



attachant

COMITÉ DE DÉMOLITION

9 juin 2021

**2161-2167, avenue de Melrose, 2175, avenue de Melrose et 2177
avenue de Melrose - # 3002047934, 3002057175 et 3002380275**

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.

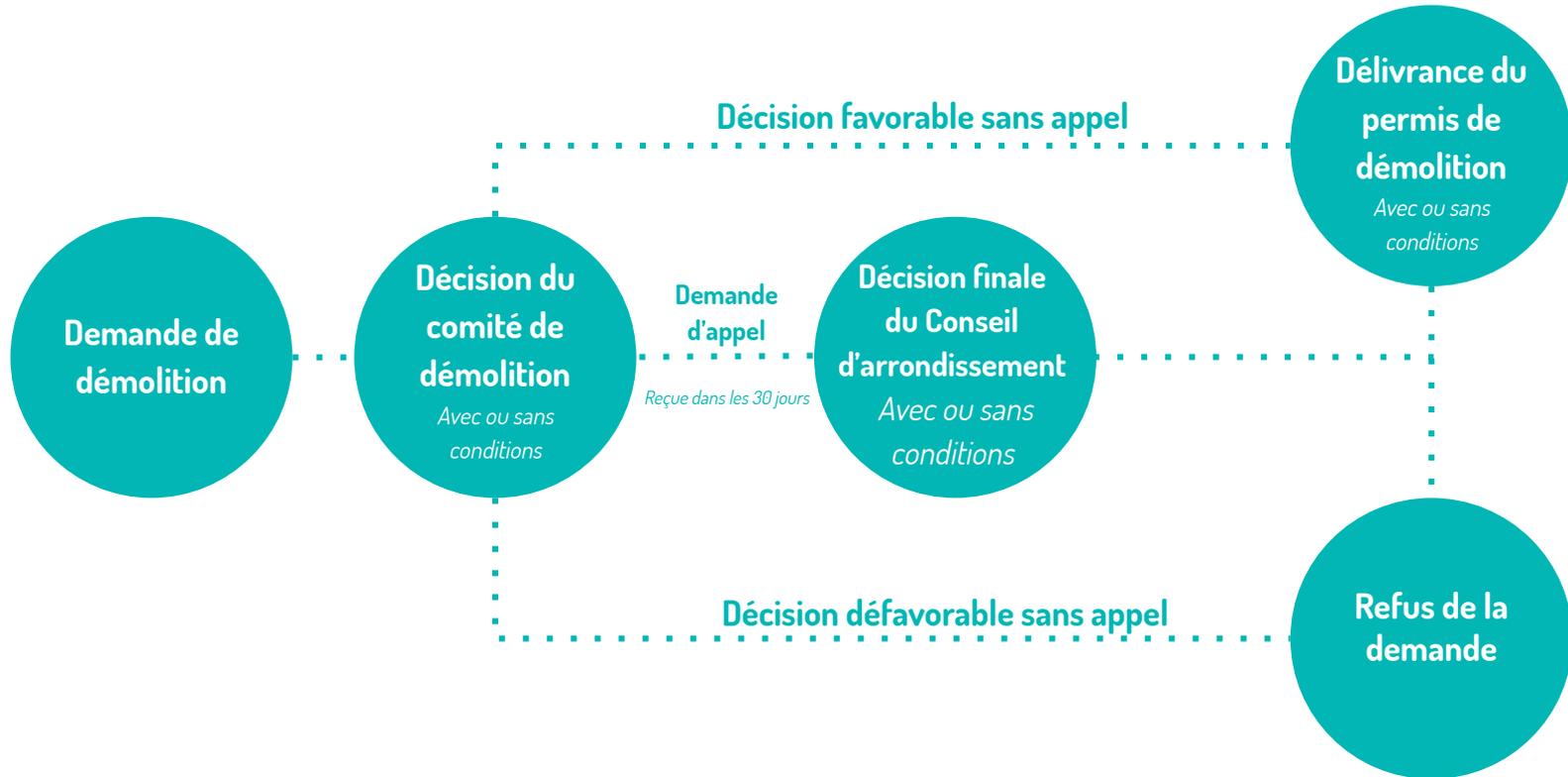
APPEL DE LA DÉCISION DU COMITÉ

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.

