

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 11 septembre 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 11 septembre 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 des membres du conseil.

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.

40.02 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.

40.03 Questions

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

40.04 Urbanisme – Démolition | Transformation

CA Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises – 1236290025

Statuer sur la demande d'appel de la décision du comité de démolition CD23-003, pour l'immeuble situé au 6365, rue Sherbrooke O. – Demande de permis de démolition 3003201796.

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 7 septembre 2023.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement



Dossier # : 1236290025

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 CD23-003, pour l'immeuble situé au 6365, rue Sherbrooke O. – Demande de permis de démolition 3003201796.

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 de l'immeuble situé au 6365, rue Sherbrooke O. à 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'au moins 32 % des unités proposées soient de 2 chambres à coucher et plus, d'une superficie minimale de 60 m² et de 92 m² pour les logements de 3 chambres à coucher;
- qu'un maximum de 12,5 % des unités proposées soient composées de logements de type studio d'une superficie minimale de 45 m²;
- que les documents suivants soient soumis préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition :
 - 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;
- Une étude sur le bruit qui indique que le niveau sonore, à l'intérieur du bâtiment ou de la partie du bâtiment dans lequel s'exerce l'usage habitation, est inférieur à 40 dBA Leq (24 h) ou par un espace de détente au sol à l'extérieur du bâtiment si le niveau sonore est inférieur à 55 dBA leq (24 h) et les mesures à mettre en place pour respecter les limites de décibels maximum autorisées (terrain adjacent à une voie à débit important - (Sherbrooke O. - article: 122.13);
 - 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;
 - que les arbres publics le long des voies publiques 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;
 - qu'une superficie d'au moins 60 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 5 arbres avant la fin de la période de validité du permis de construction;
 - que la toiture végétalisée aménagée sur le toit ait une superficie minimale de 142 m² et soit recouverte d'un substrat de croissance d'une épaisseur minimale de 50 mm;
 - qu'un accès au toit soit prévu pour permettre l'entretien de la toiture végétalisée;
 - 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 2023-09-07 11:53

Signataire :

Stephane P PLANTE

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

IDENTIFICATION

Dossier # :1236290025

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 CD23-003, pour l'immeuble situé au 6365, rue Sherbrooke O. – Demande de permis de démolition 3003201796.

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 en vertu de l'article 25 du Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02-17009). Cet appel concerne la demande de démolition, déposée le 3 mai 2023, et visant l'immeuble portant l'adresse 6365, rue Sherbrooke O. Cette demande d'appel, déposée le 15 mai 2023, fait suite à la décision favorable rendue par le comité lors de sa séance du 3 mai 2023. 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)

CD23-003 : Accorder le certificat d'autorisation de démolition pour le 6365 Sherbrooke Ouest, le tout conformément au Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA0217009)

DESCRIPTION

L'immeuble visé par la demande est un bâtiment commercial de 1 étage, situé au 6365, rue Sherbrooke O. à l'intersection nord-ouest de l'avenue West Hill.

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 d'ensoleillement;
- un projet de remplacement.

Évaluation patrimoniale

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

Étude de l'état du bâtiment

La forme et la position du bâtiment actuel sur le site sont plus adaptées à un projet de type commercial que résidentiel. En effet, l'implantation en fond de cour du bâtiment existant permet d'aménager un stationnement pour les usagers du commerce. Cependant, il n'exploite pas le plein potentiel du site car il a présentement un taux d'implantation de +/- 40 % tandis que le taux d'implantation permis est de 85 %. L'implantation actuelle fait abstraction de la portion adjacente à la rue Sherbrooke et du potentiel du lot en coin de rue.

La structure d'acier du toit existant est très haute ce qui découle de l'usage commercial actuel. Cette caractéristique permet d'offrir une grande hauteur sous plafond et d'insérer la mécanique nécessaire dans l'entre-plafond du bâtiment. Or, en conservant la structure d'acier existante, la hauteur totale du bâtiment et son nombre d'étages serait grandement limités puisque le nouveau bâtiment atteindrait la limite maximale permise rapidement. La hauteur libre sous-plafond des logements des niveaux deux, trois et quatre et ainsi la qualité des espaces de vie en seraient compromis.

Considérant ce point, il serait donc requis de démolir la toiture existante pour abaisser le plancher du niveau 2. Cependant, le fait de démolir une telle surface, combiné à plusieurs ouvertures à exercer dans les murs extérieurs pour y insérer des fenêtres, ou même aménager des espaces intérieurs, mènerait à un pourcentage de démolition plus élevé que 50 % et serait donc considéré comme une démolition complète.

Préjudice causé aux locataires

Le bâtiment commercial est présentement occupé par un locataire qui est l'un des associés du projet et serait relocaliser dans le nouveau bâtiment. Lors de la conception du projet, il a fait état de ses besoins pour ce qui concerne la grandeur de la salle à manger, la cuisine et l'espace de rangement. Le projet s'assure donc de répondre entièrement à ses besoins.

Évaluation des coûts de restauration

Les ingénieurs du requérant ont fait une vérifications sur place afin d'évaluer la possibilité d'utiliser la structure existante afin d'ajouter 3 étage au bâtiment existant.

À la suite de cette vérification, les ingénieurs sont arrivés à la conclusion qu'il est impossible d'ajouter des étages additionnels sur le bâtiment existant. En effet, il faudrait ajouter trop de renforts à la structure actuelle (structure d'acier et fondations en béton), ce qui impliquerait le remplacement complet de celle-ci pour répondre aux normes de construction actuelles.

Sur la base d'une superficie totale de 23 360 pieds carrés à un coût de 250 \$/pi.ca. de construction, nous prévoyons un coût de construction approximatif de 5,84 M\$ (hors taxes). À ce montant, il faut additionner le coût de démolition du bâtiment existant, soit un budget de 110 000 \$ (hors taxes), considérant celui-ci comme exempt de tout contaminant pour l'instant.

Étude d'ensoleillement

L'étude d'ensoleillement réalisée pour le comité de démolition démontre que l'impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines n'est pas anormal pour un bâtiment de 4 étages.

Entre autre l'étude démontre:

À l'équinoxe (21 mars et 21 septembre)

Le nouveau bâtiment de 4 étages projette un ombrage sur le bâtiment, situé au 4030, avenue West Hill, jusqu'à, approximativement, 10 h 30 et jusqu'à 12h sur le terrain. Le reste de la journée l'ombre créé par le nouveau bâtiment est projeté surtout sur le domaine public (avenue West Hill).

Au solstice d'été (21 juin)

Le nouveau bâtiment de 4 étages projette un ombrage sur le bâtiment, situé au 4030, avenue West Hill, à 9 h. À partir de 12h l'ombre est projetée principalement sur l'avenue West Hill.

Au solstice d'hiver (21 décembre)

L'ombre projetée par le nouveau bâtiment de 4 étages, se confond principalement avec l'ombre projetée par les bâtiments voisins et surtout avec le bâtiment de 15 étages, situé de l'autre coté de la rue Sherbrooke O. (6350). À 15h, le nouveau bâtiment projette de l'ombre sur les bâtiments, du coté est de l'avenue West Hill.

À la demande de l'arrondissement, le requérant a réalisé une étude d'ensoleillement comparative sur les impacts d'ombrage causés par un bâtiment de 3 étages et un autre de 4 étages. Il est important de noter que la hauteur minimale prescrite, dans ce secteur, est de 3 étages.

On peut remarquer que le bâtiment de 4 étages situé au 6387, rue Sherbrooke O. (situé à l'ouest de la propriété, à l'intersection de l'avenue Benny) est le bâtiment qui, à l'heure actuelle, projette le plus d'ombre sur ces bâtiments. On remarque également que le seul moment dans l'année où le nouveau bâtiment pourrait avoir un léger impact sur ces bâtiments serait en mars, mais sur une très courte période soit le matin jusqu'à environ 10 h 30.

De plus, l'étude démontre:

À l'équinoxe (21 mars et 21 septembre)

L'ajout d'un étage projette un ombrage de plus grande portée jusqu'au bâtiment situé au 4032 av. West Hill vers 9 h du matin. Le bâtiment existant situé au 6387, rue Sherbrooke Ouest a déjà un grand impact sur l'ensoleillement des cours voisines adjacentes.

Au solstice d'été (21 juin)

Il est possible de remarquer quelques ajouts d'ombre au solstice d'été. L'impact du 4e étage étant principalement sur l'avenue West Hill et Sherbrooke durant toute la journée.

Au solstice d'hiver (21 décembre)

L'ajout d'un étage ne présente aucun ajout d'ombre au solstice d'hiver. Il est possible de voir l'impact du 4e étage vers les alentours de midi sur l'avenue West Hill. Autrement, les bâtiments voisins existants portent déjà une ombre aux voisins adjacent.

En conclusion, l'impact du nouveau projet, peu importe s'il comprend 3 ou 4 étages, a un impact normal sur son voisinage.

Les deux études d'ensoleillement peuvent être consultées en pièces jointes au présent sommaire.

Étude de circulation

Le Bureau technique de l'arrondissement considère que la réalisation d'une étude d'impact sur la mobilité n'est pas essentielle, compte tenu du nombre peu élevé d'unités d'habitation, de l'absence de stationnement intérieur et d'entrées charretières.

Projet de remplacement

Le projet préliminaire du sol dégagé consiste à construire, conformément à la réglementation d'urbanisme en vigueur, un bâtiment de 4 étages comprenant entre 23 et 25 logements avec un rez-de-chaussée partiellement commercial. Aucune aire de stationnement n'est prévu.

La demande de permis de construire sera ultérieurement soumis au comité consultatif d'urbanisme en révision architecturale (PIIA).

Appel de la décision du Comité de démolition

L'appel qui a été déposé n'est pas tant contre la décision d'autoriser la démolition du bâtiment mais bien contre les paramètres du projet de remplacement. Cet appel est joint au présent sommaire.

L'appelant soulève que le nouveau bâtiment de 4 étages portera ombrage sur sa propriété, surtout en avant midi et ce, à l'année.

Comme le démontre les études d'ensoleillement, l'ombrage projeté par le projet de remplacement n'est pas anormal pour un bâtiment de 4 étages. De plus, la hauteur de construction minimale prescrite pour cette propriété est de 3 étages et le maximum autorisé est de 4 étages (zone 0839).

Finalement l'appelant soulève également une crainte concernant les impacts du nivellement du terrain, à la suite de la construction du nouveau bâtiment, sur sa propriété. À cet égard, le promoteur doit s'assurer que le nivellement du terrain et l'écoulement des eaux qui en découle respectent les dispositions du code civil.

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;
- 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, sur cette artère principale desservie efficacement par une ligne d'autobus, est conforme aux objectifs municipaux en matière d'urbanisme et de mobilité durable;
- le remplacement de ce bâtiment commercial dérogatoire, avec stationnement extérieur en cour avant, par un bâtiment commercial et résidentiel conforme à la réglementation, contribuera à l'amélioration de la qualité de vie générale du voisinage et du dynamisme de la rue Sherbrooke.

Cette recommandation est accompagnée des conditions suivantes:

- Qu'aucun appareil de climatisation ne soit installé sur un balcon ou une façade;
- qu'au moins 32 % des unités proposées soient de 2 chambres à coucher et plus, d'une superficie minimale de 60 m² et de 92 m² pour les logements de 3

- chambres à coucher;
- q'un maximum de 12,5 % des unités proposées soient composés de logements de type studio d'une superficie minimale de 45 m²
- que les documents suivants soient soumis préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition :
 - 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;
 - Une étude sur le bruit qui indique que le niveau sonore, à l'intérieur du bâtiment ou de la partie du bâtiment dans lequel s'exerce l'usage habitation, est inférieur à 40 dBA Leq (24 h) ou par un espace de détente au sol à l'extérieur du bâtiment si le niveau sonore est inférieur à 55 dBA leq (24 h) et les mesures à mettre en place pour respecter les limites de décibels maximum autorisées (terrain adjacent à une voie à débit important - (Sherbrooke O. - article: 122.13) ;
 - 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.
- que les arbres publics le long des voies publiques 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;
- qu'une superficie d'au moins 60 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 5 arbres avant la fin de la période de validité du permis de construction;
- que la toiture végétalisée aménagée sur le toit ait une superficie minimale de 142 m² et soit recouverte d'un substrat de croissance d'une épaisseur minimale de 50 mm;
- qu'un accès au toit soit prévu pour permettre l'entretien de la toiture végétalisée;
- 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.

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 68 217,00 \$ (calcul réalisé en fonction d'une superficie de plancher habitable d'environ 1 928 m²)

Contribution financière au volet abordable : aucune contribution financière

Contribution au volet familial : puisque le projet prévoit moins de 50 logements, aucune contribution financière n'est exigé pour ce volet.

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 : 2023-08-16

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 : 2023-08-28

Dossier # : 1236290025

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 CD23-003, pour l'immeuble situé au 6365, rue Sherbrooke O. – Demande de permis de démolition 3003201796.

Présentation électronique du dossier



CD_2023-05-03_Sherbrooke_6365 .pdf

Décision du comité de démolition - CD23 003



CD23-003_6365 Sherbrooke Ouest .pdf

Lettre d'opposition à la décision du comité de démolition



AppelDémolitionDécisionCD23-003_20230515_biffé.pdf

Document de présentation avec étude patrimoniale, étude sur l'état général du bâtiment, évaluation des coûts et étude d'ensoleillement



Brochure_CD_230302_OP.pdf

Étude d'ensoleillement comparative entre un bâtiment de 3 étages et de 4 étages



21265SHK_Ensoleillement_230529.pdf

RESPONSABLE DU DOSSIER

Dino CREDICO
conseiller(-ere) en aménagement

Tél : 514-868-4463
Télécop. :



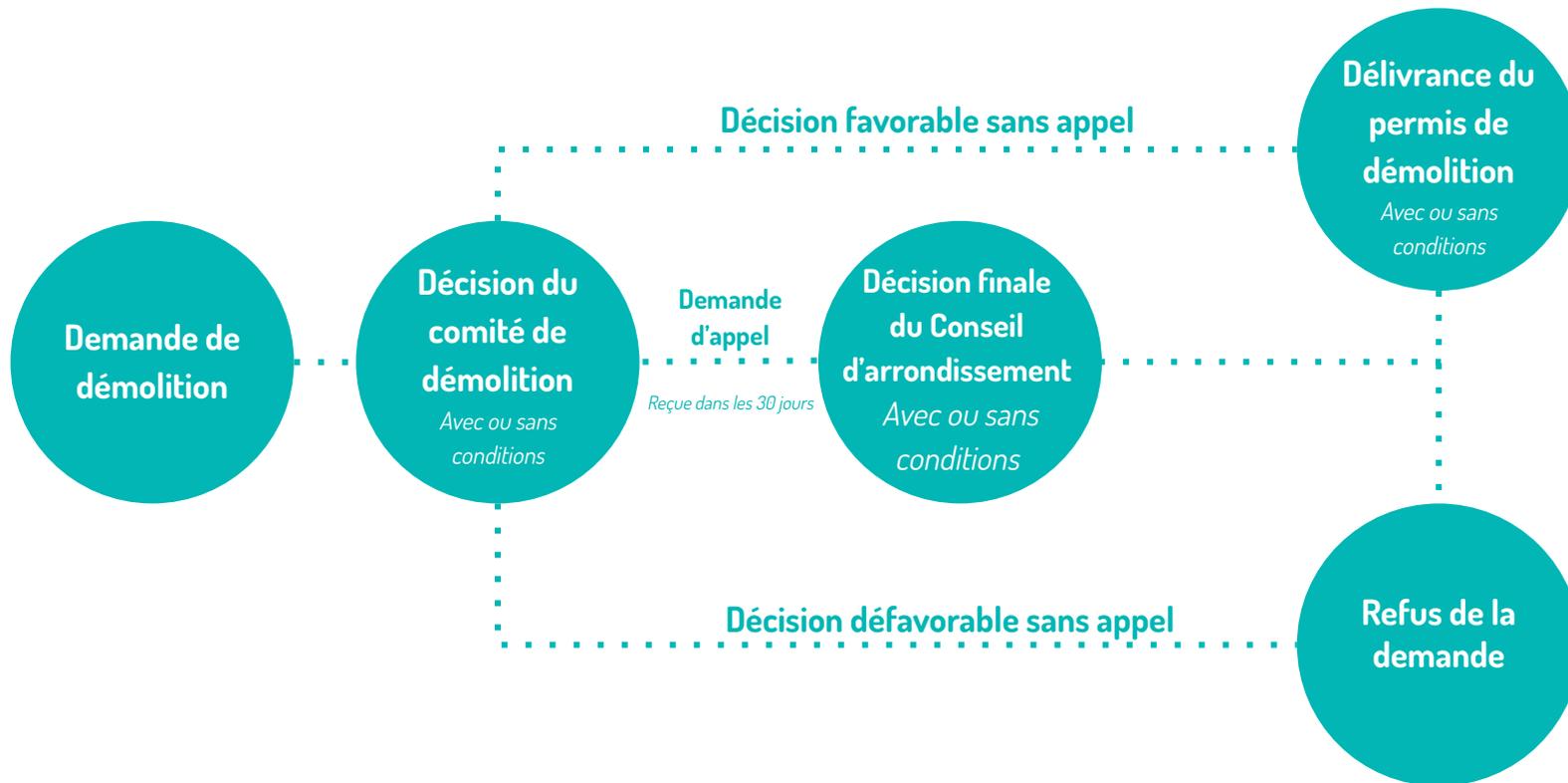
COMITÉ DE DÉMOLITION

Demande de démolition d'un bâtiment commercial - 6365 Sherbrooke ouest (3 324 424)

Étudier, une demande pour autoriser la démolition d'un bâtiment commercial d'un étage situé au 6365, rue Sherbrooke ouest et pour permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de 4 étages comprenant 24 logements - dossier relatif à la demande de permis 3003201796.

2023/05/03

PROCÉDURE RELATIVE À UNE DEMANDE DE DÉMOLITION



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.

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.

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.*

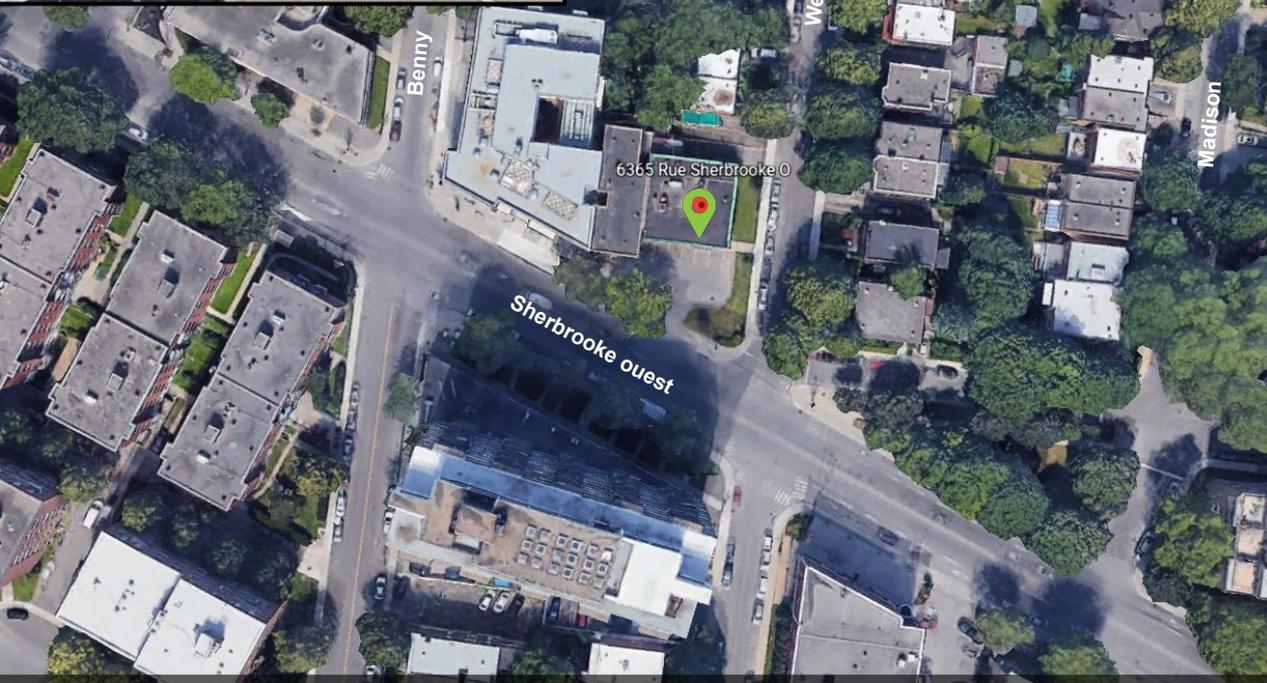
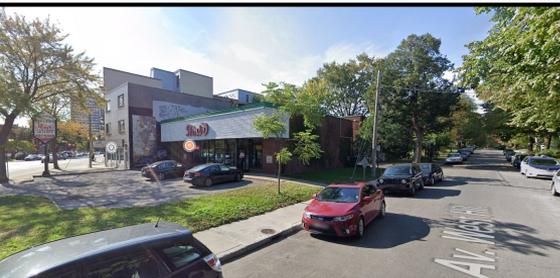
Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du premier alinéa.

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.

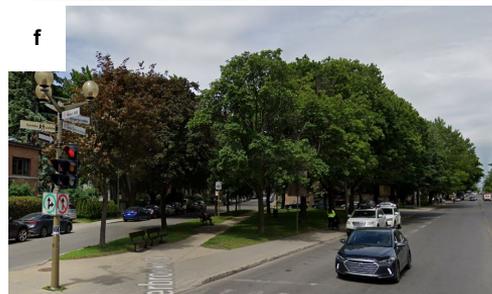
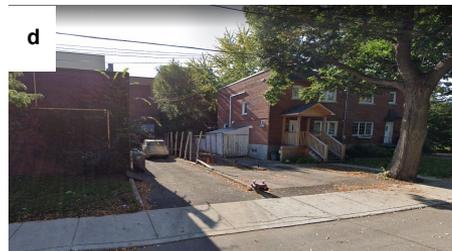
ÉTUDE DU DOSSIER

CONTEXTE URBAIN



- District Loyola
- Zone 0839
- Année de construction 1983
- Usages: Commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale (C.4A) et habitation (H)
- Hauteur autorisée 3 à 4 étages / 14 m
- TI: 35% à 85%
- Taux de verdissement: 25%
- Aucune protection patrimoniale
- Projet de remplacement soumis à un PIIA

BÂTIMENTS VOISINS

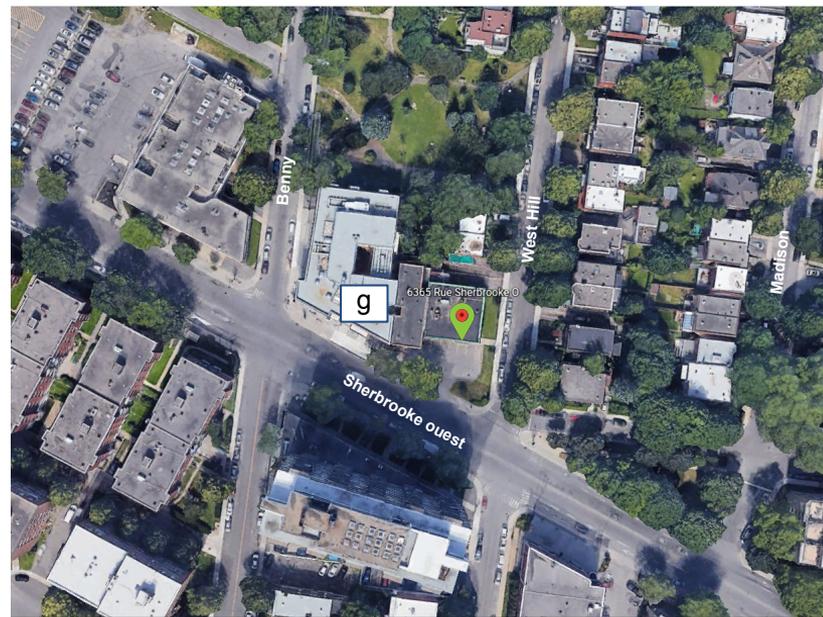


Légende

- a. Vue du voisin, côté sud de la rue Sherbrooke O. Bâtiment de grande hauteur (14 étages) avec un rdc commercial.
- b. Vue du bâtiment existant et de son voisin immédiat depuis l'avenue West Hill direction sud-est.
- c. Vue de l'avenue West Hill direction Nord
- d. Vue du voisin situé à l'arrière du bâtiment existant. Vue depuis l'avenue West Hill.
- e. Parc Herbert-Outerbridge situé à proximité du site. Vue depuis l'avenue West Hill
- f. Place Charles-Este situé à proximité du site. Vue depuis la 19/96 Sherbrooke O.

BÂTIMENTS VOISINS

Construction 2015



Légende

- g. Vue des voisins du côté ouest - Bâtiments de 3 et 4 étages

HISTORIQUE D'OCCUPATION



La photographie (non datée, non localisée) d'une succursale.



Restaurant Amir, 6365, rue Sherbrooke Ouest, Gris Orange Consultant, 2022

- De 1985 à 1993 : Dépanneur La Maisonnée
- De 1993 à 2002: Succession de commerce de type “dépanneur” (Alimentation Torossian inc., Dépanneur La Monnaie et un dépanneur)
- De 2002 à aujourd’hui: Restaurant Amir

ÉTAT DE L'IMMEUBLE



6365 rue Sherbrooke Ouest (lots 3 324 424)

- bâtiment commercial d'un étage
- construction: 1983
- revêtement extérieur : maçonnerie (brique d'argile)
- occupation : restaurant (Amir)
- aire de stationnement en cour avant

VALEUR PATRIMONIALE DE L'IMMEUBLE



Cité de Montréal, Service des travaux publics : photographie et compilé par Photographic Surveys (Quebec) Ltd. [Utilisation du sol, Montréal, à l'échelle 1:1 200] [document cartographique], 1962, planche 228-22



Service de l'habitation et de l'urbanisme, Ville de Montréal, 1962, Utilisation du sol, Ville de Montréal, échelle 1:1 000 [document cartographique], planche 227-25



Service de l'habitation et de l'urbanisme, Ville de Montréal, 1965, Utilisation du sol, Ville de Montréal, échelle 1:1 000 [document cartographique], planche 228-22

	Ne s'applique pas	Faible	Moyenne	Exceptionnelle
VALEUR SOCIALE, SYMBOLIQUE	X			
Signification identitaire ou spirituelle	x			
Esprit du lieu	x			
Perception du lieu	x			
VALEUR HISTORIQUE		X		
Évolution urbaine du lieu		x		
Phénomène de société	x			
Événement ou personnage associé	x			
Âge comparatif du lieu		x		
VALEUR ARTISTIQUE, ESTHÉTIQUE		X		
Qualité de la conception		x		
Importance des concepteurs	x			
Importance du lieu dans l'oeuvre des concepteurs	x			
Importance artistique comparée du lieu	x			
VALEUR CONTEXTUELLE, URBAINE OU PAYSAGÈRE		X		
Qualité du paysage culturel	x			
Contribution du milieu d'insertion au lieu		x		
Contribution du lieu au contexte urbain		x		
Appartenance à un système	x			
Qualité de repère visuel		x		
Vues significatives	x			
VALEURS SPÉCIFIQUES				
Valeur scientifique ou technique	x			
Valeur archéologique	x			
Valeur d'usage			x	
Valeur d'écologie	x			

VALEUR PATRIMONIALE DE L'IMMEUBLE



	Ne s'applique pas	Faible	Moyenne	Exceptionnelle
VALEUR SOCIALE, SYMBOLIQUE	X			
Signification identitaire ou spirituelle	x			
Esprit du lieu	x			
Perception du lieu	x			
VALEUR HISTORIQUE		X		
Évolution urbaine du lieu		x		
Phénomène de société	x			
Événement ou personnage associé	x			
Âge comparatif du lieu		x		
VALEUR ARTISTIQUE, ESTHÉTIQUE		X		
Qualité de la conception		x		
Importance des concepteurs	x			
Importance du lieu dans l'oeuvre des concepteurs	x			
Importance artistique comparée du lieu	x			
VALEUR CONTEXTUELLE, URBAINE OU PAYSAGÈRE		X		
Qualité du paysage culturel	x			
Contribution du milieu d'insertion au lieu		x		
Contribution du lieu au contexte urbain		x		
Appartenance à un système	x			
Qualité de repère visuel		x		
Vues significatives	x			
VALEURS SPÉCIFIQUES				
Valeur scientifique ou technique	x			
Valeur archéologique	x			
Valeur d'usage				x
Valeur d'écologie	x			

VALEUR PATRIMONIALE DE L'IMMEUBLE

4.3 INTÉGRITÉ ET ÉTAT DE CONSERVATION

Le bâtiment a été construit en 1983 (Ville de Montréal, 2022).

L'enveloppe actuelle du bâtiment correspondant à l'image corporative de la chaîne de restauration Amir, nous considérons faible l'authenticité de l'apparence actuelle du bâtiment.

Cependant, le plan au sol, la volumétrie et l'organisation spatiale (accès au commerce) nous semblent conséquents avec l'usage antérieur de dépanneur.

Nous considérons que ces interventions pourraient être réversibles mais il serait difficile de retrouver l'apparence d'origine puisqu'elle demeure inconnue.

