



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 Sue Montgomery, pour être tenue au 5160, boulevard Décarie, 4^e étage, Montréal, le mercredi **26 septembre 2018 à 18 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 26 septembre 2018 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 Présentation

Présentation de la demande de démolition de l'immeuble situé au 4775, avenue Roslyn et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé (Richard Gourde, conseiller en aménagement).

10.05 Questions

Période de questions du public.

Une période de 30 minutes sera consacrée aux questions et aux demandes des citoyens portant uniquement sur le dossier présenté à l'ordre du jour.

10.06 Questions

CA Direction des services administratifs et du greffe

Période de questions des membres du conseil.

40 – Réglementation

40.01 Règlement – Démolition | Transformation

CA Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises – 1183558039

Soumettre un appel de la décision du comité de démolition relativement à une demande de démolition du bâtiment situé au 4775, avenue Roslyn (demande de permis de démolition 3001423025) et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

Argumentation des parties intéressées

40.01.01

Représentations des appelants.

40.01.02

Représentations des personnes intéressées.

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 21 septembre 2018.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement



Dossier # : 1183558039

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Soumettre un appel de la décision du comité de démolition relativement à une demande de démolition du bâtiment situé au 4775, avenue Roslyn (demande de permis de démolition 3001423025) et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

Attendu que la décision du comité de démolition, effective le 6 juillet 2018, a autorisé la démolition du bâtiment situé au 4775, avenue Roslyn;
Attendu qu'une demande d'appel a été déposée en date du 29 juin 2018, contenant le nom de 11 signataires;

Attendu que, en vertu de la section IX du Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009), le conseil d'arrondissement doit statuer sur le dossier, suivant une demande d'appel.

IL EST RECOMMANDÉ :

De confirmer la décision du Comité de démolition rendue le 6 juin 2018, à l'effet d'accepter la démolition du bâtiment situé au 4775, avenue Roslyn, ainsi que son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, en remplaçant toutefois la condition proposée par le comité, par celles-ci :

- que le propriétaire dépose une demande de permis de construction intégrant les plans approuvés le 28 février 2018 par la DAUSE, au plus tard dans les 30 jours suivant la date de l'émission du permis de démolition;
- que le propriétaire dépose avec sa demande de permis de construction un certificat de localisation, préparé par un arpenteur-géomètre, comprenant les dimensions de la construction et sa localisation par rapport aux limites de terrain;
- que l'agrandissement additionnel, ne faisant pas partie des plans, soit retiré dans les 60 jours de l'émission du permis de construction et que toutes autres non conformité aux plans soient corrigées;
- qu'une lettre de garantie bancaire, d'une somme de 50 000 \$ soit déposée, avant l'émission du permis de construction, permettant à la Ville, à défaut du respect du délai prescrit, de réaliser les travaux de retrait de l'agrandissement additionnel non prévu aux plans, ainsi que les modifications requises le cas

échéant. Cette garantie bancaire sera libérée à la suite du dépôt d'un certificat de localisation, préparé par un arpenteur-géomètre, comprenant les dimensions de la construction et sa localisation par rapport aux limites de terrain attestant la conformité de la construction aux plans approuvés.

Signé par Stephane P PLANTE **Le** 2018-09-20 14:05

Signataire :

Stephane P PLANTE

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

IDENTIFICATION

Dossier # :1183558039

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Soumettre un appel de la décision du comité de démolition relativement à une demande de démolition du bâtiment situé au 4775, avenue Roslyn (demande de permis de démolition 3001423025) et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

CONTENU

CONTEXTE

Le 2 mars 2018 un permis de transformation visant des travaux majeurs au bâtiment fut émis. Le 3 avril 2018, l'inspecteur constate que les travaux outrepassent la notion de transformation puisque plus de 50 % du volume du bâtiment est démoli. L'inspecteur a dû signifier un arrêt de chantier et le permis de transformation fut révoqué.

En vertu du Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009, art. 5), le fait de démolir un immeuble sans autorisation, n'a pas pour effet d'enlever l'obligation d'obtenir une telle autorisation. Le 6 juin 2018, le Comité de démolition a autorisé la démolition.

Au terme de la période de 30 jours, soit le 6 juillet 2018, une demande d'appel fut déposée à la Direction des affaires publiques et du greffe. En vertu des articles 25 et 26 du Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009), il revient alors au conseil d'arrondissement d'entendre l'appel et de confirmer la décision du comité ou rendre toute autre décision.

L'appel de la décision du comité porte essentiellement sur le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DA 183558008, le 28 février 2018 : La directrice de la DAUSE approuve les plans pour la délivrance du permis visant l'agrandissement de la résidence située au 4775, avenue Roslyn.

Comité de démolition, le 6 juin 2018 : Le comité approuve la démolition, à la condition suivante que l'arrondissement s'assure que les proportions du projet actuel sont fidèles aux plans soumis pour le projet de remplacement.

CA18 170196, le 26 juin 2018 : Le conseil d'arrondissement approuve une dérogation mineure permettant que le bâtiment accessoire, soit un garage, puisse être directement attachée au bâtiment principal au lieu d'assurer une distance d'au moins en 1 mètre, tel que requis à l'article 340 du Règlement d'urbanisme (01-276).

DESCRIPTION

Avant la transformation majeure autorisée au début de l'année 2018, le bâtiment d'origine, construit au début des années 1950 possédait deux étages et un toit à quatre versants. Le second niveau n'occupait pas la totalité du premier niveau. Le projet visait l'agrandissement de la résidence, de façon à ce que le second niveau puisse occuper la totalité et plus du premier niveau et l'ajout d'une extension vers l'arrière du terrain. Il visait également à rehausser le niveau du toit et à modifier sa forme pour en faire un toit plat. Finalement les matériaux de revêtement étaient remplacés par une pierre naturelle et du crépis. La demande de permis a fait l'objet d'une étude en vertu des dispositions du titre VIII du Règlement d'urbanisme (critères de PIIA), non seulement à l'égard de la qualité architecturale du bâtiment, mais aussi en fonction du fait que ce bâtiment était agrandi de plus du tiers de sa superficie d'implantation au sol initial.

Or, lors des travaux de transformation, plus de 50 % du volume du bâtiment a été démoli. Le propriétaire explique que le mauvais état du bâtiment ne permettait pas le maintien de la structure existante en mauvais état. Malheureusement, cet aspect du projet n'a pas été documenté et ne permet pas à l'administration de l'apprécier.

PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

Le projet déposé comme programme de réutilisation du sol dégagé est identique aux plans déposés au soutien du projet de transformation approuvé le 28 février 2018 par la DAUSE (DA 183558008).

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le comité de démolition doit non seulement approuver la démolition de l'immeuble en vertu des critères prescrits, mais doit également approuver le projet de remplacement en vertu du Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009). L'article 14 de ce règlement reprend les prescriptions de l'article 148.0.10. de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme :

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 et en tenant compte des considérations prévues à l'article 148.0.10 de la Loi.*

148.0.10. *Le comité accorde l'autorisation s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.*

Avant de se prononcer sur une demande d'autorisation de démolition, le comité doit considérer :

- l'état de l'immeuble visé par la demande;*
- la détérioration de l'apparence architecturale;*
- du caractère esthétique;*
- ou de la qualité de vie du voisinage;*
- le coût de la restauration;*
- l'utilisation projetée du sol dégagé;*
- et tout autre critère pertinent, notamment, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.*

Le comité de démolition peut également imposer toute condition relative à la démolition et à

la réutilisation du sol dégagé, et ce, en vertu de l'article 15 de ce règlement.

COMITÉ DE DÉMOLITION DU 6 JUIN 2018

Lors de la tenue du Comité de démolition, 5 personnes ont posées des questions ou émises des commentaires concernant le projet en cours de construction et sa conformité et la perte d'ensoleillement et d'intimité.

Suite à ces interventions, les membres du comité ont soulevé une inquiétude quant à l'exactitude des travaux réalisés par rapport aux plans déposés. Le comité a approuvé la démolition, mais a ajouté la condition que l'arrondissement s'assure que les proportions du projet actuel sont fidèles aux plans soumis pour le projet de remplacement.

Suite à une vérification sur place, il a été constaté que l'agrandissement arrière n'est pas conforme aux plans soumis. Une superficie additionnelle de 2,6 m² a été construite dans un espace résiduel dans la cour latérale, entre la résidence et le garage. Puisque cet ajout n'était pas prévu sur le plan de référence de la dérogation mineure accordée afin d'autoriser le rapprochement du garage à la résidence (28 juin 2018), il n'est pas conforme au Règlement d'urbanisme (à moins de 1 m du garage).

JUSTIFICATION

Considérant qu'il est difficile de faire la démonstration de l'état de l'immeuble avant le début des travaux;

- Considérant que les travaux majeurs, ayant fait l'objet d'un permis de transformation en mars 2018, visaient spécifiquement une transformation où une très faible part de l'ancien bâtiment demeurerait perceptible;
- Considérant que le positionnement du bâtiment par rapport à la course du soleil ne porte aucunement préjudice à l'une ou l'autre des propriétés voisines;
- Considérant que les marges latérales requises à la réglementation (1,5 m sur chacune des propriétés) assurent le recul nécessaire des bâtiments les uns par rapport aux autres;
- Considérant que le projet soumis, au comité de démolition, comme programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est encore le même que celui ayant déjà fait l'objet d'une recommandation favorable au CCU du 31 janvier 2018;
- Considérant cependant que le propriétaire a réalisé un agrandissement additionnel sans autorisation et non conforme au Règlement d'urbanisme (01-276).