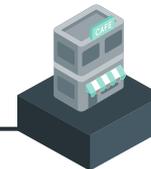
1. OPPORTUNITÉ DE
LA DÉMOLITION



2. INTÉRÊT DU PROJET DE
REPLACEMENT



3. AUTORISATION DE
DÉMOLIR



PRÉSENTATION DE LA DEMANDE ET ANALYSE DE LA DIRECTION

VOISINAGE IMMÉDIAT



Bâtiments voisins



1. Bâtiment voisin - 2186 Avenue Wilson (**Garage**)



2.1 Bâtiment voisin - 2186 Avenue Wilson (**Garage**)



Plan de localisation



2.1 Bâtiment voisin - 2208 Avenue Wilson (**Habitation**)



3. Bâtiments voisins - 2177 Avenue Melrose (**Garage**)



4. Bâtiments voisins - 2170 à 2176 Avenue de Melrose (**Habitation**)

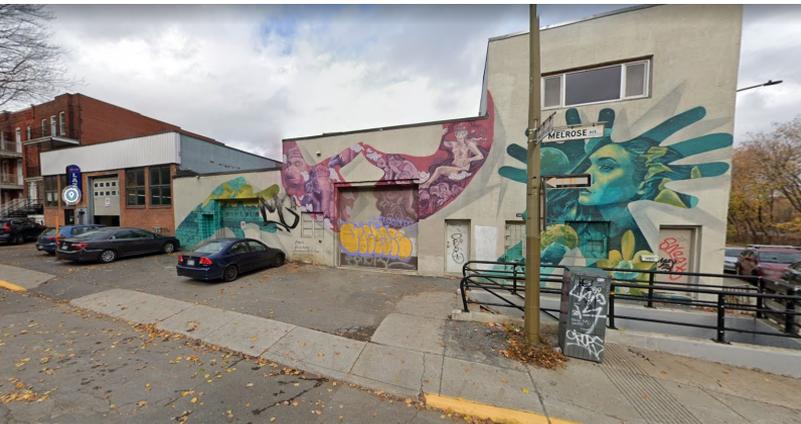
La présence de la voie ferrée du Canadien Pacifique (CP) au sud.

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 bâtiments commerciaux et industriels léger. Quelques-unes de ces têtes d'îlots ont été récemment reconvertie pour usage résidentiel.

L'avenue de Melrose

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



RECONNAISSANCES ET STATUS

Le premier et le deuxième bâtiment : Trois volumes à la hauteur descendante vers le nord. En 2016, une murale de 388 m² a été réalisée par AShop.

Le troisième bâtiment est une construction en béton. Le toit plat est marqué par une corniche métallique simple. La façade principale présente un revêtement de briques posées en panneresse. Le couronnement est marqué par un bandeau de tôle ondulée.

Les bâtiments ne sont pas situés dans un secteur patrimonial et ne font pas l'objet d'une protection patrimoniale au niveau municipal, provincial ou fédéral.



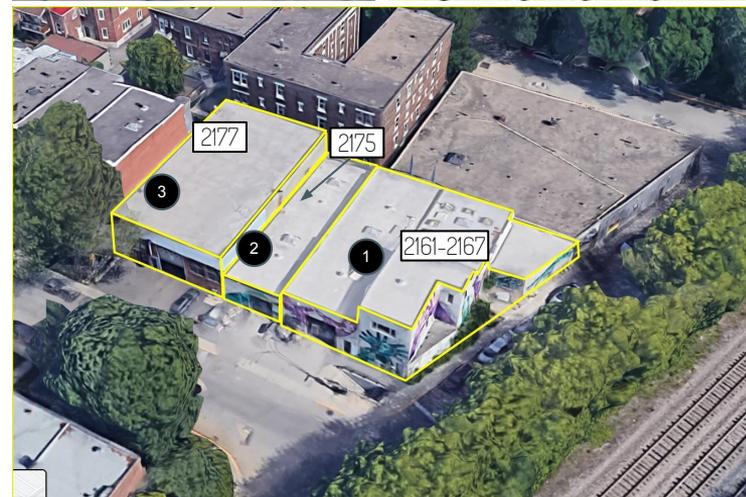
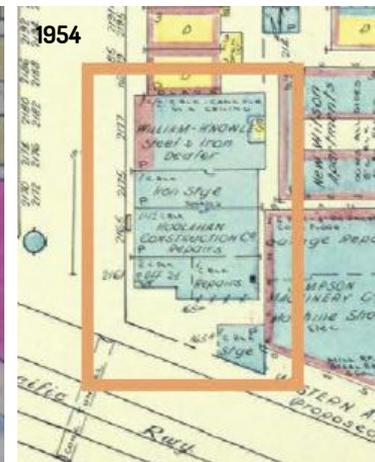
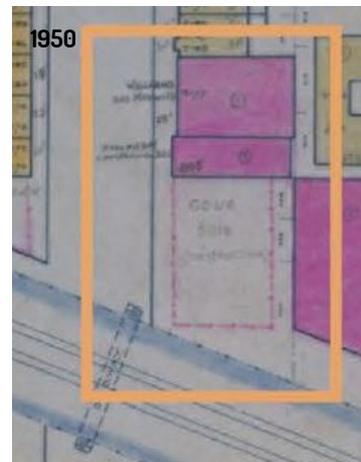
2161-2165 et 2175 avenue Melrose

