



attachant

COMITÉ DE DÉMOLITION

À jour le 26 juillet 2021

6800, boulevard Décarie - # 3002598274

ORDRE DU JOUR

Ouverture de la séance

- 1. Présentation des membres**
- 2. Lecture et adoption de l'ordre du jour**
- 3. Procédures relatives à une demande de permis de démolition**
- 4. Étude du dossier :**
 - 1. Présentation de la demande et de l'analyse de la Direction**
 - 2. Questions et commentaires du public**
 - 3. Questions et commentaires des membres du comité**
 - 4. Décision du comité**

Fermeture de la séance

PROCESSUS D'OPPOSITION

EXTRAIT DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

148.0.7 Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les 10 jours de la publication de l'avis public ou, à défaut, dans les 10 jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier ou au secrétaire-trésorier de la municipalité, selon le cas.

Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues; ses séances sont publiques.

Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

Aucune opposition n'a été reçue

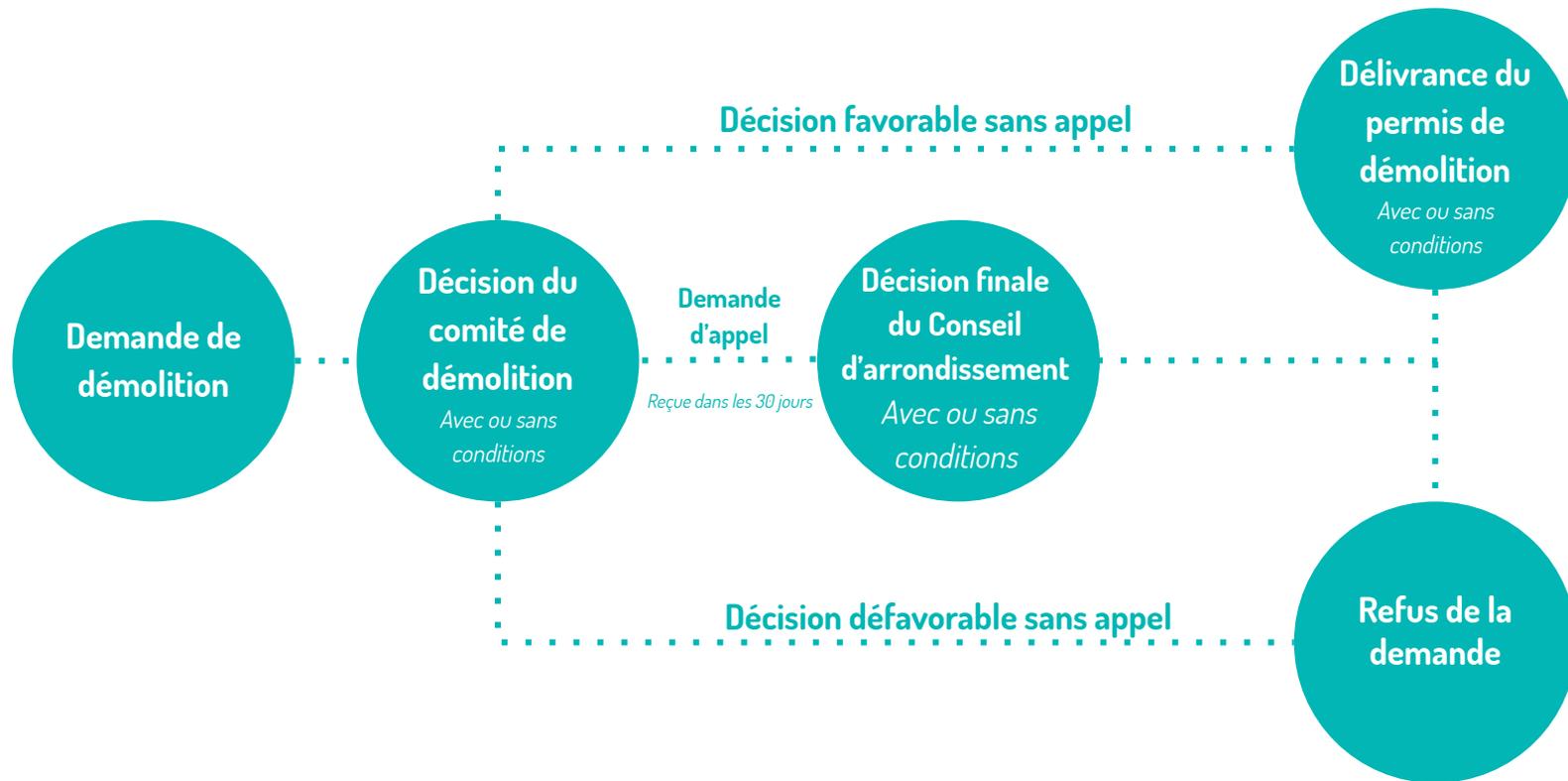
APPEL DE LA DÉCISION DU COMITÉ

EXTRAIT DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

148.0.19. *Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil.*

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

- **Le citoyen qui souhaite faire appel de la décision peut transmettre par écrit sa demande à la secrétaire d'arrondissement**
- **Le conseil d'arrondissement fixera une date pour entendre l'appel et les parties concernées.**



CRITÈRES D'ÉVALUATION

Le comité autorise la démolition s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties, en tenant compte des critères suivants :

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

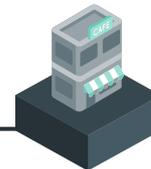
1. OPPORTUNITÉ DE
LA DÉMOLITION



2. INTÉRÊT DU PROJET DE
REPLACEMENT



3. AUTORISATION DE
DÉMOLIR



EXTRAIT DE L'ANALYSE PRÉLIMINAIRE

Délibération du comité - Séance à huis clos du 26 mai 2021

Les membres du comité se questionnent sur les matériaux et les couleurs proposées par le requérant et s'inquiètent de la cohérence de l'architecture du bâtiment proposé avec les autres bâtiments qui forment la tête d'îlot sur Décarie.

La couleur blanche proposée comme revêtement extérieur ne fait pas l'unanimité au sein des membres du comité. Certains aiment l'idée d'une couleur plus pâle qui amène un certain contraste avec les bâtiments voisins et qui sera beaucoup plus chaleureuse dans la réalité que sur les dessins. D'autres croient plutôt que cette couleur n'est pas l'idéal pour un bâtiment faisant face au boulevard Décarie puisque la saleté s'y logera plus facilement et sera plus apparente.

Aux yeux de plusieurs membres du comité, le verdissement est déficient dans le projet proposé. Un verdissement partiel du toit viendra compenser ce manquement et cet aspect sera étudié lors du prochain comité de démolition.

