

Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement

AVIS est par les présentes donné qu'une **séance extraordinaire** du conseil d'arrondissement est convoquée par la mairesse de l'arrondissement, Mme Gracia Kasoki Katahwa, pour être tenue au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, Montréal, le **lundi 30 janvier 2023 à 17 h 30**, et qu'il y sera pris en considération les sujets énumérés à l'ordre du jour ci-joint :

ORDRE DU JOUR

10 – Sujets d'ouverture

10.01 Ouverture

CA Direction des services administratifs et du greffe

Ouverture de la séance.

10.02 Ordre du jour

CA Direction des services administratifs et du greffe

Adopter l'ordre du jour de la séance extraordinaire du 30 janvier 2023 à 17 h 30 du conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce.

10.03 Commentaires

CA Direction des services administratifs et du greffe

Période de commentaires de la mairesse et des conseillers.

10.04 Questions

Période de questions orales et écrites du public.

Une période de 15 minutes sera consacrée aux questions orales des citoyens et une période de 15 minutes sera consacrée aux questions écrites des citoyens.

10.05 Questions

CA Direction des services administratifs et du greffe

Période de questions des membres du conseil.

40 – Urbanisme - Démolition/Transformation

40.01 Représentation des parties concernées

40.01.01 Représentations de l'appelant.

40.01.02 Représentations du représentant du propriétaire.

40.03 Questions

CA Direction des services administratifs et du greffe

Période de questions des membres du conseil portant exclusivement sur la demande de démolition et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

40.04 Questions

Période de questions du public portant exclusivement sur la demande de démolition et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

40.05 Urbanisme – Démolition | Transformation

CA Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises – 1226290065

Statuer sur la demande d'appel de la décision du comité de démolition CD22-007, relativement à la demande de démolition pour les immeubles situés au 5805 à 5807, boulevard Décarie et 5837 à 5845, boulevard Décarie- Demandes de permis de démolition 3003163825 et 3003163832.

Conformément à l'article 325 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), ne peut être pris en considération que les affaires spécifiées dans l'avis de convocation, sauf si tous les membres du conseil sont alors présents et y consentent.

FAIT à Montréal, ce 25 janvier 2023.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement



Dossier # : 1226290065

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Statuer sur la demande d'appel de la décision du comité de démolition CD22-007, pour les immeubles situés au 5805 à 5807 et 5837 à 5845, boulevard Décarie – Demandes de permis de démolition 3003163825 et 3003163832.

ATTENDU la décision du comité de démolition;
ATTENDU la demande d'appel de cette décision;

ATTENDU que la demande satisfait aux critères applicables du Règlement régissant la
démolition des immeubles (RCA02 17009) ;

IL EST RECOMMANDÉ :

De confirmer la décision du comité de démolition et d'autoriser, conformément au Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009), la démolition des immeubles situés aux 5807 à 5807 et 5837 à 5845, boulevard Décarie et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, aux conditions suivantes :

- Qu'aucun appareil de climatisation ne soit installé sur un balcon ou une façade;
- Qu'une fenestration minimale de type vitrage 3 mm / espace d'air 6 mm / vitrage 3 mm offrant une résistance phonique minimale de OITC* 27 et un mur couvrant une superficie majoritaire de la face extérieure offrant un STC** minimal de 58 soient prévus afin que le niveau sonore à l'intérieur du bâtiment ou de la partie du bâtiment où s'exerce l'usage soit inférieur à 40 dBA à chaque étage et afin que le niveau sonore dans les chambres à coucher soit inférieur à 38 dBA la nuit de 23 h à 7 h ou selon ce qui sera recommandé par l'étude réalisé par un expert visant à limiter les nuisances causées par le bruit;
- Qu'au moins 24 % des unités proposées soient de type 2 chambres à coucher d'une superficie minimale de 72 m²; aucune unité de type studio n'est autorisée;
- Qu'une superficie minimale équivalente à 25% de la superficie du terrain soit végétalisée en pleine terre ou au toit avec un substrat de croissance d'une épaisseur minimale de 50 mm;
- Que la terrasse aménagée sur le toit ait une superficie minimale de 177 m² ; cette superficie pourrait être revue à la baisse afin d'atteindre le minimum de

- 25 % de superficie végétalisée;
- Qu'au moins 13 arbres soient plantés au sol avant la fin de la période de validité du permis de construire, dont au moins 6 en cours avant;
- Que les arbres publics le long du boulevard Décarie soient protégés par le promoteur et à ses frais selon le devis qui aura été transmis par la Direction des travaux publics avant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
- Que les documents suivants soient soumis préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition :
 - un programme de décontamination et un plan de gestion des matériaux issus de la démolition;
 - un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier;
 - un plan d'aménagement paysager préparé par un expert dans le domaine et comprenant un tableau de plantation indiquant les arbres, les variétés, les dimensions des arbres qui seront plantés sur le site accompagné d'un plan d'entretien annuel de toutes les plantations. Ce plan doit également prévoir un espace extérieur pour l'entreposage temporaire des déchets;
 - un plan de protection des arbres avec un devis émis par le promoteur, selon la norme BNQ 0605-100/2019 et la réglementation, normes et devis en vigueur dans l'arrondissement;
 - un plan de gestion des matières résiduelles comprenant notamment une chambre réfrigérée pour les matières organiques et les déchets générées par les locataires des logements;
 - une étude préparée par un expert portant sur les mesures qui seront prises pour limiter les nuisances causées par le bruit (article 122.7 du règlement 01-276).
- 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 12 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
- Que les travaux de démolition soient terminés dans les 18 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

Signé par Stephane P PLANTE Le 2023-01-25 11:31

Signataire :

Stephane P PLANTE

Directeur d'arrondissement
Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Bureau du directeur
d'arrondissement

IDENTIFICATION Dossier # :1226290065

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Statuer sur la demande d'appel de la décision du comité de démolition CD22-007, pour les immeubles situés au 5805 à 5807 et 5837 à 5845, boulevard Décarie – Demandes de permis de démolition 3003163825 et 3003163832.

CONTENU

CONTEXTE

Une demande d'appel de la décision du comité de démolition de l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce a été déposée à l'arrondissement en vertu de l'article 25 du Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02-17009). Cet appel concerne les demandes de démolition 3003163825 et 3003163832, déposées le 6 avril 2022, et visant les immeubles portant les adresses 5805 à 5807 et 5837 à 5845 boulevard Décarie. Cette demande d'appel, déposée le 1 décembre 2022, fait suite à la décision favorable rendue par le comité lors de sa séance du 2 novembre 2022. Le conseil d'arrondissement doit statuer sur cette demande et peut confirmer la décision du comité ou rendre toute autre décision. Il peut notamment imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé.

Conformément à l'article 14 dudit règlement, la décision doit être prise en évaluant l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties, en tenant compte des critères suivants :

1. l'état de l'immeuble visé par la demande ;
2. la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
3. le coût de la restauration;
4. l'utilisation projetée du sol dégagé;
5. lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires (ne s'applique pas dans ce cas);
6. la valeur patrimoniale de l'immeuble.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

2022-11-02 / CD22 007 : Accorder le certificat d'autorisation de démolition pour les bâtiments situés au 5805 à 5807 et 5837 à 5845, boulevard Décarie le tout conformément au Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02-17009) (pièce jointe au présent dossier).

DESCRIPTION

Les immeubles visés par les demandes sont :

- un bâtiment commercial de 1 étage, situé au 5805 à 5807, boulevard Décarie à l'intersection nord-est de l'avenue Bourret ;
- un bâtiment mixte (commercial/résidentiel) de 2 étages situé au 5837 à 5845, boulevard Décarie.

En appui à sa demande, le requérant a déposé les documents ci-après, joints au présent dossier décisionnel :

- une évaluation patrimoniale des immeubles visés;
- une étude de l'état des bâtiments;
- une évaluation des coûts;
- une étude des conditions sonores et mesures de mitigations requises;
- un devis des procédures de démolition;
- un engagement sur les mesures de précautions à prendre;
- un projet de remplacement.

5805-5807 Décarie

Construit en 1984-1985, l'étude patrimoniale réalisée par Brodeur Consultants a relevé que le bâtiment n'a aucune valeur patrimoniale et ne possède aucune caractéristique architecturale représentative du secteur. Le bâtiment qui est inoccupé et qui appartient au requérant (Edifice 5805 Décarie inc.) n'est pas situé dans un secteur patrimonial et ne fait pas l'objet d'une protection patrimoniale au niveau municipal, provincial ou fédéral.

Le bâtiment a également fait l'objet d'une expertise par D. L. Turner consultants inc., consultants en génie structural en date du 21 décembre 2021. Le rapport fait état des déficiences suivantes :

- des fissures en escalier sont visibles sur le revêtement en briques de la façade est indiquant un possible affaissement des fondations;
- le revêtement métallique de la canopée extérieure est endommagée et/ou inexistant à plusieurs emplacements. La structure en bois et en acier de la canopée est exposée aux éléments et semble détériorée;
- un soulèvement de la dalle-sur-sol et tuiles du RDC est visible au site à plusieurs emplacements. Le soulèvement de la dalle est possiblement causé par la présence d'un remblai contaminé et/ou inadéquat sous la dalle. Où visible, la dalle-sur-sol en béton est fissurée.
- compte tenu des altérations importantes qui seront requises à cet édifice bâti en 1985, le système de contreventement latéral du bâtiment n'est fort probablement pas adéquat ni conforme au récent code du bâtiment ;
- le renforcement du système de contreventement latéral sera probablement requis.

5837 à 5845 Décarie

Construit en 1939-1940, l'étude patrimoniale réalisée par Brodeur Consultants a relevé que le bâtiment a une valeur historique relative car le bâtiment est représentatif du moment où le quartier était en pleine effervescence constructive. L'élément caractéristique qui incarne cette valeur historique est la volumétrie typique des duplex. Le bâtiment qui est inoccupé et qui appartient au requérant (Edifice 5805 Décarie inc.) n'est pas situé dans un secteur patrimonial et ne fait pas l'objet d'une protection patrimoniale au niveau municipal, provincial ou fédéral.

Le bâtiment a également fait l'objet d'une expertise par D. L. Turner consultants inc., consultants en génie structural en date du 21 décembre 2021. Le rapport fait état des déficiences suivantes :

- des fissures sont visibles aux murs de blocs en béton au coin sud-est, à la façade ouest et façade arrière nord;
- un affaissement des fondations du coin sud-est a causé une déflexion de la structure du plancher vers le coin sud-est;
- la structure de l'escalier de la façade ouest est en piètre état. La dalle de béton armé est sévèrement détériorée. La structure en acier supportant la dalle de béton est sévèrement rouillée;
- la toiture n'était pas accessible lors de la visite. Cependant, des signes d'infiltration d'eau sont visibles sur le plafond, sur le fini et sur la structure en bois indiquant que la toiture du toit haut et du toit bas a probablement atteint son espérance de vie;
- la structure en bois (solives) du toit bas est généralement endommagée par des infiltrations d'eau et inadéquate pour supporter les accumulations de neige;
- les solives en bois sont détériorées, endommagées et/ou moisies à plusieurs endroits. La détérioration des solives ainsi que la moisissure est possiblement dû à la plomberie détériorée ayant causé des infiltrations d'eau;
- la dalle de béton du RDC est détériorée. Le béton est friable et délaminé. D'importantes traces de moisissures sont visibles sur la dalle et poutres en béton du RDC;
- le plancher du RDC a une pente vers le coin arrière sud-est. La déflexion visible sur le plancher du RDC est corroborée par les fissures en diagonales observées dans les blocs en béton au coin sud-est. La pente est causée par un affaissement à long terme de la fondation;
- les murs de fondation en béton sont détériorés. Le béton est friable et délaminé. D'importantes infiltrations d'eau, d'efflorescence et des traces de moisissures sont visibles sur les murs de fondation.
- la dalle sur sol est détériorée et un dénivellement est visible;
- aucun système de contreventement sismique n'est observé au site;
- compte tenu des altérations importantes qui seront requises à cet édifice bâti en 1940, le système de contreventement latéral du bâtiment, fort probablement inexistant, ne sera pas adéquat ni conforme au récent code du bâtiment;
- l'installation d'un nouveau système de contreventement latéral sera probablement requise.

Projet de remplacement

Le projet de remplacement, conforme à la réglementation, prévoit la construction d'un bâtiment résidentiel, comprenant 59 logements locatifs avec un rez-de-chaussée commercial.

Les principales caractéristiques du projet sont les suivantes :

- hauteur de 6 étages avec une construction hors-toit (mezzanine) - Hauteur de 20 m +2 m = 22 mètres;
- un stationnement en souterrain comprenant 13 unités pour véhicules motorisés;
- 81 unités de stationnement pour vélos;
- salle à déchets réfrigérée au sous-sol;
- au moins 19 % de verdissement sur le site (162 m.c. au sol et 82.22 m.c. au toit);
- un rez-de-chaussée commercial;
- entrée résidentielle, sur l'avenue Bourret.

L'usage résidentiel du projet de remplacement est compatible avec le milieu environnant et le gabarit proposé est caractéristique des têtes d'îlot reconverties en habitation sur le boulevard Décarie.

De plus, le bâtiment s'inscrit dans la continuité de l'alignement résidentiel sur le boulevard Décarie. Les parements extérieurs proposés sur l'ensemble des façades sont composés, principalement, de maçonnerie (brique), de panneaux d'aluminium noir et de verre.

Opposition reçue

Une opposition à la démolition du bâtiment situé au 5805 à 5807, boulevard Décarie a été déposée avant la tenue de la séance du comité de démolition du 24 octobre 2022 - voir ci-joint.

Comité de démolition

Avis de la division de l'urbanisme

Le 2 novembre 2022, la demande de démolition et le projet de remplacement ont été soumis au comité de démolition. La présentation des demandes et l'analyse de la Division de l'urbanisme est jointe au présent dossier. La Division a recommandé au comité de démolition d'autoriser la demande, avec certaines conditions, pour les raisons suivantes :

- la demande satisfait aux critères applicables du Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009);
- les bâtiments visés par la demande de démolition présentent peu d'intérêt patrimonial et possèdent peu de caractéristiques architecturales représentatives du secteur;
- la construction hors toit devra être approuvée en Titre VIII selon les critères prévus aux articles 22 et 28 du Règlement d'urbanisme de CDN-NDG (01-276);
- la construction devra répondre aux exigences d'atténuation acoustique pour un usage sensible conformément aux articles 122.12 et 122.13 du Règlement d'urbanisme (01-276);
- le projet de remplacement est assujéti au Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social et abordable (20-041);
- 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.

Décision du comité de démolition

Lors de cette séance, après avoir entendu les parties, le comité a formulé une décision favorable en ajoutant des conditions, relatives aux plantations d'arbres et au verdissement du toit, à celles proposées par la Division.

Appel de la décision

Une demande d'appel de la décision a été reçue par écrit le 1 décembre 2022. La lettre est jointe au présent dossier.

JUSTIFICATION

La Direction recommande de confirmer la décision du comité pour les raisons suivantes :

- la demande satisfait aux critères applicables du Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009);
- en cas d'atteinte à l'intégrité des bâtiments voisins ou d'accident, le propriétaire des bâtiments à démolir pourrait être tenu de réparer le préjudice subi par ses voisins en vertu du Code civil du Québec; il s'agit d'une question de droit privé et d'un enjeu qui intéresse seulement des parties privées, non pas la Ville de Montréal;
- le chantier devra se conformer à la réglementation applicable en matière de

- bruit, de propreté et d'autres nuisances;
- la volumétrie du projet de remplacement est conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur dans la zone;
- la densification résidentielle proposée, à proximité d'une station de métro, est conforme aux objectifs municipaux en matière d'urbanisme et de mobilité durable.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

En vertu de l'article 19 du Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009), une garantie bancaire égale à 15 % de la valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation foncière, dans le cas où aucun élément paysager ou architectural ne doit être conservé afin d'être intégré au programme de réutilisation du sol dégagé a été déposé à l'arrondissement.

Contribution pour logements sociaux, abordables et familiaux

La demande de permis de construire sera assujettie au Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041). Selon les informations préliminaires disponibles, les contributions approximatives suivantes seront exigibles :

Contribution financière au volet social : environ 136 815,00 \$

Contribution financière au volet abordable : aucune contribution financière

Contribution aux volet familial : puisque le projet prévoit environ de 59 logements, la contribution de logements familiaux est de 6 unités de logements d'une superficie minimum de 96 m.c.

MONTRÉAL 2030

S.O.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

S.O.

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

S.O.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

S.O.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Suite à la décision, le permis sera délivré ou refusé.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Dino CREDICO
conseiller(-ere) en aménagement

Tél : 514-868-4463

Télécop. :

ENDOSSÉ PAR

Le : 2023-01-16

Sébastien MANSEAU
Chef division - Urbanisme

Tél : 514-872-1832

Télécop. :

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Lucie BÉDARD_URB
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux
entreprises en arrondissement

Tél : 514-872-2345

Approuvé le : 2023-01-20

Dossier # : 1226290065

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Objet :	Statuer sur la demande d'appel de la décision du comité de démolition CD22-007, pour les immeubles situés au 5805 à 5807 et 5837 à 5845, boulevard Décarie – Demandes de permis de démolition 3003163825 et 3003163832.

Décision du comité de démolition



CD22-007_5805_Décarie - Copie.pdf

Demande d'appel de la décision du comité de démolition



2022-12-01_Appel.pdf

Présentation - Analyse de la Direction



Comité de démolition_présentation_Décarie_5805.pdf

Certificat de localisation



50485 Plan-CC-R1.pdf

Projet de remplacement - Plans



5805 Decarie Mc Properties (4).pdf

Projet de remplacement - Paysage



Decarie -architecture de paysage-2022-10-17.pdf

Étude patrimoniale



Copie de CARACTERISATION PATRIMONIALE 5805-5845 boul Decarie (1).pdf

État du bâtiment



221129-5805 5839-5845 Decarie-Rapport-2021-12-21.pdf

Étude coût - démolition/construction



5805 étude cout- batiment existant et nouveau.FR (1).pdf

Étude Impact sonore



E_63.2_McProperties_5805 Deïcarie_Montreïal (1).pdf

Procédures démolition



5805 Decarie - Demolition Procedures.pdf

Mesures de précautions - Propriétés voisines



2022-10-14 letre Crédico-Projet Décarie-démolition.pdf

RESPONSABLE DU DOSSIER

Dino CREDICO
conseiller(-ere) en aménagement

Tél : 514-868-4463

Télécop. :

COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION

DÉCISION NUMÉRO	CD22 007
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION	
Requérant :	FRW ARCHITECTES a/s M Marc Rasmussen 370, rue Guy, suite 209 Montréal, Qc, H3J 1S6
Immeubles visés :	5805-5807, boulevard Décarie 5837-5849, boulevard Décarie
Demandes de permis :	3003163825 et 3003163832

DÉCISION RENDUE À LA SUITE DE L'AUDITION PUBLIQUE TENUE LE 2 NOVEMBRE 2022, À 18H30, DANS LA SALLE DU CONSEIL SITUÉE AU 5160 BOULEVARD DÉCARIE À MONTRÉAL, SÉANCE À LAQUELLE ASSISTENT MESDAMES ISABELLE DUMAS, DJEMILA HADJ HAMOU, AINSI QUE JACQUELINE MANUEL ET SIÉGEANT SOUS LA PRÉSIDENTE DE MADAME MAGDA POPEANU, FORMANT LE QUORUM.

Considérant qu'une dérogation mineure pourrait être requise pour la largeur de la voie d'accès menant au stationnement intérieur ;

Considérant que la demande satisfait aux critères applicables du Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009);

Considérant que les bâtiments visées par la demande de démolition présentent peu d'intérêt patrimoniale et ne possèdent aucune caractéristique architecturale représentative du secteur;

Considérant que la construction hors toit et la fenestration devront être approuvée en Titre VIII selon les critères prévus aux articles 22 et 28 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276);

Considérant que le projet de remplacement sera assujéti au Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social et abordable (20-041);

Considérant que le Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009) impose l'exigence de fournir une garantie monétaire égale à 15 % de la valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation foncière;

Considérant qu'une opposition a été reçue et qu'elle a été considérée par le comité;

Il est proposé par Mme Djemila Hadj Hamou
Appuyé par Mme Jacqueline Manuel

D'ACCORDER le certificat d'autorisation de démolition pour les bâtiments situés au 5805-5807 et 5837 à 5845, boulevard Décarie, le tout conformément au *Règlement régissant la démolition des immeubles* (RCA02 17009) et aux conditions suivantes :

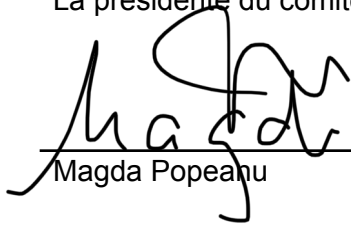
- Qu'aucun appareil de climatisation ne soit installé sur un balcon ou une façade;
- Qu'une fenestration minimale de type vitrage 3 mm / espace d'air 6 mm / vitrage 3 mm offrant une résistance phonique minimale de OITC* 27 et un mur couvrant une superficie majoritaire de la face extérieure offrant un STC** minimal de 58 soient prévus afin que le niveau sonore à l'intérieur du bâtiment ou de la partie du bâtiment où s'exerce l'usage soit inférieur à 40 dBA à chaque étage et afin que le niveau sonore dans les chambres à coucher soit inférieur à 38 dBA la nuit de 23h à 7h ou selon ce qui sera recommandé par l'étude réalisé par un expert visant à limiter les nuisances causées par le bruit;
- Qu'au moins 24% des unités proposées soient de type 2 chambres à coucher d'une superficie minimale de 72 m²; aucune unité de type studio n'est autorisé;
- Qu'une superficie minimale équivalente à 25% de la superficie du terrain soit végétalisée en pleine terre ou au toit avec un substrat de croissance d'une épaisseur minimale de 50 mm;
- Que la terrasse aménagée sur le toit ait une superficie minimale de 177 m² ; cette superficie pourrait être revue à la baisse afin d'atteindre le minimum de 25% de superficie végétalisée;
- Qu'au moins 13 arbres soient plantés au sol avant la fin de la période de validité du permis de construire, dont au moins 6 en cours avant;
- Que les arbres publics le long du boulevard Décarie soient protégés par la Ville aux frais du promoteur selon le devis qui aura été transmis par la Direction des travaux publics avant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
- Que les documents suivants soient soumis préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition :
 - ❖ un programme de décontamination et un plan de gestion des matériaux issus de la démolition;
 - ❖ un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier;
 - ❖ un plan d'aménagement paysager préparé par un expert dans le domaine et comprenant un tableau de plantation indiquant les arbres, les variétés, les dimensions des arbres qui seront plantés sur le site accompagné d'un plan d'entretien annuel de toutes les plantations. Ce plan doit également prévoir un espace extérieur pour l'entreposage temporaire des déchets;
 - ❖ un plan de protection des arbres avec un devis émis par le promoteur, selon la norme BNQ 0605-100/2019 et la réglementation, normes et devis en vigueur dans l'arrondissement;
 - ❖ un plan de gestion des matières résiduelles comprenant notamment une chambre réfrigérée pour les matières organiques et les déchets générées par les locataires des logements;

- ❖ une étude préparée par un expert portant sur les mesures qui seront prises pour limiter les nuisances causées par le bruit (article 122.7 du règlement 01-276).

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Les personnes présentes sont, en outre, informées que tout intéressé peut, dans les trente (30) jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision par écrit, devant le conseil d'arrondissement, et de son effet sur la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

La présidente du comité,



Magda Popeanu



Demande de reviser la décision du Comité de démolition CD22 007 pour le 5805-5807 et 5837-5849, boulevard Décarie; demandes de permis 3003163825 et 3003163832.

Natalia Kourant

1 décembre 2022 à 12 h 05

Bonjour Mme Faraldo-Boulet, comité de démolition et conseil d'arrondissement,

Je demande au conseil d'arrondissement de réviser la Décision du Comité de démolition CD22 007 pour le 5805-5807 et [5837-5849, boulevard Décarie](#); demandes de permis 3003163825 et 3003163832.

Je ne crois pas que la décision ait été entièrement revue et que le comité de démolition choisi ait été conscient de son rôle et de ce qu'il peut ou ne peut pas faire et demander (comme ils l'ont montré et parlé à plusieurs reprises par eux-mêmes lors de la réunion du 2 novembre 2022.)

Je demande au conseil d'arrondissement de prendre à considération et répondre à mes préoccupations en tant que :

1. Demander aux propriétaires actuels (5805-5807 et [5837-5849, boulevard Décarie](#)) de fournir une étude réalisée par un ingénieur en structure, membre de L'OIQ, pour évaluer l'impact qu'aura sur le bâtiment adjacent et sur le mur mitoyen et quelles sont les précautions nécessaires à mettre en œuvre pour préserver l'intégrité de la structure et prévenir les accidents et les dommages structurels.
2. Quel est le plan pour réduire l'impact de la démolition sur la vie humaine et les précautions qui seront prises (nos locataires ont 2 petits enfants qui y vivent); Notre entreprise est ouverte de 7h30 à 17h00 - où nous recevons les clients et travaillons dans les bureaux.
3. Analysez l'impact de la lumière que le bâtiment proposé aura sur les propriétés à l'arrière. La solution proposée par le comité consistait à planter quelques arbres de plus. Je pense que planter plus d'arbres est une bonne idée, cependant, comment cela résoudra-t-il le problème de l'ombre ?
4. Impact du trafic qui restait à analyser. Plus de 70 unités, ce n'est pas le nombre négligeable d'augmentation de la circulation et du stationnement qui est déjà difficile.

Merci,

Bien à vous,

Natalia Kourant

Natalia Kourant, MBA, B. ÉCON

Directrice en développement des affaires





COMITÉ DE DÉMOLITION

**Demande de démolition d'un bâtiment commercial et d'un bâtiment mixte,
commercial et résidentiel**

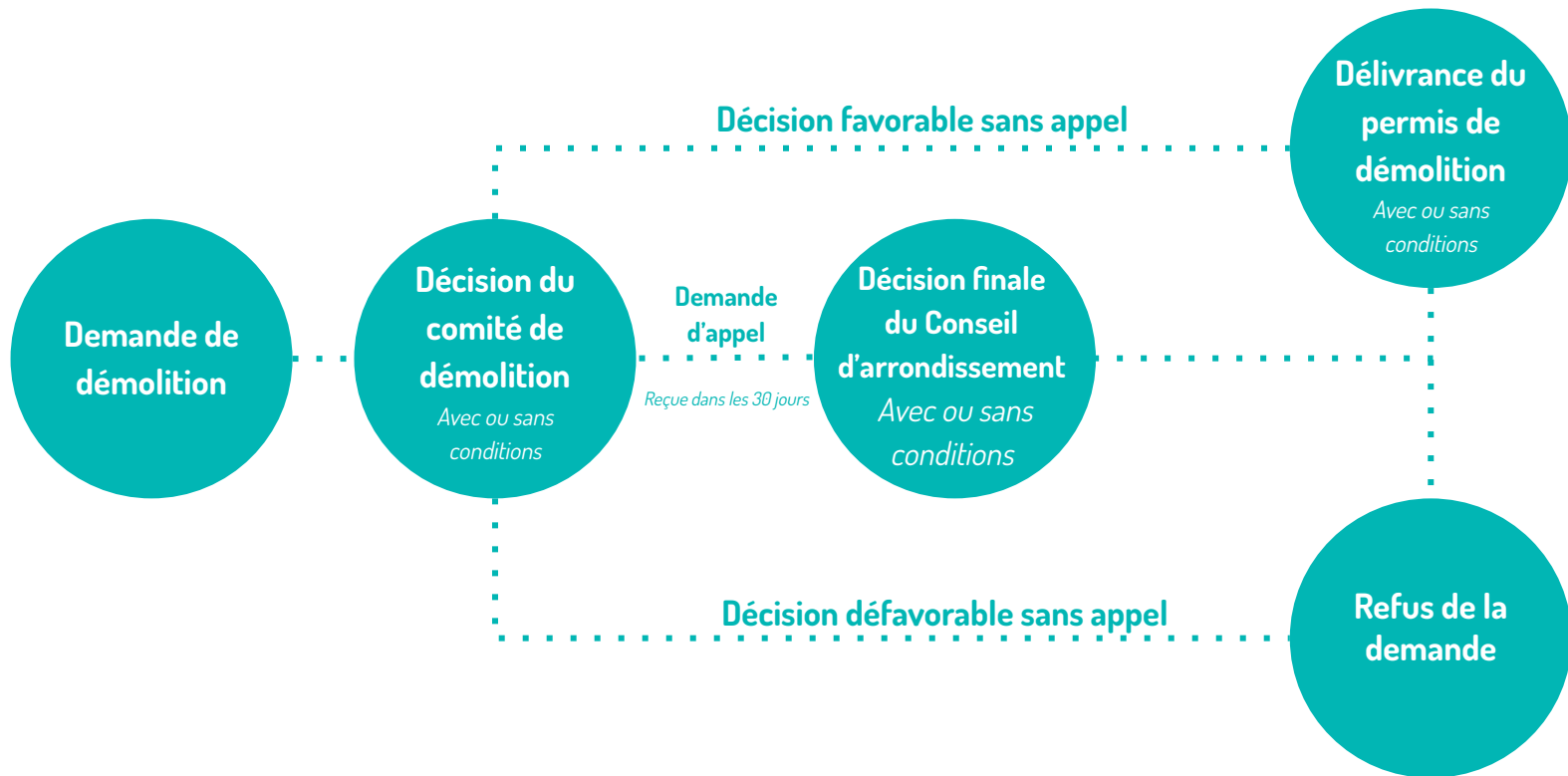
5805 à 5807 et 5837 à 5845, Boulevard Décarie # 3003163825 et 3003163832

Le 2 novembre 2022 à 18 h 30

DERNIÈRE MISE À JOUR : 2 novembre 2022

1. PROCÉDURE RELATIVE À UNE DEMANDE DE DÉMOLITION

CHEMINEMENT



\\ CRITÈRES D'ANALYSE D'UNE DEMANDE

Règlement RCA02 17009 (Article 14)

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;
- \\ lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires;
- \\ la valeur patrimoniale de l'immeuble;
- \\ le projet de remplacement.

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.

1 opposition a été reçue.

\\ 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 à l'adresse suivante :**
consultation.cdn-ndg@montreal.ca

\\ **Le conseil d'arrondissement fixera une date pour entendre l'appel et les parties concernées.**

2. \ ÉTUDE DU DOSSIER

LOCALISATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE VISÉ

CONTEXTE URBAIN

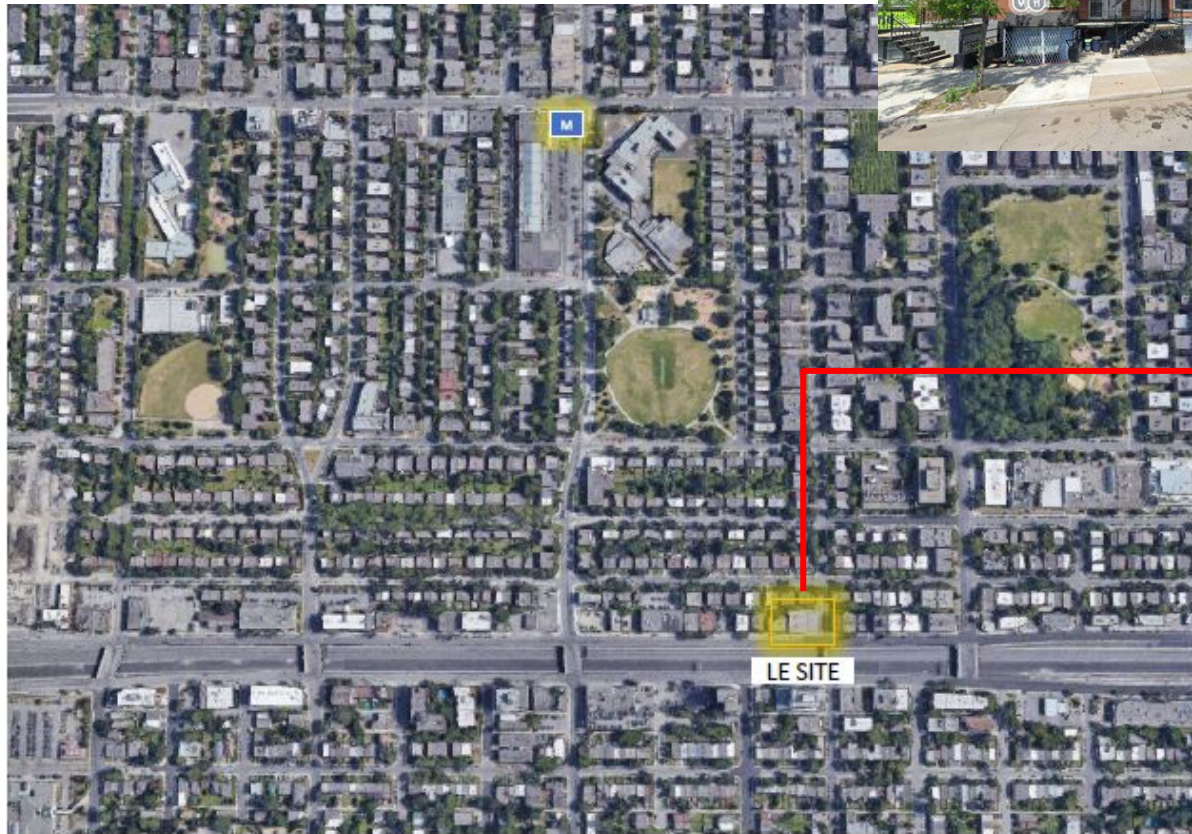


SECTEUR A L'ÉTUDE PAR RAPPORT A MONTRÉAL

LE SITE EST LOCALISÉ AU NORD-OUEST DE L'AUTOROUTE 15 SUR LA ROUTE DE SERVICE À L'OUEST DE L'AVENUE BOURRET DANS L'ARRONDISSEMENT CÔTE DES NEIGES. IL FAIT LA TRANSITION ENTRE LE BOULEVARD DÉCARIE /ROUTE DE SERVICE ET LA PARTIE RÉSIDENTIELLE DE 2 ÉTAGES AU NORD.

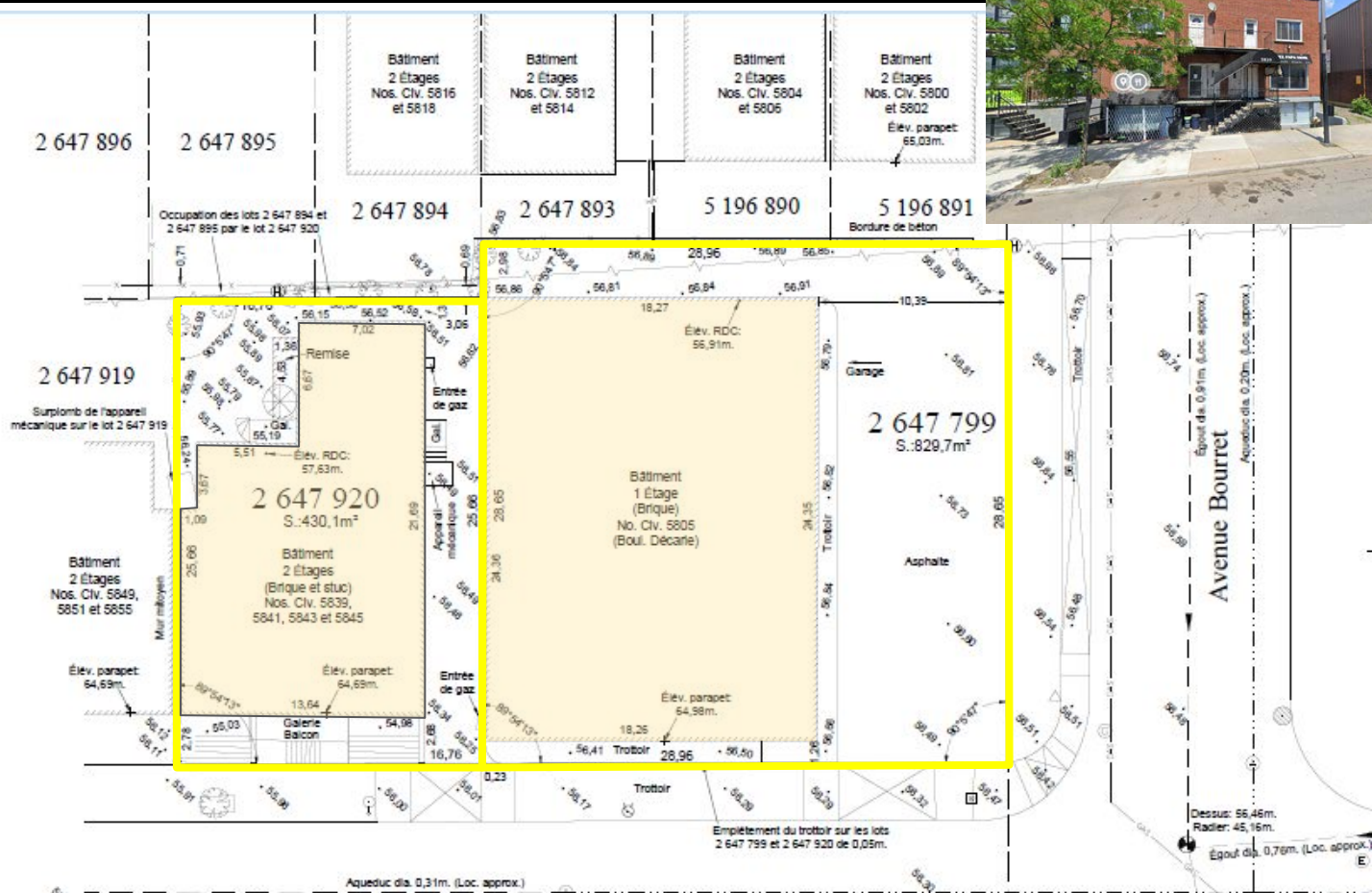
IL EST SITUÉ À MOINS DE 700m DES STATIONS DE MÉTRO PLAMONDON ET CÔTE STE-CATHERINE AVEC SERVICES D'AUTOBUS À PROXIMITÉ.

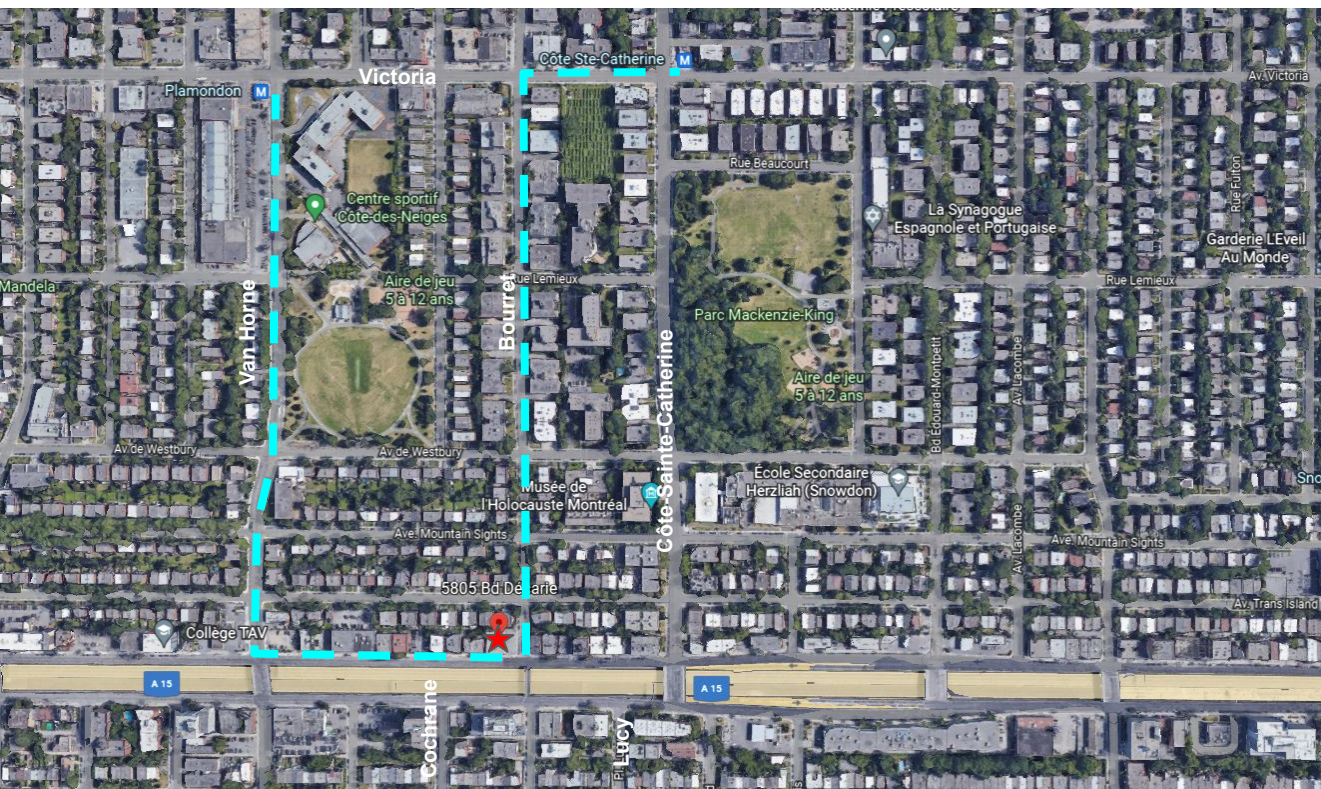
PRÉSENTEMENT FORMÉ DE 2 LOTS CEUX-CI SERONT REGROUPÉS EN UN NOUVEAU LOT.



LE SITE

LOCALISATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE VISÉ





Stations de métro



Station Plamondon
± 800 m (± 11 minutes de marche)



Station Côte Ste-Catherine
± 850 m (± 11 minutes de marche)

Arrêts - Ligne d'autobus 17



Nord

DÉCARIE / BOURRET (50790)



Sud

DÉCARIE / COCHRANE (54226)



Sud

DÉCARIE / LUCY (50806)

IMMEUBLES VOISINS



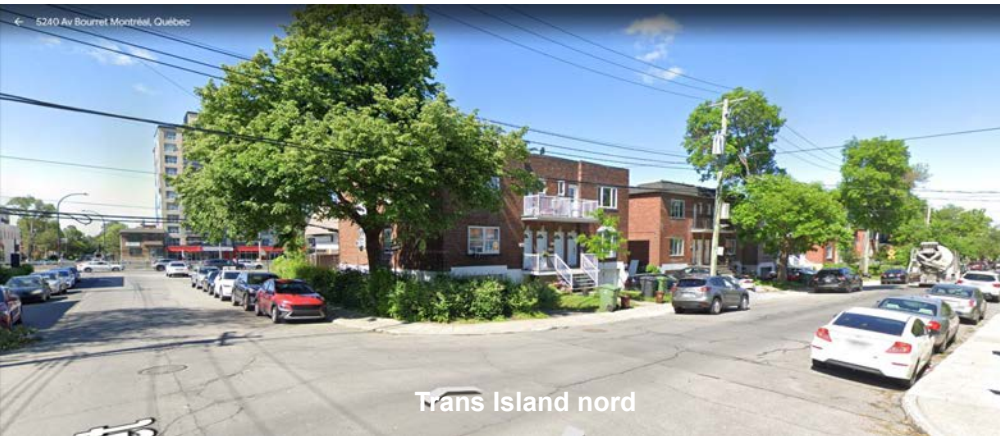
Décarie sud



Décarie nord



IMMEUBLES VOISINS



Recommandation du comité

Le comité recommande de soumettre au comité de démolition.

Cette recommandation est assortie des conditions suivantes :

- approfondir l'étude d'ensoleillement afin de mieux détailler l'impact de l'ombre projetée du bâtiment, et particulièrement de la construction hors-toit, sur les propriétés voisines;
- étudier les options pour intégrer la rampe d'accès au bâtiment;
- installer un système de sécurité (miroir ou lumières) pour éviter les conflits de circulations;
- clarifier les conditions de plantations au toit (fosses de plantation ou en bac) et dans la cour intérieure (cour est);
- considérer les impacts de la nouvelle construction sur le bâtiment voisin situé au 5855, boulevard Décarie;

ÉTAT DES BÂTIMENTS

ÉTAT DE L'IMMEUBLE

ÉTAT DU BÂTIMENT - 5805 - 5807 DÉCARIE - EXTRAIT DE L'EXPERTISE PRÉPARÉE POUR LE REQUÉRANT



La structure du toit était recouverte par un pontage métallique (plafond). La structure est présumée d'être des fermes en acier supportées par des poutres et colonnes en acier (voir Photos 10 à 12).



Photo 10- Toit



Photo 11 -Toit



Photo 12- Toit

ÉTAT DU BÂTIMENT - 5805 - 5807 DÉCARIE - EXTRAIT DE L'EXPERTISE PRÉPARÉE POUR LE REQUÉRANT

Un soulèvement de la dalle sur sol et tuiles du RDC est visible sur le site à plusieurs emplacements. Le soulèvement de la dalle est possiblement causé par la présence d'un remblai contaminé et/ou inadéquat sous la dalle. OÙ visible, la dalle sur sol en béton est fissurée. (voir Photos 13 à 20)



Photo 13- Plancher RDC



Photo 14 -Plancher RDC



Photo 15- Plancher RDC



Photo 16 -Plancher RDC



Photo 17- Plancher RDC



Photo 18 -Plancher RDC



Photo 19- Dalle-sur-sol RDC



Photo 20 - Dalle-sur-sol RDC

ÉTAT DU BÂTIMENT - 5805 - 5807 DÉCARIE - EXTRAIT DE L'EXPERTISE PRÉPARÉE POUR LE REQUÉRANT



Conclusion

La structure existante du bâtiment situé au 5805 boulevard Décarie n'est pas conforme au code de bâtiment national du Canada le plus récent (NBCC 2015).

- Le système de contreventement sismique du bâtiment n'était pas visible ni accessible lors de la visite.
- Compte tenu des altérations importantes qui seront requises à cet édifice bâti en 1985, le système de contreventement latéral du bâtiment n'est fort probablement pas adéquat ni conforme au récent code du bâtiment.
- Le renforcement du système de contreventement latéral sera probablement requis.

L'intégration des structures existantes dans un nouveau bâtiment serait peu pratique car cela nécessiterait une démolition et des renforcements importants de la structure, et serait par conséquent excessivement coûteuse

La démolition des bâtiments existants et la construction d'un nouvel édifice est recommandée

DÉTÉRIORATION DE L'APPARENCE ARCHITECTURALE

ÉTAT DU BÂTIMENT - 5805 - 5807 DÉCARIE - EXTRAIT DE L'EXPERTISE PRÉPARÉE POUR LE REQUÉRANT



Des fissures en escalier sont visibles sur le revêtement en briques de la façade “est” indiquant un possible affaissement des fondations (voir Photos 3 à 5).



Photo 3- fissures revêtements briques

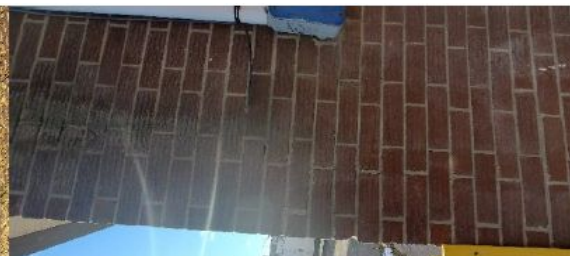


Photo 4- fissures revêtements briques



Photo 5- fissures revêtements briques

DÉTÉRIORATION DE L'APPARENCE ARCHITECTURALE

ÉTAT DU BÂTIMENT - 5805 - 5807 DÉCARIE - EXTRAIT DE L'EXPERTISE PRÉPARÉE POUR LE REQUÉRANT



Le revêtement métallique de la canopée extérieure est endommagé et/ou inexistant à plusieurs emplacements (voir Photos 6 à 9). La structure en bois et en acier de la canopée est exposée aux éléments et semble détériorée.



Photo 6- canopée



Photo 7- canopée



Photo 8- canopée



Photo 9- canopée



Photo 40 – Fissures et gonflement plafond 2^e étage



Photo 41 – Fissures et gonflement plafond 2^e étage



Photo 46 – Toit Bas



Photo 47 – Toit Bas

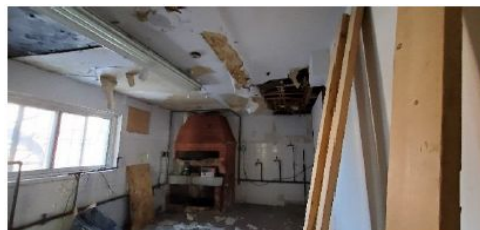


Photo 43 – Infiltration d'eau



Photo 44 – Infiltration d'eau



Photo 48 – Toit Bas



Photo 49 – Toit Bas



Photo 45 – Infiltration d'eau

D'importantes traces d'infiltration d'eau et de moisissure sont généralement visibles sur les solives, la laine d'isolation et le fini de gypse

Des fissures et un gonflement du plafond de gypse du 2^e étage sont visibles (toit haut). Des traces d'infiltration d'eau et possiblement de moisissure sur le plafond de gypse, la laine d'isolation et la structure en bois sont visibles à la partie arrière de l'édifice d'un étage (toit bas)



Photo 54 - Toit Bas



Photo 55 - Toit Bas



Photo 56 - Toit Bas



Photo 57 - Toit Bas



Photo 58 - 2^e étage



Photo 59 - 2^e étage



Photo 60 - 2^e étage



Photo 61 - 2^e étage

Les solives en bois sont généralement détériorées, endommagées et/ou moisies. Une importante accumulation de neige (± 5.6 kPa) est causée par la présence du toit haut. La capacité des solives de bois est inadéquate pour supporter cette accumulation de neige.