- Au moment de sa construction, vers 1948, les bâtiments abritent la compagnie Hoolahan Construction Co. – Repairs.
- Selon le plan de 1950, le 2175 est le premier bâtiment à être érigé, la portion sud du site servant de cours à bois.
- Le 2161-2167 fut possiblement construit entre 1950 et 1954.
- L'entreprise occupera les lieux jusqu'en 1985-1986.
- Dès 1967-1968, elle partage cependant l'espace avec différentes compagnies, principalement liées au domaine de la construction.
- La bâtiment aurait été agrandi du côté du boulevard De Maisonneuve Ouest durant les années 1960 et que c'est à ce moment qu'il prend sa forme actuelle.

Le propriétaire actuel :

- 9416-5826 QUÉBEC INC.

L'ensemble était jusqu'à tout récemment occupé par l'entreprise Sutton Plumbing & Heating Supplies Ltd.



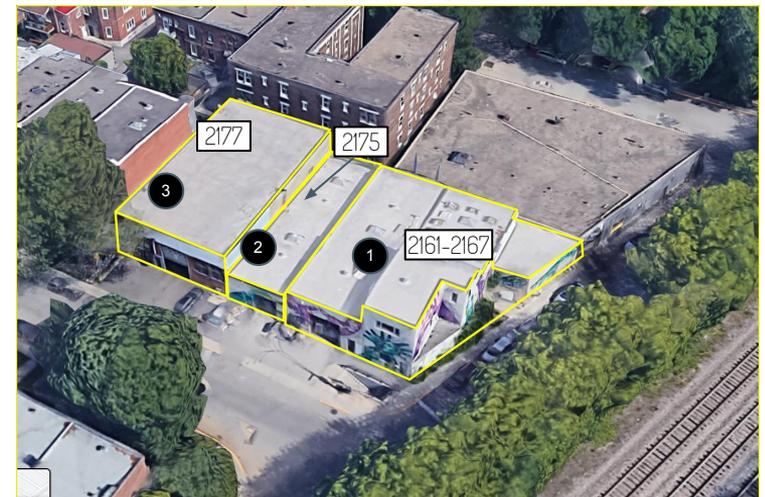
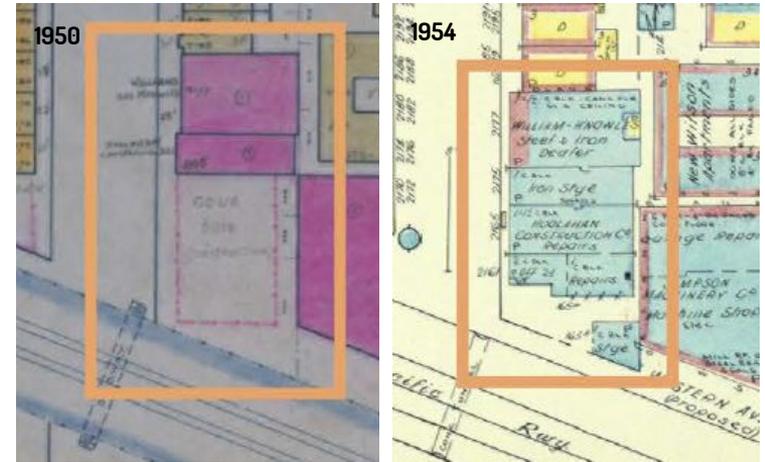
Le 2177 avenue Melrose

- Construit en 1955 et occupé par William and Knowles - Entreprise spécialisée dans la vente d'acier et d'aluminium
- 1962 : le Garage Campbell devenu le Garage Lazar

Le propriétaire actuel :

- 9416-5826 QUÉBEC INC.

L'ensemble était jusqu'à tout récemment occupé par le Garage Lazar.



2161-2165 et 2175 avenue Melrose

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. »



2177 avenue Melrose

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

« En général, la structure du bâtiment était de mauvaise à moyenne condition.