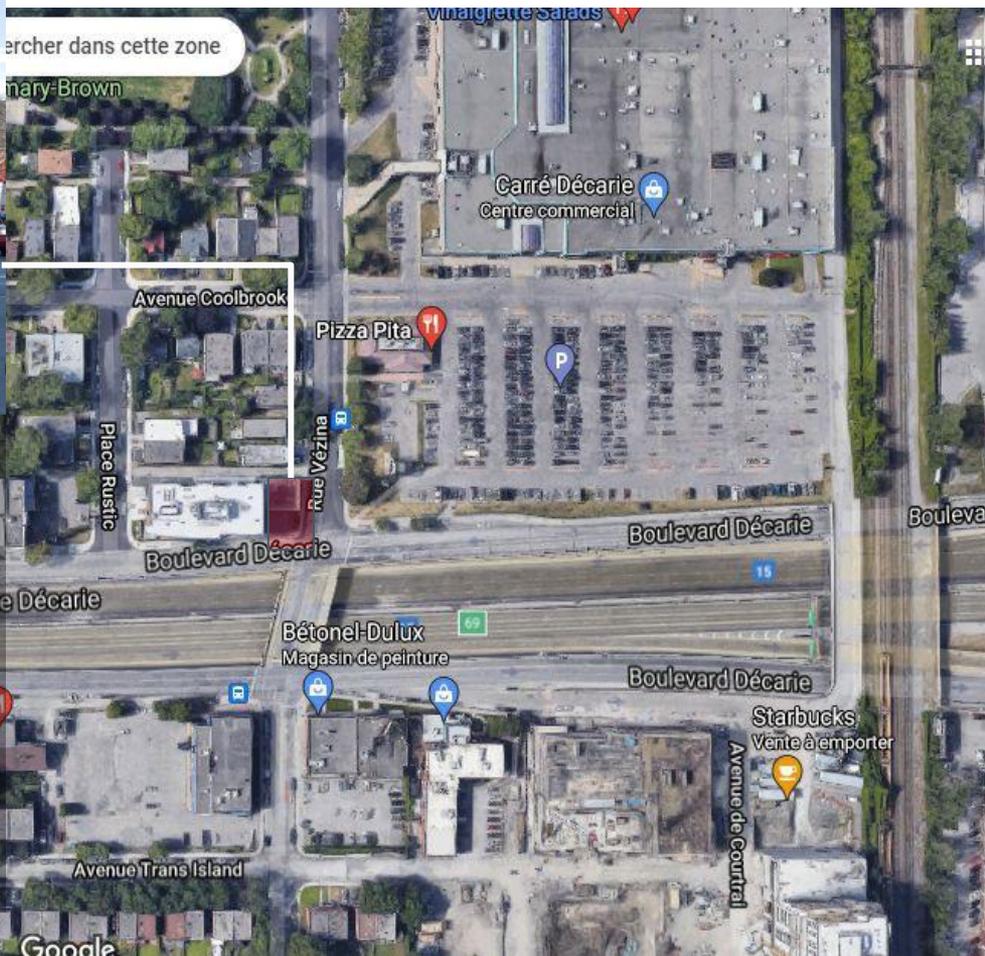
Les membres ne sont pas confortables avec l'implantation du bâtiment proposé qui n'est pas aligné avec le bâtiment voisin du côté de la ruelle. Ils proposent que le projet soit modifié pour rendre plus cohérent l'ensemble.

La problématique de la gestion des déchets est abordée et le conseiller responsable du dossier rappelle que le tout reste à valider au comité de démolition

Le comité souhaite que le bâtiment soit aligné du côté de la ruelle avec le bâtiment voisin.

PRÉSENTATION DE LA DEMANDE ET ANALYSE DE LA DIRECTION

CONTEXTE

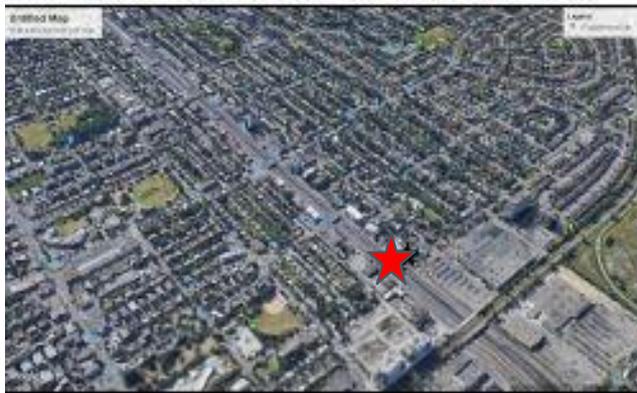


Étude d'une demande pour autoriser la démolition d'un bâtiment commercial de 2 étages et étudier le projet de remplacement préliminaire dégagé du sol, un bâtiment d'habitation de 6 étages avec un rdcc commercial - 6800 boulevard Décarie

Bâtiment dérogeant à la hauteur minimale prescrite = 3 étages

Requête: 3002598274

CONTEXTE



Emplacement du projet

Emplacement du projet

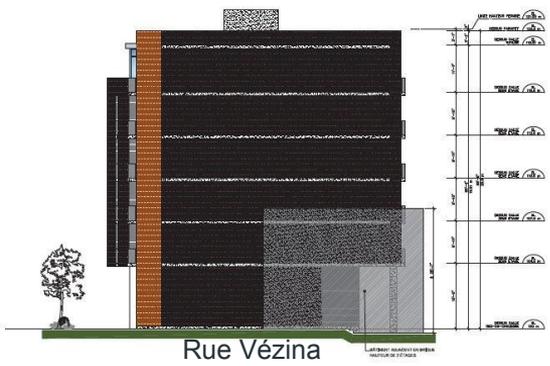
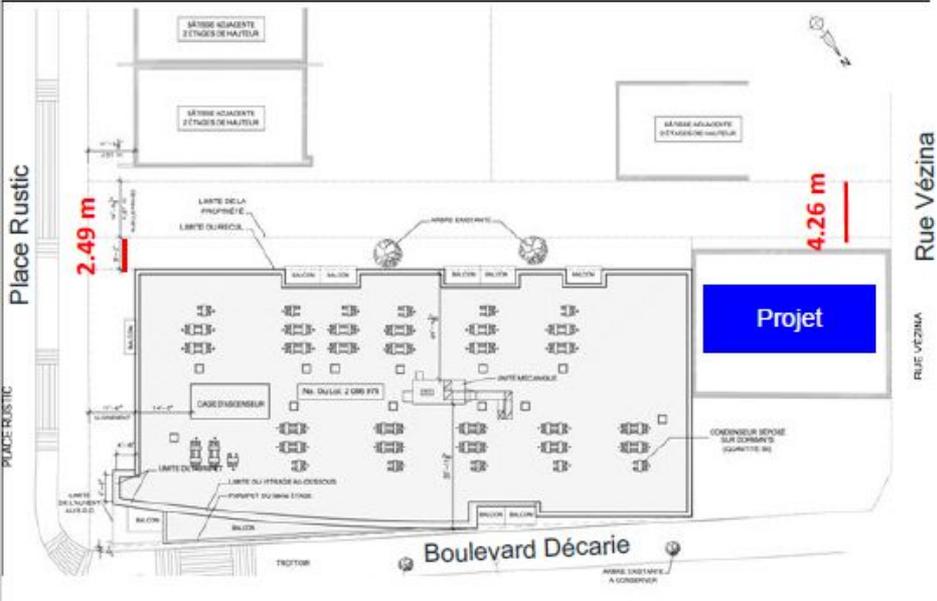


