



attachant

COMITÉ DE DÉMOLITION

16 décembre 2020

6035-6045, Boul de Maisonneuve - # 3002047834

ORDRE DU JOUR

Ouverture de la séance

- 1. Présentation des membres**
- 2. Lecture et adoption de l'ordre du jour**
- 3. Procédures relatives à une demande de permis de démolition**
- 4. Étude du dossier :**
 - 1. Présentation de la demande et de l'analyse de la Direction**
 - 2. Questions et commentaires du public**
 - 3. Questions et commentaires des membres du comité**
 - 4. Décision du comité**

Fermeture de la séance

PROCESSUS D'OPPOSITION

EXTRAIT DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

148.0.7 Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les 10 jours de la publication de l'avis public ou, à défaut, dans les 10 jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier ou au secrétaire-trésorier de la municipalité, selon le cas.

Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues; ses séances sont publiques.

Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

APPEL DE LA DÉCISION DU COMITÉ

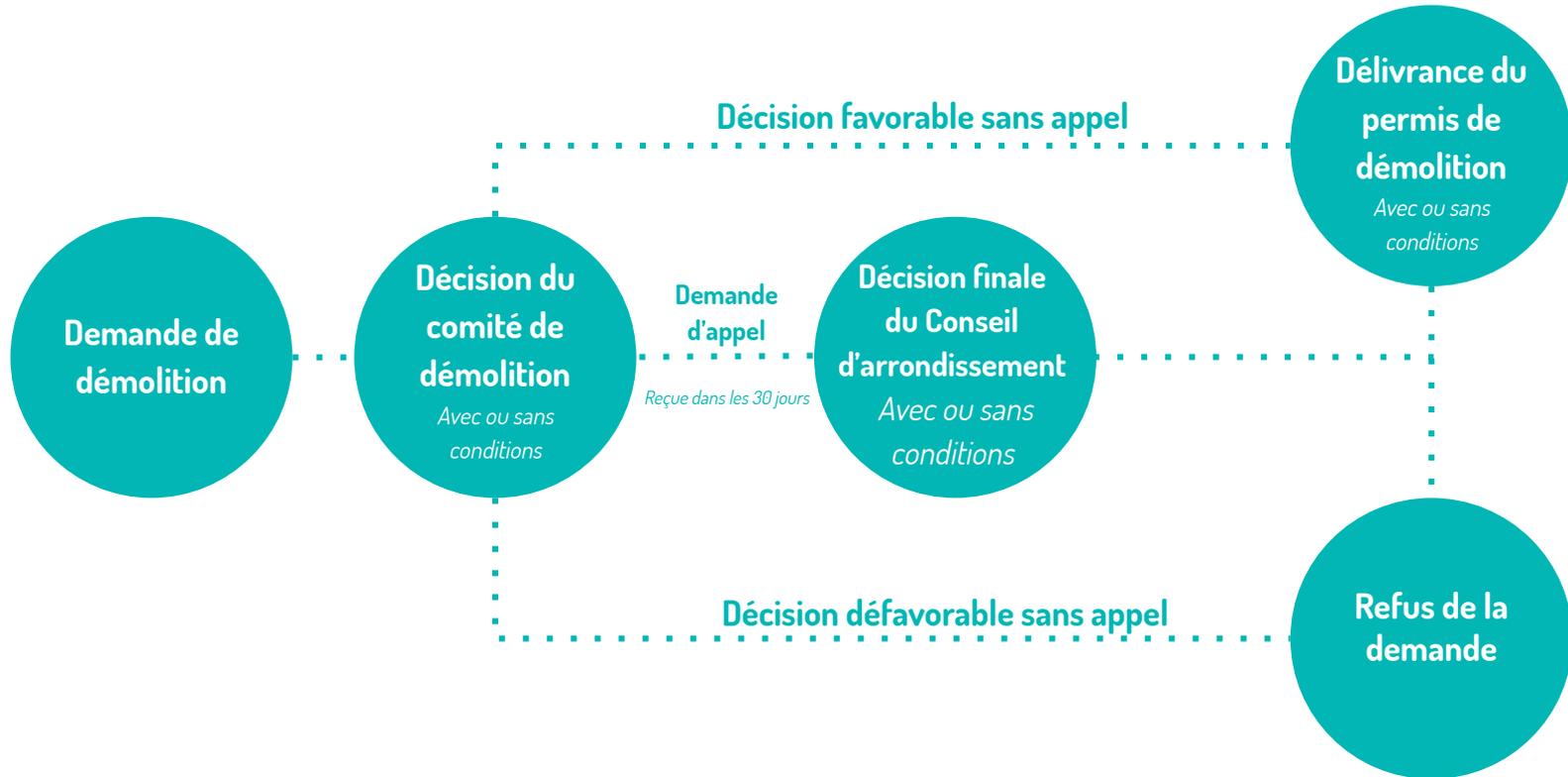
EXTRAIT DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