Afin de préserver le bâtiment existant, nous recommandons que les réparations suivantes soient apportées dans un futur prêt, et que le bâtiment soit inspecté annuellement afin d'évaluer sa stabilité jusqu'à ce que les réparations soient effectuées:

- Réfection des fondations existantes. Selon les résultats de l'expertise, l'ajout de pieux pourrait être nécessaire afin de stabiliser le bâtiment
- Réparation des lézardes sur le côté intérieur des murs périmétriques
- Réfection des façades nord, sud, est et ouest.»



SOMMAIRE DU PROJET

Statistiques générales	
Superficie du bâtiment proposé :	957 m ²
Superficie plancher net :	2 920 m ²
Densité (C.O.S) :	Proposé : 2.53 Maximal : 3
Taux d'occupation du sol proposé :	Proposé : 82.95 % Maximal : 84 %
Nombre d'étage :	Proposé : 3 Maximal : 3
Nombre de logement :	41 logements
Stationnement automobile :	14
Stationnement vélo :	41



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

Type d'unité

Studio	10 (24%)
1 c.à.c	16 (39%)
2 c.à.c	9 (22%)
3 c.à.c	6 (15%)



Encadrement de l'entrée
avec éclairage intégré

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



Détail de brique
afin de diviser et
animer la façade



07 - Détail de brique





05 - Détail de l'entrée



03 - Matérialité

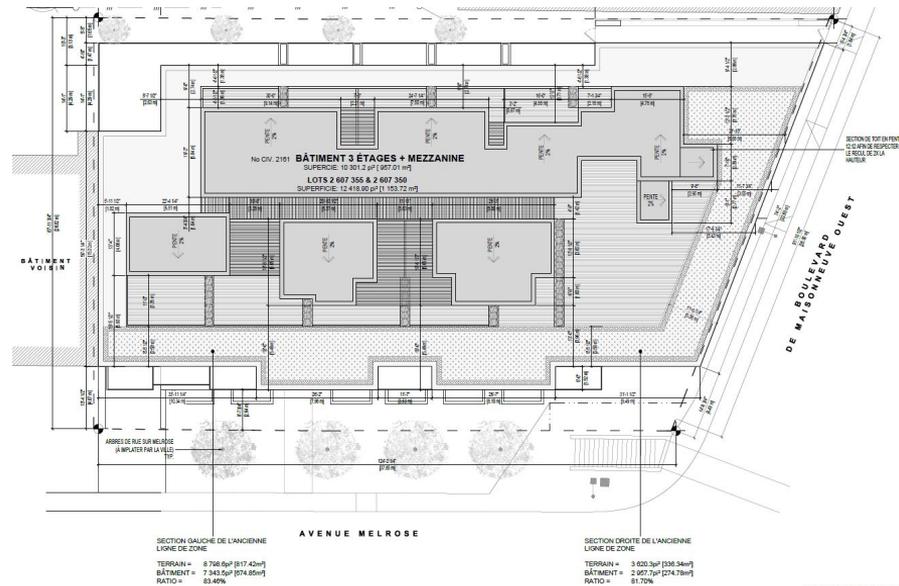
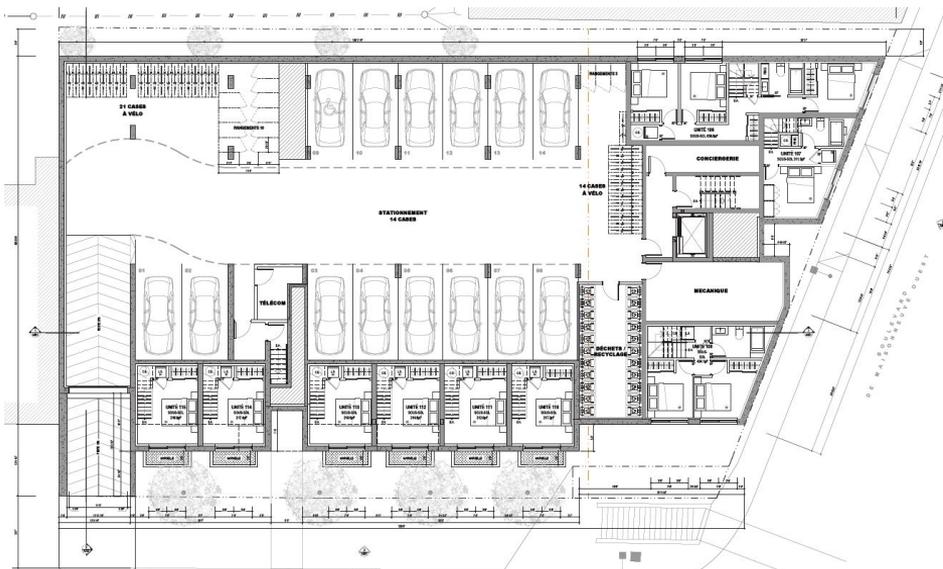


