



attachant

COMITÉ DE DÉMOLITION

09 Juin 2021

**5281-5289 boulevard Décarie
3002790554**

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.

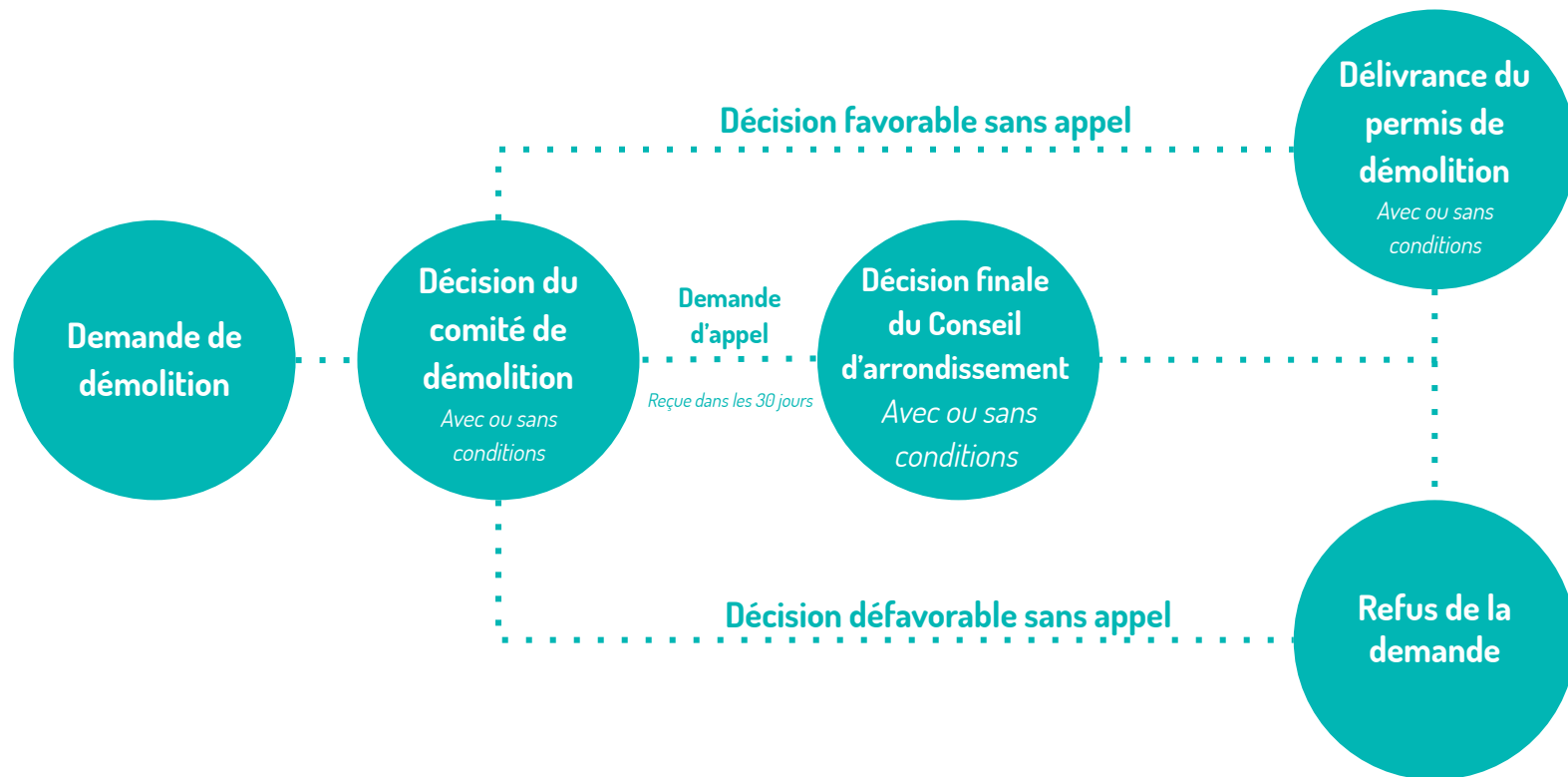
APPEL DE LA DÉCISION DU COMITÉ

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.**



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.