148.0.19. *Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil.*

Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du premier alinéa.

- **Le citoyen qui souhaite faire appel de la décision peut transmettre par écrit sa demande à la secrétaire d'arrondissement**
- **Le conseil d'arrondissement fixera une date pour entendre l'appel et les parties concernées.**

PROCESSUS



CRITÈRES D'ÉVALUATION

Le comité autorise la démolition s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties, en tenant compte des critères suivants :

- l'état de l'immeuble visé par la demande;
- la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
- le coût de la restauration;
- l'utilisation projetée du sol dégagé;
- la valeur patrimoniale de l'immeuble.

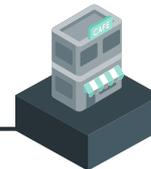
1. OPPORTUNITÉ DE
LA DÉMOLITION



2. INTÉRÊT DU PROJET DE
REPLACEMENT



3. AUTORISATION DE
DÉMOLIR



PRÉSENTATION DE LA DEMANDE ET ANALYSE DE LA DIRECTION

VOISINAGE IMMÉDIAT

	Actuel	Autorisé
Taux d'implantation	93%	84% MAX
Étage	1-2	2-3 (12,5 m)





1. Bâtiment voisin - 2174-2180 Avenue Belgrave (Bureau)



2. Bâtiment voisin - 6055 Avenue de Maisonneuve O. (Garage)



Plan de localisation



2.1 Bâtiment voisin - 6055 Avenue de Maisonneuve O. (Garage)



3. Bâtiments voisins - 2196 à 2208 Avenue de Hampton (Habitation)



4. Bâtiments voisins - 2201 à 2211 Avenue de Hampton

La présence de la voie ferrée du Canadien Pacifique (CP) au sud.

Boulevard de Maisonneuve :

- Sens unique vers l'ouest et une seule voie de circulation
- Piste cyclable au sud et espace de stationnement sur rue au nord
- Accueille parfois des bâtiment commerciaux et industriels léger. Quelques-unes de ces têtes d'îlots ont été récemment reconvertie pour usage résidentiel.

L'avenue de Hampton

- Possède un caractère résidentiel.
- Il s'agit principalement de duplex, dont le revêtement est de brique. Les bâtiments sont implantés en retrait de la voie publique, permettant une cour avant.



Le bâtiment n'est pas situé dans un secteur patrimonial et ne fait pas l'objet d'une protection patrimoniale au niveau municipal, provincial ou fédéral.



Construction et occupation :

- Construit en 1944 et occupé par The Monitor Publishing Co. Ltd, The Monitor, Verdun Guardian et le Westmount Examiner
- 1962 : L'entreprise de construction Harvey Doug Construction
- 2003 : Sutton Plumbing & Heating Supplies Ltd
- 2020 : 9416-5826 QUÉBEC INC

Extrait de l'étude patrimoniale : « N'ayant pas eu accès à d'illustration ancienne du bâtiment, il est difficile d'en évaluer le niveau d'intégrité architecturale. »

« De l'extérieur, le bâtiment présente des signes de détérioration, tant au niveau du revêtement en crépis que les fenêtres, dont plusieurs sont condamnées.»