	Ne s'applique pas	Faible	Moyenne	Exceptionnelle
VALEUR SOCIALE, SYMBOLIQUE	X			
Signification identitaire ou spirituelle	x			
Esprit du lieu	x			
Perception du lieu	x			
VALEUR HISTORIQUE		X		
Évolution urbaine du lieu		x		
Phénomène de société	x			
Événement ou personnage associé	x			
Âge comparatif du lieu		x		
VALEUR ARTISTIQUE, ESTHÉTIQUE		X		
Qualité de la conception		x		
Importance des concepteurs	x			
Importance du lieu dans l'oeuvre des concepteurs	x			
Importance artistique comparée du lieu	x			
VALEUR CONTEXTUELLE, URBAINE OU PAYSAGÈRE		X		
Qualité du paysage culturel	x			
Contribution du milieu d'insertion au lieu		x		
Contribution du lieu au contexte urbain		x		
Appartenance à un système	x			
Qualité de repère visuel		x		
Vues significatives	x			
VALEURS SPÉCIFIQUES				
Valeur scientifique ou technique	x			
Valeur archéologique	x			
Valeur d'usage			x	
Valeur d'écologie	x			

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE - RÈGLEMENT 01-276

Zone :	0839
Usage :	Usage principal : C.4(A) (Commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale) Autres catégories d'usages : H(habitation)
Zonage commercial	Un local situé au rez-de-chaussée doit être occupé par un usage de la famille commerce. 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 l'usage habitation.
Hauteur :	14 mètres max
Mode d'implantation :	RI
Taux d'implantation :	min : 35 % / max : 85 %
Densité	max : 4.5
Taux verdissement (pleine terre)	25% min
Marges requises	-marge avant : règle d'insertion -marge latérale : 2,5 m -marge arrière : 3 m
Proximité transport commun structurant	Non
Secteur significatif :	Non



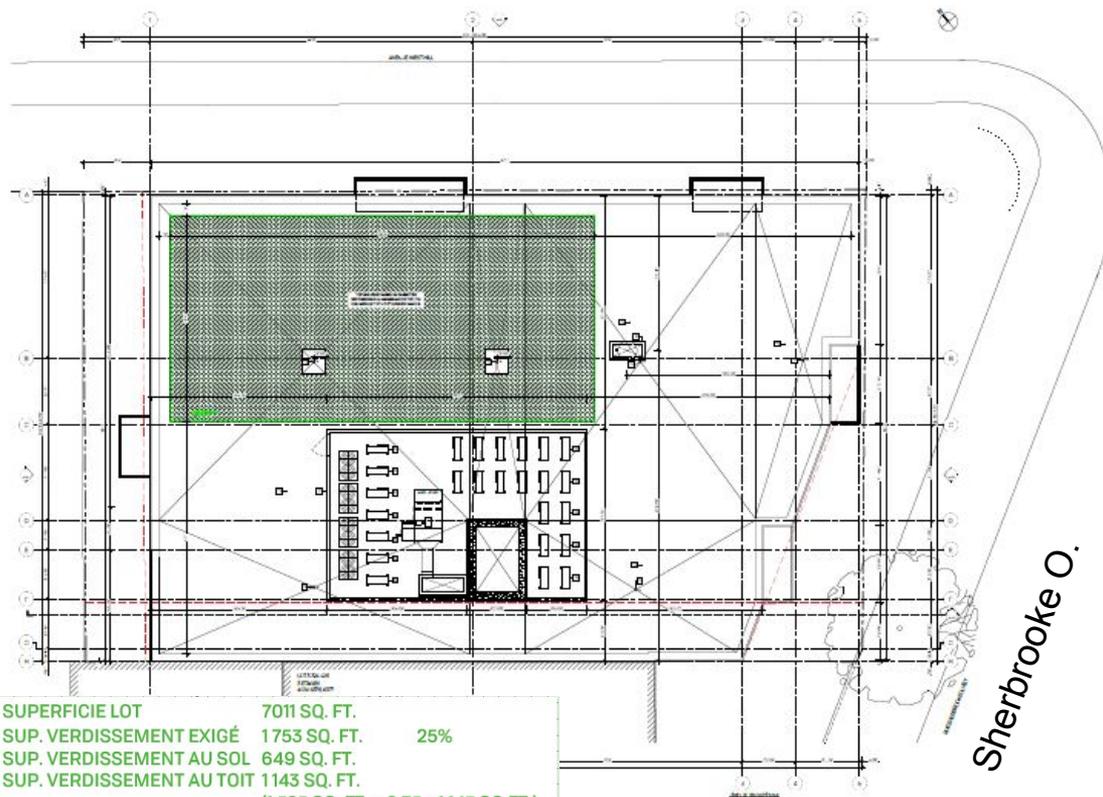
GÉNÉRALITÉS

Superficie plancher brute :	2 200 m ²
Superficie terrain :	651 m ²
Hauteur en étage :	4
Mode d'implantation :	jumelé
Logements :	<p>24 logements locatifs dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12.5 % studios (3) - 54.1 % de 1 c.a.c. (13) - 16.6 % de 2 c.a.c. (4) - 16.6 % de 3 c.a.c. (4) <p>TOTAL = 24 unités</p>
Zonage Commercial	<p>Commerce doit être au rdc. Pour un restaurant, la superficie de plancher est limitée à 200 m². L'habitation, au rdc, doit faire face à l'avenue West Hill</p>
Coefficient occupation sol (C.O.S)	3.54
Taux verdissement (pleine terre)	25 %
Marges requises	<ul style="list-style-type: none"> -marges avant : règle d'insertion -marge latérale : 2,5 m -marge arrière :N/A
stationnement véhicules routier au sous-sol :	<p>0</p> <p>ratio = 1 unité/90 m²</p>



PROJET DE REMPLACEMENT - IMPLANTATION

West Hill



SUPERFICIE LOT	7011 SQ. FT.	
SUP. VERDISSEMENT EXIGÉ	1753 SQ. FT.	25%
SUP. VERDISSEMENT AU SOL	649 SQ. FT.	
SUP. VERDISSEMENT AU TOIT	1143 SQ. FT.	
	(1 525 SQ. FT. x 0.75 = 1143 SQ. FT.)	
SUP. VERDISSEMENT TOTALE	1792 SQ. FT.	25.5%

Données générales

Superficie du terrain	7 011 pi ²	(651 m ²)
Superficie du bâtiment	5 919 pi ²	(550 m ²)
Taux d'implantation	Permis: 85 %	Proposé: 84.4 %
Hauteur de bâtiment	Permis: 4 étages (14 m)	Proposé: 4 étages (13.27 m)
Superficie du commerce	Permis: 200 m ²	Proposé: 110 m ² (1 190 pi ²)
Nombre d'unités	24	
Nb. de stationnements vélo	exlgés: 32	proposés: 38
Verdissement exigé	25%	
Verdissement au sol	649 pi ²	
Verdissement en toiture	1143 pi ² (1 525 pi ² x 0.75)	
Verdissement total	1792 pi ² (25.5%)	

Étude d'impact sur les déplacements (30 janvier 2023)

Le Bureau technique de l'arrondissement considère que compte tenu du nombre peu élevé d'unités d'habitation, l'absence de stationnement intérieur et d'entrées charretières, **la réalisation d'une étude d'impact sur la mobilité n'est pas essentielle.**

Sherbrooke O.

PROJET DE REMPLACEMENT - ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT - ÉQUINOXE



RÈGLEMENT MÉTROPOLE MIXTE - CONTRIBUTIONS

VOLET SOCIAL	±72 266.00 \$
VOLET FAMILIAL	N/A (moins de 50 logements)
VOLET ABORDABLE	N/A (Immeuble situé dans le secteur 3)



SYNTHÈSE DE L'ANALYSE

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;	Le bâtiment est relativement en bonne condition pour un usage commercial.
2°	la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;	L'apparence du bâtiment est en bonne condition. Par contre, l'implantation du bâtiment en fond de cour n'est pas optimale. En effet, l'implantation existante permet d'aménager un stationnement pour les usagers du commerce. Cependant, il n'exploite pas le plein potentiel du site car il a présentement un taux d'implantation de +/- 40%.
3°	le coût de la restauration;	Selon les consultants du promoteur, la restauration du bâtiment à des fins résidentielles s'avère pratiquement impossible car le bâtiment est complètement mésadapté à une transformation résidentielle.

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 :

4°	l'utilisation projetée du sol dégagé;	Le projet vise la construction d'un bâtiment résidentiel de 4 étages. La démolition du bâtiment existant, d'un étage avec stationnement aménagé dans la cour avant, va permettre d'ajouter 24 unités d'habitation au parc locatif de l'arrondissement tout en favorisant le verdissement du site.
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;	Le bâtiment d'un étage est occupé à des fins commerciales par un restaurant (Amir). Le bâtiment ne comporte aucun logement d'habitation.
6°	la valeur patrimoniale de l'immeuble.	Le bâtiment construit en 1985 a été conçu et occupé par la chaîne de dépanneur "La Maisonnée". Selon l'étude patrimoniale, le bâtiment devait avoir une architecture uniforme et générique afin de créer un repère visuel pour leur clients. Au mieux, la valeur patrimoniale de l'immeuble est faible.

RECOMMANDATION

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

Considérant que le bâtiment visé par la demande de démolition présentent peu d'intérêt patrimoniale et ne possèdent aucune caractéristique architecturale représentative du secteur;

Considérant que le projet de remplacement sera 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;

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'au moins 32% des unités proposées soient de 2 chambres à coucher et plus, d'une superficie minimale de 60 m² et de 92 m² pour les logements de 3 chambres à coucher;
- Qu'un maximum de 12.5% des unités proposées soient composés de logements de type studio d'une superficie minimale de 45 m².

- Que les documents suivants soient soumis préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition :
 - ❖ 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 ;
 - ❖ Une étude sur le bruit qui indique que le niveau sonore, à l'intérieur du bâtiment ou de la partie du bâtiment dans lequel s'exerce l'usage habitation, est inférieur à 40 dBA Leq (24 h) ou par un espace de détente au sol à l'extérieur du bâtiment si le niveau sonore est inférieur à 55 dBA leq (24 h) et les mesures à mettre en place pour respecter les limites de décibels maximum autorisées (terrain adjacent à une voie à débit important - (Sherbrooke O. - article: 122.13) ;
 - ❖ 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.
- Que les arbres publics le long des voies publics 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;

- qu'une superficie d'au au moins 60 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 5 arbres avant la fin de la période de validité du permis de construction;
- que la toiture végétalisée aménagée sur le toit ait une superficie minimale de 142 m² et soit recouverte d'un substrat de croissance d'une épaisseur minimale de 50 mm;
- qu'un accès au accès au toit soit prévu pour permettre l'entretien de la toiture végétalisée;
- 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.

QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU COMITÉ

DÉCISION DU COMITÉ

ANNEXE

DÉTÉRIORATION DE L'APPARENCE ARCHITECTURALE



- État de l'immeuble visé par la demande
- Déterioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage
- Coût de la restauration
- Utilisation projeté du sol (type de bâtiment et volumétrie)

La forme et la position du bâtiment actuel sur le site sont plus adaptées à un projet de type commercial que résidentiel.

En effet, l'implantation en fond de cour du bâtiment existant permet d'aménager un stationnement pour les usagers du commerce. Cependant, il n'exploite pas le plein potentiel du site car il a présentement un taux d'implantation de +/- 40% tandis que le taux d'implantation permis de 85%. L'implantation actuelle fait abstraction de la portion adjacente à la rue Sherbrooke et du potentiel du lot en coin de rue. Cette zone est, selon nous, l'endroit de prédilection pour implanter un nouveau bâtiment à vocation résidentielle et commerciale. En plus de respecter l'alignement du plan de façade avec le voisin, le nouveau bâtiment vient fermer le coin de rue et combler la dent creuse dans le tissu urbain et, par le fait même, marquer le coin.

Également, l'une des intentions de la nouvelle construction est d'offrir des espaces de rangement, des stationnements à vélos pour les usagers et des espaces pour l'équipement mécanique en sous-sol. Avec l'absence d'un sous-sol dans le bâtiment existant, il serait très complexe et coûteux de réaliser un travail en sous-œuvre sans impacter les capacités structurales du bâtiment existant.

De plus, la structure d'acier du toit existant est très haute. Afin de répondre à l'usage commercial existant, il est normal que la structure du bâtiment soit très haute afin d'offrir une grande hauteur sous plafond et d'insérer la mécanique nécessaire dans l'entre-plafond du bâtiment. Or, en conservant la structure d'acier existant, le deuxième niveau du projet de remplacement limiterait grandement la hauteur totale du bâtiment puisque le bâtiment de quatre étages atteindrait la limite maximale permise rapidement. La hauteur libre sous-plafond des logements des niveaux deux, trois et quatre et ainsi la qualité des espaces de vie seraient compromises.

Considérant ce point, il serait donc requis de démolir la toiture existante pour abaisser le niveau 2. Cependant, le fait de démolir une telle surface, combiné à plusieurs ouvertures à exercer dans les murs extérieurs pour y insérer des fenêtres ou même aménager des espaces intérieurs apporterait un pourcentage de démolition plus élevé que 50% donc considéré comme une démolition complète. Les façades existantes sont plutôt adaptées à un usage commercial et pour les traduire vers un usage résidentiel cela implique un remaniement complet au niveau du style, des ouvertures et des proportions et ainsi un niveau de démolition élevé.

•Préjudice causé aux locataires

Le bâtiment commercial est présentement occupé par un locataire qui est l'un des associés du projet de remplacement. Lors de la conception du projet, il a fait état de ses besoins pour ce qui concerne la grandeur de la salle à manger, la cuisine et l'espace de rangement. Le projet s'assure donc de répondre entièrement aux besoins du locataire. De plus, les 25 unités de logement lui offriront une nouvelle clientèle pour son commerce et lui permettront d'avoir un avenir prospère.

COÛT DE LA RESTAURATION

Objet
Lettre explicative - démolition / reconstruction
bâtiment existant et proposé
 Projet 6365 Sherbrooke Ouest, arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce

Destinataire
Dev White Stone
 900, rue Lacasse, Montréal, Qc, H4C 2Z3
 450-512-5304

Date
1 mars 2023

À qui de droit,

La présente se veut une courte lettre explicative concernant le projet prévu au 6365 rue Sherbrooke Ouest. Il est prévu de construire un projet neuf de 4 étages à cette adresse pour 25 unités résidentielles et un commerce.

À la suite de nos vérifications sur place avec nos ingénieurs en structure, il s'avère impossible d'ajouter des étages additionnels sur le bâtiment existant. En effet, il faudrait ajouter trop de renforts à la structure actuelle (structure d'acier et fondations en béton), ce qui impliquerait le remplacement complet de celle-ci pour répondre aux normes de construction actuelles.

Sur la base d'une superficie totale de 23 360 pieds carrés à un coût de 250\$/p.i.c.a. de construction, nous prévoyons un coût de constructin approximatif de 5,84 M\$ (hors taxes). À ce montant, il faut additionner le coût de démolition du bâtiment existant, soit un budget de 110 000\$ (hors taxes), considérant celui-ci comme exempt de tout contaminant pour l'instant.

Agrérez, mes sincères salutations.

Architecte
Maurice Martel, architecte inc.



	Bâtiment existant	Exigences projet proposé	Niveau de risque
Conformité au code du bâtiment			
Type de construction	Incombustible (acier)	Combustible (bois)	-
Protection incendie	Aucun système de gicleurs	Système de gicleurs requis	●
Parcours sans obstacle	Oui	Requis	●
Séparation coupe feu	Mur mitoyen	2h	-
	Plancher entre sous-sol et r.d.c.	Non applicable	2h
	Plancher entre commerce et logements	Non applicable	2h
	Planchers interlogements	Non applicable	1h
	Issues et puits d'ascenseur	Non applicable	2h
Conformité des issues	2 issues	2 issues requises	-
Valeur acoustique de l'enveloppe	Non conforme pour des logements	Requis	●
Efficacité énergétique du bâtiment			
Enveloppe	Non conforme	Requis	●
Portes et fenêtres	Non conforme	Requis	●
Qualité de l'air			
Système de ventilation	Aucun système de contrôle de la qualité de l'air	Ventilation naturelle des logements	●
Présence de contaminants	Inconnue	Éliminer les contaminants	●

Légende

- Impact léger au niveau du confort et de l'accessibilité
- Impact moyen pouvant affecter le confort et la sécurité
- Impact important affectant la sécurité

PROJET DE REMPLACEMENT - PERSPECTIVE



Perspective vers l'est - Sherbrooke O.



Perspective vers l'ouest- Sherbrooke O.

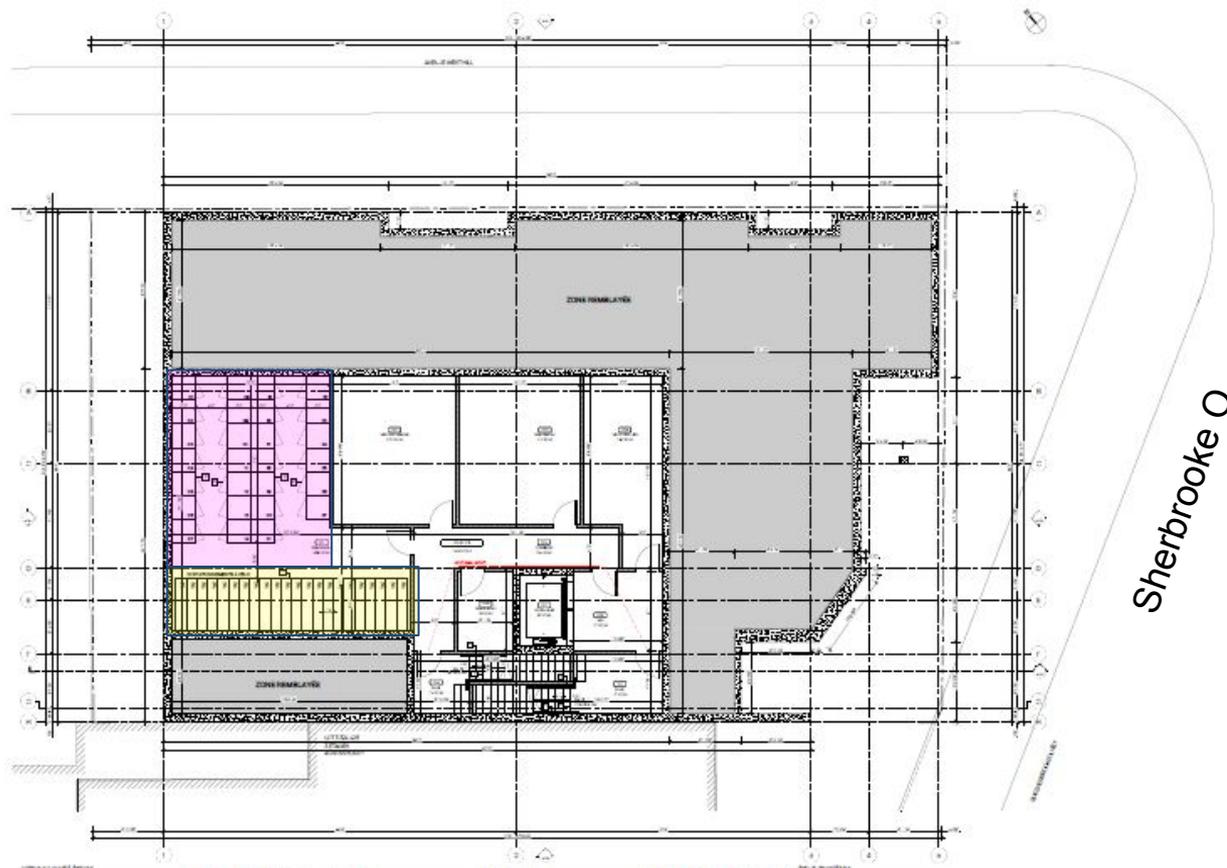


Perspective vers le sud - West Hill

PROJET DE REMPLACEMENT - PLAN DU SOUS-SOL

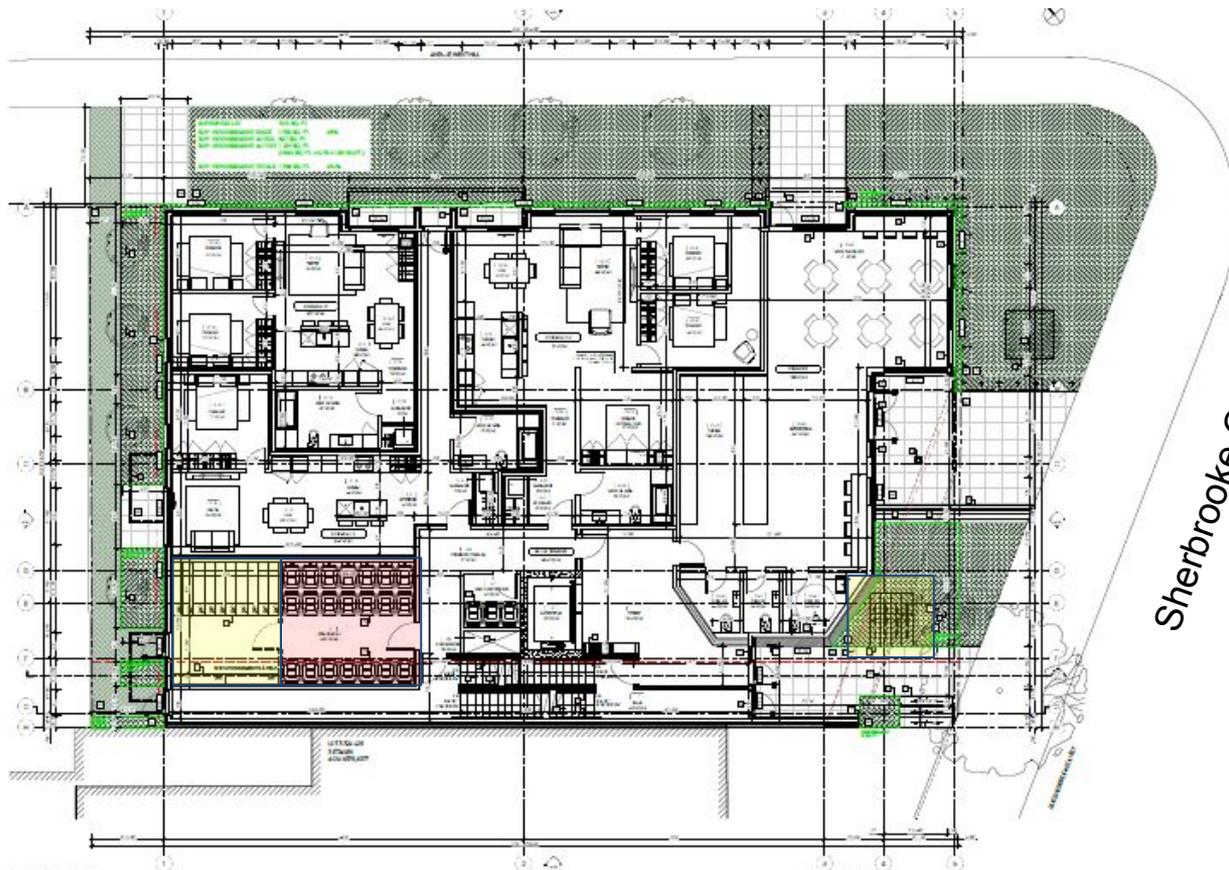
West Hill

- Rangements
- Vélos = 22 unités



PROJET DE REMPLACEMENT - PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

West Hill

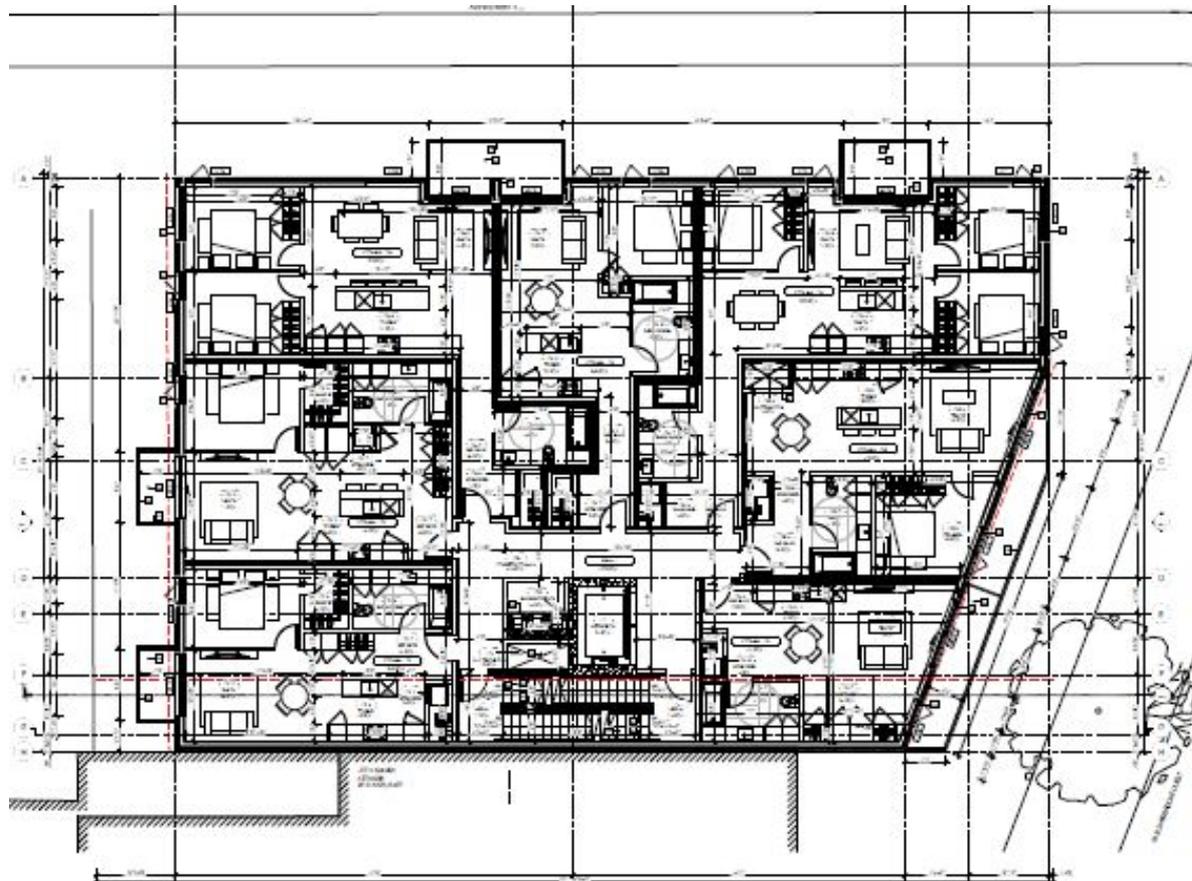


- Salle matières résiduelles
- Vélos = 12 unités intérieures + 4 unités extérieure

Sherbrooke O.

PROJET DE REMPLACEMENT - PLAN DES ÉTAGES 2 à 4

West Hill



Sherbrooke O.

PROJET DE REMPLACEMENT - ÉLÉVATION SHERBROOKE O.



PROJET DE REMPLACEMENT - ÉLÉVATION WEST HILL



COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION

DÉCISION NUMÉRO	CD23 003
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION	
Requérant :	MAURICE MARCEL, ARCHITECTE 3700, SAINT-PATRICK SUITE 236 MONTRÉAL (QC), H4B1N1
Immeubles visés :	6365 Sherbrooke Ouest
Demandes de permis :	3003201796

DÉCISION RENDUE À LA SUITE DE L'AUDITION PUBLIQUE TENUE LE 3 MAI 2023, À 18 H 30, À MONTRÉAL AU 5160, BOULEVARD DÉCARIE, REZ-DE-CHAUSSÉE, SALLE DU BUREAU ACCÈS MONTRÉAL, À LAQUELLE ASSISTENT GENEVIÈVE COUTU, DJEMILA HADJA HAMOU, PILAR MORA, JEAN B. DUFRESNE ET ELIZA RUDKOWSKA, ET SIÉGEANT SOUS LA PRÉSIDENTE DE MAGDA POPEANU, FORMANT LE QUORUM.

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

ATTENDU QUE le bâtiment visé par la demande de démolition présente peu d'intérêt patrimonial et ne possède aucune caractéristique architecturale représentative du secteur;

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

ATTENDU 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.

Il est proposé par Mme Pilar Mora
Appuyé par Mme Geneviève Coutu

D'ACCORDER le certificat d'autorisation de démolition pour le 6365 Sherbrooke Ouest, 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'au moins 32% des unités proposées soient de 2 chambres à coucher et plus, d'une superficie minimale de 60 m² et de 92 m² pour les logements de 3 chambres à coucher;
- Qu'un maximum de 12.5% des unités proposées soit composé de logements de type studio d'une superficie minimale de 45 m².

- Que les documents suivants soient soumis préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition :
 - 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 ;
 - Une étude sur le bruit qui indique que le niveau sonore, à l'intérieur du bâtiment ou de la partie du bâtiment dans lequel s'exerce l'usage habitation, est inférieur à 40 dBA Leq (24 h) ou par un espace de détente au sol à l'extérieur du bâtiment si le niveau sonore est inférieur à 55 dBA leq (24 h) et les mesures à mettre en place pour respecter les limites de décibels maximum autorisées (terrain adjacent à une voie à débit important - (Sherbrooke O. - article: 122.13) ;
 - un plan de gestion des matières résiduelles comprenant notamment une chambre réfrigérée pour les matières organiques et les déchets générés par les locataires des logements.
- Que les arbres publics le long des voies publiques 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;
- Qu'une superficie d'au au moins 60 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 5 arbres avant la fin de la période de validité du permis de construction;
- Que la toiture végétalisée aménagée sur le toit ait une superficie minimale de 142 m² et soit recouverte d'un substrat de croissance d'une épaisseur minimale de 50 mm;
- Qu'un accès au toit soit prévu pour permettre l'entretien de la toiture végétalisée;
- 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 suivant 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 sont terminés dans les 18 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

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

Montréal, le jeudi 18 mai 2023

[REDACTED]
[REDACTED]

SOUS TOUTES RÉSERVES

Appel de la décision CD23-003

Objet: Motifs d'appel de la délivrance du permis 3003201796 autorisant la démolition du restaurant Amir situé au 6365 Sherbrooke (lot 3 324 424)

Chers membres du conseil d'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce de la Ville de Montréal,

Le 15 mai 2023, j'ai interjeté appel de la décision CD23-003 du comité d'étude des demandes de démolition de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce de la Ville de Montréal. Désolé pour le délai pour expliquer mes motifs, mais j'ai dû récupérer quelques documents électroniques pour faciliter la compréhension de mon intervention. Mon épouse et moi-même ne sommes pas contre la décision en soi de démolir la bâtisse située sur le lot 3 324 424 , mais bien contre les paramètres de l'actuel projet de remplacement. Et comme nous ne voudrions pas que la Ville se retrouve avec un autre chantier en plan sur la rue Sherbrooke pour une durée indéterminée, nous préférons vous prévenir avant le début des travaux.

Je réside au 4032 avenue West Hill, sur le lot 3 324 392 de la refonte cadastrale de la ville de Montréal (Annexe 1), constitué des anciens lots 156-117 et de la partie contiguë du lot 156-118 (Annexe 2). Par rapport au terrain où se dérouleront les travaux, selon la convention de l'orientation municipale Montréalaise ma maison serait située au nord, mais en réalité selon la position des pôles et du soleil la partie arrière de ma maison est située à l'ouest. Pour simplifier, le bâtiment qui sera construit va obstruer presque toute l'année la lumière au lever

du soleil pendant la totalité de la matinée sur notre seule pièce déjà conçue pour en bénéficier au maximum: la véranda ou solarium.

Ce n'est pas un nouvel enjeu pour nous: nous avons déjà procédé à ces validations en 2016, lors de la construction d'un bâtiment résidentiel de 4 étages sur les lots 3 324 402 et 3 324 422 situés au sud de notre maison. L'impact étant minime, car les distances et orientation affectaient peu la fonctionnalité du solarium, nous ne nous sommes pas opposés à sa construction à l'époque. Nous avons appris aussi lors de cette expérience que les entrepreneurs ont tendance à rehausser le niveau du terrain construit de façon à drainer les eaux vers d'autres terrains aux alentours. Sans compter que la construction d'un bâtiment de 4 étages impliquerait un droit au nivellement à quatre étages pour une éventuelle reconstruction sur le lot 3 324 425. Sans un drainage adéquat suite aux constructions, la perte d'ensoleillement pour les terrains de mon voisin (lot 3 324 423) et le mien transformerait les terrains de nos résidences semi-détachées en piscine à la fonte des neiges.

Contrairement à la direction sud où le soleil atteint son zénith, la direction est prime en importance pour la fonctionnalité de notre solarium. Un futur bâtiment de 4 étages et de 14 mètres de hauteur sans compter le rehaussement du terrain et les cages d'ascenseur, aurait un impact majeur sur notre qualité de vie, surtout que nous travaillons essentiellement en télétravail à la maison quotidiennement.

Je vous joins l'adresse du site justifiant mes évaluations de pertes d'ensoleillement: https://www.sunearthtools.com/dp/tools/pos_sun.php avec tous les calculs nécessaires en fonction des plans soumis (Annexes 3 à 7). Afin de vous assurer de l'exactitude de mes estimations, j'attire l'attention sur mon titre d'ingénieur. La perte moyenne d'ensoleillement est de 2h45min par jour soit un total de plus de 1 004 heures d'ensoleillement potentiel perdues par an. En résumé, on va y geler toute la journée pour travailler. Tant en matière de jouissance de notre aménagement, que de chauffage et de réduction des gaz à effet de serre, la perte n'est plus du tout négligeable et se traduira aussi par une perte de valeur foncière. Je pige parmi les multiples photos récentes et celles que nous avons prises à la demande de la Ville lors de la construction de l'immeuble à logement voisin (sur les lots 3 324 402 et 3 324 422) pour vous montrer des exemples de l'ensoleillement actuel (Annexes 8 et 9) et l'agencement actuel du solarium (Annexe 10). Les fenêtres sont de pleine hauteur et orientées pour suivre la course du soleil du matin au soir, d'est en ouest (de gauche à droite sur la photo). Le bureau est orienté plein est pour bénéficier du soleil le plus tôt possible le matin.

Des simulations seront disponibles pour l'audience mais pour résumer: tout obstacle à une élévation supérieure à 31 degrés entre les azimuts de 98 à 185 (essentiellement en provenance de l'est et du sud) engendrerait comme impact un déficit lumineux inacceptable. À

une distance approximative de 13 mètres du mur est du solarium, cela correspond à une hauteur maximale de 8 mètres, soit un bâtiment de deux étages.

Je reste disponible pour discuter avec l'architecte Maurice Marcel et négocier une entente à l'amiable avec tous les intervenants. Je ne tiens aucunement rigueur aux membres du comité d'étude des demandes de démolition de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce de la Ville de Montréal. Mais l'un des buts de ce processus est d'assurer une insertion d'un nouvel aménagement en milieu urbain dans le respect des droits acquis et des fonctionnalités existantes. L'architecte aurait dû remarquer que le cadastre provincial mentionne explicitement la véranda depuis l'achat de la maison (2005) ou venir sur place constater la nature des activités, mais surtout, la Ville devrait déposer des pamphlets dans les boîtes aux lettres du voisinage impacté par ce type de décision. Si j'avais été mis au courant de la nature du projet de remplacement avant l'audition publique du comité d'étude des demandes de démolition tenue le 3 mai, je serais intervenu plus tôt.