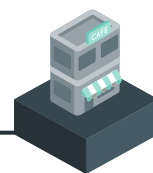
1. OPPORTUNITÉ DE
LA DÉMOLITION



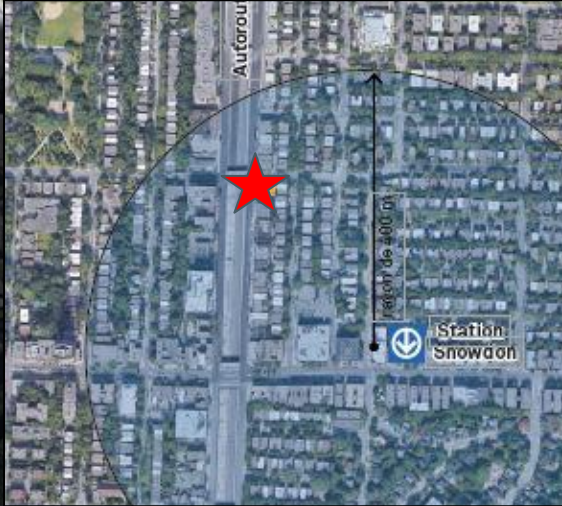
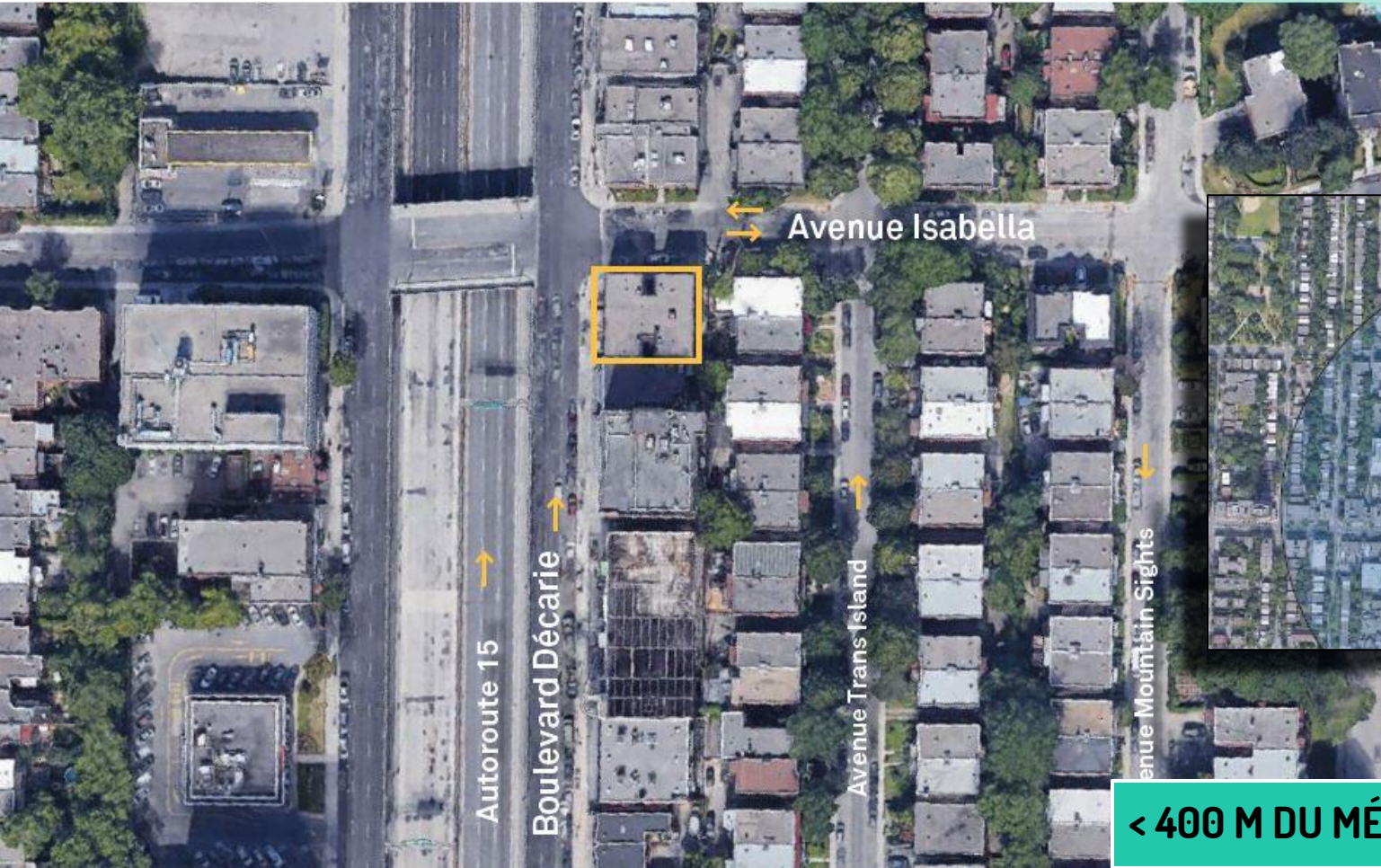
2. INTÉRÊT DU PROJET DE
REPLACEMENT