Le rapport d'inspection qui nous a été soumis mentionne que :

« Plusieurs items constatés lors de la visite nous indiquent que la structure ne respecte pas les normes en vigueur et qu'une bonne partie des éléments structuraux sont dans un état précaire.

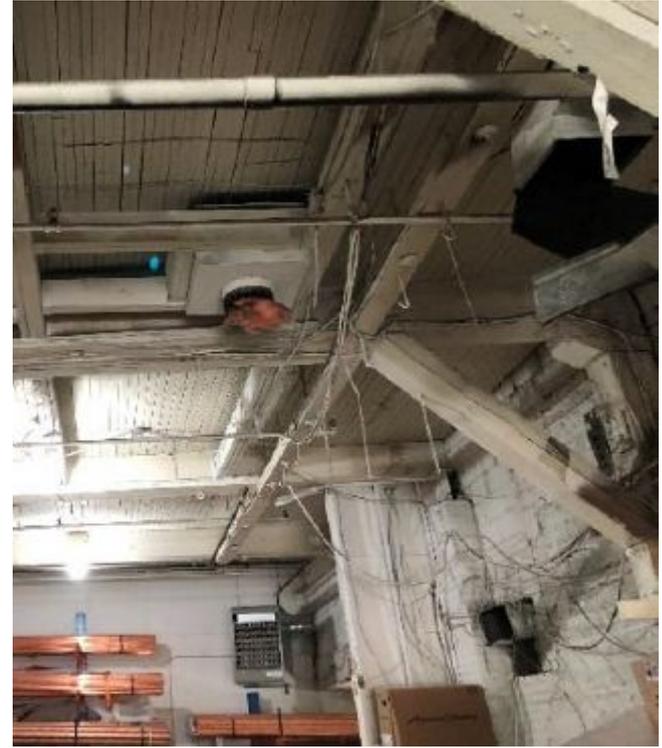
Le bâtiment comporte un très grand nombre de déficiences devant faire l'objet de mesures correctives à court terme afin d'assurer la sécurité du publique et des occupants.

Il sera difficile, voire inefficace, de conserver les éléments existants et de les rendre conformes aux exigences des Codes et des règles de l'art en vigueur. »



« Des travaux de remplacement des murs de blocs seront à prévoir à court terme parce que leur état représente un risque d'effondrement des murs.

Les murs et fondations existants ne seraient pas aptes à supporter aucune charge additionnelle. Ainsi, il ne serait pas réalisable d'ajouter des étages ou des sous-sols sans démolir complètement le bâtiment. »



Règlement RCA02 17009

Le comité autorise la démolition s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties en tenant compte des critères suivants :

Critères	Commentaires
1° l'état de l'immeuble visé par la demande;	Le bâtiment est dans un état précaire. La structure ne respecte pas les normes en vigueur et un très grand nombre de déficiences devront faire l'objet de mesures correctives à court terme afin d'assurer la sécurité du publique et des occupants.
2° la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;	Le bâtiment ne contribue pas au renforcement ou à l'évolution du milieu bâti. Le site revêt peu d'intérêt pour le voisinage étant donnée l'utilisation comme lieu de manutention et d'entreposage générant d'importantes nuisances pour le voisinage.
3° le coût de la restauration;	L'analyse établie qu'il serait difficile, voire inefficace, de conserver les éléments existants et de les rendre conformes aux exigences des Codes et des règles de l'art en vigueur.
4° L'utilisation projetée du sol dégagé;	L'usage résidentiel proposé du projet de remplacement est compatible avec le milieu environnant et constitue une grande amélioration pour le secteur.
5° La valeur patrimoniale de l'immeuble.	Le bâtiment n'est pas situé dans un secteur patrimonial et ne fait pas l'objet d'une protection patrimoniale au niveau municipal, provincial ou fédéral. Il ne possède aucune caractéristique architecturale représentative du secteur.