À titre de propriétaires des lieux, ma conjointe et moi-même vous demandons de refuser de délivrer le permis 3003201796 ou de réviser les plans du projet de remplacement afin de restreindre la hauteur du nouveau bâtiment à deux (2) étages afin de maintenir la fonctionnalité actuel de notre aménagement, tel qu'inscrit au cadastre.

Dans l'éventualité où la Ville refuserait de tenir compte de notre appel, nous nous verrons obligés de procéder pour faire reconnaître la primauté de notre aménagement. J'espère pouvoir obtenir rapidement une entente sans avoir à passer par des recours judiciaires ou légaux.

Bonne journée,

Stéphane Rouillon, *ing. M.Sc.A. Ph.D.*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Annexe 1
Adresse: 4032 West Hill
Lot 3 324 392

Énergie et Ressources naturelles Québec

INFOLOT

Accueil | Se connecter | Commander | Accessibilité | Nous joindre | Aide

4032 West Hill

Couches cartographiques

Je souhaite...

- Découpage territorial
- Données cadastrales
- Secteur rénové (trame jaune)
- Entités administratives
- Références cartographiques
- Imagerie – Gouvernement du Québec

3 324 392

3 324 423

Montréal (Ville) 3 324 424

3 324 425

3 324 402

3 324 422

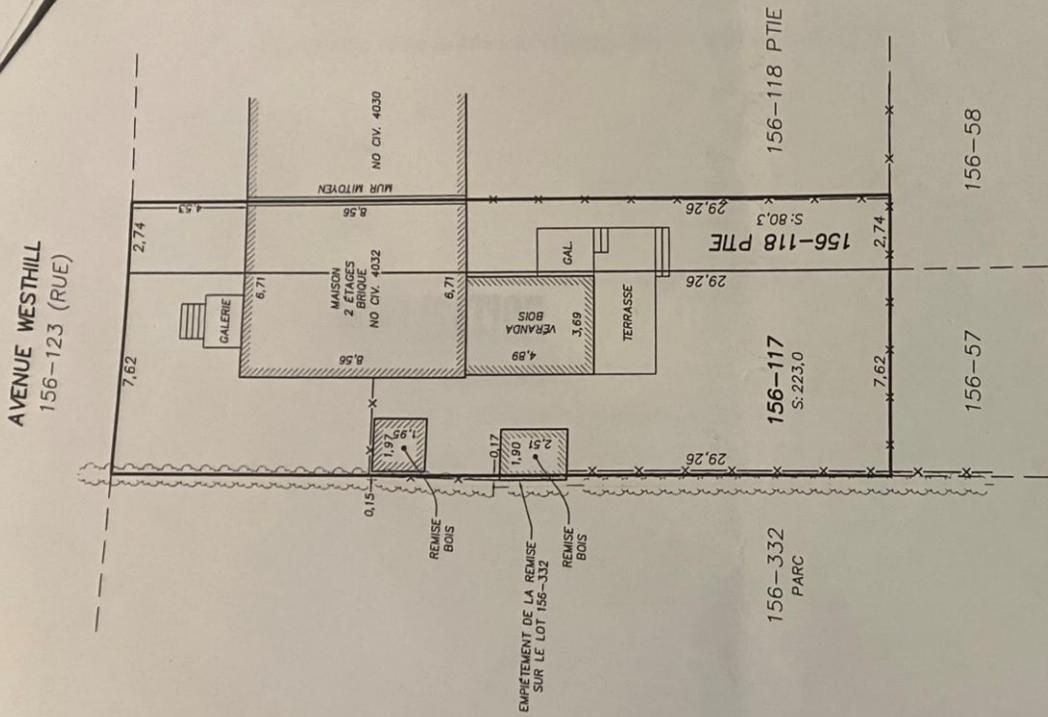
3 324 434

Banque cadastrale officielle en date du : 15 mai 2023

© Gouvernement du Québec

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Annexe 2
 Adresse: 4032 West Hill
 Lot 3 324 392

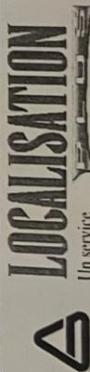


NOTES:

Le système de mesures utilisé sur ce plan est le système international d'unités (SI) (mètres).
 Toutes les distances des bâtiments et des structures aux limites de propriété ont été prises au revêtement.
 Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant sont partie intégrante du présent certificat de localisation. Préparés pour des fins de vente et / ou de financement, toute autre utilisation n'engage pas la responsabilité du soussigné à moins d'une autorisation écrite de sa part.

PLAN ACCOMPAGNANT LE

CERTIFICAT DE LOCALISATION



Un service
 de Audet et associés, arpenteurs-géomètres

69, De La Seigneurie Est,
 Blainville (Québec) J7C 4M9
 Téléphone: (450) 434-0206
 Télécopieur: (450) 434-0192
 Courriel: info@audet-associés.com

LÉGENDE

- x — Clôture
- Filles aériennes
- Haie
- Hauban
- Ø Paveau

LOT(S): 156-117 ET PARTIE DU LOT 156-118
CADASTRE: MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE DE MONTRÉAL
MUNICIPALITÉ: VILLE DE MONTRÉAL (ARR. CÔTE-DES-NEIGES/NOTRE-DAME-DE-GRÂCE)
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: MONTRÉAL

Vraie copie de l'original

100805
 arpenteur-géomètre

Blainville, le 8 août 2005

PAUL AUDET A.-G.

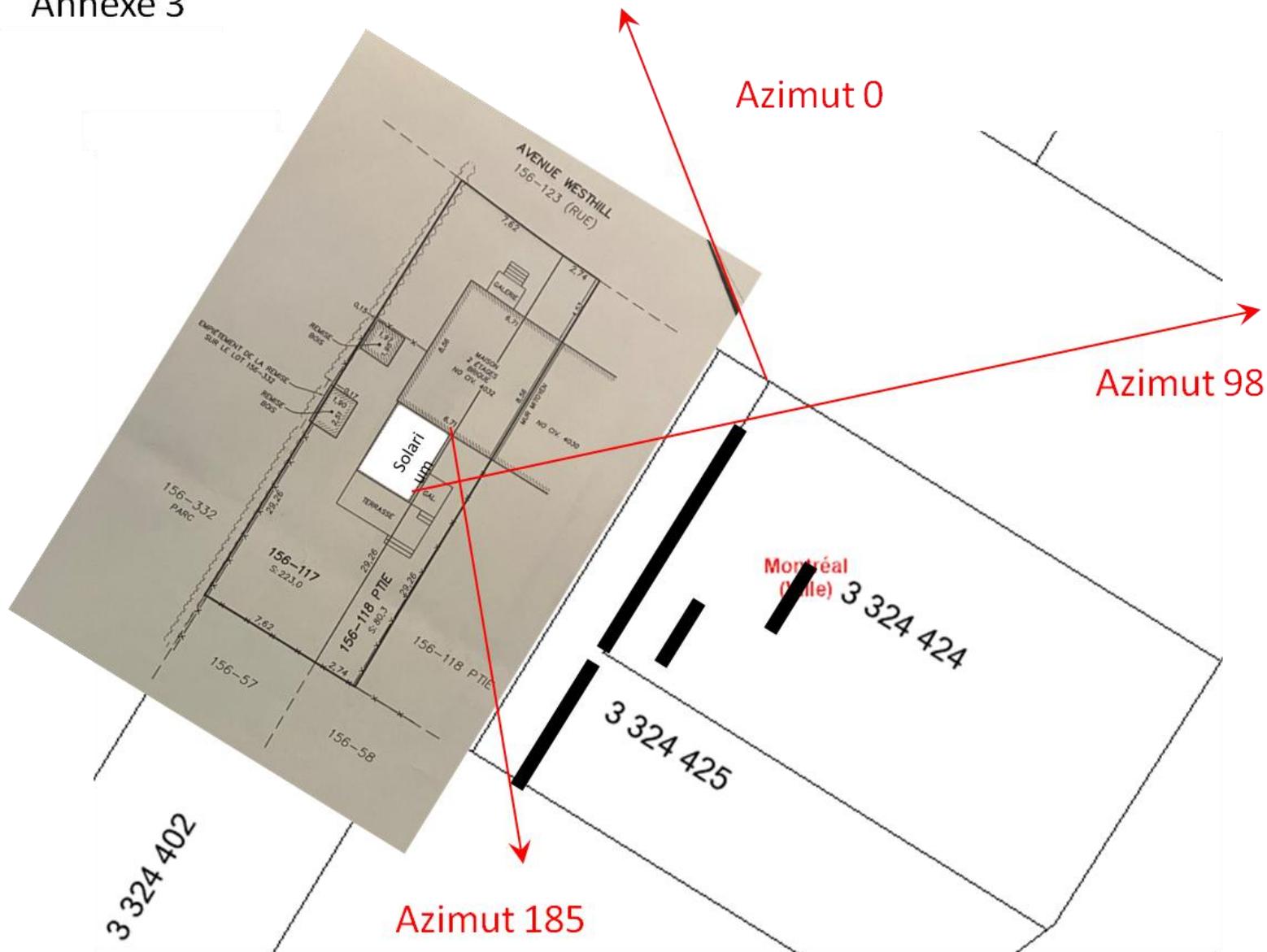
Date du levé : le 14 juillet 2005

Échelle 1 : 200 SI

Dossier: 19345

Mandat: 16850 Minute: 10996

Annexe 3



Annexe 4 Équinoxe du printemps ...

Adresse: 4032 West Hill
Lot 3 324 392

https://www.sunearthtools.com/dp/tools/pos_sun.php?lang=fr

select your points

select your shadow profile

45.4654600,-73.6266800 45° 27' 55.656" N 73° 37' 36.048" W

45.46546000,-73.62668000

SunRise: 06:57:59 * 89.39° | SunSet: 19:06:49 * 270.89° |

name

Solar Disk Analemma Solstice

année mois jour heure minute

2023 03 20 19 03

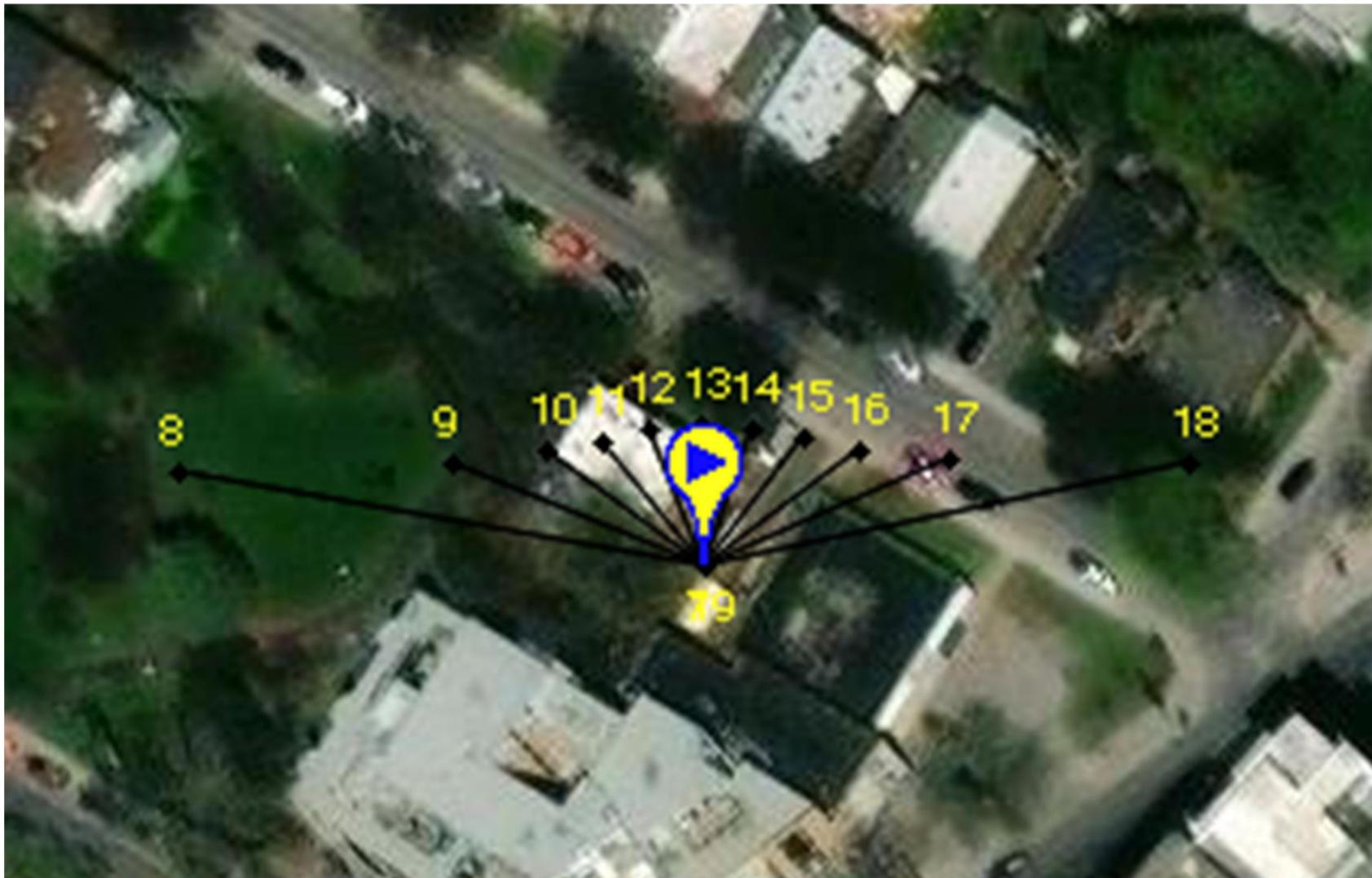
Time zone GMT-5 DST Default

Mode: ombre

Leaflet | Tiles © Esri

Annexe 5
Équinoxe du printemps ...
Ombres aux heures

Adresse: 4032 West Hill
Lot 3 324 392



Annexe 6 Fichiers Excel

Hiver

Date:	21/12/2023 GMT-5	
coordonnées:	45.4654696, -73.6268466	
localisation:	4032, Avenue West Hill, Loyola, Montréal, Montréal, Québec, H4B 1N1, Canada	
heure	Elevation	Azimut
08:31:17	-0.833°	123.52°
09:00:00	3.23°	128.71°
10:00:00	10.73°	140.33°
11:00:00	16.5°	153.18°
12:00:00	20.07°	167.17°
13:00:00	21.08°	181.83°
14:00:00	19.41°	196.38°
15:00:00	15.25°	210.12°
16:00:00	9.01°	222.66°
17:00:00	1.16°	234°
17:13:50	-0.833°	236.47

Printemps

Date:	20/03/2023 GMT-5	
coordonnées:	45.4654696, -73.6268466	
localisation:	4032, Avenue West Hill, Loyola, Montréal, Montréal, Québec, H4B 1N1, Canada	
heure	Elevation	Azimut
06:57:59	-0.833°	89.39°
07:00:00	-0.48°	89.75°
08:00:00	9.99°	100.54°
09:00:00	20.09°	112.05°
10:00:00	29.34°	125.08°
11:00:00	37.08°	140.48°
12:00:00	42.44°	158.76°
13:00:00	44.47°	179.3°
14:00:00	42.72°	199.93°
15:00:00	37.59°	218.43°
16:00:00	30°	234.04°
17:00:00	20.84°	247.23°
18:00:00	10.8°	258.84°
19:00:00	0.36°	269.68°
19:06:49	-0.833°	270.89°

Été

Date:	21/06/2023 GMT-5	
coordonnées:	45.4654696, -73.6268466	
localisation:	4032, Avenue West Hill, Loyola, Montréal, Montréal, Québec, H4B 1N1, Canada	
heure	Elevation	Azimut
05:05:52	-0.833°	54.41°
06:00:00	7.3°	63.8°
07:00:00	17.09°	73.7°
08:00:00	27.39°	83.57°
09:00:00	37.89°	94.15°
10:00:00	48.23°	106.65°
11:00:00	57.77°	123.27°
12:00:00	65.18°	147.87°
13:00:00	67.96°	182.24°
14:00:00	64.47°	215.71°
15:00:00	56.68°	239.09°
16:00:00	46.99°	255.04°
17:00:00	36.61°	267.21°
18:00:00	26.12°	277.66°
19:00:00	15.87°	287.5°
20:00:00	6.16°	297.44°
20:46:47	-0.833°	305.59°

Annexe 7 Bilan annuel

Adresse: 4032 West Hill
Lot 3 324 392

Réductions d'ensoleillement tous les matins avant 13h:

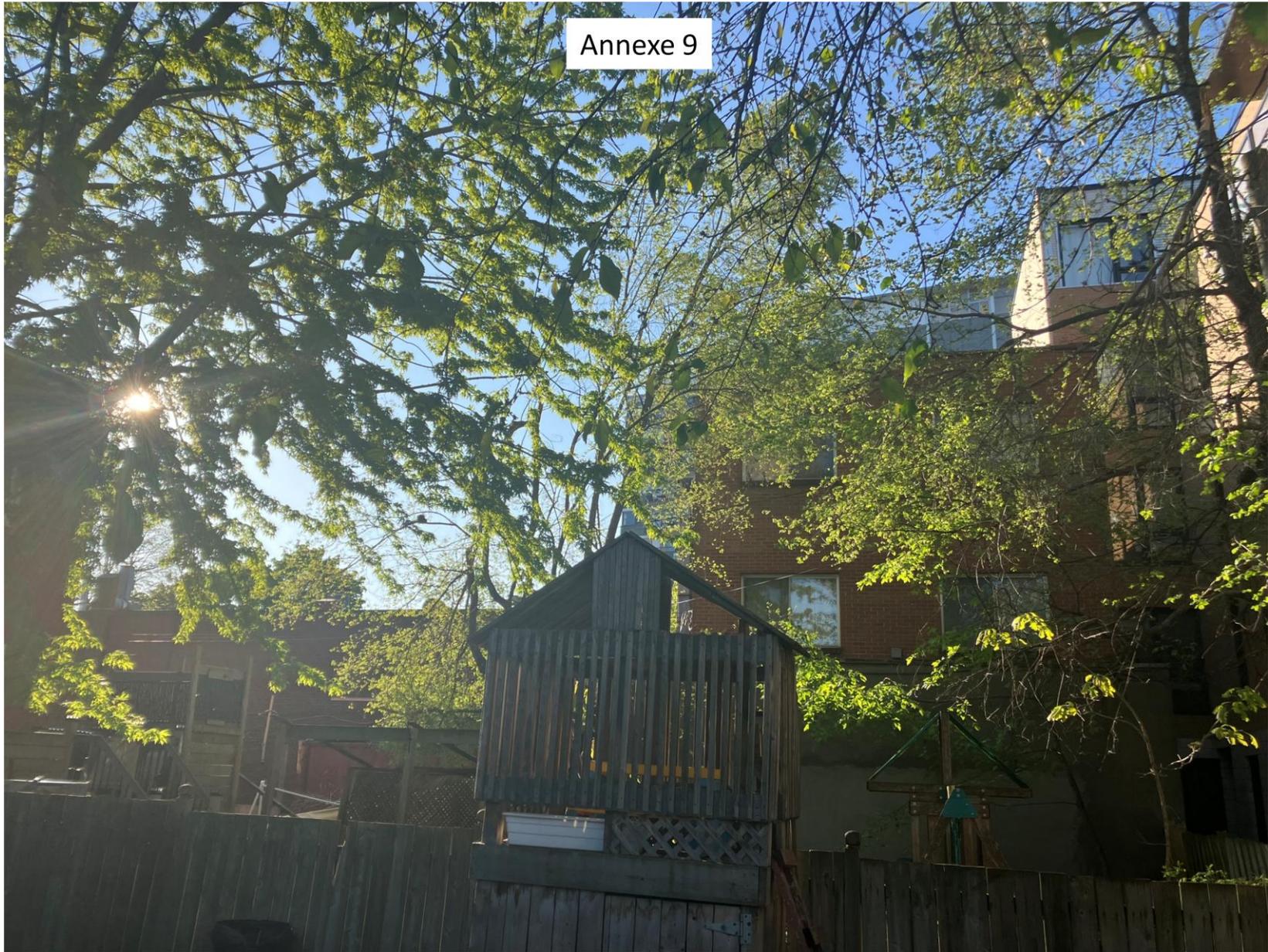
- Equinoxe d'automne (4h)
- Solstice d'hiver: (0h)
- Equinoxe de printemps (4h)
- Solstice d'été: (1h)

Bilan: 1 004 heures d'ensoleillement potentiel perdues par an

Annexe 8



Annexe 9



Annexe 10

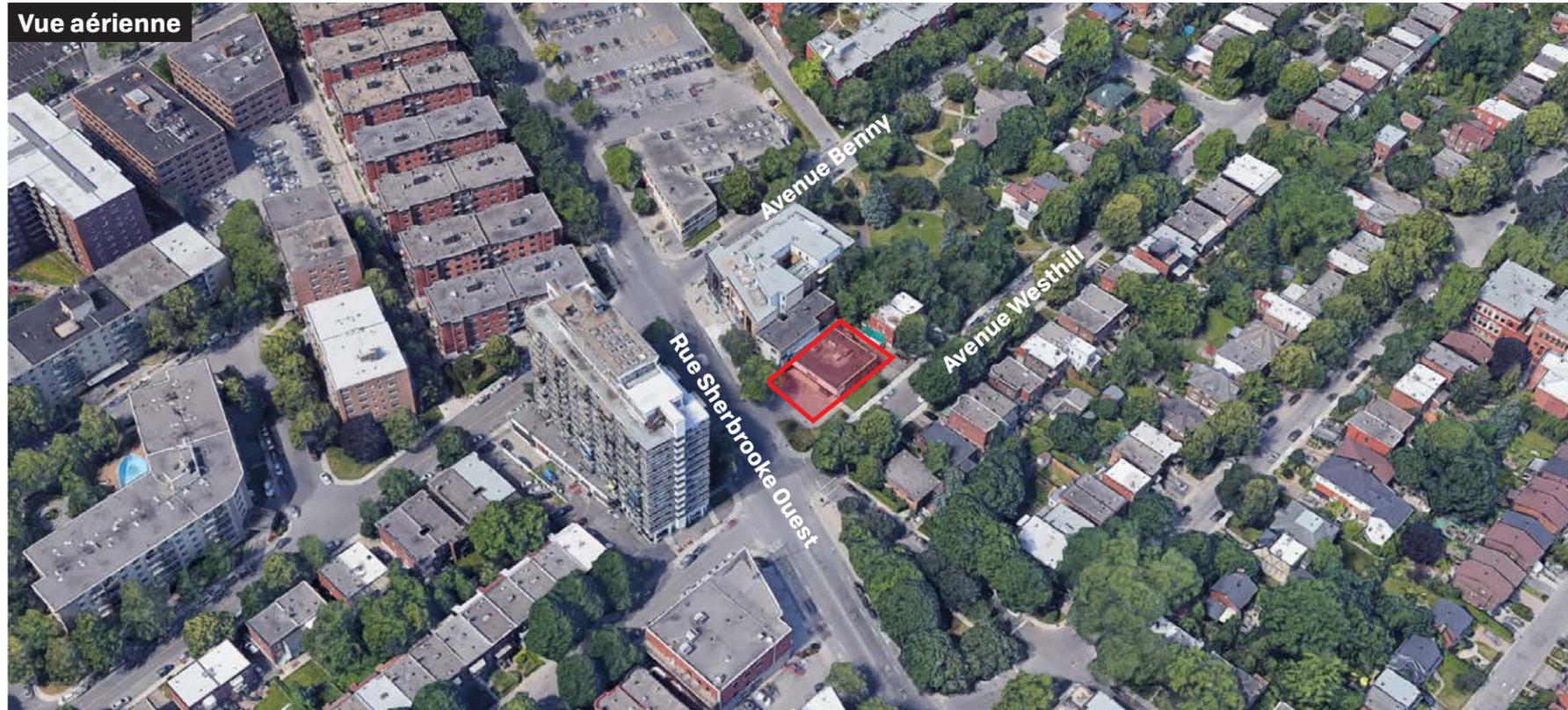




6365 SHERBROOKE OUEST
ARRONDISSEMENT CÔTE-DES-NEIGES - NOTRE-DAME-DE-GRÂCE
MARS 2023



Vue aérienne



Introduction & description abrégée du projet

Le projet consiste en la démolition du bâtiment d'un étage abritant un commerce de restauration rapide situé au 6365 Sherbrooke Ouest, suivie de son remplacement par une nouvelle construction de 4 étages comprenant 24 unités locatives de même que la réintégration du commerce existant au rez-de-chaussée. Le projet s'implante dans le contexte urbain plutôt hétérogène de l'arrondissement de Notre-Dame-de-Grâce. Le contexte immédiat du site constitue un secteur mixte où se côtoient, le long de la rue Sherbrooke, des bâtiments de fort gabarit et des habitations de faible densité sur le rue Westhill.

La présence de deux parcs à proximité, ainsi que la forte canopée caractéristique du Village Monkland bordant la rue Westhill nous permettent de concevoir un projet proposant des partis architecturaux et urbanistiques des plus intéressants. Ces partis s'exprimeront par une meilleure présence en coin d'îlot, un front bâti le long de la rue Sherbrooke, en plus de la limitation de la présence de façade commerciale sur le rue Westhill, tout en mettant de l'avant la limitation des espaces de stationnement en surface, l'introduction d'un couvert végétal à même le projet et l'ajout d'aire d'agrément pour les nouveaux occupants.

Afin de permettre l'atteinte de ces objectifs, une série de gestes architecturaux concrets ont été entrepris dans le but d'assurer l'intégration d'un projet reprenant les caractéristiques du secteur et s'inscrivant dans une certaine modernité. Il sera ainsi question de :

- proposer un projet ayant une volumétrie semblable aux autres bâtiments de la rue tout en permettant un nombre de logement supérieur et conforme à la réglementation. ;
- reprendre la séquence rythmique des entrées/accès aux bâtiments telle que présente sur la rue Sherbrooke;
- privilégier l'alignement du seuil des rez-de-chaussée et du couronnement;
- proposer une architecture simple et avec peu d'éléments ornementaux tel que présent dans le cadre bâti existant;
- intégrer de la maçonnerie comme matériau de revêtement principal;
- proposer une fenestration abondante et;
- garantir la luminosité et limiter les impacts du projet sur l'ensoleillement des habitations avoisinantes et sur le domaine public.

Client

Dev White Stone
a/s.: Zak Lupu
900 rue Lacasse
Montréal, Qc, H4C 2Z3
T. 450 512 5304

Architecte

Maurice Martel architecte
3700 rue St-Patrick, suite 236
Montréal, Qc, H4E 1A2
T. 514 224 0326

Artiste 3D

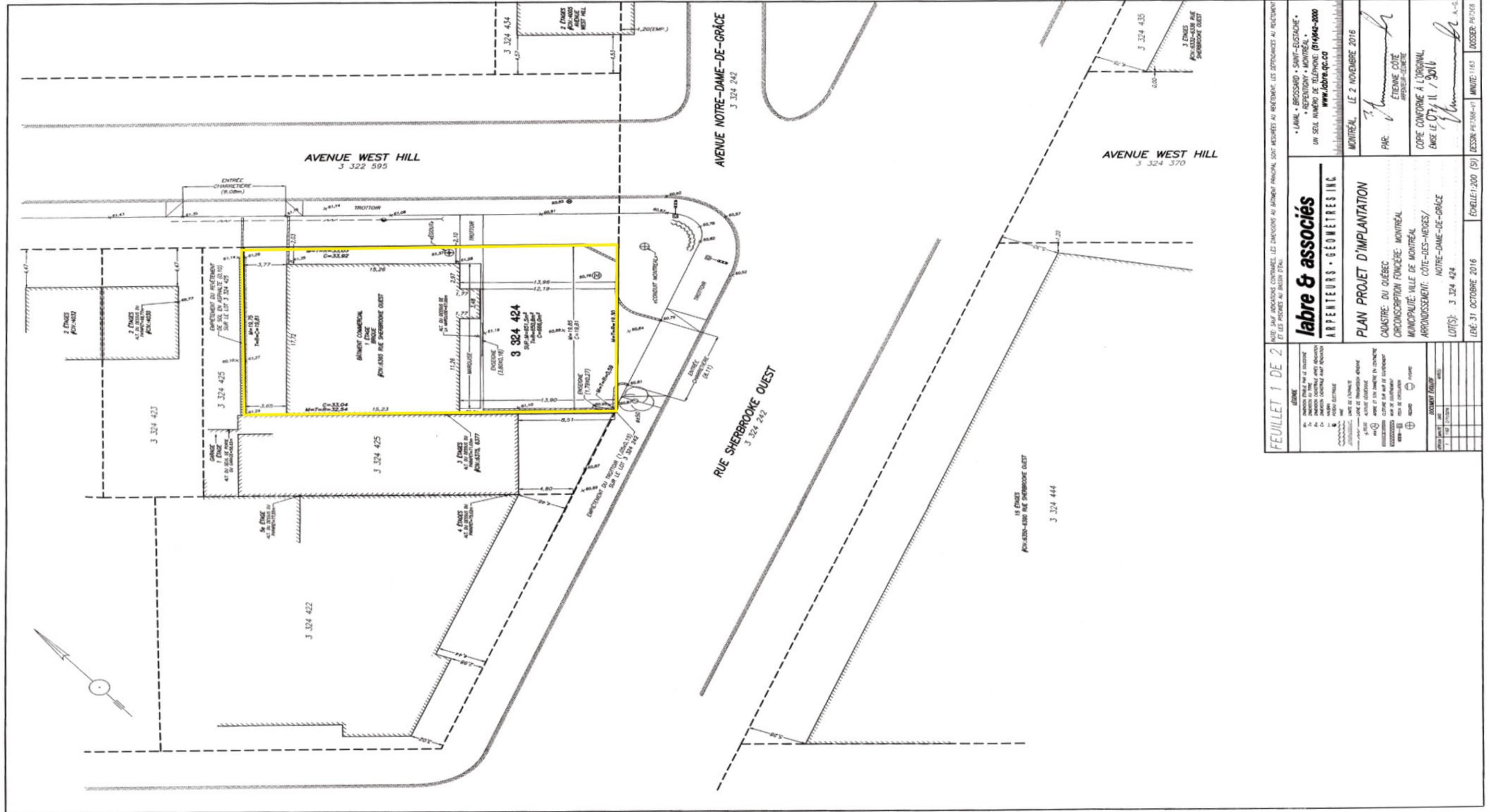
Caroline Loubert
Oneiros Studio

Patrimoine

Gris Orange
372 Sainte-Catherine O., suite 306
Montréal, Qc, H3B 1A2
T. 514 658 1234

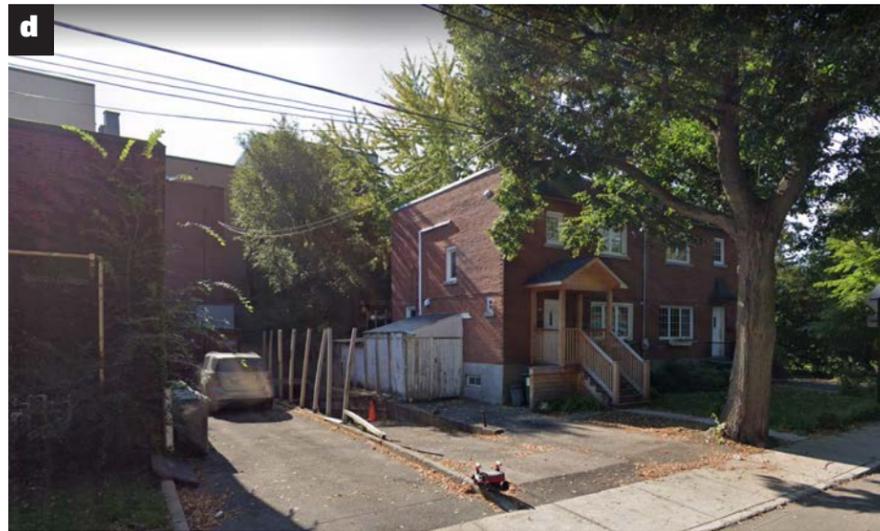
Table des matières

Certificat de localisation	3
Contexte	4
Argumentaire démolition complète	5
Élévation rue sherbrooke	7
Intégration	8
Plan d'implantation	9
Diagramme explicatif du projet	10
Options - revêtement extérieur niveau 4	11
Perspective (Sherbrooke Ouest)	12
Perspective (Sherbrooke Ouest)	13
Perspective (coin Sherbrooke Ouest & West Hill)	14
Perspective (avenue West Hill)	15
Plan du sous-sol	16
Plan du rez-de-chaussée	17
Plan du niveau 2	18
Plan du niveau 3	19
Plan du niveau 4	20
Plan de toiture	21
Élévation avant (rue Sherbrooke Ouest)	22
Élévation arrière	23
Élévation latérale	24
Élévation avant (avenue West Hill)	25
Coupe longitudinale	26
Étude d'ensoleillement	27
Fiches techniques des ouvertures et matériaux	28