Les solives en bois sont détériorées, endommagées et/ou moisies à plusieurs endroits. La détérioration des solives ainsi que la moisissure est possiblement dû à la plomberie détériorée ayant causé des infiltrations d'eau.



Photo 80 - Murs de fondation



Photo 81 - Murs de fondation



Photo 82 - Murs de fondation



Photo 83 - Murs de fondation



Photo 84 - Murs de fondation



Photo 85 - Murs de fondation



Photo 66- Dalle et poutres en béton - RDC



Photo 67 - Dalle et poutres en béton - RDC



Photo 68- Dalle et poutres en béton - RDC



Photo 69 - Dalle et poutres en béton - RDC



Photo 70- Dalle et poutres en béton - RDC



Photo 71 - Dalle et poutres en béton - RDC

Le béton est friable et délaminé. D'importantes d'infiltration d'eau, d'efflorescence et des traces de moisissures sont visibles sur les murs de fondation.

La dalle de béton du RDC est détériorée. Le béton est friable et délaminé. D'importantes traces de moisissures sont visibles sur la dalle et poutres en béton du RDC.

ÉTAT DU BÂTIMENT - 5837 - 5849 DÉCARIE - EXTRAIT DE L'EXPERTISE PRÉPARÉE POUR LE REQUÉRANT



Conclusion

La structure existante du bâtiment situé au 5837- 5845 boulevard Décarie n'est pas conforme au code de bâtiment national du Canada le plus récent (NBCC 2015).

- a. Aucun système de contreventement sismique n'est observé sur le site
- b. Compte tenu des altérations importantes qui seront requises à cet édifice bâti en 1940, le système de contreventement latéral du bâtiment, fort probablement inexistant, ne sera pas adéquat ni conforme au récent code du bâtiment
- c. L'installation d'un nouveau système de contreventement latéral sera probablement requise
- d. des renforcements et/ou démolition majeurs de la structure endommagée des murs de fondation, de la dalle et poutres en béton du RDC, des solives en bois du 2e étage et des solives en bois du toit bas et toit haut

L'intégration des structures existantes dans un nouveau bâtiment serait peu pratique car cela nécessiterait une démolition et des renforcements importants de la structure, et serait par conséquent excessivement coûteuse

La démolition des bâtiments existants et la construction d'un nouvel édifice est recommandée

DÉTÉRIORATION DE L'APPARENCE ARCHITECTURALE

ÉTAT DU BÂTIMENT - 5837 - 5849 DÉCARIE - EXTRAIT DE L'EXPERTISE PRÉPARÉE POUR LE REQUÉRANT

De larges fissures en escalier sont visibles au coin sud est indiquant un possible affaissement des fondations (voir Photos 21 et 22).



Photo 21- fissures bloc de béton



Photo 22- fissures bloc de béton

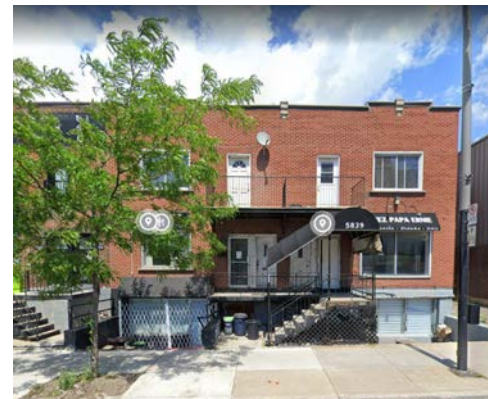
Des fissures sont visibles dans les blocs en béton de la façade ouest (voir Photos 23 et 24).



Photo 23- fissures bloc de béton



Photo 24- fissures bloc de béton



Des fissures sont visibles sur le crépi couvrant les blocs en béton de la façade arrière nord (voir Photos 25 et 26).



Photo 25- fissures bloc de béton



Photo 26- fissures bloc de béton

DÉTÉRIORATION DE L'APPARENCE ARCHITECTURALE

ÉTAT DU BÂTIMENT - 5837 - 5849 DÉCARIE - EXTRAIT DE L'EXPERTISE PRÉPARÉE POUR LE REQUÉRANT

Les briques, joints de mortier et allèges de la façade est sont détériorés (voir Photos 27 à 29)

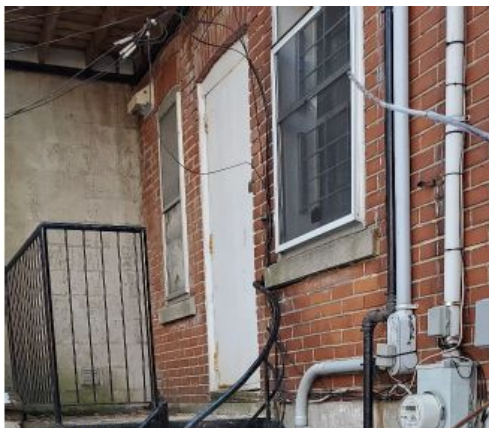


Photo 27- façade est

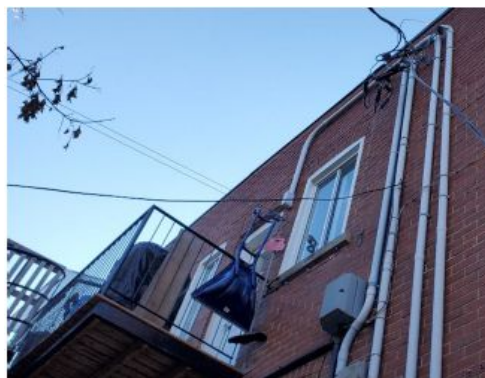


Photo 28- façade est



Photo 29- façade est



DÉTÉRIORATION DE L'APPARENCE ARCHITECTURALE

ÉTAT DU BÂTIMENT - 5837 - 5849 DÉCARIE - EXTRAIT DE L'EXPERTISE PRÉPARÉE POUR LE REQUÉRANT

La structure de l'escalier de la façade ouest est en piètre état. La structure de l'escalier est composée d'une dalle de béton armée supportée par des poutres et colonnes en acier.

- La dalle de béton armé est détériorée (voir Photos 30 à 33). Les barres d'armatures sont rouillées et sont visibles. Le béton est friable, délaminé et endommagé.



Photo 30 – Escalier Façade Ouest



Photo 31 – Escalier Façade Ouest



Photo 32 – Escalier Façade Ouest



Photo 33 – Escalier Façade Ouest

DÉTÉRIORATION DE L'APPARENCE ARCHITECTURALE

ÉTAT DU BÂTIMENT - 5837 - 5849 DÉCARIE - EXTRAIT DE L'EXPERTISE PRÉPARÉE POUR LE REQUÉRANT

La structure de l'escalier de la façade ouest est en piètre état. La structure de l'escalier est composée d'une dalle de béton armée supportée par des poutres et colonnes en acier.

- Les poutres et poteaux en acier supportant la dalle de l'escalier sont sévèrement rouillés (voir Photos 34 à 37).



Photo 34 – Escalier Façade Ouest



Photo 35 – Escalier Façade Ouest



Photo 36 – Escalier Façade Ouest



Photo 37 – Escalier Façade Ouest

ÉTAT DU BÂTIMENT - 5837 - 5849 DÉCARIE - EXTRAIT DE L'EXPERTISE PRÉPARÉE POUR LE REQUÉRANT



Conclusion

La structure existante du bâtiment situé au 5837- 5845 boulevard Décarie n'est pas conforme au code de bâtiment national du Canada le plus récent (NBCC 2015).

- a. Aucun système de contreventement sismique n'est observé sur le site
- b. Compte tenu des altérations importantes qui seront requises à cet édifice bâti en 1940, le système de contreventement latéral du bâtiment, fort probablement inexistant, ne sera pas adéquat ni conforme au récent code du bâtiment
- c. L'installation d'un nouveau système de contreventement latéral sera probablement requise
- d. des renforcements et/ou démolition majeurs de la structure endommagée des murs de fondation, de la dalle et poutres en béton du RDC, des solives en bois du 2e étage et des solives en bois du toit bas et toit haut

L'intégration des structures existantes dans un nouveau bâtiment serait peu pratique car cela nécessiterait une démolition et des renforcements importants de la structure, et serait par conséquent excessivement coûteuse

La démolition des bâtiments existants et la construction d'un nouvel édifice est recommandée

DÉTÉRIORATION DE L'APPARENCE ARCHITECTURALE

ÉTAT DU BÂTIMENT - 5837 - 5849 DÉCARIE - EXTRAIT DE L'EXPERTISE PRÉPARÉE POUR LE REQUÉRANT

La structure de l'escalier de la façade ouest est en piètre état. La structure de l'escalier est composée d'une dalle de béton armée supportée par des poutres et colonnes en acier.

- Une remise en bois est visible au coin arrière nord. Le bois est détérioré et moisi (voir Photos 38 et 39)



Photo 38 – Remise en bois



Photo 39 – Remise en bois

EXTRAIT DE L'EXPERTISE PRÉPARÉE POUR LE REQUÉRANT

Option 1 - Construction d'étages supplémentaires au-dessus des bâtiments existants -

En raison de la présence des bâtiments existants, il y aura un coût supplémentaire d'environ 3 000 000\$ important pour la construction des étages supplémentaire:

Budget Total estimé: 15 444 500\$ + TPS et TVQ

Option 2 - Démolition des 2 bâtiments et construction d'un nouvel immeuble de 6 étages

Les structures existantes peuvent être démolies et enlevées écologiquement avec le recyclage des matériaux envoyés aux installations appropriées. Des procédures et précautions appropriées seront mises en place pour réaliser une démolition la plus écologique possible - Coût estimé: 225 000\$

Budget Total estimé: 12 125 000\$ + TPS et TVQ

Conclusion

Il est de notre avis que les coûts de restauration et de développement de la propriété tout en maintenant les 2 structures existantes coûtent un supplément de 3 319 500\$ augmentera l'échéancier du projet de 4 mois

Plomberie & Ventilation :
Tout le réseau de plomberie et ventilation existant devront être mis à jour au plus récent Code du bâtiment Canadien National, Régie du Bâtiment de Québec & normes CNESST. Alors que le projet de développement se construit en-dessus, la composante mécanique des bâtiments existantes deviendra obsolète et devra être remplacée.

Budget : 190 000 \$

Électrique:

La mise à niveau des composants électriques sera nécessaire puisque les services s'étendront au nouveau développement.

Budget : 100 000 \$

Conditions générales du site :

Budget : 180 000 \$

Construction d'étages supplémentaires au-dessus :

En raison de la présence du bâtiment existant, il y aura un coût supplémentaire important pour la construction des étages supplémentaires par-dessus.

Budget : 12 000 000 \$.

Budget total pour l'option 1 : 15 444 500 \$ + TPS / TVQ

Option 2:

Démolition des deux bâtiments existants et construction d'un nouvel immeuble à usage mixte de 6 étages

Les structures existantes peuvent être démolies et enlevées écologiquement avec le recyclage des matériaux, envoyés aux installations appropriées. Des procédures et précautions appropriées seront mises en place pour réaliser une démolition la plus écologique possible.

Budget : 225 000 \$.

Construction d'étages supplémentaires au-dessus :

Le terrain étant dégagé d'obstacles, la construction pourra débuter de manière plus conviviale et ainsi réduire les coûts et délai de construction.

Budget : 11 900 000 \$.

Budget total pour l'option 2 : 12 125 000 \$ + TPS / TVQ

Conclusion:

Il est de notre avis que les coûts de restauration et de développement de la propriété tout en maintenant les 2 structures existantes en question coûteront un supplément de 3 319 500 \$ et augmentera l'échéancier du projet de 4 mois.

5805 À 5807 Boulevard Décarie

Bâtiment Vacant - Innovations Pratt (Magasin) - Certificat émis en 2017



5835 à 5847 Boulevard Décarie - Propriété acquise en 2021

Étage - Résidentiel

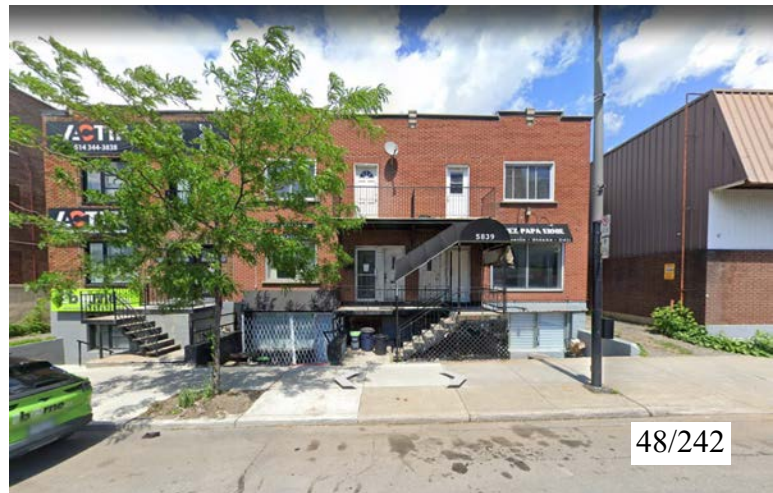
- 5841 Décarie - Vacant (résidentiel inoccupé depuis janvier 2022)
- 5843 Décarie - Vacant (résidentiel inoccupé depuis janvier 2022)

Rez-de-chaussée - Commercial

- 5839 Décarie - Vacant (bâtiment acheté avec espace vacant en août 2021) - (Rôtisserie Chez papa Ernie - fermé en 2014)
- 5845 Décarie - Vacant (bâtiment acheté avec espace vacant en août 2021) - (Lunettes et verres de contact - certificat émis en 2017)

Sous-sol - Commercial

- 5839-A Décarie - Vacant - Vacant depuis 2003 - Recensement occupation
- 5845-A Décarie - Vacant - (École de conduite, institution financière (transfert d'argent)) - Demande de certificat annulée en 2017



ÉTUDE PATRIMONIALE

EXTRAIT DE LA CARACTÉRISATION PATRIMONIALE PRÉPARÉE POUR LE REQUÉRANT

Construction de l'édifice actuel : 1984

- Permis no 9049 – 19 novembre 1984 —
- Construction d'un magasin de détail, peinture et tapisserie (magasin Color Your World) — coût de la construction : 235 000 \$
- 1 étage
- Propriétaire : Bruce Strongman Holdings Limited
- Entrepreneur : Modor Construction inc.

Construction antérieure : 1958 (démolition)

- Permis no 5863 – 31 octobre 1958 — Construction d'une station-service
- coût de la construction : 30 000 \$
- 1 étage
- Propriétaire : BP Canada Ltd. (British Petroleum),

Construction antérieure: 1908

- Construction d'une maison de 2 étages
- Propriétaire : Zotique Décarie



Station-service de la BP (Canada) sur le site en 1950/242
Source : Archives de la Ville de Montréal, cote : 1010103-1-3-556 004

VALEUR PATRIMONIALE DE L'IMMEUBLE

EXTRAIT DE LA CARACTÉRISATION PATRIMONIALE PRÉPARÉE POUR LE REQUÉRANT

Construction d'origine : 1939 (compléter en 1940)

- Permis no 1731, 1732 – 10 juillet 1939 - Coût de la construction : 12 000 \$
- Construction de deux maisons contenant 4 logements
- 22 pieds x 49 pieds chacune — 2 étages
- Propriétaires : Louis-Philippe Trudeau & Paul-Émile Trudeau.

Ces deux immeubles à quatre logements ont été complétés en 1940 par Paul-Émile et Louis-Philippe Trudeau, fils de Zénon Trudeau, qui était un important promoteur immobilier de Notre-Dame-de-Grâce.

Ajout d'un magasin au sous-sol: 1952

- Permis no 5722 – 31 octobre 1952 - coût de la construction : 2 800 \$
- Propriétaire : Ezekiel Malen

Ajouter un magasin au sous-sol et faire une nouvelle entrée: 1953

- Permis no 4221 – 7 juillet 1953 — coût de la construction : 4 000 \$

Transformer le rdc en restaurant et agrandissement à l'arrière: 1965

- Permis no 3489 – 3 septembre 1965 - coût de la construction : 10 000 \$
- Propriétaire : Ezekiel Malen



EXTRAIT DE LA CARACTÉRISATION PATRIMONIALE PRÉPARÉE POUR LE REQUÉRANT

Zotique Décarie, agriculteur et jardinier de Notre-Dame-de-Grâce, né le 7 juin 1847 à Montréal, fils de Toussaint Décarie et d'Adélaïde Coderre

Le 27 octobre 1868, il épouse Georgina Rochon, fille d'Augustin Rochon et de Zoé Ouellette et ils ont 14 enfants.

Il décède le 12 juin 1920 à la suite d'un accident avec un tramway circulant sur le boulevard Décarie, à proximité de sa résidence.

En 1895, Zotique Décarie et son frère, Gervais, propriétaires d'une ferme à Notre-Dame-de-Grâce, vendent une bande de terrain de 35 pieds de largeur par un mille de longueur à la Montreal Park and Island Railway Company pour l'aménagement d'une ligne de tramway sur ce tracé.

Ce sera le premier jalon du futur boulevard Décarie au nord du chemin Queen Mary.



EXTRAIT DE LA CARACTÉRISATION PATRIMONIALE PRÉPARÉE POUR LE REQUÉRANT

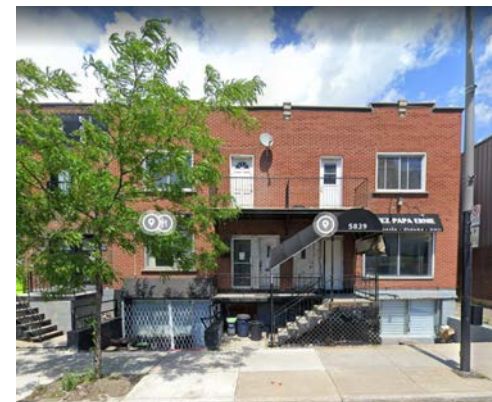
STATUT

Désignation en tant que lieu historique fédéral : Aucun

Désignation au niveau national : Aucun

Désignation au niveau municipal :

- **Les propriétés ne font pas partie d'un secteur de valeur patrimoniale** dans le Cahier d'évaluation du patrimoine urbain de l'Arrondissement de Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce;
- **Les propriétés ne font pas partie d'un secteur d'intérêt** dans le Règlement d'urbanisme de l'Arrondissement de Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce (01-276);
- **Les propriétés ne font pas partie d'une aire et unité de paysage** dans le Règlement d'urbanisme de l'Arrondissement de Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce (01-276);
- **Les propriétés font partie de la zone 0090** (Grille des usages et des spécifications) dans le Règlement d'urbanisme de l'Arrondissement de Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce (01-276).



EXTRAIT DE LA CARACTÉRISATION PATRIMONIALE PRÉPARÉE POUR LE REQUÉRANT

6.1. VALEUR SOCIALE, SYMBOLIQUE

L'édifice commercial et les deux immeubles à logements dans lesquels ont été aménagés des commerces au fil des années, n'ont pas eu d'impact significatif dans le quartier, bien que certains commerces aient eu une certaine notoriété, telle que le restaurant Schneider's Famous Steak House.

La valeur symbolique et sociale des immeubles est très faible.

6.2 VALEUR HISTORIQUE

La valeur historique de ces bâtiments est :

- 5805-5807, boulevard Décarie — une valeur historique nulle, à cause de sa récente construction ;
- 5835-5845, boulevard Décarie — une valeur historique relative, parce que les bâtiments sont représentatifs du moment où le quartier était en pleine effervescence constructive.

L'élément caractéristique qui incarne cette valeur historique est la volumétrie typique des duplex.

EXTRAIT DE LA CARACTÉRISATION PATRIMONIALE PRÉPARÉE POUR LE REQUÉRANT

6.3 VALEUR ARCHITECTURALE, ARTISTIQUE, ESTHÉTIQUE

La valeur architecturale, artistique ou esthétique de ces immeubles est :

- 5805-5807, boulevard Décarie — une valeur architecturale très faible voire nulle, à cause de son architecture standardisée et générique ;
- 5835-5845, boulevard Décarie — une valeur architecturale faible, à cause des multiples modifications qu'ont subies ces immeubles.

Les éléments caractéristiques qui traduisent cette valeur se résument aux quelques éléments d'ornementation qui les associent à un timide courant moderniste.

6.4 VALEUR CONTEXTUELLE, URBAINE OU PAYSAGÈRE

Faisant front au boulevard Décarie, les bâtiments à l'étude font partie d'une série d'édifices très hétérogènes. L'importante emprise de l'autoroute Décarie dans le secteur fait en sorte que le paysage urbain s'en trouve grandement dévalorisé.

En conséquence, la valeur paysagère des immeubles est très faible.

PROJET DE REMPLACEMENT

PROJET DE REMPLACEMENT

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE (Règlement 01-276)



Zone : 0090

Usage principal

C.4: Commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale

Autres catégories d'usages

C.4(1): Restaurant rapide,

C.6(1): Commerces lourds

H: Habitation

Hauteur : 3 à 6 étages - 20 mètres max

Mode d'implantation : RI

Taux d'implantation : min : 35% / max : 70% X 1.2 = 84%

Densité max : 4.5

Marges requises

-marge avant : règle d'insertion

-marge latérale : 2,5 m

-marge arrière : 3 m

Secteur significatif : Non



GÉNÉRALITÉS



- Superficie terrain : **1 261.5 m²**
- Superficie de plancher brute : **5 431.3 m²**
- Bâtiment de **6 étages**
- Hauteur : 20 m + 2 m = **22 mètres**
- **59 logements locatifs** dont:
 - 6 logements familiaux de type 5^{1/2} d'au moins **96 m²** de superficie requis par le Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social et abordable (20-041).
- Coefficient occupation sol (C.O.S) : **4.1**
- **13** unités de stationnement véhicules routier au sous-sol
- **81** unités de stationnement vélos (21 extérieures et 60 intérieures).

PROJET DE REMPLACEMENT

GÉNÉRALITÉS



ÉTAGE	1 CH.	2 CH.	3 CH.	TOTAL
SOUS-SOL	0	0	0	0
R.D.C.	0	0	0	0
2	8	4	0	12
3	8	4	0	12
4	9	2	1	12
5	9	2	1	12
6	5	2	4	11
MEZZANINE	—	—	—	—
TOTAL:	39	14	6	59
POURCENTAGE	66%	24%	10%	100%

34%

PROJET DE REMPLACEMENT

GÉNÉRALITÉS

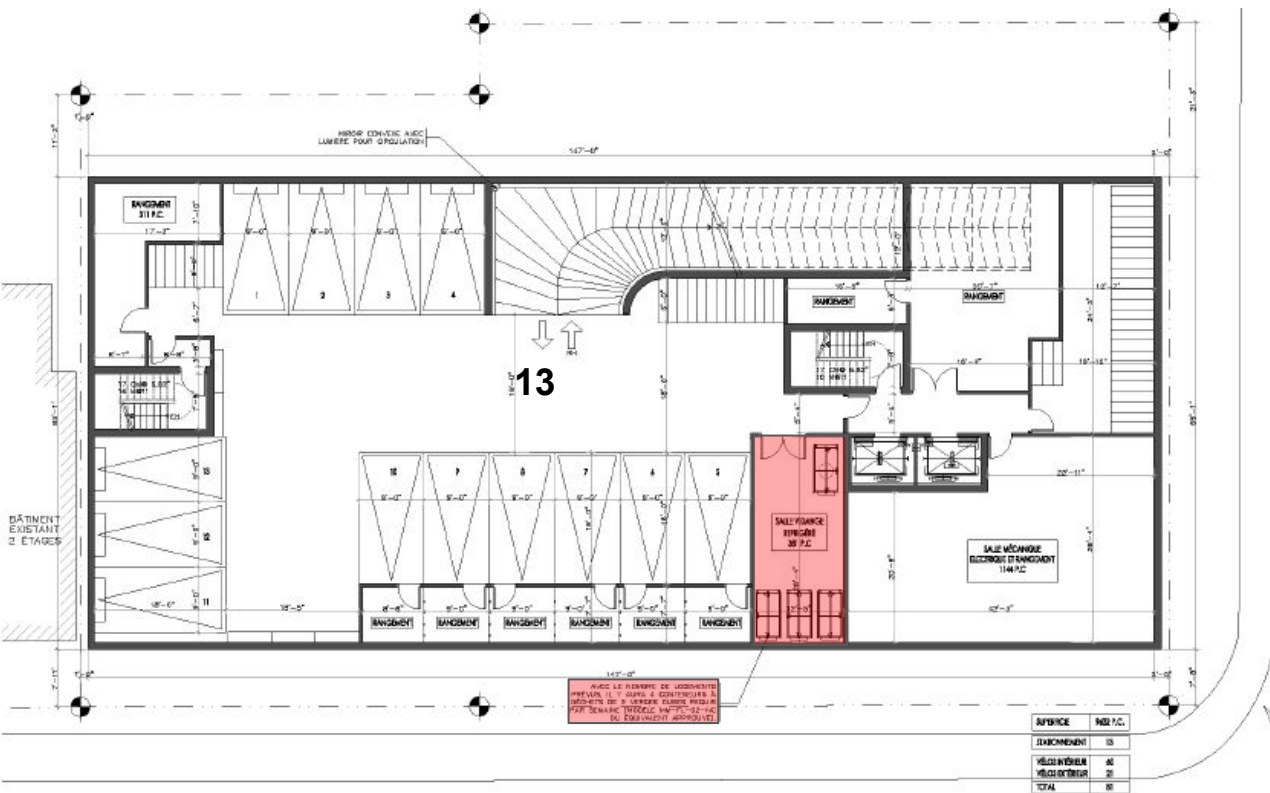
ÉTAGE	1 CH.	2 CH.	3 CH.	TOTAL
SOUS-SOL	0	0	0	0
R.D.C.	0	0	0	0
2	8	4	0	12
3	8	4	0	12
4	9	2	1	12
5	9	2	1	12
6	5	2	4	11
MEZZANINE	-	-	-	-
TOTAL:	39	14	6	59
POURCENTAGE	66%	24%	10%	100%



ÉTAGE	SUPERFICIE UTILISABLE DE RESIDENTIEL	UNITÉS RESIDENTIELLES (SUPERFICIE BRUTE EN P.C.)											
		X01	X02	X03	X04	X05	X06	X07	X08	X09	X010	X011	X012
SOUS-SOL	3277												
R.D.C.	1525												
2	8219	590	663	633	826	659	896	838	781	578	577	564	614
3	8219	590	663	633	826	659	896	838	781	578	577	564	614
4	8318	590	663	633	636	673	1072	838	805	602	594	605	607
5	8318	590	663	633	636	673	1072	838	805	602	594	605	607
6	7329	590	661	634	778	1067	841	493	550	572	578	565	
MEZZANINE	2258		537	480	547			371			323		
TOTAL:	47463												

PROJET DE REMPLACEMENT

PLAN DU SOUS-SOL



Superficie	894.8 m ²
Stationnement	13
Vélos intérieur	60
Vélos extérieur	21
Total	81

35.40 m²

Salle à déchets
réfrigérée

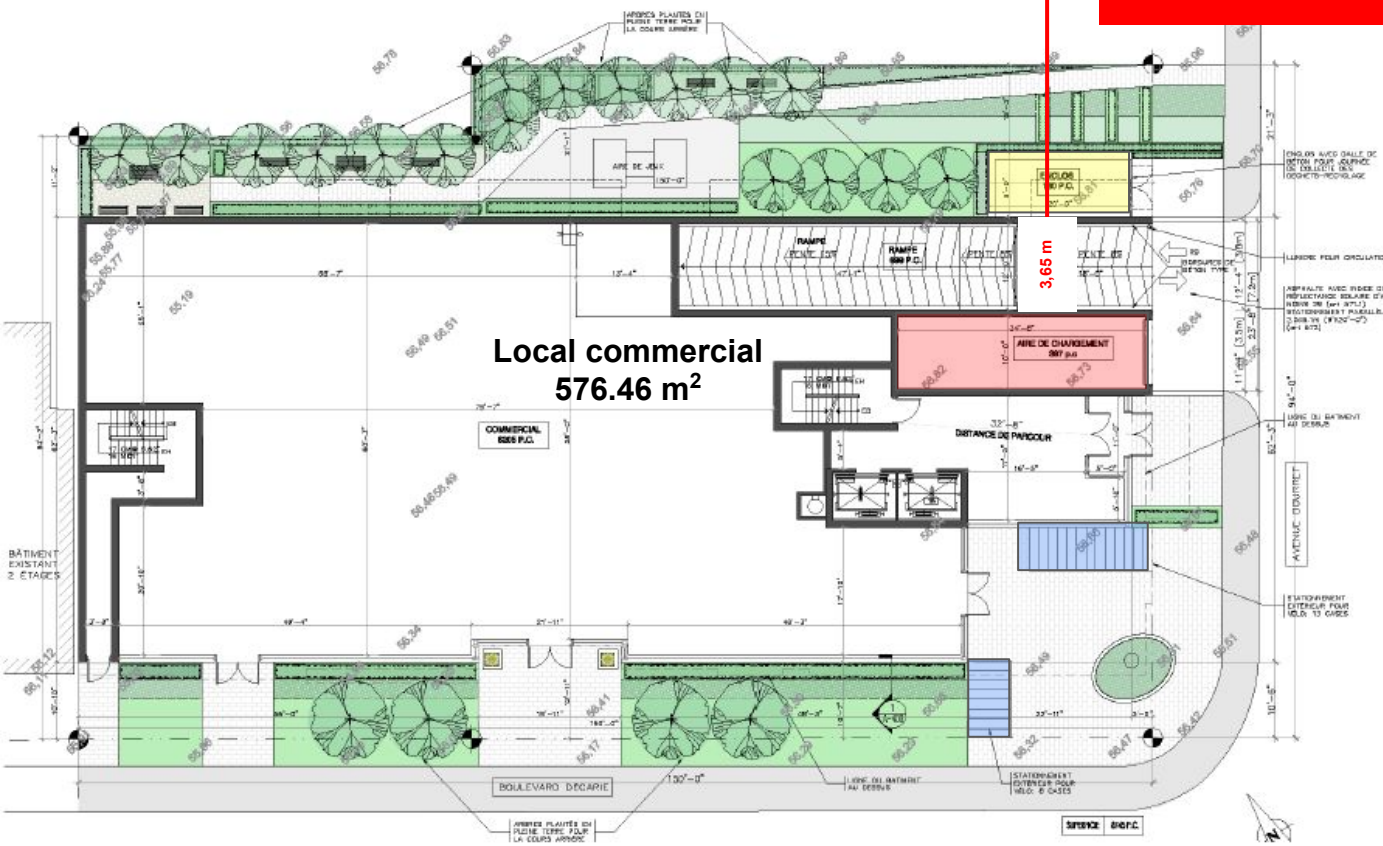
Collecte des matières résiduelles privée

4 X conteneurs de 2 V³ = déchets
1 X conteneur de 2 V³ = recyclage
1 X conteneur de 2 V³ = compostage 62/242

PROJET DE REMPLACEMENT

PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE

Une dérogation mineure pourrait être autorisée pour permettre une largeur de voie d'accès d'environ 3.5 m pour une voie de circulation double - Article 573.1: - minimum exigée 5.5 m



Espace extérieur d'entreposage temporaire des déchets

Aire de chargement

Vélos

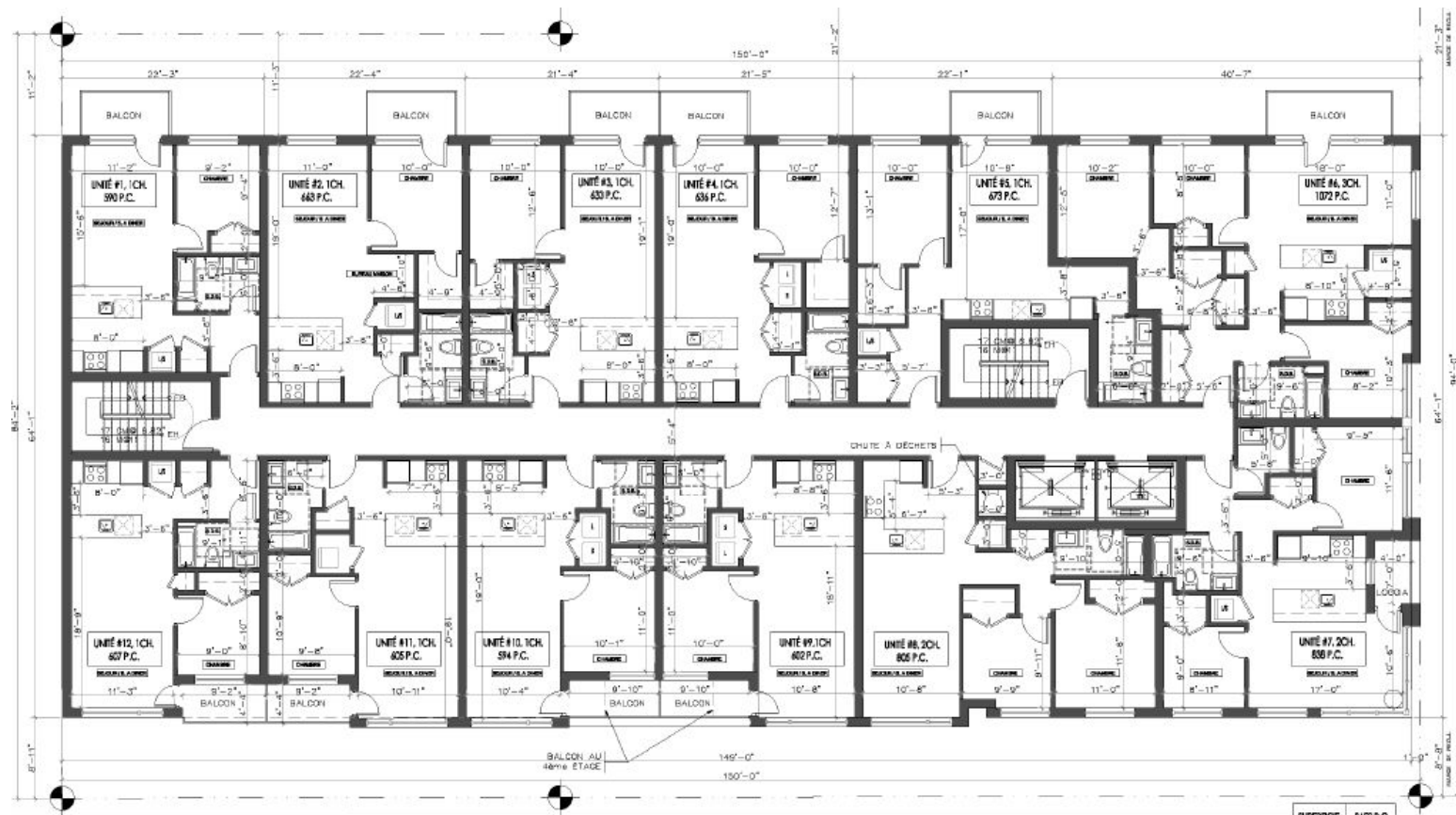
PROJET DE REMPLACEMENT

PLAN ÉTAGE 2 ET 3 (SIMILAIRE) - Superficie = 868,64 m²



PROJET DE REMPLACEMENT

PLAN ÉTAGE 4 ET 5 (IDENTIQUE) - Superficie = 878.12 m²



PROJET DE REMPLACEMENT

PLAN ÉTAGE 6 - Superficie = 786,52 m²



PROJET DE REMPLACEMENT

PERSPECTIVES



PROJET DE REMPLACEMENT

PERSPECTIVES



Vue aérienne vers l'ouest



Vue aérienne vers l'est

PROJET DE REMPLACEMENT

AMÉNAGEMENT PAYSAGER - AU SOL

- Espace vert au sol: **162 m²**
- Toiture végétalisée : **82.22, m²**
- **Total: 244.2 m² = 19% du terrain**

-  CRIBLURE DE PIERRE
-  PARTERRE DE FLEURS
-  AIRE DE JEU EN CAOUTCHOUC

"LE TISSU URBAIN VOISINANT A GÉNÉRALEMENT DEUX ÉTAGES CE QUI PERMET UNE BONNE PÉNÉTRATION DE LUMIÈRE. LA RUE ADJACENTE CRÉE AUSSI UN DÉGAGEMENT PERMETTANT LA PÉNÉTRATION DE LA LUMIÈRE VENANT DE L'EST SUFFISANTE POUR LE DÉVELOPPEMENT DES GLEDITSIA.

LES FEUILLUS TYPE ÉRABLE ACER TOLÉRENT BIEN L'OMBRE POUR LEUR DÉVELOPPEMENT.

LES COURS ARRIÈRES PARALLÈLES À DÉCARIE PRÉSENTENT GÉNÉRALEMENT DES SITUATIONS D'ENSOLEILLEMENT FAVORABLE AU DÉVELOPPEMENT DE LA MAJORITÉ DES ARBRES FEUILLUS."

JACQUES PARENT

ARCHITECTE PAYSAGISTE

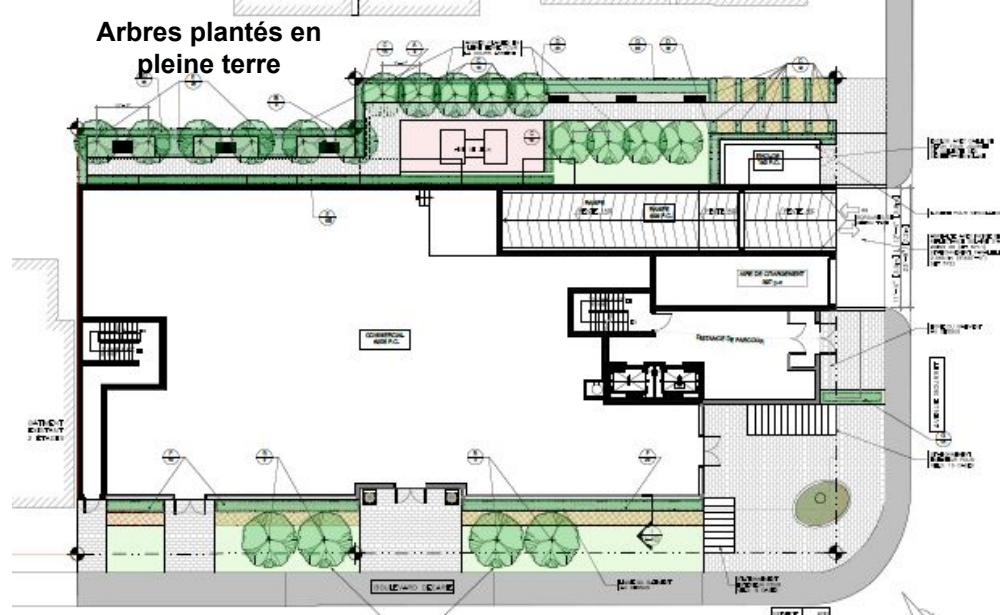











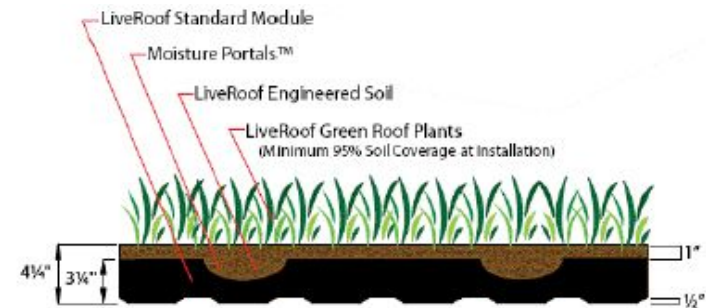
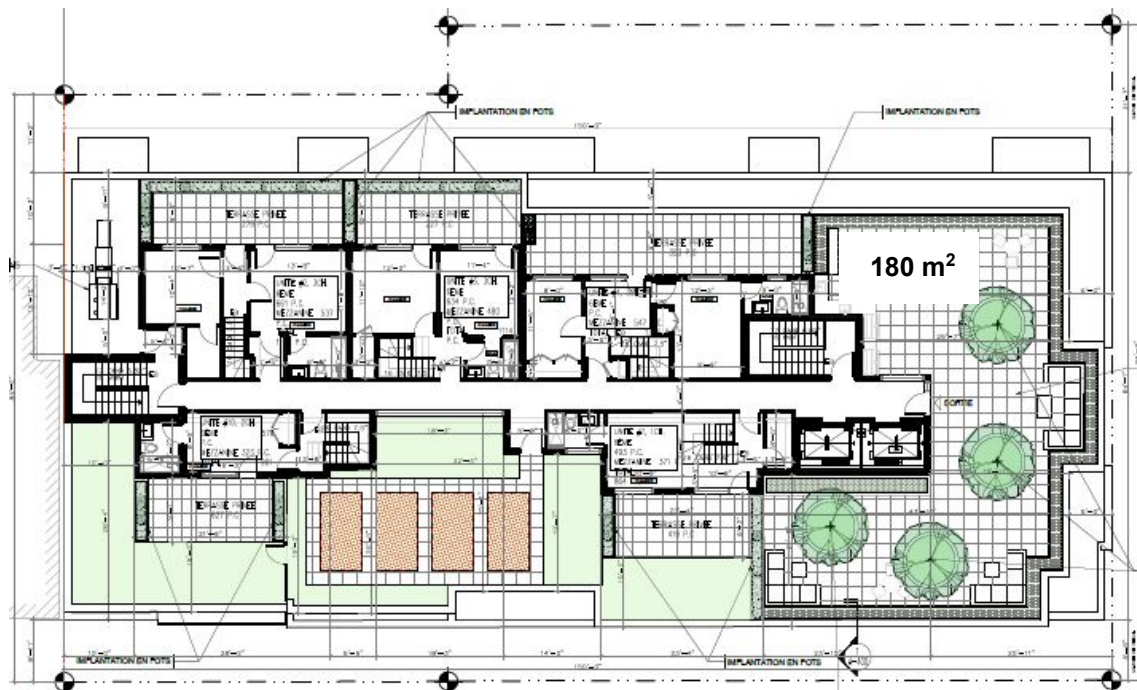
TABLEAU DES PLANTATIONS PROPOSÉES

#	A	B	C	D	E	F	G	H	I
NOM SCIENTIFIQUE	ACER PLATANOIDES COLUMNARE	GLEDITSIA TRIACANTHOS SHADEMASTER	TAXUS HILLI	SPRAEA VAN HOUTTEI	SORBARIA SORBIIFOLIA	COTONEASTER ACUTIFOLIUS	SPIREEA ARGUTA COMPACTA	FLEURS ANNIELLES ET VIACES	POMMEIER
									
DIAM.	4" DE DIAMETRE	4" DE DIAMETRE	2"-0" DE HAUTEUR	18" DE HAUTEUR	18" DE HAUTEUR	18" DE HAUTEUR	18" DE HAUTEUR		4" DE DIAMETRE
DIET	PLANTATION EN MOTTE	PLANTATION EN MOTTE	PLANTATION EN POT	PLANTATION EN POT	PLANTATION EN POT	PLANTATION EN POT	PLANTATION EN POT		P 72/242
			12" C/C	12" C/C	18" C/C	18" C/C	18" C/C		DIET

AMÉNAGEMENT PAYSAGER - TERRASSE

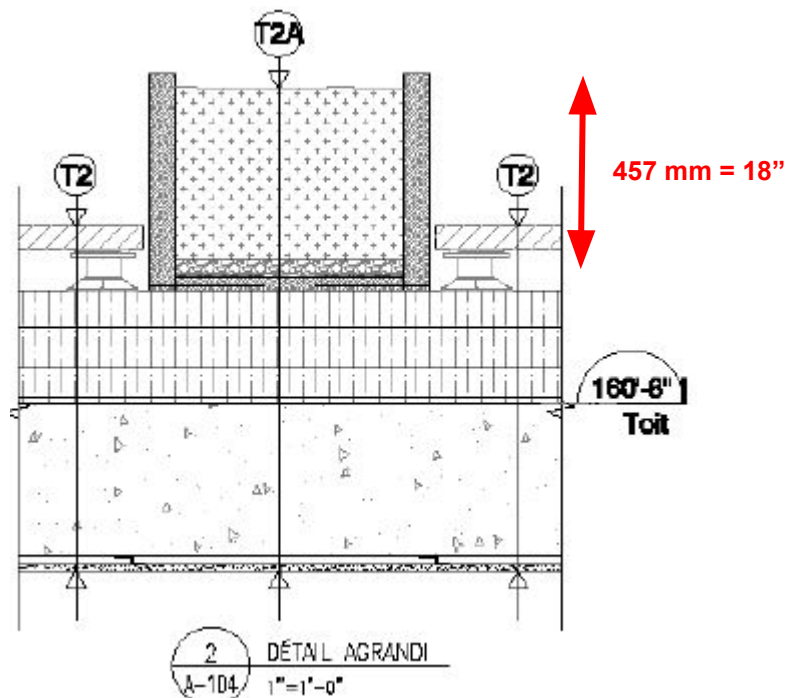
- Espace vert au sol: 162 m²
- Toiture végétalisée : 82.22, m²
- Total: 244.2 m² = 19% du terrain

Superficie de terrasse commune au toit : 180 m²



DÉTAILS DE PLANTATION TYPE LIVEROOF STANDARD MODULE





LEGENDE:

T2 TOIT T2 TOIT TERRASSE R-51 min. (TYPIQUE)

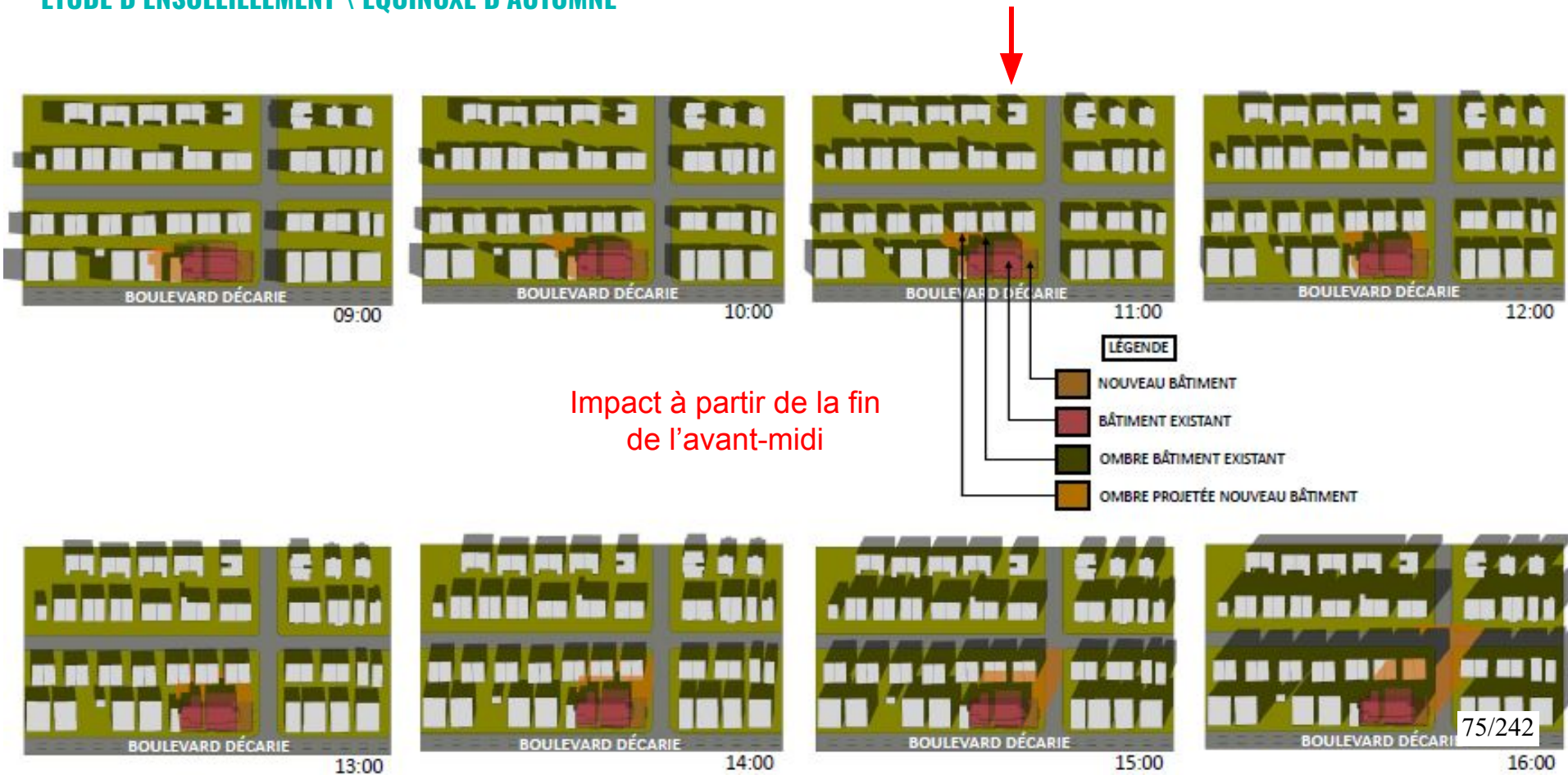
- PAVE AVEC SOCLE AJUSTABLE, DALLE DE BÉTON OU PIERRE BLANCHE
- ISOLATION R51 MIN. "ROOFMATE" DE "DOW CHEMICAL" OU ISOLANT HI40 (RDC SEULEMENT) OU EQUIVALENT APPROUVE
- FEUILLE DE SEPARATION 5 MIL
- MEMBRANE RENFORCEE DE TYPE HYDROTECH AVEC PERIMETRE RENFORCES AVEC BUTYL ELASTOSHEET SELON RECOMMANDATIONS MANUFACTURIER
- APPRET HYDROTECH #56170
- DALLE INCLINEE (VOIR STRUC.)
- DALLE DE BETON EXPOSEE COFFRAGE NEUF HUILE (VOIR STRUCTURE)

T2A TOIT T2A PLANTATION R-51 min. (TYPIQUE)

- PLANTATION
- SUBSTRAT DE PLANTATION 18" MIN (TERRE NOIRE)
- TOILE GÉOTEXTILE SYSTEMFILETERS PAR HYDRTOECH OU ÉQUIVALENT APPROUVE
- ARGILE CONCASSÉE TAMISÉE DE 12mm DE GROSSEUR, LAVÉE ET EXEMPTÉ DE PARTICULES FINES
- FEUTRE DE RÉTENTION DE POLYPROPYLÈNE SSM D'HYDROTECH
- SYSTÈME DE DRAINAGE HYDRODRAIN 300
- ISOLATION R51 MIN. "ROOFMATE" DE "DOW CHEMICAL" OU ISOLANT HI40 (RDC SEULEMENT) OU EQUIVALENT APPROUVE
- FEUILLE DE SEPARATION 5 MIL
- MEMBRANE RENFORCEE DE TYPE HYDROTECH AVEC PERIMETRE RENFORCÉ AVEC BUTYL ELASTOSHEET SELON RECOMMANDATIONS DU MANUFACTURIER
- APPRET HYDROTECH #56170
- DALLE INCLINÉE (VOIR STRUCTURE)
- BARRES EN "Z" 1 1/4"
- 1 GYPSE 1/2"

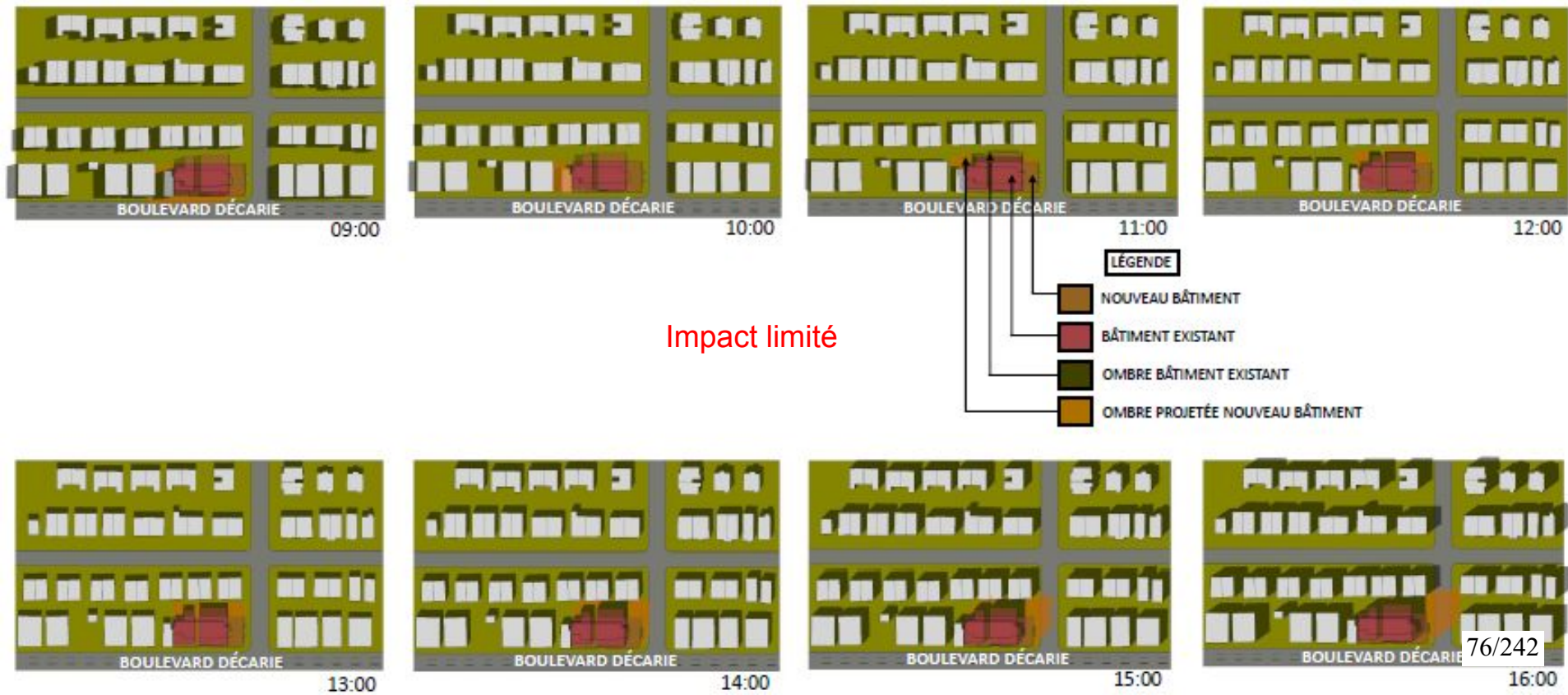
PROJET DE REMPLACEMENT

ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT \ ÉQUINOXE D'AUTOMNE



PROJET DE REMPLACEMENT

ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT \ SOLSTICE D'ÉTÉ



Règlement RCA02 17009 (Article 14)

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 :

1°	l'état de l'immeuble visé par la demande;	<p>5805 Décarie: Immeuble dont la structure a été conçu pour abriter un espace commercial et qui n'est pas adapté pour transformation vers un usage résidentiel.</p> <p>5837-45 Décarie: Bâtiment qui reprend certaines caractéristiques des duplex que l'on retrouve sur Décarie (volume, typologie). Toutefois le bâtiment montre des signes d'usure et de dégradation.</p>
2°	la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;	<p>5805 Décarie: Construction réalisée en 1984 qui ne cadre pas et qui détonne avec le contexte urbain. Construction de type commercial/industriel. Grand stationnement de surface. e bâtiment est vacant et ne contribue pas à la qualité de vie</p> <p>5837-45 Décarie: Bâtiment qui s'intègre au contexte urbain. Par contre, le bâtiment est vacant et ne contribue pas à la qualité de vie</p>
3°	le coût de la restauration;	<p>Option 1: Réparation des bâtiments plus travaux pour renforcer la structure pour réaliser un bâtiment de 6 étages: 15 444 500\$ + TPS et TVQ</p> <p>Option 2: Démolition et construction d'un bâtiment de 6 étages: 12 125 000\$ + TPS et TVQ</p>

4°	l'utilisation projetée du sol dégagé;	<ul style="list-style-type: none">✓ Les usages, commercial et résidentiel, correspondent à la planification urbaine (PU) et à la réglementation;✓ Le bâtiment propose un aménagement paysager qui prévoit la plantation de 30 arbres sur le site (au sol et au toit);✓ Le stationnement est entièrement souterrain.✓ Des revêtements nobles et durables sont proposés sur l'ensemble des façades en privilégiant la maçonnerie de couleur claire.
5°	lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires;	<p>5805 Décarie: Bâtiment vacant qui appartient au propriétaire;</p> <p>5837-45 Décarie: Tous les logements ou locaux sont vacants.</p>
6°	la valeur patrimoniale des immeubles.	Les bâtiments ne sont pas situés dans un secteur patrimonial et n'ont aucune valeur patrimoniale reconnue.