EXTRAIT DE L'AVIS PRÉLIMINAIRE

Juillet 2020 : **Présentation préliminaire au CCU - Avis favorable conditionnel, mais demande que le projet soit présenté à nouveau avant le Comité d'étude des demandes de démolition**

Le CCU recommande d'apporter les ajustements suivants au projet avant de la soumettre au comité de démolition:

- Moduler davantage le bâtiment afin d'atténuer sa hauteur en relation avec les bâtiments voisins;
- Assurer un retrait à la limite latérale donnant sur la ruelle afin d'atténuer les impacts d'ensoleillement sur les façades arrière des propriétés résidentielles situées sur l'avenue Belgrave et ainsi dégager la ruelle.
- Procéder au dépôt d'une demande d'exemption en matière de stationnement;
- Déposer une étude d'impact sur les déplacements;
- Détailler la rampe d'accès au stationnement souterrain;
- Relocaliser l'accès au stationnement souterrain sur une rue.

EXTRAIT DE L'AVIS PRÉLIMINAIRE

Octobre 2020 : Présentation préliminaire au CCU - Avis favorable conditionnel

Le CCU recommande d'apporter les ajustements suivants au projet avant de la soumettre au comité de démolition:

- Modifier l'accès au stationnement souterrain de manière à respecter les alignements prescrits et la pente maximale de 15%;
- Modifier la proposition de manière à intégrer des espaces intérieur et extérieur pour la gestion des matières résiduelles;
- Préciser la stratégie d'aménagement de l'entrée sur le boul. de Maisonneuve (plantation, éclairage, etc.);
- Déposer une étude d'impact sur les déplacements.

SOMMAIRE DU PROJET

Statistiques générales	
Superficie de la propriété :	1 010,6 m ²
Superficie plancher net :	2 617,8 m ²
Densité (C.O.S) :	Proposé : 2,83 Maximal : 3
Taux d'occupation du sol proposé :	Proposé : 83,97 % Maximal : 84 %
Nombre d'étage :	Proposé : 3 Maximal : 3
Nombre de logement :	40 logements
Stationnement automobile :	Fournis : 13
Stationnement vélo :	Fournis : 37
Spécification du site	
Lots :	2 606 866
Superficie :	1 010,6 m ²



Règlement d'urbanisme de CDN-NDG (01-276)

Zone :	0674
Usage :	H, C.6(1)A, C.7A, C.1(1)A
Hauteur :	2-3 étages - 12.5 Max
Mode d'implantation :	RI
Taux d'implantation :	35% - 70% x 1.2
Secteur significatif :	Non

Superficie des logements

Studio	11 (27%)
1 c.à.c	17 (42%)
2 c.à.c	8 (20%)
3 c.à.c	3 (7.5%)
4 c.à.c	1 (2.5%)

Programmation

R.D.C :	12 log.
2e étage :	14 log.
3e étage :	14 log.
Total :	40 log.



Brique de couleur beige
pâle pour le volume
des étages



Rez-de-chaussée
contrasté
(spécification
à venir)