3. AUTORISATION DE
DÉMOLIR



PRÉSENTATION DE LA DEMANDE ET ANALYSE DE LA DIRECTION



VOISINAGE IMMÉDIAT

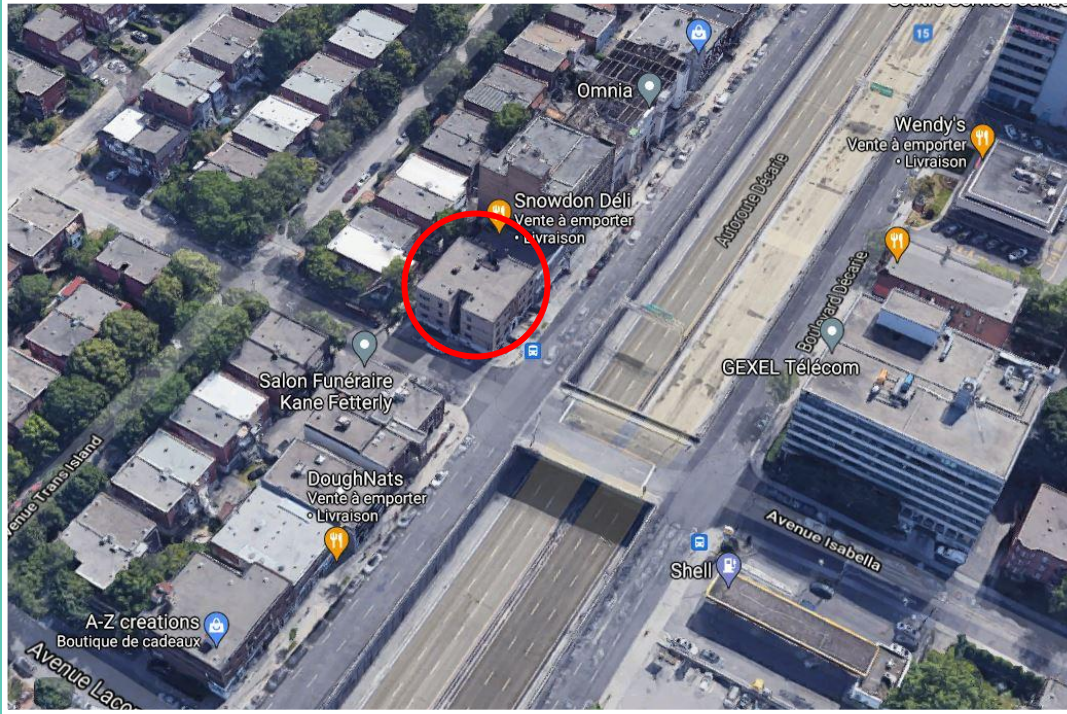


Secteur mixte: 3 à 6 étages autorisés

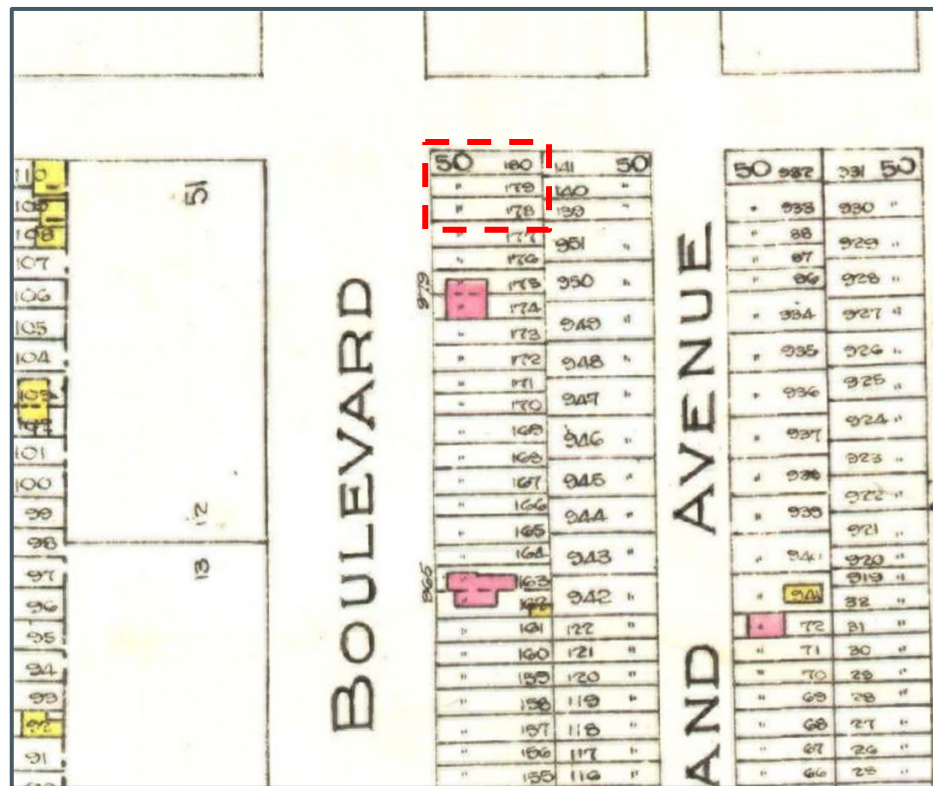
Proximité de l'autoroute et d'une voie à fort débit

Hétérogénéité des hauteurs et des usages existants

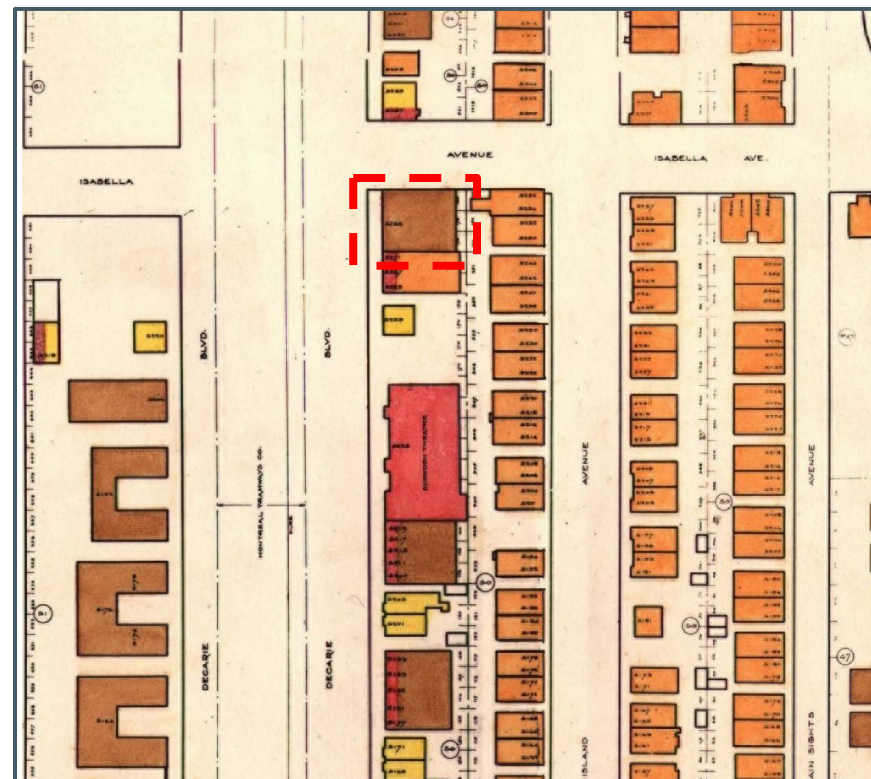
Proximité d'un secteur résidentiel de duplex de valeur patrimoniale intéressante



QUARTIER NOTRE-DAME DE GRACE: HISTORIQUE D'OCCUPATION



L'îlot en 1913 : terres agricoles /lotissement
Le réseau de tramway a rejoint NDG accélérant l'urbanisation