- Avant le début des travaux de démolition, un relevé photographique sera fait par une compagnie spécialisée de façon à connaître les conditions existantes des bâtiments aux environs et plus spécifiquement celui situé au 5851 et 5855 Décarie.
- Lors de la construction du sous-sol, les fondations du bâtiment voisin seront protégées et sous-œuvre fait pour amener les fondations au même niveau que les fondations du projet proposé.
- De plus, des précautions seront prises lors de l'excavation de façon à maintenir sécuritaires les trottoirs sur Décarie et Bourret.
- Le propriétaire s'engage à conserver le bâtiment voisin dans l'état actuel et d'effectuer les réparations si des dommages y étaient causés par les travaux de construction.

Montréal le 17 octobre 2022

M. Dino Crédico

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce
5160, boul. Décarie, 4^e étage
Montréal, Québec H3X 2H9
Téléphone : 514 868-4944

**Objet : Nouveau projet résidentiel 5805 à 2845 Décarie
Mesure et précaution pour bâtiment voisin**

Bonjour M. Crédico

Avant le début des travaux de démolition un relevé photographique sera fait par une compagnie spécialisée de façon à connaître les conditions existantes des bâtiments aux environs et plus spécifiquement celui situé au 5851 et 5855 Décarie.

Lors de la construction du sous-sol, les fondations du bâtiment voisins seront protégées et sous-œuvre fait pour amener les fondations au même niveau que les fondations du projet proposé.

De plus des précautions seront prises lors de l'excavation de façon et maintenir sécuritaires les trottoirs sur Décarie et Bourret.

Le propriétaire s'engage à conserver le bâtiment voisin dans l'état actuel et d'effectuer les réparations si des dommages y étaient causés par les travaux de construction.

Veillez agréer M. Crédico nos salutations distinguées



Marc Rasmussen pour

LA DIRECTION EST FAVORABLE POUR LES RAISONS SUIVANTES :

ATTENDU QU'une dérogation mineure pourrait être accordé pour la largeur de la voie d'accès menant au stationnement intérieur (cette norme doit être modifiée au règlement 01-276)

- **Considérant que** la demande satisfait aux critères applicables du Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009);
- **Considérant que** les bâtiments visées par la demande de démolition présentent peu d'intérêt patrimoniale et ne possèdent aucune caractéristique architecturale représentative du secteur;
- **Considérant que** la construction hors toit et la fenestration devront être approuvée en Titre VIII selon les critères prévus aux articles 22 et 28 du Règlement d'urbanisme de CDN-NDG (01-276);
- **Considérant que** le projet de remplacement est assujetti au Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social et abordable (20-041);
- **Considérant que** le Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009 impose l'exigence de fournir une garantie monétaire égale à 15 % de la valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation foncière;

RECOMMANDATION

D'ACCORDER les certificats d'autorisation de démolition pour les bâtiments situés au 5805-5807 et 5837 à 5845, boulevard Décarie le tout conformément au *Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009)* et aux conditions suivantes :

- Qu'aucun appareil de climatisation ne soit installé sur un balcon ou une façade;
- Qu'une fenestration minimale de type vitrage 3 mm / espace d'air 6 mm / vitrage 3 mm offrant une résistance phonique minimale de OITC* 27 et un mur couvrant une superficie majoritaire de la face extérieure offrant un STC** minimal de 58 soient prévus afin que le niveau sonore à l'intérieur du bâtiment ou de la partie du bâtiment où s'exerce l'usage soit inférieur à 40 dBA à chaque étage et afin que le niveau sonore dans les chambres à coucher soit inférieur à 38 dBA la nuit de 23h à 7h ou selon ce qui sera recommandé par l'étude réalisé par un expert visant à limiter les nuisances causées par le bruit;
- Qu'au moins 24% des unités proposées soient de type 2 chambres à coucher d'une superficie minimale de 72 m²; aucune unité de type studio n'est autorisé;

LA DIRECTION 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 programme de décontamination et un plan de gestion des matériaux issus de la démolition;
 - ❖ un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier;
 - ❖ un plan d'aménagement paysager préparé par un expert dans le domaine et comprenant un tableau de plantation indiquant les arbres, les variétés, les dimensions des arbres qui seront plantés sur le site accompagné d'un plan d'entretien annuel de toutes les plantations. Ce plan doit également prévoir un espace extérieur pour l'entreposage temporaire des déchets;
 - ❖ Un plan de protection des arbres avec un devis émis par le promoteur, selon la norme BNQ 0605-100/2019 et la réglementation, normes et devis en vigueur dans l'arrondissement.
 - ❖ un plan de gestion des matières résiduelles comprenant notamment une chambre réfrigérée pour les matières organiques et les déchets générées par les locataires des logements.
 - ❖ une étude préparée par un expert portant sur les mesures qui seront prises pour limiter les nuisances causées par le bruit (article 122.7 du règlement 01-276)
- Que les arbres publics le long du boulevard Décarie soient protégés par la Ville aux frais du promoteur selon le devis qui aura été transmis par la Direction des travaux publics avant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;

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

- Que la terrasse aménagée sur le toit ait une superficie minimale de 177 m² ; Que la toiture végétalisée aménagée sur le toit ait une superficie minimale de 80 m² et soit recouvert d'un substrat de croissance d'une épaisseur minimale de 50 mm;
- une superficie d'au au moins de 160 m² du terrain doit être plantée, d'éléments végétaux en pleine terre tels que plantes couvre-sol, arbustes et la plantation, au sol, d'au moins 11 arbres avant la fin de la période de validité du permis de construction;
- Que les travaux de démolition soient entrepris dans les 12 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
- Que les travaux de démolition soient terminés dans les 18 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
- 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.

3. \ QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

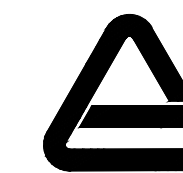
4. QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU COMITÉ

5. \ DÉCISIONS DU COMITÉ

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

- Que les documents suivants soient soumis préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition :
- une étude sur l'état du bâtiment voisin adjacent soit réalisée, par un professionnel indépendant, soit déposée avant la délivrance du permis de démolition. Cette étude doit également proposer des recommandations pour maintenir l'intégrité architecturale, structurale et physique du bâtiment.
- un devis de protection des fondations et du mur mitoyen, signé par un professionnel, soit déposée avant la délivrance du permis de démolition qui propose des moyens de mises en oeuvre pour protéger le bâtiment situé au 5855, boulevard Décarie pendant les travaux de démolition et de construction du nouveau bâtiment sur la propriété sise 5805 à 5807 et 5837 à 5845, Boulevard Décarie
- un devis de démolition et d'excavation, préparé et signé par un professionnel, incluant les mesures de précaution à prendre pour la durée des travaux et visant la protection des immeubles voisins et du mur mitoyen;

Le Groupe Conseil T.T. Katz



**blain+
paquin**
arpenteurs-géomètres

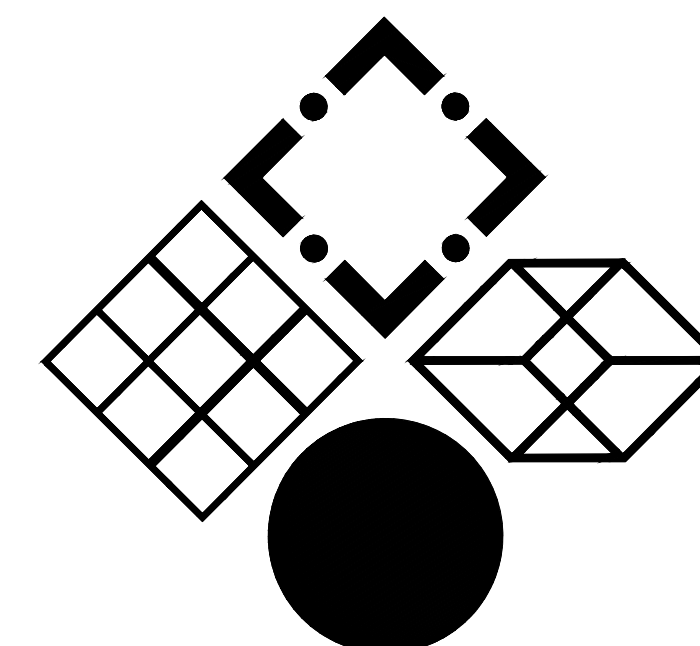
Notes: Nonobstant les servitudes pouvant être indiquées au présent plan, cette propriété doit faire l'objet d'une recherche notariale pour compléter et/ou confirmer les titres et les servitudes l'affectant. Toutes les dimensions de lot(s) montrées concordent avec celles inscrites aux Titre et Cadastre (si applicable), sauf indication contraire. L'emplacement et les caractéristiques des services souterrains illustrés sur ce plan sont selon les plans d'utilités publiques obtenus de la Municipalité et devront être vérifiés auprès des autorités responsables avant d'entreprendre tout projet. Avant l'excavation le contracteur devra vérifier tous les services souterrains. Toutes les élévations indiquées sur ce plan sont en référence au système géodésique (SCOPQ). Toute reproduction de ce plan est interdite en vertu des dispositions de la loi sur les droits d'auteur R.S.C., C-30, S1.	LÉGENDE	
	○ = Lampadaire ⊕ = Poteau d'électricité ⊙ = Regard Sanitaire ⊕ = Regard Aqueduc ⊙ = Puitsard Circulaire ⊙ = Regard Gaz ⊙ = Feux de Circulation et Lampadaire	⊙ = Valve à Gaz ⊕ = Valve d'Eau ⊙ = Borne Fontaine ⊕ = Regard Électrique ⊙ = Arbre Feuillu △ = Enseigne x = Clôture
Levé terrain effectué le(s): 15, 16 juillet, 11 août et 21 septembre 2021		

Échelle Scale	1:200	System(e)	Mesure Métrique
Lot(s) no.	2 647 799 et 2 647 920		
Cadastre	Québec		
Circonscription foncière Registration division	Montréal		
Municipalité Municipality	Ville de Montréal		

No.	Date	Révisions
2		
1		

Dossier File	Projet Project	Plan Drawing	Date	27 août 2021
50485	17704	11	Signé à Montréal	
Chef d'équipe Crew chief	M.S.	Calculé par Computed by	S.P.	
Dessiné par Drawn by	S.P.	Vérifié par Verified by	S.P.	
			 Robert Katz No. Minute: 13525 A.G. Ing. Q.L.S. Eng.	

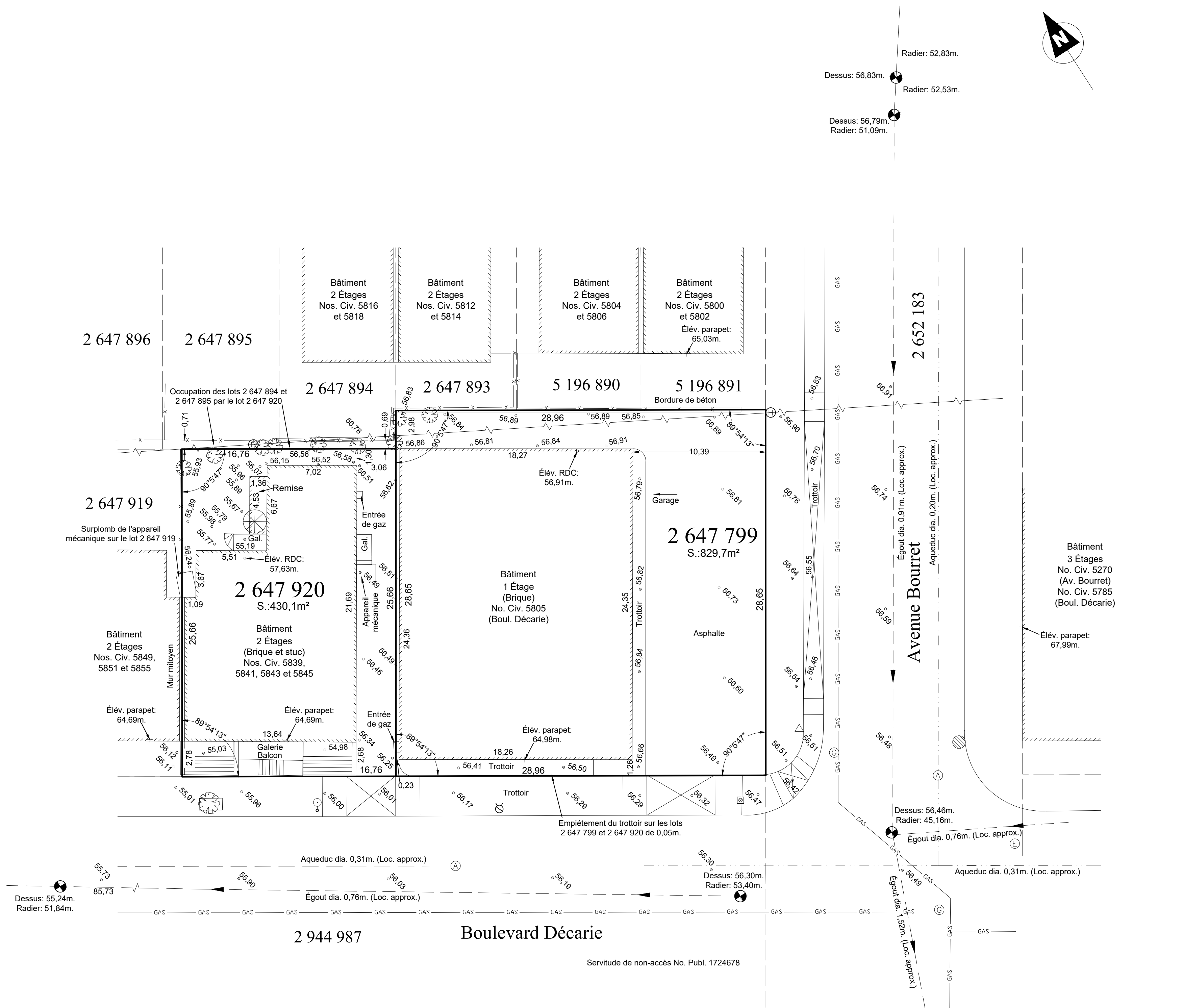
Plan Topographique



ARPENTEURS-GÉOMÈTRES
INGÉNIEURS-CONSEILS
LAND SURVEYORS
CONSULTING ENGINEERS

3901 o. Jean-Talon, bureau 300
Montréal, Québec H3R 2G4
Tél: 514 341-3408
Fax: 514 341-0058
info@katz.qc.ca

T.T. KATZ



PROJET DE DÉVELOPPEMENT ET REVITALISATION RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL

5805, 5839, 5841, 5843 ET 5845 DÉCARIE



VUE 3D VERS LE NORD

CLIENT: MC PROPERTIES



14-10-2022

FISCHER
RASMUSSEN
WHITEFIELD
ARCHITECTES 90/242



FRW FISCHER
RASMUSSEN
WHITEFIELD
ARCHITECTES

VUE AÉRIENNE VERS LE SUD

03-10-2022

FRW

FISCHER
RASMUSSEN
WHITEFIELD
ARCHITECTES 91/242



FRW FISCHER
RASMUSSEN
WHITEFIELD
ARCHITECTES

VUE AÉRIENNE VERS L'EST

FRW FISCHER
RASMUSSEN
WHITEFIELD
ARCHITECTES 92/242

03-10-2022



VUE 3D VERS L'EST

03-10-2022

FRW

FISCHER
RASMUSSEN
WHITEFIELD
ARCHITECTES
93/242



Google Earth

FRW
FISCHER
RASMUSSEN
WHITEFIELD
ARCHITECTES

VUE 3D VERS L'OUEST

29-09-2022

FRW
FISCHER
RASMUSSEN
WHITEFIELD
ARCHITECTES 94/242



FRW FISCHER
RASMUSSEN
WHITEFIELD
ARCHITECTES

VUE PARC PUBLIC

FRW FISCHER
RASMUSSEN
WHITEFIELD
ARCHITECTES 95/242

03-10-2022



FRW FISCHER
RASMUSSEN
WHITEFIELD
ARCHITECTES

PERSPECTIVE GÉNÉRALE

FRW FISCHER
RASMUSSEN
WHITEFIELD
ARCHITECTES 96/242

03-10-2022

MISE EN CONTEXTE GÉNÉRAL

VUE 3D VERS LE NORD.....	1
VUE AÉRIENNE VERS LE SUD.....	2
VUE AÉRIENNE VERS L'EST.....	3
VUE 3D VERS L'EST.....	4
VUE 3D VERS L'OUEST.....	5
VUE PARC PUBLIC.....	6
PERSPECTIVE GÉNÉRALE.....	7
CONTEXTE GÉNÉRAL.....	9
CONTEXTE URBAIN.....	10
CONTEXTE ET VOISINAGE.....	11
CONTEXTE ET VOISINAGE.....	12
CONTEXTE DÉCARRIE DE PLAMONDON À VAN HORNE.....	13
ARCHITECTURE PAYSAGÈRE.....	14
PLAN D'ARPENTAGE.....	19
PLAN DE GESTION.....	20
ZONAGE ET CARACTÉRISTIQUES.....	21

ANALYSE DU PROJET

PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT ET REVITALISATION DU SITE.....	22
ÉLÉVATION CONTEXTUELLE.....	23
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT.....	24
ÉVALUATION DU PROJET.....	27

PLANS, PERSPECTIVES ET VOLUMÉTRIE

PLANS DES ÉTAGES.....	28
ÉLÉVATIONS ET COUPES.....	35

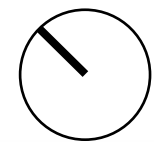
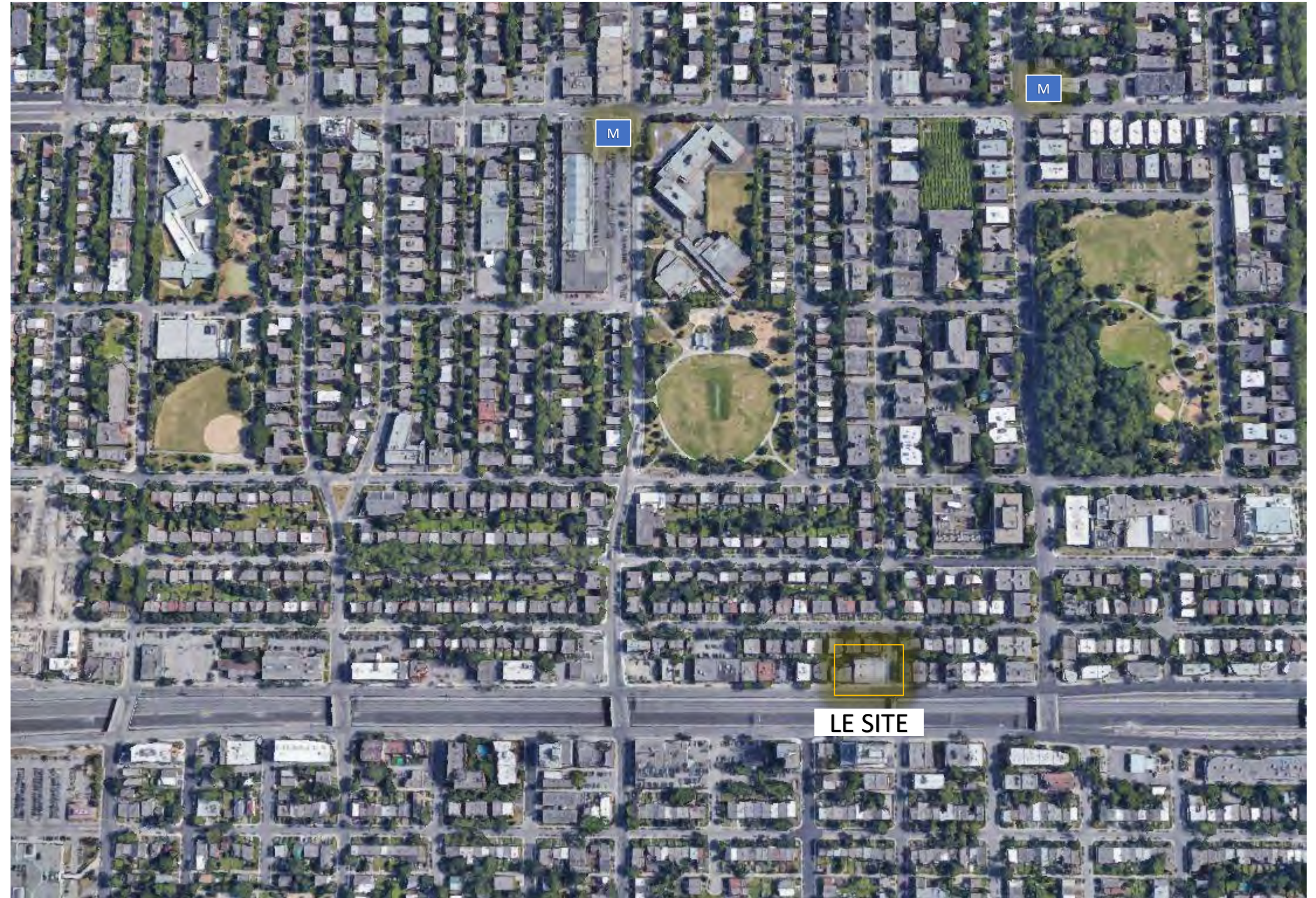


SECTEUR A L'ÉTUDE PAR RAPPORT A MONTRÉAL

LE SITE EST LOCALISÉ AU NORD-OUEST DE L'AUTOROUTE 15 SUR LA ROUTE DE SERVICE À L'OUEST DE L'AVENUE BOURRET DANS L'ARRONDISSEMENT CÔTE DES NEIGES. IL FAIT LA TRANSITION ENTRE LE BOULEVARD DÉCARIE /ROUTE DE SERVICE ET LA PARTIE RÉSIDENTIELLE DE 2 ÉTAGES AU NORD.

IL EST SITUÉ À MOINS DE 700m DES STATIONS DE MÉTRO PLAMONDON ET CÔTE STE-CATHERINE AVEC SERVICES D'AUTOBUS À PROXIMITÉ.

PRÉSENTEMENT FORMÉ DE 2 LOTS CEUX-CI SERONT REGROUPÉS EN UN NOUVEAU LOT.



BÂTIMENT RÉSIDENTIEL

(17 Étages)

BÂTIMENT RÉSIDENTIEL

(5 Étages)

PROJET PRINCIPAL

(6 Étages)

BÂTIMENT RÉSIDENTIEL

(15 Étages)

BÂTIMENT RÉSIDENTIEL

(11 Étages)

BÂTIMENT RÉSIDENTIEL

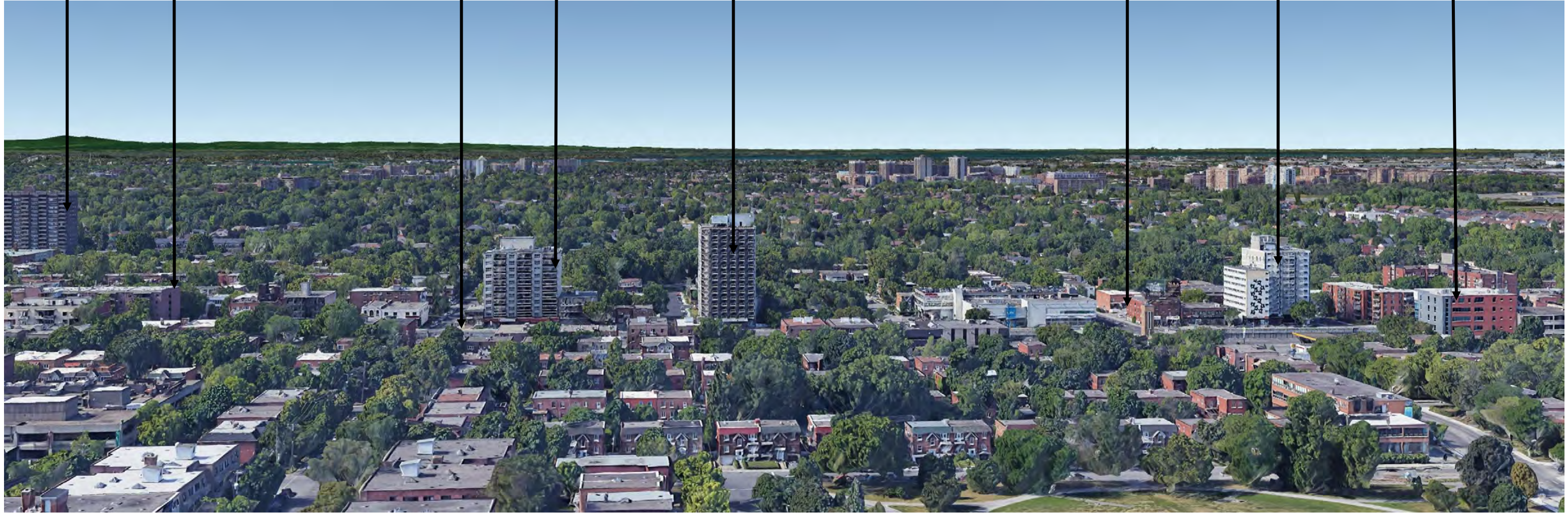
(11 Étages)

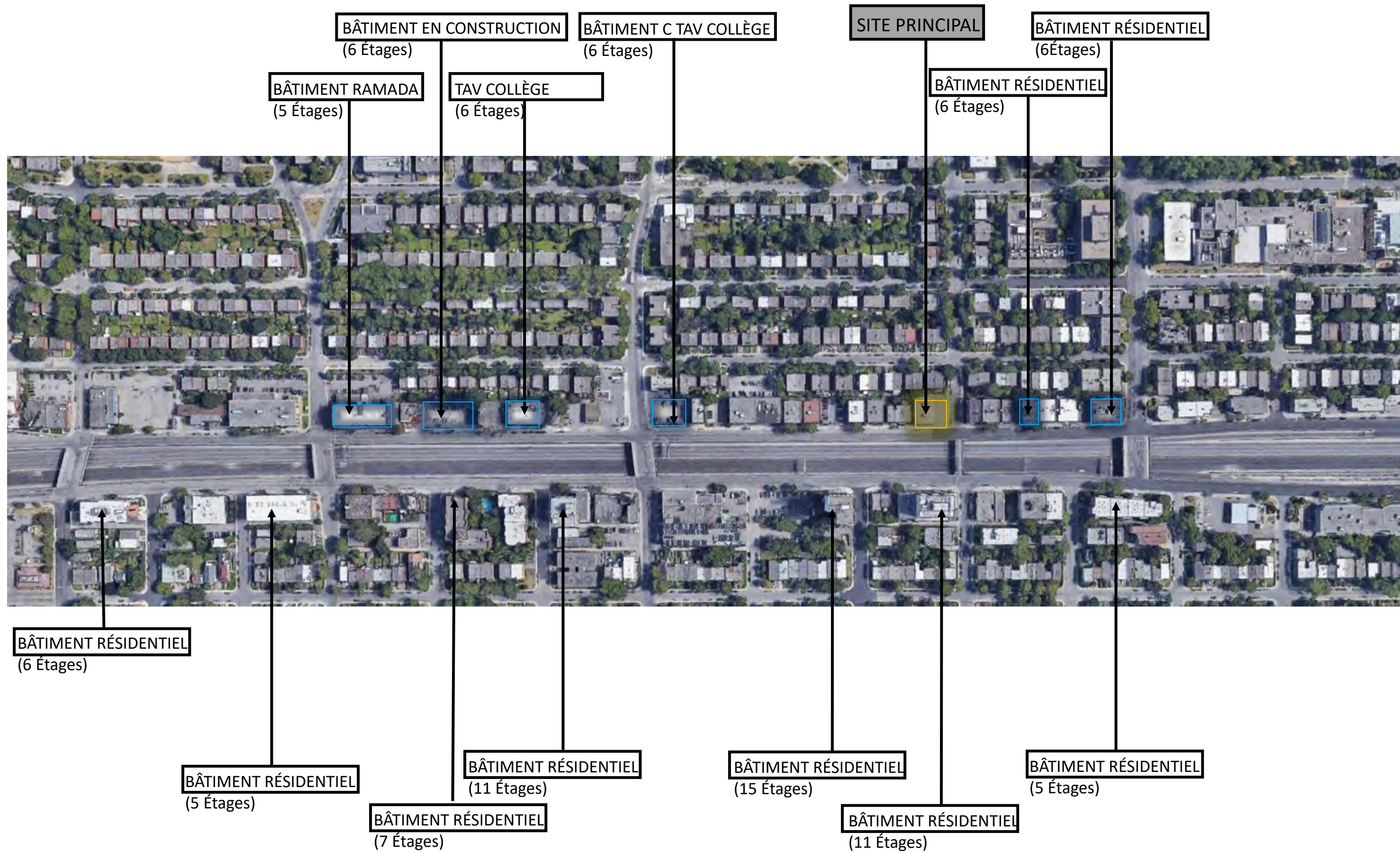
BÂTIMENT C TAV COLLÈGE

(6 Étages)

TAV COLLÈGE

(6 Étages)







1



2



3



4



5

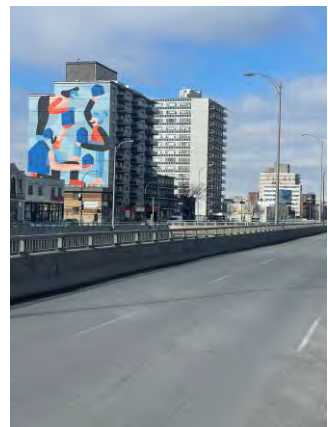
SITE PRINCIPAL



6



7



8



9



10

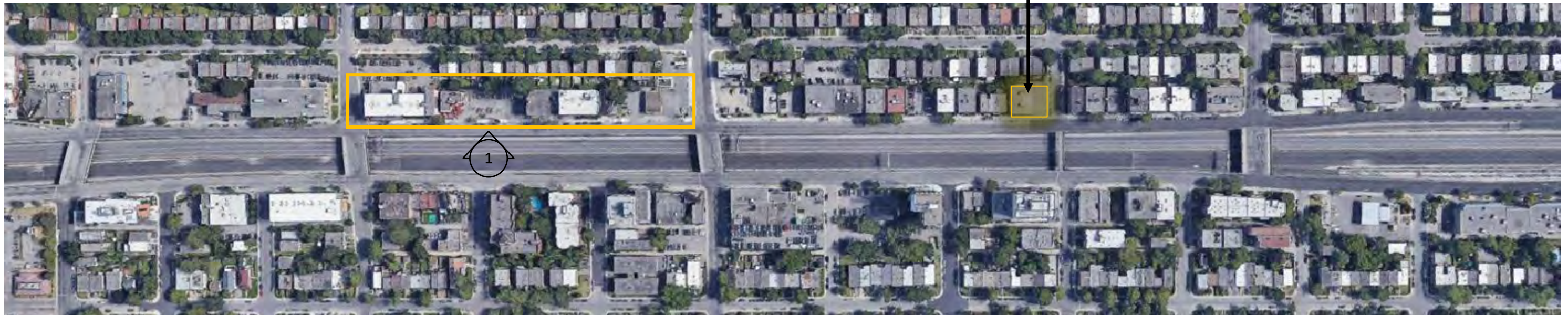


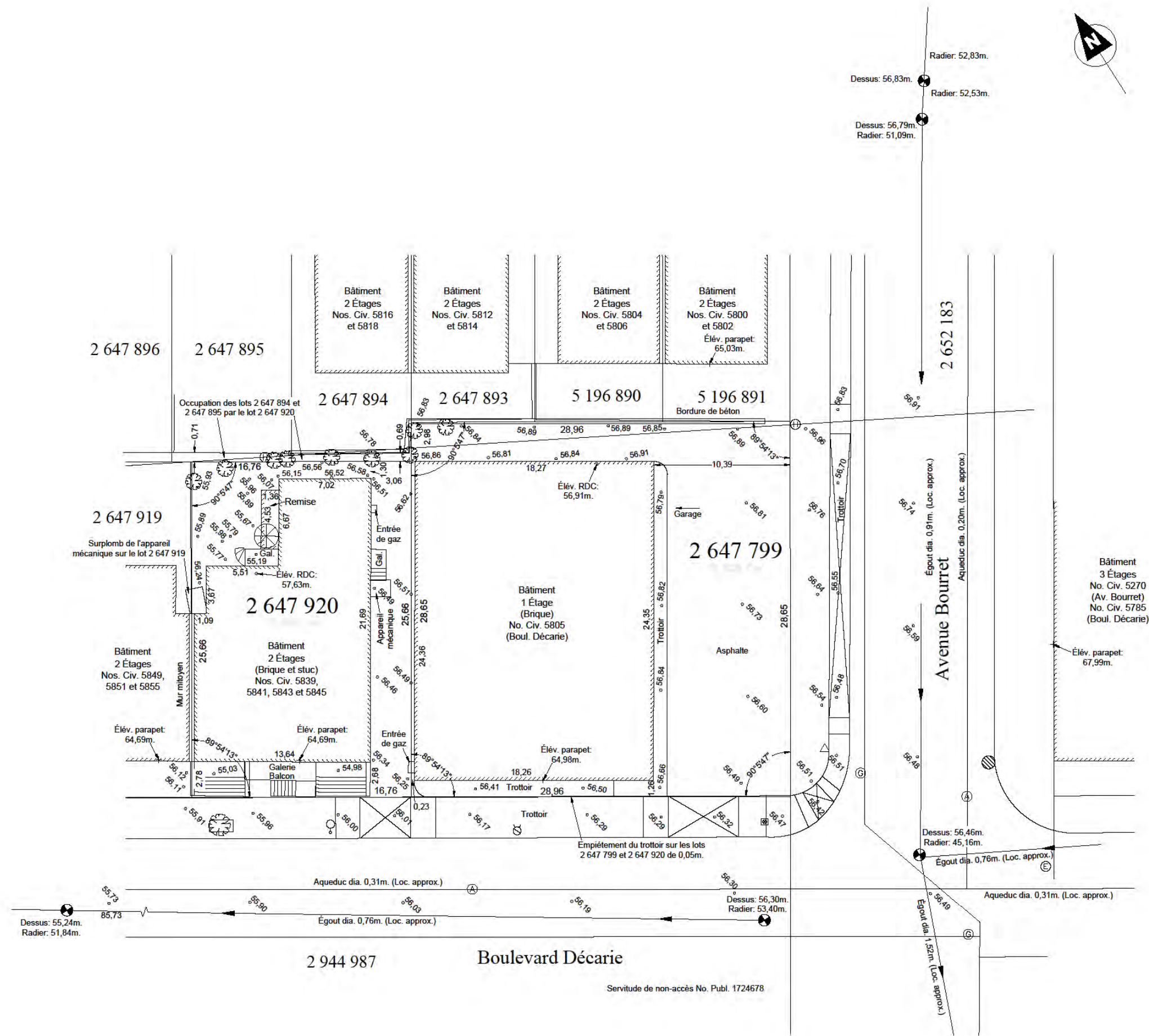
11



1

SITE PRINCIPAL





PLAN DE GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES :

-UNE CHUTE DE DÉCHETS EST ACCESSIBLE POUR TOUS LES RÉSIDENTS ET CE À TOUS LES ÉTAGES. CELLE-CI ABOUTIE AU SOUS-SOL DANS UNE PIÈCE RÉFRIGÉRÉE DE 381 PC (VOIR PAGE 28).

-LE COMPOSTAGE SERA ENTREPOSÉ DANS LA SALLE RÉFRIGÉRÉ DU SOUS-SOL. LES RÉSIDENTS Y AURONT ACCÈS VIA L'ASCENSEUR QUI DESSERT TOUS LES ÉTAGES.

-LE RECYCLAGE SERA ENTREPOSÉ DANS LA SALLE RÉFRIGÉRÉ DU SOUS-SOL. LES RÉSIDENTS Y AURONT ACCÈS VIA L'ASCENSEUR QUI DESSERT TOUS LES ÉTAGES.

-LORS DE LA JOURNÉE DE COLLECTE DES ORDURES LA PERSONNE RESPONSABLE DES GESTIONS DES DÉCHETS/RECYCLAGE/COMPOST DU BÂTIMENT (CONCIERGE) UTILISERA UN 4 ROUES POUR APPORTER LES CONTENEURS À DÉCHETS DANS LA SALLE EXTÉRIEURE AU NIVEAU DU RDC.

ÉTAT DES ESPACES LOCATIFS:

5805 DECARIE - BÂTIMENT OCCUPÉ PAR PROPRIÉTAIRE PEUT ÊTRE LIBÉRÉ AVEC 2 SEMAINES DE PRÉAVIS

5841 DECARIE - VACANT (RÉSIDENTIEL INOCCUPÉ DEPUIS JANVIER 2022)

5843 DECARIE - VACANT (RÉSIDENTIEL INOCCUPÉ DEPUIS JANVIER 2022)

5845 DECARIE - VACANT (BÂTIMENT ACHETÉ AVEC ESPACE VACANT EN AOÛT 2021)

5839 DECARIE - VACANT (BÂTIMENT ACHETÉ AVEC ESPACE VACANT EN AOÛT 2021)

5839A DECARIE - COMMERCIAL VACANT

5845A DECARIE - COMMERCIAL VACANT

MESURE ET PRÉCAUTION POUR BÂTIMENT VOISIN:

UN RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DES ENVIRONS SERA FAIT AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX DE FAÇON À CONNAITRE LES CONDITIONS EXISTANTES AVANT LES TRAVAUX.

LORS DE LA CONSTRUCTION DU SOUS-SOL, LES FONDATIONS EXISTANTES DU BÂTIMENT VOISIN SERONT PROTÉGÉES TEL QUE REQUIS ET SOUS-CŒUVRE FAIT TEL QUE REQUIS.

Projet	5805 Décarie	
Dossier: 21-03		
Adresse: 5805,5839, 5841,5843 et 5845 Décarie		
10 Aout 2022 zone 0090	Permis-requis	Proposé
REGLEMENTS MUNICIPAUX 01-276 Cotes des Neiges		
Superficie de terrain m2		
Superficie de terrain pc	13579.0	
Densité de construction min.		
Densité de construction max.	4.5	4.1
Densité en pieds carrés min.	s/o	
Densité en pieds carrés max.	61106	
RDC		8745
2ieme		9350
3ieme		9350
4ieme		9452
5ieme		9452
6ieme		8466
Penthouse		3322
Appentis au toit		100
Total		58237
Déduction par étage		340
Déduction pour 6.4 étages (ou 5.4)		2176
Superficie pour zonage		56061
Hauteur min. en étages	3	
Hauteur max. en étages	6	6
Hauteur max. en étages (plan directeur)		
Hauteur max. en mètres	20m (65'-7")	20m (65'-7")
Mezzanine 40 % en retrait au toit (2m plus haut)	2m (6'-6")	2m (6'-6")
Taux d'implantation minimum	35%	
Taux d'implantation maximum	70%	
Taux d'implantation bâtiment de coin maximum	84%	68.9%
Taux d'implantation bâtiment de coin maximum au RDC		64.4%
Taux d'implantation minimum (pc)	4753	
Taux d'implantation maximum 84% (pc)	11406.4	9350
Usages permis	C.4 (Commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale)	
Autres usages	H (Habitation)	
Marge latérale	0/2.5 m (8.2')	0
Marge arrière	3m (9'-10")	(18'-11") et (29'-0")

DESCRIPTION DES LOGEMENTS		
Nombre de logements		59
STATIONNEMENT		
Stationnement pour vélo (art.614)		
Habitation:		
Superficie Sous-sol: 2766 P.C	1 unité / 70m ²	
Superficie RDC: 1525 P.C	72	
Total pour tous les étages: 54530 P.C		
Commerce	5 unités + 1 unité/ 200m ²	
	(2152.78) 8	
Total	80	81
Stationnement résidentiel (art. 560)		
Nombre maximal d'unités pour habitation	1 unité/150m ² (1614.6 p.c)	
	35	
Nombre maximal d'unités pour commerce	1 unité/150m ² (1614.6 p.c)	
	4.2	
Total	39.2	16
Dimensions	2.50m x5.5m	
Air de chargement	1 unité de petite dimension	1 unité
Espace vert (Partie non construite plantée en pleine terre)	15%	48%
Code national section	Section 3	
Batiment avec gicleurs		Oui
Demande pour occupation domaine public (oui/non)		Oui

ÉTAGE	1 CH.	2 CH.	3 CH.	TOTAL	ÉTAGE	SUPERFICIE UTILISABLE DE RESIDENTIEL	UNITÉS RESIDENTIELLES (SUPERFICIE BRUTE EN P.C.)															
							X01	X02	X03	X04	X05	X06	X07	X08	X09	X010	X011	X012				
SOUS-SOL	0	0	0	0	SOUS-SOL	3277																
R.D.C.	0	0	0	0	R.D.C.	1525																
2	8	4	0	12	2	8219	590	663	633	826	659	896	838	781	578	577	564	614				
3	8	4	0	12	3	8219	590	663	633	826	659	896	838	781	578	577	564	614				
4	9	2	1	12	4	8318	590	663	633	636	673	1072	838	805	602	594	605	607				
5	9	2	1	12	5	8318	590	663	633	636	673	1072	838	805	602	594	605	607				
6	5	2	4	11	6	7329	590	661	634	778	1067	841	493	550	572	578	565					
MEZZANINE	-	-	-	-	MEZZANINE	2258		537	480	547			371				323					
TOTAL:	38	14	6	59	TOTAL:	47463																
POURCENTAGE	66%	24%	10%	100%																		

ÉTAGE	BÂTIMENT A SUPERFICIE BRUTE	ZONE STATIONNEMENT DE RAMP	TOTAL SUPERFICIE BRUTE	DEDUCTIONS TOTAL	SUPERFICIE TOTAL POUR DENSITÉ
SOUS-SOL	9,632				
R.D.C.	8,745			498	8,247
2	9,350			498	8,852
3	9,350			498	8,852
4	9,452			498	8,954
5	9,452			498	8,954
6	8,466			736	7,730
MEZZANINE	3,322			700	2,622
TOTAL*	58,137.0	0.0	0.0	3,926.0	54,211.0
TOTAL**	67,769.0		0.0		

* Superficie au dessus du sol
** Superficie sous-sol inclus

PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT ET REVITALISATION DU SITE:

DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT COMMERCIAL EXISTANT DE 1 ÉTAGE SITUÉ AU 5805 DÉCARIE AU COIN DE BOURRET

DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT MIXTE COMMERCIAL ET RÉSIDENTIEL DE 2 ÉTAGES SITUÉ AU 5841, 5843 ET 5855 DÉCARIE.