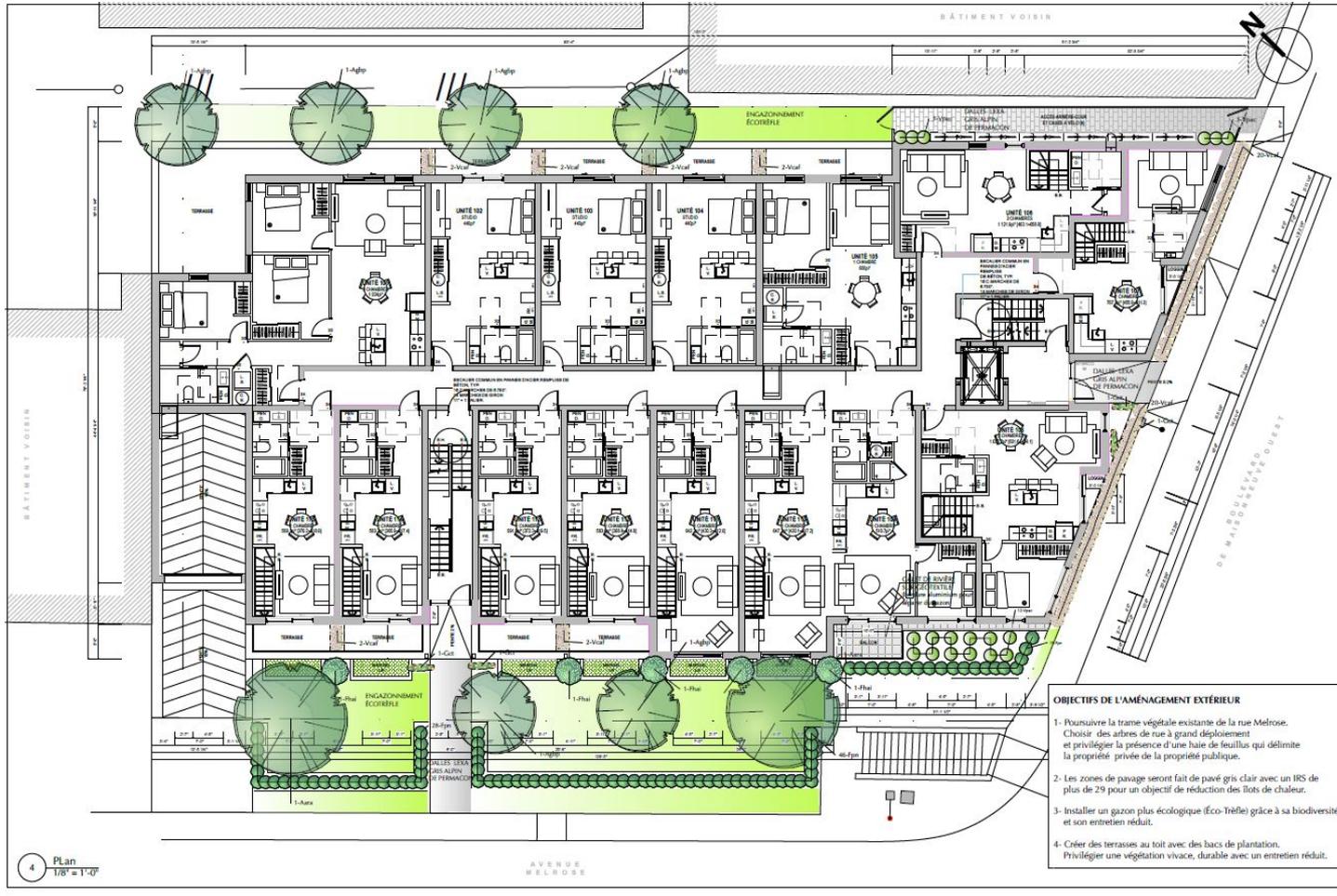






IMPLANTATION ET PLAN DU SOUS-SOL





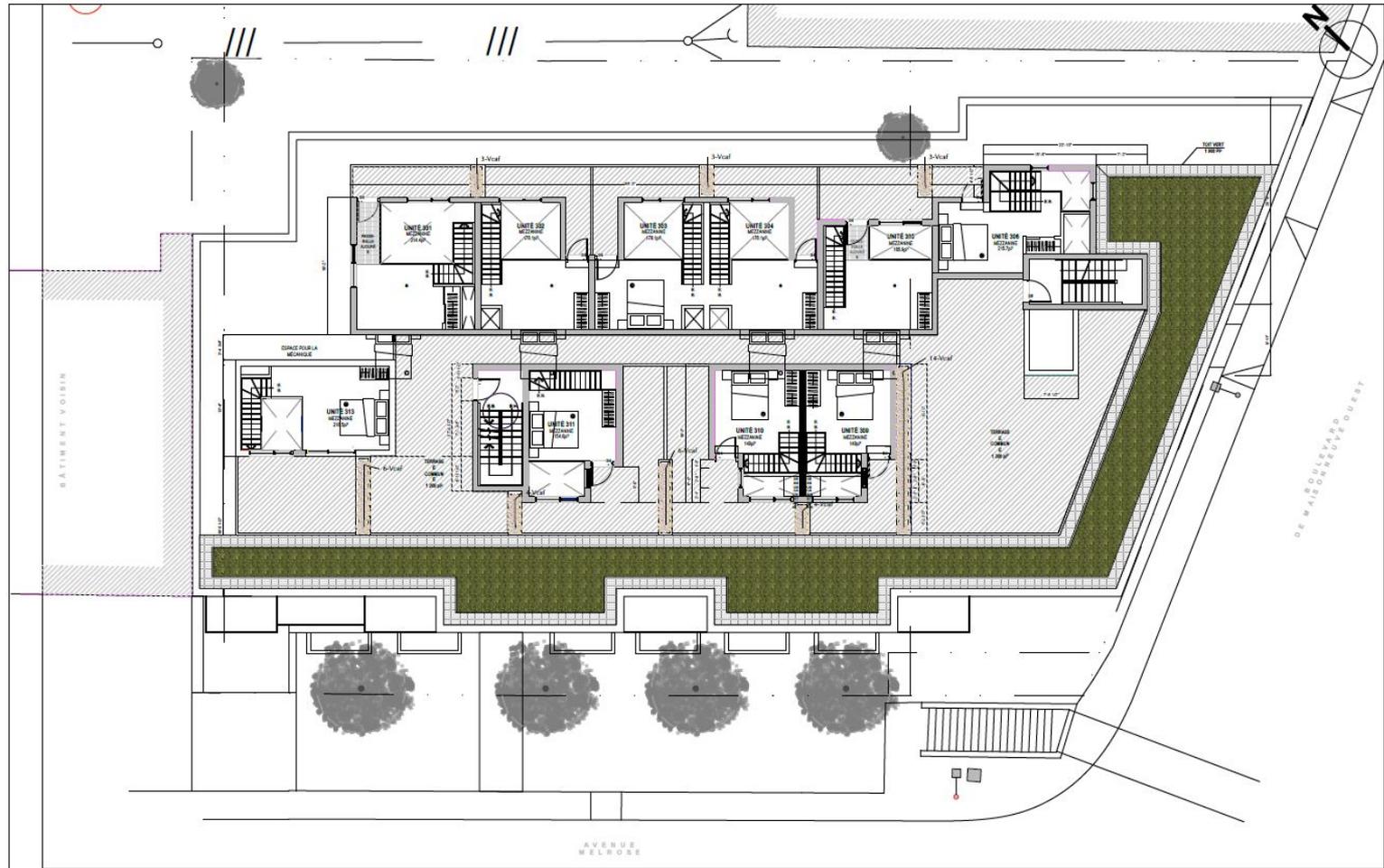
Légende

	ARBRE		CONIFÈRE
	FEUILLUS		GRIMPANT
QUANTITÉ-CODE			VIVACE
CLÉ D'IDENTIFICATION			ANNUELLE
LIGNE DE PROPRIÉTÉ			

Nivellement

OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

- 1- Poursuivre la trame végétale existante de la rue Melrose. Choisir des arbres de rue à grand déploiement et privilégier la présence d'une haie de feuillus qui délimite la propriété privée de la propriété publique.
- 2- Les zones de pavage seront fait de pavé gris clair avec un IRS de plus de 29 pour un objectif de réduction des îlots de chaleur.
- 3- Installer un gazon plus écologique (Eco-Trèfle) grâce à sa biodiversité et son entretien réduit.
- 4- Créer des terrasses au toit avec des bacs de plantation. Privilégier une végétation vivace, durable avec un entretien réduit.