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande au conseil d'arrondissement de confirmer la décision du Comité de démolition du 6 juin 2018, permettant la démolition, en assortissant cette décision des conditions suivantes :

- que le propriétaire dépose une demande de permis de construction intégrant les plans approuvés le 28 février 2018 par DAUSE, au plus tard dans les 30 jours suivant la date de l'émission du permis de démolition;
- que le propriétaire dépose avec sa demande de permis de construction un certificat de localisation comprenant les dimensions de la construction et sa localisation par rapport aux limites de terrain;
- que l'agrandissement additionnel, ne faisant pas partie des plans, soit retiré dans les 60 jours de l'émission du permis de construction et que toutes autres non conformité aux plans soient corrigées;
- qu'une lettre de garantie bancaire, d'une somme de 50 000 \$ soit déposée, avant l'émission du permis de construction, permettant à la Ville, à défaut du respect du délai prescrit, de réaliser les travaux de retrait de l'agrandissement

additionnel non prévu aux plans, ainsi que les modifications requises le cas échéant. Cette garantie bancaire sera libérée à la suite du dépôt d'un certificat de localisation comprenant les dimensions de la construction et sa localisation par rapport aux limites de terrain ou tout autre document attestant la conformité de la construction aux plans approuvés.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CONFORMITÉ 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

Richard GOURDE
Conseiller(ere) en aménagement

Tél : 514 872-3389
Télécop. : 000-0000

ENDOSSÉ PAR

Le : 2018-08-01

Gisèle BOURDAGES
conseiller(ere) en aménagement- c/e

Tél : 514 872-7600
Télécop. :

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE
DIRECTION**

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

Tél : 514-872-2345

Approuvé le : 2018-09-20

Dossier # : 1183558039

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
Objet :	Soumettre un appel de la décision du comité de démolition relativement à une demande de démolition du bâtiment situé au 4775, avenue Roslyn (demande de permis de démolition 3001423025) et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.



Plan de localisation : [PI- localisation.pdf](#)



- Procès verbale du Comité de démolition (6 juin 2018) : [PV Démol 180606.pdf](#)



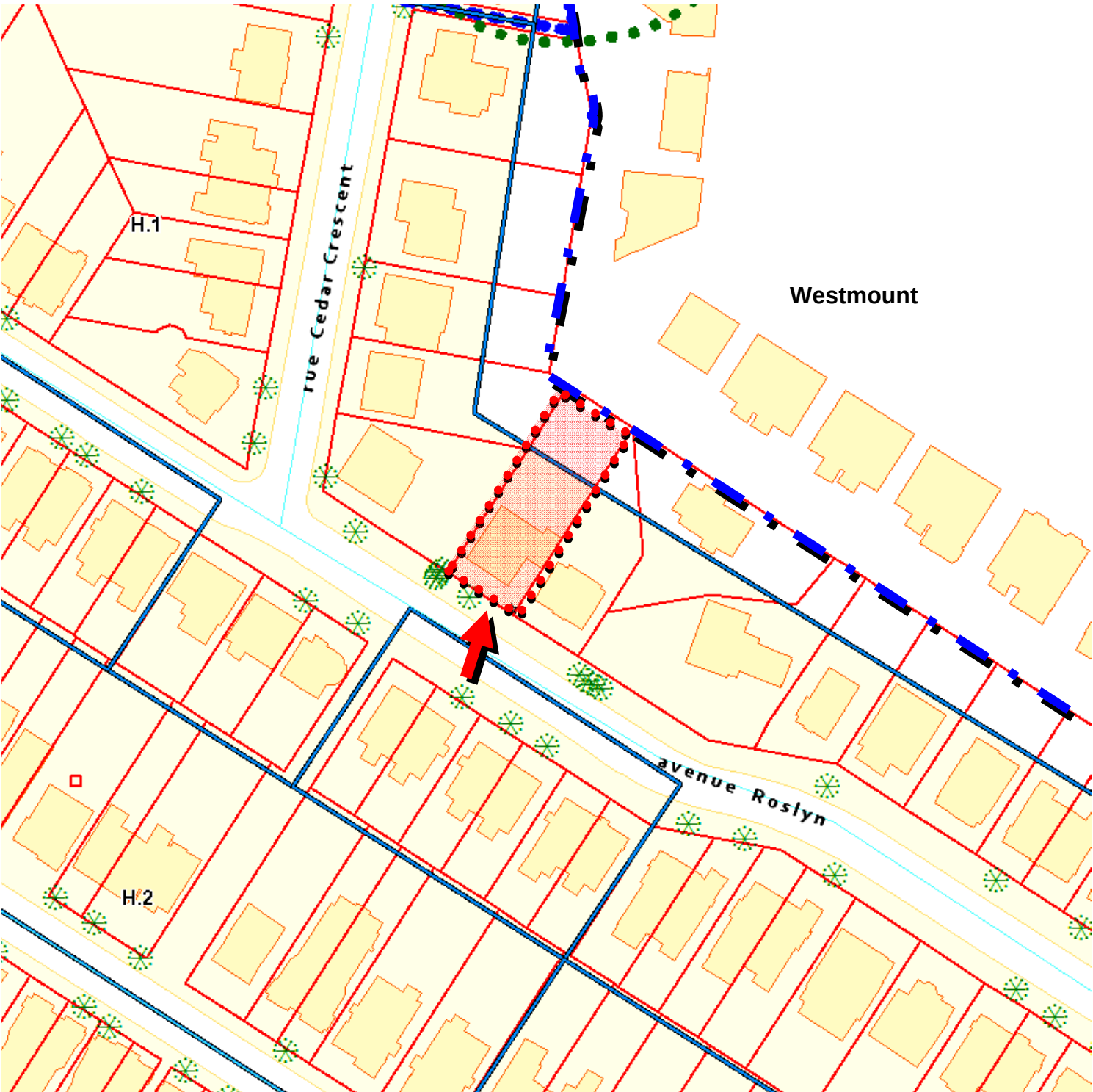
- Plans du projet de remplacement : [Projet-Remplacement.pdf](#)

RESPONSABLE DU DOSSIER

Richard GOURDE
Conseiller(ere) en aménagement

Tél : 514 872-3389
Télécop. : 000-0000

Plan de localisation de la propriété
4775, avenue Roslyn



COMITÉ DE DÉMOLITION

Séance publique, le mercredi 6 juin 2018, à 18 h 30
5160, boulevard Décarie, 4^e étage

Procès-verbal

Présences :

- M. Christian Arseneault, président
- Mme Djemila Hadj-Hamou, membre régulier
- Mme Geneviève Coutu, membre régulier
- Mme Isabelle Dumas, membre régulier
- M. Khalil Diop, membre régulier
- M. Jean Dufresne, membre suppléant
- M. Mark Calce, membre suppléant

De la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises :

- Mme Lucie Bédard, directrice de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
- M. Dino Credico, conseiller en aménagement
- M. Richard Gourde, conseiller en aménagement

De la Direction des services administratifs et du greffe :

- Mme Julie Faraldo-Boulet, secrétaire recherchiste
-

La séance est ouverte à 18 h 30 par M. Arseneault.

Ouverture

M. Arseneault constate le quorum, souhaite la bienvenue à tous et invite les membres du comité à se présenter et à désigner un président pour la séance.

1 Présentation des membres

Les membres du comité se présentent.

2 Désignation d'un président de la séance

Il est proposé par Mark Calce
Appuyé par Geneviève Coutu

De nommer M. Christian Arseneault pour présider la séance.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3 Lecture et adoption de l'ordre du jour

Il est proposé par Isabelle Dumas
Appuyé par Geneviève Coutu

D'adopter l'ordre du jour avec le retrait du point 4, lequel sera présenté pour chacun des dossiers et la présentation du point 6 (désormais 4) avant le points 5.

ADOPTÉ À UNANIMITÉ

4 Étude du dossier

4.1 Étude d'une demande de démolition de l'immeuble situé au 4775, avenue Roslyn et du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé – demande de permis de démolition – 3001423025.

Responsable : Richard Gourde, conseiller en aménagement

DEMANDE

Le projet a d'abord fait l'objet d'une demande de permis pour la transformation et l'agrandissement du bâtiment, lequel a été approuvé par le CCU le 31 janvier 2018. En cours de travaux, l'entrepreneur a procédé à la démolition de plus de 50 % du volume du bâtiment, et le projet aurait donc dû faire l'objet d'une demande de permis de démolition.

Cette démolition a entraîné :

- l'arrêt du chantier;
- la révocation du permis de transformation;
- la perte des droits acquis sur le garage attaché.

Suivant le constat de la contravention au règlement municipal, le requérant doit désormais :

- obtenir une dérogation mineure pour maintenir un garage attaché;
- obtenir un permis de démolition;
- obtenir un nouveau permis de construction.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a donc reçu une demande visant la démolition et la construction d'un projet de remplacement pour le bâtiment situé au 4775, avenue Roslyn.

Dans l'hypothèse où le Comité de démolition refusait la demande de démolition, le requérant devrait reconstruire le bâtiment original et corriger la dérogation relative à son garage.

M. Gourde présente l'implantation du bâtiment approuvée par le CCU à sa séance du 31 janvier 2018 ainsi que les plans de construction relatifs au projet de remplacement.

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Règlement régissant la démolition des immeubles

Le comité d'étude des demandes de démolition peut approuver la démolition de l'immeuble mais doit tenir compte des diverses considérations prévues, notamment à l'article 148.0.10 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme :

148.0.10 *Le comité accorde l'autorisation s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.*

Avant de se prononcer sur une demande d'autorisation de démolition, le comité doit considérer :

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

Analyse de la demande

Considérations :

- Le requérant déclare qu'en cours de construction, l'état du bâtiment était tel qu'il était impensable de conserver les murs existants;
- La qualité architecturale du bâtiment original a déjà fait l'objet d'un débat au moment où le projet a été présenté au CCU en janvier 2018. Le projet final autorisé par le CCU en janvier 2018 et celui proposé à titre de programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est en tous points identique;
- La qualité de vie du voisinage est déjà une considération prise en compte par le CCU en janvier 2018, lors de l'autorisation du projet final;
- L'utilisation projetée du sol a déjà fait l'objet d'une étude par le CCU en janvier 2018 et le projet en cause demeure le même.