Végétation
intégrée au muret
de la terrasse

Terrasse avant
(rue Hampton) avec
muret en brique

01 - Matérialité

PROJET DE DÉVELOPPEMENT



PROJET DE DÉVELOPPEMENT

Encadrement de l'entrée
avec éclairage intégré

Fils d'acier intégrés
à la façade pour
soutenir les vignes



Bac de
plantation
métallique

PROJET DE DÉVELOPPEMENT

Volume des mezzanines
en revêtement métallique



Toit ajouré
permettant
d'unifier les
volumes des
mezzanines

Garde-corps des
terrasses en
bois avec bac
de plantation

Volume de
brique aux
étages

PROJET DE DÉVELOPPEMENT

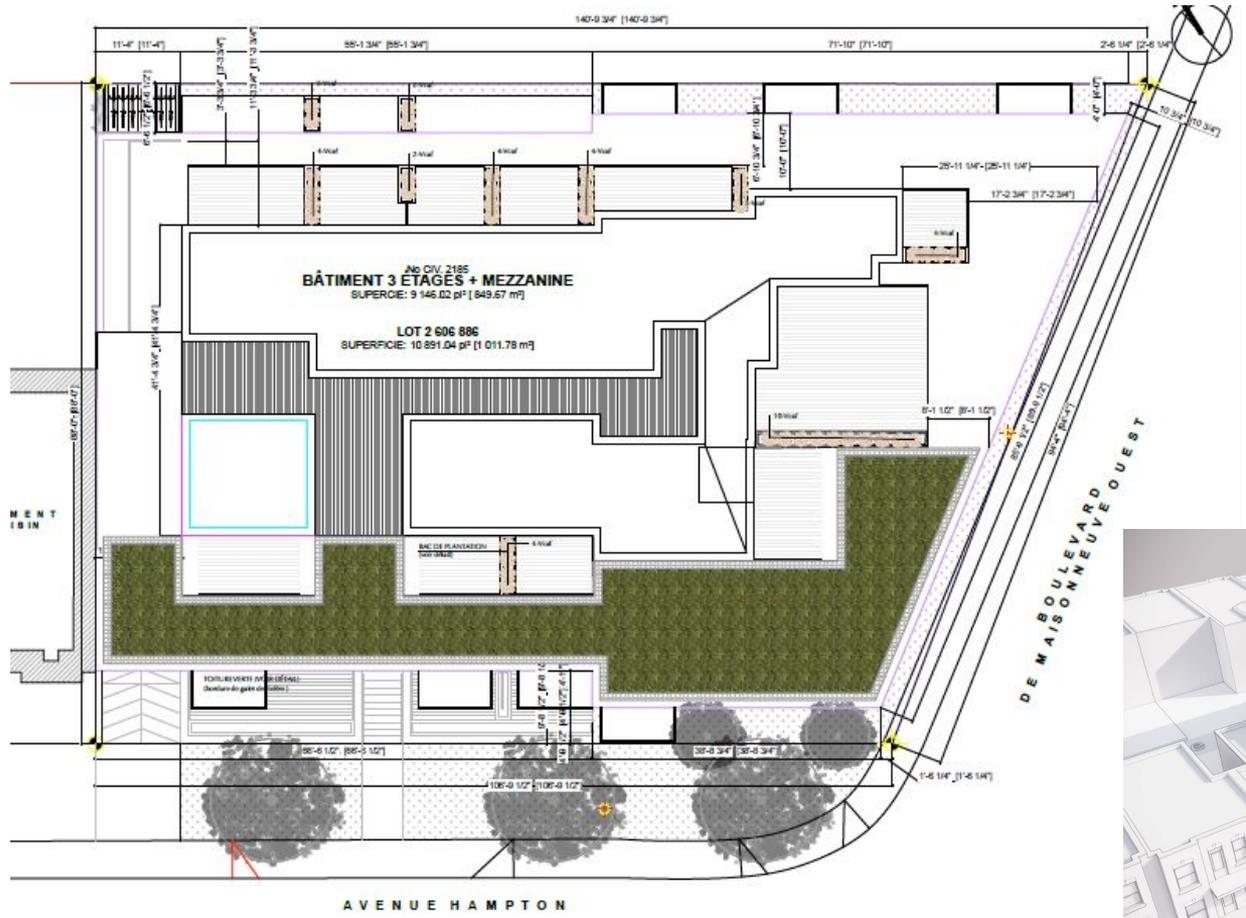




ÉLÉVATION RUELLE ARRIÈRE



AMÉNAGEMENT PAYSAGER



Équinoxes de printemps

Il est à considérer qu'à l'équinoxe du printemps, le projet proposé a un léger impact sur les arrière-cours voisines selon le moment de la journée, mais n'a pratiquement aucun impact supplémentaire sur la luminosité des façades et logements avoisinants.