Terrain de stationnement - Côté Nord

Emplacement du projet

Duplex - Rue Vézina

CONTEXTE

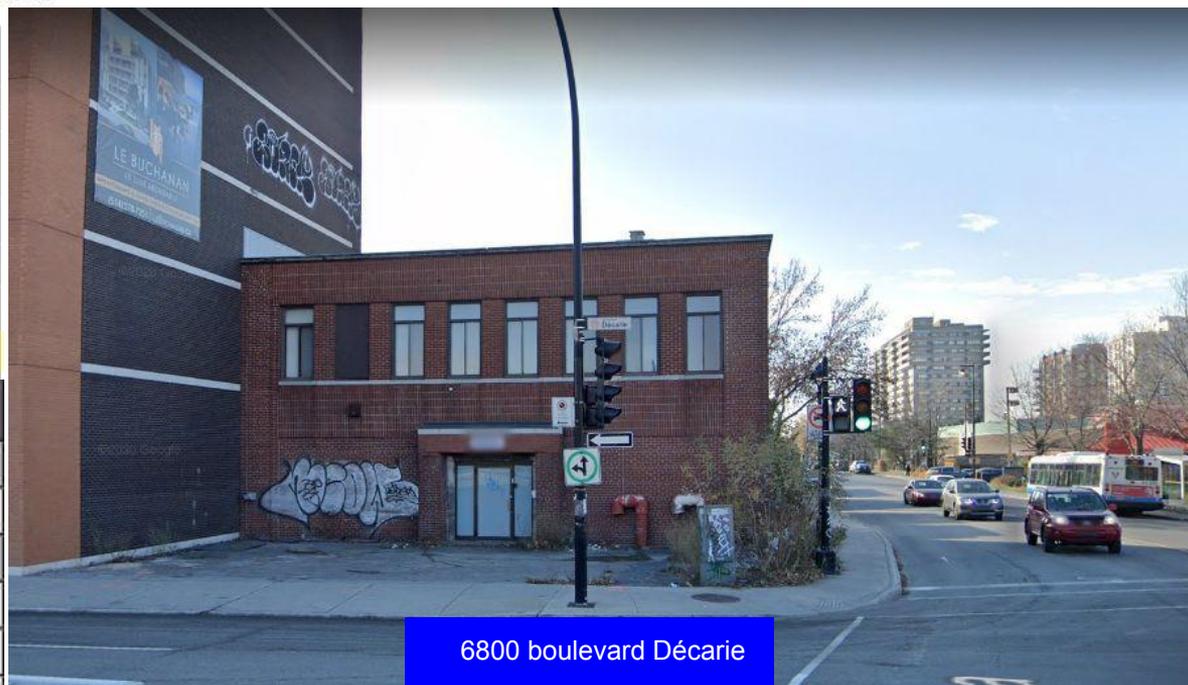


RÉGLEMENTATION

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

Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

CATÉGORIES D'USAGES		Zone 0090
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
C.4	Commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale	C
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
C.4.1	Restaurant rapide	-
C.6(1)	Commerces lourds	A
H	Habitation	-
NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	4.5
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Règles d'insertion	
Taux d'implantation (%)	35	70
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	2,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	3	6
Hauteur (m)	-	20



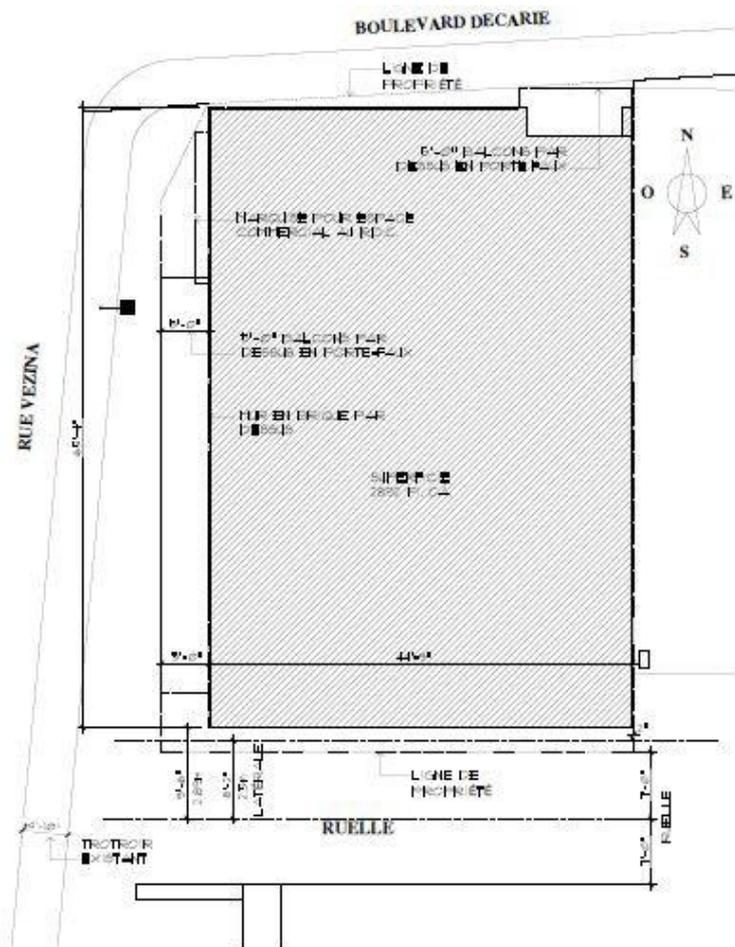
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. Un bâtiment peut être implanté sur la limite arrière du terrain.

Le bâtiment existant est dérogoire:

- Hauteur du bâtiment existant : 2 étages
- Alignement de construction sur Décarie

Taux d'implantation autorisé
 $70\% \times 1.2$ (article 41) = 84%



Statistiques du projet

Superficie de terrain = 319.9m.c. (3 444

p.c.) Taux d'implantation autorisé

70% X 1.2 = 84% (article 41 = coin de rue)

Taux d'implantation proposé = **84% (268.7 m.c.)**

Densité max autorisée = 4.5

Densité proposé

SS = 497 p.c.

RDC = 2378 p.c.

Étage 2-6 = 2 468 X 5 = 12 340 p.c.