RECOMMANDATION DE LA DIRECTION

Considérant que si la présente demande de démolition n'était pas approuvée, il serait difficile d'admettre que la seule alternative serait d'imposer la reconstruction du bâtiment original;

Considérant que le débat sur la nécessité de démolir, compte tenu de l'état du bâtiment, est maintenant difficile à démontrer;

Considérant que le débat sur la qualité du projet de remplacement a déjà eu lieu et demeure en tout point le même projet, sans changement depuis son approbation par l'arrondissement en février 2018;

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises émet un avis favorable à la démolition.

4.2 Questions et commentaires du public

Un citoyen déplore que le permis lié au projet de modification n'ait pas été respecté et demande quelles actions peuvent être prises par l'arrondissement. Il demande si on peut exiger du propriétaire de construire ce qui avait été autorisé au permis d'agrandissement. Il affirme que le projet actuellement construit n'est pas celui pour lequel un permis a été émis et s'enquiert de la superficie autorisée en janvier 2018.

M. Gourde explique que le permis initial permettait l'agrandissement d'un bâtiment existant, ce qui n'a pas été fait, d'où la demande d'arrêt des travaux pour régulariser la situation. Il explique les points à régulariser et explique que le processus doit être repris pour autoriser le projet. Le comité de démolition pourrait autoriser la démolition puis le projet, ou exiger que le requérant retire ce qui a été construit. Ce qu'il a construit est dans l'enlèvement du projet qui a été autorisé en janvier 2018 par le CCU. Sur le plan légal, le requérant n'a pas le choix de reprendre le processus et il s'expose à ce que l'autorisation ne lui soit pas accordée.

M. Arsenault précise que le projet demeure le même que celui qui avait été autorisé en janvier 2018.

M. Gourde confirme que les plans déposés en lien avec la demande de démolition, pour le projet de remplacement, sont les mêmes plans que ceux qui avaient été autorisés lors de la demande d'agrandissement. Les plans d'agrandissement approuvés par le CCU en janvier 2018 proposaient une superficie de plancher de 520 m².

Une citoyenne souhaite savoir si une demande de démolition aurait été approuvée si elle avait été déposée initialement et si le propriétaire devra payer des droits de mutation.

M. Gourde indique que si la demande avait été placée dès le départ, l'arrondissement aurait exigé un rapport sur l'état du bâtiment. Si l'état de détérioration avait été démontré, le dossier aurait été présenté au Comité de démolition. Malheureusement, étant donné la démolition, il n'est pas possible d'obtenir cette documentation.

M. Gourde explique que les droits de mutation s'appliquent lorsqu'il y a un changement de propriétaire.

Une citoyenne s'explique mal qu'on ne puisse demander au propriétaire précédent, lequel est architecte, son avis sur l'état du bâtiment. Elle trouve que certains aspects des perspectives ne représentent pas la construction réelle et déplore la perte d'intimité et d'ensoleillement pour les voisins liée à l'agrandissement. Elle souhaite que les plans de la nouvelle maison ne soient approuvés que s'ils garantissent aux voisins la même qualité de vie, le même degré d'intimité et la conservation des vues.

M. Arsenault explique que le projet a été vu par le CCU il y a quelques mois et propose que l'extrait du procès-verbal soit transmis à la citoyenne. Il précise que la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE), avant la présentation d'un dossier au CCU, doit d'abord valider si le projet pose préjudice.

M. Gourde présente l'extrait du procès-verbal du CCU du 31 janvier 2018.

M. Arsenault indique que l'arrondissement fera des vérifications quant à la conformité du projet par

rapport aux plans approuvés.

M. Gourde confirme que si effectivement les inspecteurs constatent des différences avec les plans approuvés, le requérant s'expose à des sanctions.

M. Arseneault indique que le CCU a exigé des propriétaires des changements par rapport au projet proposé.

M. Gourde explique que lors de l'approbation d'un projet, l'ensemble des éléments sont pris en compte. Chaque propriétaire peut demander l'agrandissement et l'installation de fenêtres, chaque projet devant être analysé en fonction de la réglementation en vigueur.

Une citoyenne déplore le fait que le seul moyen d'empêcher le projet dans la forme actuellement à l'étude soit l'opposition.

Mme Faraldo-Boulet explique le processus d'approbation d'un projet de démolition. Elle mentionne qu'un avis public a été publié dans les journaux le 23 mai 2018 invitant les citoyens souhaitant s'opposer à la démolition à transmettre un avis à la Division du greffe au plus tard le 4 juin 2018. Aucune opposition n'a été transmise suivant le délai imparti. Par ailleurs, tout citoyen qui souhaite s'opposer à la décision du Comité de démolition peut interjeter appel devant le conseil d'arrondissement dans les 30 jours suivant la décision du comité. La demande d'appel doit être transmise à la Division du greffe de l'arrondissement. Les parties seront alors entendues lors d'une séance du conseil d'arrondissement, lequel pourra confirmer la décision ou rendre toute décision que le comité aurait dû prendre.

Une citoyenne, résidente de la rue Roslyn, déplore le fait que la perspective ne représente pas du tout la volumétrie réelle du projet, et croit qu'en approuvant la démolition, le message transmis au promoteur est qu'il est possible de démolir en contravention à la réglementation pour par la suite régulariser la situation.

4.3 Questions et commentaires des membres du comité

Mme Hadj-Hamou comprend que la démolition découle du fait que le requérant a démoli plus de 50 % du bâtiment. Elle demande si des vérifications avaient été faites par l'arrondissement quant au gabarit qui avait été accepté par le CCU. Elle explique par ailleurs qu'il y a des règles normatives sur lesquelles le CCU ne se prononce pas. L'analyse et acceptabilité du projet en regard du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement se fait par la DAUSE, et le CCU se prononce sur les projets en fonction de certains critères.

M. Gourde indique qu'en ce qui a trait à l'agrandissement, la Ville n'a pas exigé qu'un arpenteur fasse les vérifications mais que les proportions actuelles semblent vraisemblables, tout comme celles de l'avancée de 1,5 mètres vers la rue. Si les mesures ne sont pas exactes, le propriétaire s'expose à des sanctions, en plus de devoir reprendre les travaux.

M. Dufresne demande si des vérifications peuvent être faites quant aux mesures réelles sur le terrain et s'assurer qu'elles concordent avec les plans.

M. Calce demande également à ce que la hauteur soit vérifiée. Il souhaite voir le plan d'implantation en regard de l'implantation du voisin.

M. Gourde confirme que le garage n'a pas été modifié quand à son volume. Le seul ajout est l'agrandissement à l'arrière du bâtiment, lequel est actuellement construit.

Mme Dumas comprend que le projet qui avait été approuvé était entièrement conforme à la réglementation et que le seul point non conforme est le garage.

M. Gourde confirme que la compréhension de Mme Dumas est bonne.

M. Arseneault demande à Mme Faraldo-Boulet d'expliquer les procédures techniques liées à une demande de démolition.

Mme Faraldo-Boulet explique que suivant l'avis public du 23 mai, aucune opposition n'a été déposée, et que les citoyens pourront, dans les 30 jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil d'arrondissement.

Mme Hadj-Hamou demande si le comité peut ajouter des conditions à l'approbation de la démolition, notamment que le projet soit fidèle à ce qui a été approuvé par le CCU le 31 janvier 2018.

M. Arsenault propose d'ajouter la condition suivante : que l'arrondissement s'assure que les proportions du projet actuel sont fidèles aux plans soumis pour le projet de remplacement.

Mme Dumas explique que dans un processus de démolition on aurait dû pouvoir constater l'état du bâtiment. Par contre, à partir du moment où on était prêt à approuver le projet, le CCU a déjà démontré qu'on était prêt à approuver une modification substantielle du bâtiment.

4.4 Décision du comité

Il est proposé par Djemila Hadj-Hamou
Appuyé par Mark Calce

D'approuver la demande de démolition pour le bâtiment sis au 4775, avenue Roslyn, à la condition suivante :

- Que l'arrondissement s'assure que les proportions du projet actuel sont fidèles aux plans soumis pour le projet de remplacement.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5 Étude du dossier :

5.1. Étude d'une demande de démolition de l'immeuble situé au 2520, chemin Bates et du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé – demande de permis de démolition – 3001403728.

Responsable : M. Dino Credico, conseiller en aménagement

DEMANDE

Le projet vise la démolition d'un bâtiment d'un étage situé au 2520, chemin Bates.

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Règlement régissant la démolition des immeubles

Le comité d'étude des demandes de démolition peut approuver la démolition de l'immeuble mais doit tenir compte des diverses considérations prévues, notamment à l'article 148.0.10 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme :

148.0.10 *Le comité accorde l'autorisation s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.*

Avant de se prononcer sur une demande d'autorisation de démolition, le comité doit considérer :

- *l'état de l'immeuble visé par la demande;*
- *la détérioration de l'apparence architecturale;*
- *le caractère esthétique;*
- *la qualité de vie du voisinage;*
- *le coût de la restauration;*
- *l'utilisation projetée du sol dégagé;*
- *tout autre critère pertinent.*

Description

2520, chemin Bates

Le bâtiment actuel comporte les caractéristiques suivantes :

- Bâtiment de 1 étage;
- Implantation: 84%;
- Bâtiment contiguë;
- Superficie = 1 045,2 m²;
- Ancien bâtiment industriel avec sous-sol partiel;
- Bâtiment vacant;
- Situé sur le chemin Bates, lequel avait une vocation industrielle;
- Dans un secteur en transformation, de l'industriel vers l'habitation.