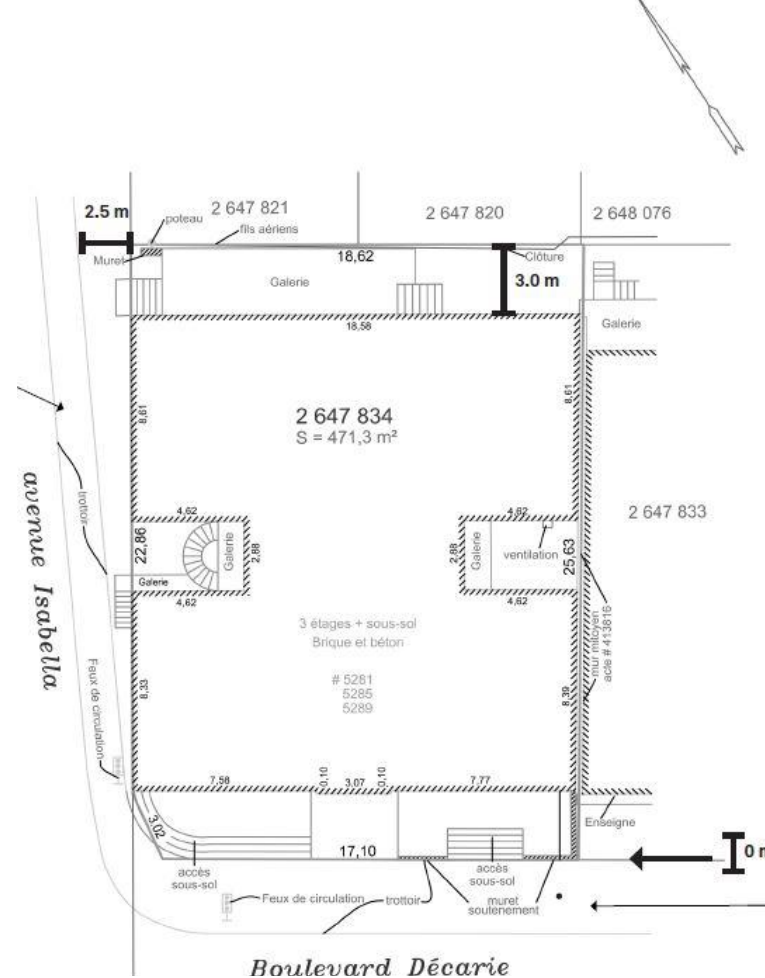
L'îlot en 1949 : Développement rapide le long de Décarie
1938: Année de construction de l'immeuble

IMMEUBLE / TERRAIN VISÉ



Bâtiment commercial de 3 étages VACANT

- Étages à bureaux vacants
- Commerces accessible par des cours anglaises
- Interface insatisfaisante avec le domaine public
- Empiètements et moyens d'évacuation inadéquats



- USURE MOYENNE DES MATÉRIAUX
- AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR INADÉQUAT



- ÉTAT DE L'INTÉRIEUR EST DE CONDITION MOYENNE
- PRÉSENCE DE DÉMOLITIONS INTÉRIEURES



IMMEUBLE: HISTORIQUE D'OCCUPATION



Apparence originale en 1961
Occupation: Conciergerie et commerces

Caractéristiques architecturales représentatives d'origine:

- Linteaux en pierre continue
- Corniche de pierre.
- Brique d'origine
- Balcons en cour avant

2021: Style post-moderne
Occupation: Commerces et bureaux

Disparition des caractéristiques d'origine, remplacées par:

- Brique, fausse pierre et crépis
- Fenêtres en aluminium





L'immeuble n'est pas situé dans un secteur patrimonial

- Ne fait l'objet d'une protection patrimoniale au niveau municipal, provincial ou fédéral
- Est visé par les mesures transitoires aux bâtiment construit avant 1940 - suite à la sanction de la Loi modifiant la Loi sur le Patrimoine Culturel et d'autres dispositions législatives (projet de loi 69)

VALEUR PATRIMONIALE ESTIMÉE FAIBLE:

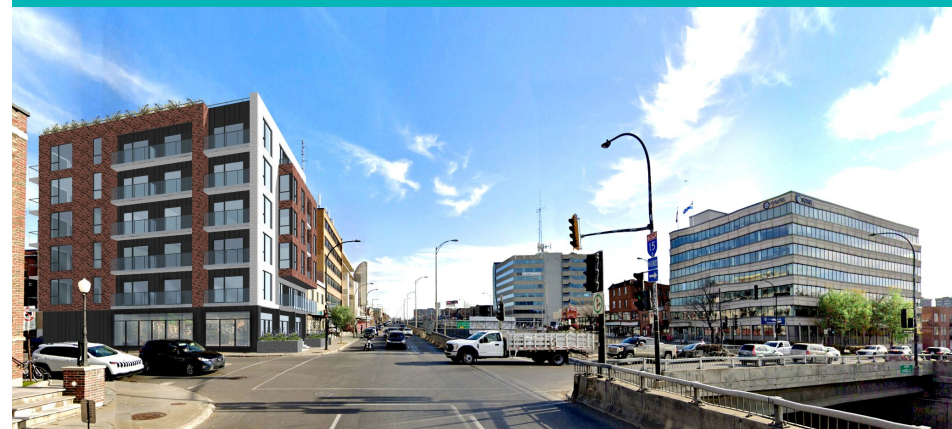
- Absence d'éléments d'origine conservés
- Rénovations de qualité inférieure à l'état d'origine
- Détérioration moyenne de la construction
- Encadrement insatisfaisant de la voie publique

USAGE AU SOL PROPOSÉ



BÂTIMENT MIXTE (commerce + habitation)

- Implantation au sol: 84% (391 m²)
- Superficie totale: 2375 m²
- Densité : 4.48 (autorisée 4.5)
- 6 étages (max. 6 étages autorisés)
- 1 Commerce (243 m²)
- 35 logements
- 35 unités de stationnement vélo
- Rampe d'accès par Décarie
- Terrasse au toit + toiture végétalisée
- Écran végétal en cour latérale
- Environ 63700\$ = contribution pour le logement social