<p>NOTE: SVP INDICAZIONS CONTRAIRES. LES DIMENSIONS AU BÂTIMENT PRINCIPAL SONT MESURÉES AU RIBENTEMENT. LES DÉPasseMENTS AU RIBENTEMENT ET LES PÉRIODES AU BORDS SONT.</p>	
<p>labre & associés ARPENTEURS • GÉOMÈTRES INC</p>	
<p>PLAN PROJET D'IMPLANTATION</p>	
<p>CAOUSTRE: DU QUÉBEC CIRCOSCRPTION FONDÈRE: MONTRÉAL MUNICIPALITÉ: VILLE DE MONTRÉAL ARRONDISSEMENT: CÔTE-DES-NEIGES/ NOTRE-DAME-DE-GRÂCE</p>	
<p>LOT(S): 3 324 424</p>	
<p>LE 2 OCTOBRE 2016</p>	
<p>ÉCHELLE: 1:200 (S)</p>	
<p>MINUTE: 1163 DOSSIER: P67368</p>	
<p>PAR: <i>[Signature]</i> ETIENNE CÔTÉ ARPENTEUR-GÉOMÈTRE</p>	
<p>MONTRÉAL, LE 2 NOVEMBRE 2016</p>	
<p>UN SEUL NUMÉRO DE TÉLÉPHONE: (514) 946-8000 www.labre.qc.ca</p>	
<p>* LAMAIL • BROSSARD • SAINT-ESTIENNE • • REPENTIGNY • MONTRÉAL •</p>	

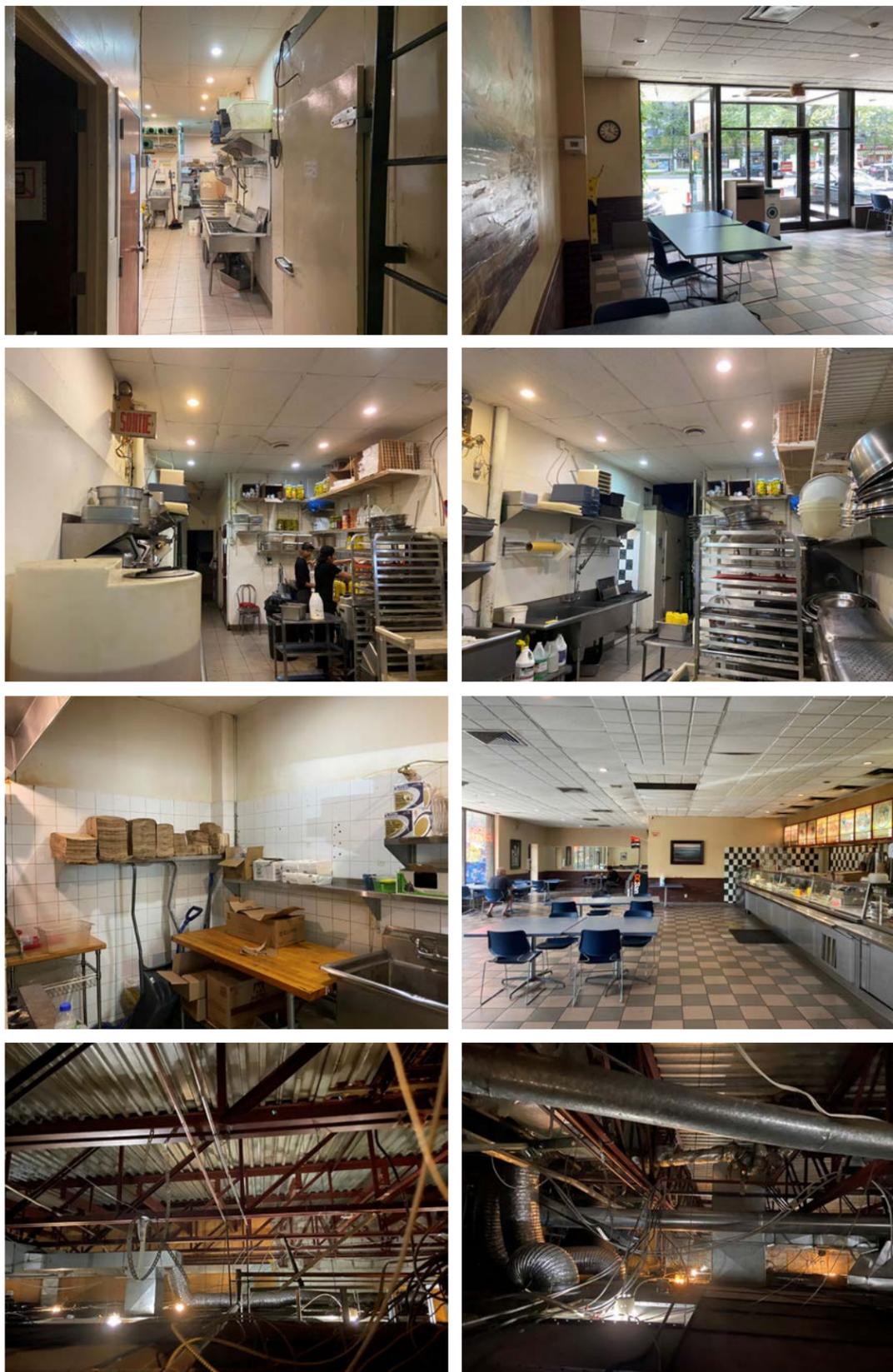
CERTIFICAT DE LOCALISATION



Légende

- a. Vue du voisin côté Sud de la rue Sherbrooke. Bâtiment de grande hauteur avec un rez-de-chaussée commercial.
- b. Vue du bâtiment existant et de son voisin immédiat depuis l'avenue Westhill direction sud-est.
- c. Vue de l'avenue Westhill direction nord.
- d. Vue du voisin situé à l'arrière du bâtiment existant. Vue depuis l'avenue Westhill.
- e. Parc Herbert-Outerbridge situé à proximité du site. Vue depuis l'avenue Westhill.
- f. Place Charles-Este situé à proximité du site. Vue depuis la rue Sherbrooke Ouest.

CONTEXTE



État de l'immeuble visé par la demande

Le projet proposé a soulevé plusieurs points de discussion quant à la proposition de démolition et de remplacement par un nouveau bâtiment. Les éléments mis de l'avant concernaient principalement l'état de l'immeuble existant et le potentiel du site sur lequel il se trouve. Ci-après, nous étairons les données et observations relatives à l'utilisation projetée du sol, soit le type de bâtiment imaginé et sa volumétrie, à la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique et de la qualité de vie du voisinage et, enfin, des implications du réemplois de la structure existante.

La forme et la position du bâtiment actuel sur le site sont plus adaptées à un projet de type commercial que résidentiel. En effet, l'implantation en fond de cour du bâtiment existant permet d'aménager un stationnement pour les usagers du commerce. Cependant, il n'exploite pas le plein potentiel du site car il a présentement un taux d'implantation de +/- 40% tandis que le taux d'implantation permis est de 85%. L'implantation actuelle fait abstraction de la portion adjacente à la rue Sherbrooke et du potentiel du lot en coin de rue. Cette zone est, selon nous, l'endroit de prédilection pour implanter un nouveau bâtiment à vocation résidentielle et commerciale. En plus de respecter l'alignement du plan de façade avec le voisin, le nouveau bâtiment vient fermer le coin de rue en comblant la dent creuse dans le tissu urbain et, par le fait même, marquer le coin.

Également, l'une des intentions de la nouvelle construction est d'offrir des espaces de rangement, des stationnements à vélos pour les usagers et des espaces pour l'équipement mécanique en sous-sol. Avec l'absence d'un sous-sol dans le bâtiment existant, il serait très complexe et coûteux de réaliser un travail en sous-œuvre sans impacter les capacités structurales du bâtiment existant.

La structure d'acier du toit existant est très haute ce qui découle de l'usage commercial actuel. Cette caractéristique permet d'offrir une grande hauteur sous plafond et d'insérer la mécanique nécessaire dans l'entre-plafond du bâtiment. Or, en conservant la structure d'acier existante, la hauteur totale du bâtiment et son nombre d'étages serait grandement limités puisque le nouveau bâtiment atteindrait la limite maximale permise rapidement. La hauteur libre sous-plafond des logements des niveaux deux, trois et quatre et ainsi la qualité des espaces de vie en seraient compromis.

Considérant ce point, il serait donc requis de démolir la toiture existante pour abaisser le plancher du niveau 2. Cependant, le fait de démolir une telle surface, combiné à plusieurs ouvertures à exercer dans les murs extérieurs pour y insérer des fenêtres, ou même aménager des espaces intérieurs, mènerait à un pourcentage de démolition plus élevé que 50% et serait donc considéré comme une démolition complète. Les façades existantes sont plutôt adaptées à un usage commercial et pour les transformer vers un usage résidentiel, il en impliquerait un remaniement complet au niveau du style, des ouvertures et des proportions, menant ainsi à un niveau de démolition important.

Préjudice causé aux locataires

Le bâtiment commercial est présentement occupé par un locataire qui est l'un des associés du projet de remplacement. Lors de la conception du projet, il a fait état de ses besoins pour ce qui concerne la grandeur de la salle à manger, la cuisine et l'espace de rangement. Le projet s'assure donc de répondre entièrement à ses besoins. De plus, les 25 unités de logement lui offriront une nouvelle clientèle pour son commerce, lui assurant un avenir prospère.

Valeur patrimoniale de l'immeuble

Se référer au rapport d'étude patrimoniale en annexe pour la valeur patrimoniale du bâtiment.

ARGUMENTAIRE DÉMOLITION COMPLÈTE



Synthèse des impacts de l'état physique du bâtiment existant

	Bâtiment existant	Exigences projet proposé	Niveau de risque
Conformité au code du bâtiment			
Type de construction	Incombustible (acier)	Combustible (bois)	-
Protection incendie	Aucun système de gicleurs	Système de gicleurs requis	●
Parcours sans obstacle	Oui	Requis	●
Séparation coupe feu	Mur mitoyen	2h	-
	Plancher entre sous-sol et r.d.c.	Non applicable	-
	Plancher entre commerce et logements	Non applicable	-
	Planchers interlogements	Non applicable	-
	Issues et puits d'ascenseur	2h	-
Conformité des issues	2 issues	2 issues requises	-
Valeur acoustique de l'enveloppe	Non conforme pour des logements	Requis	●
Efficacité énergétique du bâtiment			
Enveloppe	Non conforme	Requis	●
Portes et fenêtres	Non conforme	Requis	●
Qualité de l'air			
Système de ventilation	Aucun système de contrôle de la qualité de l'air	Ventilation naturelle des logements	●
Présence de contaminants	Inconnue	Éliminer les contaminants	●

Légende

- Impact léger au niveau du confort et de l'accessibilité
- Impact moyen pouvant affecter le confort et la sécurité
- Impact important affectant la sécurité

Objet

Lettre explicative - démolition / reconstruction bâtiment existant et proposé

Projet 6365 Sherbrooke Ouest, arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce

Date

1 mars 2023

Destinataire

Dev White Stone

900, rue Lacasse, Montréal, Qc, H4C 2Z3
450-512-5304

À qui de droit,

La présente se veut une courte lettre explicative concernant le projet prévu au 6365 rue Sherbrooke Ouest. Il est prévu de construire un projet neuf de 4 étages à cette adresse pour 25 unités résidentielles et un commerce.

À la suite de nos vérifications sur place avec nos ingénieurs en structure, il s'avère impossible d'ajouter des étages additionnels sur le bâtiment existant. En effet, il faudrait ajouter trop de renforts à la structure actuelle (structure d'acier et fondations en béton), ce qui impliquerait le remplacement complet de celle-ci pour répondre aux normes de construction actuelles.

Sur la base d'une superficie totale de 23 360 pieds carrés à un coût de 250\$/pi.ca. de construction, nous prévoyons un coût de constructin approximatif de 5,84 M\$ (hors taxes). À ce montant, il faut additionner le coût de démolition du bâtiment existant, soit un budget de 110 000\$ (hors taxes), considérant celui-ci comme exempt de tout contaminant pour l'instant.

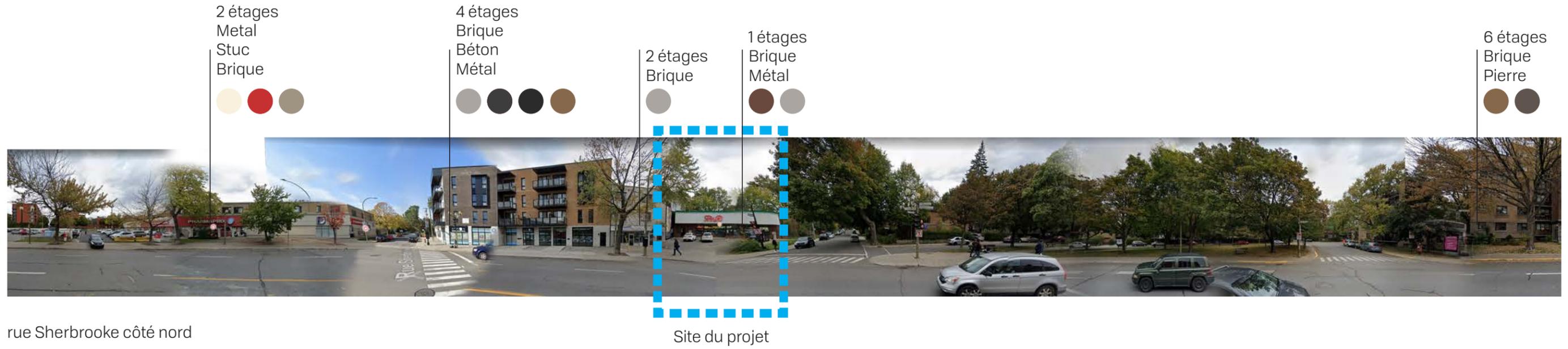
Agréez, mes sincères salutations.

Architecte

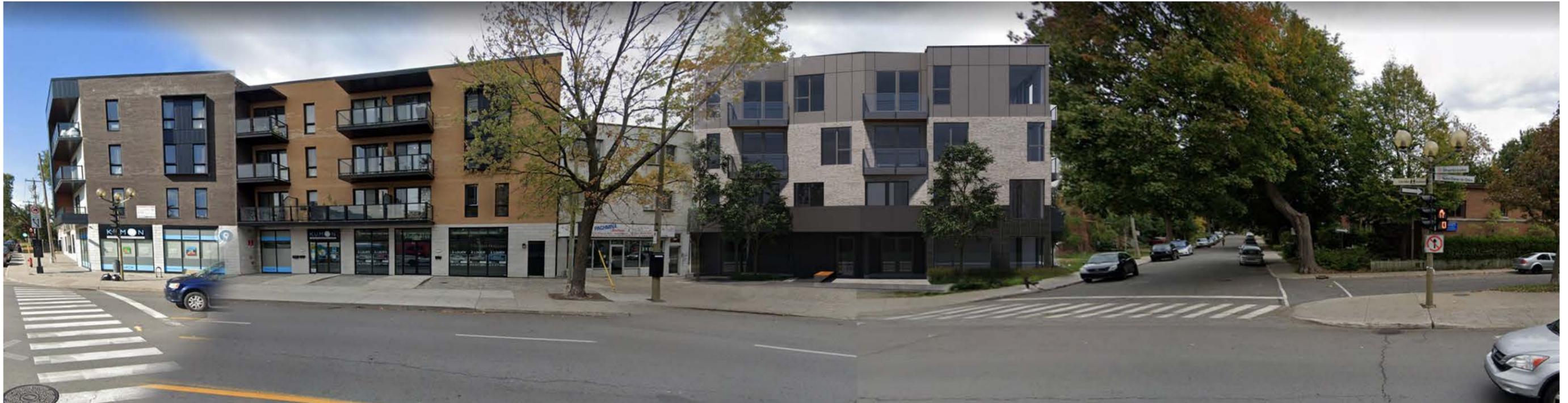
Maurice Martel, architecte inc.

236-3700, rue Saint-Patrick, Montréal, Qc
H4E 1A2, T: 514-588-9059

ARGUMENTAIRE DÉMOLITION COMPLÈTE (SUITE)



ÉLÉVATION RUE SHERBROOKE

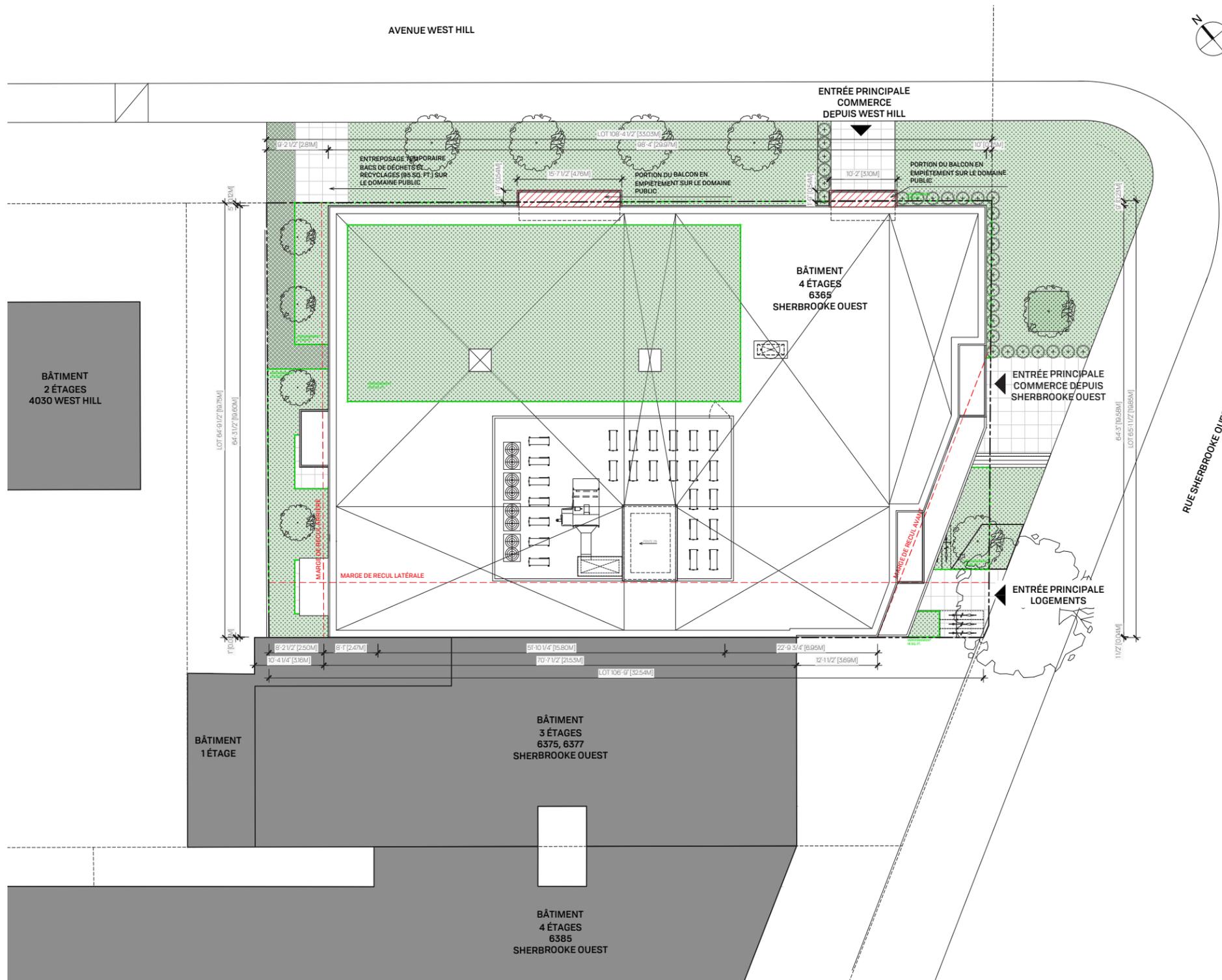


rue Sherbrooke Ouest



avenue West Hill

INTÉGRATION



Données générales

Superficie du terrain	7 011 pi ²	(651 m ²)
Superficie du bâtiment	5 919 pi ²	(550 m ²)
Taux d'implantation	Permis: 85 %	Proposé: 84.4 %
Hauteur de bâtiment	Permis: 4 étages (14 m)	Proposé: 4 étages (13.27 m)
Superficie du commerce	Permis : 200 m ²	Proposé: 110 m ² (190 pi ²)
Nombre d'unités	25	
Nb. de stationnements vélo	exigés: 32	proposés: 31 dont 20% à l'ext.
Pourcentage de maçonnerie	exigé: 80 %	proposé: 63.2 % & 64.1 %
Nombre d'arbres	exigés: 1/100 m ² non constr.	proposés: 4 (121 m ² non construit)
COS	3.14	(21 535 pi ²)
Superficie du r.d.c.	5 687 pi ²	(528 m ²)
Superficie du N2	5 919 pi ²	(550 m ²)
Superficie du N3	5 877 pi ²	(545 m ²)
Superficie du N4	5 877 pi ²	(545 m ²)
Verdissement exigé	25%	
Verdissement au sol	649 pi ²	
Verdissement en toiture	1143 pi ² (1 525 pi ² x 075)	
Verdissement total	1792 pi ² (25.5%)	
Nombre de studio	3 (12%)	
Nombre de 1 chambre	14 (56%)	
Nombre de 2 chambres	4 (16%)	
Nombre de 3 chambres	4 (16%)	
Nombre d'unités total	25	

Note : l'élément en rouge est dérogatoire. Nous demandons à l'arrondissement de valider la possibilité de déroger à ces points.

PLAN D'IMPLANTATION

échelle 1/8" = 1'-0"



Légende

- a.** L'aménagement paysager marque les différentes entrées principales du projet et offre une végétation abondante qui délimite des entrées invitantes.
- b.** La voie d'accès pour le stationnement, à l'extrémité du terrain, est discrète.
- c.** Le commerce sur le coin de la rue profite d'une fenestration abondante et invite les passant.
- d.** Les reculs graduels dans le bâtiment permettent une intégration avec ses voisins immédiates et vient reprendre le geste de diagonale existant.
- e.** Appentis de l'ascenseur.
- f.** L'emploi d'un revêtement en panneaux de béton léger permet de réduire l'impact visuel du dernier niveau et s'harmonise parfaitement avec la couleur des fenêtres et des balcons.
- g.** La différenciation des couleurs de brique vient marquer les entrées principales et offre une belle visibilité au commerce situé au coin du projet.
- h.** Toiture végétalisée.

DIAGRAMME EXPLICATIF DU PROJET



Option 1 - Demande de dérogation pour panneau de béton léger



Option 2 - Conforme au pourcentage de maçonnerie, brique de béton



Légende des matériaux

- a**  Brique de béton modèle Urban Brick Smooth de Shouldice couleur galaxy, fini lisse, format 2 1/4" x 15 5/8". Mortier couleur gris naturel.
- b**  Brique de béton modèle Urban Brick Smooth de Shouldice couleur Polar, fini lisse, format 2 1/4" x 15 5/8". Mortier couleur gris naturel.
- c**  Brique de béton modèle Urban Brick Smooth de Shouldice couleur Oxenden, fini lisse, format 2 1/4" x 15 5/8". Mortier couleur gris naturel.
- d**  Panneau de béton léger, fini gris blanc.

Explication des options

1/ Nous aimerions demander une dérogation à l'arrondissement afin de valider la possibilité de déroger au pourcentage minimal exigée pour l'utilisation de maçonnerie sur les façades principales. Nous aimerions utiliser des panneaux de béton léger au fini gris clair afin de réduire l'impact visuel du dernier niveau.

2 / Nous présentons également une deuxième option conforme aux exigences de la réglementation, mais qui pourrait être considéré advenant le cas où la dérogation ne soit pas acceptée. Il n'en demeure pas moins que l'option 1 est esthétiquement notre premier choix.

OPTIONS - REVÊTEMENT EXTÉRIEUR NIVEAU 4



Notes

Se fier aux échantillons pour la couleur réelle des matériaux.



Perspective réalisée par Oneiros Studio

PERSPECTIVE (SHERBROOKE OUEST)



Notes

Se fier aux échantillons pour la couleur réelle des matériaux.



PERSPECTIVE (SHERBROOKE OUEST)



Notes

Se fier aux échantillons pour la couleur réelle des matériaux.



PERSPECTIVE (COIN SHERBROOKE OUEST & WEST HILL)



Notes

Se fier aux échantillons pour la couleur réelle des matériaux.



PERSPECTIVE (AVENUE WEST HILL)



Notes aux plans et élévations

101. SUPPORT À VÉLO.
102. ESCALIER EN ACIER.
103. MAIN COURANTE @ 36" HT. DU NEZ DE LA MARCHE. SECTION RECTANGULAIRE DE 1 1/2" x 1 1/2" @ 2" DU MUR OU DU GARDE-CORPS. PROLONGER DE 1'-0" AU PALIER LORSQU'ELLE EST INTERROMPUE.
104. GARDE-CORPS À 36" HT.
105. GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ @ 42" HT., MODÈLE PD298-BEB087 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
106. GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ @42" HT AVEC PELLICULE OPAQUE MODÈLE PD298-BEB087 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
107. BALCON INCOMBUSTIBLE.
108. BAC DE RECYCLAGE.
109. MEMBRANE DE TOITURE ÉLASTOMÈRE DE COULEUR BLANCHE AVEC INDICE DE RÉFLECTANCE MINIMUM DE 82. VOIR ATTESTATION DU FABRICANT.
110. INTERCOM.
111. CASIERS POSTAUX.
112. CONDENSEUR POUR UNITÉ D'AIR CLIMATISÉE SUR DORMANTS DE BOIS TRAITÉ.
113. TERRASSE EN DALLE SUR PLOTS AJUSTABLE.
114. BAC DE PLANTATION EN ALUMINIUM PRÉPEINT @ 42" HT. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
115. RAMPE DE GARAGE EN BÉTON.
116. CHUTE À DÉCHETS AVEC VOLET COUPE-FEU, PRÉVOIR GICLEURS, SYSTÈME DE LAVAGE ET ÉVACUATION AU TOIT. POSITION DU SYSTÈME DE LAVAGE À COORDONNER. PRÉVOIR PORTE D'ACCÈS À TOUS LES ÉTAGES SELON LES NORMES. PRÉVOIR ISOLANT FLEXIBLE 2" ENVELOPPANT LE CONDUIT.
117. PUIITS TECHNIQUE VERTICAL.
118. COLONNE DE BOIS RECOUVERTE DE BRIQUE COLLÉE TYPE BRI.
119. DRAIN DE TOITURE.
120. MUR EN BRIQUE COLLÉE TYPE BRI.
121. PRÉVOIR UN ACCÈS AU DRAIN DE TOITURE AVEC UNE PLAQUE EN ALUMINIUM TROUÉ AVEC CADRE D'APPUI CONTINU AUX QUATRE CÔTÉS ET DÉPOSÉE SUR LES DALLES.
122. ÉCRAN VISUEL DE TYPE PERSIENNE EN ALUMINIUM 6'-0" HT. POUR APPAREILS MÉCANIQUES, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
123. PORTE DE GARAGE ISOLÉE À ENROULEMENT, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
124. CAPUCHON D'EXPLOSION DE LA CHUTE À DÉCHETS.
125. MOBILIER URBAIN EN BOIS.
126. PROFIL DU BÂTIMENT AU-DESSUS.
127. COMPACTEUR À DÉCHETS.
128. BAC DE PLANTATION EN ALUMINIUM PRÉPEINT @ 6" HT, COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
129. PORTE EN ACIER ISOLÉE, COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
130. SYSTÈME DE MUR-RIDEAU DE SHALWIN (AD-PRÉVOST), PORTE OU FENÊTRE, MENEUX COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
131. ARBRE ORNEMENTAL DE PETIT CALIBRE (AMELANCHIER CANADENSIS, ACER GINALA, CORNUS ALTERFOLIA, ETC.) 1.5M HT. MIN. ET DIAMÈTRE DE 10 CM MESURÉ @ 1.2M DU SOL.
132. RANGEMENT, 3'-0" x 3'-0".
133. PASSERELLE EN CAILLEBOTIS.
134. MUR SÉPARATEUR, REVÊTEMENT TYPE RM2.
135. JULIETTE EN VERRE TREMPÉ @42" HT MODÈLE JU-2007 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
136. GARDE-CORPS EN BARROTINS @42" HT, MODÈLE CL298-B DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
137. PROFIL DU BALCON AU-DESSUS.
138. CONDENSEUR POUR AIR CLIMATISÉ, VOIR MÉCANIQUE.
139. SORTIE MÉCANIQUE, VOIR MÉCANIQUE. PRÉVOIR BÂTI SI BESOIN.
140. SOFFITE REVÊTEMENT TYPE RM2.
141. MUR ÉCRAN D'INTIMITÉ AJOURÉE AVEC REVÊTEMENT MÉTALLIQUE TYPE RM2. FENÊTRE ÉQUIPÉE D'UN VOLET COUPE-FEU. DRF 1H, MODÈLE AVEC FUSIBLE

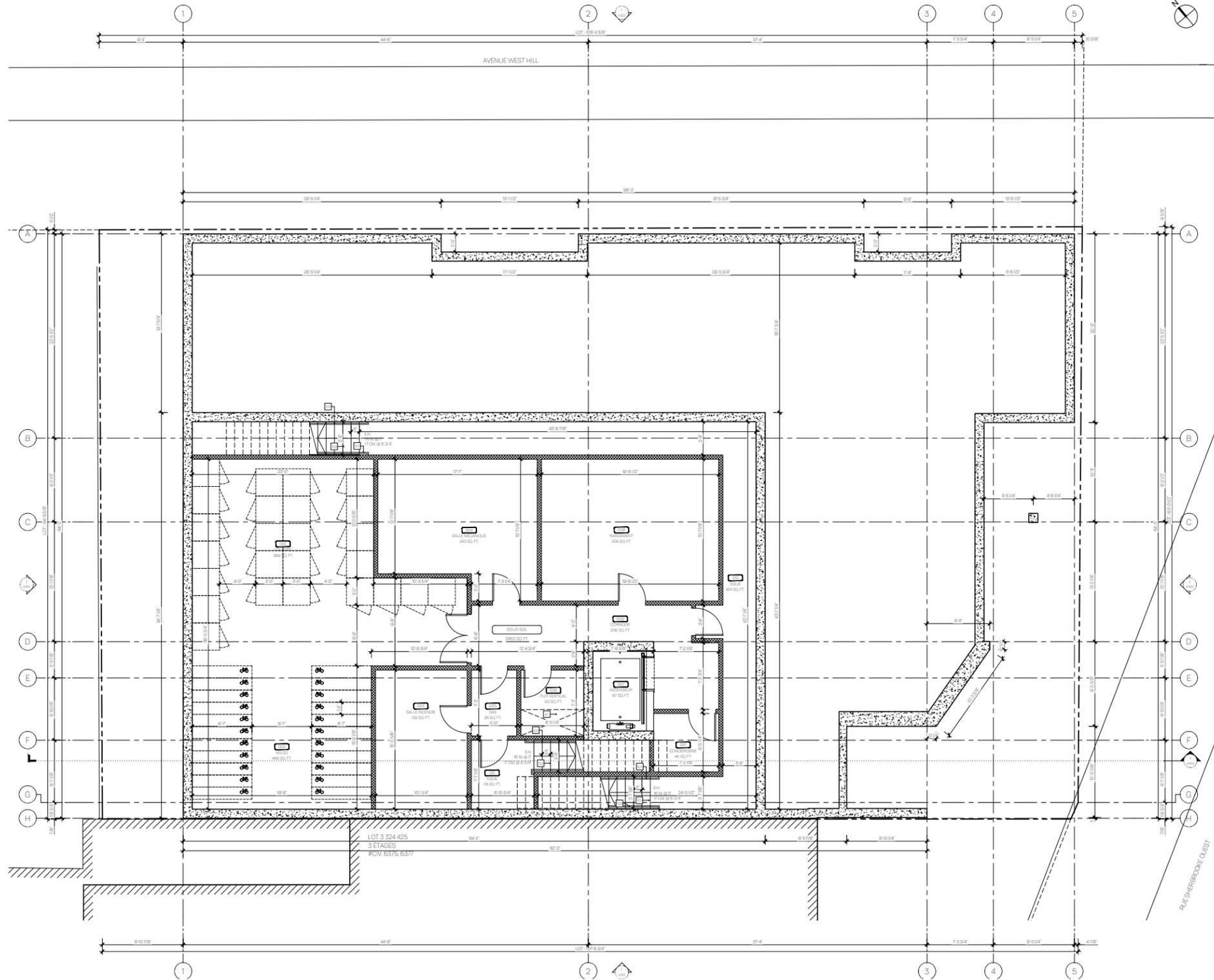
P 16

Légende des matériaux

AP	AMÉNAGEMENT PAYSAGER.
BB	BLOC DE BÉTON NON APPARENT.
BR1	BRIQUE DE BÉTON MODÈLE URBAN BRICK SMOOTH DE SHOULDICE, COULEUR GALAXY, FINI LISSE, FORMAT 2 1/4" x 15 5/8", MORTIER COULEUR GRIS NATUREL.
BR2	BRIQUE DE BÉTON MODÈLE URBAN BRICK SMOOTH DE SHOULDICE, COULEUR POLAR FINI LISSE, FORMAT 2 1/4" x 15 5/8", MORTIER COULEUR GRIS NATUREL.
GZ	GAZON.
PA	PAVÉ ALVÉOLÉ.
PB	PANNEAU DE BÉTON LÉGER, FINI GRIS BLANC.
RM1	REVÊTEMENT MÉTALLIQUE VERSA DE MAC MÉTAL ARCHITECTURAL, POSÉ À LA VERTICALE, COULEUR GRIS MÉTALLIQUE.
RM2	REVÊTEMENT MÉTALLIQUE FINI BOIS, COULEUR NOYER CLAIR DE LONGBOARD OU ÉQUIVALENT.
SL	SOLIN ACIER PRÉPEINT, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.