NOUS PROPOSONS UN BÂTIMENT D'USAGE MIXTE COMMERCIAL ET RÉSIDENTIEL AU RDC. CELUI-CI AURA 6 ÉTAGES DE HAUTEUR AVEC UNE HAUTEUR MAXIMUM DE 20m PLUS 2m SUPPLÉMENTAIRE POUR UNE MEZZANINE DE MOINS DE 40% DE L'ÉTAGE EN-DESSOUS.

LA MEZZANINE SERA RELIÉE AUX UNITÉS SITUÉES AU 6IEME ÉTAGE ET AURONT ACCÈS À DES TERRASSES PRIVÉES SUR LE TOIT.

LE BÂTIMENT AURA UN TAUX D'IMPLANTATION DE 69.6%, 64.3 % AU RDC (PERMIS 70% ET 84% DU AU FAIT QUE NOUS AVONS UN BÂTIMENT DE COIN).

DERRIÈRE LE BÂTIMENT IL Y AURA UN NOUVEAU PARC QUI SERA ACCESSIBLE AUX RÉSIDENTS DU QUARTIER AVEC UN ESPACE DE JEU POUR ENFANTS.

AU TOIT UNE TERRASSE COMMUNE SERA AMÉNAGÉE AVEC UN JARDIN ET UN ESPACE POTAGER.

NOUS PROPOSONS 59 UNITÉS RÉSIDENTIELLES COMPRENANT 5 LOGEMENTS DE 3 CHAMBRES (8.5%), 15 DE 2 CHAMBRES (25.4%) ET 39 DE 1 CHAMBRE (66.1%), .

UN TRAITEMENT ARCHITECTURAL CONTEMPORAIN AVEC UN JEU DE VOLUMES ET DE MATÉRIAUX VIENT MODULER LES FAÇADES TANT SUR DÉCARIE QUE SUR L'AVENUE BOURRET.

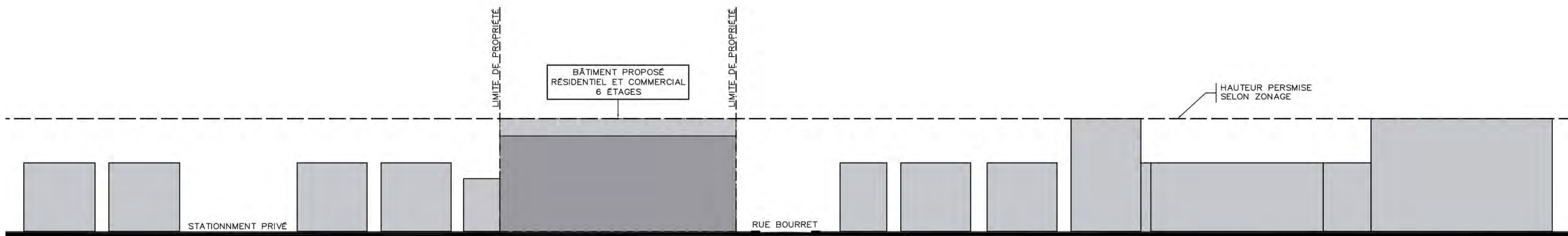
NOUS AVONS PRÉVU UN RETRAIT AU 6IEME ÉTAGE POUR BIEN RÉDUIRE L'IMPACT DE LA FAÇADE ET S'ÉLOIGNER DE LA PARTIE RÉSIDENTIELLE À L'ARRIÈRE ET SUR LA ROUTE DE SERVICE.

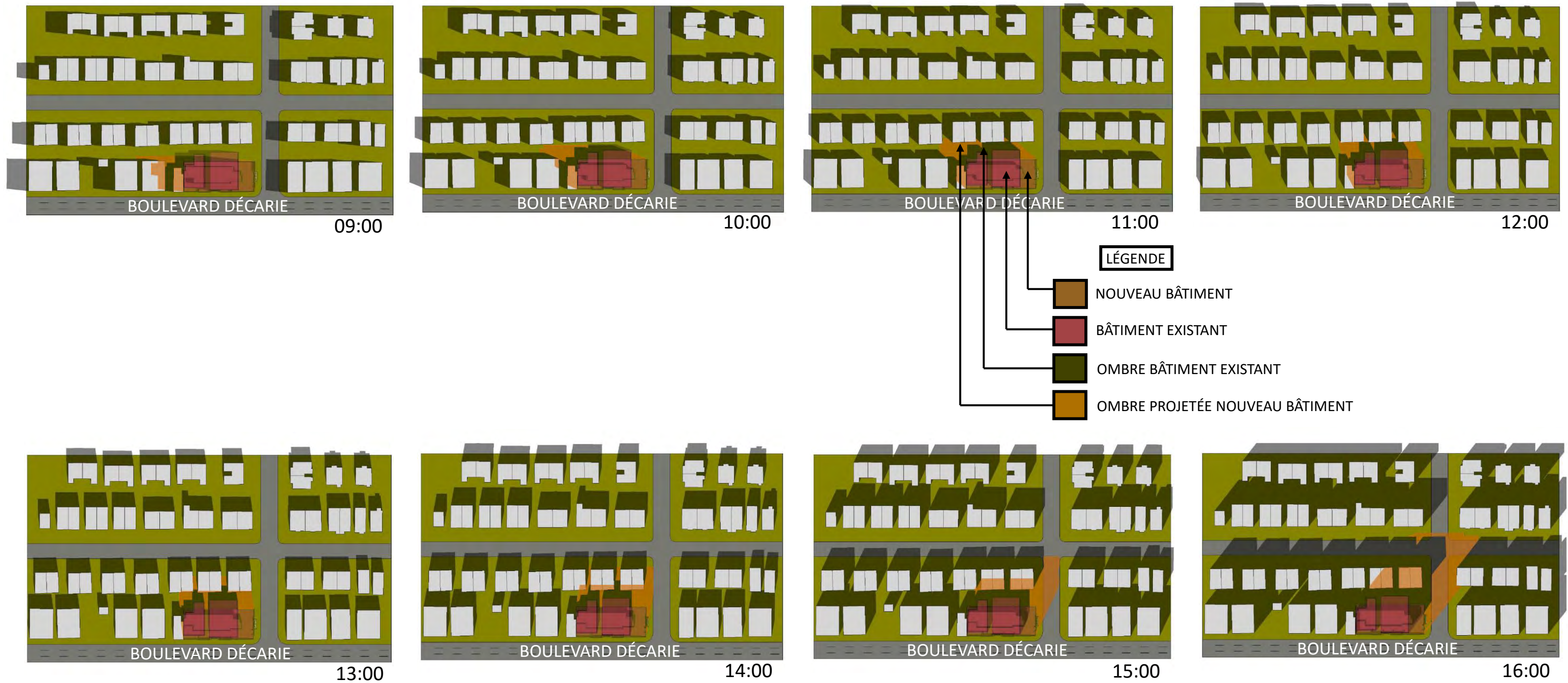
CE BÂTIMENT VIENDRA COMPLÉTER LA REVITALISATION DÉJÀ ENTAMÉE AVEC LES DIFFÉRENTS PROJETS APPROUVÉS DANS CE SECTEUR.

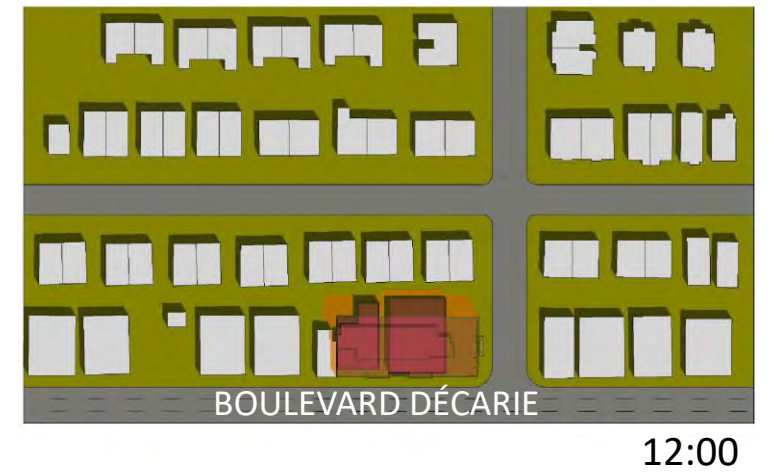
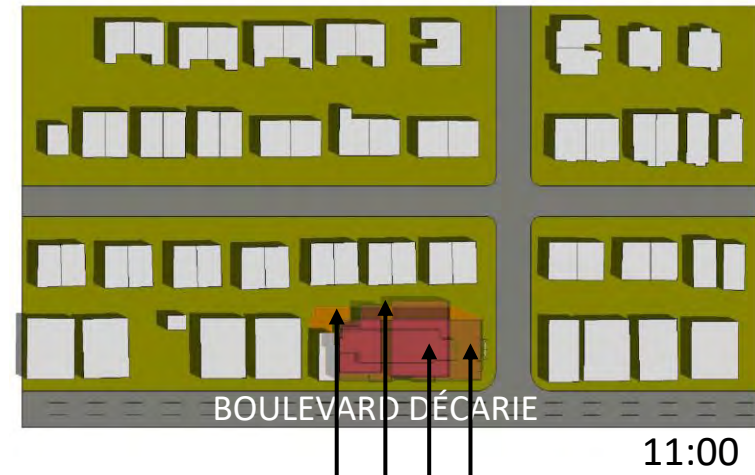
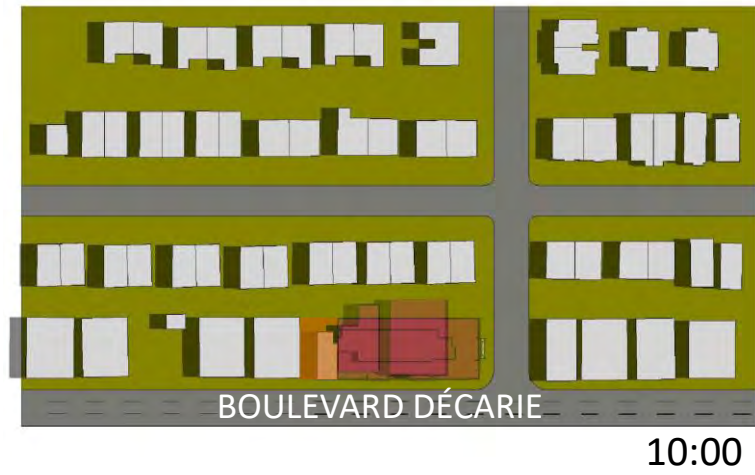
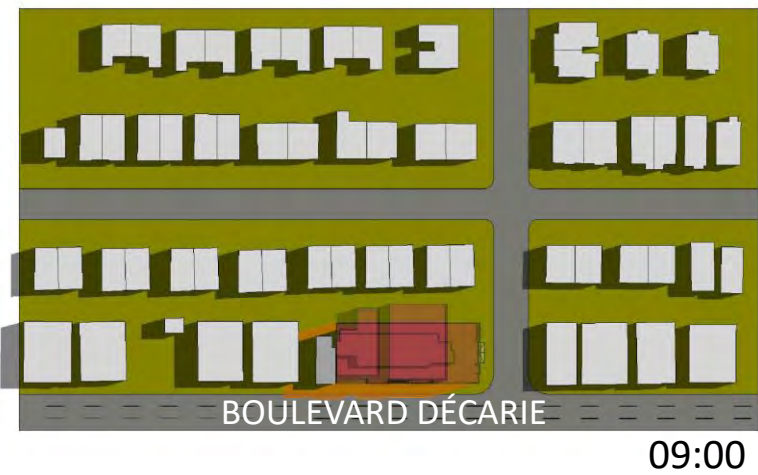
LE BÂTIMENT AURA UN CERTAIN POURCENTAGE D'UNITÉ ABORDABLE À 30% DU COÛT MÉDIAN SUR LE MARCHÉ.

LE BÂTIMENT SERA AUSSI CONCU, AU NIVEAU ÉNERGIE, DE FAÇON À ÊTRE PLUS EFFICACE ET PERFORMANT QUE LES NORMES ENVIRONNEMENTALE EN VIGUEUR EN 2015 OU 2017. CECI NOUS PERMETTRA DE LIMITER L'IMPACT NÉGATIF DE LA CONCEPTION ET DE LA CONSTRUCTION DU BÂTIMENT SUR L'ENVIRONNEMENT.







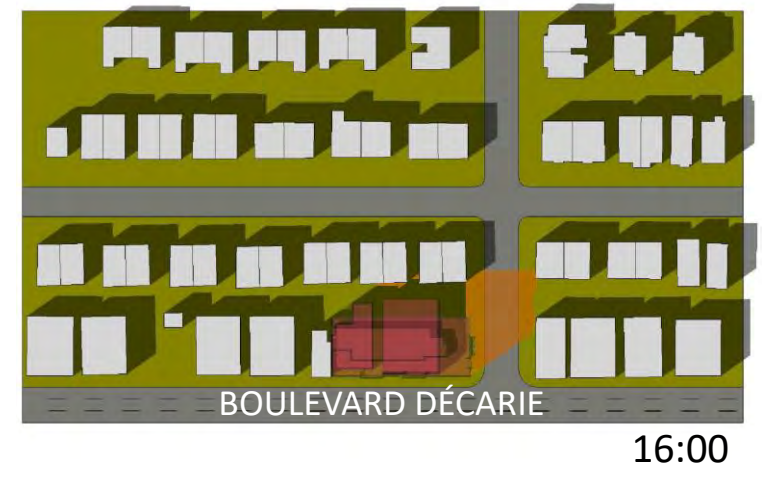
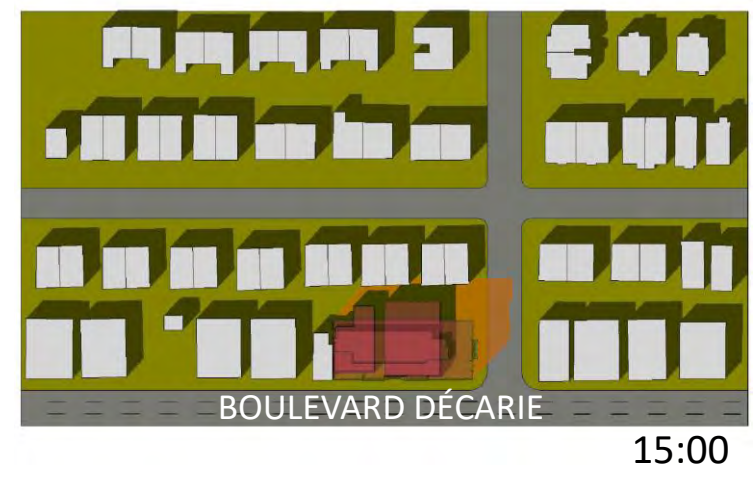
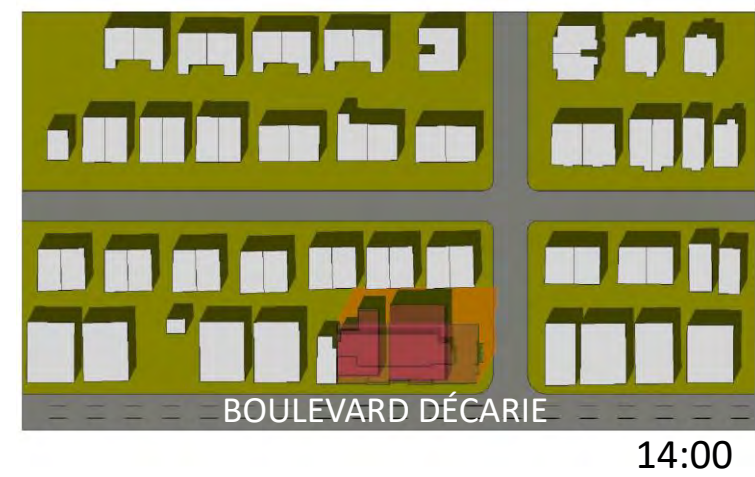
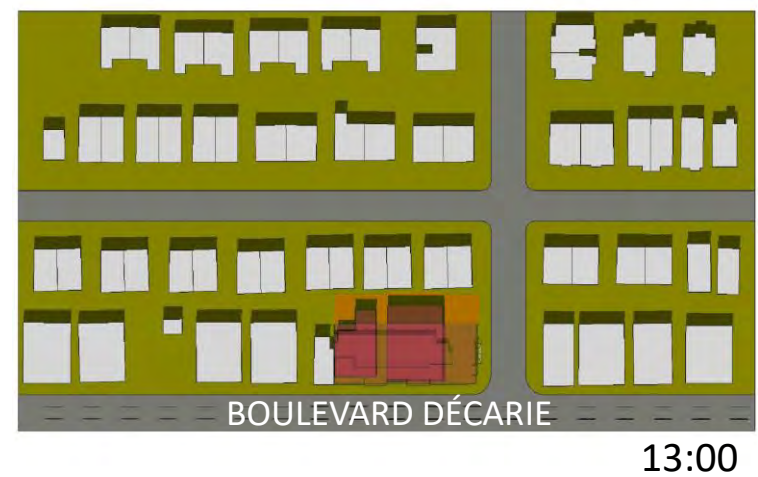


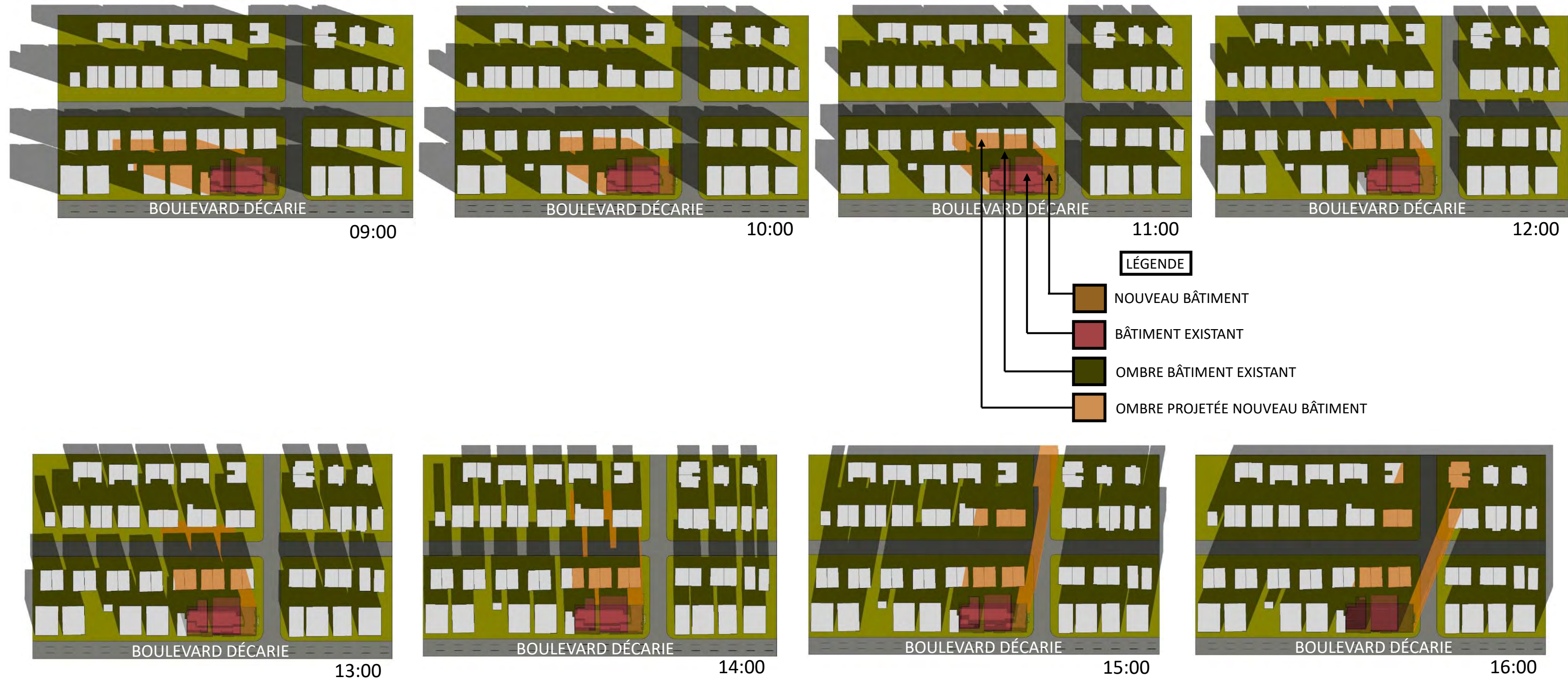




LÉGENDE

-  NOUVEAU BÂTIMENT
-  BÂTIMENT EXISTANT
-  OMBRE BÂTIMENT EXISTANT
-  OMBRE PROJÉTÉE NOUVEAU BÂTIMENT







PROPOSITION #1



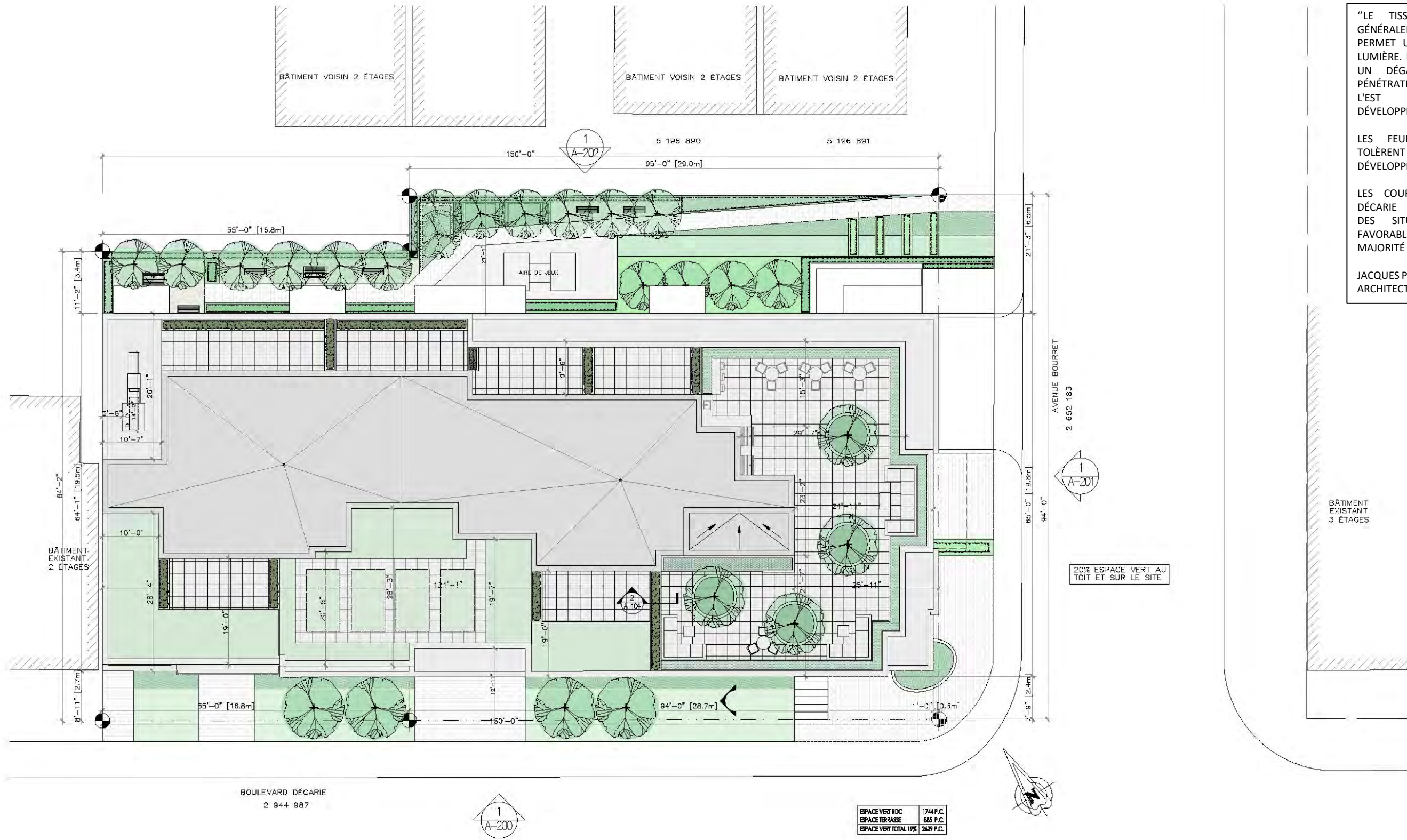
PROPOSITION #2



PROPOSITION #3



PROPOSITION FINALE

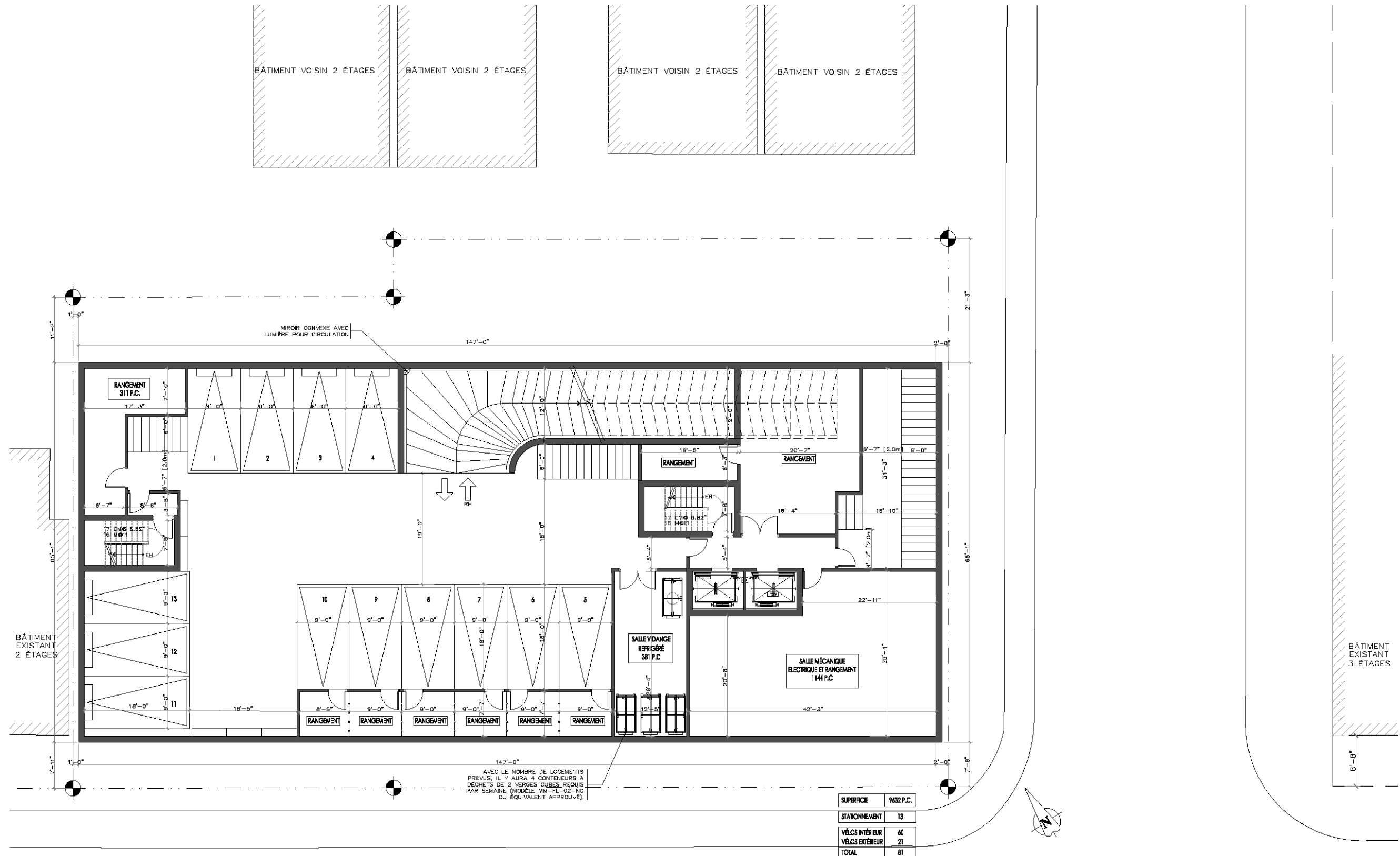


"LE TISSU URBAIN VOISINANT A GÉNÉRALEMENT DEUX ÉTAGES CE QUI PERMET UNE BONNE PÉNÉTRATION DE LUMIÈRE. LA RUE ADJACENTE CRÉE AUSSI UN DÉGAGEMENT PERMETTANT LA PÉNÉTRATION DE LA LUMIÈRE VENANT DE L'EST SUFFISANTE POUR LE DÉVELOPPEMENT DES GLEDITSIA.

LES FEUILLUS TYPE ÉRABLE ACER TOLÈRENT BIEN L'OMBRE POUR LEUR DÉVELOPPEMENT.

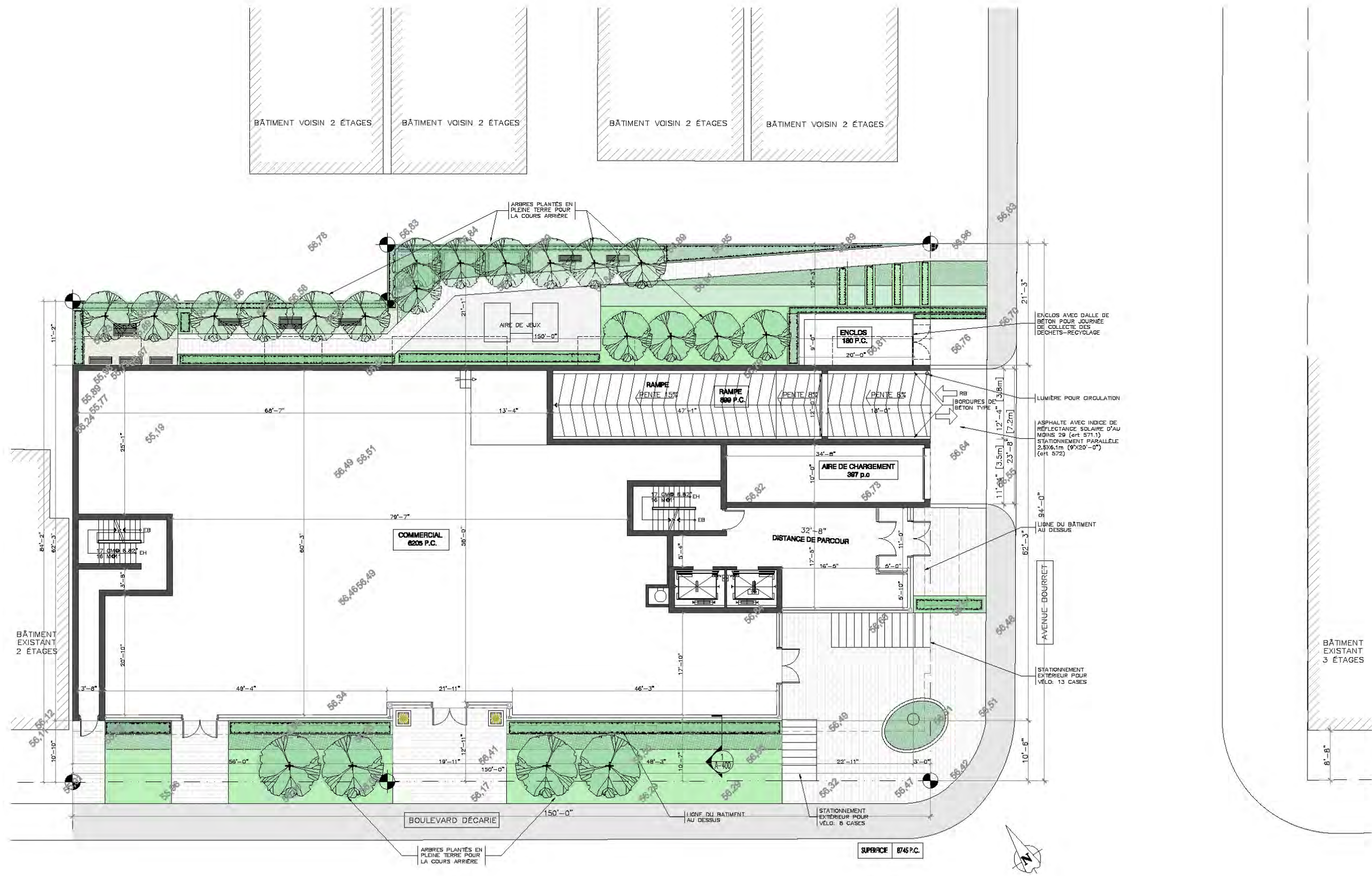
LES COURS ARRIÈRES PARALLÈLES À DÉCARIE PRÉSENTENT GÉNÉRALEMENT DES SITUATIONS D'ENSOLEILLEMENT FAVORABLE AU DÉVELOPPEMENT DE LA MAJORITÉ DES ARBRES FEUILLUS."

JACQUES PARENT
ARCHITECTE PAYSAGISTE

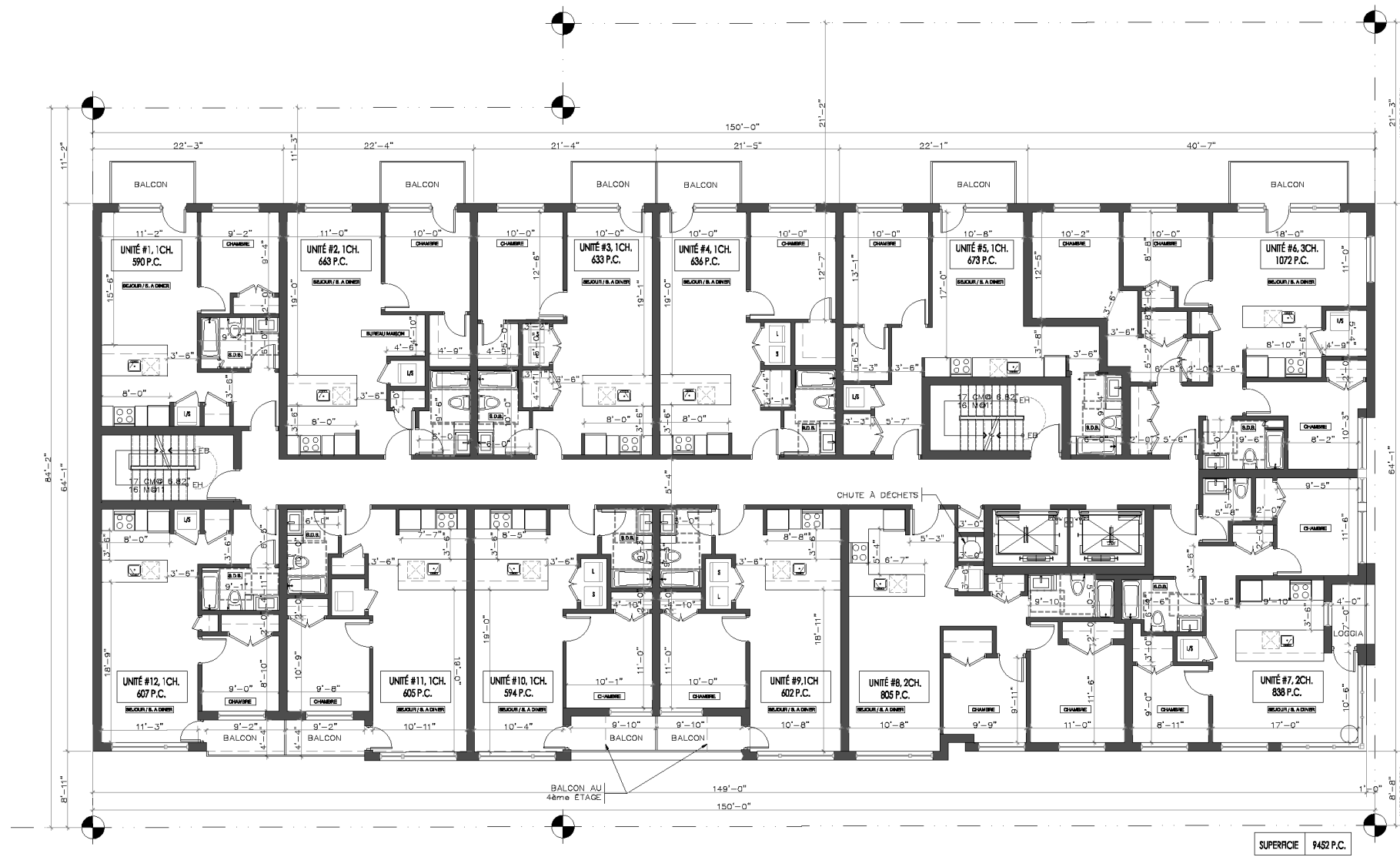


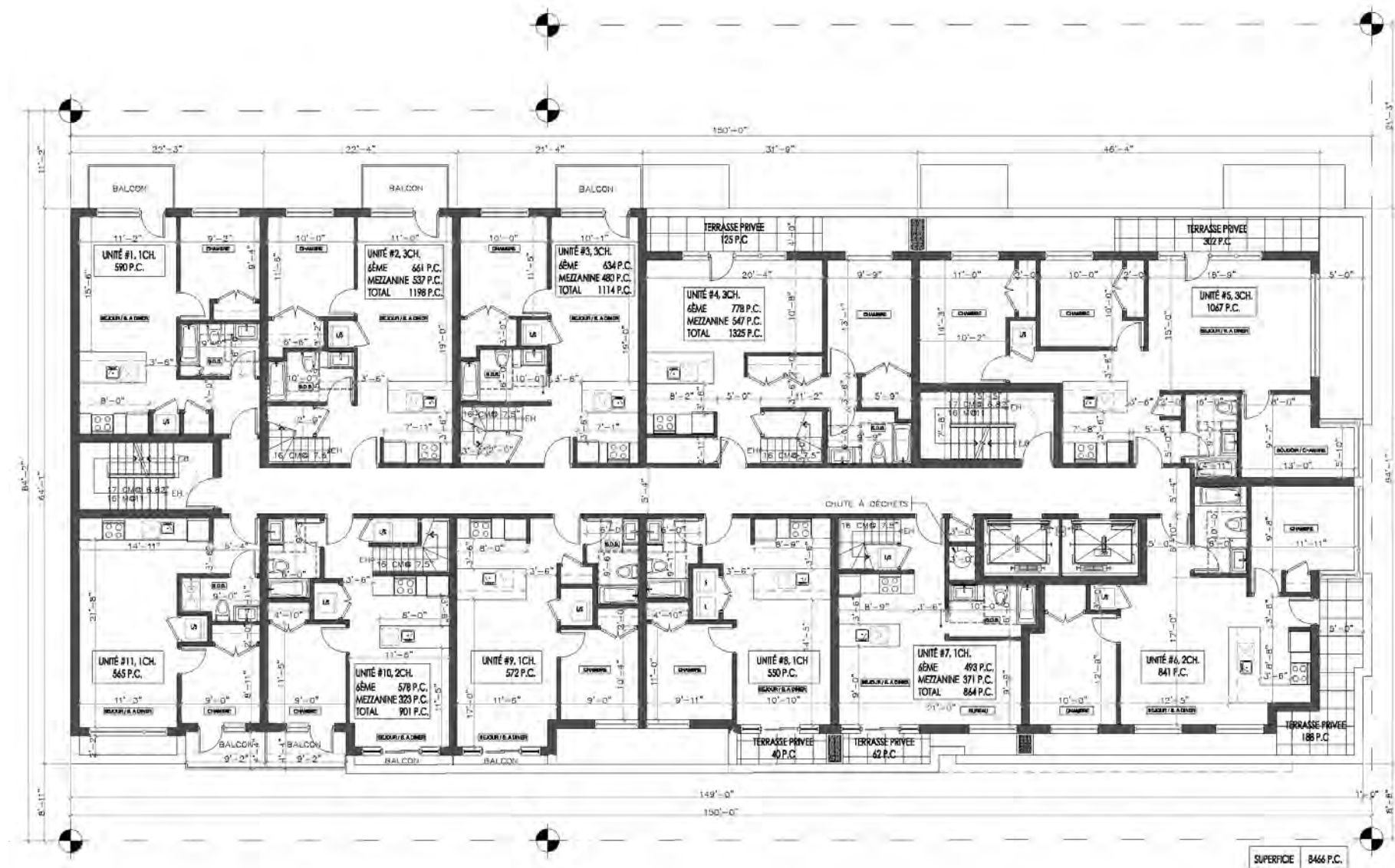
147'-0"
 AVEC LE NOMBRE DE LOGEMENTS PRÉVUS, IL Y AURA 4 CONTENEURS À DÉCHETS DE 2 VERGES CUBES, REQUIS PAR SEMAINE (MODÈLE MM-FI-03-NC OU ÉQUIVALENT APPROUVÉ).

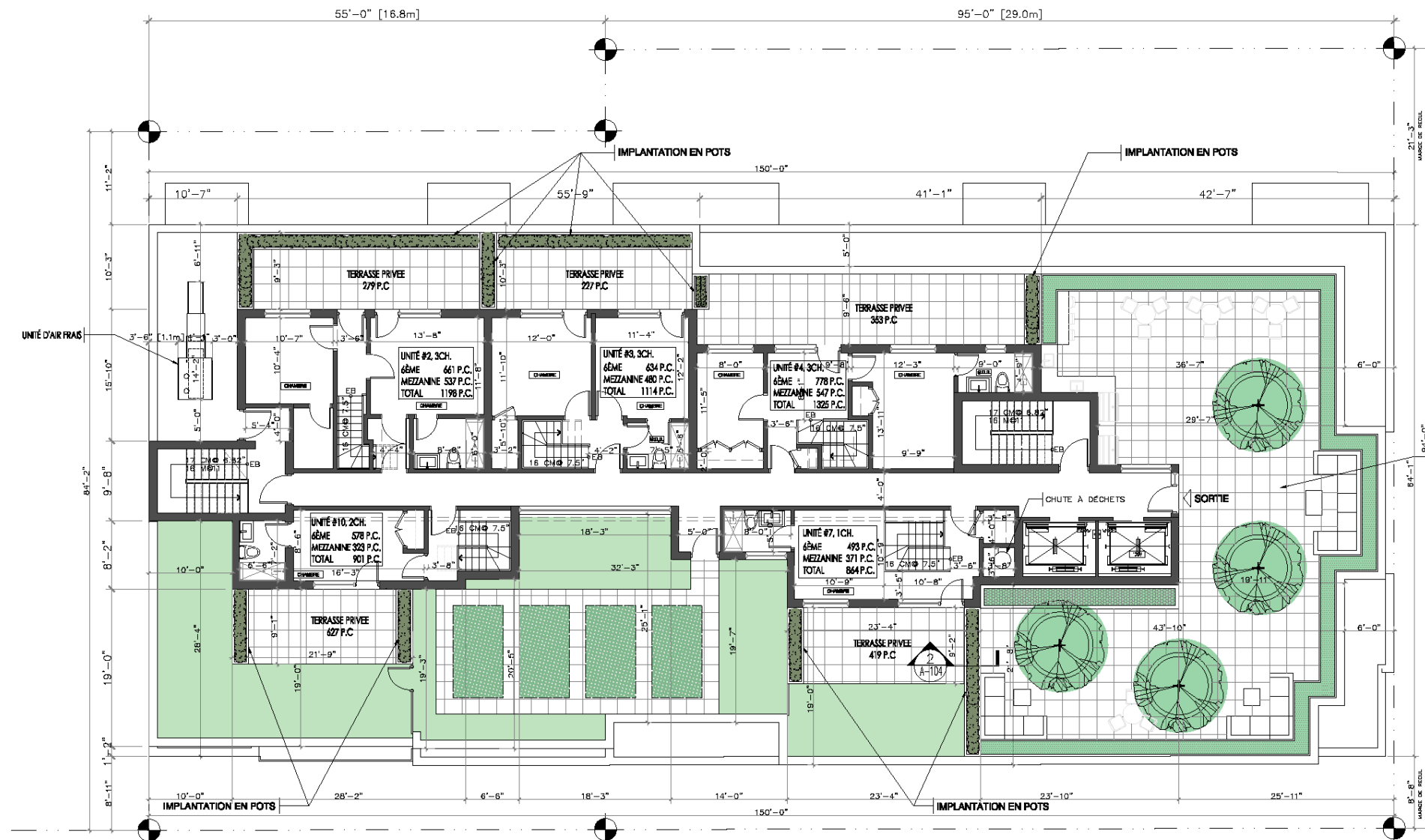
SUPERFICIE	9632 P.C.
STATIONNEMENT	13
VÉLOS INTÉRIEUR	40
VÉLOS EXTÉRIEUR	21
TOTAL	81



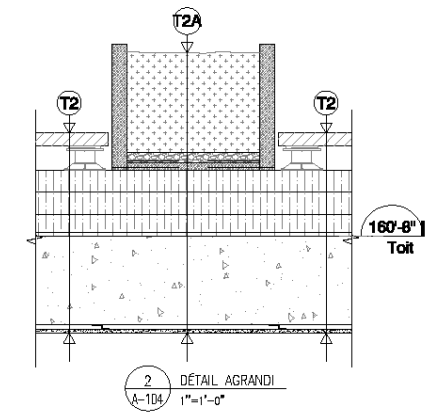
PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE







SUPERFICIE DE TERRASSE COMMUNE	1841 P.C.
SUPERFICIE DE JARDIN COMMUNAUTAIRE	845P.C.
SUPERFICIE 39%	3322 P.C.