nord



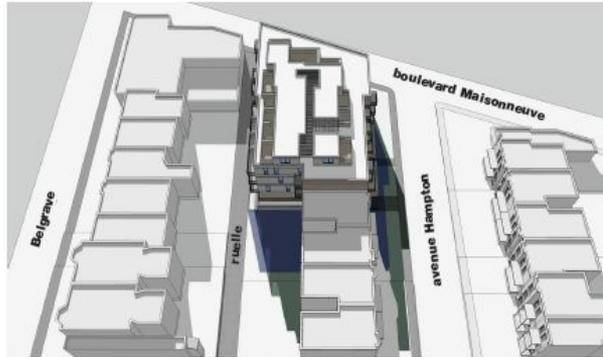
Ombre projetée par le bâtiment existant



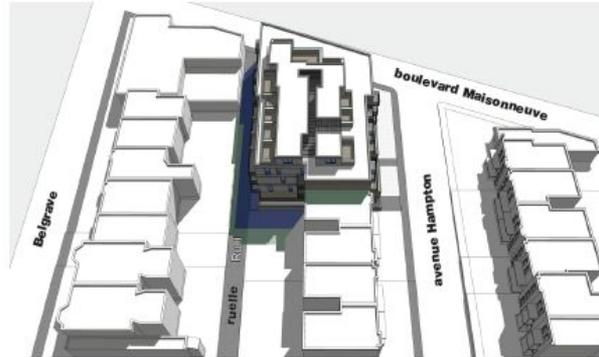
Ombre projetée par le projet proposé



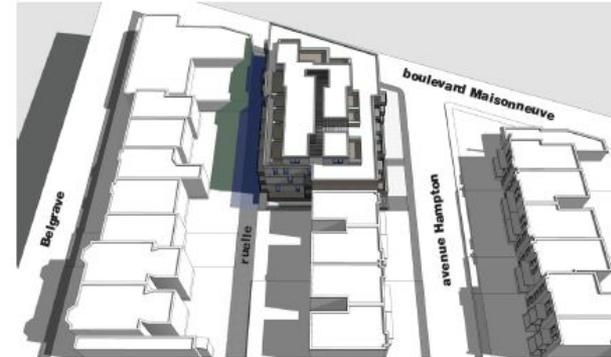
Gain d'ensoleillement par le projet proposé



01 (20 mars 9:00)



02 (20 mars 12:00)



03 (20 mars 15:00)

Solstice d'été

Il est à considérer qu'au solstice d'été, le projet proposé a peu d'impact négatif sur son contexte. L'ombre projetée se limite aux avant-cours voisines en matinée et à la ruelle en fin de journée. Il est aussi à noter que la proposition a même un impact positif puisqu'il y a, en matinée, un certain gain d'ensoleillement dans l'arrière-cour voisine.

nord



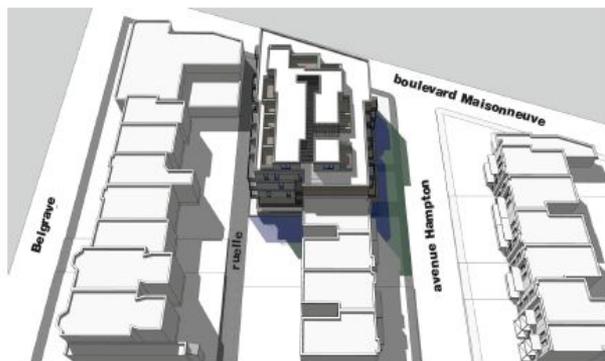
Ombre projetée par le bâtiment existant



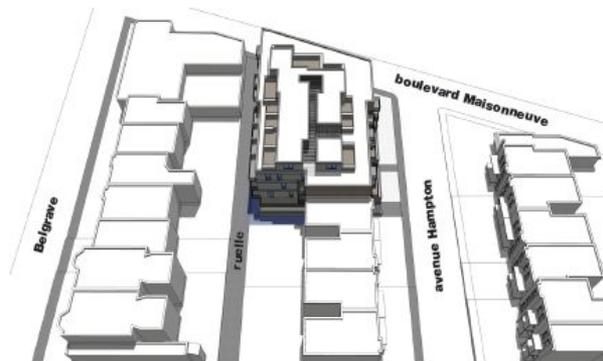
Ombre projetée par le projet proposé



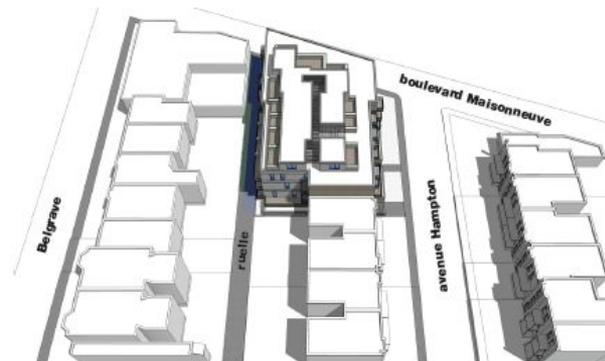
Gain d'ensoleillement par le projet proposé