PLAN DU SOUS-SOL

échelle 1/8" = 1'-0"





Notes aux plans et élévations

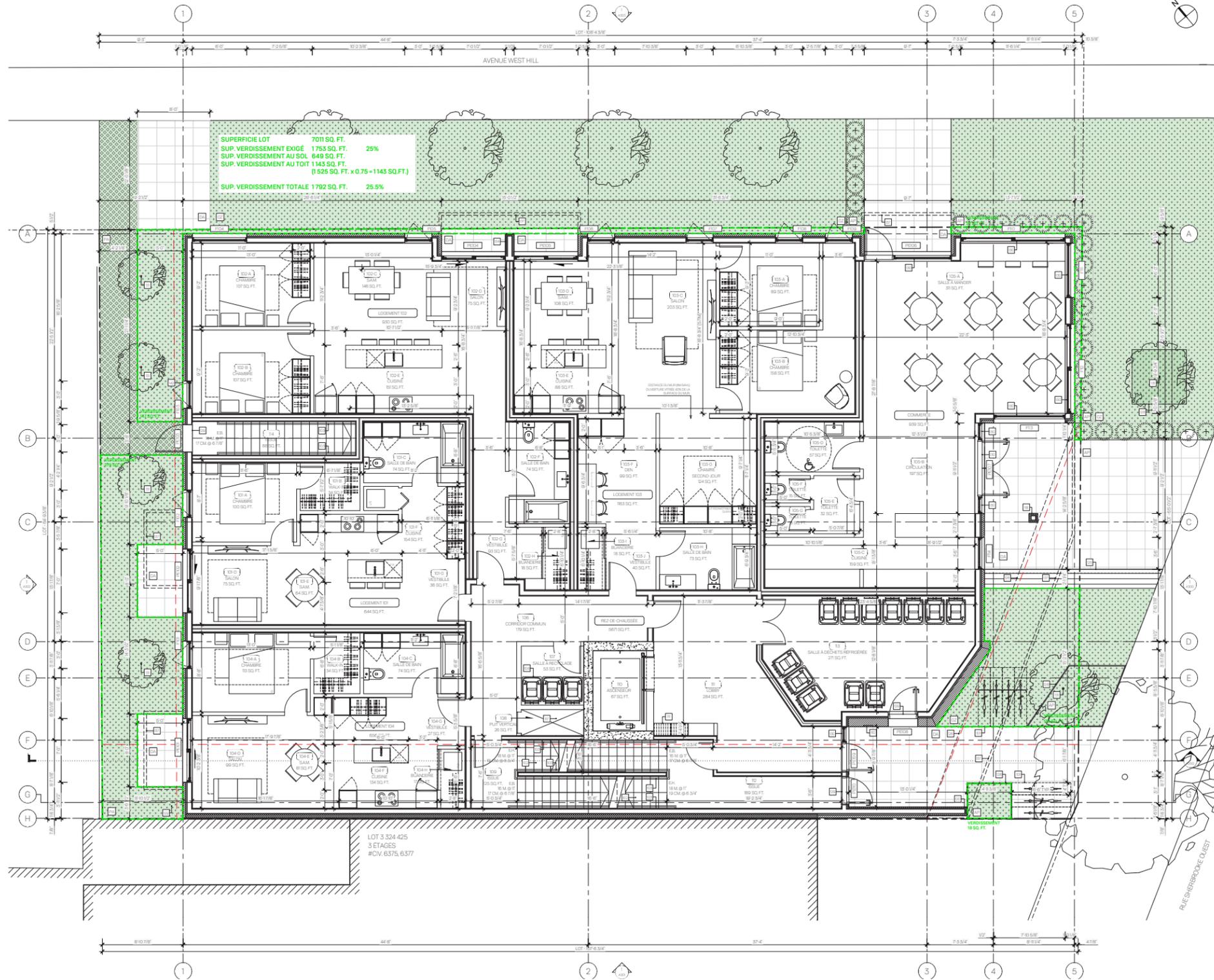
101. SUPPORT À VÉLO.
102. ESCALIER EN ACIER.
103. MAIN COURANTE @ 36" HT. DU NEZ DE LA MARCHE. SECTION RECTANGULAIRE DE 1 1/2" x 1 1/2" @ 2" DU MUR OU DU GARDE-CORPS. PROLONGER DE 1'-0" AU PALIER LORSQU'ELLE EST INTERROMPUE.
104. GARDE-CORPS À 36" HT.
105. GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ @ 42" HT., MODÈLE PD298-BEB087 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
106. GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ @ 42" HT AVEC PELLICULE OPAQUE MODÈLE PD298-BEB087 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
107. BALCON INCOMBUSTIBLE.
108. BAC DE RECYCLAGE.
109. MEMBRANE DE TOITURE ÉLASTOMÈRE DE COULEUR BLANCHE AVEC INDICE DE RÉFLECTANCE MINIMUM DE 82. VOIR ATTESTATION DU FABRICANT.
110. INTERCOM.
111. CASIERS POSTAUX.
112. CONDENSEUR POUR UNITÉ D'AIR CLIMATISÉE SUR DORMANTS DE BOIS TRAITÉ.
113. TERRASSE EN DALLE SUR PLOTS AJUSTABLE.
114. BAC DE PLANTATION EN ALUMINIUM PRÉPEINT @ 42" HT. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
115. RAMPE DE GARAGE EN BÉTON.
116. CHUTE À DÉCHETS AVEC VOLET COUPE-FEU, PRÉVOIR GICLERS, SYSTÈME DE LAVAGE ET ÉVACUATION AU TOIT. POSITION DU SYSTÈME DE LAVAGE À COORDONNER. PRÉVOIR PORTE D'ACCÈS À TOUS LES ÉTAGES SELON LES NORMES. PRÉVOIR ISOLANT FLEXIBLE 2" ENVELOPPANT LE CONDUIT.
117. PUIXS TECHNIQUE VERTICAL.
118. COLONNE DE BOIS RECOUVERTE DE BRIQUE COLLÉE TYPE BRI.
119. DRAIN DE TOITURE.
120. MUR EN BRIQUE COLLÉE TYPE BRI.
121. PRÉVOIR UN ACCÈS AU DRAIN DE TOITURE AVEC UNE PLAQUE EN ALUMINIUM TROUÉ AVEC CADRE D'APPUI CONTINU AUX QUATRE CÔTÉS ET DÉPOSÉE SUR LES DALLES.
122. ÉCRAN VISUEL DE TYPE PERSIENNE EN ALUMINIUM 6'-0" HT. POUR APPAREILS MÉCANIQUES, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
123. PORTE DE GARAGE ISOLÉE À ENROULEMENT, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
124. CAPUCHON D'EXPLOSION DE LA CHUTE À DÉCHETS.
125. MOBILIER URBAIN EN BOIS.
126. PROFIL DU BÂTIMENT AU-DESSUS.
127. COMPACTEUR À DÉCHETS.
128. BAC DE PLANTATION EN ALUMINIUM PRÉPEINT @ 6" HT, COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
129. PORTE EN ACIER ISOLÉE, COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
130. SYSTÈME DE MUR-RIDEAU DE SHALWIN (AD-PRÉVOST), PORTE OU FENÊTRE, MENEUX COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
131. ARBRE ORNEMENTAL DE PETIT CALIBRE (AMELANCHIER CANADENSIS, ACER GINALA, CORNUS ALTERFOLIA, ETC.) 1.5M HT. MIN. ET DIAMÈTRE DE 10 CM MESURÉ @ 1.2M DU SOL.
132. RANGEMENT, 3'-0" x 3'-0".
133. PASSERELLE EN CAILLEBOTIS.
134. MUR SÉPARATEUR, REVÊTEMENT TYPE RM2.
135. JULIETTE EN VERRE TREMPÉ @ 42" HT MODÈLE JU-2007 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
136. GARDE-CORPS EN BARROTINS @ 42" HT, MODÈLE CL298-B DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
137. PROFIL DU BALCON AU-DESSUS.
138. CONDENSEUR POUR AIR CLIMATISÉ, VOIR MÉCANIQUE.
139. SORTIE MÉCANIQUE, VOIR MÉCANIQUE. PRÉVOIR BÂTI SI BESOIN.
140. SOFFITE REVÊTEMENT TYPE RM2.
141. MUR ÉCRAN D'INTIMITÉ AJOURÉE AVEC REVÊTEMENT MÉTALLIQUE TYPE RM2. FENÊTRE ÉQUIPÉE D'UN VOLET COUPE-FEU. DRF 1H, MODÈLE AVEC FUSIBLE

Légende des matériaux

- | | |
|-----|--|
| AP | AMÉNAGEMENT PAYSAGER. |
| BB | BLOC DE BÉTON NON APPARENT. |
| BR1 | BRIQUE DE BÉTON MODÈLE URBAN BRICK SMOOTH DE SHOULDICE, COULEUR GALAXY, FINI LISSE, FORMAT 2 1/4" x 15 5/8", MORTIER COULEUR GRIS NATUREL. |
| BR2 | BRIQUE DE BÉTON MODÈLE URBAN BRICK SMOOTH DE SHOULDICE, COULEUR POLAR FINI LISSE, FORMAT 2 1/4" x 15 5/8", MORTIER COULEUR GRIS NATUREL. |
| GZ | GAZON. |
| PA | PAVÉ ALVÉOLÉ. |
| PB | PANNEAU DE BÉTON LÉGER, FINI GRIS BLANC. |
| RM1 | REVÊTEMENT MÉTALLIQUE VERSA DE MAC MÉTAL ARCHITECTURAL, POSÉ À LA VERTICALE, COULEUR GRIS MÉTALLIQUE. |
| RM2 | REVÊTEMENT MÉTALLIQUE FINI BOIS, COULEUR NOYER CLAIR DE LONGBOARD OU ÉQUIVALENT. |
| SL | SOLIN ACIER PRÉPEINT, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK. |

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

échelle 1/8" = 1'-0"

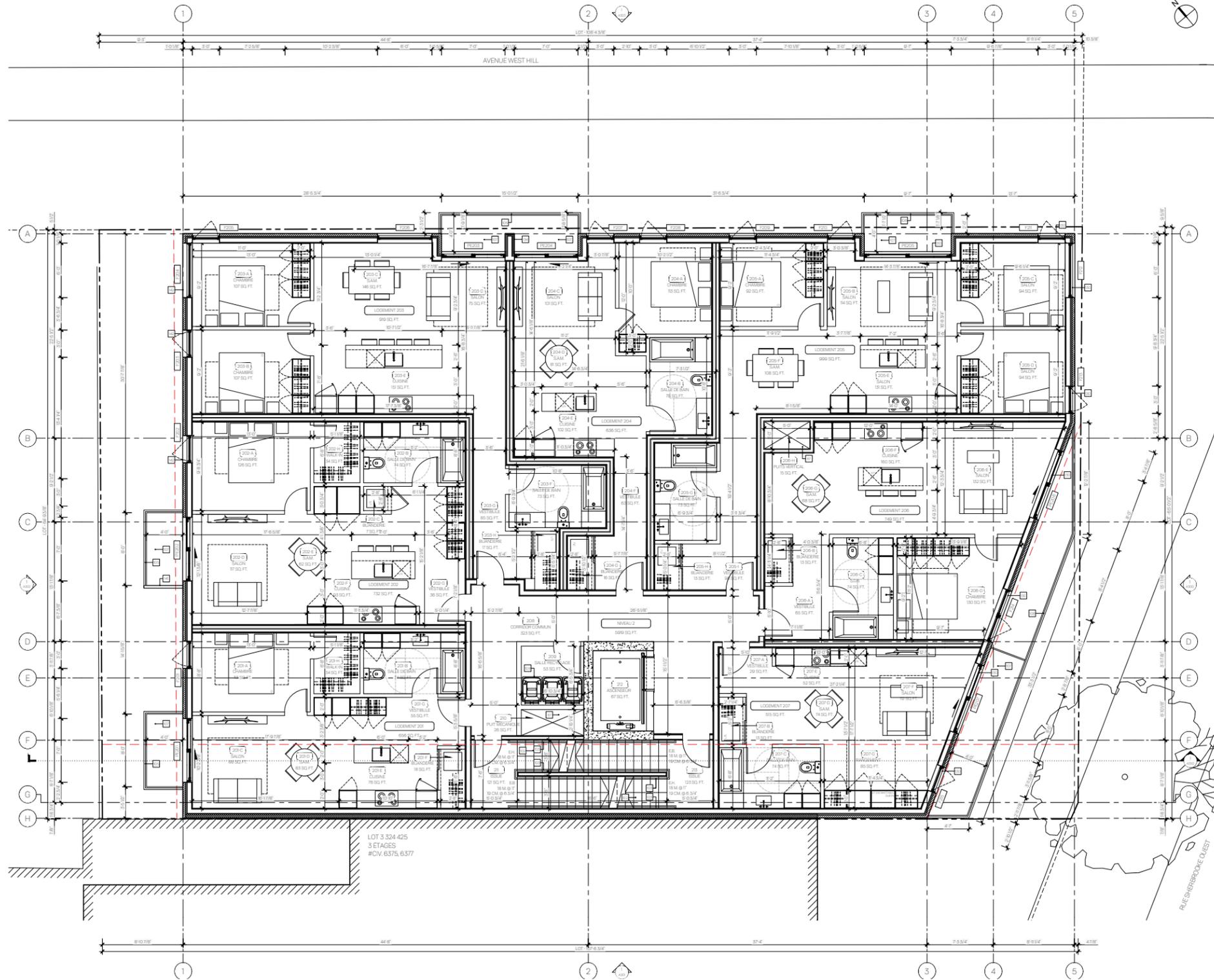




Notes aux plans et élévations

101. SUPPORT À VÉLO.
102. ESCALIER EN ACIER.
103. MAIN COURANTE @ 36" HT. DU NEZ DE LA MARCHE. SECTION RECTANGULAIRE DE 1 1/2" x 1 1/2" @ 2" DU MUR OU DU GARDE-CORPS. PROLONGER DE 1'-0" AU PALIER LORSQU'ELLE EST INTERROMPUE.
104. GARDE-CORPS À 36" HT.
105. GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ @ 42" HT., MODÈLE PD298-BEB087 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
106. GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ @ 42" HT AVEC PELLICULE OPAQUE MODÈLE PD298-BEB087 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
107. BALCON INCOMBUSTIBLE.
108. BAC DE RECYCLAGE.
109. MEMBRANE DE TOITURE ÉLASTOMÈRE DE COULEUR BLANCHE AVEC INDICE DE RÉFLECTANCE MINIMUM DE 82. VOIR ATTESTATION DU FABRICANT.
110. INTERCOM.
111. CASIERS POSTAUX.
112. CONDENSEUR POUR UNITÉ D'AIR CLIMATISÉE SUR DORMANTS DE BOIS TRAITÉ.
113. TERRASSE EN DALLE SUR PLOTS AJUSTABLE.
114. BAC DE PLANTATION EN ALUMINIUM PRÉPEINT @ 42" HT. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
115. RAMPE DE GARAGE EN BÉTON.
116. CHUTE À DÉCHETS AVEC VOLET COUPE-FEU, PRÉVOIR GICLERS, SYSTÈME DE LAVAGE ET ÉVACUATION AU TOIT. POSITION DU SYSTÈME DE LAVAGE À COORDONNER. PRÉVOIR PORTE D'ACCÈS À TOUS LES ÉTAGES SELON LES NORMES. PRÉVOIR ISOLANT FLEXIBLE 2" ENVELOPPANT LE CONDUIT.
117. PUIXS TECHNIQUE VERTICAL.
118. COLONNE DE BOIS RECOUVERTE DE BRIQUE COLLÉE TYPE BRI.
119. DRAIN DE TOITURE.
120. MUR EN BRIQUE COLLÉE TYPE BRI.
121. PRÉVOIR UN ACCÈS AU DRAIN DE TOITURE AVEC UNE PLAQUE EN ALUMINIUM TROUÉ AVEC CADRE D'APPUI CONTINU AUX QUATRE CÔTÉS ET DÉPOSÉE SUR LES DALLES.
122. ÉCRAN VISUEL DE TYPE PERSIENNE EN ALUMINIUM 6'-0" HT. POUR APPAREILS MÉCANIQUES, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
123. PORTE DE GARAGE ISOLÉE À ENROULEMENT, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
124. CAPUCHON D'EXPLOSION DE LA CHUTE À DÉCHETS.
125. MOBILIER URBAIN EN BOIS.
126. PROFIL DU BÂTIMENT AU-DESSUS.
127. COMPACTEUR À DÉCHETS.
128. BAC DE PLANTATION EN ALUMINIUM PRÉPEINT @ 6" HT, COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
129. PORTE EN ACIER ISOLÉE, COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
130. SYSTÈME DE MUR-RIDEAU DE SHALWIN (AD-PRÉVOST), PORTE OU FENÊTRE, MENEUX COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
131. ARBRE ORNEMENTAL DE PETIT CALIBRE (AMELANCHIER CANADENSIS, ACER GINALA, CORNUS ALTERFOLIA, ETC.) 1.5M HT. MIN. ET DIAMÈTRE DE 10 CM MESURÉ @ 1.2M DU SOL.
132. RANGEMENT, 3'-0" x 3'-0".
133. PASSERELLE EN CAILLEBOTIS.
134. MUR SÉPARATEUR, REVÊTEMENT TYPE RM2.
135. JULIETTE EN VERRE TREMPÉ @ 42" HT MODÈLE JU-2007 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
136. GARDE-CORPS EN BARROTINS @ 42" HT, MODÈLE CL298-B DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
137. PROFIL DU BALCON AU-DESSUS.
138. CONDENSEUR POUR AIR CLIMATISÉ, VOIR MÉCANIQUE.
139. SORTIE MÉCANIQUE, VOIR MÉCANIQUE. PRÉVOIR BÂTI SI BESOIN.
140. SOFFITE REVÊTEMENT TYPE RM2.
141. MUR ÉCRAN D'INTIMITÉ AJOURÉE AVEC REVÊTEMENT MÉTALLIQUE TYPE RM2. FENÊTRE ÉQUIPÉE D'UN VOLET COUPE-FEU. DRF 1H, MODÈLE AVEC FUSIBLE

P 18



Légende des matériaux

- | | |
|-----|--|
| AP | AMÉNAGEMENT PAYSAGER. |
| BB | BLOC DE BÉTON NON APPARENT. |
| BR1 | BRIQUE DE BÉTON MODÈLE URBAN BRICK SMOOTH DE SHOULDICE, COULEUR GALAXY, FINI LISSE, FORMAT 2 1/4" x 15 5/8", MORTIER COULEUR GRIS NATUREL. |
| BR2 | BRIQUE DE BÉTON MODÈLE URBAN BRICK SMOOTH DE SHOULDICE, COULEUR POLAR FINI LISSE, FORMAT 2 1/4" x 15 5/8", MORTIER COULEUR GRIS NATUREL. |
| GZ | GAZON. |
| PA | PAVÉ ALVÉOLÉ. |
| PB | PANNEAU DE BÉTON LÉGER, FINI GRIS BLANC. |
| RM1 | REVÊTEMENT MÉTALLIQUE VERSA DE MAC MÉTAL ARCHITECTURAL, POSÉ À LA VERTICALE, COULEUR GRIS MÉTALLIQUE. |
| RM2 | REVÊTEMENT MÉTALLIQUE FINI BOIS, COULEUR NOYER CLAIR DE LONGBOARD OU ÉQUIVALENT. |
| SL | SOLIN ACIER PRÉPEINT, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK. |

PLAN DU NIVEAU 2

échelle 1/8" = 1'-0"



Notes aux plans et élévations

101. SUPPORT À VÉLO.
102. ESCALIER EN ACIER.
103. MAIN COURANTE @ 36" HT. DU NEZ DE LA MARCHE. SECTION RECTANGULAIRE DE 1 1/2" x 1 1/2" @ 2" DU MUR OU DU GARDE-CORPS. PROLONGER DE 1'-0" AU PALIER LORSQU'ELLE EST INTERROMPUE.
104. GARDE-CORPS À 36" HT.
105. GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ @ 42" HT., MODÈLE PD298-BEB087 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
106. GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ @42" HT AVEC PELLICULE OPAQUE MODÈLE PD298-BEB087 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
107. BALCON INCOMBUSTIBLE.
108. BAC DE RECYCLAGE.
109. MEMBRANE DE TOITURE ÉLASTOMÈRE DE COULEUR BLANCHE AVEC INDICE DE RÉFLECTANCE MINIMUM DE 82. VOIR ATTESTATION DU FABRICANT.
110. INTERCOM.
111. CASIERS POSTAUX.
112. CONDENSEUR POUR UNITÉ D'AIR CLIMATISÉE SUR DORMANTS DE BOIS TRAITÉ.
113. TERRASSE EN DALLE SUR PLOTS AJUSTABLE.
114. BAC DE PLANTATION EN ALUMINIUM PRÉPEINT @ 42" HT. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
115. RAMPE DE GARAGE EN BÉTON.
116. CHUTE À DÉCHETS AVEC VOLET COUPE-FEU, PRÉVOIR GICLERS, SYSTÈME DE LAVAGE ET ÉVACUATION AU TOIT. POSITION DU SYSTÈME DE LAVAGE À COORDONNER. PRÉVOIR PORTE D'ACCÈS À TOUS LES ÉTAGES SELON LES NORMES. PRÉVOIR ISOLANT FLEXIBLE 2" ENVELOPPANT LE CONDUIT.
117. PUITS TECHNIQUE VERTICAL.
118. COLONNE DE BOIS RECOUVERTE DE BRIQUE COLLÉE TYPE BRI.
119. DRAIN DE TOITURE.
120. MUR EN BRIQUE COLLÉE TYPE BRI.
121. PRÉVOIR UN ACCÈS AU DRAIN DE TOITURE AVEC UNE PLAQUE EN ALUMINIUM TROUÉ AVEC CADRE D'APPUI CONTINU AUX QUATRE CÔTÉS ET DÉPOSÉE SUR LES DALLES.
122. ÉCRAN VISUEL DE TYPE PERSIENNE EN ALUMINIUM 6'-0" HT. POUR APPAREILS MÉCANIQUES, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
123. PORTE DE GARAGE ISOLÉE À ENROULEMENT, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
124. CAPUCHON D'EXPLOSION DE LA CHUTE À DÉCHETS.
125. MOBILIER URBAIN EN BOIS.
126. PROFIL DU BÂTIMENT AU-DESSUS.
127. COMPACTEUR À DÉCHETS.
128. BAC DE PLANTATION EN ALUMINIUM PRÉPEINT @ 6" HT, COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
129. PORTE EN ACIER ISOLÉE, COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
130. SYSTÈME DE MUR-RIDEAU DE SHALWIN (AD-PRÉVOST), PORTE OU FENÊTRE, MENEUX COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
131. ARBRE ORNEMENTAL DE PETIT CALIBRE (AMELANCHIER CANADENSIS, ACER GINALA, CORNUS ALTERFOLIA, ETC.) 1.5M HT. MIN. ET DIAMÈTRE DE 10 CM MESURÉ @ 1.2M DU SOL.
132. RANGEMENT, 3'-0" x 3'-0".
133. PASSERELLE EN CAILLEBOTIS.
134. MUR SÉPARATEUR, REVÊTEMENT TYPE RM2.
135. JULIETTE EN VERRE TREMPÉ @42" HT MODÈLE JU-2007 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
136. GARDE-CORPS EN BARROTINS @42" HT, MODÈLE CL298-B DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
137. PROFIL DU BALCON AU-DESSUS.
138. CONDENSEUR POUR AIR CLIMATISÉ, VOIR MÉCANIQUE.
139. SORTIE MÉCANIQUE, VOIR MÉCANIQUE. PRÉVOIR BÂTI SI BESOIN.
140. SOFFITE REVÊTEMENT TYPE RM2.
141. MUR ÉCRAN D'INTIMITÉ AJOURÉE AVEC REVÊTEMENT MÉTALLIQUE TYPE RM2. FENÊTRE ÉQUIPÉE D'UN VOLET COUPE-FEU. DRF 1H, MODÈLE AVEC FUSIBLE

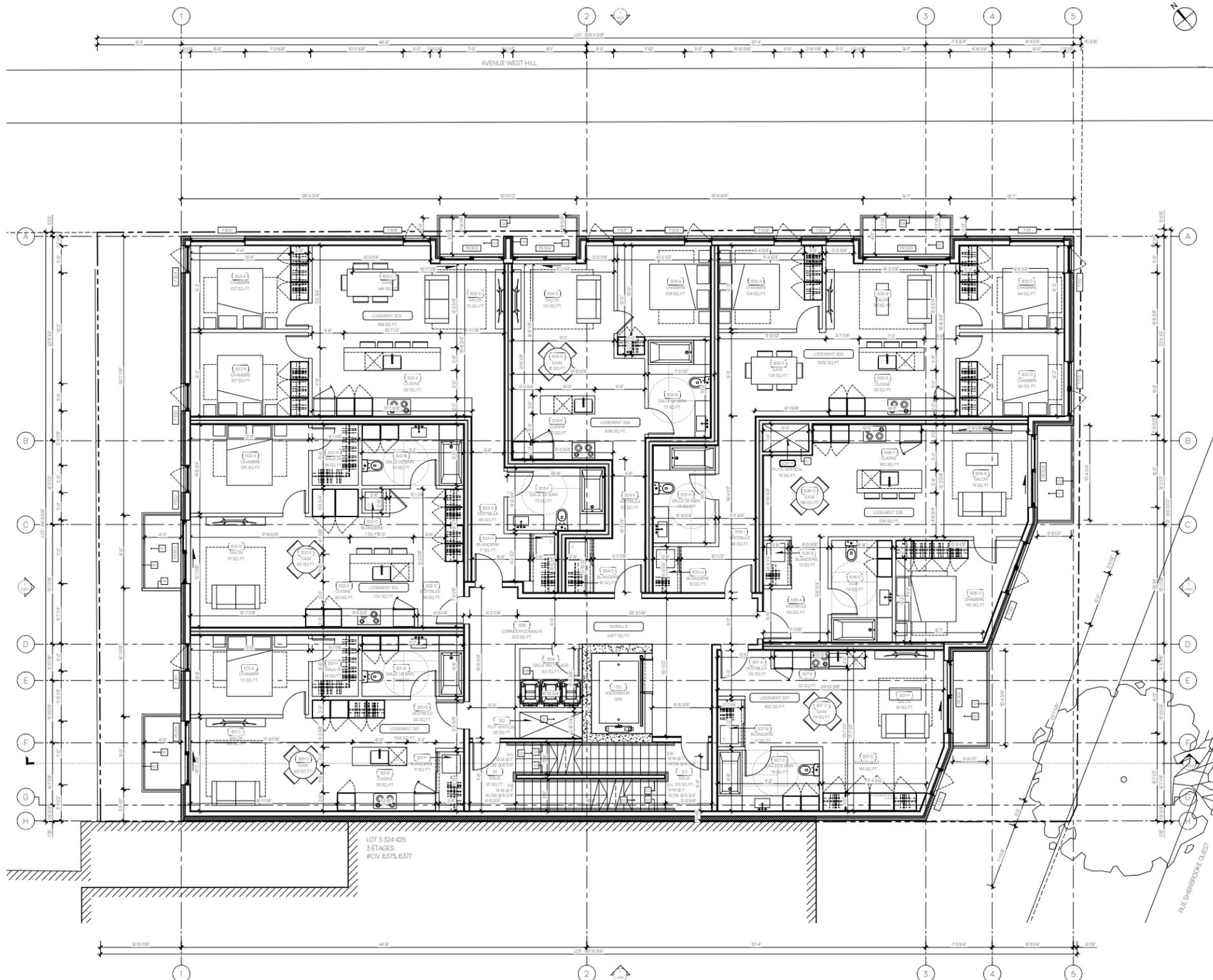
P 19

Légende des matériaux

- | | |
|-----|--|
| AP | AMÉNAGEMENT PAYSAGER. |
| BB | BLOC DE BÉTON NON APPARENT. |
| BR1 | BRIQUE DE BÉTON MODÈLE URBAN BRICK SMOOTH DE SHOULDICE, COULEUR GALAXY, FINI LISSE, FORMAT 2 1/4" x 15 5/8", MORTIER COULEUR GRIS NATUREL. |
| BR2 | BRIQUE DE BÉTON MODÈLE URBAN BRICK SMOOTH DE SHOULDICE, COULEUR POLAR FINI LISSE, FORMAT 2 1/4" x 15 5/8", MORTIER COULEUR GRIS NATUREL. |
| GZ | GAZON. |
| PA | PAVÉ ALVÉOLÉ. |
| PB | PANNEAU DE BÉTON LÉGER, FINI GRIS BLANC. |
| RM1 | REVÊTEMENT MÉTALLIQUE VERSA DE MAC MÉTAL ARCHITECTURAL, POSÉ À LA VERTICALE, COULEUR GRIS MÉTALLIQUE. |
| RM2 | REVÊTEMENT MÉTALLIQUE FINI BOIS, COULEUR NOYER CLAIR DE LONGBOARD OU ÉQUIVALENT. |
| SL | SOLIN ACIER PRÉPEINT, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK. |

PLAN DU NIVEAU 3

échelle 1/8" = 1'-0"