DALLES 24" X 24" SMARTCAST REFLECT CLEAN DE PERMACON (OU EQUIVALENT) COULEUR: BLANC INSTALLATION SUR PLOT

- LEGENDE:**
- (T2) TOIT T2 TOIT TERRASSE R-51 min. (TYPIQUE)**
 - PAVÉ AVEC SOCLE AJUSTABLE, DALLE DE BÉTON OU PIERRE BLANCHE
 - ISOLATION R51 MIN. "ROOFMATE" DE "DOW CHEMICAL" OU ISOLANT H140 (RDC SEULEMENT) OU EQUIVALENT APPROUVÉ
 - FEUILLE DE SEPARATION 5 MIL
 - MEMBRANE RENFORCÉE DE TYPE HYDROTECH AVEC PÉRIMÈTRE RENFORCÉ AVEC BUTYL ELASTOSHEET SELON RECOMMANDATIONS MANUFACTURIER
 - APPRET HYDROTECH #56170
 - DALLE INCLINÉE (VOIR STRUC.)
 - DALLE DE BÉTON EXPOSÉE COFFRAGE NEUF HUILE (VOIR STRUCTURE)
 - (T2A) TOIT T2A PLANTATION R-51 min. (TYPIQUE)**
 - PLANTATION
 - SUBSTRAT DE PLANTATION 18" MIN (TERRE NOIRE)
 - TOILE GÉOTEXTILE SYSTEMFLETTERS PAR HYDROTECH OU EQUIVALENT APPROUVÉ
 - ARGILE CONDENSÉE TAMISÉE DE 12mm DE GROSSEUR, LAVÉE ET EXEMPTÉE DE PARTICULES FINES
 - FEUTRE DE RÉTENTION DE POLYPROPYLENE SSM D'HYDROTECH
 - SYSTÈME DE DRAINAGE HYDRODRAIN 300
 - ISOLATION R51 MIN. "ROOFMATE" DE "DOW CHEMICAL" OU ISOLANT H140 (RDC SEULEMENT) OU EQUIVALENT APPROUVÉ
 - FEUILLE DE SEPARATION 5 MIL
 - MEMBRANE RENFORCÉE DE TYPE HYDROTECH AVEC PÉRIMÈTRE RENFORCÉ AVEC BUTYL ELASTOSHEET SELON RECOMMANDATIONS DU MANUFACTURIER
 - APPRET HYDROTECH #56170
 - DALLE INCLINÉE (VOIR STRUCTURE)
 - BARRES EN #2" 1 1/2"
 - 1 GYPSE 1/2"



LEGENDE MATÉRIAUX	
1-	BRIQUE FORMAT CSR
2-	PIERRE DE TYPE APRISCRAFT
3-	REVETEMENT MÉTALLIQUE UNI DE TYPE "PANFAB" COULEUR FUSAIN QC 56072
4-	GARDE-CORPS EN PANNEAUX DE VERRE TREMPÉ CLAIR
4A-	GARDE-CORPS EN VERRE OPAQUE
4B-	GARDE CORPS EN ACIER AU LOIN
5-	DEVANTURE COMMERCIALE EN ALUMINIUM DE TYPE TRIFAB
6-	FENÊTRE EN ALUMINIUM - CADRE COULEUR NOIR
7-	PORTE COMMERCIAL ISOLÉE-ALUMINIUM ANODISÉ NATUREL
8-	PORTE EN ACIER ISOLÉE.
9-	FIXTURE ÉLECTRIQUE TYPE (VOIR ÉLECTRICITÉ)
10-	PORTE DE GARAGE EN ACIER ISOLÉ
11-	PERSIENNE VOIR MÉCANIQUE
12-	MARQUISE EN VERRE ET ACIER AVEC CABLE
13-	SOLIN MÉTALLIQUE
14-	FIXTURE D'ÉCLAIRAGE
15-	COLONNE DE BÉTON EXPOSÉE

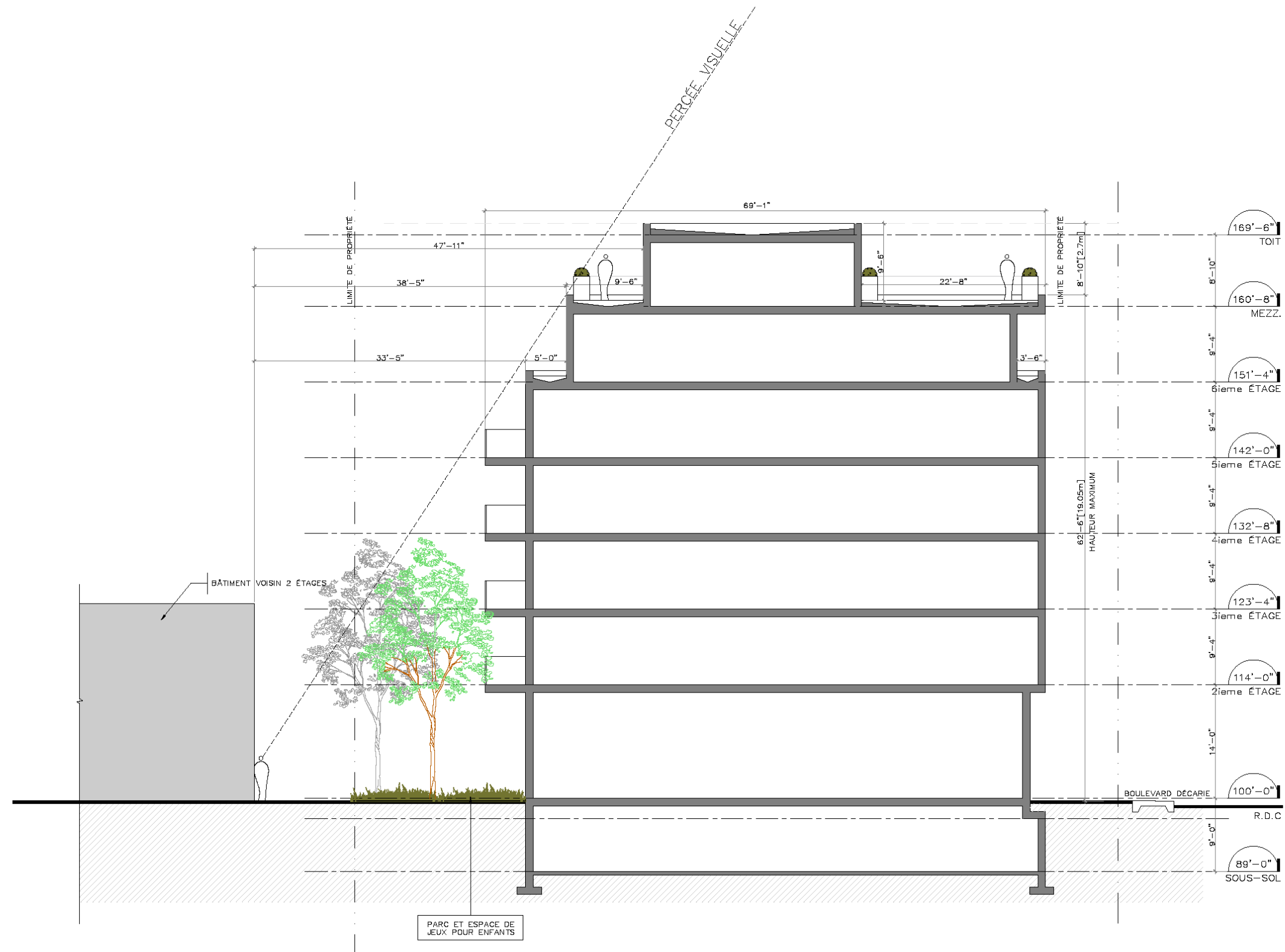
UNE FENÊSTRATION DE TYPE VITRAGE 3 MM / ESPACE D'AIR 6 MM / VITRAGE 3 MM OFFRANT UNE RÉSISTANCE PHONIQUE MINIMALE DE OITC* 27 ET UN MUR COUVRANT UNE SUPERFICIE MAJORITAIRE DE LA FACE EXTÉRIEURE OFFRANT UN STC** MINIMUM DE 58 SONT PRÉVUS AFIN QUE LE NIVEAU SONORE À L'INTÉRIEUR DU BÂTIMENT OU DE LA PARTIE DU BÂTIMENT OÙ S'EXERCE L'USAGE SERA INFÉRIEUR À 40 DBA À CHAQUE ÉTAGE ET AFIN QUE LE NIVEAU SONORE DANS LES CHAMBRES À COUCHER DONNANT SUR LA RUE SERA INFÉRIEUR À 38 DBA LA NUIT DE 23 H À 7 H.






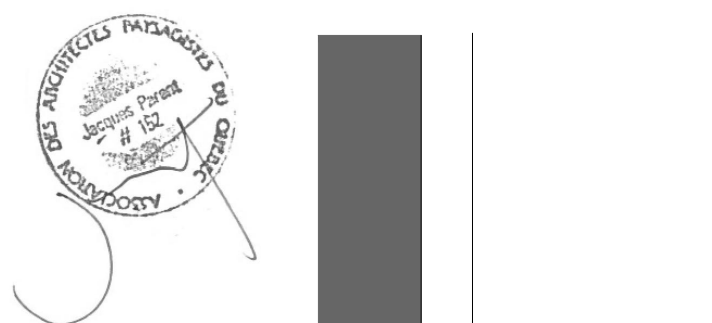
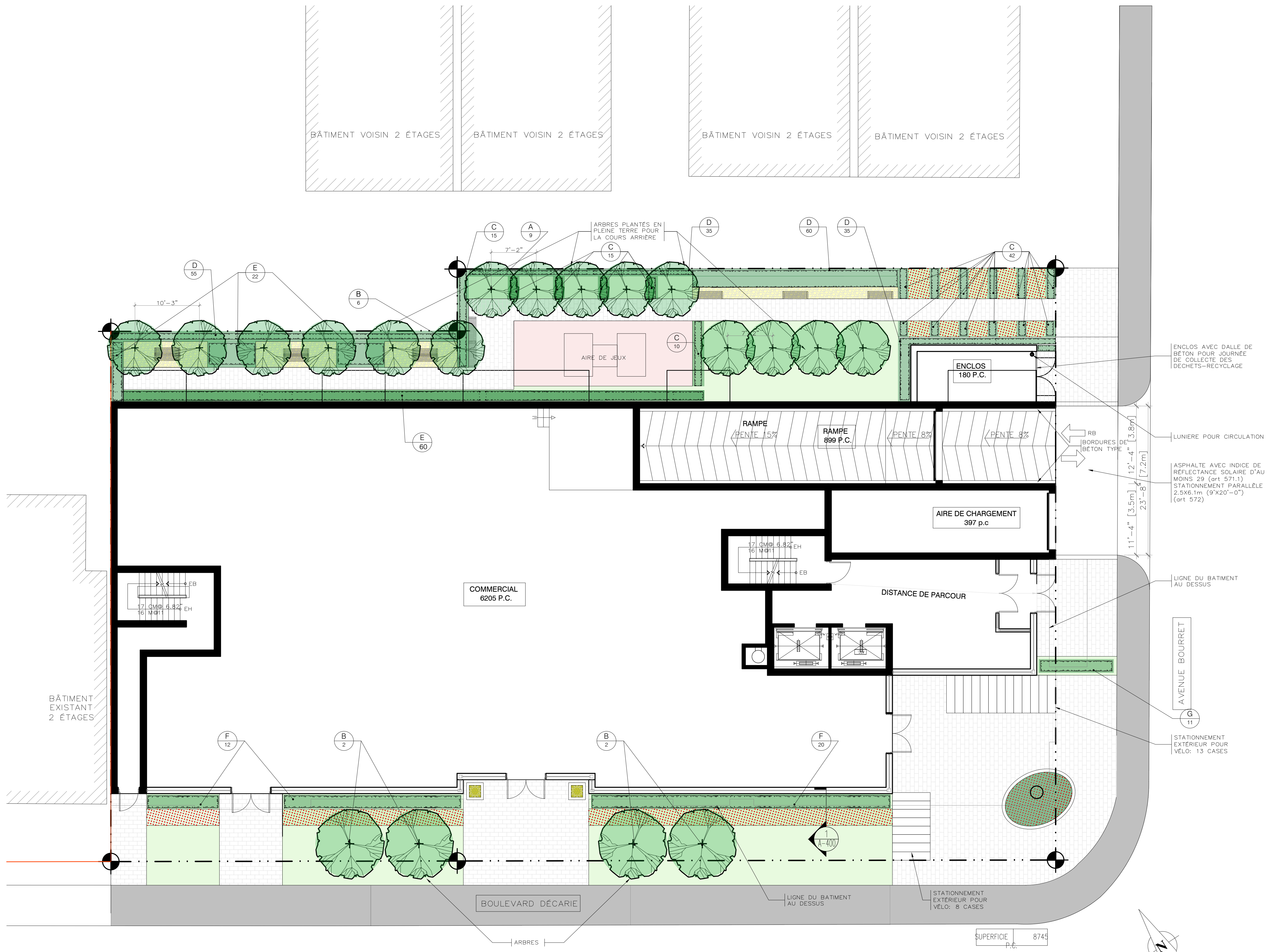
LEGENDE MATÉRIAUX	
1-	BRIQUE FORMAT CSR
2-	PIERRE DE TYPE APRISCRAFT
3-	REVETEMENT MÉTALLIQUE UNI DE TYPE "PANFAB" COULEUR FUSAIN QC 56072
4-	GARDE-CORPS EN PANNEAUX DE VERRE TREMPÉ CLAIR
4A-	GARDE-CORPS EN VERRE OPAQUE
4B-	GARDE-CORPS EN ACIER AU LOIN
5-	DEVANTURE COMMERCIALE EN ALUMINIUM DE TYPE TRIFAB
6-	FENÊTRE EN ALUMINIUM - CADRE COULEUR NOIR
7-	PORTE COMMERCIAL ISOLÉE-ALUMINIUM ANODISÉ NATUREL
8-	PORTE EN ACIER ISOLÉE.
9-	FIXTURE ÉLECTRIQUE TYPE (VOIR ÉLECTRICITÉ)
10-	PORTE DE GARAGE EN ACIER ISOLÉ
11-	PERSIENNE VOIR MÉCANIQUE
12-	MARQUISE EN VERRE ET ACIER AVEC CABLE
13-	SOLIN MÉTALLIQUE
14-	FIXTURE D'ÉCLAIRAGE
15-	COLONNE DE BÉTON EXPOSÉE



LEGENDE MATÉRIEAUX	
1-	BRIQUE FORMAT CSR
2-	PIERRE DE TYPE APRISCRAFT
3-	REVETEMENT MÉTALLIQUE UNI DE TYPE "PANFAB" COULEUR FUSAIN QC 56072
4-	GARDE-CORPS EN PANNEAUX DE VERRE TREMPÉ CLAIR
4A-	GARDE-CORPS EN VERRE OPAQUE
4B-	GARDE-CORPS EN ACIER AU LOIN
5-	DEVANTURE COMMERCIALE EN ALUMINIUM DE TYPE TRIFAB
6-	FENÊTRE EN ALUMINIUM - CADRE COULEUR NOIR
7-	PORTE COMMERCIAL ISOLÉE-ALUMINIUM ANODISÉ NATUREL
8-	PORTE EN ACIER ISOLÉE.
9-	FIXTURE ÉLECTRIQUE TYPE (VOIR ÉLECTRICITÉ)
10-	PORTE DE GARAGE EN ACIER ISOLÉ
11-	PERSIENNE VOIR MÉCANIQUE
12-	MARQUISE EN VERRE ET ACIER AVEC CABLE
13-	SOLIN MÉTALLIQUE
14-	FIXTURE D'ÉCLAIRAGE
15-	COLONNE DE BÉTON EXPOSÉE



-  CRIBLURE DE PIERRE
-  PARTIERRE DE FLEURS
-  AIRE DE JEUX EN CAOUTCHOUC



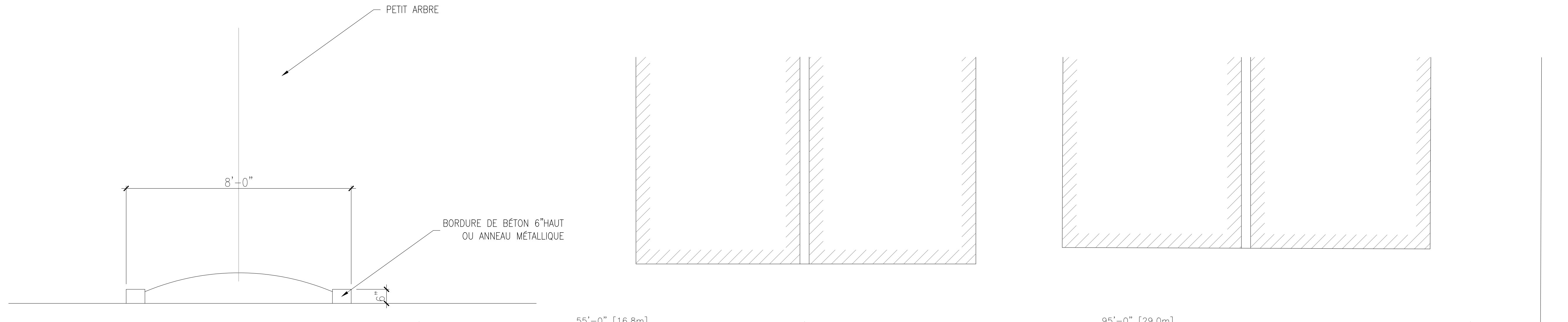
Pour CCU	J.P.	02	2022-10-17
Pour CCU	J.P.	01	2022-05-05

émission: _____
 approuvée par: _____
 révision: _____
 date: _____

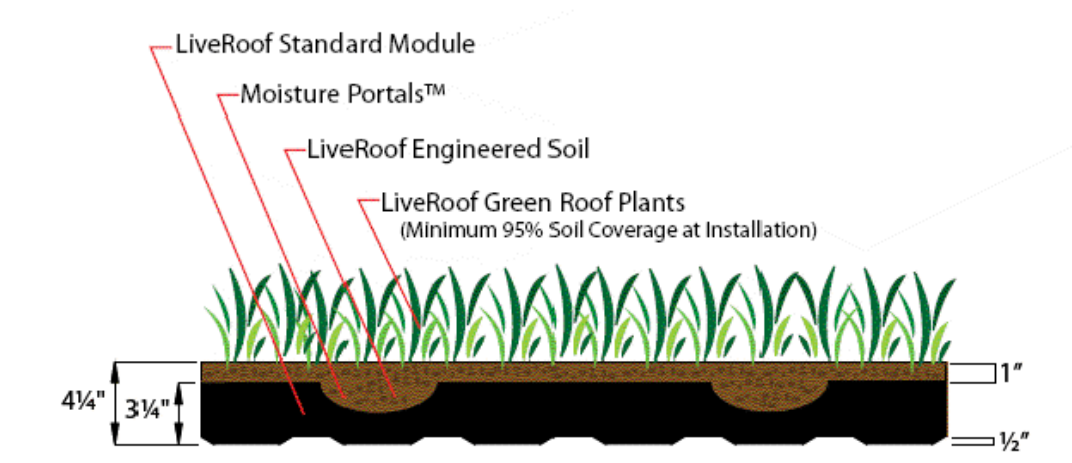
PROJET DÉCARIE

PLAN AMÉNAGEMENT

date : 2022-04-26
 échelle : 1/8"=1'-0"
 conçu par : J.P.
 dessiné par : C.K.B.
 approuvé par : J.P.



1
AP-01
COUPE
ÉCHELLE: 1/2"=1'-0"



DÉTAILS DE PLANTATION TYPE LIVEROOF STANDARD MODULE

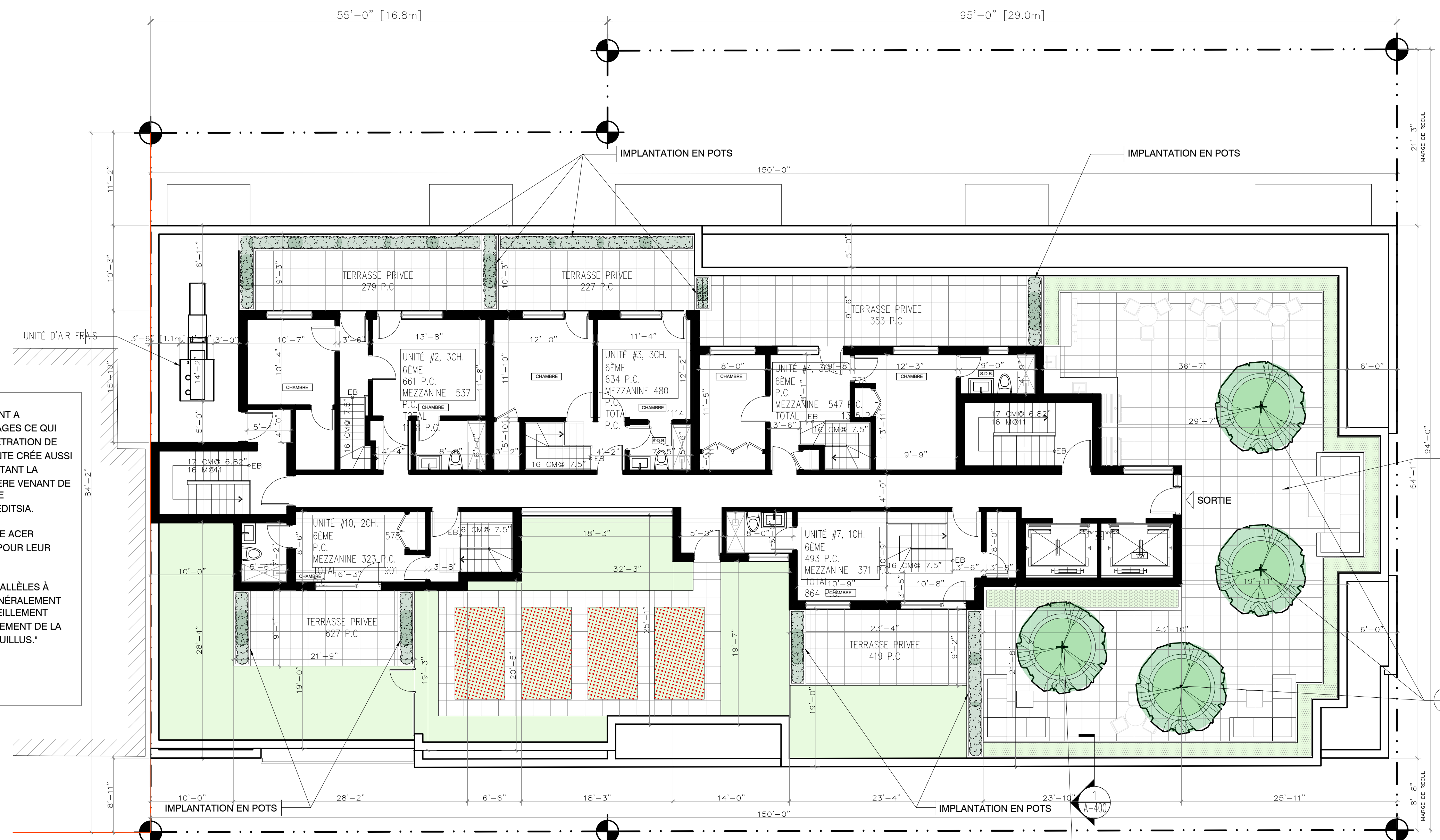


"LE TISSU URBAIN VOISINANT A GÉNÉRALEMENT DEUX ÉTAGES CE QUI PERMET UNE BONNE PÉNÉTRATION DE LUMIÈRE. LA RUE ADJACENTE CRÉE AUSSI UN DÉGAGEMENT PERMETTANT LA PÉNÉTRATION DE LA LUMIÈRE VENANT DE L'EST SUFFISANTE POUR LE DÉVELOPPEMENT DES GLEDITSIA.

LES FEUILLUS TYPE ÉRABLE ACER TOLÈRENT BIEN L'OMBRE POUR LEUR DÉVELOPPEMENT.

LES COURS ARRIÈRES PARALLÈLES À DÉCARIE PRÉSENTENT GÉNÉRALEMENT DES SITUATIONS D'ENSOLEILLEMENT FAVORABLE AU DÉVELOPPEMENT DE LA MAJORITÉ DES ARBRES FEUILLUS."

JACQUES PARENT
ARCHITECTE PAYSAGISTE












DALLES 24" X 24" SMARTCAST
REFLECT CLEAN
DE PERMACON (OU EQUIVALENT)
COULEUR: BLANC
INSTALLATION SUR PLOT

SUPERFICIE DE TERRASSE COMMUNE	1941 P.C
SUPERFICIE DE JARDIN COMMUNAUTAIRE	945P.C
SUPERFICIE 39%	3322 P.C

PROJET DÉCARIE

PLAN AMÉNAGEMENT TOIT

émission: J.P. 02 2022-10-17
 approuvée par: J.P. 01 2022-05-05
 révision:
 date:

TABLEAU DES PLANTATIONS PROPOSÉES									
#	A	B	C	D	E	F	G	H	I
NOM SCIENTIFIQUE	ACER PLATANOIDES COLUMNARE 	GLEDITSIA TRIACANTHOS SHADEMASTER 	TAXUS HILLI 	SPIRAEA VAN HOUTTEI 	SORBARIA SORBIFOLIA 	COTONEASTER ACUTIFOLIUS 	SPIRAEA ARGUTA COMPACTA 	FLEURS ANNUELLES ET VIVACES 	POMMETIER 
DIM.	4" DE DIAMÈTRE	4" DE DIAMÈTRE	2'-0" DE HAUTEUR	18" DE HAUTEUR	18" DE HAUTEUR	18" DE HAUTEUR	18" DE HAUTEUR		4" DE DIAMÈTRE
TYPE	PLANTATION EN MOTTE	PLANTATION EN MOTTE	PLANTATION EN POT	PLANTATION EN POT	PLANTATION EN POT	PLANTATION EN POT	PLANTATION EN POT		PLANTATION EN MOTTE
DIST			12" C/C	12" C/C	18" C/C	18" C/C	18" C/C		
QTÉ	9	10	82	185	82	32	11		4



Pour CCU	J.P.	02	2022-10-17
Pour CCU	J.P.	01	2022-05-05

émission:
approuvée par:
révision:
date:

PROJET DÉCARIE

TABLEAU DE PLANTATION

date : 2022-04-26
échelle : AUCUNE
conçu par : J.P.
dessiné par : C.K.B.
approuvé par : J.P.

CARACTÉRISATION PATRIMONIALE DES IMMEUBLES 5805 à 5845, BOULEVARD DÉCARIE



4 mai 2022

BRODEUR
CONSULTANTS

CARACTÉRISATION PATRIMONIALE DES IMMEUBLES 5805 à 5845, BOULEVARD DÉCARIE

PRÉSENTÉE À MC PROPERTIES

4 mai 2022

Ce rapport a été réalisé par BRODEUR CONSULTANTS à la suite d'une invitation de M. Marc Rasmussen architecte que nous remercions. Des remerciements sont aussi adressés à M. Chaim Mermelstein de chez MC Properties pour sa confiance.

Nous manifestons toute notre gratitude à M^{mes} Joséphine Waline Ndour et Agnieszka Prycik, techniciennes en gestion de documents et archives au Service de référence des Archives de la Ville de Montréal, qui nous ont transféré avec diligence des documents difficiles d'accès.

TABLE DES MATIÈRES

Mise en contexte	9
Méthodologie	9
Conventions	9
Équipe de recherche	10
CHAPITRE 1 : LA SITUATION ACTUELLE DU LIEU	11
1.1 Identification	11
1.2 Photographies aériennes du lieu et de son contexte	14
1.3 Photographies des bâtiments	17
1.4 Statut	19
CHAPITRE 2 : ÉTAT DU LIEU	23
2.1 État du lieu — Morphologie, topographie et contexte urbain	23
2.2 État des immeubles	28
CHAPITRE 3 : SYNTHÈSE DE L'ÉVOLUTION DU LIEU	29
3.1 Chronologie	29
3.2 Analyse de l'évolution du lieu et de son contexte urbain	30
CHAPITRE 4 : FICHES TECHNIQUES SUR LES COMPOSANTES	41
4.1 Bâtiment	41
4.1.1 5805-5807, boulevard Décarie	41
4.1.2 58037-5845, boulevard Décarie	50
4.2 Paysage	57
CHAPITRE 5 : LES PERSONNAGES MARQUANTS	59
5.1 Zotique Décarie	59
CHAPITRE 6 : LA GRILLE D'ANALYSE PAR LES VALEURS	61
6.1 Valeur sociale, symbolique	61

6.2 Valeur historique	61
6.3 Valeur architecturale, artistique, esthétique.....	61
6.4 Valeur contextuelle, urbaine ou paysagère.....	61
BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES DOCUMENTAIRES.....	63
ANNEXE Chaîne de propriétaires	65

Mise en contexte

Un projet de valorisation immobilière concernant les lots 2 647 920 et 2 647 799 sur lesquels sont érigés un bâtiment commercial d'un étage au 5805 boul. Décarie ainsi qu'un immeuble à l'origine complètement résidentiel de deux étages sur sous-sol aux 5839-5841 et 5843-5845 boul. Décarie est actuellement à l'étude. Il est souhaité de connaître l'intérêt patrimonial de ces deux immeubles.

Méthodologie

Le mandat consiste à bâtir un dossier documentaire en matière d'histoire, d'architecture d'urbanisme pour le site identifié précédemment. La recherche couvre principalement les volets suivants : la situation actuelle des lieux, la synthèse de l'évolution historique du secteur, la description de ses grandes composantes architecturales et paysagères. L'identification des personnages marquants associés au lieu complète la documentation. Dans un deuxième temps, nous élaborons la grille d'analyse par les valeurs.

Nous utilisons intégralement le canevas de travail imposé par l'Arrondissement lequel est calqué sur le *Guide d'application du processus d'évaluation menant à la formulation d'un énoncé d'intérêt patrimonial*¹. Ce Guide constitue l'annexe E du Règlement d'urbanisme (01-276) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce (codification administrative à jour le 30 avril 2021).

Les archives de la Ville de Montréal ont été consultées.

Conventions

Le Nord

La trame urbaine de Montréal présentant une particularité quant à son orientation géographique, nous considérons dans le présent rapport que le boulevard Décarie est d'orientation nord-sud et que le chemin Queen Mary est d'orientation est-ouest.

¹ http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/patrimoine_urbain_fr/media/documents/evaluation_interet_patrimonial_lieu.pdf

Source des photographies

Les photos dont la source n'est pas indiquée sont de BRODEUR CONSULTANTS et ont été prises au printemps 2022.

Équipe de recherche

L'étude a été réalisée par Brodeur Consultants. Mario Brodeur, architecte est chargé de projet et Conrad Gallant a contribué au titre de chercheur et de rédacteur principal.

CHAPITRE 01

SITUATION ACTUELLE DU LIEU

1.1 IDENTIFICATION

5805-5807, boulevard Décarie, Montréal (Arrondissement Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce)

- Nom du lieu : Magasin *Pratt Image* (actuellement)

Anciens noms du lieu :

- Magasin *Color Your World* (1984-vers 2005)
- Station-service *BP Canada* (1958-1978)

Numéros de lot : 2 647 799, date d'établissement : 30 avril 2004

Anciens lots :

- Partie du lot 50 et 50-688 Municipalité de la paroisse de Montréal (Date d'enregistrement : 20 janvier 1913)

Propriétaire actuel : 5805 Decarie Building Inc. /Édifice 5805 Décarie inc.

5837-5845, boulevard Décarie, Montréal (Arrondissement Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce)

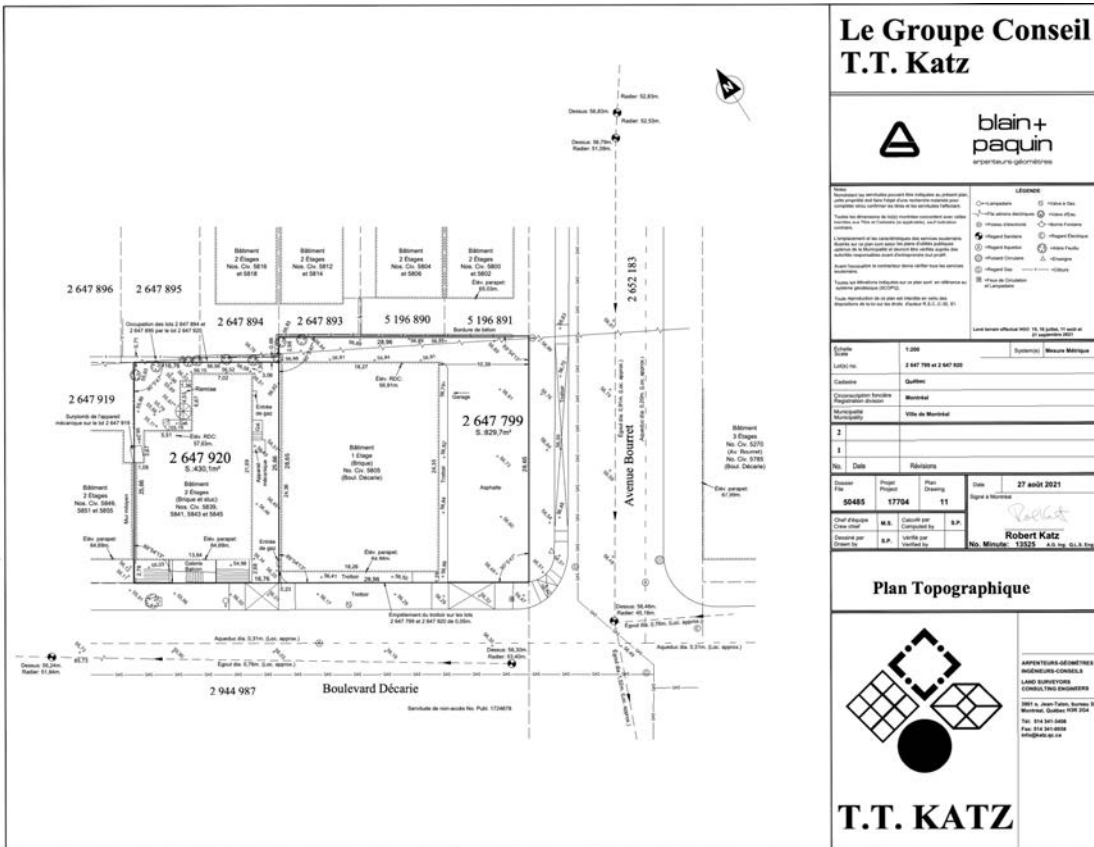
Nom du lieu : Aucun

Numéros de lot : 2 647 920, date d'établissement : 30 avril 2004

Anciens lots :

- Partie des lots 50-685-3, 50-686-1, 50-686-2, 50-687-1 et 50-687-2 Municipalité de la paroisse de Montréal (Date d'enregistrement : 26 septembre 1939)

Propriétaire actuel : 9447-8617 Québec inc.



Le Groupe Conseil T.T. Katz



Notes

1. Le plan est un document juridique et doit être conservé précieusement. Toute modification doit être notifiée par écrit au client et au géomètre arpenteur-géomètre.

2. Toute erreur de copie ou de transcription est de la responsabilité du client. Le géomètre arpenteur-géomètre ne peut être tenu responsable de ces erreurs.

3. Toute erreur de mesure ou de calcul est de la responsabilité du géomètre arpenteur-géomètre.

4. Toute erreur de transcription ou de copie est de la responsabilité du client. Le géomètre arpenteur-géomètre ne peut être tenu responsable de ces erreurs.

5. Toute erreur de mesure ou de calcul est de la responsabilité du géomètre arpenteur-géomètre.

6. Toute erreur de transcription ou de copie est de la responsabilité du client. Le géomètre arpenteur-géomètre ne peut être tenu responsable de ces erreurs.

7. Toute erreur de mesure ou de calcul est de la responsabilité du géomètre arpenteur-géomètre.

8. Toute erreur de transcription ou de copie est de la responsabilité du client. Le géomètre arpenteur-géomètre ne peut être tenu responsable de ces erreurs.

9. Toute erreur de mesure ou de calcul est de la responsabilité du géomètre arpenteur-géomètre.

10. Toute erreur de transcription ou de copie est de la responsabilité du client. Le géomètre arpenteur-géomètre ne peut être tenu responsable de ces erreurs.

Échelle	1:200	Système	Métre National
Lot(s) no.	2 647 799 et 2 647 800		
Contenance	Quilomètres		
Coordonnées géographiques	Métrique		
Municipalité	Ville de Montréal		
No.	2		
1			

No.	Date	Révisions
50485	17704	11
Chef d'équipe: C. Desjardins Vérifié par: R.P. No. Minute: 13225 A.S. (g. G.S. Ing.)		

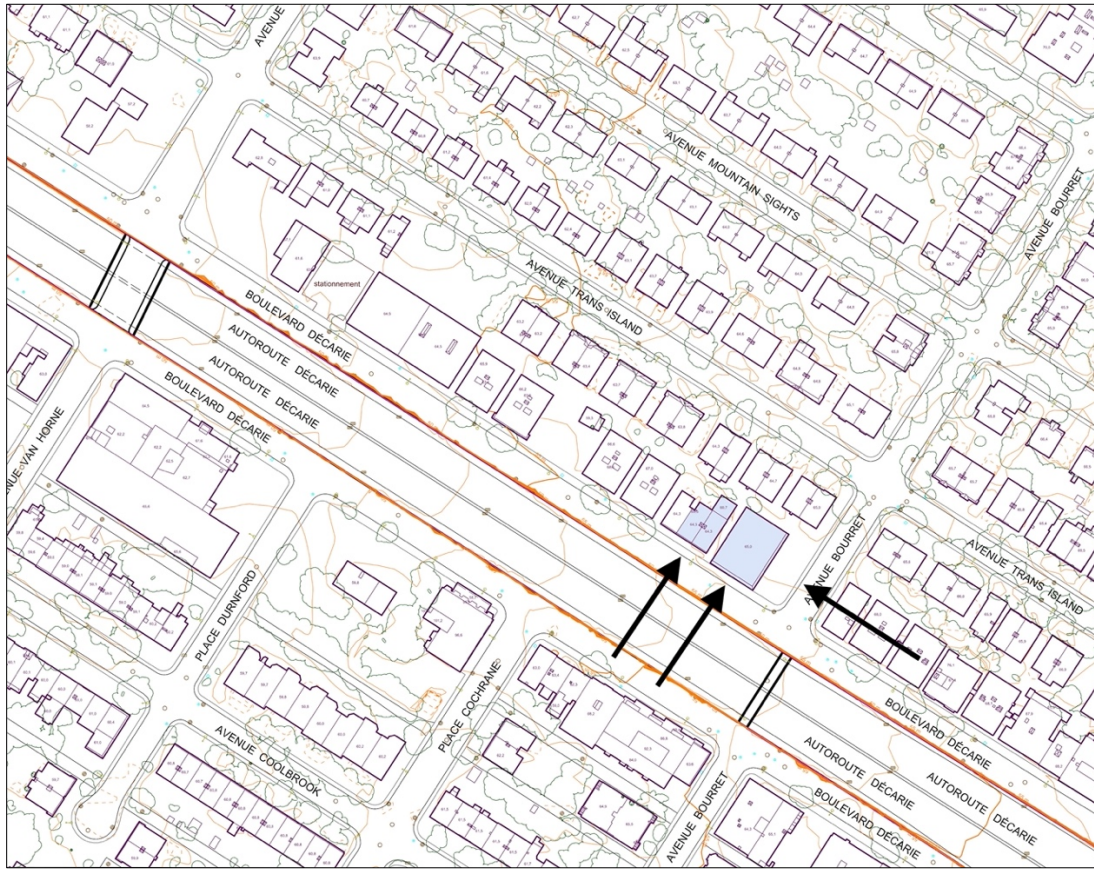
Plan Topographique

T.T. KATZ

ARPELVEURS-GÉOMÈTRES
INGÉNIEURS-CONSULTANTS
LAND SURVEYORS
CONSULTING ENGINEERS

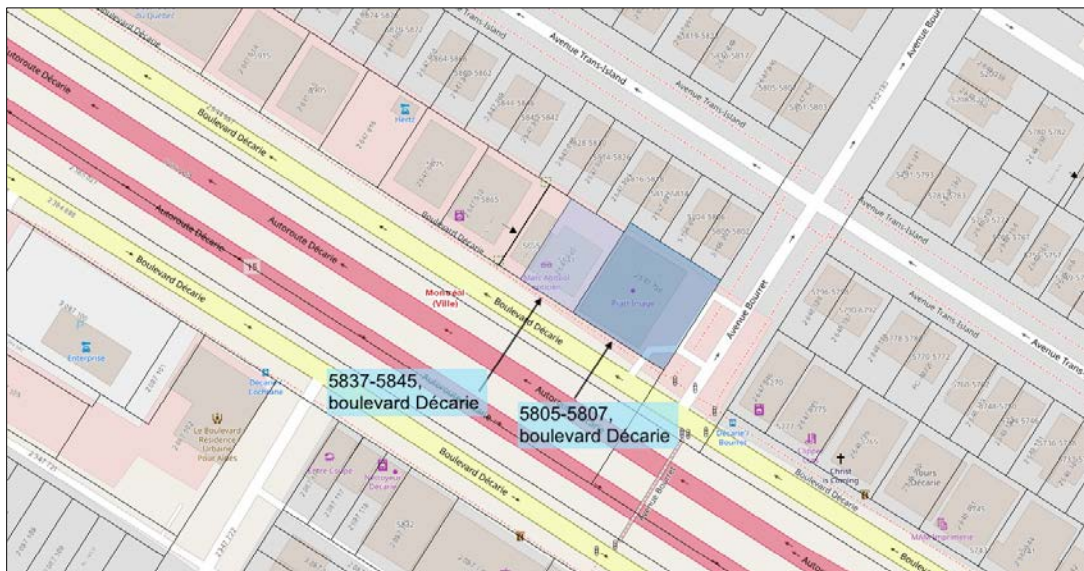
3051 St. Jean Street, Bureau 208
Montréal, Québec H3T 2D4
Tel: 514 341-0488
Fax: 514 341-0488
info@ttkatz.com

Plan topographique des propriétés à l'étude.
Source : Le Groupe Conseil T.T. Katz, 27 août 2021.



Emplacement des édifices à l'étude (en teinte bleue).

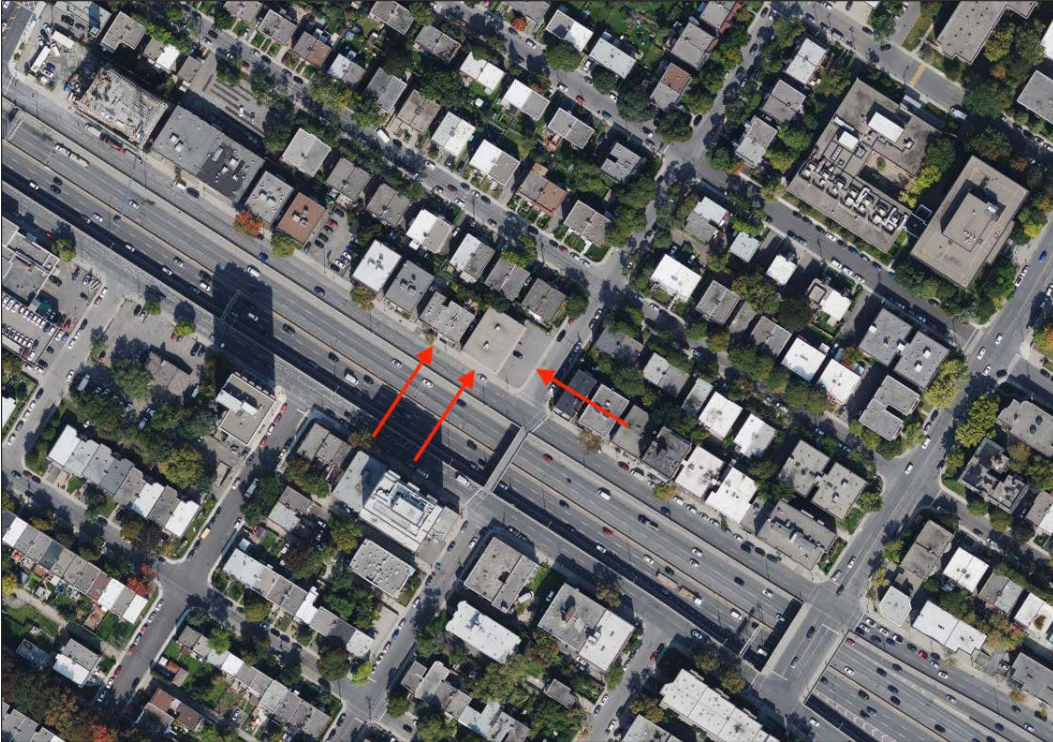
Source : Cartographie de base, 2017-2022, Portail données ouvertes, Ville de Montréal.



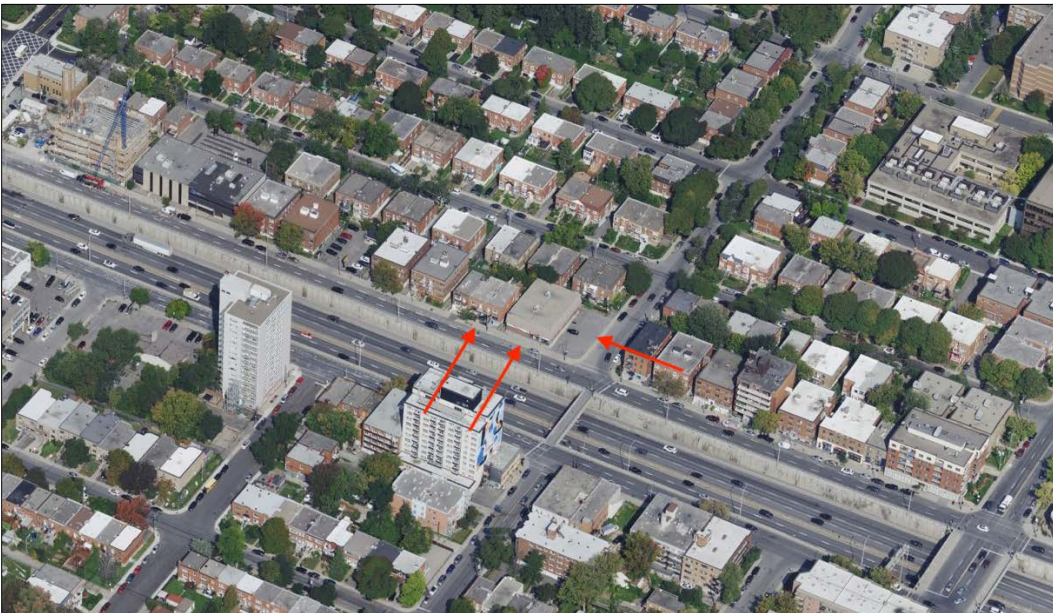
Emplacement des immeubles en teinte bleue.

Source : Consultation en ligne du Cadastre du Québec, 2022, ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, Québec.

1.2 PHOTOGRAPHIES AÉRIENNES DU LIEU ET DE SON CONTEXTE



Vue aérienne du site.
Source : Microsoft Bing.



Vue oblique du site.
Source : Microsoft Bing.



Vue oblique du site.
Source : Microsoft Bing.



Vue oblique du site.
Source : Microsoft Bing.



Vue oblique du site.
Source : Microsoft Bing.

1.3 PHOTOGRAPHIES DES IMMEUBLES

5805-5807 boulevard Décarie



Façade principale de l'immeuble 5805-5807 boulevard Décarie à partir de la rive ouest du boulevard.



Vue en biais de l'immeuble 5805-5807 boulevard Décarie à partir de viaduc de l'avenue Bourret.



Vue en biais de l'immeuble 5805-5807 boulevard Décarie à partir de viaduc de l'avenue Bourret.



Façade donnant sur l'avenue Bourret de l'immeuble 5805-5807 boulevard Décarie.

5837-5845 boulevard Décarie



Façades principales des immeubles 5837-5845 boulevard Décarie à partir du viaduc de l'avenue Bourret.



Façades principales des immeubles 5837-5845 boulevard Décarie à partir du viaduc de l'avenue Bourret.



Façades principales des immeubles 5837-5845 boulevard Décarie à partir de la rive ouest du boulevard.



Vue rapprochée des immeubles 5837-5845 boulevard Décarie.

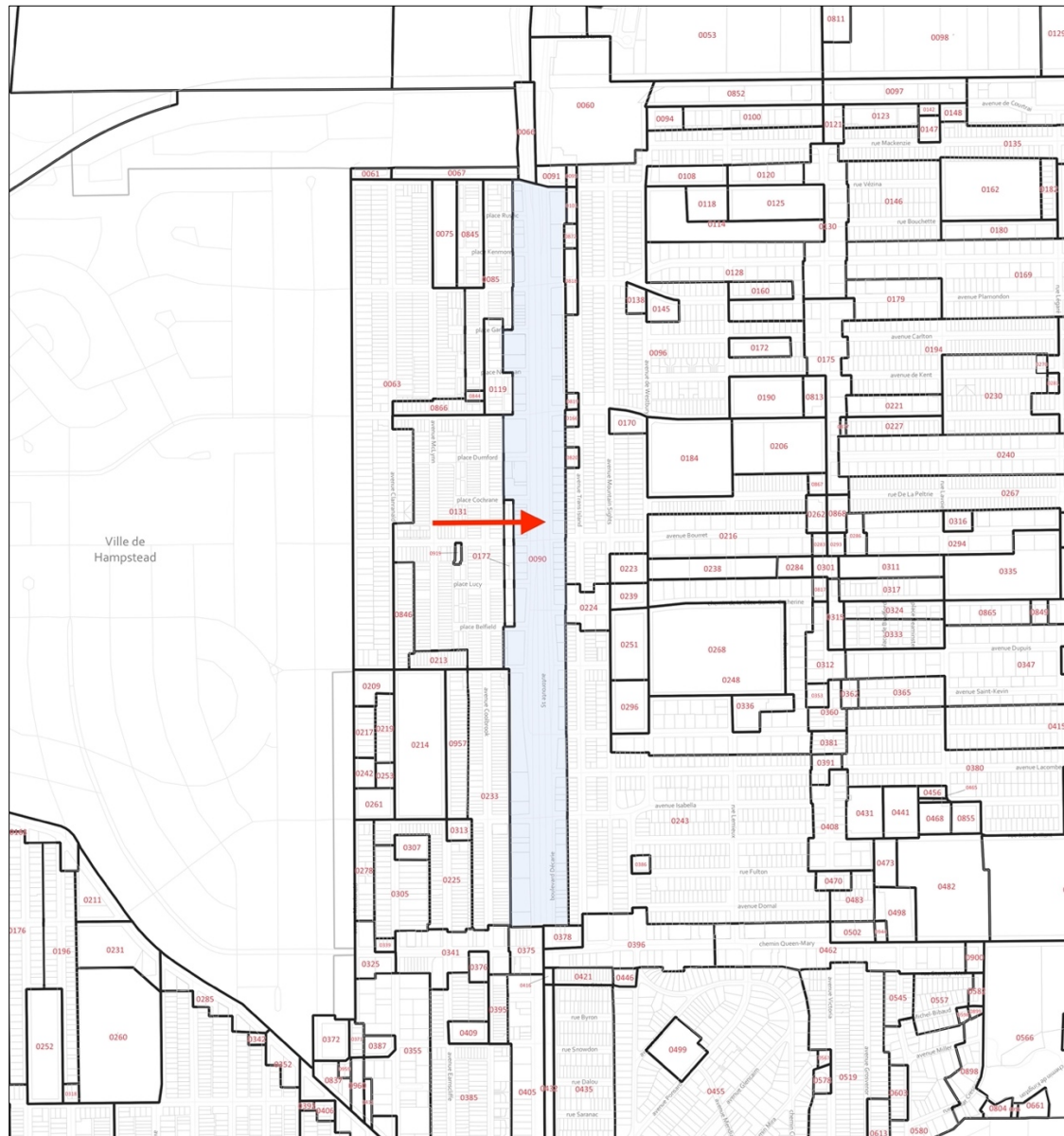
1.4 STATUT

Désignation en tant que lieu historique fédéral : Aucun

Désignation au niveau national : Aucun

Désignation au niveau municipal :

- La propriété ne fait pas partie d'un secteur de valeur patrimoniale dans le *Cahier d'évaluation du patrimoine urbain de l'Arrondissement de Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce*.
- La propriété ne fait pas partie d'un secteur d'intérêt dans le *Règlement d'urbanisme de l'Arrondissement de Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce (01-276)*.
- La propriété ne fait pas partie d'une aire et unité de paysage dans le *Règlement d'urbanisme de l'Arrondissement de Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce (01-276)*.
- La propriété ne fait pas partie de la zone 0090 (Grille des usages et des spécifications) dans le *Règlement d'urbanisme de l'Arrondissement de Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce (01-276)*.



Plan des zones venant du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce (01-276). La zone de notre secteur, 0090, et notre immeuble à l'étude sont mis en évidence.

Source : Plan Annexe A.1 — Plan des zones, Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce (01-276) [<https://montreal.ca>] (consulté le 13 avril 2022).

Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)

Zone

Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications**0090**

CATÉGORIES D'USAGES			NORMES PRESCRITES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation	DENSITÉ		
C.4	Commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale	C	Densité / ISP	Min	Max
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES			IMPLANTATION		
C.4.1	Restaurant rapide	-	Mode(s) d'implantation	Règles d'insertion	
C.6(1)	Commerces lourds	A	Taux d'implantation (%)	35	70
H	Habitation	-	Marge avant (m)	-	-
-	-	-	Marge latérale (m)	2,5	-
-	-	-	Marge arrière (m)	3	-
			HAUTEUR		
			Hauteur (étage)	3	6
			Hauteur (m)	-	20

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. Un bâtiment peut être implanté sur la limite arrière du terrain.
2. Un café terrasse en plein-air est autorisé, aux conditions du chapitre III du titre IV, s'il est rattaché à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques.
3. Un local situé au rez-de-chaussée doit être occupé par un usage autorisé de la famille commerce ou par un usage autorisé de la famille équipements collectifs et institutionnels. Cette exigence ne s'applique pas à un local qui est adjacent uniquement à une façade faisant face à un tronçon de voie publique sur lequel est autorisée, comme catégorie d'usages principale, une catégorie d'usages de la famille habitation.
4. Un usage de la catégorie C.6 doit respecter les exigences suivantes : les activités ne doivent pas présenter de risque pour l'environnement, tels des émanations, des explosions ou des déversements toxiques; aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain; aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain.
5. Toutes les opérations d'un usage de la catégorie C.6, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur d'un bâtiment.
6. Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.

Modifications incluses dans la présente codification : RCA18 17297, a. 184, 06-07-2018; RCA20 17336, a. 77, 16-02-2021.

À jour au 2021-02-16 - MISE EN GARDE

Cette fiche a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude de l'information. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

1/1

Grille des usages et des spécifications pour la zone de notre secteur, 0090, venant du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Source : Grille des usages et des spécifications : zone 0090, Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce (01-276) [https://montreal.ca] (consulté le 13 avril 2022).

BRODEUR
CONSULTANTS

CHAPITRE 02

ÉTAT DU LIEU

2.1 ÉTAT DU LIEU — MORPHOLOGIE, TOPOGRAPHIE ET CONTEXTE URBAIN



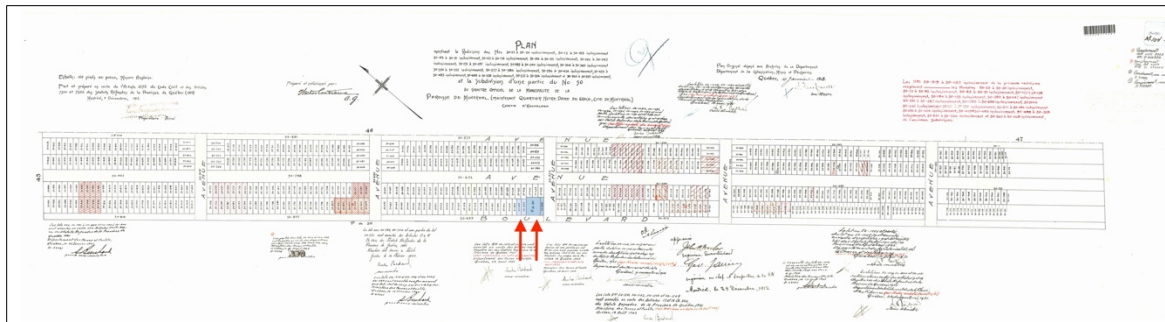
Localisation du lot 2 647 799 – 5805-5807, boulevard Décarie.
Source : Registre foncier du Québec.



Localisation du lot 2 647 920 – 5837-5845, boulevard Décarie.
Source : Registre foncier du Québec.

Les immeubles à l'étude sont érigés sur deux lots : le 5805-5807 boulevard Décarie, le lot 2 647 799 (anciens lots : partie 50 et 50-688 Municipalité de la paroisse de Montréal — date d'enregistrement : 20 janvier 1913) et le 5837-5845 boulevard Décarie, celui du 2 647 920 (anciens lots 50-685-3, 50-686-1, 50-686-2, 50-687-1 et 50-687-2 Municipalité de la paroisse de Montréal [Date d'enregistrement : 26 septembre 1939] – anciennement lots partie 50-685, 50-686 et 50-687 Municipalité de la paroisse de Montréal [Date d'enregistrement : 20 janvier 1913]).

Ils occupent des parcelles de la rive est du boulevard Décarie à l'angle de l'avenue Bourret. Celles-ci font partie de l'îlot circonscrit par les avenues Bourret, Trans Island, Van Horne et le boulevard Décarie. Elles ont respectivement une superficie de 829,7 m² et de 430,1 m².



Plan de subdivision d'une partie du lot 50, propriété de la Compagnie Mountain Sights Limited, 9 décembre 1912, avec annotations de dates diverses. Nos emplacements sont mis en évidence.

Source : Registre foncier du Québec en ligne.

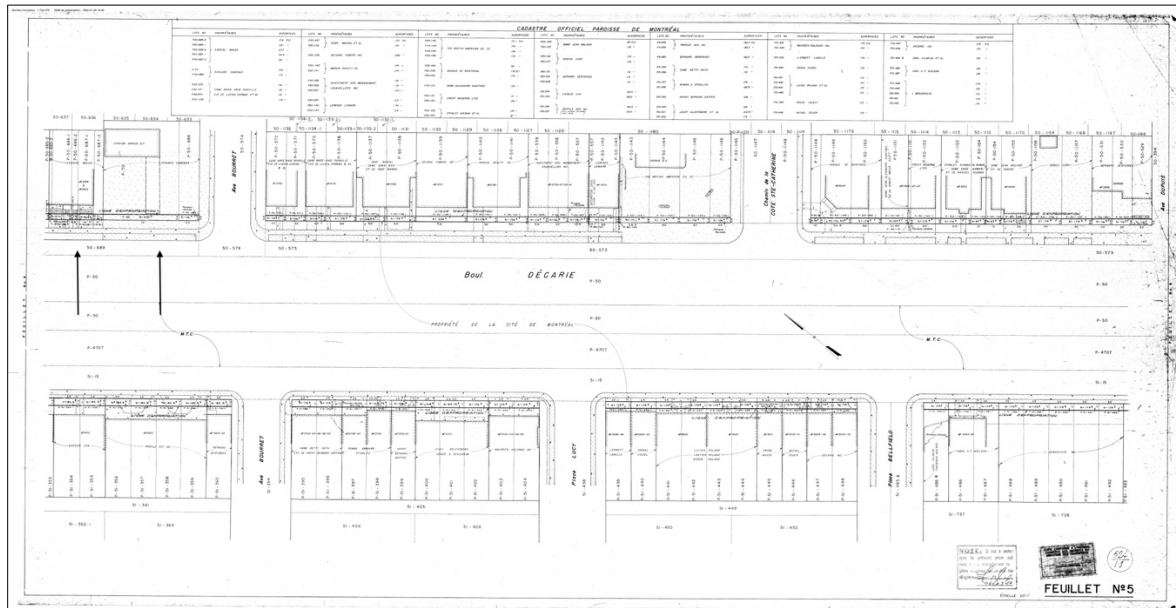
Le plan de lotissement du secteur a été réalisé en 1912 par le propriétaire d'alors, la Compagnie Mountain Sights Limited. Cette dernière a acheté de Zotique Décarie, cultivateur, une terre agricole pour la subdivisée en lots à bâtir. Soulignons que Zotique Décarie avait exclu de cette vente une portion de terrain sur laquelle était construite sa propre maison :

« [...] à distraire cependant de ladite terre, un terrain ayant front sur le boulevard Monkland [maintenant boulevard Décarie], contenant soixante-quinze pieds de largeur sur cent pieds de profondeur (75 x 100) ou son équivalent en superficie au cas où les lots auraient une moindre profondeur de manière à inclure sa maison qui est actuellement sur ladite terre [...] »²

Cette portion de terrain correspond au lot partie n° 50 qui est justement l'un des lots qui fait l'objet de l'étude et sur lequel est construit l'édifice commercial du 5805-5807, boulevard Décarie.

² Vente de Zotique Décarie à La Compagnie des Boulevards de l'île de Montréal, n° d'inscription : 209 599, 15 mars 1912, Registre foncier du Québec en ligne.

Cette subdivision est caractérisée par la présence d'une trame régulière, au tracé orthogonal. Bien que la plupart des îlots, rectangulaires, sont découpés par des parcelles de dimensions régulières, on y trouve des parcelles de dimensions variées. La moitié des îlots sont sans retour du parcellaire en bout d'îlot, tandis que les îlots de l'autre moitié sont avec retour du parcellaire. Il n'y a pas de ruelle au cœur des îlots. Ce type de parcellaire, plus étroit que long, favorise habituellement la construction d'édifices en rangée.



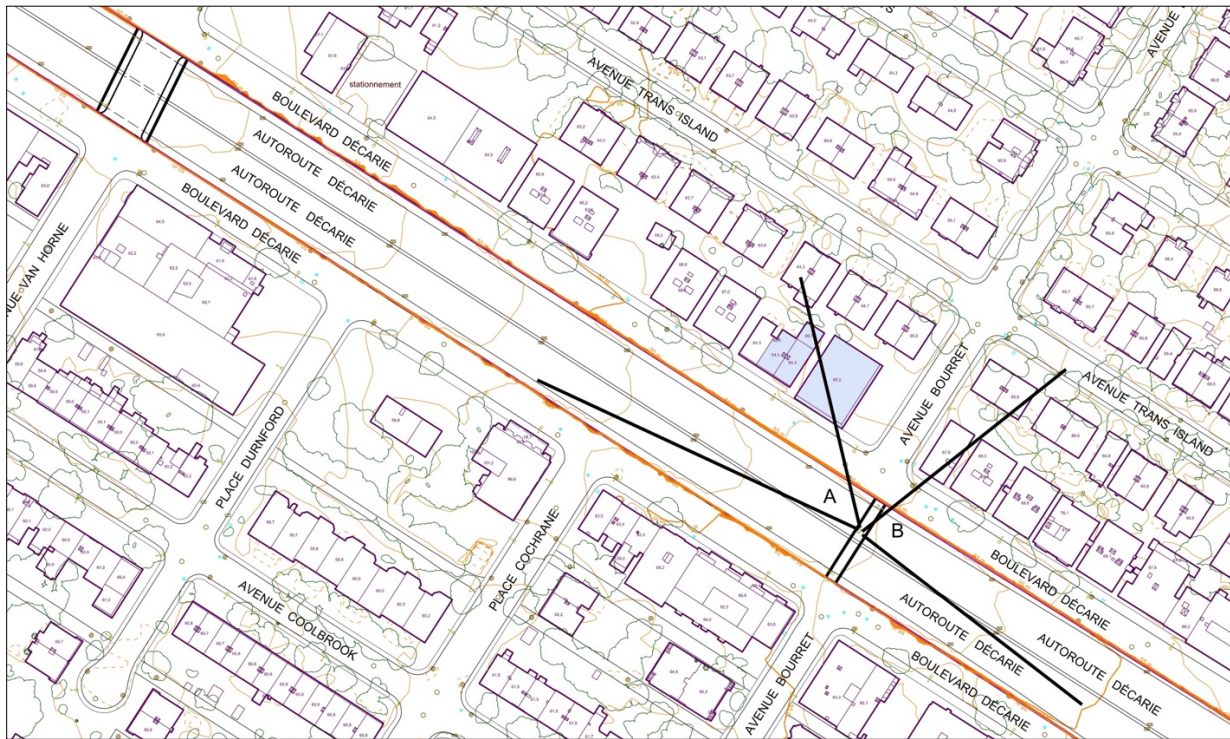
Plan des expropriations dans notre secteur pour le tronçon de la route Transcanadienne.

Source : Numéro d'inscription 1 724 679, 29 janvier 1964, Registre foncier du Québec en ligne.

En 1910, au moment de l'annexion de Notre-Dame-de-Grâce à la ville de Montréal, cette dernière a pris la résolution suivante : « La cité de Montréal devra ouvrir, d'ici 2 ans, et entretenir une rue depuis la gare de Snowdon, dans Notre-Dame-de-Grâce, jusqu'au chemin de la Côte de Liesse, dans la paroisse de Saint-Laurent d'une largeur de 100 pieds, avec macadam et trottoirs.³ » Cette artère de 100 pieds de large, le futur boulevard Décarie, devait partir du chemin Queen Mary pour rejoindre la municipalité de Saint-Laurent. Ce n'est qu'en 1933 que cette artère est terminée. Puis, durant les années 1960, le boulevard Décarie devient un tronçon de la route Transcanadienne aménagée en autoroute en tranchée en grande

³ « Le boulevard Décarie est enfin achevé », *La Presse*, 30 juin 1933, p. 2.

partie, sur le tracé du boulevard Décarie. Les travaux sont terminés juste à temps pour l'Exposition universelle de Montréal de 1967.

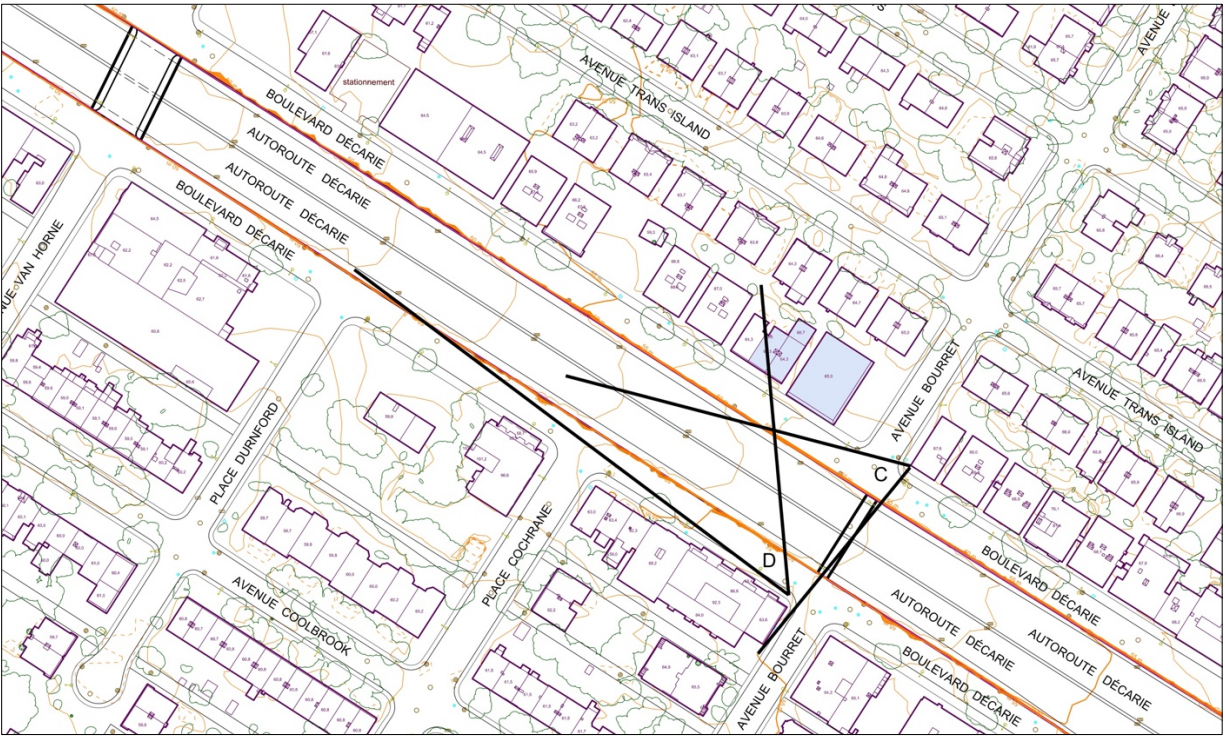


A – Vue vers la rive est, direction nord, du boulevard Décarie, à partir de la passerelle de l'avenue Bourret.



B – Vue vers la rive est, direction sud, du boulevard Décarie à partir de la passerelle de l'avenue Bourret.

Actuellement, les édifices du secteur présentent une morphologie architecturale très hétérogène avec des immeubles d'un seul niveau à des immeubles à multiples niveaux. De plus, nous retrouvons autant d'édifices à vocations commerciales ou administratives que d'immeubles résidentiels. L'emprise de l'autoroute Décarie est très importante dans le secteur et marque profondément... le paysage urbain.



C — Vue vers la rive ouest, direction nord, du boulevard Décarie.



D — Vue vers la rive est, direction nord, du boulevard Décarie.

Aujourd'hui, le secteur délimité par le chemin Queen Mary et l'avenue Van Horne, est une zone à vocation mixte, c'est-à-dire à vocation résidentielle, commerciale et administrative. Aucune de ces vocations n'y prédomine.

2.2 ÉTAT DES IMMEUBLES

Pour connaître l'état des composantes structurales et intérieures, on se réfère à l'étude technique de D.L. Turner Consultants inc. du 21 décembre 2021.

CHAPITRE 03

SYNTHÈSE DE L'ÉVOLUTION DU LIEU

3.1 CHRONOLOGIE

1666 — Concession d'une terre à Jean Décarie située au Coteau Saint-Pierre.

1687 — Concession de plusieurs terres le long du futur chemin de la Côte-Saint-Antoine.

1795 — Achat d'une terre par James Monk, en 1795, d'un domaine qui sera connu sous le nom de *Monkland*.

1803 — Construction d'une villa par James Monk qui deviendra, en 1844, la résidence du gouverneur du Canada.

1851 — Construction de l'église paroissiale de Notre-Dame-de-Grâce sur des plans de John Ostell.

1854 — Achat de l'ancienne propriété de James Monk par la Congrégation de Notre-Dame.

1894 — La compagnie, *Montreal Park and Island Railway Company*, décide de construire une ligne de tramway électrique dans le secteur.

1908 — Construction d'une maison par Zotique Décarie sur le site à l'étude.

1910 — Annexion de Notre-Dame-de-Grâce Ouest à la ville de Montréal.

1933 — Ouverture du boulevard Décarie, du chemin Queen Mary à la municipalité de Saint-Laurent.

1936-1937 – Construction du théâtre Snowdon sur le boulevard Décarie sur des plans de l'architecte, Daniel J. Crighton.

1940 — Achèvement et occupation des immeubles à logements, 5837-5845 boulevard Décarie.

1958 — Démolition de la maison de Zotique Trudeau et construction d'une station-service de *BP Canada Limited* sur notre site à l'étude.

1964 — Début de la construction d'un tronçon de la Transcanadienne sur l'emprise du boulevard Décarie.

1984 — Démolition de la station-service de BP Canada Limited et construction du magasin du 5805-5807, boulevard Décarie.

3.2 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DU LIEU ET DE SON CONTEXTE URBAIN

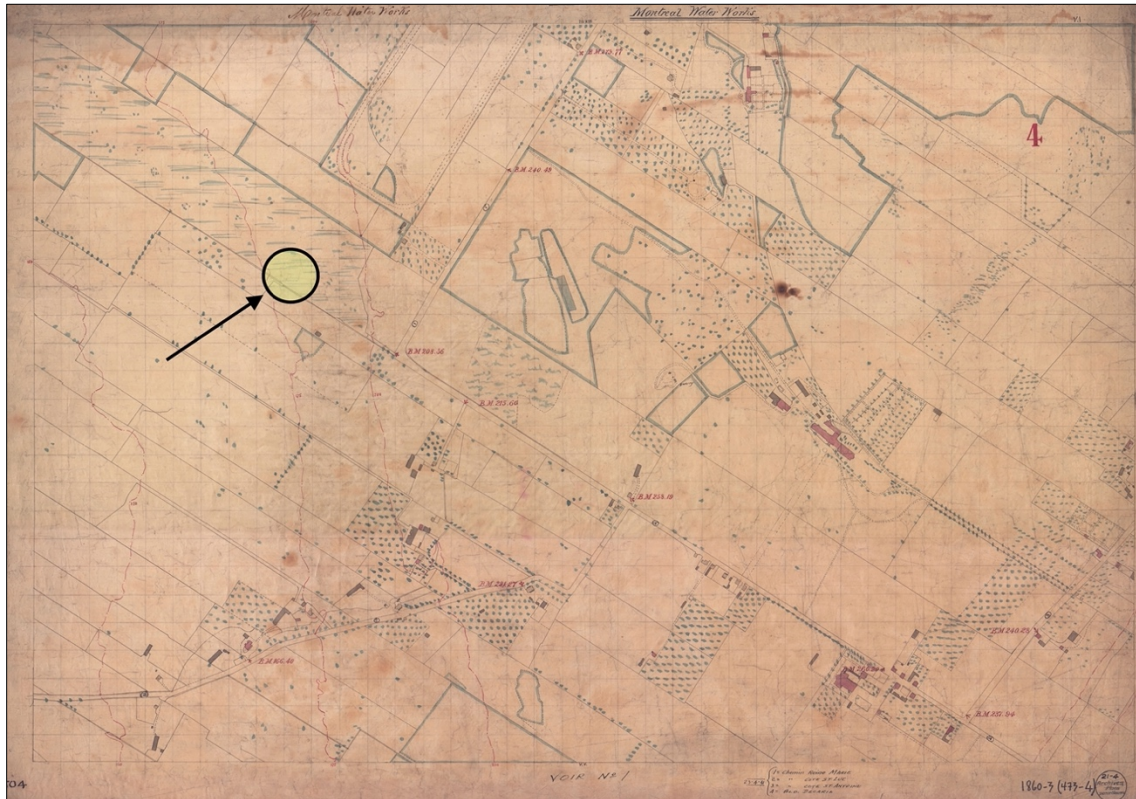
1663-1800

L'aménagement de ce territoire remonte aux premières années de la colonie française. En effet, dans le dessein de mettre en valeur l'île de Montréal, les seigneurs de l'île, c'est-à-dire les Messieurs de Saint-Sulpice, décident d'ouvrir à la colonisation et à l'agriculture l'ensemble du territoire. Ceux-ci développent les structurales rurales et routières en concédant principalement des censives, c'est-à-dire une terre cultivable, le long d'un chemin d'une côte ou d'un cours d'eau. La morphologie caractéristique des censives, de longues bandes de terre rectangulaires étroites et longues, marquera ultérieurement la physionomie de l'île.

Les premières concessions dans le secteur à l'étude sont concédées au XVII^e siècle. Jean Décarie en reçoit une en 1666. Elle est située au Coteau Saint-Pierre et sur laquelle il construit une maison en pierre. D'autres concessions sont faites sur le long d'un ancien sentier amérindien qui devient le chemin de la Côte-Saint-Antoine. Les familles Hurtubise, Prud'homme et autres s'y installent en 1687.

1800-1900

En 1792, par proclamation royale, la limite nord de la ville est repoussée au niveau de l'actuelle avenue Duluth. Au-delà de cette limite, le territoire est principalement rural dans lequel nous trouvons de grandes propriétés agricoles. Dans le secteur à l'étude, à la suite de la Conquête et de l'indépendance américaine, plusieurs militaires, marchands et loyalistes s'installent sur les meilleures terres au pied du mont Royal. L'un d'eux, William Powell, y construit une maison de campagne sur sa propriété de cent vingt-cinq acres. Celle-ci est acquise par James Monk en 1795 qui y construit une résidence en 1803. Elle sera connue sous le nom de *Monkland*. Résidence du gouverneur du Canada en 1844, elle est achetée par la Congrégation de Notre-Dame en 1854 qui la transforme en un complexe institutionnel connu sous le nom de Villa-Maria.



Emplacement présumé des immeubles à l'étude, vers 1857. Ils sont situés à proximité de chemin du Tour de la Montagne (maintenant chemin Queen Mary) et de l'actuel boulevard Décarie.

Source : Archives de la Ville de Montréal, Montréal Water Works, vers 1857, cote : VM66, S4, P049-004.

Dans la première moitié du XIX^e siècle, le village de Notre-Dame-de-Grâce se concentre autour de l'église paroissiale, c'est-à-dire aux intersections de l'avenue Notre-Dame-de-Grâce et de la rue Décarie. Cette église est construite en 1851 par l'architecte, John Ostell. Sur le reste du vaste territoire de Notre-Dame-de-Grâce est principalement occupé par des fermes et de grands vergers.



Couvent Villa-Maria, avec, au centre, l'ancienne résidence de James Monk, sans date. Source : Collection Michel Bazinet, BAnQ Vieux-Montréal, cote : 17-77-c.



Église Notre-Dame-de-Grâce.
Architecte : John Ostell, 1851-1853.
Photographie : Gérard Morisset, 1946.
Source : Fonds ministère de la Culture et des Communications, BAnQ Québec, cote : E6, S8, SS1, SSS667, D3958.

Durant la deuxième moitié du XIX^e siècle, le territoire de Notre-Dame-de-Grâce se morcelle en plusieurs municipalités : 1876 — village de la Côte-Saint-Antoine, maintenant Westmount ; 1893 — ville Saint-Pierre ; 1897 — Montréal-Ouest ; 1903 — Côte-Saint-Luc. Ce qui reste du territoire prend le nom de Notre-Dame-de-Grâce Ouest.



Carte des villages de la partie ouest de l'île de Montréal. À droite, agrandissement de la carte précédente avec notre site mis en évidence.

Source : H. W. Hopkins, *Atlas of the City of Montreal...*, 1879, Archives de la Ville de Montréal, cote : CA M001 P501-1-D006.

1900-1945

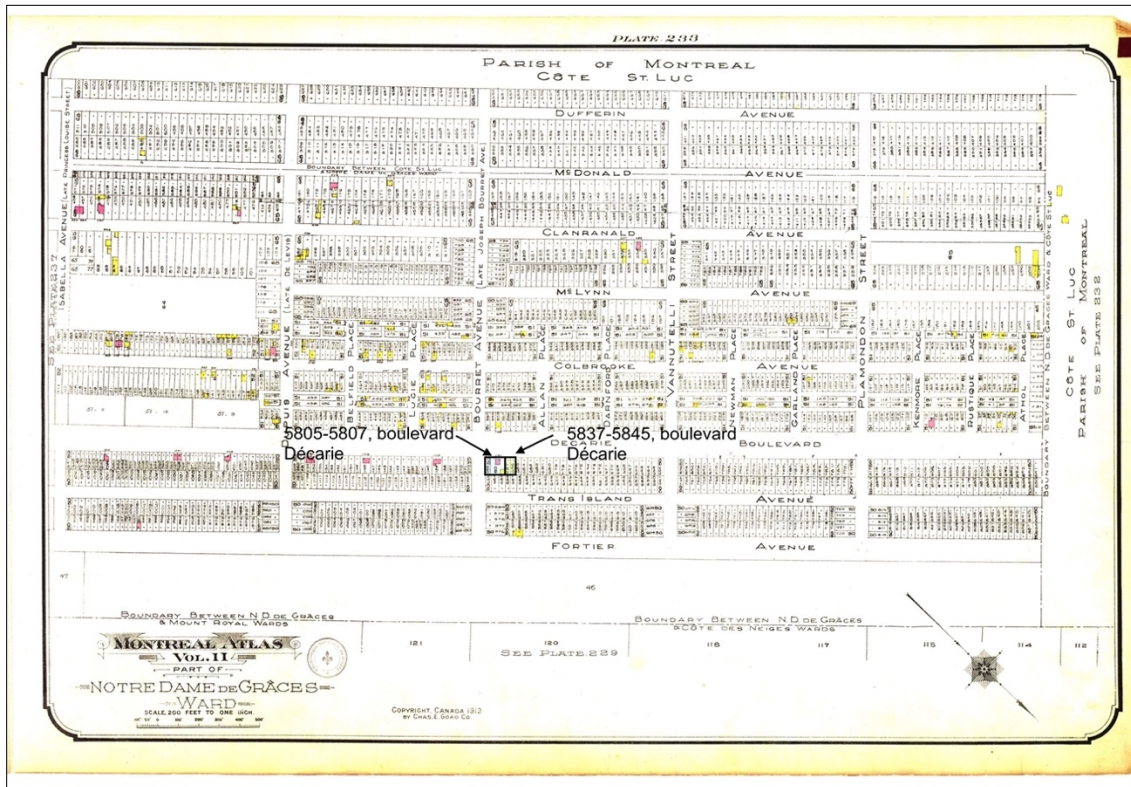
Dès la première assemblée de la compagnie de transport de passagers, la *Montreal Park and Island Railway Company*, en 1894, « il a été décidé de construire une ligne qui passerait par Outremont, la Côte-des-Neiges et Notre-Dame-de-Grâce. On parle aussi d'établir une ligne à Lachine, à la Longue-Pointe et à Saint-Vincent de Paul.⁴ » C'est une ligne de tramway électrique qui est établie sur le chemin Queen Mary dont l'une des gares est établie à la jonction de l'actuel boulevard Décarie, c'est-à-dire à *Snowdon Junction*, d'où le toponyme de gare *Snowdon*. En 1901, la compagnie, *Montreal Park and Island Railway Company*, est achetée par la *Montreal Street Railway* qui poursuit l'expansion de ses voies de tramways à travers l'île de Montréal. Dans le secteur à l'étude c'est en 1895 que les frères Gervais et Zotique Décarie vendent une bande de terre à la *Montreal Park and Island Railway Company* pour réaliser ce projet.



⁴ « Park and Island Railway Co. », *Le Prix Courant*, vol. XIV, n° 3, 16 mars 1894, p. 86.

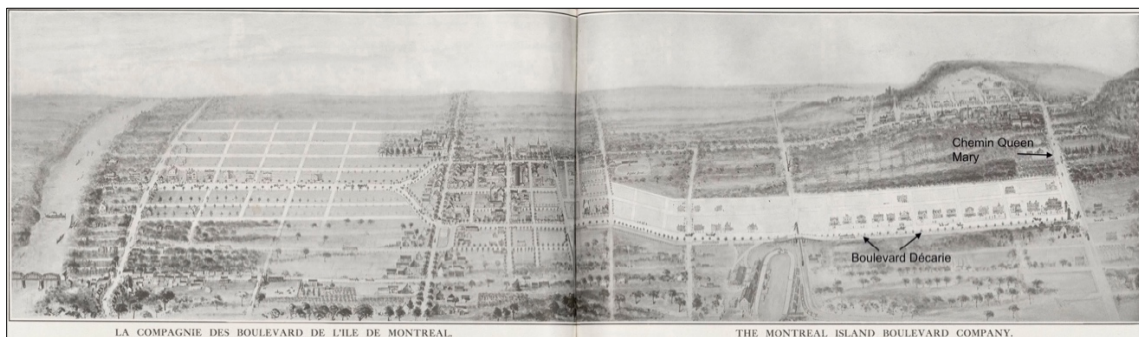
Photographie du coin des actuels chemin Queen Mary et boulevard Décarie avec la gare Snowdon à gauche. Nous y voyons également des tramways électriques au premier plan.

Source : Collection Massicotte, BAnQ/La Patrie, 29 juin 1912, p. 1.



Aperçu du secteur en 1914. Le site à l'étude est indiqué par une flèche.

Source : Goad, Charles E., *Atlas of the city of Montreal and vicinity...*, 1914, BAnQ, cote : G/1144/M65G475/C3/1912 CAR.

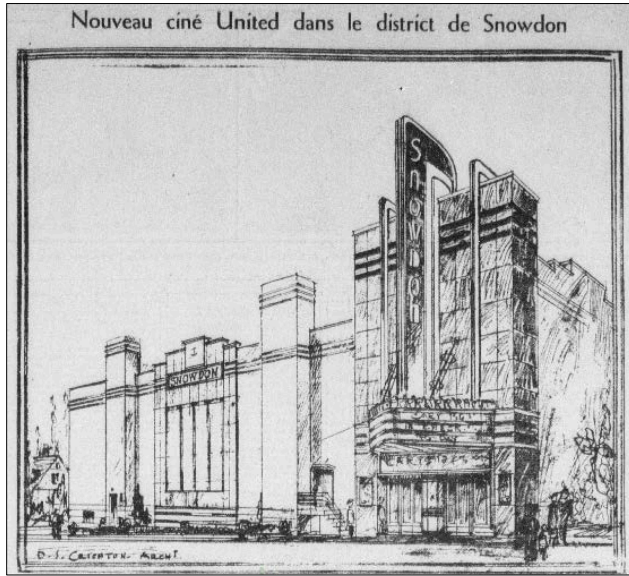


Vue à vol d'oiseau du projet foncier de La Compagnie des Boulevards de l'Île de Montréal en 1908. En teinte claire, l'ancienne ferme de la famille de Toussaint Décarie qui deviendra celle de ses fils, Gervais et Zotique.

Source : « La Compagnie des Boulevards de l'Île de Montréal », *The Standard Illustrated Supplement*, 5 septembre 1908, p. 2-3.

Dès lors, l'urbanisation du territoire commence à partir du premier quart du XX^e siècle. Les anciennes terres agricoles sont dorénavant loties, mais la construction domiciliaire est plutôt lente avant la Première Guerre

en 1936, ainsi que l'immeuble à logements nommé, Scarsworld Court en 1927 au 5136 - 5196, boulevard Décarie.



Le nouveau théâtre Snowdon sur le boulevard Décarie.
 Architecte : Daniel-J. Crighton, 1936.
 Source : *La Presse*, 13 juin 1936, p. 23.

L'immeuble à logements, Scarsworld Court, érigé en 1927 sur le boulevard Décarie, à proximité du chemin Queen Mary.
 Source : *The Standard*, 3 septembre 1927, p. 37.



Photographie de 1931 du boulevard Décarie, proche du chemin Queen Mary.

Source : Archives de la Ville de Montréal, cote : VM166-R3209-2-012.



Photographie de 1931 du boulevard Décarie, proche de l'avenue Van Horne, vers le sud.

Source : Archives de la Ville de Montréal, cote : VM166-R3209-2-016.



Photographie de 1939 du boulevard Décarie, à l'intersection du chemin Queen Mary.

Source : Archives de la Ville de Montréal, cote : VM166-R3209-2-026.



Photographie de 1943 du boulevard Décarie, à l'intersection de l'avenue Van Horne.

Source : Archives de la Ville de Montréal, cote : VM166-R3209-2-030.

1945 — aujourd'hui

Au cours des années 1940 et 1950, le carrefour formé par boulevard Décarie et le chemin Queen-Mary est très achalandé. Il est le lieu du terminus des tramways. Au début des années 1960, il est décidé d'utiliser l'emprise du boulevard Décarie pour la transformer en un tronçon de la route transcanadienne. Dans le secteur, l'autoroute est aménagée en tranchée générant une transformation radicale de l'environnement.



Vue aérienne du secteur en 1947, avec en évidence les immeubles.

Source : Archives de la Ville de Montréal, cote : VM97-3, 07, P14-20.



Aperçu du secteur vers les 1950, avec l'immeuble à l'étude mis en évidence.

Source : Ville de Montréal, Plans d'utilisation du sol, vers 1950, BAnQ, Numéro de notice : 0003612099.



Vue vers le nord du boulevard Décarie, depuis l'intersection du chemin Queen-Mary. 7 juin 1961.

Source : Archives de la Ville de Montréal, cote : VM105-Y-3-560-002.



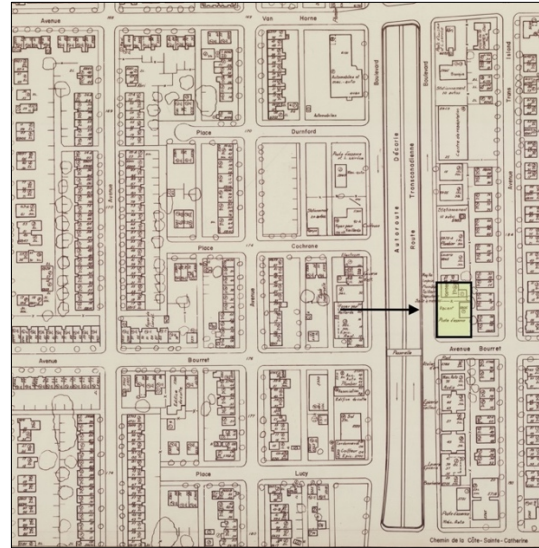
Vue vers le nord du boulevard Décarie, depuis l'intersection du chemin Queen-Mary. 7 juin 1961.

Source : Archives de la Ville de Montréal, cote : VM105-Y-3-560-005.

Depuis les années 1980 et 1990, une réappropriation des anciens quartiers montréalais par une nouvelle génération de résidents est constatée.



Vue vers le sud de l'autoroute Décarie, juin 1976.
Source : Archives de la Ville de Montréal, cote : VM94-RP221-015.



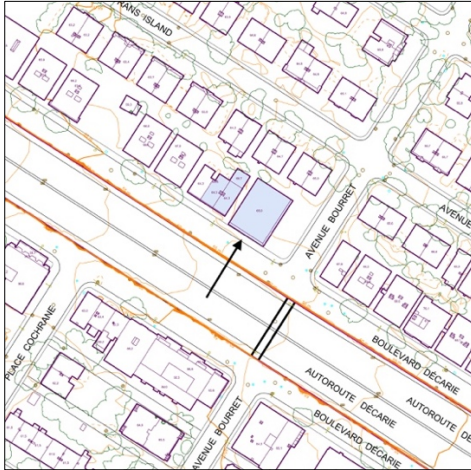
Aperçu de notre secteur en 1982, nos édifices à l'étude sont mis en évidence.
Source : Ville de Montréal, Plans d'utilisation du sol, BAnQ, Carte no 223-31 (1982-07), Numéro de notice : 0000024747.

CHAPITRE 04

FICHES TECHNIQUES SUR LES COMPOSANTES

4.1 BÂTIMENT

4.1.1 5805-5807, boulevard Décarie



Emplacement du 5805-5807, boulevard Décarie.
Source : Compilation cartographique de base 2022, Portail données ouvertes, Ville de Montréal.



Vue de l'immeuble 5805-5807, boulevard Décarie.

Construction de l'édifice actuel :
1984⁶

Permis n° 9049 – 19 novembre 1984 — Construction d'un magasin de détail, peinture et tapisserie (magasin Color Your World) — coût de la construction : 235 000 \$ — 1 étage

Propriétaire : Bruce Strongman Holdings Limited⁷

Entrepreneur : Modor Construction inc.

Construction antérieure :
1958⁸

Permis n° 5863 – 31 octobre 1958 — Construction d'une station-service — coût de la construction : 30 000 \$ — 1 étage

⁶ Informations provenant de : Fiches de permis, 1955-1987, Archives de la Ville de Montréal, cote : CA M001 VM112-3. / Fiches synthèses - bâtiments - (192-) 1978, Archives de la Ville de Montréal, cote : CA M001 VM112-1.

⁷ Le permis a été émis à Modor Construction inc.

⁸ Informations provenant de : Fiches de permis, 1955-1987, Archives de la Ville de Montréal, cote : CA M001 VM112-3. / Fiches synthèses - bâtiments - (192-) 1978, Archives de la Ville de Montréal, cote : CA M001 VM112-1.

Propriétaire : BP Canada Ltd. (British Petroleum),⁹

1908¹⁰

Construction d'une maison de 2 étages

Propriétaire : Zotique Décarie

Modifications¹¹ :

1958¹²

Démolition de la maison de 1908 — Propriétaire : Édouard Dagenais

1967

Permis n° 2596 – 10 octobre 1967 — Modification de la toiture et de la façade. Relocalisation des îlots de pompes d'essence — coût de la construction : 15 000 \$ — Propriétaire : Édouard Dagenais

1974

Permis n° 150 – 25 janvier 1974 — Remplacer 2 réservoirs de 2000 gallons et 2 réservoirs de 3000 gallons par 4 réservoirs de 5000 gallons chacun — coût de la construction : 7 000 \$ — Propriétaire : Édouard Dagenais

Permis n° 2044 – 17 juin 1974 — Ajouter un réservoir de 3000 gallons d'essence — coût de la construction : 3 000 \$ — Propriétaire : BP Oil Ltd

1984

Permis n° 8270 – 24 octobre 1984 — Démolir poste d'essence (possiblement 5 réservoirs d'essence) — Propriétaire : Bruce Strongman Holdings Limited

⁹ Le permis a été émis à B. P. Canada Ltd. [British Petroleum], mais le propriétaire du terrain était Édouard Dagenais.

¹⁰ Voir : *Dépôt acte d'offres échange et bail par Zotique Décarie*, n° d'inscription : 148 570, 9 septembre 1908, Registre foncier du Québec en ligne.

¹¹ Informations provenant de : Fiches de permis, 1955-1987, Archives de la Ville de Montréal, cote : CA M001 VM112-3. / Fiches synthèses - bâtiments - (192-) 1978, Archives de la Ville de Montréal, cote : CA M001 VM112-1.

¹² Voir : *Bail entre Édouard Dagenais et BP Canada Limited*, n° d'inscription : 1 367 040, octobre 1958, Registre foncier du Québec en ligne.

Description du 5805-5807 boulevard Décarie

Le site du 5805-5807 boulevard Décarie a connu plusieurs époques de construction, de démolition et de reconstruction. Auparavant sur ce site, il y avait une maison de 2 étages construite en 1908 pour Zotique Décarie. Elle a été remplacée en 1958 par une station-service de la compagnie *BP (Canada) Ltd.* L'immeuble actuel est construit en 1984 pour un magasin de peinture et de décoration de la chaîne *Color Your World*.



L'immeuble actuel du 5805-5807, boulevard Décarie.

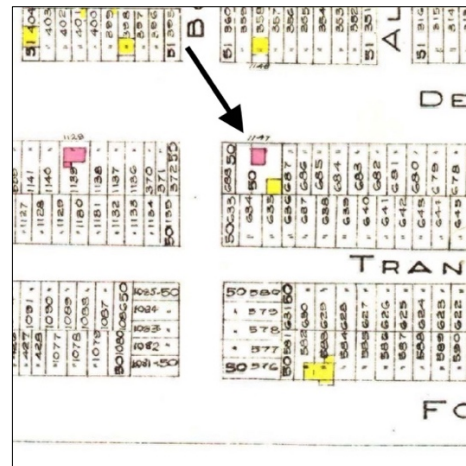
En ce qui concerne les édifices antérieurs, celui de Zotique Décarie a fait l'objet d'une entente avec la compagnie immobilière, Édouard Gohier & Cie, lors de l'achat de la terre pour exploiter le potentiel foncier. En effet, un acte d'offres d'échange et de bail de la part de Zotique Décarie mentionne : « offre à Édouard Gohier & Cie d'échanger mon arpent de terre, situé sur le chemin Public et formant partie du lot numéro cinquante du cadastre officiel de la Paroisse de Montréal, moins la maison située sur cet arpent de terre qui devrait enlevée et refaite sur ma terre sur fondation en pierre, charroyée et fournir à mes frais à deux étages, couverture en gravois, sur un terrain qui me restera de soixante-quinze pieds par cent pieds, laquelle maison devra être finie à

l'intérieur et à l'extérieur, et de louer une lisière de terre de cent cinquante pieds de large sur toute la profondeur de ma terre le long de la propriété du Park and Island Railway Company, en par Édouard Gohier & Cie me permettant de cultiver toute la partie du lot de terre numéro cinquante qui ne sera pas vendue [...]»¹³. C'est dire que Zotique Décarie fait démonter sa maison pour la reconstruire sur un terrain de 75 pieds sur 100 face à l'actuel boulevard Décarie. Tout laisse croire que cette maison de deux étages était située sur le terrain de l'actuel 5805-5807 boulevard Décarie. Au moment de la vente de sa terre à la Compagnie des Boulevards de l'île de Montréal, dont Édouard Gohier était le directeur-gérant, Zotique Décarie distrait « de ladite terre, un terrain ayant front sur le boulevard Monkland [l'actuel boulevard Décarie], contenant soixante-quinze pieds de largeur sur cent pieds de profondeur (75 x 100) ou son équivalent en superficie au cas où les lots auraient une moindre profondeur de manière à inclure sa maison qui est actuellement sur ladite terre [...]»¹⁴ Une photographie de 1931 nous permet d'avoir un aperçu du type de maison qui se retrouvait à la même hauteur du boulevard Décarie où était située la maison de Zotique Décarie.



Photographie de 1931 du boulevard Décarie, à proximité de l'avenue Bourret, vers le sud. Les maisons situées à gauche de la photographie sont typiques du bâti de cette époque sur le boulevard.

Source : Archives de la Ville de Montréal, cote : VM166-R3209-2-015.



Agrandissement de la carte Goad de 1914.

L'emplacement de la maison de Zotique Décarie est indiqué par une flèche.

Source : Goad, Charles E., *Atlas of the city of Montreal and vicinity...*, 1914, BAŃQ, cote : G/1144/M65G475/C3/1912 CAR.

¹³ *Dépôt acte d'offres échange et bail par Zotique Décarie*, n° d'inscription : 148 570, 9 septembre 1908, Registre foncier du Québec en ligne.

¹⁴ *Vente par Zotique Décarie à la Compagnie des Boulevards de l'île de Montréal*, n° d'inscription : 209 599, 15 mars 1912, Registre foncier du Québec en ligne.

Pendant de nombreuses années, il s'agit d'un immeuble résidentiel de deux étages. Après la Deuxième Guerre mondiale, un petit édifice en bois avec un revêtement d'aluminium est construit en fond de terrain. Il est utilisé comme garage commercial et de revente de voitures usagées et est exploité par une compagnie du nom de *Speedway Motor Sales Ltd.* En 1958, le propriétaire d'alors, Édouard Dagenais, loue pour une période de dix ans l'emplacement à l'entreprise *BP (Canada) Ltd.* Selon l'acte de bail, plusieurs conditions y sont émises, dont celle de démolir les immeubles existants sur la propriété : « 2. – Le bailleur convient de démolir à ses frais tous édifices, bâtisses ou autres accessoires se trouvant actuellement sur les lieux jusqu'au solage, pour permettre à la Locataire la construction d'un poste d'essence et garage conformément aux plans de la Locataire.¹⁵ »



Station-service de la BP (Canada) sur le site en 1961.

Source : Archives de la Ville de Montréal, cote : VM105-Y-3-556-004.



Plan du site en 1982, la station-service de la BP (Canada) est mise en évidence.

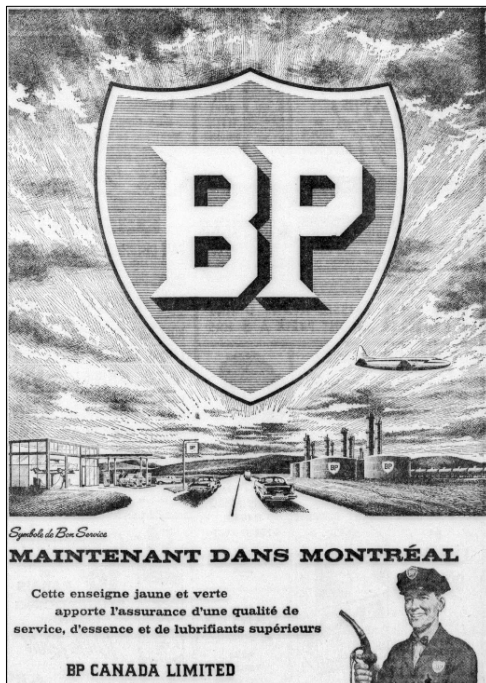
Source : Ville de Montréal, Plans d'utilisation du sol, BAnQ, Carte no 223-31 (1982-07), Numéro de notice : 0000024747.

La firme britannique, la *British Petroleum Company — BP (Canada) Ltd au Canada* —, s'installe au Canada en 1957. Selon un article d'un quotidien montréalais, la « compagnie mère a été

¹⁵ *Bail d'Édouard Dagenais à BP (Canada) Ltd*, n° d'inscription : 1 367 040, octobre 1958, Registre foncier du Québec en ligne.

incorporée à Londres en 1909 et a commencé à exploiter des puits d'huile dans le sud de l'Iran. Tout d'abord connue sous le nom de *Anglo-Persian Oil Company*, elle devient la *British Petroleum Company* en 1954. Avec ses filiales, BP exploite aujourd'hui quatorze raffineries dans un grand nombre de pays, dont la Grande-Bretagne, l'Australie, la Belgique, la France, l'Allemagne, Israël et l'Italie.¹⁶ »

Pour les années 1957-1958, la compagnie voit à l'érection d'une immense raffinerie de pétrole dans la nouvelle ville d'Anjou sur un terrain d'une superficie de 600 acres. Celle-ci a « une capacité



de production quotidienne de 30 000 barils. On y produira du pétrole à haute teneur et certaines matières dérivées du pétrole.¹⁷ » De même, elle vise la construction d'environ 500 stations-service à travers le Québec et l'Ontario¹⁸. C'est la firme d'architectes, Rother Bland Trudeau, qui conçoit les plans de ces premières stations-service.¹⁹

Publicité de la compagnie BP Canada Limited, 1957. On remarque, à gauche, une station-service type de cette compagnie.

Source : « BP Canada Limited », *La Presse*, 9 septembre 1957, p. 36.

¹⁶ « Une puissante compagnie anglaise s'installe à Ville d'Anjou, annonce l'hon. Duplessis », *Montréal-Matin*, 9 février 1957, p. 5.

¹⁷ « Une puissante compagnie anglaise s'installe à Ville d'Anjou [...] ».

¹⁸ Voir : « L'immeuble et la construction », *La Presse*, 30 mars 1957, p. 83.

¹⁹ Voir : « Real Estate in the News », *The Gazette*, 2 mars 1957, p. 24.



Photographie de la station-service au premier plan en 1967, ainsi que les toits des immeubles du 5837-5845 boulevard Décarie.

Photographe : Gabor Szilasi, 1967

Source : BAnQ, cote : E6, S7, SS1, D670766-670789.

En 1978, BP Pétroles limitée (anciennement BP Canada limitée) cède tous ces droits sur la propriété accompagnant le bail d'octobre 1958²⁰ à la succession d'Édouard Dagenais. Après cette date, on n'y constate que peu d'activité sur le site à l'étude entre les années 1978 et 1984.