Le secteur du chemin Bates est actuellement en transformation et la réglementation permet :

- Hauteur autorisée: 2 à 5 étages;
- Usages autorisés: H.5-6 (8 à 36 logements), C.2C;
- Densité: 35% à 70%;
- Mode d'implantation : isolé, jumelé, contigu.

Le terrain visé est situé à proximité de la Ville de Mont-Royal et adjacent à un secteur résidentiel de faible densité (2 étages) sur l'avenue Ekers. De plus, le chemin Bates est adjacent à la voie ferrée et le secteur visé est en transformation vers du résidentiel.

L'actuel bâtiment ne se prêterait pas à une transformation pour un usage résidentiel.

Dans le cadre du projet particulier PP-93 (Centre Wilderton), une lettre d'engagement a été signée entre la Ville de Montréal et le promoteur, First Capital, afin de confirmer l'obligation de ce dernier de répondre aux exigences de la Politique d'inclusion de logements sociaux et communautaires dans le voisinage du projet. L'objectif visé était de favoriser la construction de ce type d'habitations.

Conditions:

- trouver un site où l'usage habitation est autorisé de plein droit;
- le promoteur devait acquérir le terrain, le décontaminer et le préparer (démolition) pour le céder à la Ville;
- la Ville, par l'entremise d'un groupe de ressources techniques (GRT), a la responsabilité d'aménager le terrain pour y construire des logements sociaux.

La demande, qui s'inscrit donc dans un processus entre la Ville de Montréal et First Capital, implique que ce dernier transfère une propriété qui sera redéveloppée en bâtiment résidentiel, soit le terrain sur lequel se situe le 2520, chemin Bates. First Capital n'est pas le maître d'œuvre du projet de remplacement.

La propriété du 2520 chemin Bates a été acquise par le promoteur et ce terrain a été accepté par la Ville. Afin de préparer le terrain en vue de son transfert éventuel à un GRT ou à la Ville, le promoteur doit procéder à la démolition du bâtiment.

First capital a également une étude de caractérisation des sols, laquelle a été réalisée par la firme GHD consultants ltée. Cette étude a démontré qu'une partie du terrain n'était pas considérée acceptable d'un point de vue environnemental, pour un site dont le zonage permet, entre autre, des usages résidentiels.

Ainsi, avant de céder le terrain à la Ville le promoteur doit le décontaminer. La construction du projet de remplacement doit être réalisée par la Ville ou par un GRT. Comme le promoteur doit démolir le bâtiment pour décontaminer le terrain et ensuite le céder à la Ville, il y a un problème de séquençage qui rend le dépôt de plans de remplacement, à cette étape, impossible.

PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL

Considérant les textes de lois et dans le contexte actuel, il est incorrect d'exiger, comme condition de recevabilité d'une demande de démolition, le dépôt de plans de construction. Dans le contexte actuel, une telle exigence causerait des problèmes d'application et de séquençage. Selon un avis reçu du Service des affaires juridiques, des explications sur l'utilisation projetée du sol dégagé suffisent pour autoriser la démolition.

Le comité doit donc exercer sa discrétion en tenant compte de l'ensemble des considérations dont les raisons justifiant la demande de démolition.

Selon la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2), lorsqu'une démolition se fonde sur des obligations légales ou réglementaires comme des obligations de décontamination, l'intérêt public devrait favoriser l'autorisation malgré une utilisation projetée du sol dégagé encore incertaine à moyen terme.

RECOMMANDATION DE LA DIRECTION

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises émet un avis favorable à la démolition pour les raisons suivantes :

- le bâtiment est rendu à la fin de sa vie utile;
- le bâtiment, dans son état actuel, ne peut être transformé en bâtiment résidentiel de qualité;
- la démolition du bâtiment va permettre la construction d'une coopérative d'habitation de 5 ou 6 étages ($\pm$ 34 logements) dans le secteur;
- la construction de logements sociaux répond à un besoin dans l'arrondissement et dans le secteur;
- la construction d'un bâtiment résidentiel est en adéquation avec la transformation du secteur;

Et aux conditions suivantes :

- le terrain devra être décontaminé pour permettre la conversion résidentielle (plan de réhabilitation du site);
- exiger une garantie bancaire;
- exiger que le terrain soit nivelé, gazonné et clôturé jusqu'à la construction du nouveau bâtiment;
- s'assurer que le projet de remplacement respectera les dispositions réglementaires pour la rétention de l'eau.

5.2 Questions et commentaires du public

Une citoyenne, administratrice du Syndicat des copropriétaires du 2500, chemin Bates, demande si la Ville procède à des vérifications pour voir si la contamination a touché le terrain voisin et demande des précisions sur les logements sociaux et sur l'obligation du propriétaire de céder un terrain. Elle demande si un projet de parc pourrait être envisagé à cet endroit puisque malgré la présence de 33 bâtiments d'habitation et d'une garderie dans ce secteur, il n'y a aucun parc, et qu'il n'est donc pas très propice à la venue de familles. Elle demande d'obtenir une copie du rapport de contamination, que la Ville s'assure d'un dégagement suffisant entre le futur bâtiment et le 2500, chemin Bates, et qu'un parc soit aménagé dans le secteur.

M. Credico explique que les logements prévus sur ce terrain seront subventionnés et donne le détail de la Politique d'inclusion de logements sociaux et abordables. Pour la transmission du rapport de contamination, il devra demander l'autorisation du promoteur. Le rapport vise le terrain du promoteur, lequel a d'ailleurs fait approuver un plan de décontamination par le MDDELCC. Pour vérifier s'il y a eu contamination du terrain situé au 2500, chemin Bates, le propriétaire du terrain devra faire lui-même les tests sur son terrain. Pour ce qui est du dégagement, M. Credico fera part des commentaires aux responsables de la Ville centre qui s'occupera du dossier. Il précise que si le projet de construction ne déroge pas à la réglementation et se fait de plein droit, il n'y aura pas de consultation. Toutefois, s'il nécessite une dérogation, une consultation publique devra être tenue.

M. Arseneault explique qu'il existe un fonds pour la création ou l'agrandissement de parcs. Il propose de prendre contact avec la citoyenne pour en discuter davantage.

Un citoyen, résident du 2500 Bates, explique que le chemin Bates est désormais majoritairement formé de bâtiments de condos et qu'il y a trois garderies dans le secteur. Il déplore qu'il n'y ait pas de parc dans le secteur et que le promoteur construise du logement social sur un terrain éloigné plutôt que de l'intégrer à son bâtiment. Il demande de quelle manière les citoyens peuvent s'opposer à ce qu'une nouvelle tour d'habitation soit construite alors qu'il n'y a pas de services ni de parc dans le secteur. Il

aurait souhaité que le terrain soit transformé en parc.

M. Arseneault précise que la rencontre de ce soir est une rencontre publique du Comité de démolition et non une séance de consultation publique. Il rappelle qu'en égard au parc, il s'agit d'un point politique et encourage le citoyen à communiquer avec le conseiller municipal du district afin de lui faire part des problématiques du secteur.

M. Credico explique qu'un avis a été publié le 23 mai 2018 pour recevoir les oppositions et qu'aucune opposition n'a été reçue suivant le délai de 10 jours imparti. Il rappelle que les citoyens pourront, dans les 30 jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil d'arrondissement. Le cas échéant, le conseil d'arrondissement entendra les parties et confirmera la décision ou prendra toute autre décision. Il précise par ailleurs que First Capital a intégré des logements sociaux dans la phase 3 de son projet, et que le terrain proposé vient compléter le manque à gagner en matière de logements sociaux. Il explique que l'entente, qui a été signée il y a quelques années, fait partie d'un projet particulier et que le terrain choisi a été approuvé par la Ville centre.

Un citoyen demande des précisions sur l'échéancier des travaux.

M. Credico indique que lorsque le bâtiment sera démoli, le cas échéant, le terrain devra être nivelé, gazonné et clôturé par le promoteur immédiatement après la démolition. Pour la construction du nouveau bâtiment, l'échéancier n'est pas déterminé, l'arrondissement travaillera avec la Ville centre pour la conception de celui-ci. Il rappelle que si le projet se fait de plein droit, c'est-à-dire qu'il respecte la réglementation en vigueur, il ne sera pas soumis à une consultation publique.

Une citoyenne demande des précisions sur l'échéancier et souligne que la période de travaux pourrait être problématique pour les résidents quant aux stationnements disponibles.

M. Credico explique que la Ville ne souhaite céder rapidement le terrain à un GRT pour la construction des logements sociaux puisque le besoin en la matière est criant à l'arrondissement.

M. Arseneault explique que le comité se penche exclusivement sur la démolition et que le projet de construction n'est pas encore planifié.

Une citoyenne s'enquiert de la conservation d'un espace vert en arrière du bâtiment et demande si cet espace appartient au propriétaire du bâtiment. Elle demande si ce terrain est contaminé ou pourrait être contaminé, précise avoir de la difficulté à obtenir des informations sur le projet et déplore les délais de transmission des informations.

M. Credico explique que le terrain appartient au propriétaire à l'exception d'une portion appartenant à la curatelle publique et dont certains résidents de la rue Eckers ont pris possession. Il précise que le nouveau bâtiment qui sera construit devra respecter des marges de recul de 3 mètres par rapport à la limite de propriété. En ce qui a trait à la contamination, il ne peut répondre à la question pour la portion gazonnée du terrain.