Total = 497 + 2 378 + 12 340 = 15 215 / 3 444 = **4.42**

Hauteur = **6 étages / 19.75 m + 2. m cage d'escalier = 22 m**

Unités de logement

SS = Rangements

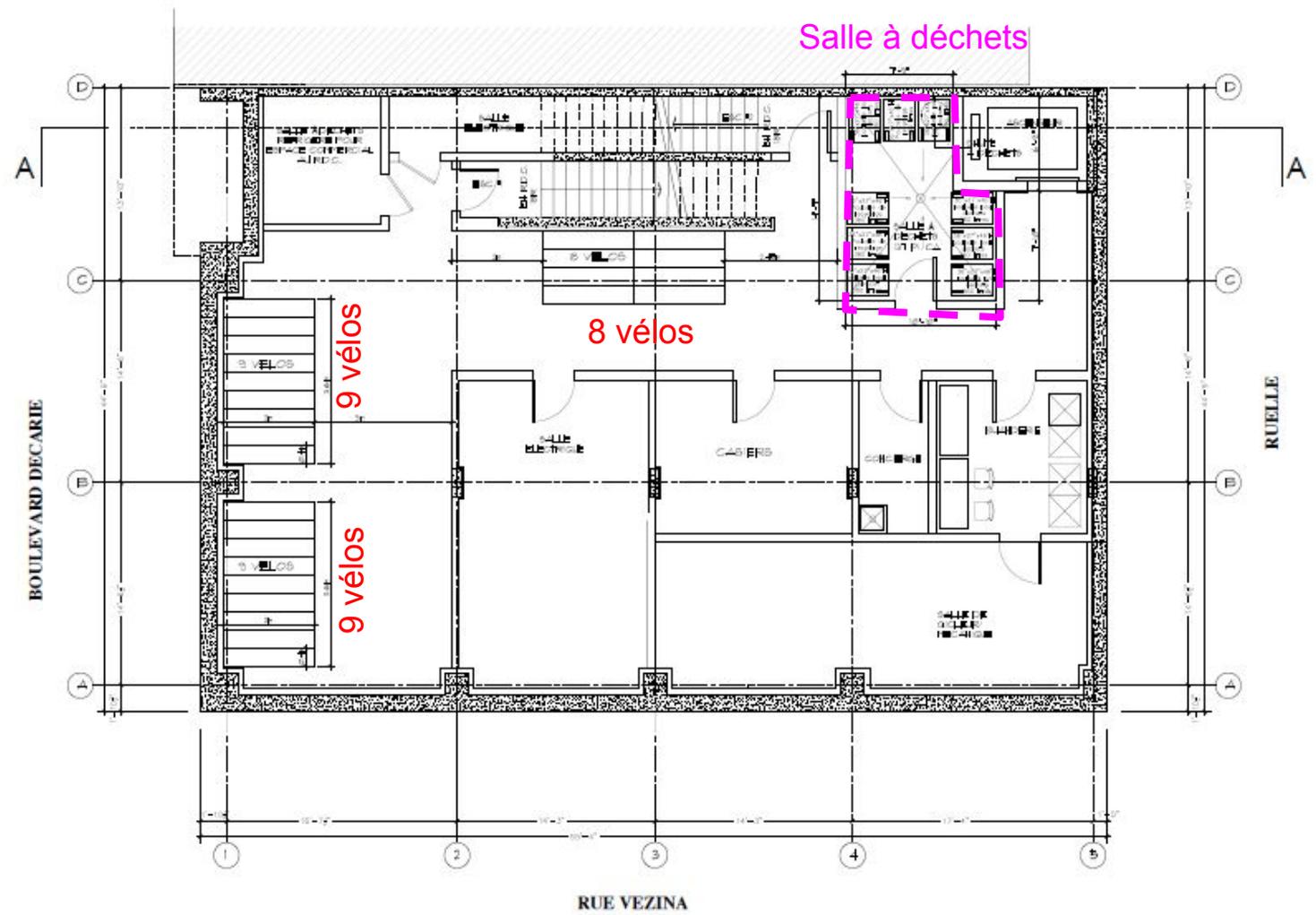
RDC = commercial = 160.6 m.c. (1 729

p.c.) Étage 2-6 = 20 unités de logements

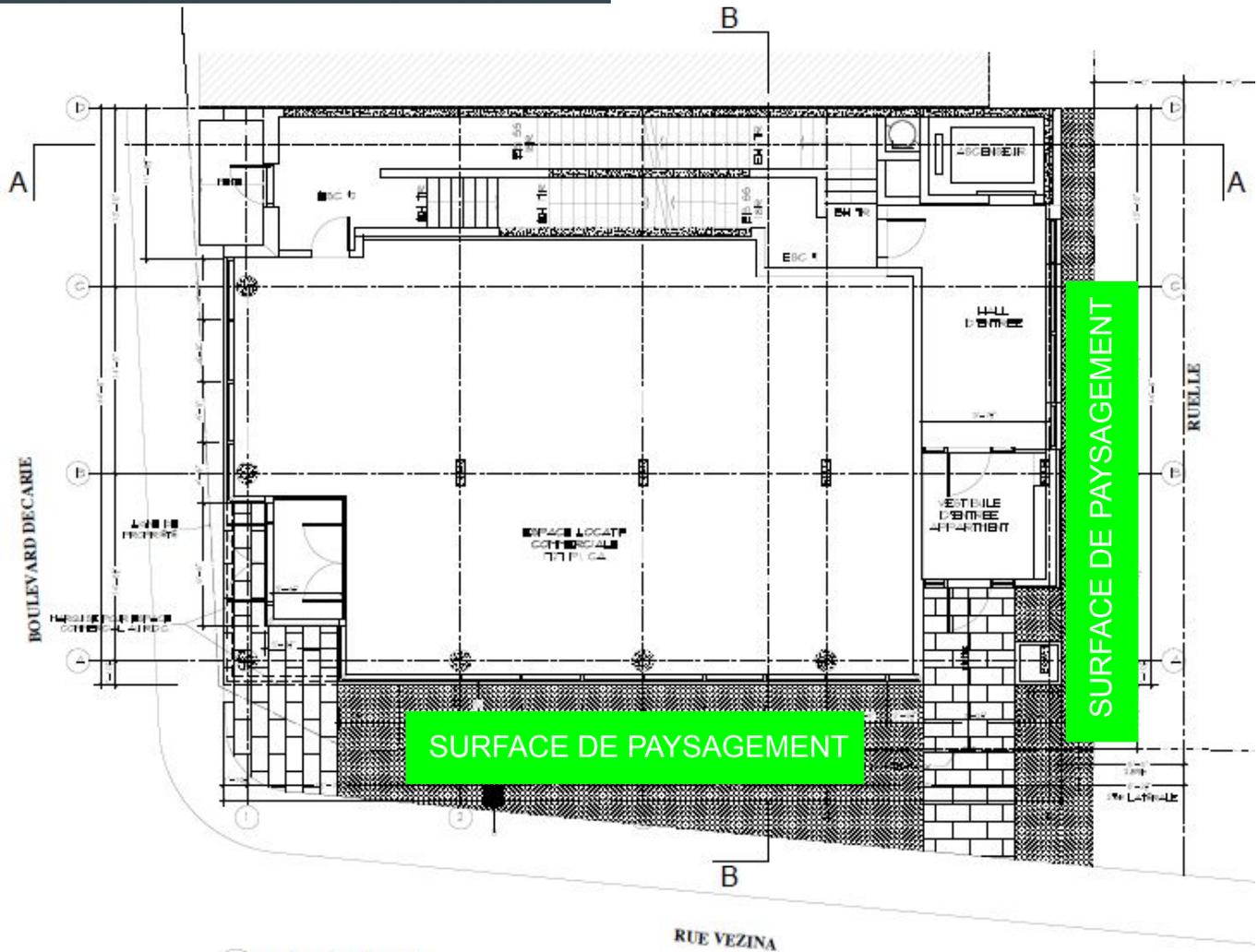
- 5 X 2 cac (71.3 m.c.)
- 5 X 1cac (49.6 m.c.)
- 10 studios (37.8 m.c. / 38.5 m.c.)

Aucune unité de stationnement

PROJET DE DÉVELOPPEMENT - SOUS-SOL



PROJET DE DÉVELOPPEMENT - REZ-DE-CHAUSSÉE



SURFACE DE PAYSAGEMENT

SURFACE DE PAYSAGEMENT

UNITÉS 101-501 = 5 APPARTEMENTS 2 CAC - 71.35 M.C. (768 P.C.)