En 1984, après la démolition de la station-service, l'édifice actuel est érigé pour abriter le magasin *Color Your World*. C'est un bâtiment détaché d'un seul niveau ayant une superficie de 445,90 m² sur un terrain de 829,7 m². Un stationnement de surface asphalté occupe le reste du lot.

²⁰ Voir : *Bail d'Édouard Dagenais à BP (Canada) Ltd*, n° d'inscription : 1 367 040, octobre 1958, Registre foncier du Québec en ligne.



La devanture commerciale.



Source : Google Earth, juin 2019.



Façade Est. Source : D. L. Turner Consultants inc. p. 3



Façade Nord.



Façades Sud et Ouest.



Détails de la composition du couronnement.

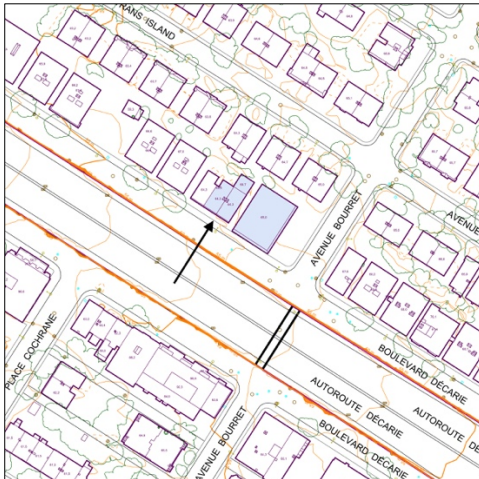


Intérieur du magasin. Source : Loopnet.



Comptoir de service. Source : Pratt Image.

4.1.2 5837-5845, boulevard Décarie



Emplacement du 5837-5845, boulevard Décarie.
Source : Compilation cartographique de base
2022, Portail données ouvertes, Ville de Montréal.



Vue de l'immeuble 5837-5845, boulevard Décarie.

Construction d'origine :
1939²¹

Permis n° 1731, 1732 – 10 juillet 1939 — Construction de deux maisons contenant 4 logements
— coût de la construction : 12 000 \$ — 22 pieds x 49 pieds chacune — 2 étages

Propriétaires : Louis-Philippe Trudeau & Paul-Émile Trudeau.

Il faut noter d'une part, que le lot est enregistré le 26 septembre 1939. D'autre part, nous n'avons pas de confirmation du moment exact du début de la construction. Toutefois, le compte de taxes foncières indique 1940 comme date de construction ce qui est tout à fait plausible pour le moment de l'achèvement et de l'occupation des immeubles.

²¹ *Registre des permis de bâtir : 1939*, Archives de la Ville de Montréal, cote : CA M001 VM004-00-D09.

Modifications²² :

Immeuble du 5837-5841, boulevard Décarie

1952

Permis n° 5722 – 31 octobre 1952 — coût de la construction : 2 800 \$ — Ajouter un magasin au sous-sol – Propriétaire : Ezekiel Malen

1955

Permis n° 5649 – 23 août 1955 — coût de la construction : 6 000 \$ — Faire une extension à l'arrière et au sous-sol – Propriétaire : Ezekiel Malen

1965

Permis n° 3489 – 3 septembre 1965 — coût de la construction : 10 000 \$ — Transformer le logement du rez-de-chaussée en un restaurant, agrandissement à l'arrière – Propriétaire : Ezekiel Malen

1967

Permis n° 685 – 17 avril 1967 — Modifier l'escalier en béton en façade — Propriétaire : Ezekiel Malen

Immeuble du 5843-5845, boulevard Décarie

1953

Permis n° 4221 – 7 juillet 1953 — coût de la construction : 4 000 \$ — Ajouter un magasin au sous-sol et faire une nouvelle entrée au sous-sol – Propriétaire : Ezekiel Malen



Photographie des immeubles du 5837-5845, boulevard Décarie.



Photographie des immeubles du 5837-5845, boulevard Décarie.

²² Informations provenant de : Fiches de permis, 1955-1987, Archives de la Ville de Montréal, cote : CA M001 VM112-3. / Fiches synthèses - bâtiments - (192-) 1978, Archives de la Ville de Montréal, cote : CA M001 VM112-1.

Ces deux immeubles à quatre logements ont été complétés en 1940 par Paul-Émile et Louis-Philippe Trudeau, fils de Zénon Trudeau, qui était un important promoteur immobilier de Notre-Dame-de-Grâce. Ils comptent deux étages, de 6,7 m sur 14,9 m chacun, avec un revêtement en brique et un léger parapet géométrique à son sommet. Un troisième édifice a été érigé l'année suivante au nord des immeubles à l'étude selon une architecture identique par les mêmes propriétaires-constructeurs formant ainsi une rangée de trois duplex homogènes.²³ Nous n'avons pu confirmer à ce jour, si le parement de brique de la façade principale des trois immeubles était en brique polychrome comme celui à l'extrémité nord le 5849-5855 ce qui aurait confirmé ainsi l'intention d'origine de créer un ensemble uniforme.

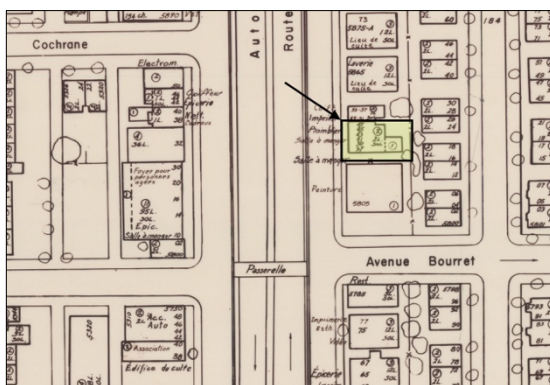


Photographies montrant l'utilisation de briques différentes et de mortier de couleur contrastée des immeubles du 5849-5855 et 5837-5845, boulevard Décarie.

²³ Permis n° 1038, 13 mai 1940, *Registre des permis de bâtir : 1940*, Archives de la Ville de Montréal, cote : CA M001 VM004-00-D09.



Photographie des immeubles du 5837-5845, boulevard Décarie et de son contexte au mois de juin 1961.
 Source : Archives de la Ville de Montréal, cote : VM105-Y-3-556-005.



Plan du secteur en 1990, les duplex à l'étude sont mis en évidence. Source : Ville de Montréal, Plans d'utilisation du sol, BANQ, Carte no 223-31 (1990-05), Numéro de notice : 0000024747.

BRODEUR
 CONSULTANTS

La façade est rythmée par deux travées et divisée en deux registres horizontaux (sans le sous-sol), ce qui est typique des immeubles montréalais en duplex de la première moitié du XX^e siècle. Son ornementation est très sobre avec au niveau du parapet trois éléments décoratifs en ciment et une rangée de briques disposées en soldat. Les ouvertures sont rectangulaires avec un linteau droit en briques disposées aussi en soldat et un appui en béton. Aucune ouverture originale (fenêtre ou porte) ne subsiste. Au niveau du sous-sol, un motif dans le béton imite la pierre de taille. Ces quelques détails ornementaux suggèrent un timide effet architectural moderniste avec l'utilisation de composantes traditionnelles.



Façade principale.



Façade Sud.



Les façades Sud et Est du 5839-5841 et de son extension.
Source : D.L. Turner Consultants inc. p.4.



Les façades Est du 5839-5845 et la façade Nord de l'extension. Source : D.L. Turner Consultants inc. p.4.



Traitement des cours anglaises des 5837-5845, boulevard Décarie.



Traitement des cours anglaises des 5837-5845, boulevard Décarie.

Très tôt, les sous-sols et les logements du rez-de-chaussée sont utilisés à des fins commerciales. Par exemple, en 1952, le sous-sol du 5839-5841 est aménagé pour accueillir un magasin, puis, en 1953, c'est au tour du sous-sol du 5843-5845. Ce nouvel usage des sous-sols oblige la création de cours anglaises qui n'existaient pas à l'origine. En 1955, une extension à l'immeuble sud (5839-5841) est construite dans la cour arrière. Elle est en blocs de béton recouvert d'un crépi. En 1965, le rez-de-chaussée du 5839-5841 est converti en restaurant, le *Schneider's Famous Steak House inc.*, avec son menu d'inspiration juive, occupe les lieux pendant de nombreuses années. Par la suite, les divers commerces loueront les locaux, entraînant des modifications. Ces multiples transformations consolident l'usage de ces immeubles résidentiels en immeubles à vocation mixte, ce qui correspond à la vocation actuelle de cette artère importante qu'est le boulevard Décarie.



Allure du logement au 2^e étage du 5841. Source : D.L. Turner Consultants inc. p.13.

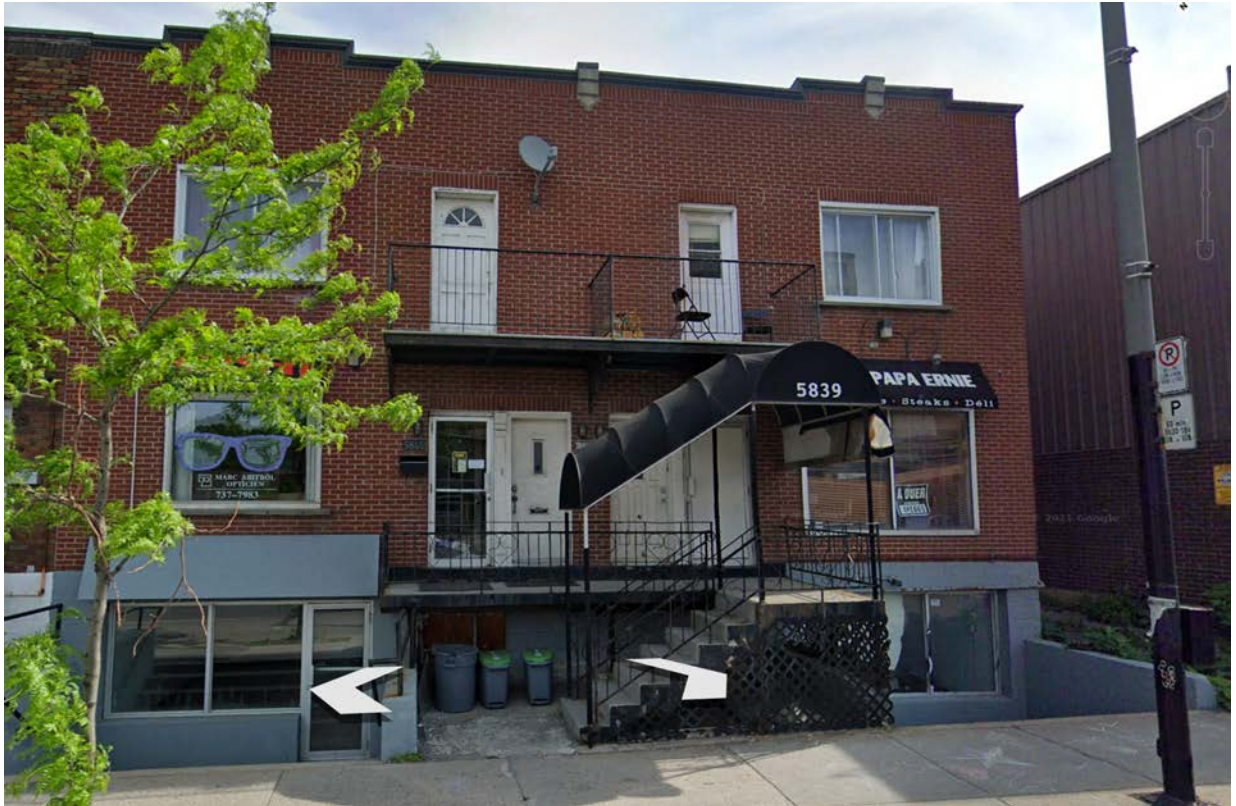


Allure du logement au 2^e étage du 5845. Source : D.L. Turner Consultants inc. p.17.

Les intérieurs commerciaux n'ont aucun intérêt tandis que les logements montrent d'importantes modifications et quelques détails d'ornementation (encadrements d'ouvertures et arches géométriques) probablement d'origine, mais très modestes.

4.2 PAYSAGE

Le paysage du site qui se limite aux cours anglaises des 5839-5845 boul. Décarie, à la cour arrière des duplex encombrée de l'extension et d'un abri de bois décati, à l'allée séparant les deux lots et au stationnement de surface longeant la rue Bourret devant le 5805 boul. Décarie, ne présente aucun intérêt.



Cour avant des duplex. Source : Google Earth, juin 2019.



L'allée entre le 5805 et les duplex. Source : Google Earth, juin 2019.



Une partie de la cour arrière des duplex. Source : D.L. Turner Consultants inc. p.10.



Stationnement du 5805. Source : Google Earth, juin 2019.



Stationnement et allée latérale du 5805. Source : Google Earth, juin 2019.

CHAPITRE 05

LES PERSONNAGES MARQUANTS

5.1 ZOTIQUE DÉCARIE



Zotique Décarie
Source : *La Presse*, 14 juin 1920, p. 6.

Zotique Décarie²⁴, agriculteur et jardinier de Notre-Dame-de-Grâce, né le 7 juin 1847 à Montréal, fils de Toussaint Décarie et d'Adélaïde Coderre ; le 27 octobre 1868, il épouse Georgina Rochon, fille d'Augustin Rochon et de Zoé Ouellette et ils ont 14 enfants. Il décède le 12 juin 1920 à la suite d'un accident avec un tramway circulant sur le boulevard Décarie, à proximité de sa résidence.²⁵

En 1895, Zotique Décarie et son frère, Gervais, propriétaires d'une ferme à Notre-Dame-de-Grâce, vendent une bande de terrain de 35 pieds de largeur par un mille de longueur à la *Montreal Park and Island Railway Company* pour l'aménagement d'une ligne de tramway sur ce tracé. Ce sera le premier jalon du futur boulevard Décarie au nord du chemin Queen Mary.

²⁴ Informations venant de : Édouard-Zotique Massicotte, *Les familles Descary, Descarries, Décary et Décarie au Canada, 1650-1909 : histoire, généalogie, portraits*, Montréal, Adj. Ménard Imprimeur, 1910, 163 p.

²⁵ « Vieillard tué par un tramway », *La Presse*, 14 juin 1920, p. 6.

CHAPITRE 06

LA GRILLE D'ANALYSE PAR LES VALEURS

6.1 VALEUR SOCIALE, SYMBOLIQUE

L'édifice commercial et les deux immeubles à logements dans lesquels ont été aménagés des commerces au fil des années, n'ont pas eu d'impact significatif dans le quartier, bien que certains commerces aient eu une certaine notoriété, telle que le restaurant *Schneider's Famous Steak House*. La valeur symbolique et sociale des immeubles est très faible.

6.2 VALEUR HISTORIQUE

Les immeubles à l'étude sont, d'une part, un commerce construit en 1984 pour abriter une succursale de la chaîne ontarienne de décoration intérieure, *Color Your World*, et, d'autre part, deux immeubles à logements construits en 1940 par les frères Louis-Philippe et Paul-Émile Trudeau, fils de Zénon Trudeau, un important promoteur immobilier du quartier Notre-Dame-de-Grâce. Pour ces derniers bâtiments, ils ont été érigés à un moment où le quartier était en pleine effervescence constructive.

La valeur historique de ces bâtiments est :

- 5805-5807, boulevard Décarie — une valeur historique nulle, à cause de sa récente construction ;
- 5835-5845, boulevard Décarie — une valeur historique relative, parce que les bâtiments sont représentatifs du moment où le quartier était en pleine effervescence constructive. L'élément caractéristique qui incarne cette valeur historique est la volumétrie typique des duplex.

6.3 VALEUR ARCHITECTURALE, ARTISTIQUE, ESTHÉTIQUE

Complétés en 1940, les immeubles du 5837-5845 boulevard Décarie représentent la continuation d'un certain type résidentiel issu de l'architecture montréalaise vernaculaire, c'est-à-dire des maisons en rangée à deux ou trois logements superposés. Toutefois, ces immeubles ont subi de

multiples et importantes transformations depuis leur construction dont la conversion des sous-sols et des rez-de-chaussée en commerces divers.

L'édifice du 5805-5807 boulevard Décarie représente une architecture commerciale typique des années 1980, c'est-à-dire une architecture standardisée et générique.

La valeur architecturale, artistique ou esthétique de ces immeubles est :

- 5805-5807, boulevard Décarie — une valeur architecturale très faible voire nulle, à cause de son architecture standardisée et générique ;
- 5835-5845, boulevard Décarie — une valeur architecturale faible, à cause des multiples modifications qu'ont subies ces immeubles.

Les éléments caractéristiques qui traduisent cette valeur se résument aux quelques éléments d'ornementation qui les associent à un timide courant moderniste.

6.4 VALEUR CONTEXTUELLE, URBAINE OU PAYSAGÈRE

Faisant front au boulevard Décarie, les bâtiments à l'étude font partie d'une série d'édifices très hétérogènes. L'importante emprise de l'autoroute Décarie dans le secteur fait en sorte que le paysage urbain s'en trouve grandement dévalorisé.

En conséquence, la valeur paysagère des immeubles est très faible.

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES DOCUMENTAIRES

Ouvrages

Benoît, Michèle et Roger Gratton, *Pignon sur rue : Les quartiers de Montréal*, Montréal, Guérin, éditeur Itée, 1991, 393 p.

D.L. Turner Consultants inc., *5805 Décarie & 5839-5845 Décarie, Montréal Inspection de la structure*, 21 décembre 2021, 25 p.

Ethnotech inc., *Analyse du macro-inventaire montréalais/Quartier Notre-Dame-de-Grâce* vol. 19a, Montréal, Ville de Montréal et ministère des Affaires culturelles, octobre 1983, 115 p. et ill.

Évaluation du patrimoine urbain : Arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce, Montréal, Service la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Division du patrimoine et de la toponymie, Ville de Montréal, 2005, 65 p.

Legault, Guy-R., *La ville qu'on a bâtie : Trente ans au service de l'urbanisme et de l'habitation à Montréal 1956-1986*, Montréal, Liber, 2002, 264 p.

Linteau, Paul-André, René Durocher et al., *Histoire du Québec contemporain : Le Québec depuis 1930*, Montréal, Les Éditions du Boréal Express, 1986, 728 p.

Massicotte, Édouard-Zotique, *Les familles Descary, Descarries, Décary et Décarie au Canada, 1650-1909 : histoire, généalogie, portraits*, Montréal, Adj. Ménard Imprimeur, 1910, 163 p.

Rémillard, François et Brian Merrett, *L'habitation de Montréal : Guide des styles et des bâtiments*, Montréal, Éditions du Méridien, 1990, 222 p.

Périodiques et quotidiens

« Park and Island Railway Co. », *Le Prix Courant*, vol. XIV, no 3, 16 mars 1894, p. 86.

« La Compagnie des Boulevards de l'Île de Montréal », *The Standard Illustrated Supplement*, 5 septembre 1908, p. 2-3.

La Patrie, 29 juin 1912, p. 1.

« Vieillard tué par un tramway », *La Presse*, 14 juin 1920, p. 6.

« Une puissante compagnie anglaise s'installe à Ville d'Anjou, annonce l'hon. Duplessis », *Montréal-Matin*, 9 février 1957, p. 5.

« Real Estate in the News », *The Gazette*, 2 mars 1957, p. 24.

« L'immeuble et la construction », *La Presse*, 30 mars 1957, p. 83.

Archives

Les archives et institutions suivantes ont été consultées :

Archives de la Ville de Montréal

Musée McCord

Bibliothèque et Archives nationales du Québec

ANNEXE

CHAÎNE DE PROPRIÉTAIRES

Chaîne de propriétaires
5805-5807, boulevard Décarie

Lot n° 2 647 799, date d'établissement : 30 avril 2004

Date de présentation : 16 septembre 2015
Numéro d'inscription : 21 838 965
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : 3253546 Canada Inc.
Acquéreur : 5805 Decarie Building inc/Édifice 5805 Décarie inc.
Note :

Lots n° partie du 50, Municipalité de la paroisse de Montréal, date d'établissement : 15 juillet 1873 et
lot 50-688, Municipalité de la paroisse de Montréal, date d'établissement : 20 janvier 1913

Date de présentation : 11 octobre 1996
Numéro d'inscription : 4 885 559
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Chriscon Investments Ltd
Acquéreur : 3253546 Canada Inc.
Note :

Date de présentation : 12 mars 1991
Numéro d'inscription : 4 366 860
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Bruce Strongman Holdings Limited
Acquéreur : Chriscon Investments Ltd
Note :

Date de présentation : 10 octobre 1984
Numéro d'inscription : 3 522 207
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Jean Dagenais et al
Acquéreur : Bruce Strongman Holdings Limited
Note :

Date de présentation : 14 novembre 1978
Numéro d'inscription : 2 927 413
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : BP Pétroles limitée
Acquéreur : Jean Dagenais et al.
Note : Droit sur un bail consenti par feu Édouard Dagenais à BP Canada limitée, le 6 octobre 1958, enregistré sous le no 1367040.

Date de présentation : 10 mars 1976
Numéro d'inscription : 2 673 394
Nature de l'acte : Déclaration de transmission
Partie : Jean Dagenais et al.
Partie : Édouard Dagenais
Note : lot pt n° 50 et lot n° 50-688

Date de présentation : octobre 1958
Numéro d'inscription : 1 367 040
Nature de l'acte : Bail
Bailleur : Édouard Dagenais
Preneur : BP Pétroles limitée
Note : Bail de 10 ans. « 2. – Le bailleur convient de démolir à ses frais tous édifices, bâtisses ou autres accessoires se trouvant actuellement sur les lieux jusqu'au solage, pour permettre à la Locataire la construction d'un poste d'essence et garage conformément aux plans de la Locataire, le tout dans le délai plus haut spécifié de quatre semaines. »

Date de présentation : 4 février 1946
Numéro d'inscription : 641 012
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Joséphine Décarie, épouse de Jean alias Saint-Hilaire
Acquéreur : Pierre Rémi alias Prima Dagenais
Note : partie du lot 50

Date de présentation : 31 janvier 1946
Numéro d'inscription : 640 753
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Sydney Bockler
Acquéreur : Pierre Remi alias Prima Dagenais
Note : lot 50-688

Date de présentation : 31 janvier 1946
Numéro d'inscription : 640 752
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Blanche Tourangeau, veuve de Ranolph R. Michel
Acquéreur : Pierre Rémi alias Prima Dagenais
Note : partie du lot 50 (5827 et 5829, boulevard Décarie)

Date de présentation : 23 février 1945
Numéro d'inscription : 606 541
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Cité de Montréal
Acquéreur : Sam Sydney Bockler
Note : lot 50-688

Date de présentation : 8 juin 1943
Numéro d'inscription : 552 232
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Cité de Montréal
Acquéreur : Cité de Montréal
Note : lot 50-688

Date de présentation : 28 novembre 1940
Numéro d'inscription : 488 827
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Joseph Morin
Acquéreur : Lucien Giroux
Note : lot 50-688

Date de présentation : 29 août 1938
Numéro d'inscription : 438 977
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Fortunat Morin
Acquéreur : Joseph Morin
Note : lots 50-688 et 50-1143

Date de présentation : 30 mai 1936
Numéro d'inscription : 394 467
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Édouard Tourangeau
Acquéreur : Blanche Tourangeau, épouse de Ranolph R. Michel
Note : partie du lot 50 (5827 et 5829, boulevard Décarie)

Date de présentation : 23 mai 1930
Numéro d'inscription : 247 102
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Dame Claire Aimée Décarie, épouse de Édouard Sauvé et Placide Décarie
Acquéreur : Édouard Tourangeau
Note : partie du lot 50 (5827 et 5829, boulevard Décarie)

Date de présentation : 19 juillet 1925
Numéro d'inscription : 86 167
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Michel E. Dufault
Acquéreur : Fortunat Morin
Note : lots 50-688 et 50-1143

Date de présentation : 16 juin 1925
Numéro d'inscription : 83 435
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Benjamin Benoit
Acquéreur : Michel E. Dufault et Jean M. Richard
Note : lots 50-688 et 50-1143

Date de présentation : 16 juin 1925
Numéro d'inscription : 83 390
Nature de l'acte : Échange
Vendeur : Mountain Sights Limited
Acquéreur : Benjamin Benoit
Note : lots 50-688 et al

Date de présentation : 6 septembre 1920

Numéro d'inscription : 406 060
 Nature de l'acte : Testament
 Testateur : Zotique Décarie
 Légataires : Dame Claire Aimée Décarie, Placide Décarie (moitié indivise d'une partie non subdivisée du lot 50 – 53 pieds de largeur/Joséphine Décarie, épouse de Jean alias Saint-Hilaire [partie du lot 50 – 22 pieds de largeur])
 Note : moitié indivise d'une partie du lot 50

Date de présentation : 19 février 1915
 Numéro d'inscription : 294 098
 Nature de l'acte : Rétrocession
 Cédant : Montreal Reserve, Limited
 Cessionnaire : Mountain Sights Limited
 Note : lots 50-688 et al

Date de présentation : novembre 1913
 Numéro d'inscription : 258 700
 Nature de l'acte : Vente
 Vendeur : Jules S. Helbronner
 Acquéreur : Montreal Reserve, Limited
 Note : lots 50-688 et al

Date de présentation : 27 mai 1913
 Numéro d'inscription : 246 018
 Nature de l'acte : Vente
 Vendeur : Mountain Sights Limited
 Acquéreur : Jules S. Helbronner
 Note : lots 50-688 et al

Date de présentation : 19 avril 1912
 Numéro d'inscription : 212 446
 Nature de l'acte : Vente
 Vendeur : La Compagnie des Boulevards de l'île de Montréal
 Acquéreur : Mountain Sights Limited
 Note : lots 50-688 et al

Date de présentation : 15 mars 1912
 Numéro d'inscription : 209 599
 Nature de l'acte : Vente
 Vendeur : Zotique Décarie
 Acquéreur : La Compagnie des Boulevards de l'île de Montréal
 Note : partie du lot 50
 « [...] à distraire cependant de ladite terre, un terrain ayant front sur le boulevard Monkland, contenant soixante-quinze pieds de largeur sur cent pieds de profondeur [75 x 100] ou son équivalent en superficie au cas où les lots auraient une moindre profondeur de manière à inclure sa maison qui est actuellement sur ladite terre [...] »

Date de présentation : 3 janvier 1909
 Numéro d'inscription : 153 193
 Nature de l'acte : Vente
 Vendeur : Gervais Décarie, fils de Toussaint
 Acquéreur : La Compagnie des Boulevards de l'île de Montréal

Note : partie du lot 50

Date de présentation : 9 septembre 1908

Numéro d'inscription : 148 570

Nature de l'acte : Dépôt acte d'offres échange et bail

Partie : Zotique Décarie,

Partie : Édouard Gohier & Cie

Note : partie du lot 50

[...] offre à Édouard Gohier & Cie d'échanger mon arpent de terre, situé sur le chemin Public et formant partie du lot numéro cinquante du cadastre officiel de la Paroisse de Montréal, moins la maison située sur cet arpent de terre qui devrait enlevée et refaite sur ma terre sur fondation en pierre, charroyée et fournir à mes frais à deux étages, couverture en gravois, sur un terrain qui me restera de soixante-quinze pieds par cent pieds, laquelle maison devra être finie à l'intérieur et à l'extérieur, et de louer une lisière de terre de cent cinquante pieds de large sur toute la profondeur de ma terre le long de la propriété du Park and Island Railway Company, en par Édouard Gohier & Cie me permettant de cultiver toute la partie du lot de terre numéro cinquante qui ne sera pas vendue [...]

Date de présentation : 8 octobre 1881

Numéro d'inscription : 10 253

Nature de l'acte : Donation

Donateur : Toussaint Décary

Donataires : Gervais Décary et Zotique Décary

Note : partie du lot 50

Date de la minute : 5 mars 1873

Numéro de la minute : 2420

Notaire : Alphonse-Clovis Décary

Nature de l'acte : Vente

Vendeur : Toussaint Décarie

Acquéreur : Benjamin, Gervais et Zotique Décarie

Note :

Chaîne de propriétaires
5837-5845, boulevard Décarie

Lot n° 2 647 920, date d'établissement : 30 avril 2004

Date de présentation : 1 septembre 2021
Numéro d'inscription : 26 628 235
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Mark Wasserlauf et Simon Wasserlauf
Acquéreur : 9447-8617 Québec inc
Note :

Lots n° 50-685-3, 50-686-1, 50-686-2, 50-687-1, 50-687-2, Municipalité de la paroisse de Montréal, date d'établissement : 26 septembre 1939

Date de présentation : 5 juillet 2000
Numéro d'inscription : 5 189 131
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Jean-Louis Saint-Onge et autres
Acquéreur : Mark Wasserlauf et autres
Note :

Date de présentation : 1 septembre 1998
Numéro d'inscription : 5 038 696
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Compagnie Montreal Trust du Canada
Acquéreur : Jean-Louis Saint-Onge et autres
Note :

Date de présentation : 21 juin 1995
Numéro d'inscription : 4 790 805
Nature de l'acte : Vente sous contrôle de justice
Vendeur : Gilles Malo sr, huissier
Acquéreur : Compagnie Montreal Trust du Canada
Note :

Date de présentation : 11 juin 1986
Numéro d'inscription : 3 729 182
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Jang Cheong Yea
Acquéreur : 2328 9085 Québec inc.
Note :

Date de présentation : 6 septembre 1974
Numéro d'inscription : 2 547 888
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Ezekiel Malen
Acquéreur : Jang Cheong Yea
Note :

Date de présentation : 27 janvier 1947
Numéro d'inscription : 682 165

Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Dame Annie Weltman, épouse de Benjamin Weltman
Acquéreur : Ezekiel Malen
Note :

Date de présentation : 20 juin 1942
Numéro d'inscription : 526 604
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Alice Maucotel et Carmelia Maucotel
Acquéreur : Benjamin Weltman
Note :

Date de présentation : 21 mars 1940
Numéro d'inscription : 472 423
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Zénon Trudeau [représenté par Louis Philippe Trudeau], Louis Philippe Trudeau et Paul Émile Trudeau
Acquéreur : Alice Maucotel et Carmelia Maucotel
Note :

Date de présentation : 30 juin 1939
Numéro d'inscription : 456 744
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Montreal Development & Land Company, Limited
Acquéreur : Louis Philippe Trudeau et Paul Émile Trudeau
Note :

Date de présentation : 11 février 1913
Numéro d'inscription : 235 931
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Mountain Sights Limited
Acquéreur : Montreal Development & Land Company, Limited
Note :

Lots n° 50-685, 50-686, 50-687, Municipalité de la paroisse de Montréal, date d'établissement : 20 janvier 1913

Date de présentation : 19 avril 1912
Numéro d'inscription : 212 446
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : La Compagnie des Boulevards de l'île de Montréal
Acquéreur : Mountain Sights Limited
Note : lots 50-688 et al

Date de présentation : 15 mars 1912
Numéro d'inscription : 209 599
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Zotique Décary
Acquéreur : La Compagnie des Boulevards de l'île de Montréal
Note : partie du lot 50

Date de présentation : 3 janvier 1909
Numéro d'inscription : 153 193
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Gervais Décarie, fils de Toussaint
Acquéreur : La Compagnie des Boulevards de l'île de Montréal
Note : partie du lot 50

Date de présentation : 8 octobre 1881
Numéro d'inscription : 10 253
Nature de l'acte : Donation
Donateur : Toussaint Décary
Donataire : Gervais Décary
Note : partie du lot 50

Date de la minute : 5 mars 1873
Numéro de la minute : 2420
Notaire : Alphonse-Clovis Décary
Nature de l'acte : Vente
Vendeur : Toussaint Décarie
Acquéreur : Benjamin, Gervais et Zotique Décarie
Note :

D. L. TURNER CONSULTANTS INC.

4700 DE LA SAVANE, SUITE 203
MONTREAL, QUEBEC
H4P 1T7

Tel. No.: (514) 344-1865
Cell No.: (514) 992-1961
daniel@dlturner-consultants.ca
www.dlturner-consultants.ca

Le 21 décembre 2021

MC Properties

3675, Boulevard de la Grande-Alle suite #100
Boisbriand Québec
J7H 1H5

450-979-6203

yoiel@mcproperties.ca

À l'attention de: Yoiel Mermelstein

Objet: **5805 Décarie & 5839-5845 Décarie, Montréal**
Inspection de la structure

Notre projet : 221129

Cher Monsieur,

Nous avons effectué une visite aux édifices situés au 5805 Boulevard Décarie et 5839-5845 Boulevard Décarie, Montréal le 7 décembre 2021 afin d'effectuer une inspection de la structure (voir Figure 1). L'objectif de ce rapport est de fournir nos observations des conditions existantes déficientes de la structure ainsi que nos recommandations quant à la structure.



Figure 1 – (a) 5839-5845 Décarie (source: google.ca)



(b) 5805 Décarie (source: google.ca)

A. Description des Lieux

1. Les plans de structure originale des bâtiments ne sont pas disponibles.
2. Les deux bâtiments sont encadrés par le boulevard Décarie à l'ouest et une allée au sud. Au nord du 5839-5845 Décarie, il y a un bâtiment contigu de deux étages. Au sud du 5805 Décarie se trouve une aire de stationnement asphalté longeant l'avenue Bourret. Les deux édifices à l'étude sont séparés par une allée. (voir Figure 2).

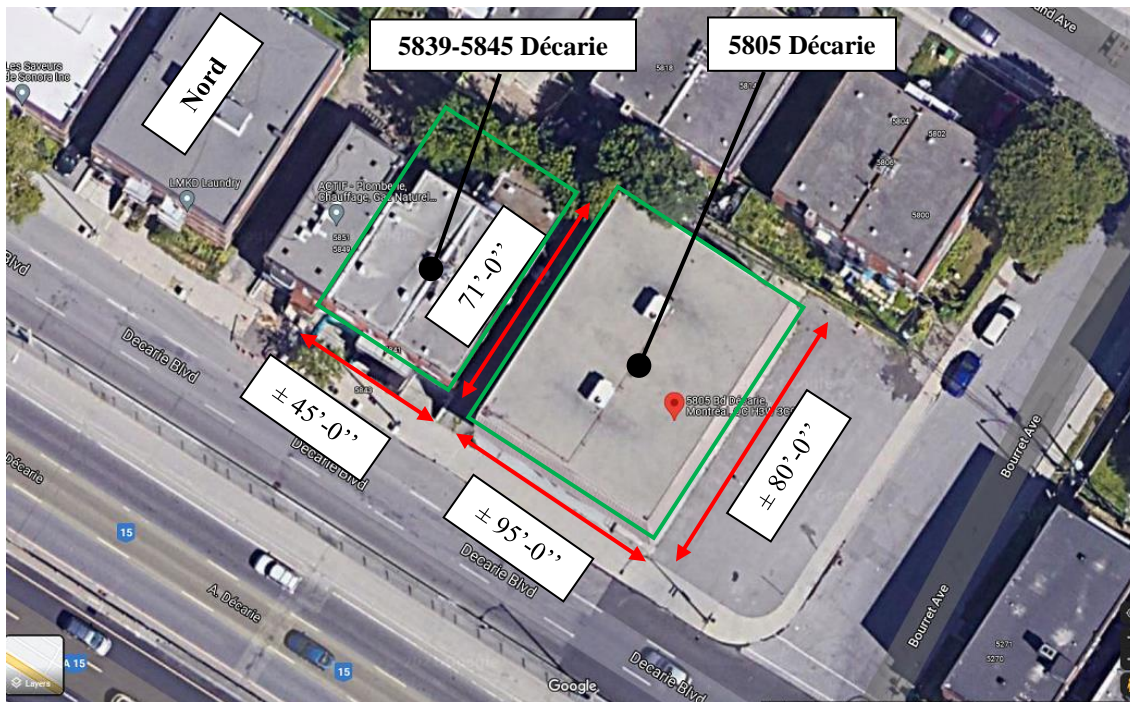


Figure 2 –5805 Décarie & 5839-5845 Décarie (source: google.ca)

D. L. TURNER CONSULTANTS INC.

Objet: 5805 Décarie & 5839-5845 Décarie, Montréal

Inspection de la structure

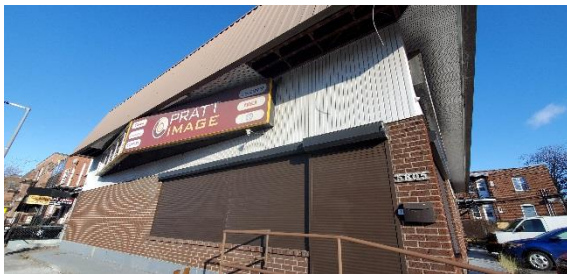
Notre projet : 221129

Le 21 décembre 2021

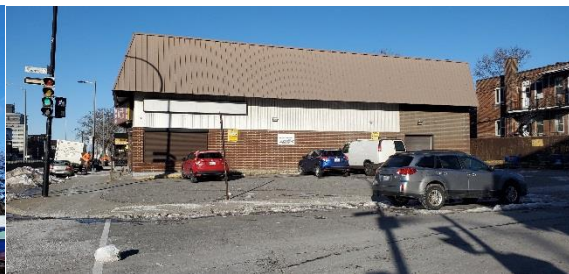
Page 3 de 25

3. 5805 Boulevard Décarie :

- a. Selon l'évaluation foncière de la ville de Montréal, la construction du bâtiment date des années 1985.
- b. Le bâtiment d'un étage est présentement occupé par un commerce (Pratt Image).
- c. Les façades de l'édifice sont composées de briques et sont recouvertes d'un revêtement métallique sur la partie supérieure. Voir Photos 1.



a) Façade ouest



c) Façade sud



b) Façade est



d) Façade nord

Photos 1 – 5805 Décarie - Façades

- d. La composition de la structure de l'édifice est telle que suit:
 - i. Fondations en béton et dalle-sur-sol en béton
 - ii. Au toit : présumées fermes en acier supportées par des poutres en acier et des colonnes en acier

D. L. TURNER CONSULTANTS INC.

Objet: 5805 Décarie & 5839-5845 Décarie, Montréal

Inspection de la structure

Notre projet : 221129

Le 21 décembre 2021

Page 4 de 25

4. 5839-5845 Boulevard Décarie :

- a. Selon l'évaluation foncière de la ville de Montréal, la construction du bâtiment date des années 1940.
- b. Le bâtiment de deux étages et un sous-sol est présentement partiellement occupé. La partie arrière du bâtiment a un seul étage.
 - i. Le sous-sol et le premier étage étaient précédemment utilisés comme espace commercial. Le premier étage est présentement inoccupé.
 - ii. Le deuxième étage est présentement utilisé comme espace résidentiel.
- c. Les façades sont composées de briques et de blocs en béton recouvert en partie par un crépi. Voir Photos 2.



a) *Façade ouest*



c) *Façade sud et est*



b) *Façade nord et est*

Photos 2 – 5839-5845 Décarie - Façades

- d. La composition de la structure de l'édifice est telle que suit:
 - i. Fondations en béton et dalle-sur-sol en béton
 - ii. Au RDC : dalle en béton supportée par des poutres et colonnes en béton
 - iii. Au 2^e étage : solives en bois 2x10 espacés à $\pm 16''$ c/c
 - iv. Au toit : présumés solives ou poutrelles en bois

D. L. TURNER CONSULTANTS INC.

Objet: 5805 Décarie & 5839-5845 Décarie, Montréal

Inspection de la structure

Notre projet : 221129

Le 21 décembre 2021

Page 5 de 25

B. Observations Visuelles

Lors de notre visite au site, une inspection visuelle a été effectuée afin d'inspecter la structure. Lorsque possible, des ouvertures ont été effectuées dans le fini architectural afin de permettre d'accéder à la structure.

Les déficiences suivantes ont été observées lors de la visite d'inspection quant aux façades, à la toiture ainsi qu'à la structure des deux édifices :

5805 Boulevard Décarie

1. Façades et composantes extérieures:

1.1 Des fissures en escalier sont visibles sur le revêtement en briques de la façade est indiquant un possible affaissement des fondations (voir Photos 3 à 5).



Photo 3- fissures revêtements briques



Photo 4- fissures revêtements briques



Photo 5- fissures revêtements briques

D. L. TURNER CONSULTANTS INC.

Objet: 5805 Décarie & 5839-5845 Décarie, Montréal

Inspection de la structure

Notre projet : 221129

Le 21 décembre 2021

Page 6 de 25

1.2 Le revêtement métallique du canopée extérieur est endommagé et/ou inexistant à plusieurs emplacements (voir Photos 6 à 9). La structure en bois et en acier du canopée est exposée aux éléments et semble détérioré.



Photo 6- canopée



Photo 7- canopée



Photo 8- canopée



Photo 9- canopée

2. Toiture:

La toiture n'était pas accessible lors de la visite et n'a pas été inspecté.

D. L. TURNER CONSULTANTS INC.

Objet: **5805 Décarie & 5839-5845 Décarie, Montréal**

Inspection de la structure

Notre projet : 221129

Le 21 décembre 2021

Page 7 de 25

3. Structure:

Structure Toit

3.1 La structure du toit était recouverte par un pontage métallique (plafond). La structure est présumée d'être des fermes en acier supportées par des poutres et colonnes en acier (voir Photos 10 à 12).



Photo 10- Toit



Photo 11 -Toit

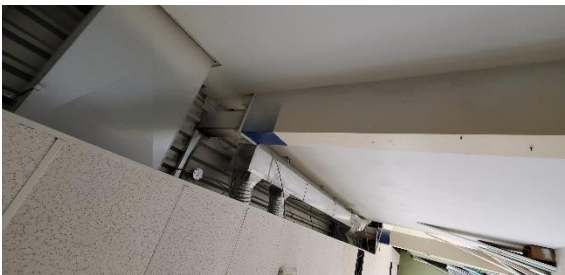


Photo 12- Toit

D. L. TURNER CONSULTANTS INC.

Objet: 5805 Décarie & 5839-5845 Décarie, Montréal

Inspection de la structure

Notre projet : 221129

Le 21 décembre 2021

Page 8 de 25

Structure Rez-de-Chaussée (RDC):

3.2 La structure du RDC est composée d'une dalle-sur-sol en béton.

3.3 Un soulèvement de la dalle-sur-sol et tuiles du RDC est visible au site à plusieurs emplacements. Le soulèvement de la dalle est possiblement causé par la présence d'un remblai contaminé et/ou inadéquat sous la dalle. Où visible, la dalle-sur-sol en béton est fissurée. (voir Photos 13 à 20)



Photo 13- Plancher RDC



Photo 14 –Plancher RDC

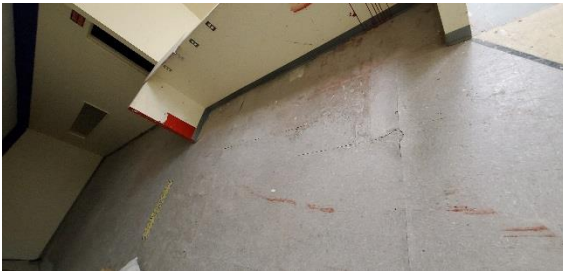


Photo 15- Plancher RDC



Photo 16 –Plancher RDC



Photo 17- Plancher RDC



Photo 18 –Plancher RDC



Photo 19- Dalle-sur-sol RDC



Photo 20 – Dalle-sur-sol RDC

D. L. TURNER CONSULTANTS INC.

Objet: **5805 Décarie & 5839-5845 Décarie, Montréal**

Inspection de la structure

Notre projet : 221129

Le 21 décembre 2021

Page 9 de 25

3.4 Les murs de fondation en béton sont recouverts de crépi et ne sont pas visibles.

4. *Systèmes de contreventement sismiques:*

Le système de contreventement sismique du bâtiment n'était pas visible ni accessible lors de la visite.

5839-5845 Boulevard Décarie

5. Façades et composantes extérieures:

5.1 Des fissures sont visibles sur le bloc en béton et sur le crépi recouvrant le bloc en béton.

- a. De larges fissures en escalier sont visibles au coin sud est indiquant un possible affaissement des fondations (voir Photos 21 et 22).



Photo 21- fissures bloc de béton



Photo 22- fissures bloc de béton

- b. Des fissures sont visibles dans les blocs en béton de la façade ouest (voir Photos 23 et 24).



Photo 23- fissures bloc de béton



Photo 24- fissures bloc de béton

- c. Des fissures sont visibles sur le crépi recouvrant les blocs en béton de la façade arrière nord (voir Photos 25 et 26).

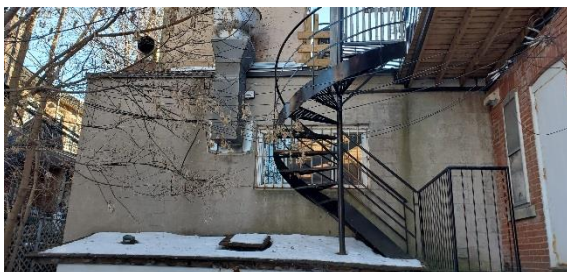


Photo 25- fissures bloc de béton



Photo 26- fissures bloc de béton

D. L. TURNER CONSULTANTS INC.

Objet: **5805 Décarie & 5839-5845 Décarie, Montréal**

Inspection de la structure

Notre projet : 221129

Le 21 décembre 2021

Page 11 de 25

5.2 Les briques, joints de mortier et allèges de la façade est sont détériorés (voir Photos 27 à 29)



Photo 27- façade est



Photo 28- façade est



Photo 29- façade est

D. L. TURNER CONSULTANTS INC.

Objet: 5805 Décarie & 5839-5845 Décarie, Montréal

Inspection de la structure

Notre projet : 221129

Le 21 décembre 2021

Page 12 de 25

5.3 La structure de l'escalier de la façade ouest est en piètre état. La structure de l'escalier est composée d'une dalle de béton armée supportée par des poutres et colonnes en acier.

- a. La dalle de béton armé est détériorée (voir Photos 30 à 33). Les barres d'armatures sont rouillées et sont visibles. Le béton est friable, délaminé et endommagé.



Photo 30 – Escalier Façade Ouest



Photo 31 – Escalier Façade Ouest



Photo 32 – Escalier Façade Ouest



Photo 33 – Escalier Façade Ouest

- b. Les poutres et poteaux en acier supportant la dalle de l'escalier sont sévèrement rouillés (voir Photos 34 à 37).



Photo 34 – Escalier Façade Ouest



Photo 35 – Escalier Façade Ouest

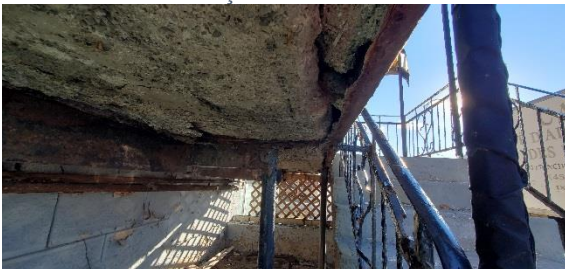


Photo 36 – Escalier Façade Ouest



Photo 37 – Escalier Façade Ouest

D. L. TURNER CONSULTANTS INC.

Objet: 5805 Décarie & 5839-5845 Décarie, Montréal

Inspection de la structure

Notre projet : 221129

Le 21 décembre 2021

Page 13 de 25

5.4 Une remise en bois est visible au coin arrière nord. Le bois est détérioré et moisi (voir Photos 38 et 39)



Photo 38 – Remise en bois



Photo 39 – Remise en bois

6. Toiture:

6.1 La toiture n'était pas accessible lors de la visite. Cependant des signes d'infiltration d'eau sont visibles sur le plafond, sur le fini et sur la structure en bois indiquant que la toiture du toit haut et du toit bas a probablement atteint son espérance de vie.

- a. Des fissures et un gonflement du plafond de gypse du 2^e étage sont visibles (toit haut) (voir Photos 40 à 42).



Photo 40 – Fissures et gonflement plafond 2^e étage



Photo 41 – Fissures et gonflement plafond 2^e étage



Photo 42 – Fissures et gonflement plafond 2^e étage

D. L. TURNER CONSULTANTS INC.

Objet: 5805 Décarie & 5839-5845 Décarie, Montréal

Inspection de la structure

Notre projet : 221129

Le 21 décembre 2021

Page 14 de 25

- b. Des traces d'infiltration d'eau et possiblement de moisissure sur le plafond de gypse, la laine d'isolation et la structure en bois sont visibles à la partie arrière de l'édifice d'un étage (toit bas) (voir Photos 43 à 45)



Photo 43 – Infiltration d'eau



Photo 44 – Infiltration d'eau



Photo 45 – Infiltration d'eau

7. Structure:

Structure Toit

7.1 La structure du toit haut n'a pas pu être inspectée car le 2^e étage était occupé et des ouvertures ne pouvaient pas être effectuées dans le plafond de gypse. La structure est présumée d'être des solives ou poutrelles en bois.

- a. À divers endroits, des fissures sont visibles sur le plafond de gypse.
- b. Tel que spécifié à l'item 2 ici-haut, les fissurations et gonflements du plafond de gypse sont possiblement causés par l'infiltration d'eau à travers la membrane de la toiture.

D. L. TURNER CONSULTANTS INC.

Objet: **5805 Décarie & 5839-5845 Décarie, Montréal**

Inspection de la structure

Notre projet : 221129

Le 21 décembre 2021

Page 15 de 25

7.2 La structure du toit bas est composée de solives (2x10 espacés à 16" c/c) et/ou poutrelles en bois.

- a. D'importantes traces d'infiltration d'eau et de moisissure sont généralement visibles sur les solives, la laine d'isolation et le fini de gypse tel que mentionné à l'item 2 ici-haut (voir Photos 46 à 53).