- Aménagements au toit
Air de détente
- Toit végétalisé
- Bacs de plantations

Balcons et loggias en cours
avant et latérale



- Accessibilité universelle des commerces
- Bacs de plantations en cour avant



Maçonnerie
Brique - blend 4 couleurs rouge
Avec motif de losange sur le boulevard Décarie



Maçonnerie
Bloc de béton architectural - Bloc lisse - couleur gris
Format 205 x 610mm (8" x 24")



Panneau métallique
Couleur gris foncé

Vivaces



Eleagnus abbinga - "vive lag"



Taxus Fairview



Saule arctique Nain - *Salix Turturea "gracilis"*

Graminées



Carex festuca glauca - "algah blue"



Paraskia atriplicifolia "Little Spire"



Sesleria autumnalis

Grimpantes



Grimpantes à vrilles

Leur organes de préhension s'enroulent autour des supports

- Lierre Anglais Thotndale (*Hedera Helix Thorndale*)



Grimpantes à pétioles volubiles

Le pétiole des feuilles s'enroule autour d'un treillis ou d'un support en forme de filet.

- Clématites (*Clematis*)

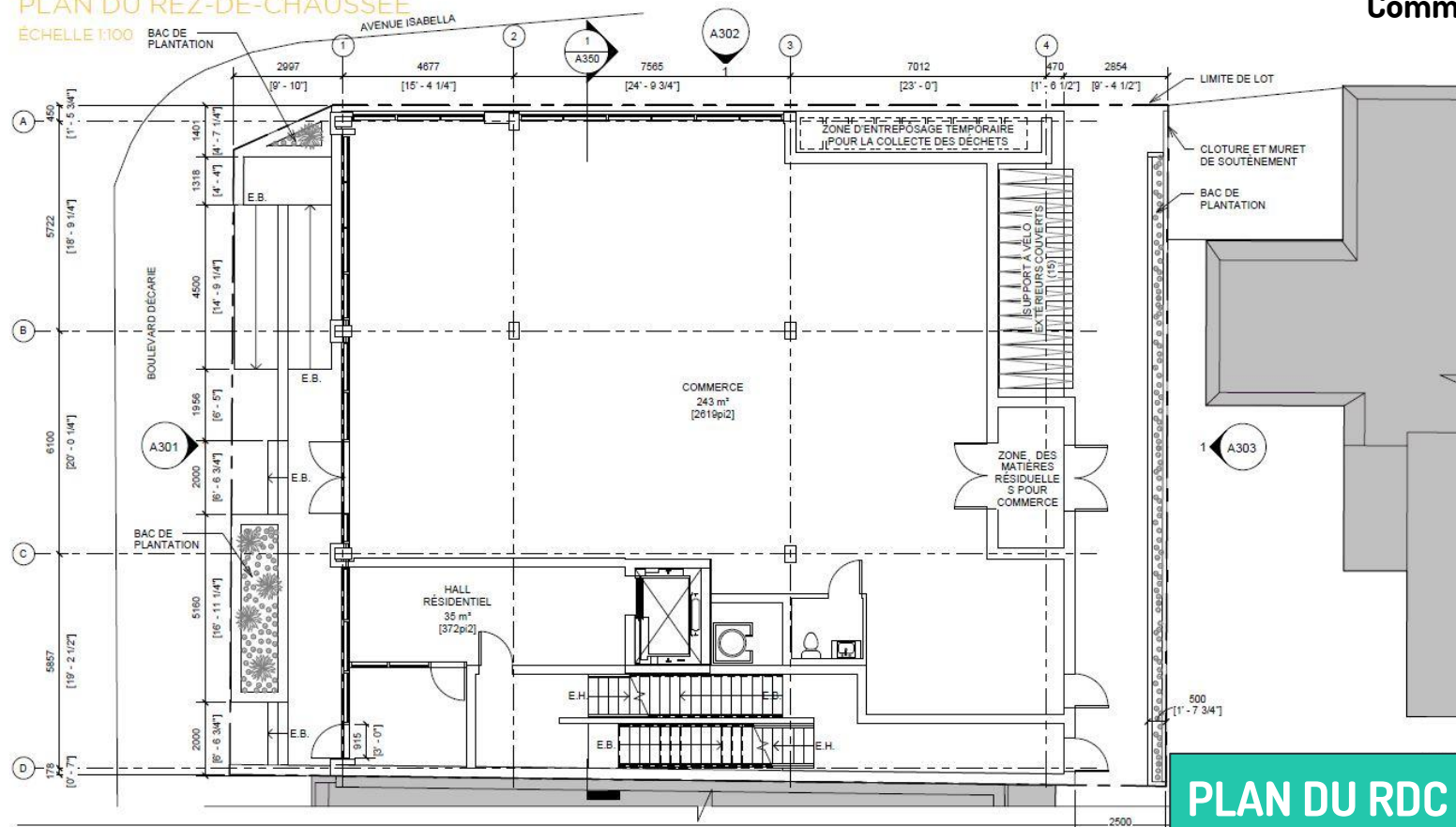
3.2

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

ÉCHELLE 1:100

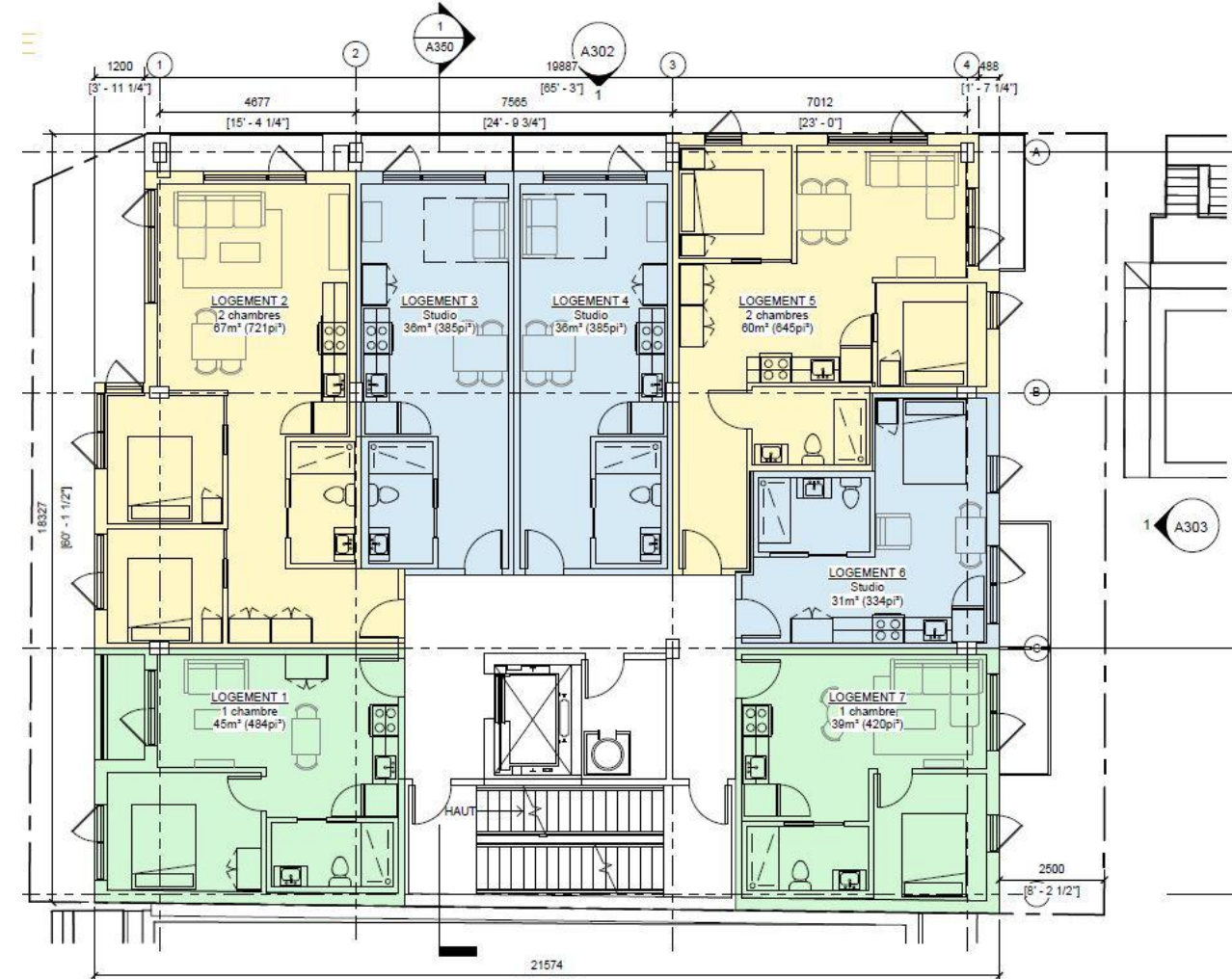
Commerce

243 m²



PLAN DU RDC COMMERCIAL

PROJET DE REMPLACEMENT

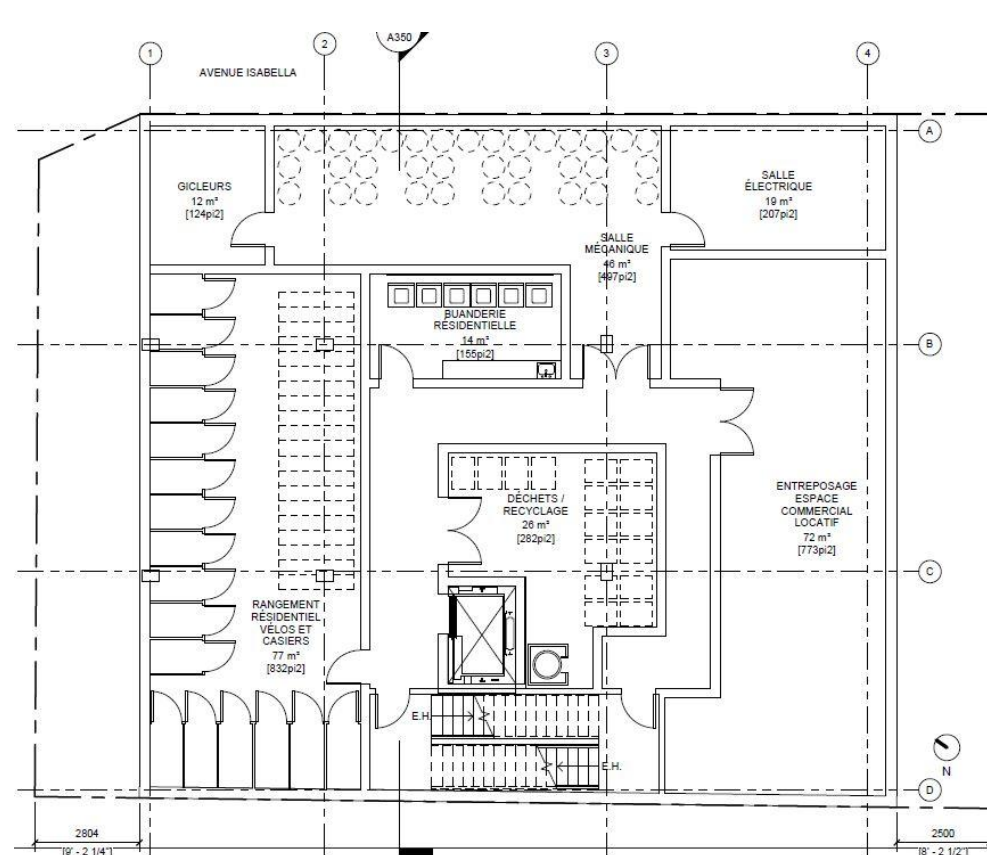


Type d'unité

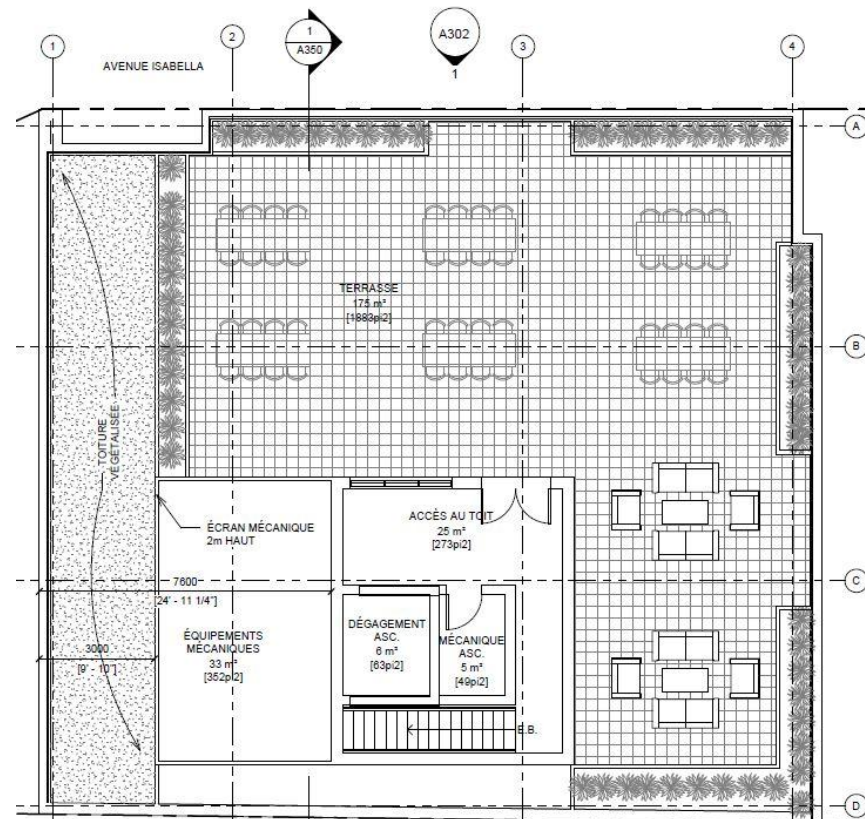
Studio	15 (42 %)
1 c.à.c	10 (29%)
2 c.à.c	10 (29%)
3 c.à.c	0