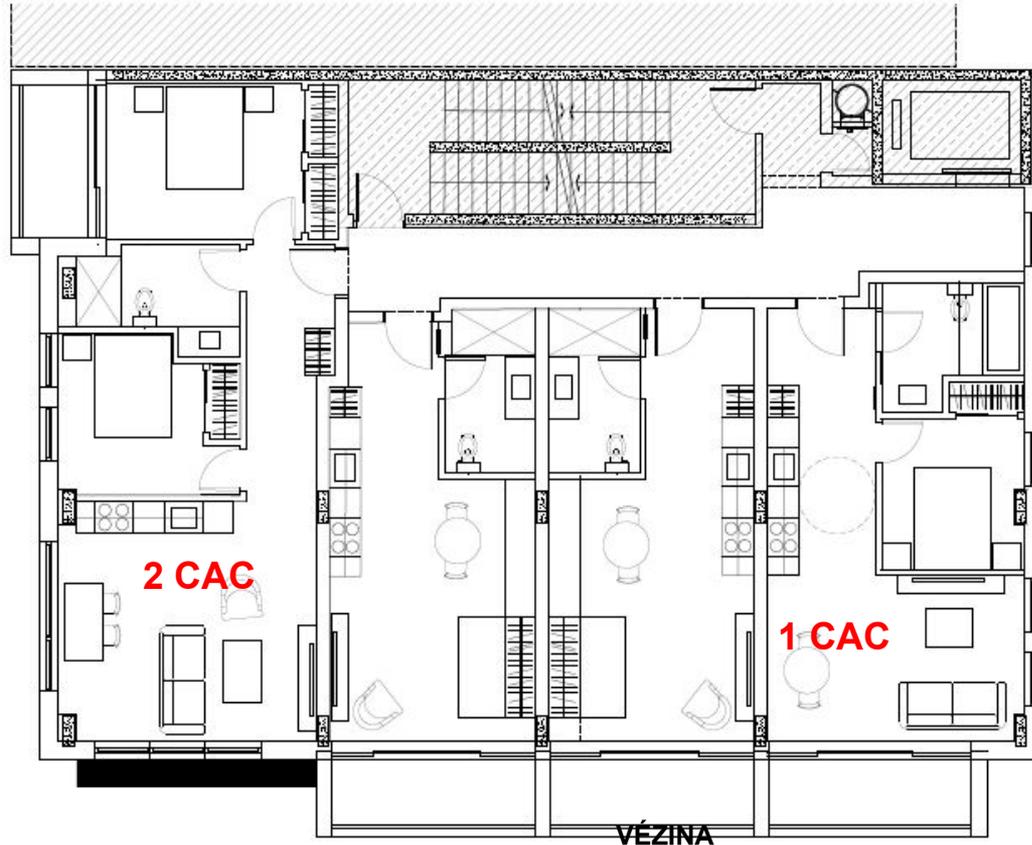
UNITÉS 102-502 = 5 APPARTEMENTS 1 CAC - 49.61 M.C. (534 P.C.)

UNITÉS 102-502 = 5 APPARTEMENTS STUDIOS - 38.46 M.C. (414 P.C.)

UNITÉS 103-504 = 5 APPARTEMENTS STUDIOS - 37.81 M.C. (407 P.C.)