Un citoyen rappelle que l'annonce précisait qu'il serait discuté du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

5.3 Questions et commentaires des membres du comité

Mme Dumas est d'accord avec le projet de démolition et comprend les raisons pour lesquelles le projet de remplacement ne peut être présenté dans le fin détail. Elle constate par les questions qu'il est souhaitable, lorsque cela est possible, de présenter le projet de remplacement.

Mme Hadj-Hamou indique qu'il est souhaitable de présenter un projet de remplacement lorsque cela est possible pour éviter les inquiétudes de la population. Elle précise qu'un parc linéaire sera aménagé de l'autre côté du chemin Rockland et que des espaces verts sont également prévus dans le campus d'Outremont, bien que ce site soit située à une certaine distance du projet présenté.

M. Diop suggère, si les délais de construction sont importants, de s'informer sur les possibilités de faire affaire avec des organismes se spécialisant dans l'utilisation temporaire de terrains.

M. Dufresne demande s'il est déjà arrivé qu'il n'y ait pas de projet de remplacement et trouve qu'il y a une antinomie à dire qu'il s'agit d'une entente d'il y a trois ans et qu'il n'y ait pas de projet de remplacement proposé. La Ville aurait dû présenter un projet de remplacement.

M. Calce demande si le projet sera vu en PIIA par le CCU.

M. Credico indique que la Ville n'est pas le promoteur puisque le terrain sera cédé par un GRT. La Ville ne fait qu'assurer que le requérant cédera le terrain pour la réalisation de logements sociaux. Il mentionne que si le projet est de plein droit, il ne sera pas vu par le CCU car il ne s'agit pas d'un secteur patrimonial.

Mme Hadj-Hamou demande si en vertu du règlement, la démolition devrait être conditionnelle à l'approbation du projet de remplacement.

M. Credico rappelle que dans le présent cas, deux problématiques se posent : la contamination du terrain et le promoteur réel pour la construction. Selon l'avis juridique reçu par l'arrondissement, la décontamination étant exigée par le MDDELCC, il y aurait un problème de séquençage si on rendait la démolition conditionnelle à l'approbation du projet de remplacement puisque la personne procédant à la décontamination n'est pas la même que celle qui procédera à la construction du bâtiment.

Mme Bédard explique que First Capital a signé une entente d'inclusion pour être en mesure de réaliser son projet de développement. Dans l'entente d'inclusion, le promoteur a un délai pour vendre un terrain à un organisme communautaire pour y faire un projet de logement social. Ce délai arrive à échéance et ce que prévoit l'entente d'inclusion est que s'il ne peut s'entendre avec l'organisme (GRT), c'est la Ville qui deviendra propriétaire du terrain le temps que le GRT soit en mesure de réaliser un projet et de le faire financer dans le cadre des programmes de subvention de la Ville. La Ville a travaillé très fort avec l'organisme pour qu'un projet soit présenté, mais les projets ayant été présentés par l'organisme à la Ville ne respectaient pas les paramètres de programmes de subvention. C'est la raison pour laquelle la DAUSE n'est pas en mesure de présenter un projet de remplacement ce soir. Toutefois, la Ville doit quand même respecter les paramètres et échéanciers de l'entente d'inclusion. Elle indique que les commentaires faits par les citoyens ont été soulevés par l'arrondissement, notamment les questions de stationnement et de marge de recul.

M. Credico rappelle le processus d'opposition suivant la décision du comité.

5.4 Décision du comité

Il est proposé par Isabelle Dumas
Appuyé par Geneviève Coutu

D'approuver la demande de démolition pour le bâtiment sis au 2520, chemin Bates, aux conditions suivantes :

- le terrain devra être décontaminé pour permettre la conversion résidentielle (plan de réhabilitation du site);
- exiger une garantie bancaire;
- exiger que le terrain soit nivelé, gazonné et clôturé jusqu'à la construction du nouveau bâtiment;
- s'assurer que le projet de remplacement respectera les dispositions réglementaires pour la rétention de l'eau.

ADOPTÉ À UNANIMITÉ

Levée de la séance (20 h 30)

Le président,

Le secrétaire,

Christian Arseneault

Julie Faraldo-Boulet



ENTREPRENDRE DE VÉRIFIER TOUTES LES DIMENSIONS, MESURES, DETAILS ET COORDONNÉES ANS QUE LES CONDITIONS DE LOCALISATION DES CHANTIER ET BÂTIMENTS TOUS ÉCRITES, REPRODUCTION ET / OU DISTRIBUTION SONT DEFENDUS SANS LE CONSENTEMENT ÉCRIT DE L'ARCHITECTE



CE DESSIN NE DOIT PAS ETRE UTILISE
POUR CONSTRUCTION AVANT D'ETRE
CONTRESIGNE PAR LE PROPRIETAIRE

DATE _____

COLLABORATEUR:

LILLIE KAHANE
DESIGNER

LÉGENDE



PROJET:

RÉSIDENCE
NIKIFOROS / FRANTZESKOS
4775 ROSLYN ,MONTÉAL,QC

DESSINE PAR:

sy

DATE: SEPTEMBRE 2017

VERIFIE PAR:

5. 5. 5.

ECHELLE:

DESSIN

PLAN D'AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

No DU PROJET:

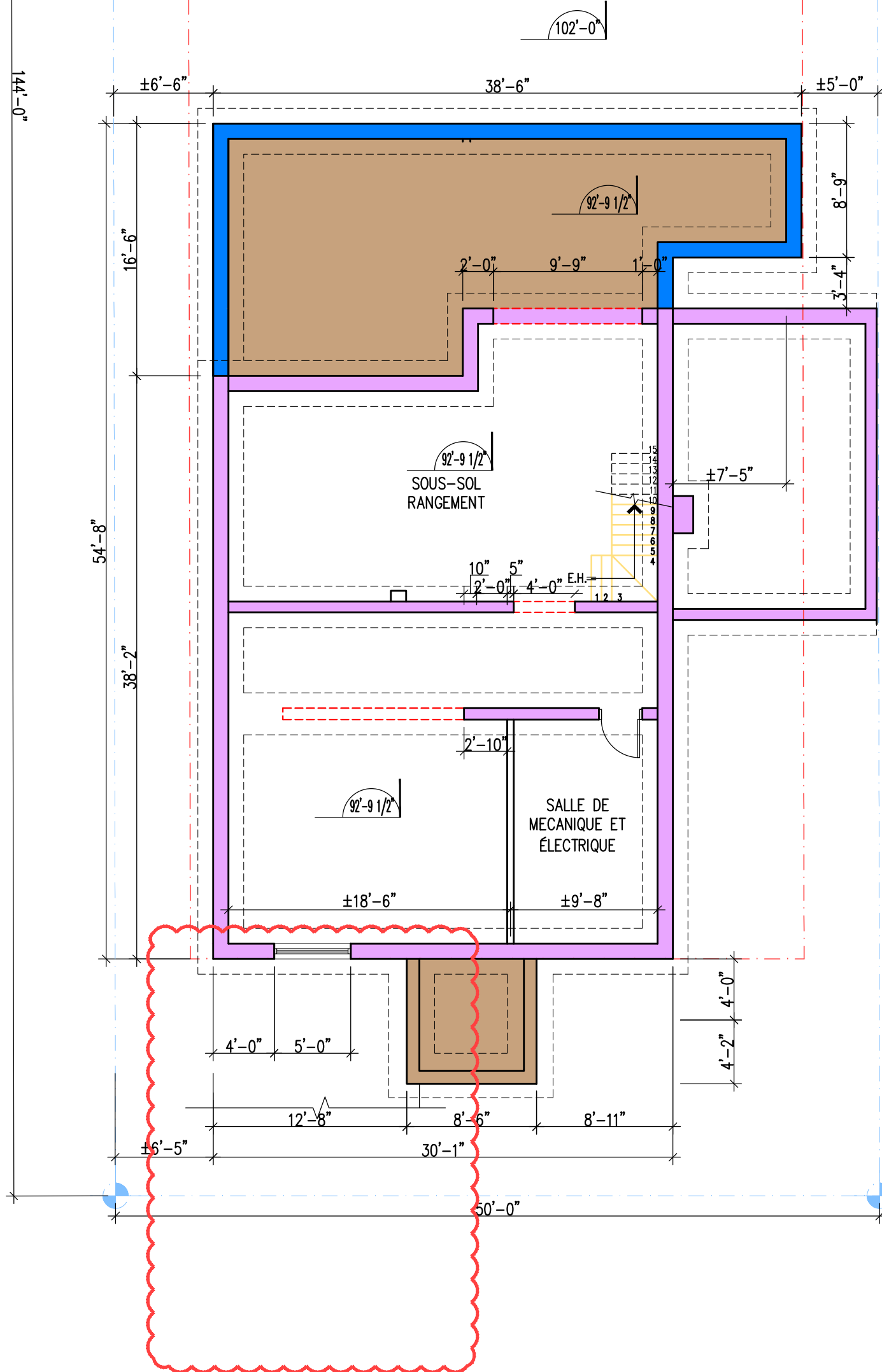
No DU DESSIN:

Arrondissement de Côte-des-Neiges -
Notre-Dame-de-Grâce
Direction de l'aménagement urbain et
services aux entreprises
Division de l'urbanisme