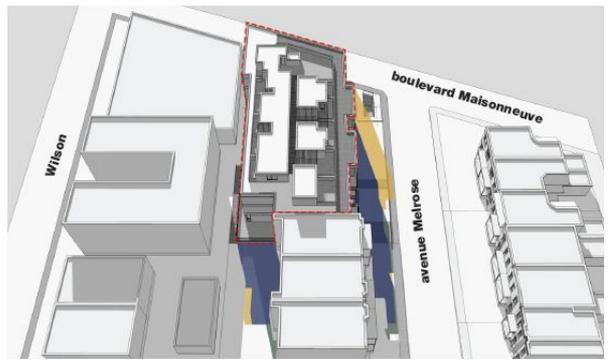


Équinoxes de printemps

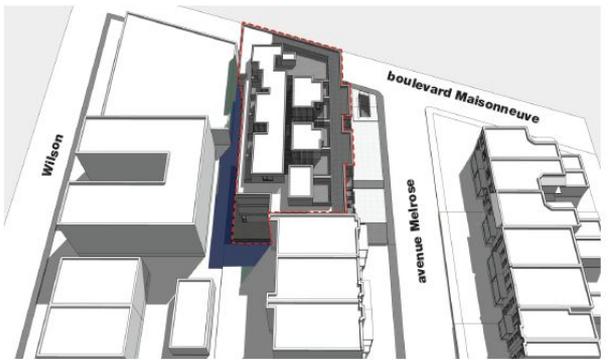
L'ombre ajoutée par le projet le 20 mars en matinée est très minime puisque le bâtiment existant projette déjà de l'ombre sur les cours voisins. Vers midi, le projet n'ajoute que très peu d'ombre à l'ombre existante du bâtiment à démolir. En après-midi, l'ombre se déplace graduellement sur le toit du bâtiment industriel voisin. Il est donc à considérer que le projet proposé a peu d'impact sur son contexte au moment de l'équinoxe du printemps.



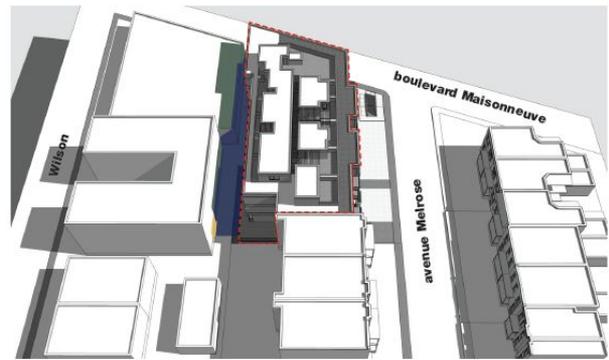
- Ombre projetée par le bâtiment existant
- Ombre projetée par le projet proposé
- Gain d'ensoleillement par le projet proposé



01 (20 mars 9:00)



02 (20 mars 12:00)



03 (20 mars 15:00)

Solstice d'été

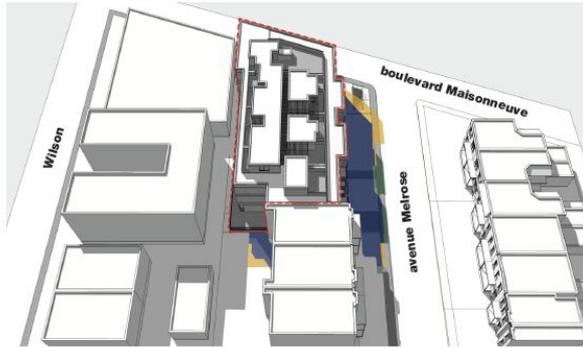
L'ombre présente le 21 juin en matinée affecte seulement les avant-cours voisines. Il est aussi à considérer que l'ombre ajoutée par le projet est très négligeable. L'ombre est presque exclusivement provoquée par le bâtiment existant. Vers midi, le projet proposé permet un gain d'ensoleillement dans l'arrière-cour voisine. En après-midi, l'ombre se déplace graduellement vers l'arrière-cour du bâtiment voisin.