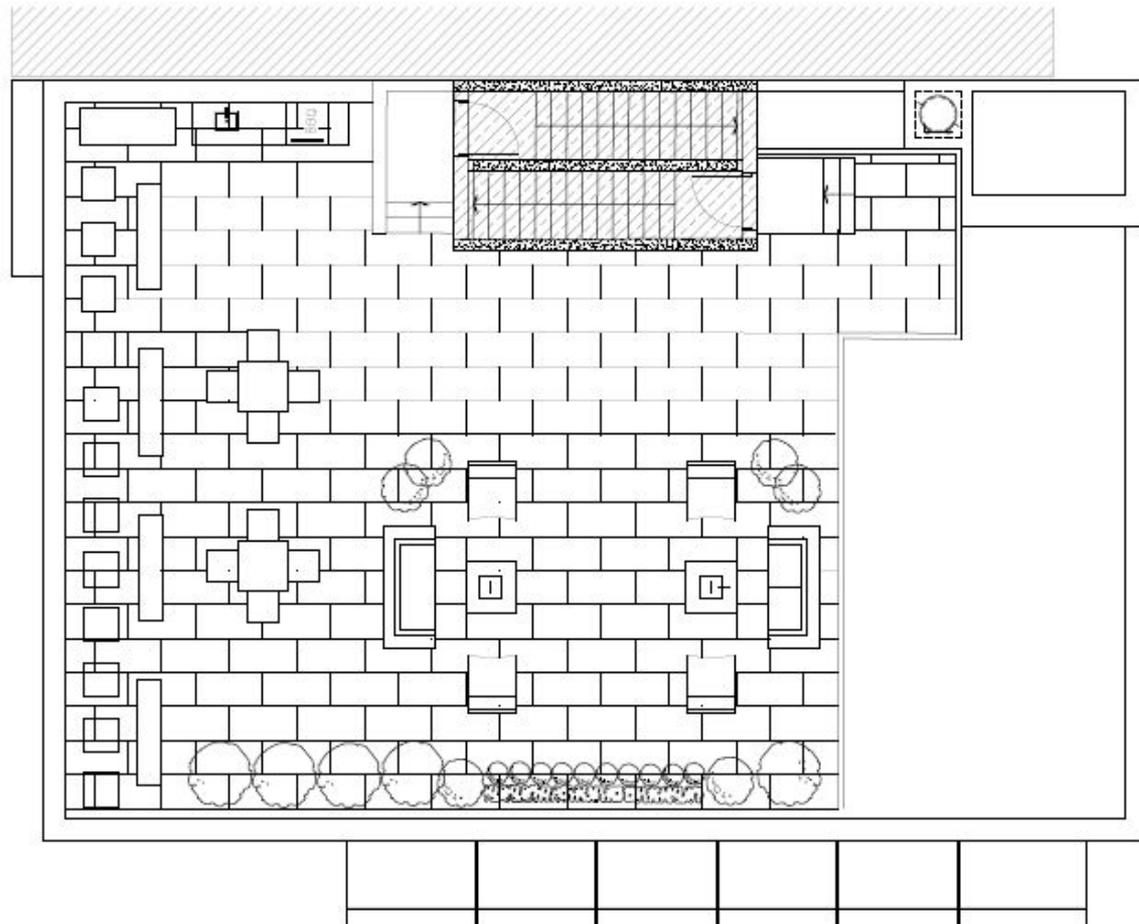
TOTAL = 20 APPARTEMENTS

BOULEVARD DÉCARIE



RUELLE

VÉZINA



Taux d'implantation proposé = 84%

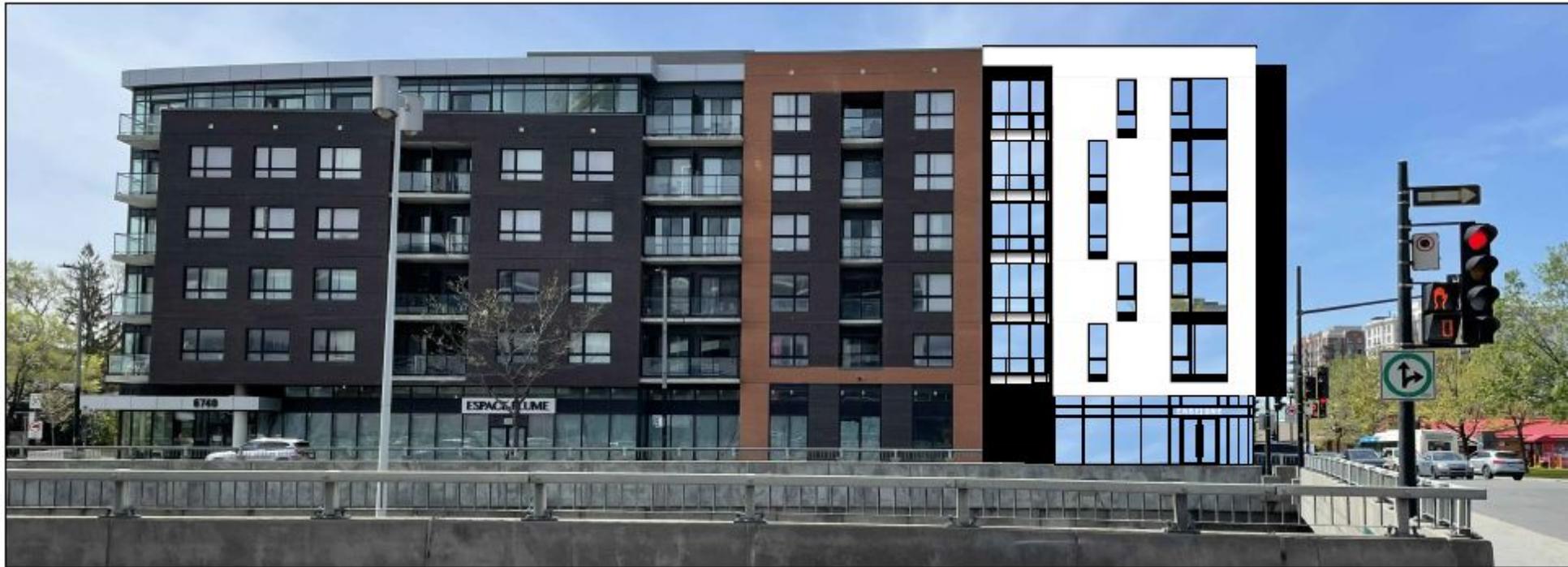
Doit prévoir au moins 15% de la superficie du terrain pour la végétation sur le toit (±48 m.c.)

Article 386.2

Lors de la construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment, **au moins 15 % de la superficie du terrain doit être plantée d'éléments végétaux en pleine terre** tels que plantes couvre-sol, arbustes ou arbres avant la fin de la période de validité du permis de construction.

Pour un terrain où le taux d'implantation maximum autorisé est de 84 % ou plus, l'obligation de plantation visée au premier alinéa doit être réalisée sur le toit du bâtiment.

ÉLÉVATION EST (Boulevard Décarie)



ÉLÉVATION NORD (Rue Vézina)

Article 159

L'entrée principale d'un établissement commercial adjacent à plus d'une façade occupant le rez-de-chaussée ou le sous-sol d'un bâtiment de coin **ne doit pas être située d'un côté d'un tronçon d'une voie publique où l'on retrouve une zone dans laquelle seule est autorisée une catégorie d'usages de la famille *habitation***, sauf si cette entrée est située à l'angle des façades.

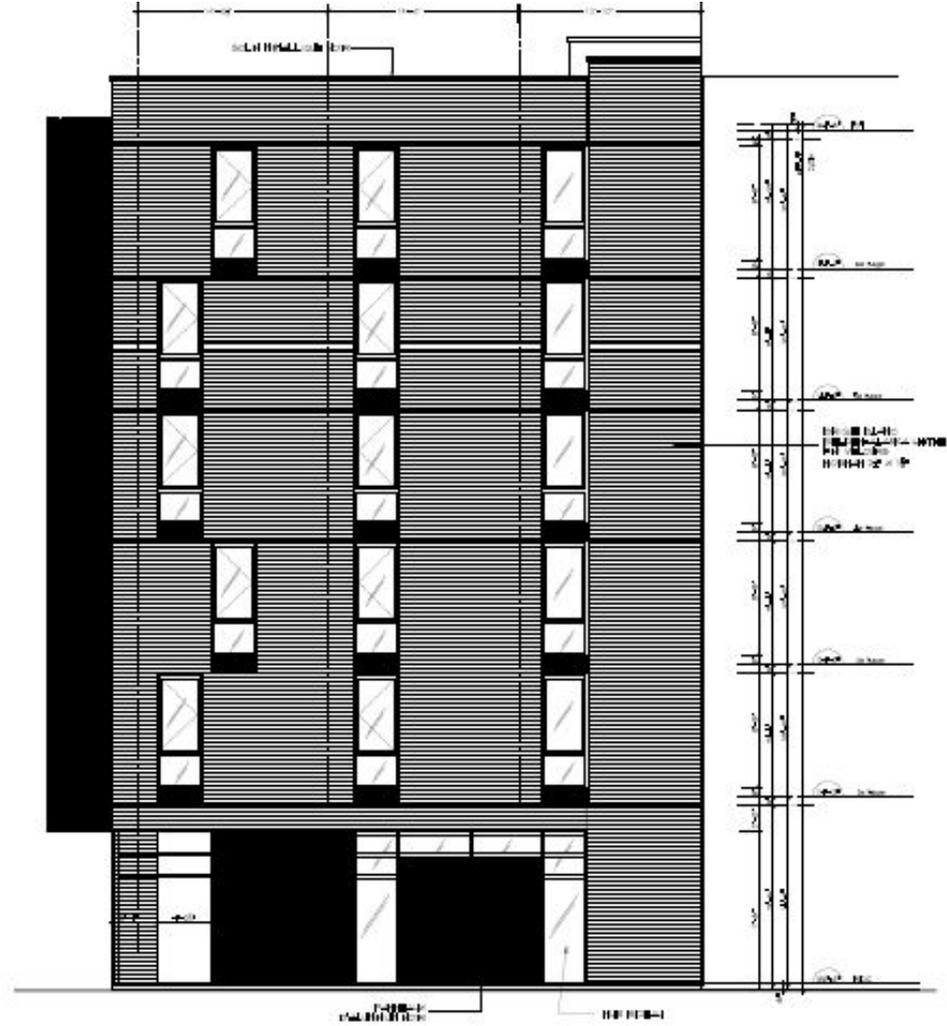


4.26 m



ÉLÉVATION SUD

(Ruelle)