4 juin 2018

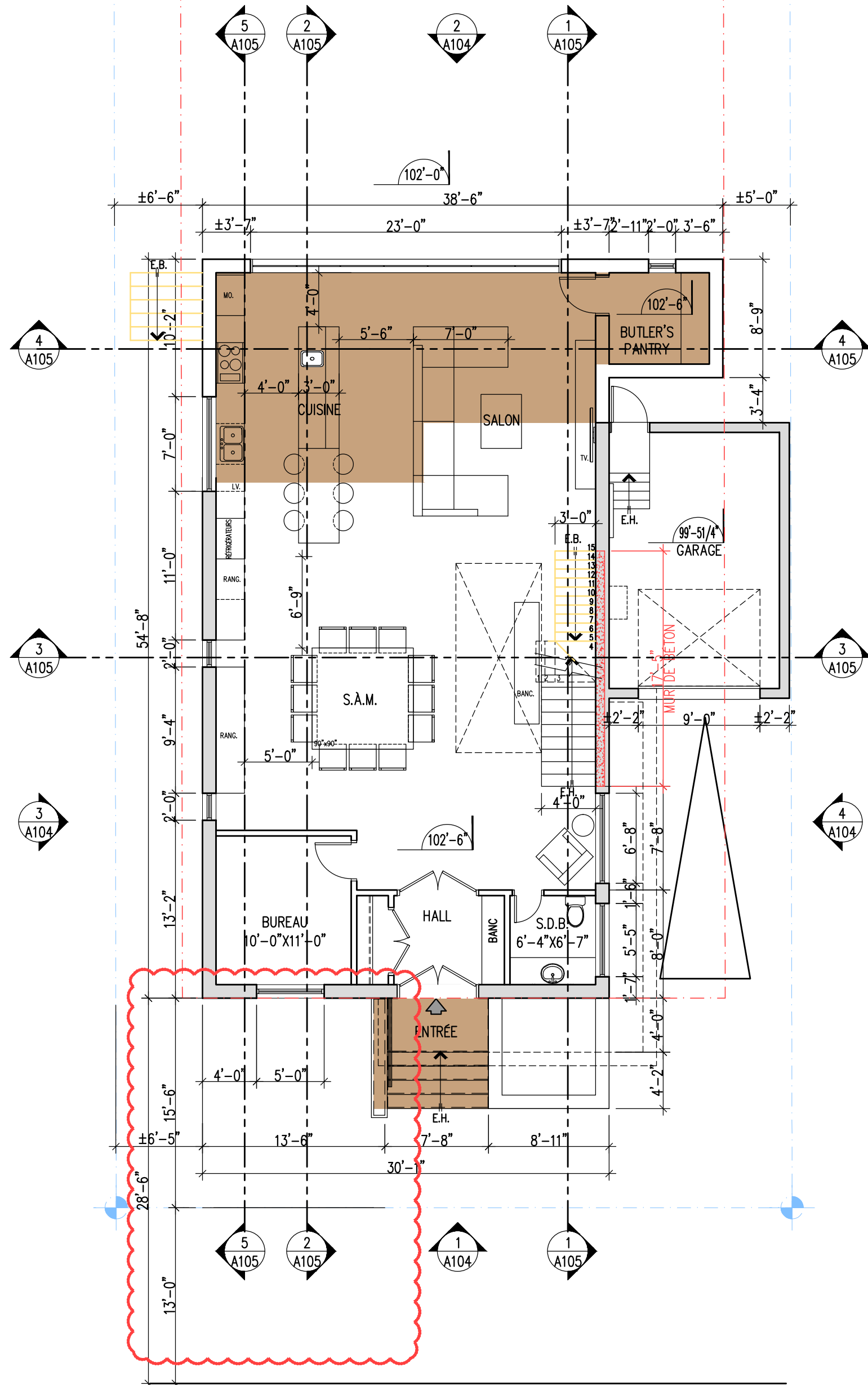
Reçu le

0'-7 1/2"



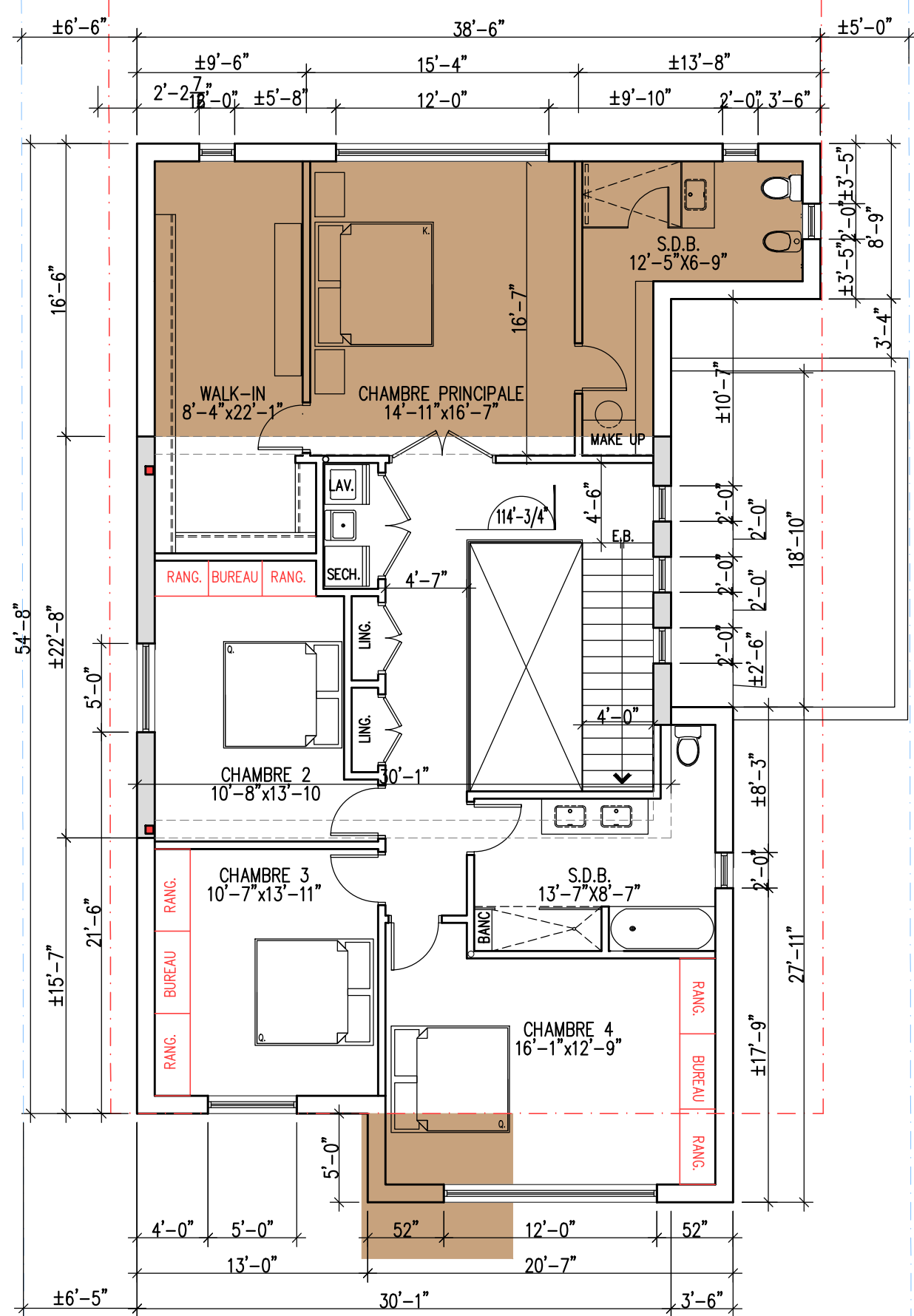
PLAN D'AMÉNAGEMENT
SOUS-SOL
1/8"=1'-0"

SUPERFICIE INTÉRIEURE: 1572.34 pi² (146.08 m²)



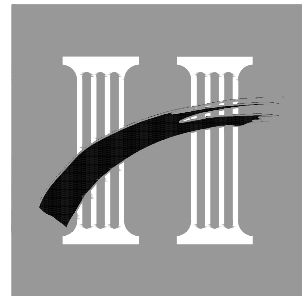
PLAN D'AMÉNAGEMENT
R.D.C.
1/8"=1'-0"

SUPERFICIE INTÉRIEURE: 1572.34 pi² (146.08 m²)



PLAN D'AMÉNAGEMENT
ÉTAGE
1/8"=1'-0"

SUPERFICIE INTÉRIEURE: 1761.65 pi² (163.66 m²)



STÉPHANE HAZAN
ARCHITECTE
8400, BOUL. SAINT-LAURENT # 209, MONTRÉAL
TEL: (514) 482 4455 FAX: (514) 482 5398

DATE	EMISSION
07 SEPTEMBRE 2017	PRELIMINAIRE
10 NOVEMBRE 2017	PERMIS DE CONSTRUCTION
	POUR SOUMISSION
	POUR CONSTRUCTION

CE DESSIN NE DOIT PAS ETRE UTILISE
POUR CONSTRUCTION AVANT D'ETRE
CONTRESIGNE PAR LE PROPRIETAIRE

DATE

No	DATE	REVISIONS	PAR
9	19 FÉVRIER 2018	SECON COMMENTAIRES DU 16-FÉV 2018	P.C
8	19 DÉCEMBRE 2017	SECON COMMENTAIRES DU 13-DEC-2017	Y.Y
7	09 NOVEMBRE 2017	GÉNÉRAL	Y.Y
6	03 NOVEMBRE 2017	GÉNÉRAL	Y.Y
5	27 OCTOBRE 2017	GÉNÉRAL	Y.Y
4	16 OCTOBRE 2017	GÉNÉRAL	Y.Y
3	12 SEPTEMBRE 2017	GÉNÉRAL	Y.Y
2	11 SEPTEMBRE 2017	GÉNÉRAL	Y.Y
1	11 SEPTEMBRE 2017	GÉNÉRAL	Y.Y