Notes aux plans et élévations

101. SUPPORT À VÉLO.
102. ESCALIER EN ACIER.
103. MAIN COURANTE @ 36" HT. DU NEZ DE LA MARCHE. SECTION RECTANGULAIRE DE 1 1/2" x 1 1/2" @ 2" DU MUR OU DU GARDE-CORPS. PROLONGER DE 1'-0" AU PALIER LORSQU'ELLE EST INTERROMPUE.
104. GARDE-CORPS À 36" HT.
105. GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ @ 42" HT., MODÈLE PD298-BEB087 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
106. GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ @ 42" HT AVEC PELLICULE OPAQUE MODÈLE PD298-BEB087 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
107. BALCON INCOMBUSTIBLE.
108. BAC DE RECYCLAGE.
109. MEMBRANE DE TOITURE ÉLASTOMÈRE DE COULEUR BLANCHE AVEC INDICE DE RÉFLECTANCE MINIMUM DE 82. VOIR ATTESTATION DU FABRICANT.
110. INTERCOM.
111. CASIERS POSTAUX.
112. CONDENSEUR POUR UNITÉ D'AIR CLIMATISÉE SUR DORMANTS DE BOIS TRAITÉ.
113. TERRASSE EN DALLE SUR PLOTS AJUSTABLE.
114. BAC DE PLANTATION EN ALUMINIUM PRÉPEINT @ 42" HT. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
115. RAMPE DE GARAGE EN BÉTON.
116. CHUTE À DÉCHETS AVEC VOLET COUPE-FEU, PRÉVOIR GICLEURS, SYSTÈME DE LAVAGE ET ÉVACUATION AU TOIT. POSITION DU SYSTÈME DE LAVAGE À COORDONNER. PRÉVOIR PORTE D'ACCÈS À TOUS LES ÉTAGES SELON LES NORMES. PRÉVOIR ISOLANT FLEXIBLE 2" ENVELOPPANT LE CONDUIT.
117. PUITS TECHNIQUE VERTICAL.
118. COLONNE DE BOIS RECOUVERTE DE BRIQUE COLLÉE TYPE BRI.
119. DRAIN DE TOITURE.
120. MUR EN BRIQUE COLLÉE TYPE BRI.
121. PRÉVOIR UN ACCÈS AU DRAIN DE TOITURE AVEC UNE PLAQUE EN ALUMINIUM TROUÉ AVEC CADRE D'APPUI CONTINU AUX QUATRE CÔTÉS ET DÉPOSÉE SUR LES DALLES.
122. ÉCRAN VISUEL DE TYPE PERSIENNE EN ALUMINIUM 6'-0" HT. POUR APPAREILS MÉCANIQUES, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
123. PORTE DE GARAGE ISOLÉE À ENROULEMENT, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
124. CAPUCHON D'EXPLOSION DE LA CHUTE À DÉCHETS.
125. MOBILIER URBAIN EN BOIS.
126. PROFIL DU BÂTIMENT AU-DESSUS.
127. COMPACTEUR À DÉCHETS.
128. BAC DE PLANTATION EN ALUMINIUM PRÉPEINT @ 6" HT, COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
129. PORTE EN ACIER ISOLÉE, COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
130. SYSTÈME DE MUR-RIDEAU DE SHALWIN (AD-PRÉVOST), PORTE OU FENÊTRE, MENEUX COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
131. ARBRE ORNEMENTAL DE PETIT CALIBRE (AMELANCHIER CANADENSIS, ACER GINALA, CORNUS ALTERFOLIA, ETC.) 1.5M HT. MIN. ET DIAMÈTRE DE 10 CM MESURÉ @ 1.2M DU SOL.
132. RANGEMENT, 3'-0" x 3'-0".
133. PASSERELLE EN CAILLEBOTIS.
134. MUR SÉPARATEUR, REVÊTEMENT TYPE RM2.
135. JULIETTE EN VERRE TREMPÉ @ 42" HT MODÈLE JU-2007 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
136. GARDE-CORPS EN BARROTINS @ 42" HT, MODÈLE CL298-B DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
137. PROFIL DU BALCON AU-DESSUS.
138. CONDENSEUR POUR AIR CLIMATISÉ, VOIR MÉCANIQUE.
139. SORTIE MÉCANIQUE, VOIR MÉCANIQUE. PRÉVOIR BÂTI SI BESOIN.
140. SOFFITE REVÊTEMENT TYPE RM2.
141. MUR ÉCRAN D'INTIMITÉ AJOURÉE AVEC REVÊTEMENT MÉTALLIQUE TYPE RM2. FENÊTRE ÉQUIPÉE D'UN VOLET COUPE-FEU. DRF 1H, MODÈLE AVEC FUSIBLE

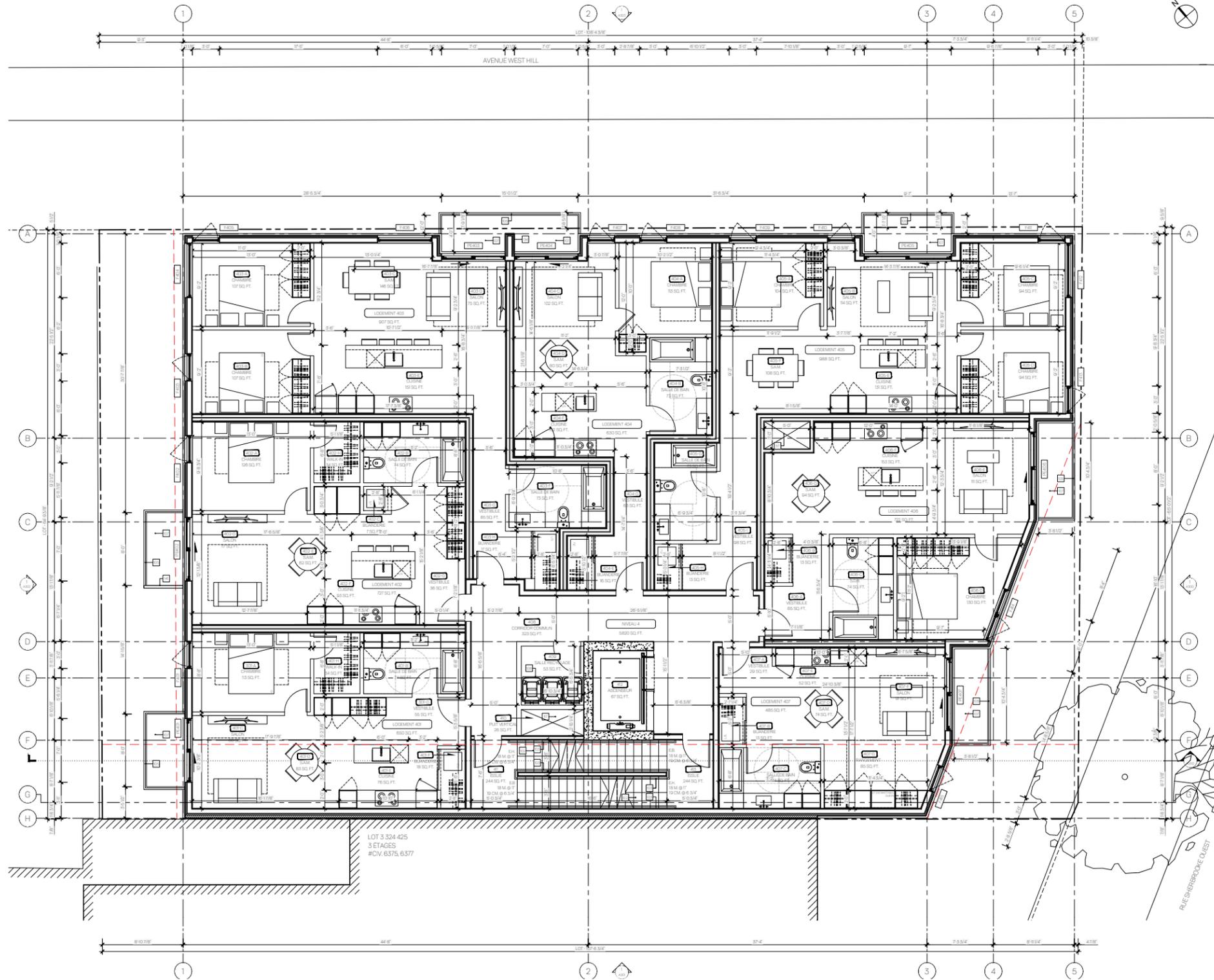
P 20

Légende des matériaux

- | | |
|-----|--|
| AP | AMÉNAGEMENT PAYSAGER. |
| BB | BLOC DE BÉTON NON APPARENT. |
| BR1 | BRIQUE DE BÉTON MODÈLE URBAN BRICK SMOOTH DE SHOULDICE, COULEUR GALAXY, FINI LISSE, FORMAT 2 1/4" x 15 5/8", MORTIER COULEUR GRIS NATUREL. |
| BR2 | BRIQUE DE BÉTON MODÈLE URBAN BRICK SMOOTH DE SHOULDICE, COULEUR POLAR FINI LISSE, FORMAT 2 1/4" x 15 5/8", MORTIER COULEUR GRIS NATUREL. |
| GZ | GAZON. |
| PA | PAVÉ ALVÉOLÉ. |
| PB | PANNEAU DE BÉTON LÉGER, FINI GRIS BLANC. |
| RM1 | REVÊTEMENT MÉTALLIQUE VERSA DE MAC MÉTAL ARCHITECTURAL, POSÉ À LA VERTICALE, COULEUR GRIS MÉTALLIQUE. |
| RM2 | REVÊTEMENT MÉTALLIQUE FINI BOIS, COULEUR NOYER CLAIR DE LONGBOARD OU ÉQUIVALENT. |
| SL | SOLIN ACIER PRÉPEINT, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK. |

PLAN DU NIVEAU 4

échelle 1/8" = 1'-0"

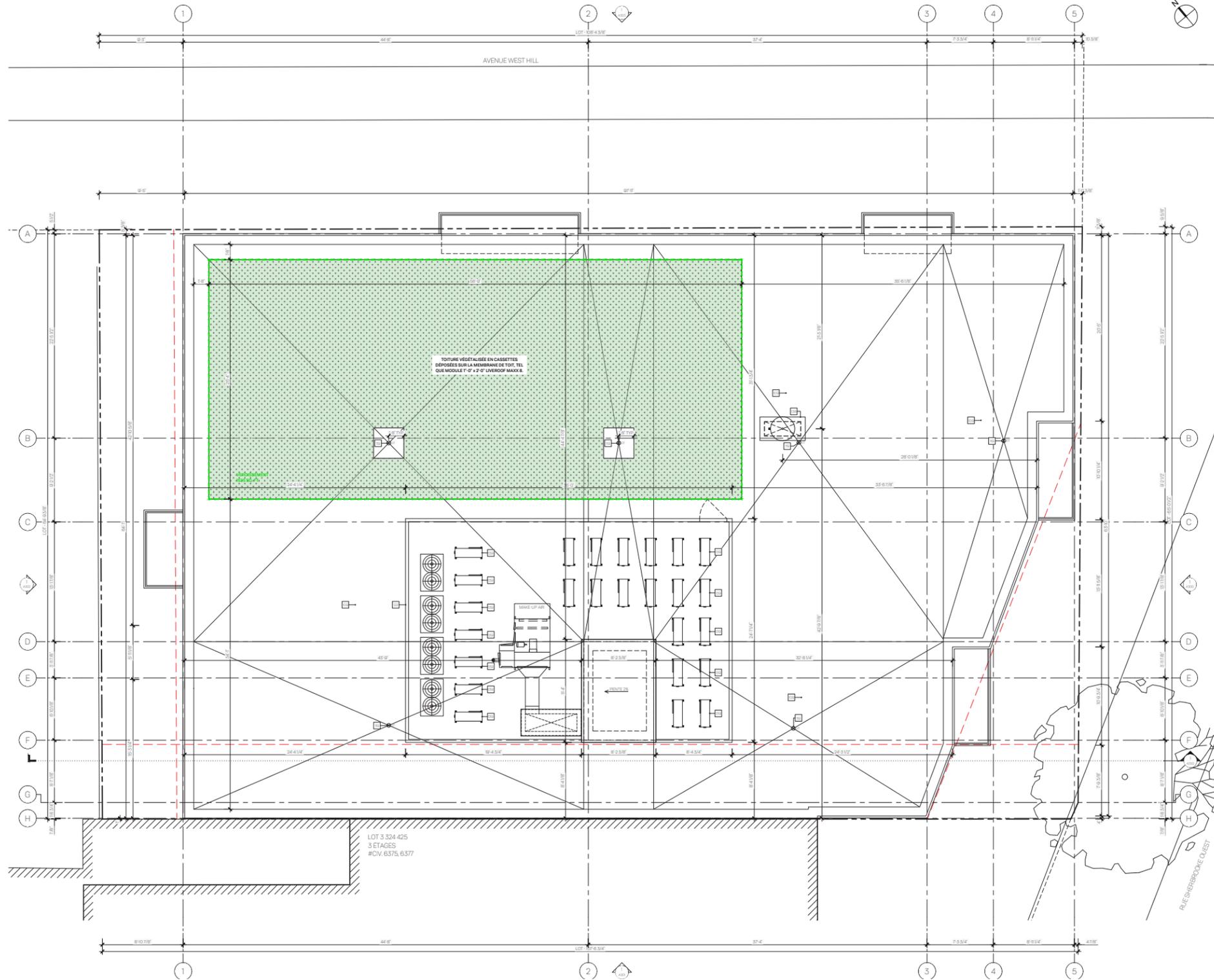




Notes aux plans et élévations

101. SUPPORT À VÉLO.
102. ESCALIER EN ACIER.
103. MAIN COURANTE @ 36" HT. DU NEZ DE LA MARCHE. SECTION RECTANGULAIRE DE 1 1/2" x 1 1/2" @ 2" DU MUR OU DU GARDE-CORPS. PROLONGER DE 1'-0" AU PALIER LORSQU'ELLE EST INTERROMPUE.
104. GARDE-CORPS À 36" HT.
105. GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ @ 42" HT., MODÈLE PD298-BEB087 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
106. GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ @42" HT AVEC PELLICULE OPAQUE MODÈLE PD298-BEB087 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
107. BALCON INCOMBUSTIBLE.
108. BAC DE RECYCLAGE.
109. MEMBRANE DE TOITURE ÉLASTOMÈRE DE COULEUR BLANCHE AVEC INDICE DE RÉFLECTANCE MINIMUM DE 82. VOIR ATTESTATION DU FABRICANT.
110. INTERCOM.
111. CASIERS POSTAUX.
112. CONDENSEUR POUR UNITÉ D'AIR CLIMATISÉE SUR DORMANTS DE BOIS TRAITÉ.
113. TERRASSE EN DALLE SUR PLOTS AJUSTABLE.
114. BAC DE PLANTATION EN ALUMINIUM PRÉPEINT @ 42" HT. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
115. RAMPE DE GARAGE EN BÉTON.
116. CHUTE À DÉCHETS AVEC VOLET COUPE-FEU, PRÉVOIR GICLEURS, SYSTÈME DE LAVAGE ET ÉVACUATION AU TOIT. POSITION DU SYSTÈME DE LAVAGE À COORDONNER. PRÉVOIR PORTE D'ACCÈS À TOUS LES ÉTAGES SELON LES NORMES. PRÉVOIR ISOLANT FLEXIBLE 2" ENVELOPPANT LE CONDUIT.
117. PUITTS TECHNIQUE VERTICAL.
118. COLONNE DE BOIS RECOUVERTE DE BRIQUE COLLÉE TYPE BRI.
119. DRAIN DE TOITURE.
120. MUR EN BRIQUE COLLÉE TYPE BRI.
121. PRÉVOIR UN ACCÈS AU DRAIN DE TOITURE AVEC UNE PLAQUE EN ALUMINIUM TROUÉ AVEC CADRE D'APPUI CONTINU AUX QUATRE CÔTÉS ET DÉPOSÉE SUR LES DALLES.
122. ÉCRAN VISUEL DE TYPE PERSIENNE EN ALUMINIUM 6'-0" HT. POUR APPAREILS MÉCANIQUES, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
123. PORTE DE GARAGE ISOLÉE À ENROULEMENT, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
124. CAPUCHON D'EXPLOSION DE LA CHUTE À DÉCHETS.
125. MOBILIER URBAIN EN BOIS.
126. PROFIL DU BÂTIMENT AU-DESSUS.
127. COMPACTEUR À DÉCHETS.
128. BAC DE PLANTATION EN ALUMINIUM PRÉPEINT @ 6" HT, COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
129. PORTE EN ACIER ISOLÉE, COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
130. SYSTÈME DE MUR-RIDEAU DE SHALWIN (AD-PRÉVOST), PORTE OU FENÊTRE, MENEUX COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
131. ARBRE ORNEMENTAL DE PETIT CALIBRE (AMELANCHIER CANADENSIS, ACER GINALA, CORNUS ALTERFOLIA, ETC.) 1.5M HT. MIN. ET DIAMÈTRE DE 10 CM MESURÉ @ 1.2M DU SOL.
132. RANGEMENT, 3'-0" x 3'-0".
133. PASSERELLE EN CAILLEBOTIS.
134. MUR SÉPARATEUR, REVÊTEMENT TYPE RM2.
135. JULIETTE EN VERRE TREMPÉ @42" HT MODÈLE JU-2007 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
136. GARDE-CORPS EN BARROTINS @42" HT, MODÈLE CL298-B DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
137. PROFIL DU BALCON AU-DESSUS.
138. CONDENSEUR POUR AIR CLIMATISÉ, VOIR MÉCANIQUE.
139. SORTIE MÉCANIQUE, VOIR MÉCANIQUE. PRÉVOIR BÂTI SI BESOIN.
140. SOFFITE REVÊTEMENT TYPE RM2.
141. MUR ÉCRAN D'INTIMITÉ AJOURÉE AVEC REVÊTEMENT MÉTALLIQUE TYPE RM2. FENÊTRE ÉQUIPÉE D'UN VOLET COUPE-FEU. DRF 1H, MODÈLE AVEC FUSIBLE

P 21



Légende des matériaux

- | | |
|-----|--|
| AP | AMÉNAGEMENT PAYSAGER. |
| BB | BLOC DE BÉTON NON APPARENT. |
| BR1 | BRIQUE DE BÉTON MODÈLE URBAN BRICK SMOOTH DE SHOULDICE, COULEUR GALAXY, FINI LISSE, FORMAT 2 1/4" x 15 5/8", MORTIER COULEUR GRIS NATUREL. |
| BR2 | BRIQUE DE BÉTON MODÈLE URBAN BRICK SMOOTH DE SHOULDICE, COULEUR POLAR FINI LISSE, FORMAT 2 1/4" x 15 5/8", MORTIER COULEUR GRIS NATUREL. |
| GZ | GAZON. |
| PA | PAVÉ ALVÉOLÉ. |
| PB | PANNEAU DE BÉTON LÉGER, FINI GRIS BLANC. |
| RM1 | REVÊTEMENT MÉTALLIQUE VERSA DE MAC MÉTAL ARCHITECTURAL, POSÉ À LA VERTICALE, COULEUR GRIS MÉTALLIQUE. |
| RM2 | REVÊTEMENT MÉTALLIQUE FINI BOIS, COULEUR NOYER CLAIR DE LONGBOARD OU ÉQUIVALENT. |
| SL | SOLIN ACIER PRÉPEINT, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK. |

PLAN DE TOITURE

échelle 1/8" = 1'-0"



Notes aux plans et élévations

101. SUPPORT À VÉLO.
102. ESCALIER EN ACIER.
103. MAIN COURANTE @ 36" HT. DU NEZ DE LA MARCHE. SECTION RECTANGULAIRE DE 1 1/2" x 1/2" @ 2" DU MUR OU DU GARDE-CORPS. PROLONGER DE 1'-0" AU PALIER LORSQU'ELLE EST INTERROMPUE.
104. GARDE-CORPS À 36" HT.
105. GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ @ 42" HT., MODÈLE PD298-BEB087 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
106. GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ @42" HT AVEC PELLICULE OPAQUE MODÈLE PD298-BEB087 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
107. BALCON INCOMBUSTIBLE.
108. BAC DE RECYCLAGE.
109. MEMBRANE DE TOITURE ÉLASTOMÈRE DE COULEUR BLANCHE AVEC INDICE DE RÉFLECTANCE MINIMUM DE 82. VOIR ATTESTATION DU FABRICANT.
110. INTERCOM.
111. CASIERS POSTAUX.
112. CONDENSEUR POUR UNITÉ D'AIR CLIMATISÉE SUR DORMANTS DE BOIS TRAITÉ.
113. TERRASSE EN DALLE SUR PLOTS AJUSTABLE.
114. BAC DE PLANTATION EN ALUMINIUM PRÉPEINT @ 42" HT. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
115. RAMPE DE GARAGE EN BÉTON.
116. CHUTE À DÉCHETS AVEC VOLET COUPE-FEU, PRÉVOIR GICLEURS, SYSTÈME DE LAVAGE ET ÉVACUATION AU TOIT. POSITION DU SYSTÈME DE LAVAGE À COORDONNER. PRÉVOIR PORTE D'ACCÈS À TOUS LES ÉTAGES SELON LES NORMES. PRÉVOIR ISOLANT FLEXIBLE 2" ENVELOPPANT LE CONDUIT.
117. PUIITS TECHNIQUE VERTICAL.
118. COLONNE DE BOIS RECOUVERTE DE BRIQUE COLLÉE TYPE BRI.
119. DRAIN DE TOITURE.
120. MUR EN BRIQUE COLLÉE TYPE BRI.
121. PRÉVOIR UN ACCÈS AU DRAIN DE TOITURE AVEC UNE PLAQUE EN ALUMINIUM TROUÉ AVEC CADRE D'APPUI CONTINU AUX QUATRE CÔTÉS ET DÉPOSÉE SUR LES DALLES.
122. ÉCRAN VISUEL DE TYPE PERSIENNE EN ALUMINIUM 6'-0" HT. POUR APPAREILS MÉCANIQUES, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
123. PORTE DE GARAGE ISOLÉE À ENROULEMENT, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
124. CAPUCHON D'EXPLOSION DE LA CHUTE À DÉCHETS.
125. MOBILIER URBAIN EN BOIS.
126. PROFIL DU BÂTIMENT AU-DESSUS.
127. COMPACTEUR À DÉCHETS.
128. BAC DE PLANTATION EN ALUMINIUM PRÉPEINT @ 6" HT, COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
129. PORTE EN ACIER ISOLÉE, COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
130. SYSTÈME DE MUR-RIDEAU DE SHALWIN (AD-PRÉVOST), PORTE OU FENÊTRE, MENEUX COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
131. ARBRE ORNEMENTAL DE PETIT CALIBRE (AMELANCHIER CANADENSIS, ACER GINALA, CORNUS ALTERFOLIA, ETC.) 1.5M HT. MIN. ET DIAMÈTRE DE 10 CM MESURÉ @ 1.2M DU SOL.
132. RANGEMENT, 3'-0" x 3'-0".
133. PASSERELLE EN CAILLEBOTIS.
134. MUR SÉPARATEUR, REVÊTEMENT TYPE RM2.
135. JULIETTE EN VERRE TREMPÉ @42" HT MODÈLE JU-2007 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
136. GARDE-CORPS EN BARROTINS @42" HT, MODÈLE CL298-B DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
137. PROFIL DU BALCON AU-DESSUS.
138. CONDENSEUR POUR AIR CLIMATISÉ, VOIR MÉCANIQUE.
139. SORTIE MÉCANIQUE, VOIR MÉCANIQUE. PRÉVOIR BÂTI SI BESOIN.
140. SOFFITE REVÊTEMENT TYPE RM2.
141. MUR ÉCRAN D'INTIMITÉ AJOURÉE AVEC REVÊTEMENT MÉTALLIQUE TYPE RM2. FENÊTRE ÉQUIPÉE D'UN VOLET COUPE-FEU. DRF 1H, MODÈLE AVEC FUSIBLE



Légende des matériaux

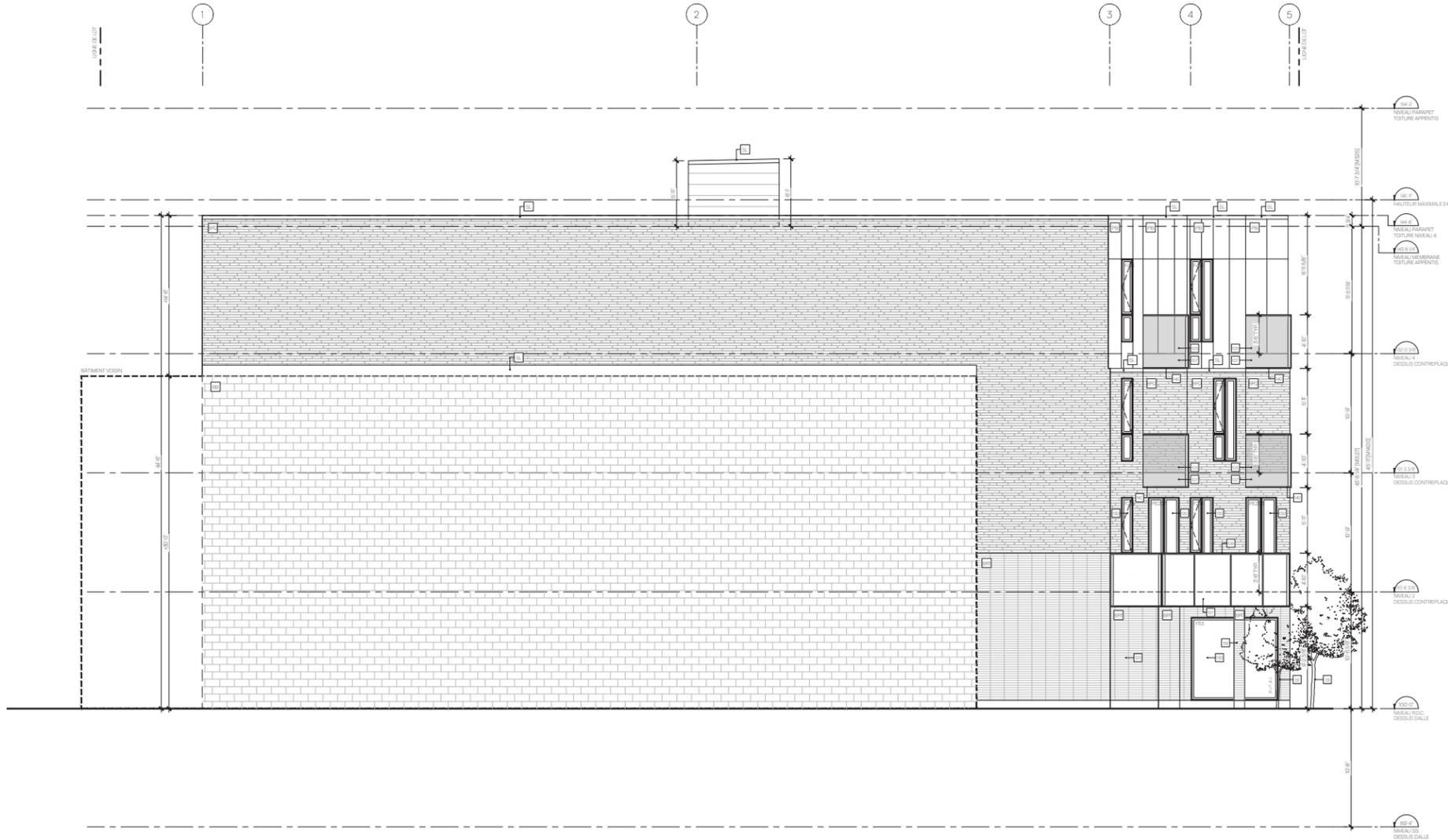
- | | |
|-----|--|
| AP | AMÉNAGEMENT PAYSAGER. |
| BB | BLOC DE BÉTON NON APPARENT. |
| BR1 | BRIQUE DE BÉTON MODÈLE URBAN BRICK SMOOTH DE SHOULDICE, COULEUR GALAXY, FINI LISSE, FORMAT 2 1/4" x 15 5/8", MORTIER COULEUR GRIS NATUREL. |
| BR2 | BRIQUE DE BÉTON MODÈLE URBAN BRICK SMOOTH DE SHOULDICE, COULEUR POLAR FINI LISSE, FORMAT 2 1/4" x 15 5/8", MORTIER COULEUR GRIS NATUREL. |
| GZ | GAZON. |
| PA | PAVÉ ALVÉOLÉ. |
| PB | PANNEAU DE BÉTON LÉGER, FINI GRIS BLANC. |
| RM1 | REVÊTEMENT MÉTALLIQUE VERSA DE MAC MÉTAL ARCHITECTURAL, POSÉ À LA VERTICALE, COULEUR GRIS MÉTALLIQUE. |
| RM2 | REVÊTEMENT MÉTALLIQUE FINI BOIS, COULEUR NOYER CLAIR DE LONGBOARD OU ÉQUIVALENT. |
| SL | SOLIN ACIER PRÉPEINT, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK. |

ÉLÉVATION AVANT (RUE SHERBROOKE OUEST)

échelle 1/8" = 1'-0"

Notes aux plans et élévations

101. SUPPORT À VÉLO.
102. ESCALIER EN ACIER.
103. MAIN COURANTE @ 36" HT. DU NEZ DE LA MARCHE. SECTION RECTANGULAIRE DE 1 1/2" x 1/2" @ 2" DU MUR OU DU GARDE-CORPS. PROLONGER DE 1'-0" AU PALIER LORSQU'ELLE EST INTERROMPUE.
104. GARDE-CORPS À 36" HT.
105. GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ @ 42" HT., MODÈLE PD298-BEB087 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
106. GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ @42" HT AVEC PELLICULE OPAQUE MODÈLE PD298-BEB087 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
107. BALCON INCOMBUSTIBLE.
108. BAC DE RECYCLAGE.
109. MEMBRANE DE TOITURE ÉLASTOMÈRE DE COULEUR BLANCHE AVEC INDICE DE RÉFLECTANCE MINIMUM DE 82. VOIR ATTESTATION DU FABRICANT.
110. INTERCOM.
111. CASIERS POSTAUX.
112. CONDENSEUR POUR UNITÉ D'AIR CLIMATISÉE SUR DORMANTS DE BOIS TRAITÉ.
113. TERRASSE EN DALLE SUR PLOTS AJUSTABLE.
114. BAC DE PLANTATION EN ALUMINIUM PRÉPEINT @ 42" HT. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
115. RAMPE DE GARAGE EN BÉTON.
116. CHUTE À DÉCHETS AVEC VOLET COUPE-FEU, PRÉVOIR GICLEURS, SYSTÈME DE LAVAGE ET ÉVACUATION AU TOIT. POSITION DU SYSTÈME DE LAVAGE À COORDONNER. PRÉVOIR PORTE D'ACCÈS À TOUS LES ÉTAGES SELON LES NORMES. PRÉVOIR ISOLANT FLEXIBLE 2" ENVELOPPANT LE CONDUIT.
117. PUITS TECHNIQUE VERTICAL.
118. COLONNE DE BOIS RECOUVERTE DE BRIQUE COLLÉE TYPE BRI.
119. DRAIN DE TOITURE.
120. MUR EN BRIQUE COLLÉE TYPE BRI.
121. PRÉVOIR UN ACCÈS AU DRAIN DE TOITURE AVEC UNE PLAQUE EN ALUMINIUM TROUÉ AVEC CADRE D'APPUI CONTINU AUX QUATRE CÔTÉS ET DÉPOSÉE SUR LES DALLES.
122. ÉCRAN VISUEL DE TYPE PERSIENNE EN ALUMINIUM 6'-0" HT. POUR APPAREILS MÉCANIQUES, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
123. PORTE DE GARAGE ISOLÉE À ENROULEMENT, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
124. CAPUCHON D'EXPLOSION DE LA CHUTE À DÉCHETS.
125. MOBILIER URBAIN EN BOIS.
126. PROFIL DU BÂTIMENT AU-DESSUS.
127. COMPACTEUR À DÉCHETS.
128. BAC DE PLANTATION EN ALUMINIUM PRÉPEINT @ 6" HT, COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
129. PORTE EN ACIER ISOLÉE, COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
130. SYSTÈME DE MUR-RIDEAU DE SHALWIN (AD-PRÉVOST), PORTE OU FENÊTRE, MENEUX COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
131. ARBRE ORNEMENTAL DE PETIT CALIBRE (AMELANCHIER CANADENSIS, ACER GINALA, CORNUS ALTERFOLIA, ETC.) 1.5M HT. MIN. ET DIAMÈTRE DE 10 CM MESURÉ @ 1.2M DU SOL.
132. RANGEMENT, 3'-0" x 3'-0".
133. PASSERELLE EN CAILLEBOTIS.
134. MUR SÉPARATEUR, REVÊTEMENT TYPE RM2.
135. JULIETTE EN VERRE TREMPÉ @42" HT MODÈLE JU-2007 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
136. GARDE-CORPS EN BARROTINS @42" HT, MODÈLE CL298-B DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
137. PROFIL DU BALCON AU-DESSUS.
138. CONDENSEUR POUR AIR CLIMATISÉ, VOIR MÉCANIQUE.
139. SORTIE MÉCANIQUE, VOIR MÉCANIQUE. PRÉVOIR BÂTI SI BESOIN.
140. SOFFITE REVÊTEMENT TYPE RM2.
141. MUR ÉCRAN D'INTIMITÉ AJOURÉE AVEC REVÊTEMENT MÉTALLIQUE TYPE RM2. FENÊTRE ÉQUIPÉE D'UN VOLET COUPE-FEU. DRF 1H, MODÈLE AVEC FUSIBLE



Légende des matériaux

AP	AMÉNAGEMENT PAYSAGER.
BB	BLOC DE BÉTON NON APPARENT.
BR1	BRIQUE DE BÉTON MODÈLE URBAN BRICK SMOOTH DE SHOULDICE, COULEUR GALAXY, FINI LISSE, FORMAT 2 1/4" x 15 5/8", MORTIER COULEUR GRIS NATUREL.
BR2	BRIQUE DE BÉTON MODÈLE URBAN BRICK SMOOTH DE SHOULDICE, COULEUR POLAR FINI LISSE, FORMAT 2 1/4" x 15 5/8", MORTIER COULEUR GRIS NATUREL.
GZ	GAZON.
PA	PAVÉ ALVÉOLÉ.
PB	PANNEAU DE BÉTON LÉGER, FINI GRIS BLANC.
RM1	REVÊTEMENT MÉTALLIQUE VERSA DE MAC MÉTAL ARCHITECTURAL, POSÉ À LA VERTICALE, COULEUR GRIS MÉTALLIQUE.
RM2	REVÊTEMENT MÉTALLIQUE FINI BOIS, COULEUR NOYER CLAIR DE LONGBOARD OU ÉQUIVALENT.
SL	SOLIN ACIER PRÉPEINT, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.