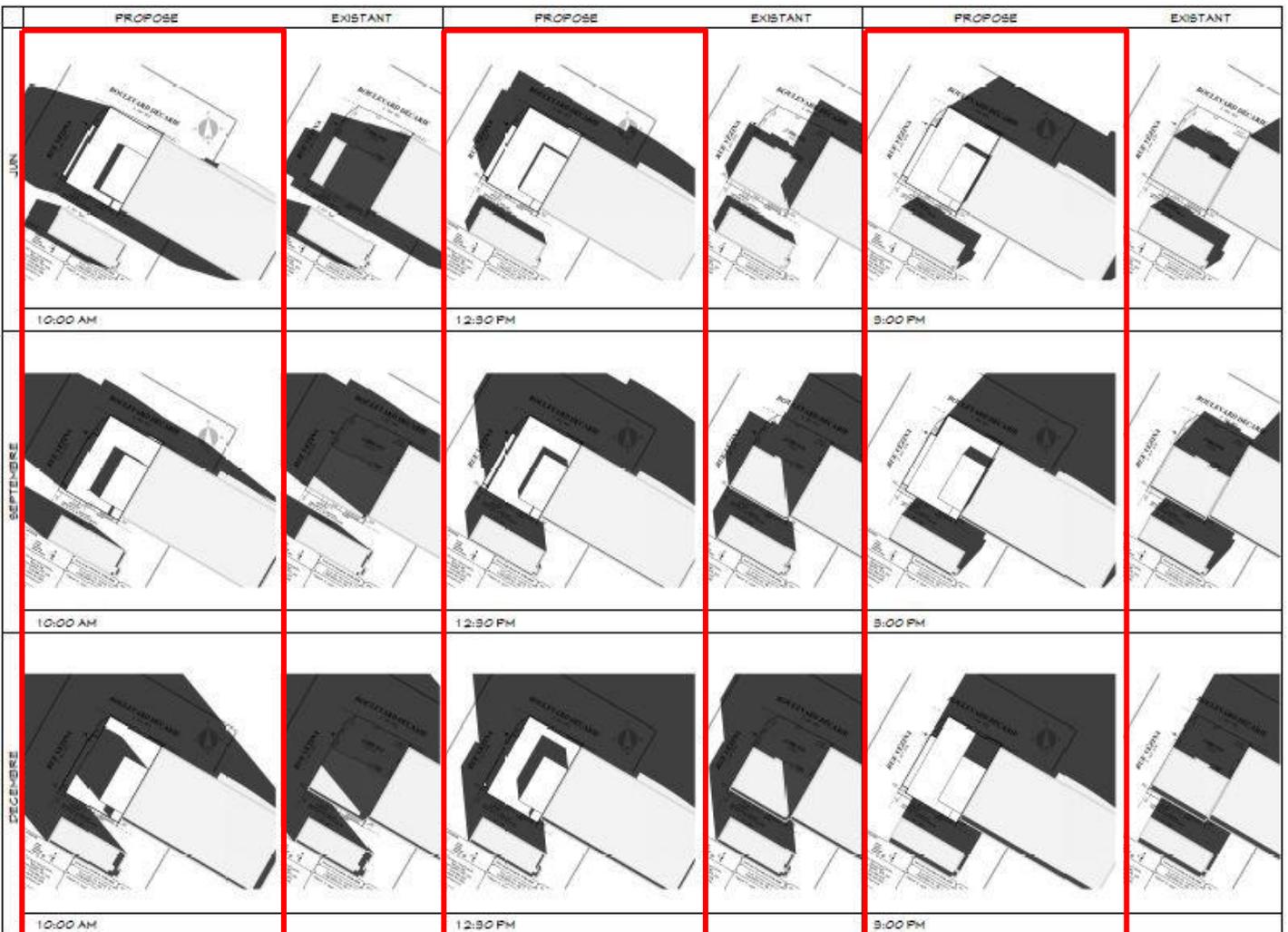


PERSPECTIVES



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

PROJET DE DÉVELOPPEMENT - ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

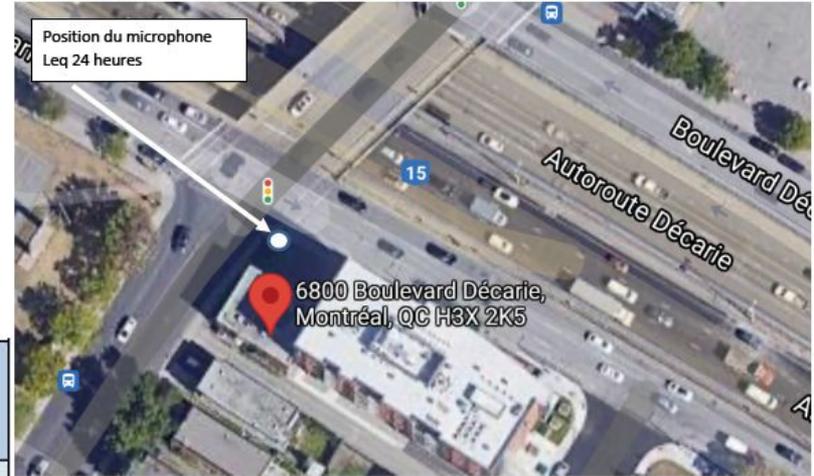


Les impacts se feront sentir surtout sur le domaine public

ÉTUDE IMPACTS SONORES

RÉSULTATS SUR LE TERRAIN

Dates des mesures	Durée des mesures	Niveaux sonores
Le 14 juillet 2021	Leq 24 heures De 7 h à 7h	65.0 dBA*
Les 13 et 14 juillet 2021	Leq nuit de 23 h à 7 h	64.1 dBA*
Le 13 juillet 2021	Leq jour/soir de 7 h à 23 h	65.3 dBA*



Mesures effectuées le 13 et 14 juillet 2021
 Les niveaux mesurés pendant 24 heures
 ont pris en considérations tous les bruits
 dans le voisinage

Le niveau Leq 24 heures a été mesuré à :

- environ 10 mètres de l'emprise du boulevard Décarie Nord
- environ 33 mètres de l'emprise de l'autoroute Décarie
- environ 57 mètres de l'emprise du boulevard Décarie Sud

Conclusion

Nous avons mesuré un niveau sonore Leq 24 heures de 65.0 dBA sur le site du futur projet situé au 6800 boul. Décarie et coin Vézina à Montréal. Le niveau Leq 24 heures et les résultats des mesures de bruit Leq Jour/soir de 65.3 et Leq nuit de 64.1 ne rencontrent pas les exigences du règlement sur le bruit de la ville de Montréal, Arrondissement Côte-des-Neiges, Notre-Dame-de-Grâce stipulant que le niveau sonore du bruit routier doit être de 55 dBA ou moins sur une période de 24 heures pour un espace de détente à l'extérieur du bâtiment au sol et de 40 dBA ou moins à l'intérieur du bâtiment.

Afin d'atteindre les niveaux dictés par le règlement 01-276 de la ville de Montréal, Arrondissement Côte-des-Neiges, Notre-Dame-de-Grâce, nous vous proposons l'étude de mitigation suivante :

Fenestrations (vitrage double):

- Installer une fenestration ayant un STC entre 37 et 39 et un OITC entre 29 et 31
- Vitre 6mm laminé
- Espace d'aire 12 mm
- Vitre 6 mm

Mesures de mitigation

Fenestrations (vitrage double):

- Installer une fenestration ayant un STC entre 37 et 39 et un OITC entre 29 et 31
- Vitre 6mm laminé
- Espace d'aire 12 mm
- Vitre 6 mm

Murs extérieur:

- Construire les murs extérieurs avec parement de maçonnerie
- À la finition du mur, du côté intérieur, ajouter une membrane thermo-acoustique RéfleXor et un gypse $\frac{5}{8}$ type X

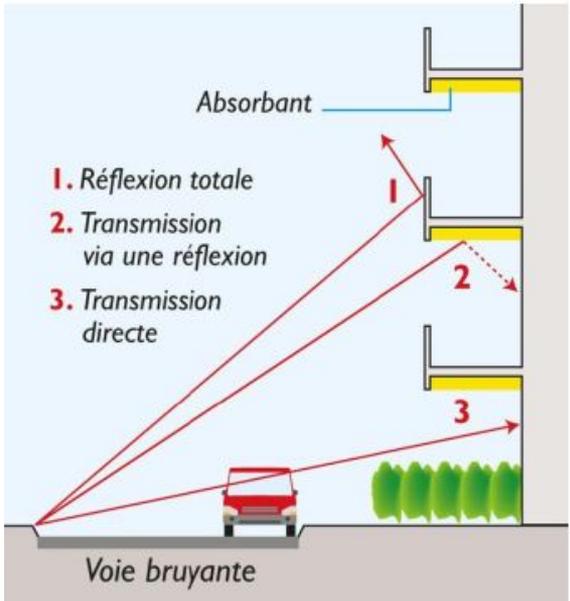
Il importe de considérer que le résultat sonore intérieur n'est pas que relié à la fenestration : si le reste de l'enveloppe extérieure n'est pas suffisamment performante, il est possible que le niveau sonore intérieur excède la limite de 40 dBA recherchée. Il est attendu que les parois extérieures non fenêtrées apportent un indice d'insonorisation égal ou supérieur à STC 55.