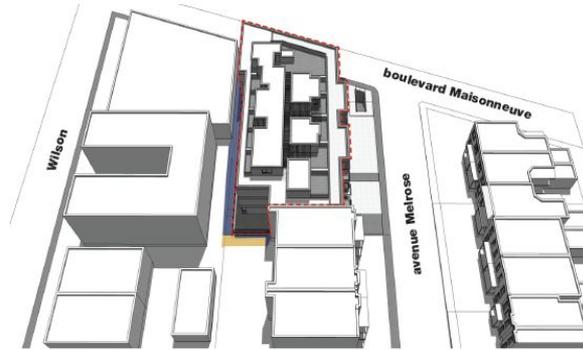
Ombre projetée par le bâtiment existant

Ombre projetée par le projet proposé

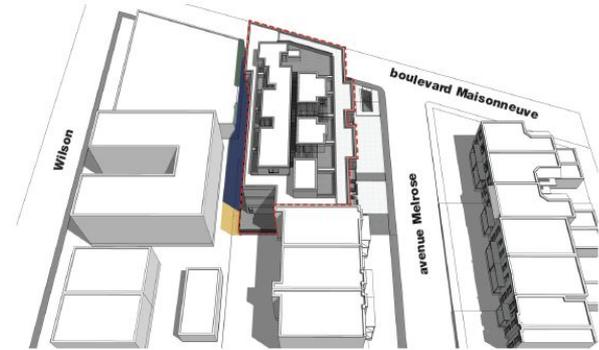
Gain d'ensoleillement par le projet proposé



01 (21 juin 9:00)



02 (21 juin 12:00)



03 (21 juin 15:00)

Solstice d'hiver

L'ombre présente le 21 décembre en matinée est presque qu'exclusivement située sur certaines arrière-cours voisines. En après-midi, l'ombre se déplace graduellement sur le toit du bâtiment industriel voisin. Il est donc à considérer que le projet proposé a peu d'impact sur son contexte au moment du solstice d'hiver.

nord



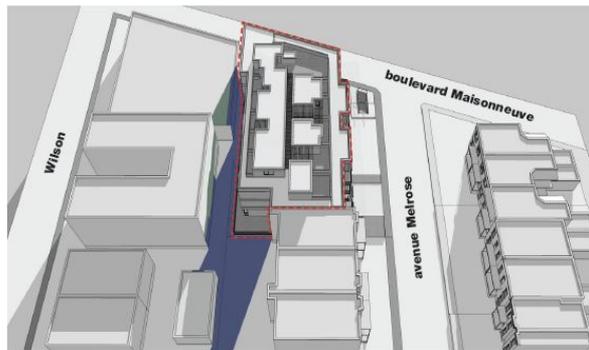
Ombre projetée par le bâtiment existant



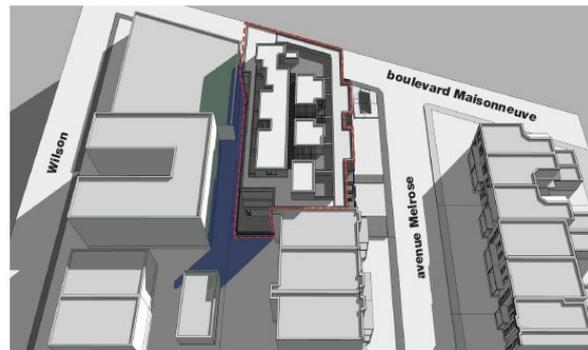
Ombre projetée par le projet proposé



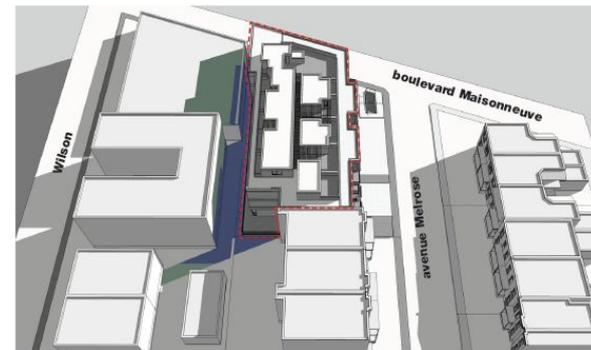
Gain d'ensoleillement par le projet proposé



01 (21 décembre 10:00)



02 (21 décembre 12:00)



03 (21 décembre 14:00)

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.

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

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 	39,1	39,8	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
2 Juin 2020 – 6h26	0,02	0,03	0,03
2 Juin 2020 – 6h48	0,02	0,04	0,03
2 Juin 2020 – 7h13	0,02	0,03	0,03
Seuil à respecter	0,14		

Stationnement sera accessible par l'avenue de Melrose .

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.

L'élimination d'une entrée charretière de 12 m de long sur l'avenue de Melrose et d'une autre sur le boulevard de Maisonneuve permettra d'accroître la capacité d'accueil sur rue de 3 places.

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 200, 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

DÉCISION DU COMITÉ