01 (21 juin 9:00)



02 (21 juin 12:00)



03 (21 juin 15:00)



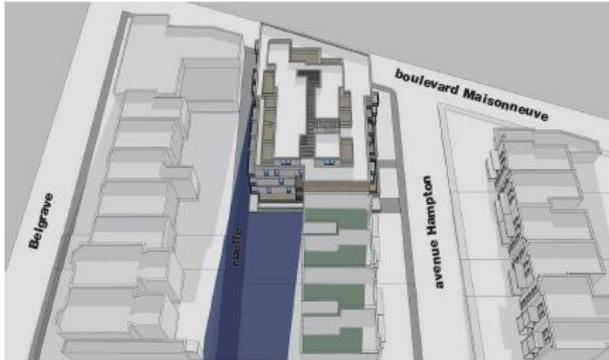
Ombre projetée par le bâtiment existant

Ombre projetée par le projet proposé

Gain d'ensoleillement par le projet proposé

Solstice d'hiver

L'ombre présente le 21 décembre en matinée est située dans la ruelle et dans certains arrière-cours voisins. Vers midi et en après-midi, l'ombre se déplace en direction de la rue Belgrave. Il est donc à considérer qu'au solstice d'hiver, le projet proposé a un léger impact supplémentaire sur les arrière-cours voisins.



01 (21 décembre 9:00)



02 (21 décembre 12:00)



03 (21 décembre 15:00)

Les niveaux sonores intérieurs simulés sont inférieurs aux seuils établis si le vitrage recommandé dans la présente étude est implanté

Les vitesses vibratoires mesurées lors du passage des trains sont inférieures aux seuils définis.

Tableau 5 Résultats des niveaux sonores avec le vitrage minimal proposé

Type de vitrage	Niveau sonore intérieur calculé 2020 (dBA)	Niveau sonore intérieur calculé 2030 (dBA)	Cible (dBA)
Double vitrage standard : <ul style="list-style-type: none"> • Verre épaisseur 6mm • Espace d'air 13mm • Verre épaisseur 6mm 	37,4	38,2	40,0

Note : Les performances d'isolation acoustique considérées sont des valeurs théoriques. Ainsi, un facteur de sécurité de 5 dBA a été ajouté au calcul du bruit intérieur afin de prendre en compte les pertes de performances en conditions réelles (1 à 5 dBA selon le CNRC-NRC).

Tableau 2 Résultats des mesures de vitesse vibratoire

Date et heure des passages	Vitesse vibratoire RMS lors du passage d'un train en mm/s		
	Longitudinal	Transversal	Vertical
1er juin 2020 – 15h42	0,02	0,05	0,04
2 juin 2020 – 8h57	0,02	0,06	0,04
2 juin 2020 – 9h42	0,02	0,05	0,04
Seuil à respecter	0,14		

Le projet est donc conforme à la réglementation acoustique et vibratoire.

Stationnement sera accessible par l'avenue Hampton au nord du boulevard de Maisonneuve.

Les débits véhiculaires générés par chacun des développements sont inférieurs à 10 véh/h aux heures de pointe du matin et du soir.

L'accroissement de la circulation générée par le développement n'implique aucune détérioration significative des conditions d'écoulement de la circulation dans la zone d'étude.

Aucune intervention ne serait requise pour atténuer les impacts du projet sur l'écoulement de la circulation.