PLAN TYPE RÉSIDENTIEL

PROJET DE DÉVELOPPEMENT



SOUS-SOL - Entreposage

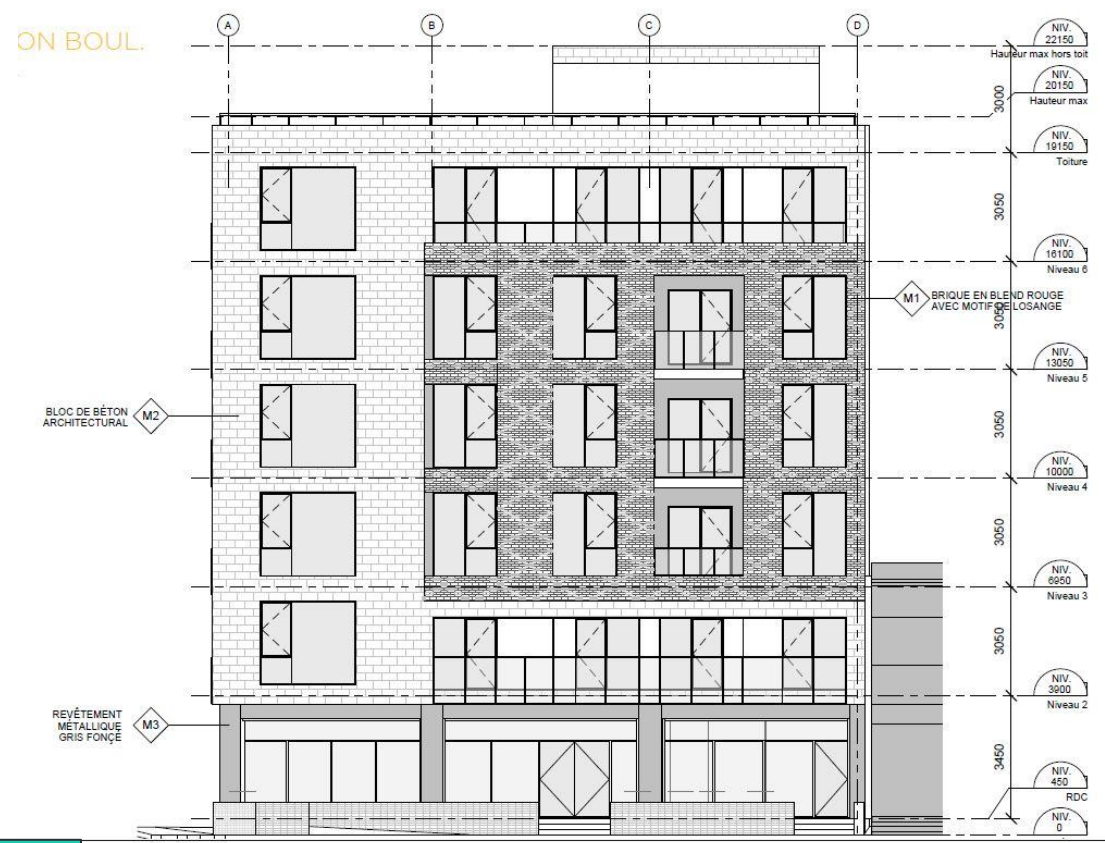


TOIT AMÉNAGÉ: Espace de détente végétalisé

ÉLÉVATION DÉCARIE

Hauteur autorisée = m 20
Hors toit = m22

Hauteur du bâtiment = approx. 20 m
Hors toit =Approx. 22m



Élévation Avant, Boul Décarie

3.7 ÉLÉVATION AVENUE ISABELLA ÉCHELLE 1:100

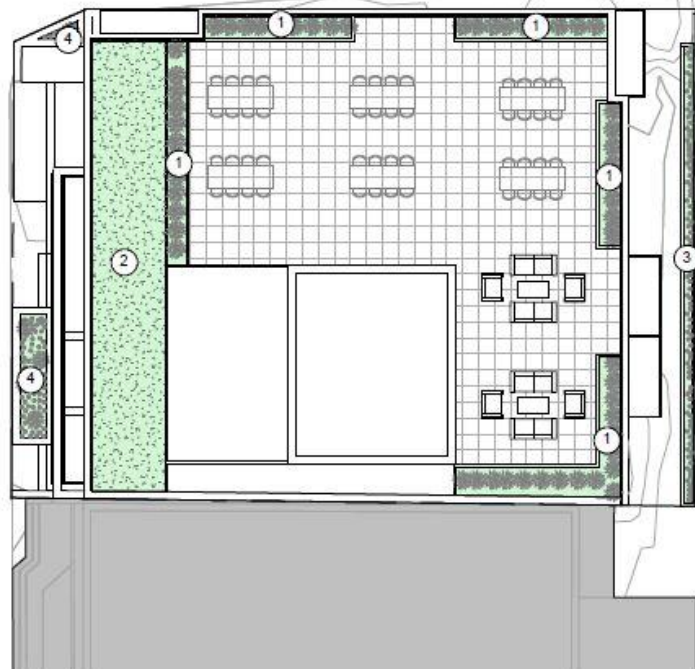


Élévation Avant, Avenue Isabella

TOIT AMÉNAGÉ: bacs de plantations
et toit vert

CLÔTURE VÉGÉTALISÉE: écran
d'intimité à la limite du lot

VERDISSEMENT à 18% (exigé 15%)

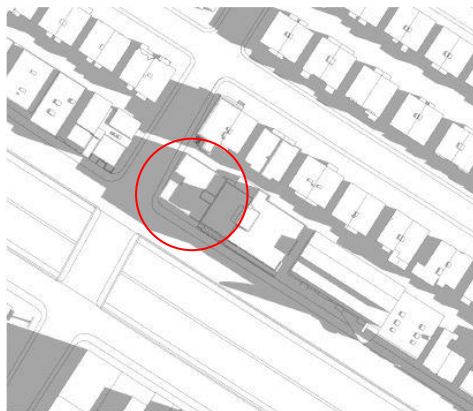


LÉGENDE

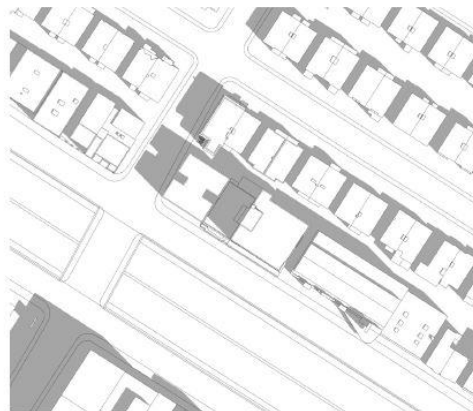
- ① BAC DE PLANTATION CONSTRUITS EN TOITURE