ÉLÉVATION ARRIÈRE

échelle 1/8" = 1'-0"

Notes aux plans et élévations

101. SUPPORT À VÉLO.
102. ESCALIER EN ACIER.
103. MAIN COURANTE @ 36" HT. DU NEZ DE LA MARCHE. SECTION RECTANGULAIRE DE 1 1/2" x 1/2" @ 2" DU MUR OU DU GARDE-CORPS. PROLONGER DE 1'-0" AU PALIER LORSQU'ELLE EST INTERROMPUE.
104. GARDE-CORPS À 36" HT.
105. GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ @ 42" HT., MODÈLE PD298-BEB087 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
106. GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ @42" HT AVEC PELLICULE OPAQUE MODÈLE PD298-BEB087 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
107. BALCON INCOMBUSTIBLE.
108. BAC DE RECYCLAGE.
109. MEMBRANE DE TOITURE ÉLASTOMÈRE DE COULEUR BLANCHE AVEC INDICE DE RÉFLECTANCE MINIMUM DE 82. VOIR ATTESTATION DU FABRICANT.
110. INTERCOM.
111. CASIERS POSTAUX.
112. CONDENSEUR POUR UNITÉ D'AIR CLIMATISÉE SUR DORMANTS DE BOIS TRAITÉ.
113. TERRASSE EN DALLE SUR PLOTS AJUSTABLE.
114. BAC DE PLANTATION EN ALUMINIUM PRÉPEINT @ 42" HT. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
115. RAMPE DE GARAGE EN BÉTON.
116. CHUTE À DÉCHETS AVEC VOLET COUPE-FEU, PRÉVOIR GICLEURS, SYSTÈME DE LAVAGE ET ÉVACUATION AU TOIT. POSITION DU SYSTÈME DE LAVAGE À COORDONNER. PRÉVOIR PORTE D'ACCÈS À TOUS LES ÉTAGES SELON LES NORMES. PRÉVOIR ISOLANT FLEXIBLE 2" ENVELOPPANT LE CONDUIT.
117. PUITS TECHNIQUE VERTICAL.
118. COLONNE DE BOIS RECOUVERTE DE BRIQUE COLLÉE TYPE BRI.
119. DRAIN DE TOITURE.
120. MUR EN BRIQUE COLLÉE TYPE BRI.
121. PRÉVOIR UN ACCÈS AU DRAIN DE TOITURE AVEC UNE PLAQUE EN ALUMINIUM TROUÉ AVEC CADRE D'APPUI CONTINU AUX QUATRE CÔTÉS ET DÉPOSÉE SUR LES DALLES.
122. ÉCRAN VISUEL DE TYPE PERSIENNE EN ALUMINIUM 6'-0" HT. POUR APPAREILS MÉCANIQUES, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
123. PORTE DE GARAGE ISOLÉE À ENROULEMENT, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
124. CAPUCHON D'EXPLOSION DE LA CHUTE À DÉCHETS.
125. MOBILIER URBAIN EN BOIS.
126. PROFIL DU BÂTIMENT AU-DESSUS.
127. COMPACTEUR À DÉCHETS.
128. BAC DE PLANTATION EN ALUMINIUM PRÉPEINT @ 6" HT, COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
129. PORTE EN ACIER ISOLÉE, COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
130. SYSTÈME DE MUR-RIDEAU DE SHALWIN (AD-PRÉVOST), PORTE OU FENÊTRE, MENEUX COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
131. ARBRE ORNEMENTAL DE PETIT CALIBRE (AMELANCHIER CANADENSIS, ACER GINALA, CORNUS ALTERFOLIA, ETC.) 1.5M HT. MIN. ET DIAMÈTRE DE 10 CM MESURÉ @ 1.2M DU SOL.
132. RANGEMENT, 3'-0" x 3'-0".
133. PASSERELLE EN CAILLEBOTIS.
134. MUR SÉPARATEUR, REVÊTEMENT TYPE RM2.
135. JULIETTE EN VERRE TREMPÉ @42" HT MODÈLE JU-2007 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
136. GARDE-CORPS EN BARROTINS @42" HT, MODÈLE CL298-B DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
137. PROFIL DU BALCON AU-DESSUS.
138. CONDENSEUR POUR AIR CLIMATISÉ, VOIR MÉCANIQUE.
139. SORTIE MÉCANIQUE, VOIR MÉCANIQUE. PRÉVOIR BÂTI SI BESOIN.
140. SOFFITE REVÊTEMENT TYPE RM2.
141. MUR ÉCRAN D'INTIMITÉ AJOURÉE AVEC REVÊTEMENT MÉTALLIQUE TYPE RM2. FENÊTRE ÉQUIPÉE D'UN VOLET COUPE-FEU. DRF 1H, MODÈLE AVEC FUSIBLE



Légende des matériaux

- | | |
|-----|--|
| AP | AMÉNAGEMENT PAYSAGER. |
| BB | BLOC DE BÉTON NON APPARENT. |
| BR1 | BRIQUE DE BÉTON MODÈLE URBAN BRICK SMOOTH DE SHOULDICE, COULEUR GALAXY, FINI LISSE, FORMAT 2 1/4" x 15 5/8", MORTIER COULEUR GRIS NATUREL. |
| BR2 | BRIQUE DE BÉTON MODÈLE URBAN BRICK SMOOTH DE SHOULDICE, COULEUR POLAR FINI LISSE, FORMAT 2 1/4" x 15 5/8", MORTIER COULEUR GRIS NATUREL. |
| GZ | GAZON. |
| PA | PAVÉ ALVÉOLÉ. |
| PB | PANNEAU DE BÉTON LÉGER, FINI GRIS BLANC. |
| RM1 | REVÊTEMENT MÉTALLIQUE VERSA DE MAC MÉTAL ARCHITECTURAL, POSÉ À LA VERTICALE, COULEUR GRIS MÉTALLIQUE. |
| RM2 | REVÊTEMENT MÉTALLIQUE FINI BOIS, COULEUR NOYER CLAIR DE LONGBOARD OU ÉQUIVALENT. |
| SL | SOLIN ACIER PRÉPEINT, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK. |

ÉLÉVATION LATÉRALE

échelle 1/8" = 1'-0"



Notes aux plans et élévations

101. SUPPORT À VÉLO.
102. ESCALIER EN ACIER.
103. MAIN COURANTE @ 36" HT. DU NEZ DE LA MARCHE. SECTION RECTANGULAIRE DE 1 1/2" x 1 1/2" @ 2" DU MUR OU DU GARDE-CORPS. PROLONGER DE 1'-0" AU PALIER LORSQU'ELLE EST INTERROMPUE.
104. GARDE-CORPS À 36" HT.
105. GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ @ 42" HT., MODÈLE PD298-BEB087 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
106. GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ @42" HT AVEC PELLICULE OPAQUE MODÈLE PD298-BEB087 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
107. BALCON INCOMBUSTIBLE.
108. BAC DE RECYCLAGE.
109. MEMBRANE DE TOITURE ÉLASTOMÈRE DE COULEUR BLANCHE AVEC INDICE DE RÉFLECTANCE MINIMUM DE 82. VOIR ATTESTATION DU FABRICANT.
110. INTERCOM.
111. CASIERS POSTAUX.
112. CONDENSEUR POUR UNITÉ D'AIR CLIMATISÉE SUR DORMANTS DE BOIS TRAITÉ.
113. TERRASSE EN DALLE SUR PLOTS AJUSTABLE.
114. BAC DE PLANTATION EN ALUMINIUM PRÉPEINT @ 42" HT. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
115. RAMPE DE GARAGE EN BÉTON.
116. CHUTE À DÉCHETS AVEC VOLET COUPE-FEU, PRÉVOIR GICLEURS, SYSTÈME DE LAVAGE ET ÉVACUATION AU TOIT. POSITION DU SYSTÈME DE LAVAGE À COORDONNER. PRÉVOIR PORTE D'ACCÈS À TOUS LES ÉTAGES SELON LES NORMES. PRÉVOIR ISOLANT FLEXIBLE 2" ENVELOPPANT LE CONDUIT.
117. PUITS TECHNIQUE VERTICAL.
118. COLONNE DE BOIS RECOUVERTE DE BRIQUE COLLÉE TYPE BRI.
119. DRAIN DE TOITURE.
120. MUR EN BRIQUE COLLÉE TYPE BRI.
121. PRÉVOIR UN ACCÈS AU DRAIN DE TOITURE AVEC UNE PLAQUE EN ALUMINIUM TROUÉ AVEC CADRE D'APPUI CONTINU AUX QUATRE CÔTÉS ET DÉPOSÉE SUR LES DALLES.
122. ÉCRAN VISUEL DE TYPE PERSIENNE EN ALUMINIUM 6'-0" HT. POUR APPAREILS MÉCANIQUES, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
123. PORTE DE GARAGE ISOLÉE À ENROULEMENT, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
124. CAPUCHON D'EXPLOSION DE LA CHUTE À DÉCHETS.
125. MOBILIER URBAIN EN BOIS.
126. PROFIL DU BÂTIMENT AU-DESSUS.
127. COMPACTEUR À DÉCHETS.
128. BAC DE PLANTATION EN ALUMINIUM PRÉPEINT @ 6" HT, COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
129. PORTE EN ACIER ISOLÉE, COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
130. SYSTÈME DE MUR-RIDEAU DE SHALWIN (AD-PRÉVOST), PORTE OU FENÊTRE, MENEUX COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
131. ARBRE ORNEMENTAL DE PETIT CALIBRE (AMELANCHIER CANADENSIS, ACER GINALA, CORNUS ALTERFOLIA, ETC.) 1.5M HT. MIN. ET DIAMÈTRE DE 10 CM MESURÉ @ 1.2M DU SOL.
132. RANGEMENT, 3'-0" x 3'-0".
133. PASSERELLE EN CAILLEBOTIS.
134. MUR SÉPARATEUR, REVÊTEMENT TYPE RM2.
135. JULIETTE EN VERRE TREMPÉ @42" HT MODÈLE JU-2007 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
136. GARDE-CORPS EN BARROTINS @42" HT, MODÈLE CL298-B DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
137. PROFIL DU BALCON AU-DESSUS.
138. CONDENSEUR POUR AIR CLIMATISÉ, VOIR MÉCANIQUE.
139. SORTIE MÉCANIQUE, VOIR MÉCANIQUE. PRÉVOIR BÂTI SI BESOIN.
140. SOFFITE REVÊTEMENT TYPE RM2.
141. MUR ÉCRAN D'INTIMITÉ AJOURÉE AVEC REVÊTEMENT MÉTALLIQUE TYPE RM2. FENÊTRE ÉQUIPÉE D'UN VOLET COUPE-FEU. DRF 1H, MODÈLE AVEC FUSIBLE



Légende des matériaux

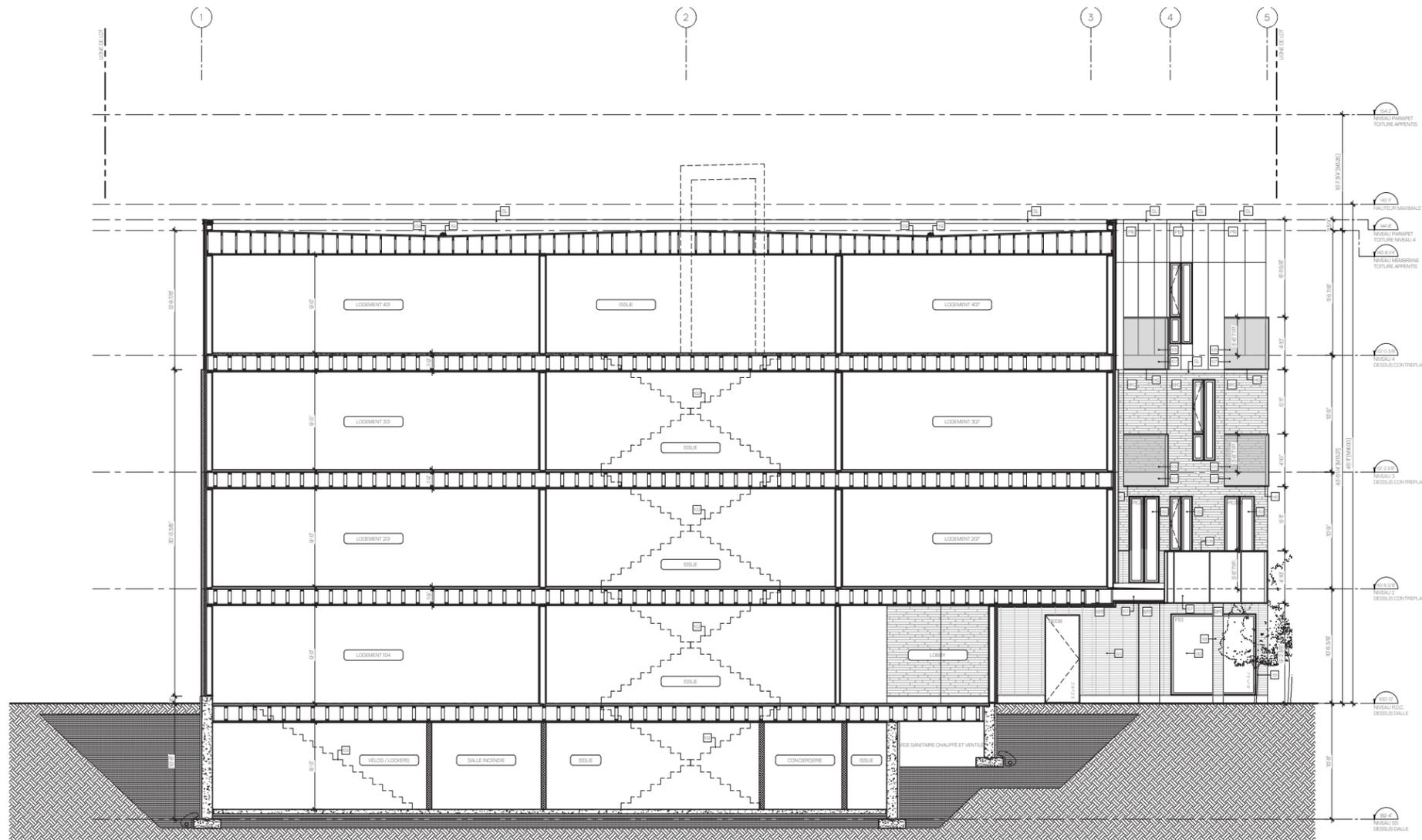
- | | |
|-----|--|
| AP | AMÉNAGEMENT PAYSAGER. |
| BB | BLOC DE BÉTON NON APPARENT. |
| BR1 | BRIQUE DE BÉTON MODÈLE URBAN BRICK SMOOTH DE SHOULDICE, COULEUR GALAXY, FINI LISSE, FORMAT 2 1/4" x 15 5/8", MORTIER COULEUR GRIS NATUREL. |
| BR2 | BRIQUE DE BÉTON MODÈLE URBAN BRICK SMOOTH DE SHOULDICE, COULEUR POLAR FINI LISSE, FORMAT 2 1/4" x 15 5/8", MORTIER COULEUR GRIS NATUREL. |
| GZ | GAZON. |
| PA | PAVÉ ALVÉOLÉ. |
| PB | PANNEAU DE BÉTON LÉGER, FINI GRIS BLANC. |
| RM1 | REVÊTEMENT MÉTALLIQUE VERSA DE MAC MÉTAL ARCHITECTURAL, POSÉ À LA VERTICALE, COULEUR GRIS MÉTALLIQUE. |
| RM2 | REVÊTEMENT MÉTALLIQUE FINI BOIS, COULEUR NOYER CLAIR DE LONGBOARD OU ÉQUIVALENT. |
| SL | SOLIN ACIER PRÉPEINT, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK. |

ÉLÉVATION AVANT (AVENUE WEST HILL)

échelle 1/8" = 1'-0"

Notes aux plans et élévations

101. SUPPORT À VÉLO.
102. ESCALIER EN ACIER.
103. MAIN COURANTE @ 36" HT. DU NEZ DE LA MARCHE. SECTION RECTANGULAIRE DE 1 1/2" x 1 1/2" @ 2" DU MUR OU DU GARDE-CORPS. PROLONGER DE 1'-0" AU PALIER LORSQU'ELLE EST INTERROMPUE.
104. GARDE-CORPS À 36" HT.
105. GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ @ 42" HT., MODÈLE PD298-BEB087 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
106. GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ @42" HT AVEC PELLICULE OPAQUE MODÈLE PD298-BEB087 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
107. BALCON INCOMBUSTIBLE.
108. BAC DE RECYCLAGE.
109. MEMBRANE DE TOITURE ÉLASTOMÈRE DE COULEUR BLANCHE AVEC INDICE DE RÉFLECTANCE MINIMUM DE 82. VOIR ATTESTATION DU FABRICANT.
110. INTERCOM.
111. CASIERS POSTAUX.
112. CONDENSEUR POUR UNITÉ D'AIR CLIMATISÉE SUR DORMANTS DE BOIS TRAITÉ.
113. TERRASSE EN DALLE SUR PLOTS AJUSTABLE.
114. BAC DE PLANTATION EN ALUMINIUM PRÉPEINT @ 42" HT. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
115. RAMPE DE GARAGE EN BÉTON.
116. CHUTE À DÉCHETS AVEC VOLET COUPE-FEU, PRÉVOIR GICLEURS, SYSTÈME DE LAVAGE ET ÉVACUATION AU TOIT. POSITION DU SYSTÈME DE LAVAGE À COORDONNER. PRÉVOIR PORTE D'ACCÈS À TOUS LES ÉTAGES SELON LES NORMES. PRÉVOIR ISOLANT FLEXIBLE 2" ENVELOPPANT LE CONDUIT.
117. PUITS TECHNIQUE VERTICAL.
118. COLONNE DE BOIS RECOUVERTE DE BRIQUE COLLÉE TYPE BRI.
119. DRAIN DE TOITURE.
120. MUR EN BRIQUE COLLÉE TYPE BRI.
121. PRÉVOIR UN ACCÈS AU DRAIN DE TOITURE AVEC UNE PLAQUE EN ALUMINIUM TROUÉ AVEC CADRE D'APPUI CONTINU AUX QUATRE CÔTÉS ET DÉPOSÉE SUR LES DALLES.
122. ÉCRAN VISUEL DE TYPE PERSIENNE EN ALUMINIUM 6'-0" HT. POUR APPAREILS MÉCANIQUES, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
123. PORTE DE GARAGE ISOLÉE À ENROULEMENT, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
124. CAPUCHON D'EXPLOSION DE LA CHUTE À DÉCHETS.
125. MOBILIER URBAIN EN BOIS.
126. PROFIL DU BÂTIMENT AU-DESSUS.
127. COMPACTEUR À DÉCHETS.
128. BAC DE PLANTATION EN ALUMINIUM PRÉPEINT @ 6" HT, COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
129. PORTE EN ACIER ISOLÉE, COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
130. SYSTÈME DE MUR-RIDEAU DE SHALWIN (AD-PRÉVOST), PORTE OU FENÊTRE, MENEUX COULEUR TEL QUE GRAPHITE 5P5 DE GENTEK.
131. ARBRE ORNEMENTAL DE PETIT CALIBRE (AMELANCHIER CANADENSIS, ACER GINALA, CORNUS ALTERFOLIA, ETC.) 1.5M HT. MIN. ET DIAMÈTRE DE 10 CM MESURÉ @ 1.2M DU SOL.
132. RANGEMENT, 3'-0" x 3'-0".
133. PASSERELLE EN CAILLEBOTIS.
134. MUR SÉPARATEUR, REVÊTEMENT TYPE RM2.
135. JULIETTE EN VERRE TREMPÉ @42" HT MODÈLE JU-2007 DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
136. GARDE-CORPS EN BARROTINS @42" HT, MODÈLE CL298-B DE RAMP-ART. COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK.
137. PROFIL DU BALCON AU-DESSUS.
138. CONDENSEUR POUR AIR CLIMATISÉ, VOIR MÉCANIQUE.
139. SORTIE MÉCANIQUE, VOIR MÉCANIQUE. PRÉVOIR BÂTI SI BESOIN.
140. SOFFITE REVÊTEMENT TYPE RM2.
141. MUR ÉCRAN D'INTIMITÉ AJOURÉE AVEC REVÊTEMENT MÉTALLIQUE TYPE RM2. FENÊTRE ÉQUIPÉE D'UN VOLET COUPE-FEU. DRF 1H, MODÈLE AVEC FUSIBLE

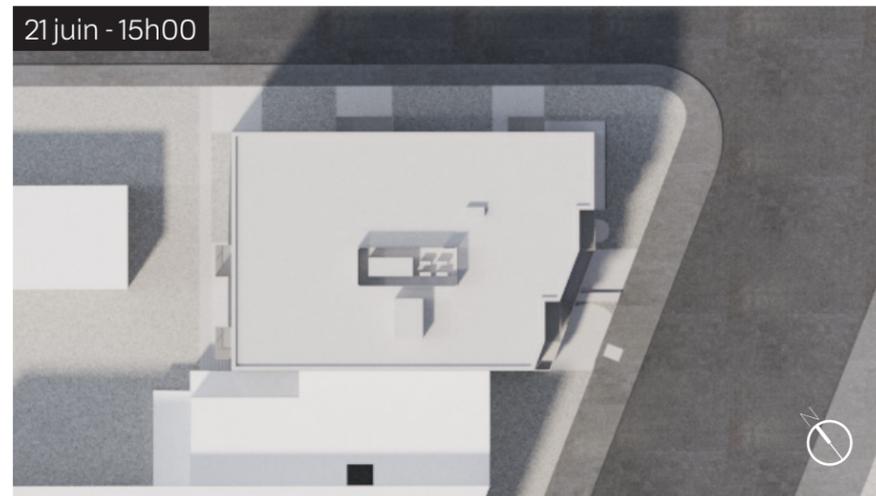
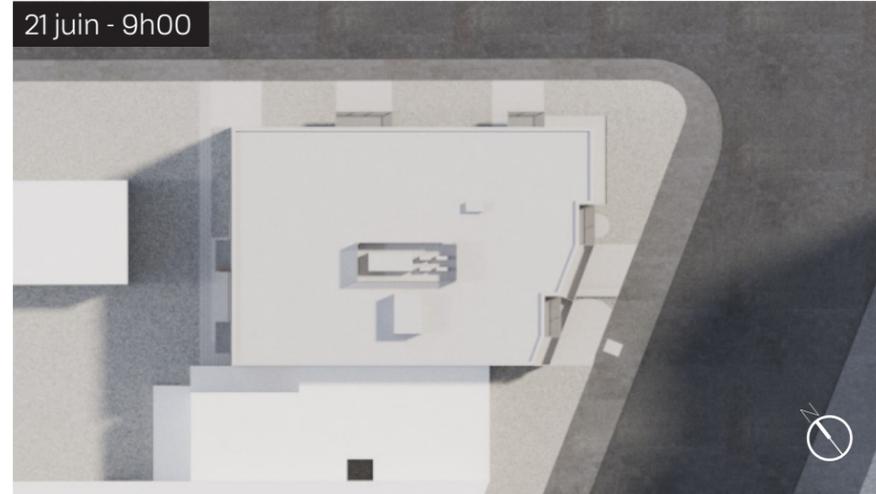


Légende des matériaux

- | | |
|-----|--|
| AP | AMÉNAGEMENT PAYSAGER. |
| BB | BLOC DE BÉTON NON APPARENT. |
| BR1 | BRIQUE DE BÉTON MODÈLE URBAN BRICK SMOOTH DE SHOULDICE, COULEUR GALAXY, FINI LISSE, FORMAT 2 1/4" x 15 5/8", MORTIER COULEUR GRIS NATUREL. |
| BR2 | BRIQUE DE BÉTON MODÈLE URBAN BRICK SMOOTH DE SHOULDICE, COULEUR POLAR FINI LISSE, FORMAT 2 1/4" x 15 5/8", MORTIER COULEUR GRIS NATUREL. |
| GZ | GAZON. |
| PA | PAVÉ ALVÉOLÉ. |
| PB | PANNEAU DE BÉTON LÉGER, FINI GRIS BLANC. |
| RM1 | REVÊTEMENT MÉTALLIQUE VERSA DE MAC MÉTAL ARCHITECTURAL, POSÉ À LA VERTICALE, COULEUR GRIS MÉTALLIQUE. |
| RM2 | REVÊTEMENT MÉTALLIQUE FINI BOIS, COULEUR NOYER CLAIR DE LONGBOARD OU ÉQUIVALENT. |
| SL | SOLIN ACIER PRÉPEINT, COULEUR TEL QUE GRIS MÉTALLIQUE 5P4 DE GENTEK. |

COUPE LONGITUDINALE

échelle 1/8" = 1'-0"



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT



S-82 — PORTES

LUMINOSITÉ SUPÉRIEURE
RIGIDITÉ HORS-NORME

ENTIÈREMENT FABRIQUÉE EN ALUMINIUM, CETTE SÉRIE DE PRODUIT PROPOSE DE NOMBREUSES CONFIGURATIONS D'OUVERTURE QUI SAURONT RÉPONDRE À VOS BESOINS.

CARACTÉRISTIQUES

- Extrusions en aluminium 6063-T5
- Barrière thermique structurale en polyamide
- Profondeur de cadre de 82 mm
- Épaisseur de vitrage de 1 po
- Quincaillerie haut de gamme
- Points de fermeture sécuritaires

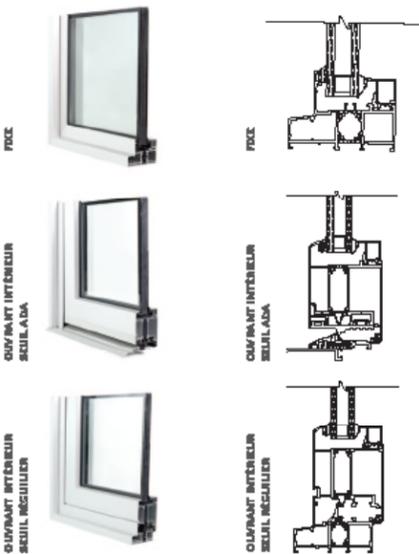
RÉSULTATS D'ESSAIS EN LABORATOIRE

FENÊTRE FIXE (VERTICALE)		COMPOSITION		AAMA/WQMA/CMA 107/LS 329/448-08 RAPPORT A1-02837-01	
711 mm (L) x 2440 mm (H)	Cadre 82 mm	Étanchéité à l'eau	1250 Pa (10 l/s/m²)	Étanchéité à l'air	4320 Pa (90 l/s/m²)
FENÊTRE FIXE (HORIZONTALE)		COMPOSITION		AAMA/WQMA/CMA 107/LS 329/448-08 RAPPORT A1-02837-01	
2440 mm (L) x 762 mm (H)	Cadre 82 mm	Étanchéité à l'eau	1250 Pa (10 l/s/m²)	Étanchéité à l'air	4320 Pa (90 l/s/m²)
PORTE SIMPLE (OUVRANT INTÉRIEUR)		COMPOSITION		AAMA/WQMA/CMA 107/LS 329/448-08 RAPPORT A1-02837-01	
1220 mm (L) x 2440 mm (H)	Cadre 82 mm Seuil bas	Étanchéité à l'eau	1250 Pa (10 l/s/m²)	Étanchéité à l'air	2640 Pa (50 l/s/m²)
PORTE DOUBLE (OUVRANT INTÉRIEUR)		COMPOSITION		AAMA/WQMA/CMA 107/LS 329/448-08 RAPPORT A1-02837-01	
2440 mm (L) x 2440 mm (H)	Cadre 82 mm Seuil bas	Étanchéité à l'eau	1250 Pa (10 l/s/m²)	Étanchéité à l'air	1680 Pa (30 l/s/m²)

CONFIGURATIONS DISPONIBLES (ou toutes combinaisons de ces configurations)



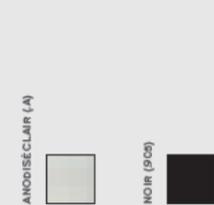
COUPES



CHOIX DE POIGNÉES



CHOIX DE FINI DES ACCESSOIRES



S-65 — FENÊTRES

LIGNES PURES - VERSATILITÉ UNIQUE

DE CONCEPTION ITALIENNE, ENTIÈREMENT ADAPTÉE AUX EXIGENCES CANADIENNES, CETTE SÉRIE DE PRODUITS PRÉSENTE UN AMALGÈME DE POSSIBILITÉS QUI SAURA RÉPONDRE AUX BESOINS PARTICULIERS DE NOTRE CLIENTÈLE.

CARACTÉRISTIQUES

- Extrusions en aluminium 6063-T5
- Barrière thermique structurale en polyamide
- Profondeur de cadre de 66 mm
- Épaisseur de vitrage de 1 po
- Quincaillerie haut de gamme
- Points de fermeture sécuritaires

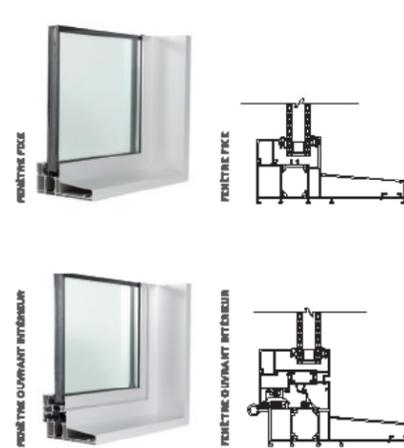
RÉSULTATS D'ESSAIS EN LABORATOIRE

FENÊTRE FIXE		COMPOSITION		AAMA/WQMA/CMA 107/LS 329/448-08 RAPPORT A1-02837-01	
1002 mm (L) x 2002 mm (H)	Cadre 66 mm	Étanchéité à l'eau	1300 Pa (10 l/s/m²)	Étanchéité à l'air	8760 Pa (120 l/s/m²)
FENÊTRE OSCILLOBATTANTE		COMPOSITION		AAMA/WQMA/CMA 107/LS 329/448-08 RAPPORT A1-02837-01	
1002 mm (L) x 2002 mm (H)	Cadre 66 mm Vitrage robuste	Étanchéité à l'eau	1300 Pa (10 l/s/m²)	Étanchéité à l'air	3840 Pa (60 l/s/m²)
FENÊTRE À TRÉMIE		COMPOSITION		AAMA/WQMA/CMA 107/LS 329/448-08 RAPPORT A1-02837-01	
1002 mm (L) x 702 mm (H)	Cadre 66 mm Vitrage régulier	Étanchéité à l'eau	1300 Pa (10 l/s/m²)	Étanchéité à l'air	8760 Pa (120 l/s/m²)

CONFIGURATIONS DISPONIBLES (ou toutes combinaisons de ces configurations)



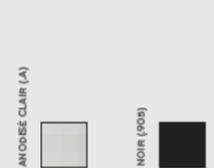
COUPES



CHOIX DE POIGNÉES



CHOIX DE FINI DES ACCESSOIRES



maurice architecte
martel

Note

Sauf indication contraire, toutes les ouvertures (portes, fenêtres) seront de type hybride, couleur tel que gris métallique 5P4 de Gentek.