Tableau 3 – Génération des déplacements

Développement	Heure de pointe du matin		Heure de pointe du soir	
	Entrant	Sortant	Entrant	Sortant
1) 2185 Avenue de Hampton				
Résidentiel ¹ 40 unités	3	15	14	7
Part modale ² :				
a) Auto	2	7	7	3
b) Transport en commun	1	6	5	3
c) Déplacement actif	0	2	2	1
2) 2174 Avenue de Clifton				
Résidentiel ¹ 38 unités	3	14	13	7
Part modale ² :				
a) Auto	2	7	7	4
b) Transport en commun	1	5	5	2
c) Déplacement actif	0	2	2	1
3) 2161 Avenue de Melrose				
Résidentiel ¹ 48 unités	4	18	17	8
Part modale ² :				
a) Auto	2	9	9	4
b) Transport en commun	1	7	6	3
c) Déplacement actif	0	2	2	1

1: Code 230, Trip Generation Manual, 9^e Edition, ITE

2: Parts modales définies dans l'enquête O-D 2018 de l'ARTM

Source : Projets de développement résidentiel au 2174, avenue de Clifton, au 2185, avenue de Hampton et au 2161, avenue de Melrose, dans l'arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce - Étude d'impact sur la circulation. Document préparé et vérifié par :

Aristomen Anéziris, ing. 41954

**ANALYSE DE LA DIRECTION
ET RECOMMANDATION DE
LA DIRECTION**

LA DIRECTION EST FAVORABLE POUR LES RAISONS SUIVANTES :

- La demande satisfait aux critères applicables du Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009);
- Le bâtiment visé par la demande de démolition présente peu d'intérêt patrimonial et ne possède aucune caractéristique architecturale représentative du secteur;
- L'usage résidentiel proposé du projet de remplacement est compatible avec le milieu environnant et constitue une grande amélioration pour le secteur;
- La construction hors toit devra être approuvée en Titre VIII selon les critères prévus à l'article 22 du Règlement d'urbanisme de CDN-NDG (01-276);
- Le projet de remplacement devra être approuvé conformément au Titre VIII selon les critères prévus à l'article 122.14 du Règlement d'urbanisme de CDN-NDG (01-276) traitant de la construction d'un bâtiment destiné à être occupé par un usage sensible et situé sur un terrain adjacent à l'emprise d'une voie ferrée principale;

LA DIRECTION EST FAVORABLE POUR LES RAISONS SUIVANTES :

- Les mesures de mitigation formulées dans le rapport intitulé « Étude de conformité acoustique et vibratoire au coin de la rue Hampton et du boulevard De Maisonneuve » préparé par l'Atelier 7hz devront être mises en place;
- Le projet de remplacement est assujetti à la Politique locale sur le logement abordable, social et familial si la demande de permis de construire est déposée avant le 1er avril 2021, dans le cas contraire, il sera assujetti au Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial;
- Le Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009) impose l'exigence de fournir une garantie bancaire d'un montant équivalent à 15% de la valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation foncière, assurant le respect des conditions imposées et l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé;
- Une autorisation en vertu du Règlement sur les dérogations mineures (RCA02 17006) pourrait être demandée afin d'autoriser que le projet de remplacement soit doté d'une voie d'accès au stationnement souterrain d'une largeur de 3.2 m et dont la porte de garage est située à une distance de 4.4 m de la limite avant de la propriété.

LA DAUSE RECOMMANDE D'AUTORISER LA DEMANDE AUX CONDITIONS SUIVANTES :

- Que les documents suivants soient soumis préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition :
 - un plan d'aménagement paysager localisant un espace extérieur dédié à la gestion des matières résiduelles;
 - un plan de gestion des matériaux issus de la démolition;
 - un plan de gestion des matières résiduelles des futures occupations;
 - un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier.
- Qu'une demande de permis pour la construction d'un projet conforme à la réglementation d'urbanisme et au projet de réutilisation du sol dégagé soit déposée préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition et ce dans les 12 mois suivants la présente approbation;
- Que les travaux de démolition soient entrepris dans les 6 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
- Que les travaux de démolition soient terminés dans les 12 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

DÉCISION DU COMITÉ