- ② TOITURE VÉGÉTALISÉE
- ③ BACS DE PLANTATION, MURET DE SOUTÈNEMENT ET CLÔTURE D'INTIMITÉ À LA LIMITE DE LOT POUR PLANTES GRIMPANTES
- ④ BACS DE PLANTATION CONSTRUITS EN MAÇONNERIE

■ ZONES DE VERDISSEMENT (88m² = 18% DU LOT)

ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT - SITUATION EXISTANTE



8H00 - 21 MARS



10H00 - 21 MARS



12H00 - 21 MARS

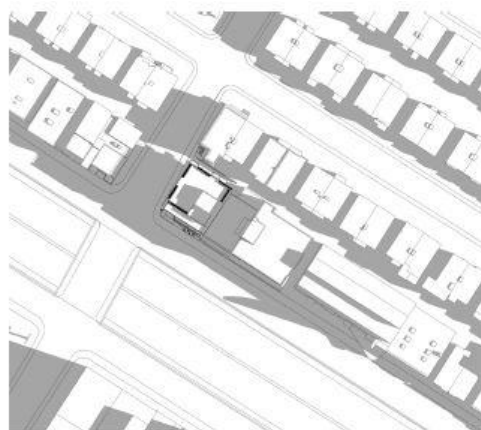


14H00 - 21 MARS

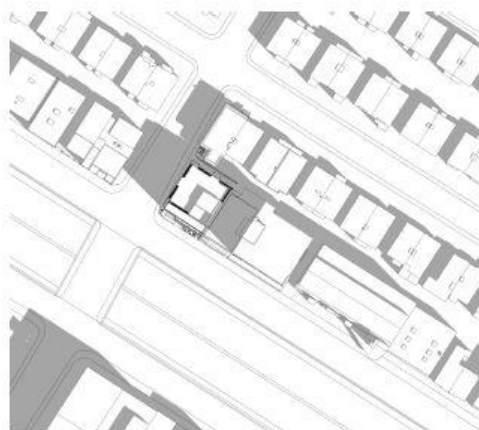


16H00 - 21 MARS

ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT - PROJET DE REMPLACEMENT



8H00 - 21 MARS



10H00 - 21 MARS



12H00 - 21 MARS



14H00 - 21 MARS



16H00 - 21 MARS

ANALYSE DE LA DIRECTION

QUESTIONS ET COMMENTAIRES

DÉCISION DU COMITÉ