COLLABORATEUR:
LILLIE KAHANE
DESIGNER

- LEGENDE:
- NOUVELLES CONSTRUCTIONS AJOUTÉES AU BÂTIMENT EXISTANT
 - MUR DE FONDATION EXISTANT À CONSERVER
 - MURS EXISTANTS DÉMOLIR
 - NOUVEAU MUR DE FONDATION
 - STRUCTURE DES MURS EXISTANTS À CONSERVER
 - NOUVEAUX REVÊTEMENTS
 - NOUVEAUX MURS À CONSTRUIRE



PROJET:
RÉSIDENCE
NIKIFOROS / FRANTZESKOS
4775 ROSLYN ,MONTÉAL, QC

DESSINE PAR:	Y.Y	DATE:	SEPTEMBRE 2017
VÉRIFIÉ PAR:	S.H.	ÉCHELLE:	1/8"= 1'-0"

DESSIN
PLAN D'AMÉNAGEMENT

No DU PROJET: No DU DESSIN: A 103

9

L'ENTREPRENEUR DEVRA VÉRIFIER TOUTES LES DIMENSIONS, MESURES, DÉTAILS ET SPÉCIFICATIONS ANSI QUE LES CONDITIONS DES LOCAUX OU DU CHANTIER ET RAPPORTER TOUTES ERREURS, OMISSIONS ET ANOMALIES À L'ARCHITECTE AVANT DE COMMENCER LES TRAVAUX. TOUTS LES CHANGEMENTS, REPRODUCTIONS ET / OU DISTRIBUTIONS SONT DÉFENDUS SANS LE CONSENTEMENT ÉCRIT DE L'ARCHITECTE.

PLANS POUR PERMIS - NON COORDONNÉ

ÉLÉVATION AVANT

SUPERFICIE

822.23 pi²

Arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce

Direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises

Division de l'urbanisme

ELEVATION

PORTES D'HOMME

PORTE DE GAR

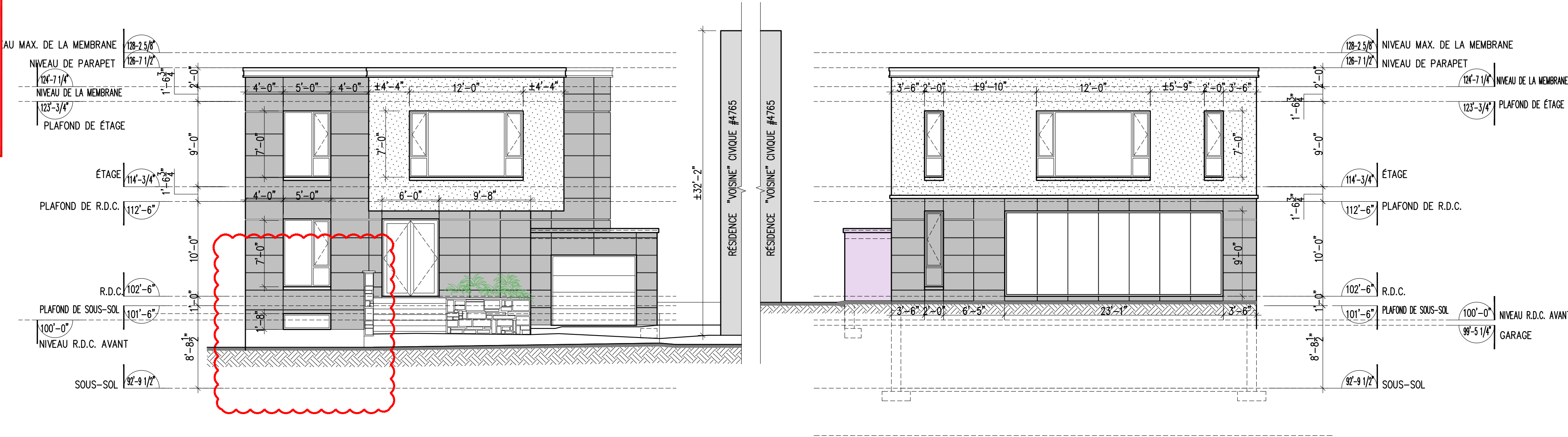
FENÊTRE

FONDATION DE

4 juin 2018

Reçu le

FAÇADE DE RAYONNEMENT	COUR INTERIEUR
USAGES	C/HABITATION
ARTICLE CNB 2010 9.10.15.1 À 9.10.15.5	
TABLEAUX CNB 2010 9.10.15.4	
LONGUEUR DE LA FAÇADE :	33'-7" 10.24 m
HAUTEUR DU PLUS HAUT PLAFOND :	±24'-7" ±7.49 m
DISTANCE LIMITATIVE :	48'-10" 14.88 m
RAPPORT L/H : N/A	
SURFACE DE LA FAÇADE :	822.23 pi² 76.39 m²
SURFACE VITRÉE NON PROTÉGÉE :	163.16 pi² 15.16 m²
PORTES DE GARAGE NON PROTÉGÉES :	0.00 pi² 0.00 m²
PORTES D'HOMME(1) NON PROTÉGÉE :	49.00 pi² 4.55 m²
TOTAL DES BAIES NON PROTÉGÉES :	212.16 pi² 19.71 m²
POURCENTAGE DE BAIES NON PROTÉGÉES :	25.80%
SECON TABLEAU 9.10.15.4 LE POURCENTAGE ADMISSIBLE DE BAIES NON PROTÉGÉES EST DE: 100%	
SECON ARTICLE 9.10.15.5	
DÉGRÉ DE RÉSISTANCE AU FEU MINIMAL EXIGÉ :	
TYPE DE CONSTRUCTION EXIGÉ* :	
TYPE DE REVÊTEMENT EXIGÉ :	



SURFACE ÉLÉVATION	1179.92 pi²	109.62 m²
SURFACE OUVERTURE VITRÉE	203.83 pi²	18.94 m²
SURFACE (ÉLÉVATION - OUVERTURE)	976.08 pi²	90.68 m²
SURFACE REVÊTEMENT ACRYLIQUE	190.74 pi²	17.72 m²
SURFACE REVÊTEMENT PIERRES NATURELLES	785.34 pi²	72.96 m²
TALUS REVÊTEMENT PIERRES NATURELLES	80.46 % >80%	

1 A104

ÉLÉVATION AVANT

1/8"=1'-0"

2 A104

ÉLÉVATION ARRIÈRE

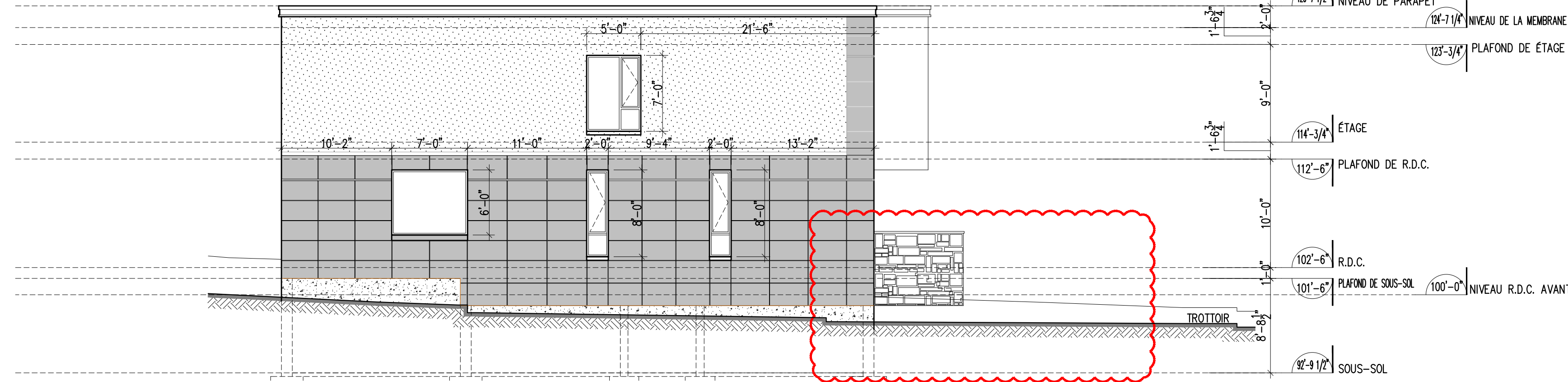
1/8"=1'-0"

ÉLÉVATION ARRIÈRE		
SUPERFICIE	SUP. NON PROTÉGÉES	S.V./SUPERFICIE
810.91 pi²	335.00 pi²	41.31 %
SURFACE ÉLÉVATION		
ÉLÉVATION (REVÊTEMENT)	475.91 pi²	44.21 m²
PORTE PATIO	207.00 pi²	19.23 m²
PORTE DE GARAGE	0.00 pi²	0.00 m²
FENÊTRE	128.00 pi²	11.89 m²
FONDATION DE BÉTON	0.00 pi²	0.00 m²
TOTAL	810.91 pi²	75.34 m²
FAÇADE DE RAYONNEMENT		COUR INTÉRIEUR
USAGES		C/HABITATION
ARTICLE CNB 2010 9.10.15.1 À 9.10.15.5		
TABLEAUX CNB 2010 9.10.15.4		
LONGUEUR DE LA FAÇADE :	38'-6"	11.73 m
HAUTEUR DU PLUS HAUT PLAFOND :	±21'-1"	±6.43 m
DISTANCE LIMITATIVE :	73'-10"	22.50 m
RAPPORT L/H : N/A		
SURFACE DE LA FAÇADE :	810.91 pi²	75.34 m²
SURFACE VITRÉE NON PROTÉGÉE :	128.00 pi²	11.89 m²
PORTES DE GARAGE NON PROTÉGÉES :	0.00 pi²	0.00 m²
PORTES D'HOMME(1) NON PROTÉGÉE :	207.00 pi²	19.23 m²
TOTAL DES BAIES NON PROTÉGÉES :	335.00 pi²	31.12 m²
POURCENTAGE DE BAIES NON PROTÉGÉES :	41.31%	
SECON TABLEAU 9.10.15.4 LE POURCENTAGE ADMISSIBLE DE BAIES NON PROTÉGÉES EST DE: 100%		
SECON ARTICLE 9.10.15.5		
DEGRÉ DE RÉSISTANCE AU FEU MINIMAL EXIGÉ :		
TYPE DE CONSTRUCTION EXIGÉ* :		
TYPE DE REVÊTEMENT EXIGÉ :		