Photo 46 – Toit Bas



Photo 47 – Toit Bas



Photo 48 – Toit Bas



Photo 49 – Toit Bas



Photo 50 – Toit Bas



Photo 51 – Toit Bas



Photo 52 – Toit Bas



Photo 53 – Toit Bas

D. L. TURNER CONSULTANTS INC.

Objet: **5805 Décarie & 5839-5845 Décarie, Montréal**

Inspection de la structure

Notre projet : 221129

Le 21 décembre 2021

Page 16 de 25

- b. Les solives en bois sont généralement détériorées, endommagées et/ou moisies (voir Photos 54 à 57).



Photo 54 – Toit Bas



Photo 55 – Toit Bas



Photo 56 – Toit Bas



Photo 57 – Toit Bas

- c. Une importante accumulation de neige (± 5.6 kPa) est causée par la présence du toit haut. La capacité des solives de bois est inadéquate pour supporter cette accumulation de neige.

D. L. TURNER CONSULTANTS INC.

Objet: **5805 Décarie & 5839-5845 Décarie, Montréal**

Inspection de la structure

Notre projet : 221129

Le 21 décembre 2021

Page 17 de 25

Structure Deuxième Étage:

7.3 La structure du deuxième étage est composée de solives en bois (2x10 espacés à 16" c/c).

7.4 Les solives en bois sont détériorées, endommagées et/ou moisies à plusieurs endroits (voir Photos 58 à 65). La détérioration des solives ainsi que la moisissure est possiblement dû à la plomberie détériorée ayant causée des infiltrations d'eau.



Photo 58 – 2^e étage



Photo 59 – 2^e étage



Photo 60 – 2^e étage



Photo 61 – 2^e étage



Photo 62 – 2^e étage



Photo 63 – 2^e étage



Photo 64 – 2^e étage



Photo 65 – 2^e étage

D. L. TURNER CONSULTANTS INC.

Objet: 5805 Décarie & 5839-5845 Décarie, Montréal

Inspection de la structure

Notre projet : 221129

Le 21 décembre 2021

Page 18 de 25

Structure Rez-de-Chaussée (RDC):

7.5 La structure du RDC est composée d'une dalle de béton supportée par des poutres et colonnes en béton intérieurs et les murs de fondation en béton extérieurs.

7.6 La dalle de béton du RDC est détériorée. Le béton est friable et délaminé. D'importantes traces de moisissures sont visibles sur la dalle et poutres en béton du RDC. (voir Photos 66 à 73).



Photo 66- Dalle et poutres en béton - RDC



Photo 67 – Dalle et poutres en béton - RDC



Photo 68- Dalle et poutres en béton - RDC



Photo 69 – Dalle et poutres en béton – RDC



Photo 70- Dalle et poutres en béton - RDC



Photo 71 – Dalle et poutres en béton – RDC



Photo 72- Dalle et poutres en béton - RDC



Photo 73 – Dalle et poutres en béton - RDC

D. L. TURNER CONSULTANTS INC.

Objet: **5805 Décarie & 5839-5845 Décarie, Montréal**

Inspection de la structure

Notre projet : 221129

Le 21 décembre 2021

Page 19 de 25

7.7 Le plancher du RDC n'est pas à niveau (voir Photos 74 à 79).

- a. Le plancher a une pente vers le coin arrière sud-est. La déflexion visible sur le plancher du RDC est corroborée par les fissures en diagonales observés dans les blocs en béton au coin sud-est. La pente est causée par un affaissement à long terme de la fondation.
- b. Des fissures et un dénivellement est observables aux tuiles du plancher du RDC vers le coin arrière sud-est.



Photo 74- Plancher RDC



Photo 75 – Plancher RDC



Photo 76- Plancher RDC

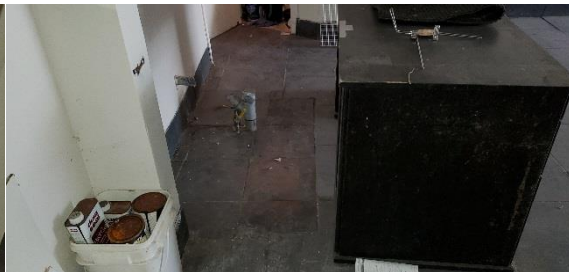


Photo 77 – Plancher RDC



Photo 78- Plancher RDC

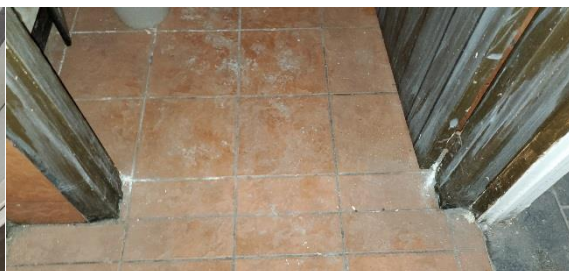


Photo 79 – Plancher RDC

D. L. TURNER CONSULTANTS INC.

Objet: **5805 Décarie & 5839-5845 Décarie, Montréal**

Inspection de la structure

Notre projet : 221129

Le 21 décembre 2021

Page 20 de 25

Sous-sol :

7.8 Les murs de fondation en béton sont détériorés (voir Photos 80 à 87).

- a. Le béton est friable et délaminé.
- b. D'importantes d'infiltration d'eau, d'efflorescence et des traces de moisissures sont visibles sur les murs de fondation.



Photo 80 – Murs de fondation



Photo 81 – Murs de fondation



Photo 82 – Murs de fondation



Photo 83 – Murs de fondation



Photo 84 – Murs de fondation



Photo 85 – Murs de fondation



Photo 86 – Murs de fondation



Photo 87 – Murs de fondation

D. L. TURNER CONSULTANTS INC.

Objet: **5805 Décarie & 5839-5845 Décarie, Montréal**

Inspection de la structure

Notre projet : 221129

Le 21 décembre 2021

Page 21 de 25

7.9 La dalle sur sol est détériorée et un dénivellement est visible (voir Photo 88).



Photo 88 – Dalle-sur-sol

8. Systèmes de contreventement sismiques:

Aucun système de contreventement sismique n'est observé sur site.

D. L. TURNER CONSULTANTS INC.

Objet: **5805 Décarie & 5839-5845 Décarie, Montréal**

Inspection de la structure

Notre projet : 221129

Le 21 décembre 2021

Page 22 de 25

C. Conclusions et Recommandations

1. Les déficiences suivantes observées au bâtiment localisé au 5805 Décarie sont résumés ici-bas:
 - a. Des fissures en escalier sont visibles sur le revêtement en briques de la façade est indiquant un possible affaissement des fondations.
 - b. Le revêtement métallique du canopée extérieur est endommagée et/ou inexistantes à plusieurs emplacements. La structure en bois et en acier du canopée est exposée aux éléments et semble détérioré.
 - c. Un soulèvement de la dalle-sur-sol et tuiles du RDC est visible au site à plusieurs emplacements. Le soulèvement de la dalle est possiblement causé par la présence d'un remblai contaminé et/ou inadéquat sous la dalle. Où visible, la dalle-sur-sol en béton est fissurée.

2. Les déficiences suivantes observées au bâtiment localisé au 5839-5845 Décarie sont résumés ici-bas:
 - a. Des fissures sont visibles aux murs de blocs en béton au coin sud-est, à la façade ouest et façade arrière nord.
 - b. Un affaissement des fondations du coin sud-est a causé un déflexion de la structure du plancher vers le coin sud-est.
 - c. La structure de l'escalier de la façade ouest est en piètre état. La dalle de béton armé est sévèrement détériorée. La structure en acier supportant la dalle de béton est sévèrement rouillée.
 - d. La toiture n'était pas accessible lors de la visite. Cependant des signes d'infiltration d'eau sont visibles sur le plafond, sur le fini et sur la structure en bois indiquant que la toiture du toit haut et du toit bas a probablement atteint son espérance de vie.
 - e. La structure en bois (solives) du toit bas est généralement endommagée par des infiltrations d'eau et inadéquate pour supporter les accumulations de neige.
 - f. Les solives en bois sont détériorées, endommagées et/ou moisies à plusieurs endroits. La détérioration des solives ainsi que la moisissure est possiblement dû à la plomberie détériorée ayant causée des infiltrations d'eau.

D. L. TURNER CONSULTANTS INC.

Objet: **5805 Décarie & 5839-5845 Décarie, Montréal**

Inspection de la structure

Notre projet : 221129

Le 21 décembre 2021

Page 23 de 25

- g. La dalle de béton du RDC est détériorée. Le béton est friable et délaminé. D'importantes traces de moisissures sont visibles sur la dalle et poutres en béton du RDC.
 - h. Le plancher du RDC a une pente vers le coin arrière sud-est. La déflexion visible sur le plancher du RDC est corroborée par les fissures en diagonales observés dans les blocs en béton au coin sud-est. La pente est causée par un affaissement à long terme de la fondation
 - i. Les murs de fondation en béton sont détériorés. Le béton est friable et délaminé. D'importantes d'infiltration d'eau, d'efflorescence et des traces de moisissures sont visibles sur les murs de fondation.
 - j. La dalle sur sol est détériorée et un dénivellement est visible.
3. La structure existante des bâtiments situés au 5805 boulevard Décarie n'est pas conforme au code de bâtiment national du Canada le plus récent (NBCC 2015).
- a. Le système de contreventement sismique du bâtiment n'était pas visible ni accessible lors de la visite.
 - b. Compte tenu des altérations importantes qui seront requises à cet édifice bâti en 1985, le système de contreventement latéral du bâtiment n'est fort probablement pas adéquat ni conforme au récent code du bâtiment.
 - c. Le renforcement du système de contreventement latéral sera probablement requis.
4. La structure existante des bâtiments situés au 5839-5845 Boulevard Décarie, Montréal ne sera pas conforme au code de bâtiment national du Canada le plus récent (NBCC 2015).
- a. Aucun système de contreventement sismique n'est observé au site.
 - b. Compte tenu des altérations importantes qui seront requises à cet édifice bâti en 1940, le système de contreventement latéral du bâtiment, fort probablement inexistant, ne sera pas adéquat ni conforme au récent code du bâtiment.
 - c. L'installation d'un nouveau système de contreventement latéral sera probablement requise.

D. L. TURNER CONSULTANTS INC.

Objet: **5805 Décarie & 5839-5845 Décarie, Montréal**

Inspection de la structure

Notre projet : 221129

Le 21 décembre 2021

Page 24 de 25

5. L'intégration des structures existantes dans un nouveau bâtiment serait peu pratique car cela nécessiterait une démolition et des renforcements importants de la structure, et serait par conséquent excessivement coûteuse.
 - a. Les toits des deux bâtiments ont seulement été conçus pour une charge de neige et vont requérir des renforcements majeurs.
 - b. Le bâtiment du 5805 Décarie n'a pas de sous-sol.
 - c. Le bâtiment du 5839-5845 Décarie requiert des renforcements et/ou démolition majeurs de la structure endommagée des murs de fondation, de la dalle et poutres en béton du RDC, des solives en bois du 2^e étage et des solives en bois du toit bas et toit haut.
6. La démolition des bâtiments existants et la construction d'un nouvel édifice est recommandée.
7. La construction du nouvel édifice doit être effectué selon les plans et les devis préparés par un ingénieur en structure membre de l'OIQ et par un architecte membre de l'OAQ.

D. L. TURNER CONSULTANTS INC.

Objet: **5805 Décarie & 5839-5845 Décarie, Montréal**

Inspection de la structure

Notre projet : 221129

Le 21 décembre 2021

Page 25 de 25

Nous espérons que le tout sera à votre entière satisfaction. N'hésitez pas à communiquer avec nous pour de plus amples renseignements.

Limites de l'Investigation

Ce rapport a été préparé à l'usage du client nommé ci-dessus. Son contenu se base entièrement sur les renseignements disponibles au moment de sa préparation. Toute utilisation que pourrait en faire une tierce partie ou toute référence ou toute décision en découlant est l'entière responsabilité de ladite tierce partie. Les Consultants D.L. Turner Inc. n'accepte aucune responsabilité quant aux pertes ou dommages que pourrait subir une tierce partie à la suite de décisions ou de gestes basés sur le présent rapport.

La visite de site a été effectuée aux endroits facilement accessibles et été limitée à des observations visuelles des conditions apparentes existant au moment de la visite. Les défauts et les imperfections cachés et latents sont exclus de cette visite de chantier.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Sincèrement,



Daniel Turner, P.Eng.
OIQ# 102893



Nahidah Hussainzada, ing.
OIQ# 5052209



RUSSCO

CONSTRUCTION

Le 29 novembre, 2021

Re: Comparaison de l'analyse des coûts pour le projet de réaménagement du 5839 - 5845 & 5805 Boul. Décarie.

Vous trouverez ci-dessous notre analyse des coûts comparant l'option de restauration et de réutilisation des bâtiments et la construction du développement desdits bâtiments existants, VS le coût de la démolition complète et de la construction du développement.

Option 1:

Restaurer le bâtiment dans son état préexistant, le réutiliser comme local commercial et construire, par-dessus, un nouveau bâtiment de 5 étages.

Extérieur:

Le revêtement du bâtiment en question est constitué de maçonnerie et de bardage métallique, avec une toiture inclinée en bardeaux métalliques.

Le revêtement métallique a été exposé aux éléments pendant de nombreuses décennies et est en mauvais état car il ne semble pas avoir fait objet d'aucun entretien desdits matériaux. La section de maçonnerie semble avoir subi des réparations au fil des années. Le revêtement métallique existant ne peut pas être réutilisé et devra être remplacé. Les matériaux de revêtement extérieur et la maçonnerie de la même couleur de l'aménagement seront difficiles à trouver en raison de la décoloration au fil des années.

Budget : 350 000 \$

Fondations et structure :

Afin de construire au-dessus de ladite structure, le renforcement complet de toute structure existante sera nécessaire. Il sera requis de combiner une structure en bois et en acier existante, avec une nouvelle structure en béton, pour l'ajout de 5 étages. Il est aussi fort probable qu'un bon pourcentage des structures existantes devront être reconstruites. Les semelles et les fondations doivent être agrandi et les sous-sols doivent être complètement excavés. De plus, comme le nouveau développement nécessite un grand garage de stationnement intérieur, les structures existantes devront être temporairement soutenues par des vérins hydrauliques de levage. Ce processus est très coûteux mais sera obligatoire.

Budget : 2 050 000 \$

Toit:

Afin d'ériger le nouveau bâtiment ci-dessus, les toits devront être enlevés afin que tous les nouveaux éléments structurels puissent passer, incluant de nouvelles semelles et fondations.

Budget : 34 000 \$

Les fenêtres:

Remplacement de toutes les fenêtres existantes en fenêtres énergétiques adéquat, tout en respectant le processus de restauration :

Budget : 120 500 \$

Intérieur:

Pour reconstruire l'intérieur dans les deux structures et la restauration après construction :

Budget : 340 000 \$

T (514) 613-1818 | WWW.RUSSCO.CA

4950 CH. QUEEN MARY, #415. MONTRÉAL, QUEBEC. H3W 1X3

RBQ: 5734-2149-01



RUSSCO

CONSTRUCTION

Plomberie & Ventilation :

Tout le réseau de plomberie et ventilation existant devront être mises à jour au plus récent Code du bâtiment Canadien National, Régie du Bâtiment de Québec & normes CNESST. Alors que le projet de développement se construit en-dessus, la composante mécanique des bâtiments existantes deviendra obsolète et devra être remplacée.

Budget : 190 000 \$

Électrique:

La mise à niveau des composants électriques sera nécessaire puisque les services s'étendront au nouveau développement.

Budget : 180 000 \$

Conditions générales du site :

Budget : 180 000 \$

Construction d'étages supplémentaires au-dessus :

En raison de la présence du bâtiment existant, il y aura un coût supplémentaire important pour la construction des étages supplémentaires par-dessus.

Budget : 12 000 000 \$.

Budget total pour l'option 1 : 15 444 500 \$ + TPS / TVQ

* * * * *

Option 2:

Démolition des deux bâtiments existants et construction d'un nouvel immeuble à usage mixte de 6 étages

Les structures existantes peuvent être démolies et enlevées écologiquement avec le recyclage des matériaux, envoyés aux installations appropriées. Des procédures et précautions appropriées seront mises en place pour réaliser une démolition la plus écologique possible.

Budget : 225 000 \$.

Construction d'étages supplémentaires au-dessus :

Le terrain étant dégagé d'obstacles, la construction pourra débuter de manière plus conviviale et ainsi réduira les coûts et délai de construction.

Budget : 11 900 000 \$.

Budget total pour l'option 2 : 12 125 000 \$ + TPS / TVQ

* * * * *

Conclusion:

Il est de notre avis que les coûts de restauration et de développement de la propriété tout en maintenant les 2 structures existantes en question coûteront un supplément de 3 319 500 \$ et augmentera l'échéancier du projet de 4 mois.

En espérant que ces informations vous sont utiles, nous vous invitons à nous contacter si vous avez besoin des informations supplémentaires.

Bien à vous,

Dovid Russ

T (514) 613-1818 | WWW.RUSSCO.CA

4950 CH. QUEEN MARY, #415. MONTRÉAL, QUEBEC. H3W 1X3

RBQ: 5734-2149-01

223/242



ETUDE D'IMPACT SONORE

MC PROPERTIES

**Projet 5805 boul. Décarie
Montréal**

PROJET AL – 2022 - 0802



Gilles Elhadad

Préparée par :
Gilles Elhadad, Physicien
Acousticien Senior

Vérfiée par :
Robert Ducharme
Acousticien Senior

Le 8 février 2022

ACOUSTI-LAB

T 450-478-8828 F 450-478-4059

C.P. 5028, Sainte-Anne-des-Plaines, Québec, J0N 1H0

TABLE DES MATIÈRES

1. Description de l'étude	3
2. Objectifs de l'étude	3
3. Méthodologie	3
4. Plan d'implantation	4
5. Résultats sur le terrain	5
6. Points de mesures	6
7. Conclusion	7
Annexe 1 - Instrumentation	9
Annexe 2 - Graphiques des mesures Leq24 heures	10
Annexe 3 - Conditions météorologiques	11
Annexe 4A et 4B - Règlements - Ville de Montréal Arrondissement Côte-des-neiges (CDN) -Notre-Dame-de-Grace (NDG)	13

1. Description de l'étude

La firme MC PROPETIES a mandaté Acousti-Lab pour effectuer des relevés de niveaux sonores environnementaux afin de vérifier le niveau Leq 24 heures sur le site du futur projet résidentiel situé au 5805 Boul. Décarie, Montréal (Québec).

2. Objectifs de l'étude

Caractérisation du climat sonore existant sur le site du futur projet résidentiel situé au 5805 Boul. Décarie, Montréal (Québec).

Identification et évaluation des impacts sonores; comparaison avec les normes de bruit et/ou réglementation et/ou politique en vigueur afin de déterminer si des mesures d'atténuation sont requises.

3. Méthodologie

- Une visite des lieux effectuée le mardi 1^{er} février 2022 nous a permis d'évaluer l'environnement acoustique des lieux.
- Nous avons ensuite placé une station de mesure sonore au point P1 (voir Sect. 6) à la limite du terrain soit à la limite de l'aire extérieure sensible la plus rapprochée de l'emprise du Boul. Décarie afin de mesurer le niveau de bruit généré par l'activité de véhicules.
- La donnée principale est L_{eq} 24 heures effectuée du Mardi 1^{er} au mercredi 2 février 2022.
- Le microphone a été placé à 1.5 mètres du niveau du sol.
- L'écran anti-vent a été installé.
- Le filtre A était actif.
- Une analyse des données sonores a été effectuée.
- Une comparaison des résultats avec la réglementation en vigueur a été étudiée.

Toutes les mesures ont été prises alors que les conditions météorologiques respectaient les consignes suivantes, voir détails à l'annexe 3.

- Température de l'air supérieure à -10°C
 - Vitesse du vent inférieure ou égale à 20 km/h
 - Humidité relative inférieure ou égale à 90%
- Un rapport expliquant l'étude sonore a été rédigé.

5. Résultats sur le terrain

Position (Voir Sect. 6)	Durée des mesures	Niveau sonore Leq 24 heures	Niveaux sonores de jour (07 :00 à 23 :00)	Niveau sonore de nuit (23 :00 à 07 :00)
P1	24 heures	63.2 dBA*	64.3 dBA	61.6 dBA
P2	15 minutes	-	64.4 dBA	-
P3	15 minutes	-	64.8 dBA	-

*Le niveau Leq 24 heures a été mesuré à environ 30 mètres de l'emprise de l'autoroute Décarie (A15).

Leq : Niveau de pression sonore équivalent (equivalent sound pressure level) :

Niveau de pression sonore utilisé pour décrire l'intensité d'un son ou d'une combinaison de sons fluctuants (i.e. dont l'intensité varie dans le temps). Il correspond à une dose de bruit : c'est une façon d'exprimer une exposition à un bruit fluctuant sous forme d'un nombre unique calculé en fonction de la durée de l'exposition. Les niveaux de pression sonore équivalents se mesurent à l'aide de sonomètres intégrateurs; le sonomètre enregistre les fluctuations du signal sonore en fonction du temps et évalue le niveau de pression sonore constant dont l'énergie sonore est équivalente à celle du bruit fluctuant mesuré.

Les niveaux Leq représentent l'acuité auditive humaine et décrivent l'intensité d'un son ou d'une combinaison de sons fluctuants sous forme d'un nombre unique calculé en fonction de la durée de l'exposition.

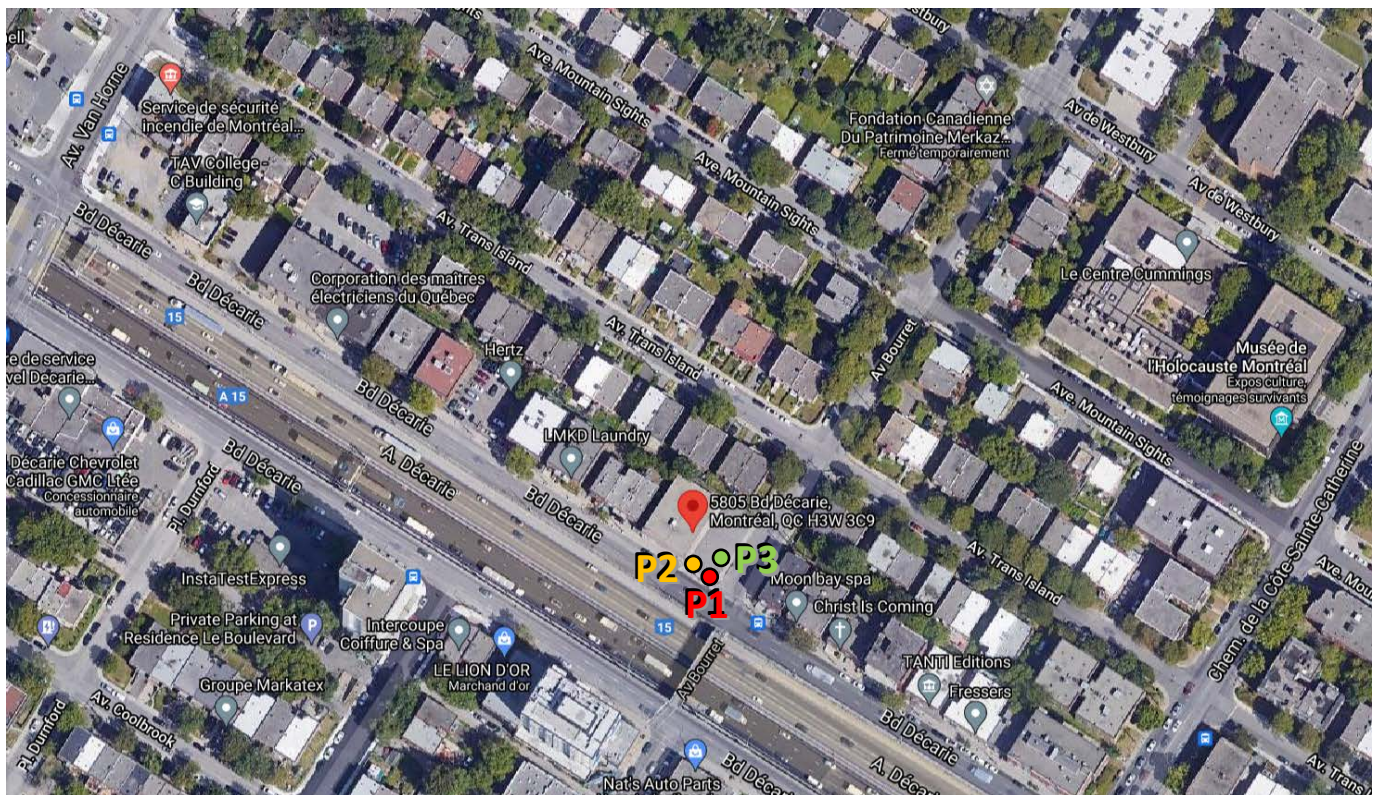
Le Leq 24 heures représentent un calcul basé sur des mesures de niveaux de pression sonore ou les crêtes ponctuelles et les plages de niveaux de bruits anormaux n'ont pas été considérées.

6. Points de mesures

Les mesures des niveaux sonores ont été effectuées à la limite du terrain sur le site du futur projet situé au 5805 Boul. Décarie, Montréal (Québec).

Les niveaux sonores mesurés pendant 24 heures ont pris en considération tous les bruits présents dans le voisinage.

Nous avons identifié le bruit routier provenant d'automobiles et de camions passant par le Boul. Décarie comme étant dominant.



7. Conclusion

Nous avons mesuré un niveau sonore LAeq 24 heures de 63.2 dBA à l'intérieur du terrain sur le site du futur projet résidentiel situé au 5805 Boul. Décarie, Montréal (Québec). Un niveau sonore de 64.3 dBA a été mesuré de jour (07 :00 à 23 :00) et un niveau de 61.6 dBA a été mesuré de nuit (23 :00 à 07 :00).

Afin de respecter les exigences de la ville de Montréal; Arrondissement de Côte-des-Neiges (CDN) - Notre-Dame-de-Grâce (NDG) ;



- du règlement sur le bruit RRVM B-3 Ordonnance #2 (voir P.13) et du règlement d'urbanisme # 01-276, articles #122.12 (voir P. 14) dictant que ;
- Le niveau sonore pour une chambre à coucher doit être égal ou inférieur à 38 dBA de nuit.
- Le niveau sonore à l'intérieur du bâtiment doit être égal ou inférieur à 40 dBA en tout temps.
- **Nous recommandons l'installation d'une fenestration offrant une résistance phonique de OITC 27 de type vitrage 3mm / espace d'air 6mm / vitrage 3mm.**
- du règlement sur le bruit RRVM B-3 Ordonnance #2 (voir P.13) et du règlement d'urbanisme # 01-276, articles #122.13 (voir P. 14) dictant que :
- Le niveau sonore à l'extérieur doit être égal ou inférieur à 60 dBA de jour et à 50 dBA de nuit.
- Le niveau sonore à l'extérieur doit être égal ou inférieur à 55 dBA sur une période de 24 heures.
- Nous recommandons l'installation d'un garde-corps (rampe de verre trempé hermétique sans espaces sous la rampe ou ouvertures de 1,2 m de hauteur) sur toute la longueur de la mezzanine en façade du boul. Décarie et de l'avenue Bourret.

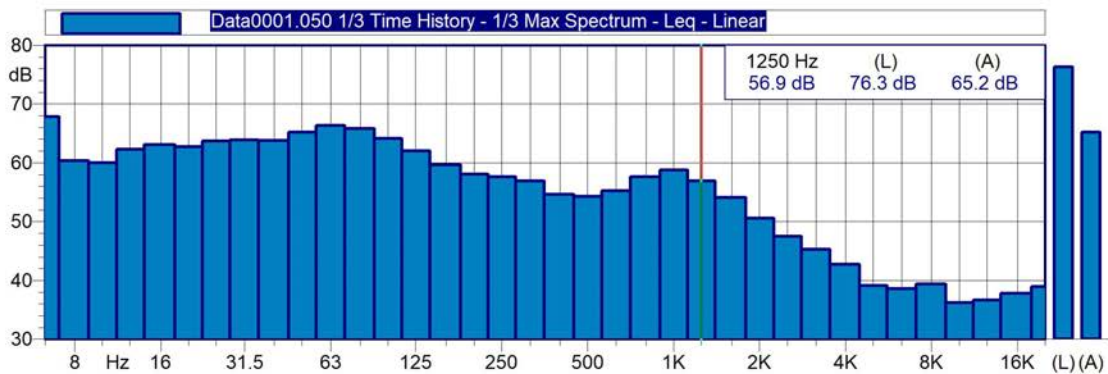
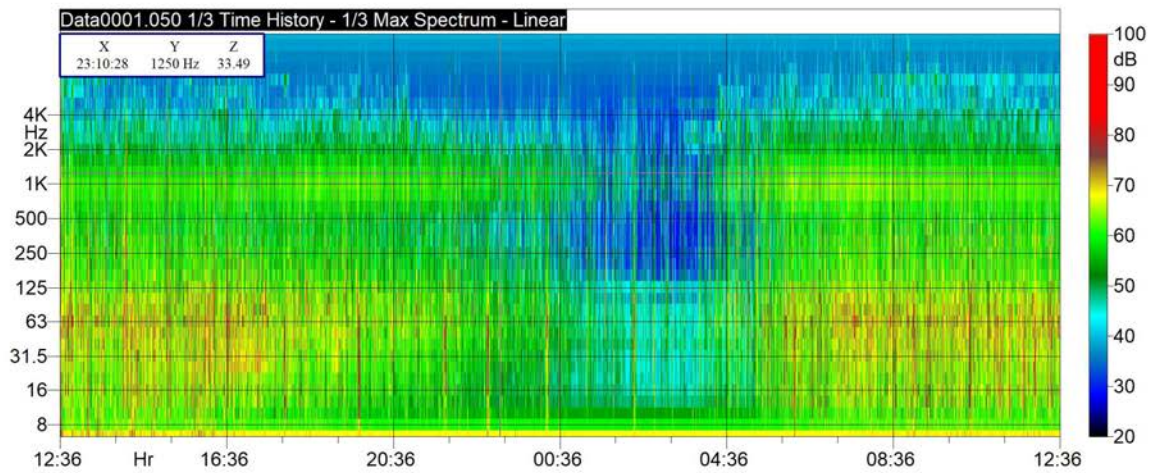
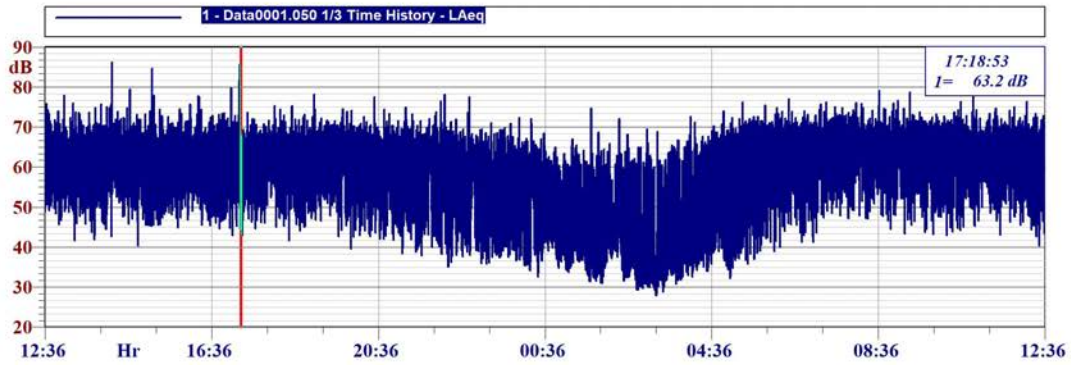
ANNEXES

ANNEXE 1 - Instrumentation

- Sonomètre Larson Davis Modèle 831 (approuvé ANSI Class 1 / Type 1) rencontrant les exigences de la Commission électrotechnique internationale selon les publications 61672-1, CEI 651 et CEI 123;
- Préampli Larson Davis Modèle PRM831 (approuvé ANSI Class 1 / Type 1);
- Microphone Larson Davis Modèle 377B02 (approuvé ANSI Class 1 / Type 1);
- Calibrateur Larson Davis CAL200 (approuvé AINSI Class 1 / Type 1);
- Accessoires; Trépieds professionnel, télémètre laser et autres;
- Logiciel d'analyse de données acoustiques D.N.A. de Larson Davis;
- Les appareils ont été calibrés avant et après chaque relevé. Durant les calibrations, aucune déviation de plus de 0,5 dB n'a été remarquée. Tous les équipements sont vérifiés annuellement par un laboratoire indépendant.

ANNEXE 2 – Graphiques de mesures Leq 24 heures

 <p>Consultation & Aménagement</p> <p>ACOUSTI LAB</p>	<p>Projet résidentiel future situé au; 5805 Boul. Décarie à Montréal, QC</p> <p>Mesures prises entre Mardi 1er et Mercredi 2 Février 2022</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------



ANNEXE 3 - Conditions météorologiques



Gouvernement
du Canada

Government
of Canada

Accueil > Environnement et ressources naturelles > Météo, climat et catastrophes naturelles > Conditions météorologiques et climatiques passées
> Données historiques

Rapport de données horaires pour le 01 février 2022

Si vous avez sélectionné l'heure normale locale (HNL), ajoutez 1h pour convertir l'heure locale en heure avancée, s'il y a lieu.

MONTREAL MIRABEL INTL A QUÉBEC Opérateur de station opérationnelle : NAVCAN

Latitude : 45°40'50,000" N **Longitude :** 74°02'19,000" O
Altitude : 82,30 m **ID climatologique :** 7034900
ID de l'OMM : **ID de TC :** YMX

HEURE	Temp. °C	Point de rosée °C	Hum. rel. %	Hauteur de précip. mm	Dir. du vent 10's deg	Vit. du vent km/h	Visibilité km	Pression à la station kPa	Hmdx	Refr. éolien	Météo
HNL											
00:00	-17,7	-20,2	81		2	5	40,2	102,29		-22	ND
01:00	-18,3	-21,0	80		3	6	40,2	102,34		-23	Dégagé
02:00	-18,1	-20,8	80		2	5	40,2	102,37		-22	ND
03:00	-19,3	-21,7	82		5	8	40,2	102,38		-25	ND
04:00	-18,3	-21,6	76		5	6	40,2	102,38		-23	Généralement dégagé
05:00	-18,1	-21,4	76		4	7	40,2	102,35		-23	ND
06:00	-17,6	-21,5	72		6	5	40,2	102,42		-22	ND
07:00	-18,9	-22,9	71		5	7	48,3	102,44		-24	Généralement dégagé
08:00	-17,5	-22,4	66		6	7	48,3	102,47		-23	ND
09:00	-15,3	-21,2	61		4	11	48,3	102,46		-22	ND
10:00	-14,1	-19,9	62		5	9	48,3	102,44		-20	Généralement dégagé
11:00	-12,9	-18,9	61		6	12	48,3	102,35		-19	ND
12:00	-12,4	-18,6	61		5	17	48,3	102,21		-20	ND
13:00	-11,4	-17,5	61		4	16	48,3	102,07		-19	Généralement nuageux
14:00	-10,1	-16,8	58		1	9	48,3	102,04		-15	ND
15:00	-9,7	-16,1	60		6	12	48,3	101,90		-16	ND
16:00	-9,9	-15,7	63		6	8	48,3	101,91		-14	Généralement nuageux
17:00	-10,6	-15,6	67		6	10	48,3	101,83		-16	ND
18:00	-10,8	-15,1	71		5	7	40,2	101,75		-15	ND
19:00	-11,0	-15,2	72		4	8	40,2	101,72		-16	Nuageux
20:00	-11,1	-14,8	75		5	10	40,2	101,59		-17	ND
21:00	-10,5	-14,8	71		3	8	40,2	101,60		-15	ND
22:00	-11,1	-14,5	76		2	7	40,2	101,53		-15	Généralement nuageux
23:00	-11,3	-14,4	78		3	6	40,2	101,46		-15	ND

Légende

- E = Valeur estimée
- M = Données manquantes
- ND = Non disponible
- [vide] = Indique une valeur non observée

Date de modification :

2021-11-25

ANNEXE 3 - Conditions météorologique (suite)



Gouvernement du Canada
Government of Canada

Accueil > Environnement et ressources naturelles > Météo, climat et catastrophes naturelles > Conditions météorologiques et climatiques passées
> Données historiques

Rapport de données horaires pour le 02 février 2022

Si vous avez sélectionné l'heure normale locale (HNL), ajoutez 1h pour convertir l'heure locale en heure avancée, s'il y a lieu.

MONTREAL MIRABEL INTL A QUÉBEC Opérateur de station opérationnelle : NAVCAN

Latitude :	45°40'50,000" N	Longitude :	74°02'19,000" O
Altitude :	82,30 m	ID climatologique :	7034900
ID de l'OMM :		ID de TC :	YMX

HEURE HNL	Temp. °C °C	Point de rosée °C °C	Hum. rel. % %	Hauteur de précip. mm mm	Dir. du vent 10's deg	Vit. du vent km/h km/h	Visibilité km km	Pression à la station kPa kPa	Hmdx	Refr. éolien	Météo
00:00	-9,7	-13,1	76		4	4	40,2	101,42		-12	ND
01:00	-9,8	-13,2	76		36	4	40,2	101,41		-12	Généralement nuageux
02:00	-9,1	-12,0	80		1	3	40,2	101,42		-11	ND
03:00	-7,6	-10,1	82		6	4	40,2	101,43		-10	ND
04:00	-6,1	-9,4	78		8	4	40,2	101,39		-8	Nuageux
05:00	-2,6	-6,7	73		14	8	40,2	101,36		-6	ND
06:00	-2,0	-6,2	73		14	3	40,2	101,39		-3	ND
07:00	-3,0	-6,2	78		12	3	48,3	101,40		-4	Généralement nuageux
08:00	-1,8	-6,0	73		14	6	40,2	101,40		-4	ND
09:00	-2,6	-6,0	78		36	2	48,3	101,40		-3	ND
10:00	-0,1	-5,3	68		14	6	48,3	101,39		-2	Généralement nuageux
11:00	-0,3	-4,8	71		35	4	48,3	101,43		-2	ND
12:00	0,5	-4,7	68		1	5	40,2	101,34			ND
13:00	1,4	-4,5	65		3	3	40,2	101,24			Généralement nuageux
14:00	2,6	-4,4	60		7	5	40,2	101,17			ND
15:00	3,2	-4,9	56		6	3	40,2	101,16			ND
16:00	3,1	-5,0	55		36	2	40,2	101,18			Nuageux
17:00	1,8	-4,4	64		9	5	32,2	101,08			Neige
18:00	1,3	-4,1	67		36	1	40,2	101,11			ND
19:00	0,8	-3,3	74		26	7	40,2	101,08			Neige
20:00	0,4	-0,8	92		14	4	12,9	101,03			Pluie
21:00	0,5	-0,2	95		25	5	8,1	101,07			Pluie, Brouillard
22:00	0,4	-0,1	96		21	8	3,2	101,01			Pluie, Brouillard
23:00	0,3	-0,1	97		21	5	4,8	100,96			Pluie, Brouillard

Légende

- E = Valeur estimée
- M = Données manquantes
- ND = Non disponible
- [vide] = Indique une valeur non observée

Date de modification :
2021-11-25

ANNEXE 4A - Règlement d'urbanisme de CDN-NDG # 01-276

TITRE II CADRE BÂTI

CHAPITRE XI LES TERRAINS EN BORDURE D'UNE AUTOROUTE, D'UNE VOIE DE CHEMIN DE FER OU D'UNE GARE DE TRIAGE

principale indiquée au plan de l'annexe C intitulé « Réseau ferroviaire et routier à fort débit », **et adjacent à cette emprise**, ne peut pas être occupé par un **usage sensible** si le niveau de vibration, à l'intérieur du bâtiment ou de la partie du bâtiment dans lequel s'exerce l'usage, est supérieur à 0,14 mm/ s.

Une étude préparée par un expert doit démontrer la conformité du niveau sonore au présent article.

RCA16 17267, a. 21, 26-07-2016

122.12. Un terrain ou une partie de terrain situé à moins de 30 m de l'emprise d'une voie à débit important ou d'une voie ferrée principale, telles qu'indiquées au plan de l'annexe C intitulé « Réseau ferroviaire et routier à débit important » **et adjacent à cette emprise**, ne peut pas être occupé par un **usage sensible**, si le niveau sonore à l'intérieur du bâtiment ou de la partie du bâtiment où s'exerce l'usage, est supérieur à 40 dBA Leq (24 h).

Complément d'information :

Une étude préparée par un expert doit démontrer la conformité du niveau sonore au présent article.

RCA16 17267, a. 21, 26-07-2016

SOUS-SECTION II TERRAINS ADJACENTS À UNE AUTOROUTE OU À UNE VOIE RAPIDE

RCA16 17267, a. 21, 26-07-2016

122.13. Un terrain ou une partie de terrain visé ci-dessous, situé à moins de 300 m de l'emprise d'une autoroute ou d'une voie rapide, indiquée au plan de l'annexe C intitulé « Réseaux ferroviaire et routier à fort débit » **et adjacent à cette emprise** ne peut pas être occupé par un **usage sensible** si le niveau sonore, à l'intérieur du bâtiment ou de la partie du bâtiment dans lequel s'exerce l'usage, est supérieur à 40 dBA Leq (24 h) ou par un espace de détente au sol à l'extérieur du bâtiment si le niveau sonore est supérieur à 55 dBA leq (24 h) :

Complément d'information :

Une étude préparée par un expert doit démontrer la conformité du niveau sonore au présent article.

- 1° un terrain à construire ou à transformer d'un secteur de planification stratégique indiqué au plan de l'annexe D intitulé « Densité résidentielle »;
- 2° un terrain d'un secteur faisant l'objet d'un programme particulier d'urbanisme.

RCA16 17267, a. 21, 26-07-2016

SOUS-SECTION III RÉVISION ARCHITECTURALE

RCA16 17267, a. 21, 26-07-2016

PIIA 122.14. Un projet de **construction, d'agrandissement** ou de **transformation** d'un bâtiment destiné à être occupé par un **usage sensible** **et** situé sur un **terrain adjacent à**

Complément d'information :

Le projet doit être présenté au comité consultatif d'urbanisme (CCU), lequel

Règlement d'urbanisme de CDN-NDG (01-276)
À jour le 30 avril 2021

Page 119 sur 317



ANNEXE 4B - Règlement sur le bruit CDN-NDG RRVM B-3 Ordonnance #2

Tableau des limites de bruit

Ordonnance no. 2
Règlement RRVM B-3

Niveaux maximum de bruit normalisé permis (Leq dBA Fast)		
Lieu	Heure	Niveau
Chambre à coucher	23h - 7h	38
Chambre à coucher, Salle de séjour	19h - 23h	40
Salle de séjour	23h - 7h	40
Chambre à coucher, Salle de séjour	7h - 19h	45
Autres pièces - intérieur	En tout temps	45
Extérieur	23h - 7h	50
Extérieur	7h - 23h	60
Bureau dans lequel le public n'est ordinairement pas reçu	En tout temps	45
Bureau dans lequel le public est ordinairement reçu	En tout temps	50
Atelier ou local utilisé à des fins de fabrication, de réparation ou d'entretien	En tout temps	55
Chambre à coucher d'un hôpital ou établissement analogue dans lequel les patients séjournent	19h - 7h	38
Chambre à coucher d'un hôpital ou établissement analogue dans lequel les patients séjournent	7h - 19h	45
Autres parties d'un hôpital ou établissement analogue dans lequel des patients séjournent	En tout temps	45
Parc, cour ou terrain servant à des fins de récréation, sport ou campement	23h - 7h	50
Parc, cour ou terrain servant à des fins de récréation, sport ou campement	7h - 23h	60
Bureaux ou locaux commerciaux sonorisés	En tout temps	70
Locaux ordinairement utilisés pour la danse et musique (mesuré à 3m ou plus des hauts-parleurs ou des instruments de musique)	En tout temps	98



Mise à jour : Décembre 2015



RUSSCO
C O N S T R U C T I O N

September, 2022

PROJECT: 5805 Decarie – Demolition Procedures

I am pleased to enclose demolition procedures for the above-mentioned project.

Our proposal is based on preliminary architectural plans from FRW Architects. A set of For Construction drawings will be provided prior to beginning the work. The demolition procedures are enclosed and approved.

Russco Construction will assume the absolute responsibility to deliver the project in good faith and best interest of the client.

We hope you find this proposal acceptable. Please do not hesitate to contact us if you have any further questions or comments.

Best regards,

Dovid Russ
President
Russco Construction



RUSSCO

C O N S T R U C T I O N

September, 2022

Re: Demolition Procedures for 5805 boul. Decarie

General Site Conditions:

A. Lot location

1. The building is located at 5805 Blvd. Decarie at the intersection of rue Bourret in the Côte-Des-Neiges borough.
2. The S-W side has a small parking area with space for 12 vehicles. The N-E and N-W side are wrapped space and a tight parking area maintaining a safe distance on all three sides to mitigate the risks.
3. On the N-W side, the building is directly on the property line.
4. The lot is bordered to the N-E with low-density housing area. Russco Construction assumes the responsibility to protect any aerial cables from potential damage.

B. Building Dimensions

1. The building consists of 1 story with an approximate 15' height clearance

C. Building Materials

1. The structure has a poured concrete foundation combined with a possibility of steel structure members for the upper roof area. It is presumed to have a mcm exterior wall serving as the perimeter walls. The building's façade is approx 50' x 50' x 10' with metal siding (refer to article F for removal procedure). The roof presumably consists of a steel deck and roof insulation and a waterproof membrane. The interior is enclosed mostly with gypsum board and suspended ceilings. The parking areas are covered in asphalt.

D. Site setup

1. A site trailer with power supply and a portable toilet for site employees in accordance with the current COVID-19 guidelines in effect will be supplied by Russco Construction. In order to respect the neighbourhood atmosphere and avoid unpleasant encounters, work which may emit loud noise and vibration will begin at 7:30am.

E. Utility disconnects and utility poles reinforcement:

1. Disconnection of all public utilities-services (Hydro, Energir and main water supply) will be assumed and verified by Russco Construction prior to the commencement of work. Further, all public utility poles reinforcement coordination and-or execution must be assumed by Russco Construction.

T (514) 613-1818 | WWW.RUSSCO.CA

4950 CH. QUEEN MARY, #415. MONTRÉAL, QUEBEC. H3W 1X3

RBQ: 5734-2149-01



RUSSCO

C O N S T R U C T I O N

F. Manpower & Methodology:

1. The demolition sub-contractor will provide but not limited to 1 supervisor, 2 heavy machinery operators and 2 journeymen to oversee and execute the demolition.

The demolition method and procedure will be as follows:

Total demolition:

Partially demolished structures are hazardous and may easily collapse and cause accident or injury. The following sequence of work during the demolition process will be performed. Manual demolition work will begin on the S-W and subsequently N-W sides of the building. Layers of block will be chipped away in a staggered pattern and brought down to a safe level. It will then be safe to continue work mechanically in a safe manner. Once the building skeleton is exposed, the roof and steel structure will be demolished mechanically.

G. Debris Removal:

1. A delivery schedule of containers will follow to avoid accumulation of debris on site. All building material debris resulting from demolition are disposed at accredited yards where they are subsequently sorted and where approximately 90% are recycled for reuse for future building projects.
2. In an unforeseen scenario in which materials that are susceptible to contain hazardous substances are encountered and pose a potential health risk, an immediate stop work order will be issued. Work will resume only after preventative measures and procedures that follow the guidelines put forth by the CNESST are imposed.

H. Dust Control:

1. A fire hydrant is conveniently located not far from the front of the lot to where hoses will be connected and used to apply water to control the dust during the demolition process. Scarf nets can additionally be used to improve dust control.



RUSSCO

C O N S T R U C T I O N

I. Machinery & Diesel Equipment

1. The following is the equipment necessary to execute this demolition project:

Excavateur - 14 ton



Mini-excavateur(s) 2.5 – 6.0 ton



Telehandler 8,000 lb. lifting capacity
40' ft. maximum reaching capacity



Skidsteer Bobcat s650



Articulate lift boom 45' reach capacity



sling 2,000 lb. lifting capacity



Montréal le 17 octobre 2022

M. Dino Crédico

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce
5160, boul. Décarie, 4^e étage
Montréal, Québec H3X 2H9
Téléphone : 514 868-4944

**Objet : Nouveau projet résidentiel 5805 à 2845 Décarie
Mesure et précaution pour bâtiment voisin**

Bonjour M. Crédico

Avant le début des travaux de démolition un relevé photographique sera fait par une compagnie spécialisée de façon à connaître les conditions existantes des bâtiments aux environs et plus spécifiquement celui situé au 5851 et 5855 Décarie.

Lors de la construction du sous-sol, les fondations du bâtiment voisins seront protégées et sous-œuvre fait pour amener les fondations au même niveau que les fondations du projet proposé.

De plus des précautions seront prises lors de l'excavation de façon et maintenir sécuritaires les trottoirs sur Décarie et Bourret.

Le propriétaire s'engage à conserver le bâtiment voisin dans l'état actuel et d'effectuer les réparations si des dommages y étaient causés par les travaux de construction.

Veillez agréer M. Crédico nos salutations distinguées



Marc Rasmussen pour

9447-8617 Québec inc
3675 Boulevard de la Grande Allée #100
Boisbriand, Québec
J7H 1H5

c.c. Chaim Mermelstein, Leo Stein, Meshilom Mermelstein, Yoiel Mermelstein,