Finalement, il ne sera pas possible de respecter le critère sonore intérieur en situation de fenêtres ouvertes. C'est pourquoi, il est recommandé de prévoir une climatisation de type split (non mural pour conserver l'étanchéité de l'enveloppe extérieure du bâtiment) afin d'assurer un contrôle de la température intérieure malgré la fermeture de fenêtres.

Mesures de mitigation

Aire de détente extérieure (balcons)

Pour les espaces en hauteur (balcons), le niveau sonore peut être apporté à des valeurs s'approchant de 55 dBA à l'aide d'un garde-corps de verre hermétique (sans espaces ou ouvertures sous celui-ci) de 1,2 m de hauteur et l'ajout de matériel absorbant au plafond des balcons (voir figure ci-dessous). Le matériel absorbant choisi devra offrir un indice d'absorption sonore minimum de NRC 0.90.



ÉTUDE SUR LES DÉPLACEMENTS

560. Le nombre d'unités de stationnement pour véhicules routiers ne doit pas excéder le nombre maximal autorisé dans le tableau suivant :

EXIGENCES RELATIVES AU NOMBRE D'UNITÉS DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULES ROUTIERS		
USAGES	NOMBRE MAXIMAL D'UNITÉS AUTORISÉ PAR SUPERFICIE DE PLANCHER DANS UNE ZONE À PROXIMITÉ D'UN ÉQUIPEMENT DE TRANSPORT COLLECTIF STRUCTURANT	NOMBRE MAXIMAL D'UNITÉS AUTORISÉ PAR SUPERFICIE DE PLANCHER DANS UNE ZONE ÉLOIGNÉE D'UN ÉQUIPEMENT DE TRANSPORT COLLECTIF STRUCTURANT
FAMILLE HABITATION		
Tous les usages de la famille habitation	1 unité/ 150m ²	1 unité/ 90m ²

Recommandations

Au vu du projet et de son impact, nous n'exigeons pas la réalisation d'une étude de circulation pour ce projet. De plus, demander une étude de circulation pour un projet de cette ampleur, voire imposer du stationnement souterrain sur une si petite parcelle, quand le projet propose une formule sans stationnement, vient contredire la politique de l'arrondissement sur la question du stationnement et la promotion de la mobilité durable. En effet, le premier levier pour faire réduire la dépendance à l'usage de l'automobile réside dans la réduction de l'offre de stationnement.

**RÈGLEMENT MÉTROPOLE MIXTE
(LOGEMENTS SOCIAUX, ABORDABLES ET FAMILIAUX)**

Lot = 2 086 975
Superficie résidentielle = 985.5 m.c.
Logements = 20 unités

Contribution au volet social

Pour réaliser votre contribution au volet social, vous pouvez vendre un immeuble à la Ville (terrain ou projet clés en main), verser une contribution financière ou combiner les deux.

Les coûts de construction associés aux projets clés en main font l'objet d'une subvention distincte.

Pour plus d'information, communiquez avec le Service de l'habitation à : inclusion@montreal.ca.

Vente d'un terrain sur le site du projet

Superficie résidentielle	197 m ²
Prix d'achat par la Ville	56 567,70 \$

Vente d'un terrain hors du site du projet

Superficie résidentielle	217 m ²
Prix d'achat par la Ville	62 224,47 \$

Contribution financière

Montant à verser à la Ville	16 600,50 \$
-----------------------------	--------------

Contribution au volet abordable

Si votre projet situé dans une zone de logement abordable, une contribution est exigée sous forme de logements abordables, de contribution financière ou d'une combinaison des deux.

Si votre projet n'est pas situé dans une zone de logement abordable et que sa superficie totale est supérieure à 4500 m², vous devez fournir une contribution financière.



Aucune contribution requise pour ce volet.

Contributions au volet familial

Si votre projet compte au moins 50 logements, vous devez contribuer au volet familial en créant des logements adaptés pour les familles.

Les projets situés dans le secteur 5B sont exemptés du volet familial.



Aucune contribution requise pour ce volet.

CRITÈRES - DÉMOLITION

Critères – article 14 – Règlement régissant la démolition des immeubles	Commentaires
1° état de l'immeuble visé par la demande ;	L'état du bâtiment est acceptable avec certaines déficiences mineures. Cependant il n'a pas été conçu pour accueillir une fonction résidentielle et accueillir 6 étages supplémentaires.
2° la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage ;	Le bâtiment construit en 1957 n'a aucune valeur patrimoniale et ne possède aucune caractéristique architecturale représentative du secteur. Par ailleurs, ce bâtiment ne contribue pas au renforcement ou à l'évolution du milieu bâti. De plus, le bâtiment est dérogoire à la réglementation (hauteur = 2 étages)
3° le coût de la restauration ;	Puisque le bâtiment n'a pas été conçu pour une fonction résidentielle et que le projet proposé vise à densifier le site tel que prescrit au plan d'urbanisme (Partie II chapitre 4, objectif 4), le coût de restauration du bâtiment existant n'a pas été évaluée.
4° l'utilisation projetée du sol dégagée ;	Le projet de remplacement consiste à réaliser un bâtiment mixte de 6 étages comprenant 20 unités d'habitation et un rdc commercial. Aucun stationnement ne sera construit
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 ;	Il s'agit d'un bâtiment commercial de 2 étage qui est vacant
6° la valeur patrimoniale de l'immeuble.	Le bâtiment n'est pas situé dans un secteur patrimonial et ne fait pas l'objet d'une protection patrimoniale au niveau municipal, provincial ou fédéral.

RECOMMANDATION DE LA DIRECTION

LA DIRECTION EST FAVORABLE POUR LES RAISONS SUIVANTES :

- **Le bâtiment à démolir n'a pas de valeur architecturale particulière et n'est pas conforme à la hauteur minimale prescrite = 3 étages**
- **La proposition permet de créer 20 nouveaux logements et de bonifier le couvert végétal**
- **Le projet de remplacement permet de renforcer le cadre bâti**
- **Le requérant va devoir contribuer un montant approximatif de 16 600\$ pour le logement social**

QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU COMITÉ

DÉCISION DU COMITÉ

Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
C.4	Commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale	C
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
C.4.1	Restaurant rapide	-
C.6(1)	Commerces lourds	A
H	Habitation	-
-	-	-
-	-	-

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	4.5
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Règles d'insertion	
Taux d'implantation (%)	35	70
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	2,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	3	6
Hauteur (m)	-	20

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

**VOISINAGE
IMMÉDIAT**