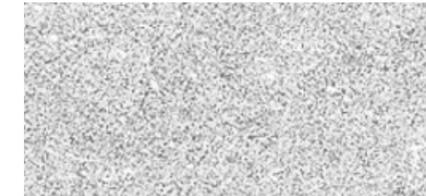
Matériaux



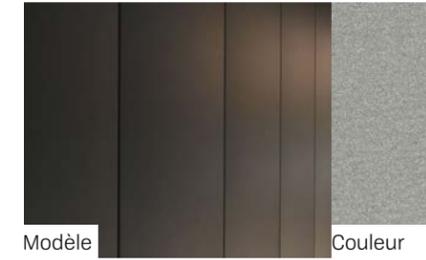
BR1
Brique de béton modèle Urban Brick Smooth de Shouldice couleur galaxy, fini lisse, format 21/4" x 15 5/8". Mortier couleur gris naturel.



BR2
Brique de béton modèle Urban Brick Smooth de Shouldice couleur Polar, fini lisse, format 21/4" x 15 5/8". Mortier couleur gris naturel.



PB
Panneau de béton léger, fini gris blanc.



RM1
Revêtement métallique Versa de Mac metal architectural. Posé à la vertical, couleur gris métallique.



RM2
Revêtement métallique de Longboard. Couleur noyer clair et/ou équivalent.



Portes, fenêtres, balcons & solinage
Gris métallique 5P4 de Gentek.

FICHES TECHNIQUES DES OUVERTURES ET MATÉRIAUX



6365 SHERBROOKE OUEST

ARRONDISSEMENT CÔTE-DES-NEIGES - NOTRE-DAME-DE-GRÂCE

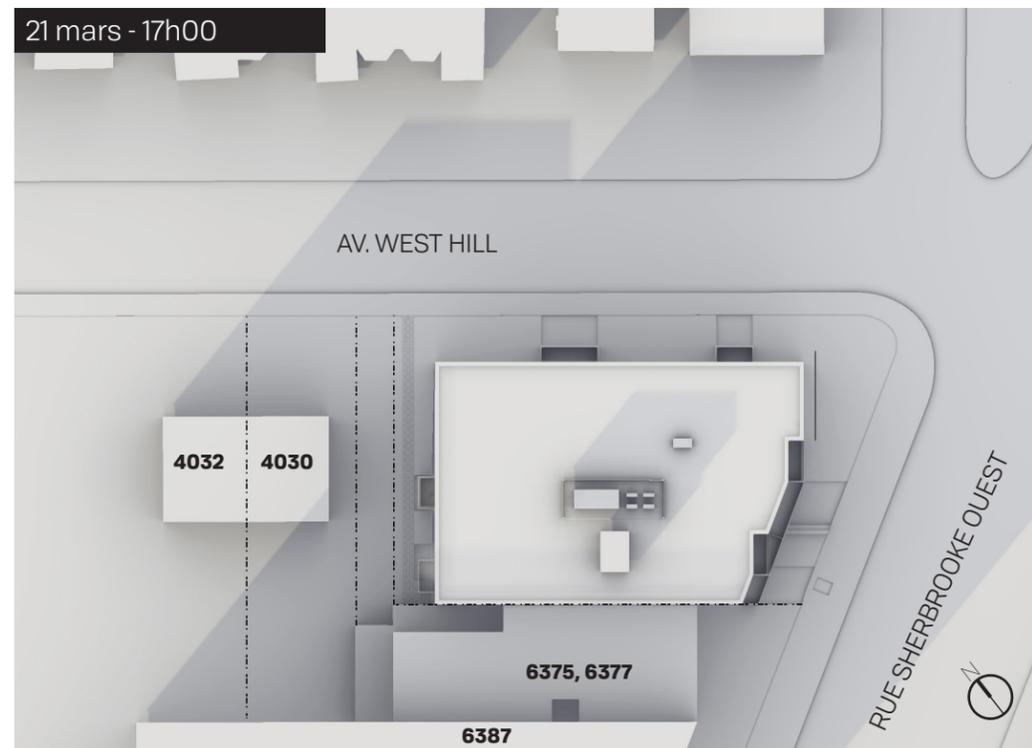
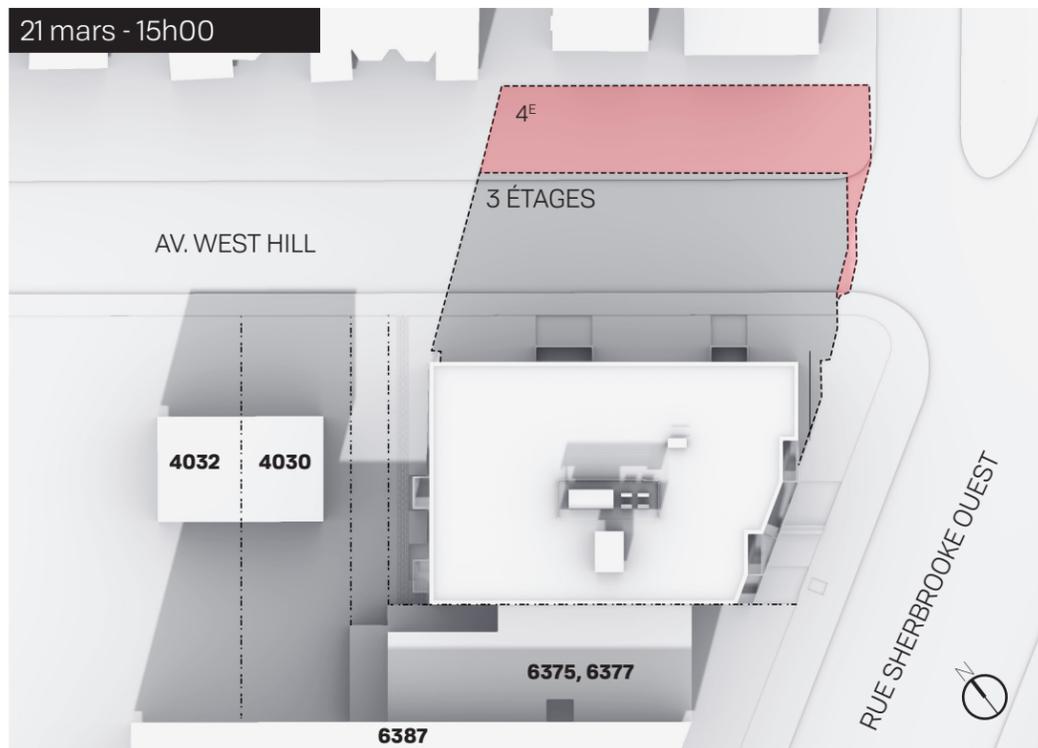
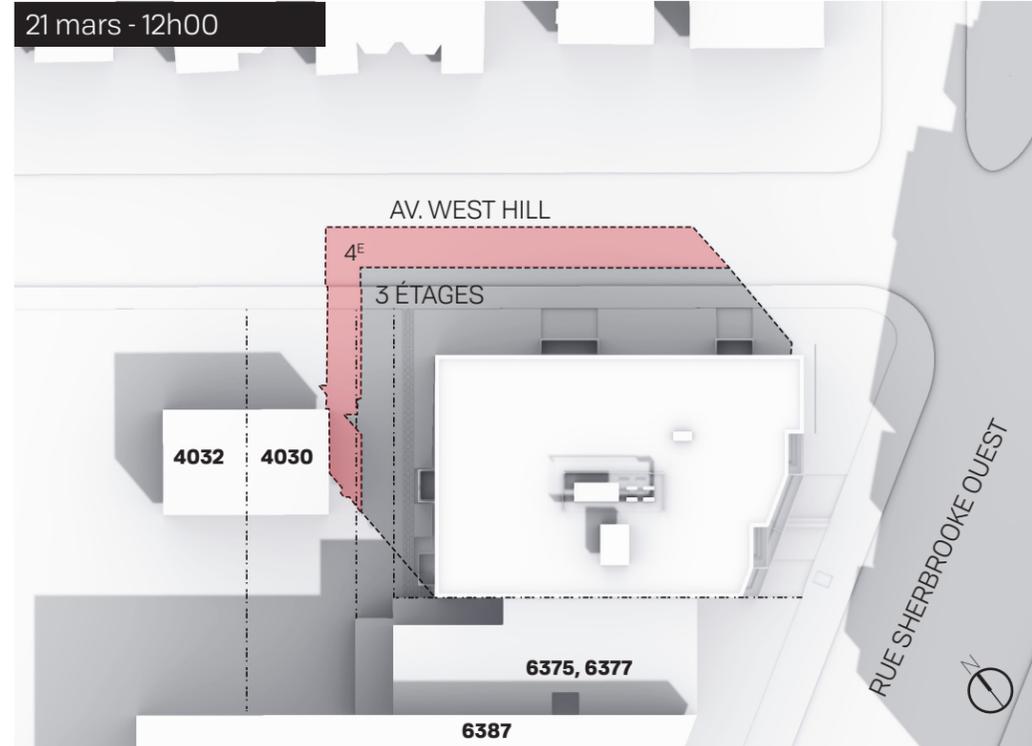
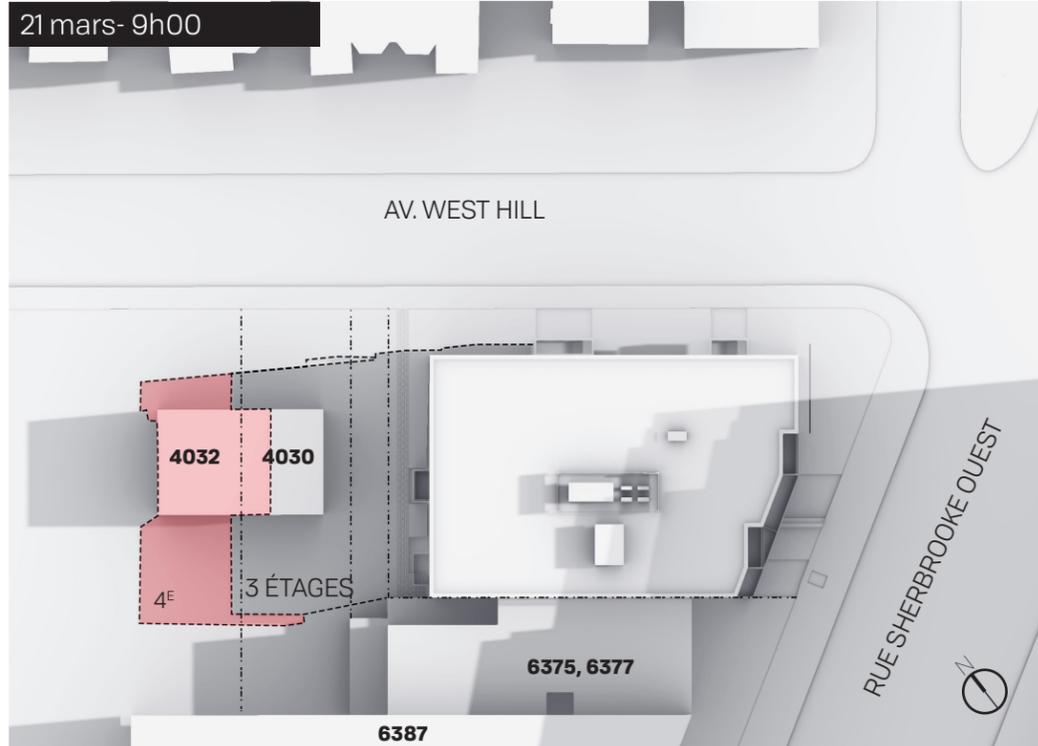
MAI 2023

P1

L'étude ci-après démontre l'impact du nouveau projet de plein droit au 6365 Sherbrooke Ouest sur les bâtiments voisin soit le 4030 et le 4032 Westhill.

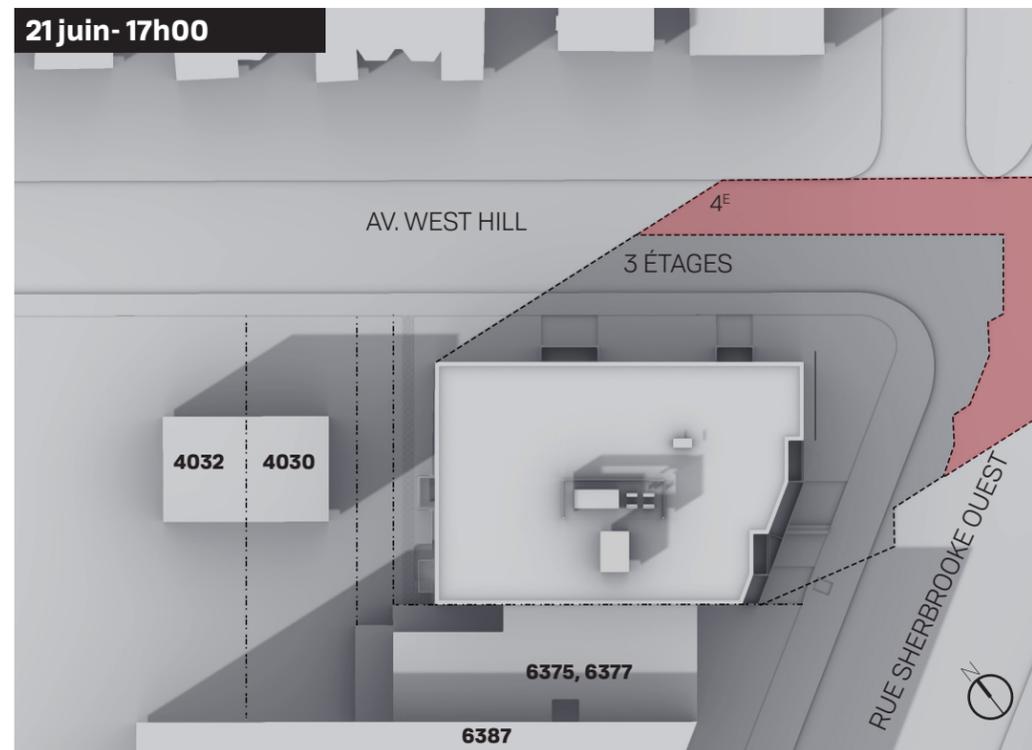
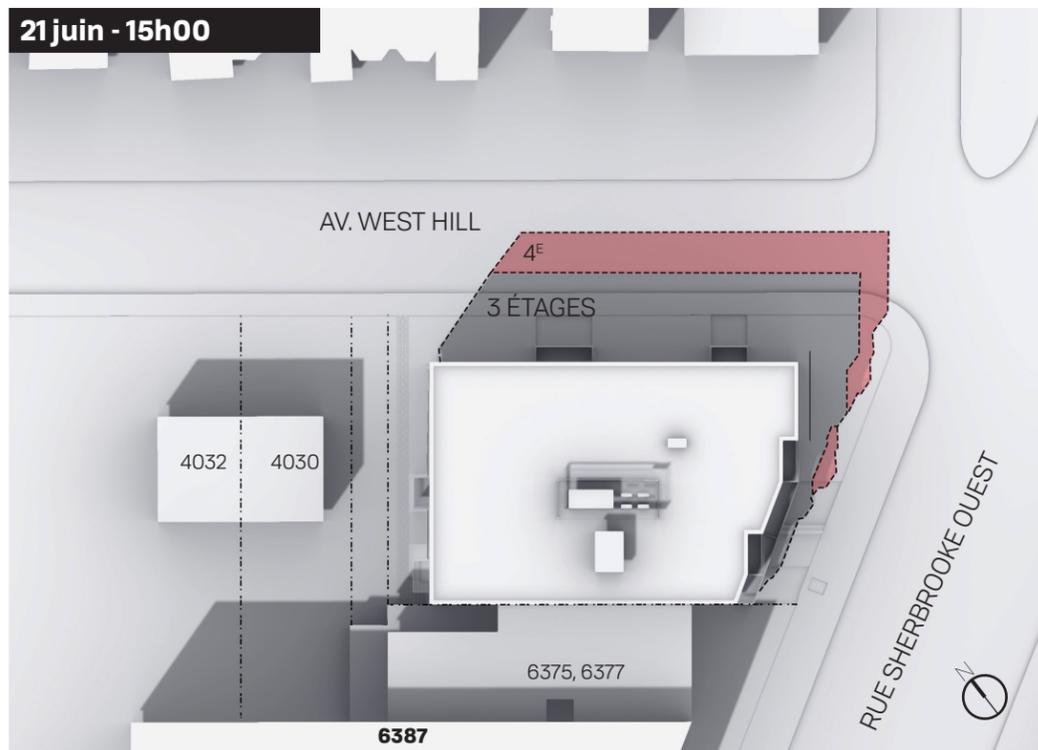
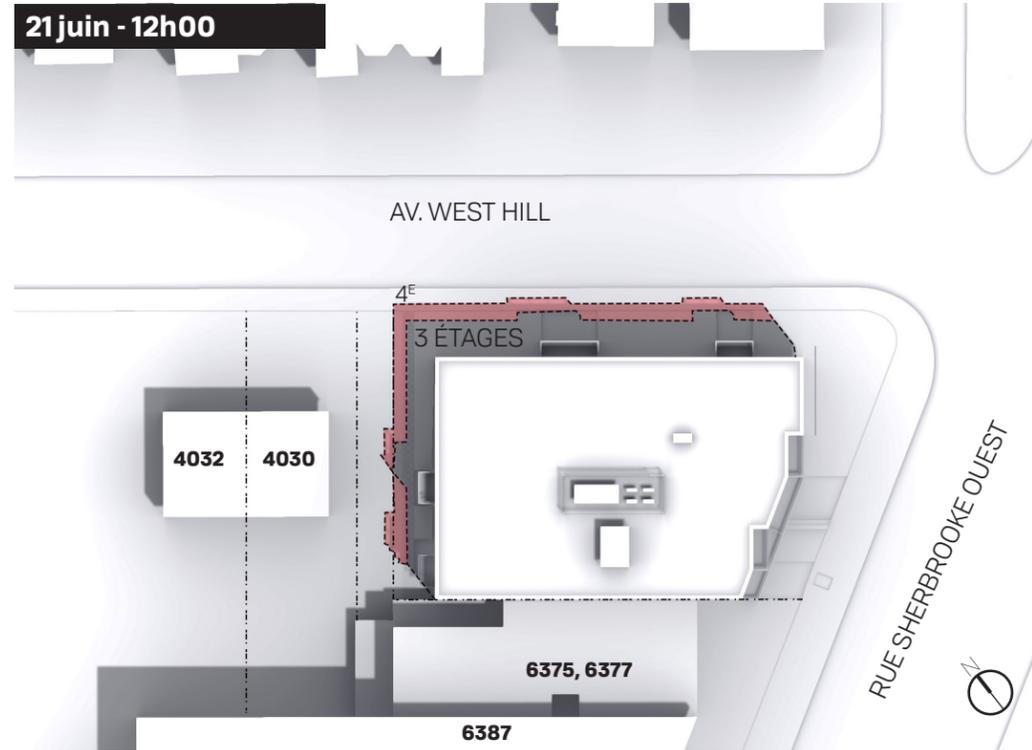
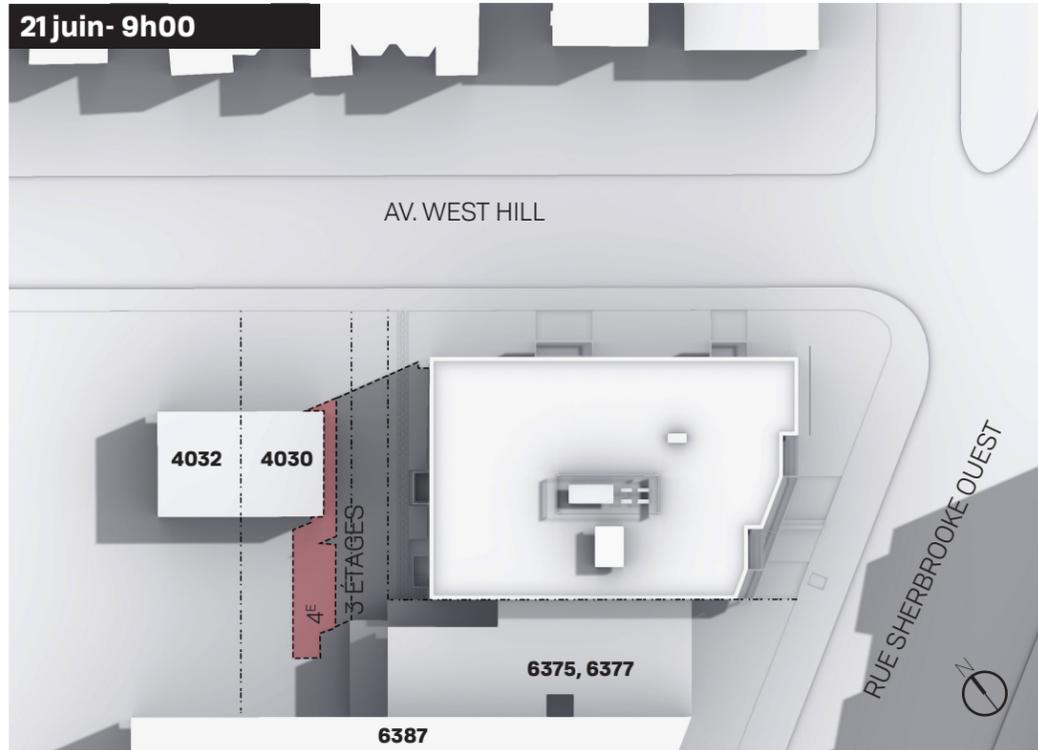
On peut remarquer que le 6387 Sherbrooke est le bâtiment qui, à l'heure actuelle, projette le plus d'ombre sur ces bâtiments. On remarque également que le seul moment dans l'année où le nouveau bâtiment pourrait impacter légèrement ces bâtiments serait en mars, mais sur une très courte période soit le matin jusqu'à environ 10h30.

En conclusion, l'impact du nouveau projet, peu importe s'il comprend 3 ou 4 étages, a un impact négligeable sur son voisinage.



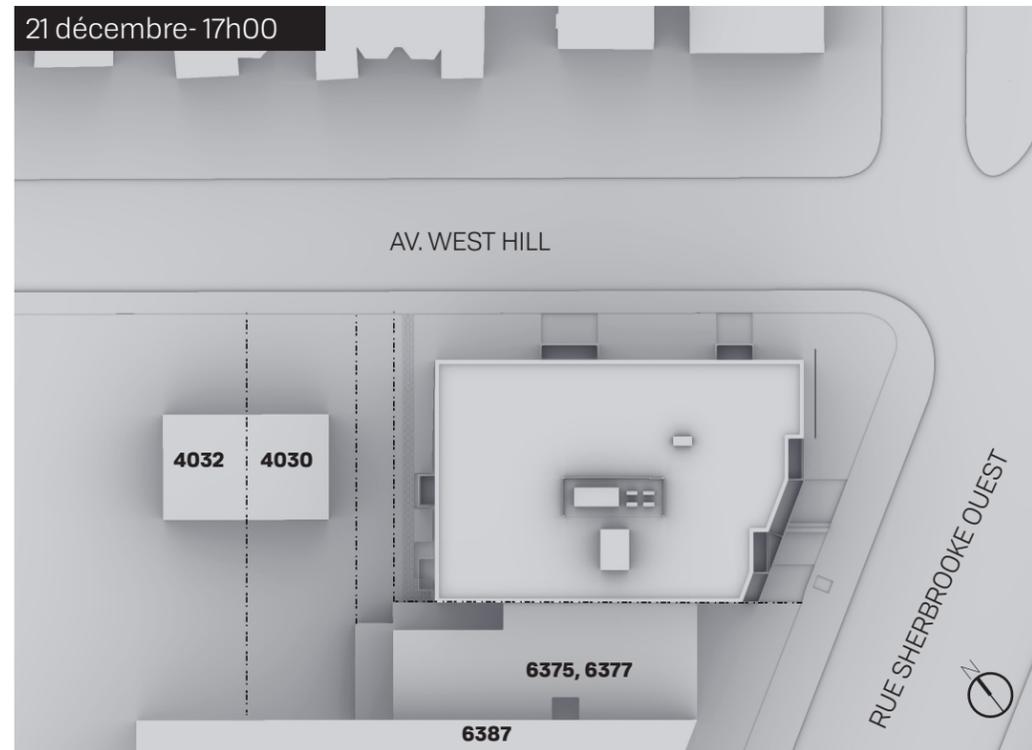
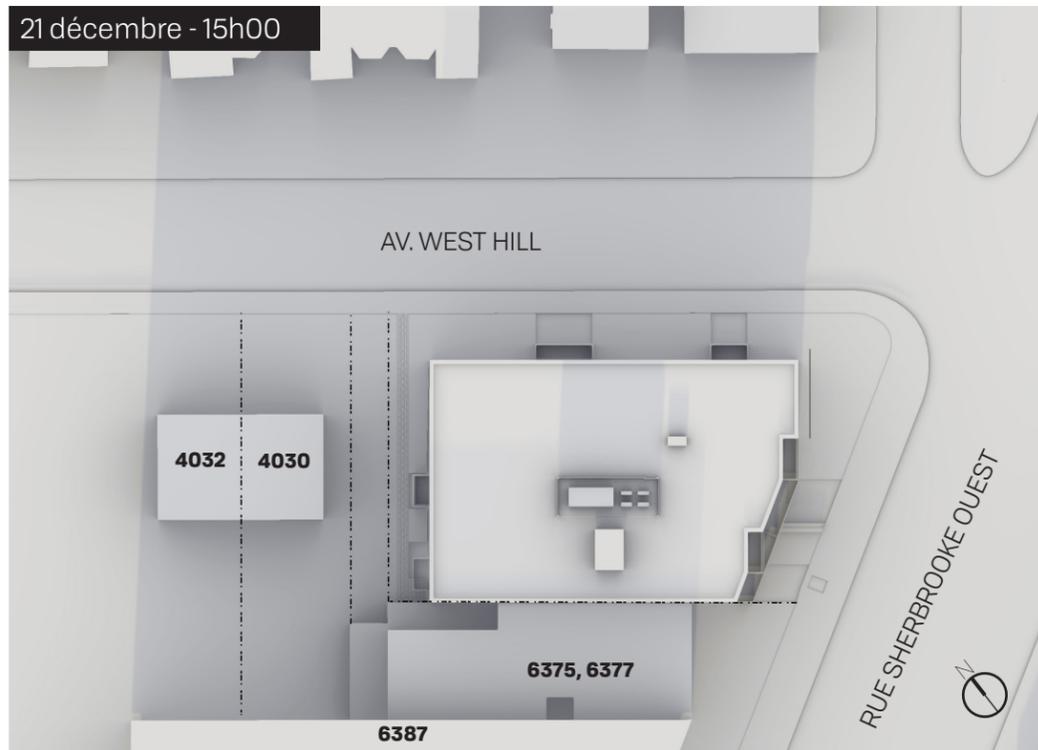
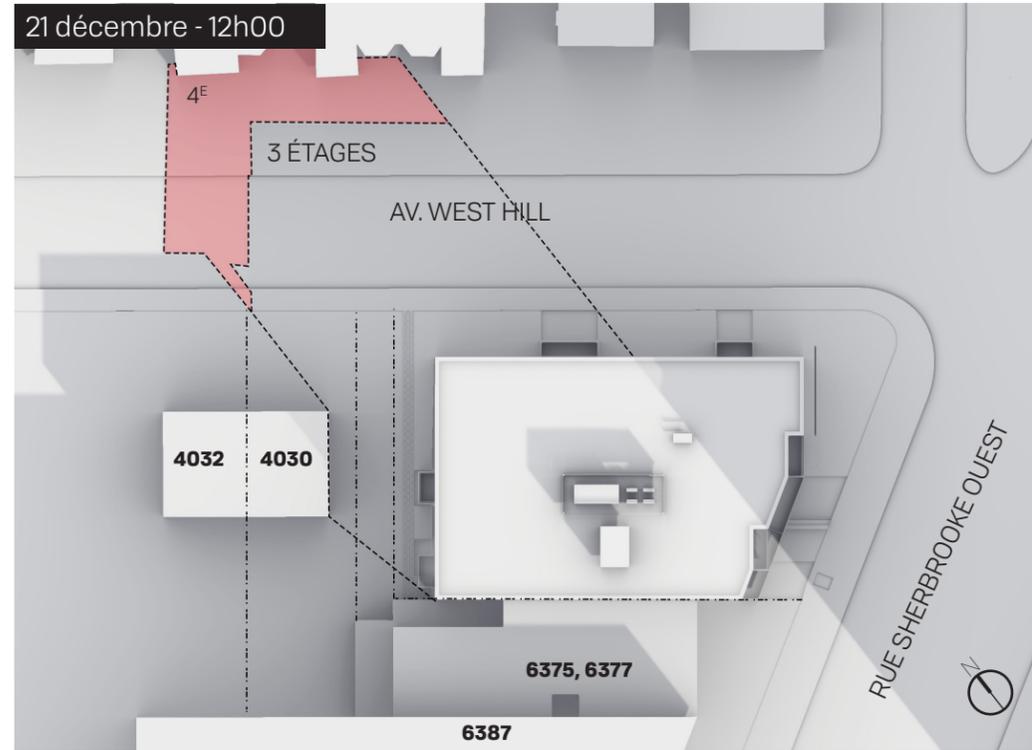
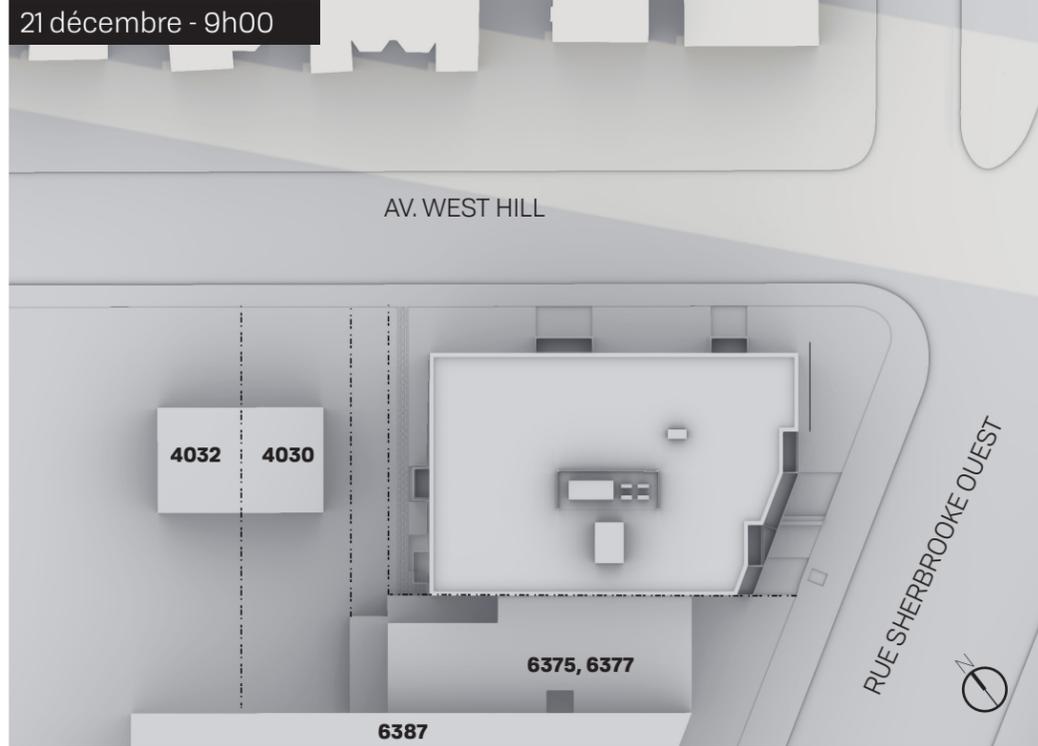
À l'équinoxe, l'ajout d'un étage présente une plus grande portée jusqu'au bâtiment situé au 4032 av. West Hill vers 9h du matin. Le bâtiment existant situé au 6387, rue Sherbrooke Ouest a déjà un grand impact sur l'ensoleillement des cours voisines adjacentes.

ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT - ÉQUINOXE



Il est possible de remarquer quelques ajouts d'ombre au solstice d'été. L'impact du 4e étage étant principalement sur l'avenue West Hill et Sherbrooke durant toute la journée.

ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT - SOLSTICE ÉTÉ



L'ajout d'un étage ne présente aucun ajout d'ombre au solstice d'hiver. il est possible de voir l'impact du 4e étage vers les alentours de midi sur l'avenue West Hill. Autrement, les bâtiments voisins porte déjà une ombre aux voisins adjacents.

ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT - SOLSTICE HIVER