ÉLÉVATION GAUCHE		
SUPERFICIE	SUP. NON PROTÉGÉES	S.V./SUPERFICIE
1372.65 pi²	109.00 pi²	7.94 %

SURFACE ÉLÉVATION		
ÉLÉVATION (REVÊTEMENT)	1153.88 pi²	107.20 m²
PORTE D'ISSUE	0.00 pi²	0.00 m²
PORTE DE GARAGE	0.00 pi²	0.00 m²
FENÊTRE	109.00 pi²	10.13 m²
FONDATION DE BÉTON	109.77 pi²	10.20 m²
TOTAL	1372.65 pi²	127.52 m²

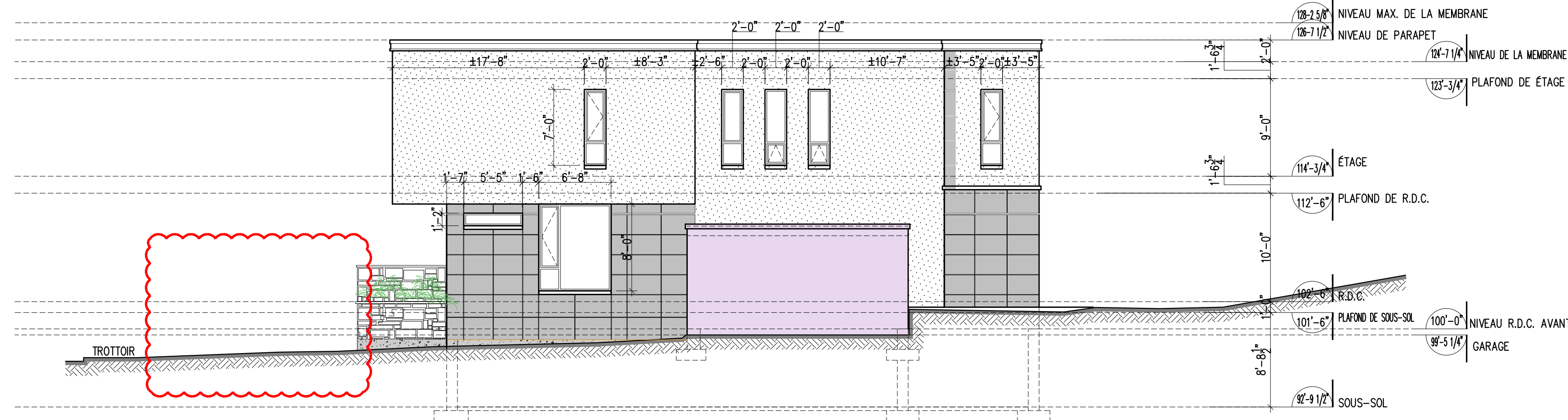
FAÇADE DE RAYONNEMENT	COUR INTERIEUR
USAGES	C/HABITATION
ARTICLE CNB 2010 9.10.15.1 À 9.10.15.5	
TABLEAUX CNB 2010 9.10.15.4	
LONGUEUR DE LA FAÇADE :	54'-8" 16.66 m
HAUTEUR DU PLUS HAUT PLAFOND :	±25'-8" ±7.82 m
DISTANCE LIMITATIVE :	6'-5" 1.96 m
RAPPORT L/H : N/A	
SURFACE DE LA FAÇADE :	1372.65 pi² 127.52 m²
SURFACE VITRÉE NON PROTÉGÉE :	109.00 pi² 10.13 m²
PORTES DE GARAGE NON PROTÉGÉES :	0.00 pi² 0.00 m²
PORTES D'HOMME(1) NON PROTÉGÉE :	0.00 pi² 0.00 m²
TOTAL DES BAIES NON PROTÉGÉES :	109.00 pi² 10.13 m²
POURCENTAGE DE BAIES NON PROTÉGÉES :	7.94%
SECON TABLEAU 9.10.15.4 LE POURCENTAGE ADMISSIBLE DE BAIES NON PROTÉGÉES EST DE: 8%	
SECON ARTICLE 9.10.15.5	
DÉGRÉ DE RÉSISTANCE AU FEU MINIMAL EXIGÉ :	
TYPE DE CONSTRUCTION EXIGÉ* :	
TYPE DE REVÊTEMENT EXIGÉ :	



3 A104

ÉLÉVATION GAUCHE

1/8"=1'-0"



4 A103

ÉLÉVATION DROITE

1/8"=1'-0"

ÉLÉVATION DROITE		
SUPERFICIE	SUP. NON PROTÉGÉES	S.V./SUPERFICIE
1338.59 pi²	124.10 pi²	9.27 %

SURFACE ÉLÉVATION		
ÉLÉVATION (REVÊTEMENT)	1203.84 pi²	111.84 m²
PORTE D'ISSUE	0.00 pi²	0.00 m²
PORTE DE GARAGE	0.00 pi²	0.00 m²
FENÊTRE	124.10 pi²	11.53 m²
FONDATION DE BÉTON	10.66 pi²	0.99 m²
TOTAL	1338.59 pi²	124.36 m²

FAÇADE DE RAYONNEMENT	COUR INTERIEUR
USAGES	C/HABITATION
ARTICLE CNB 2010 9.10.15.1 À 9.10.15.5	
TABLEAUX CNB 2010 9.10.15.4	
LONGUEUR DE LA FAÇADE :	54'-8" 16.66 m
HAUTEUR DU PLUS HAUT PLAFOND :	±24'-8" ±7.52 m
DISTANCE LIMITATIVE :	13'-6" 4.11 m
RAPPORT L/H : N/A	
SURFACE DE LA FAÇADE :	1338.59 pi² 124.36 m²
SURFACE VITRÉE NON PROTÉGÉE :	124.10 pi² 11.53 m²
PORTES DE GARAGE NON PROTÉGÉES :	0.00 pi² 0.00 m²
PORTES D'HOMME(1) NON PROTÉGÉE :	0.00 pi² 0.00 m²
TOTAL DES BAIES NON PROTÉGÉES :	124.10 pi² 11.53 m²
POURCENTAGE DE BAIES NON PROTÉGÉES :	9.27%
SECON TABLEAU 9.10.15.4 LE POURCENTAGE ADMISSIBLE DE BAIES NON PROTÉGÉES EST DE: 18%	
SECON ARTICLE 9.10.15.5	
DÉGRÉ DE RÉSISTANCE AU FEU MINIMAL EXIGÉ :	
TYPE DE CONSTRUCTION EXIGÉ* :	
TYPE DE REVÊTEMENT EXIGÉ :	

STÉPHANE HAZAN
ARCHITECTE
8420, BOUL. SAINT-LAURENT # 209, MONTRÉAL
TEL: (514) 482 4455 FAX: (514) 482 5398

DATE	EMISSION
09 NOVEMBRE 2017	PRELIMINAIRE
10 NOVEMBRE 2017	PERMIS DE CONSTRUCTION
	POUR SOUMISSION
	POUR CONSTRUCTION
CE DESSIN NE DOIT PAS ÊTRE UTILISÉ POUR CONSTRUCTION AVANT D'ÊTRE CONTRÔLÉ PAR LE PROPRIÉTAIRE	
DATE	

2	19 FÉVRIER 2018	SECON COMMENTAIRES DU 16-FÉV 2018	P.C
1	19 DÉCEMBRE 2017	SECON COMMENTAIRES DU 13-DEC-2017	Y.Y
No	DATE	REVISIONS	PAR

COLLABORATEUR:

LILLIE KAHANE
DESIGNER

LEGENDE:

ACRYLIQUE

PIERRES NATURELLES

PIERRES NATURELLES COUPÉES

NOUVELLE FENÊTRES
COULEUR NOIRE

DESSOUS PARAPÊT ACIER NOIR



PROJET:

RÉSIDENCE
NIKIFOROS / FRANTZESKOS
4775 ROSLYN ,MONTÉAL,QC

DESSINÉ PAR:	Y.Y	DATE:	SEPTEMBRE 2017
VÉRIFIÉ PAR:	S.H.	ÉCHELLE:	1/8"= 1'-0"

DESSIN

ÉLÉVATIONS

No DU PROJET:

No DU DESSIN: A 104

2

L'ENTREPRENEUR DEVRA VÉRIFIER TOUTES LES DIMENSIONS, MESURES, DÉTAILS ET SPÉCIFICATIONS ANSI QU'ILS LE SONT LES CONDITIONS DES LOCAUX OU DU CHANTIER ET RAPPORTER TOUTES ERREURS, OMISSIONS ET ANOMALIES À L'ARCHITECTE AVANT DE COMMENCER LES TRAVAUX. TOUS LES CHANGEMENTS, REPRODUCTIONS ET / OU DISTRIBUTIONS SONT DÉFENDUS SANS LE CONSENTEMENT ÉCRIT DE L'ARCHITECTE.