

COMITÉ DE DÉMOLITION

DÉCISION NUMÉRO	CD25 004
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION	
Requérant :	GESTION JL IMMOBILIER A/s JULIEN LU 3404 AV HINGSTON MONTREAL (QC) H4A 2J4
Immeuble visé :	6365, RUE SHERBROOKE OUEST
Demande de permis :	3003563415

DÉCISION RENDUE À LA SUITE DE L'AUDITION PUBLIQUE TENUE LE 6 AOÛT 2025, À 18 H 30, À MONTRÉAL AU 5160, BOULEVARD DÉCARIE, REZ-DE-CHAUSSÉE, SALLE DU BUREAU ACCÈS MONTRÉAL, À LAQUELLE ASSISTENT ISABELLE DUMAS, JACQUELINE MANUEL, RACHEL LAURENDEAU ET MARK CALCE 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 projet préliminaire de réutilisation du sol est essentiellement conforme à la réglementation;

ATTENDU QUE le projet permettrait de créer 27 nouveaux logements;

ATTENDU QUE les parties de logements aménagées sous le niveau du rez-de-chaussée doivent être approuvés en vertu des articles 12.21 et suivants du Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097);

ATTENDU QUE le Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009) impose l'exigence de fournir une garantie bancaire de 20% de la valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation foncière, car des éléments de paysage (3 arbres sur le domaine public) doivent être conservés.

Il est proposé par Mme Jacqueline Manuel
Appuyé par Mark Calce

D'ACCORDER le certificat d'autorisation de démolition pour le 6365, RUE SHERBROOKE OUEST le tout conformément au *Règlement régissant la démolition des immeubles* (RCA02 17009) et aux conditions suivantes :

- Que les documents suivants soient soumis préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;

- o Un plan de gestion des matériaux issus de la démolition;
 - o Un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier;
 - o 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;
 - o 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, est inférieur à 40 dBA Leq (24h) ou par un espace de détente au sol à l'extérieur du bâtiment si le niveau sonore est inférieur à 55 dBA Leq (24h) et les mesures à mettre en place pour respecter les limites de décibels maximum autorisées (terrain adjacent à une voie de débit important (Sherbrooke O – article 122.13);
 - o Un plan de gestion des matières résiduelles.
- Que les arbres publics le long des voies publics soient protégés par la Ville au frais du promoteur selon les devis qui aura été transmis par la Direction des travaux publics avant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.
 - Qu'un accès au toit soit prévu pour permettre l'entretien de la toiture végétalisée;
 - Que les travaux de démolition soient entrepris dans les 12 mois suivant la délivrance du certificat de démolition;
 - Que les travaux de démolition soient terminés dans les 18 mois suivant la délivrance du certificat de démolition;
 - Qu'une demande de permis pour la construction d'un projet conforme à la réglementation d'urbanisme et au projet de réutilisation du sol dégagé soit déposé préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition et ce dans les 36 mois suivant la présente approbation.

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



COMITÉ DE DÉMOLITION

6365, rue Sherbrooke O. (# lot 3 324 424)

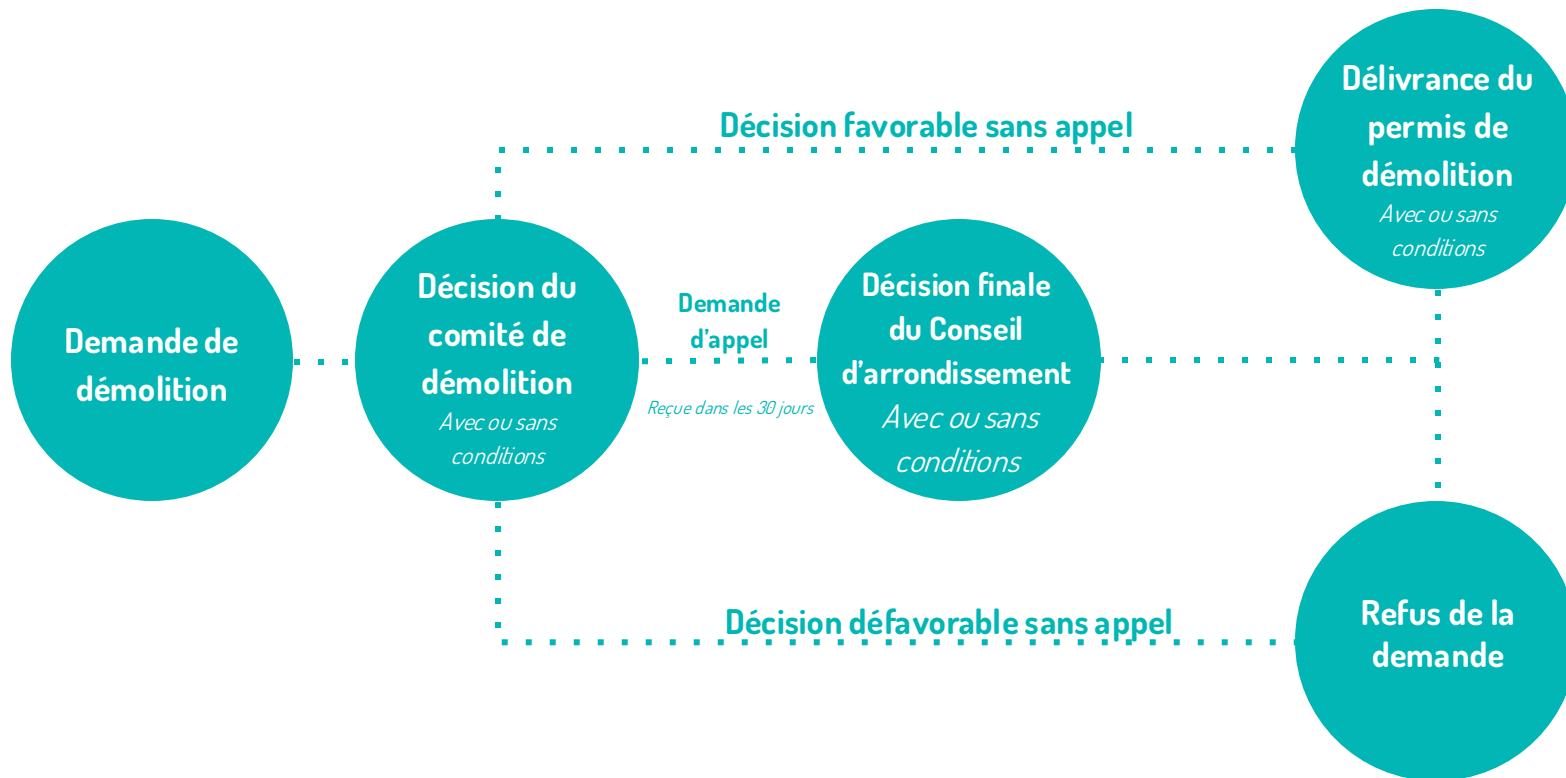
Approuver, conformément au Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009), une demande visant à autoriser la démolition du bâtiment commercial jumelé d'un étage situé au 6365, rue Sherbrooke ouest pour permettre la construction d'un bâtiment multifamilial mixte jumelé de 4 étages et 27 logements - dossier relatif à la demande 3003563415.

2025/08/06

5160, boulevard Décarie

rdc

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



6365, rue Sherbrooke o.

RETOUR SUR LA DÉCISION CD23 003 DU COMITÉ DE DÉMOLITION

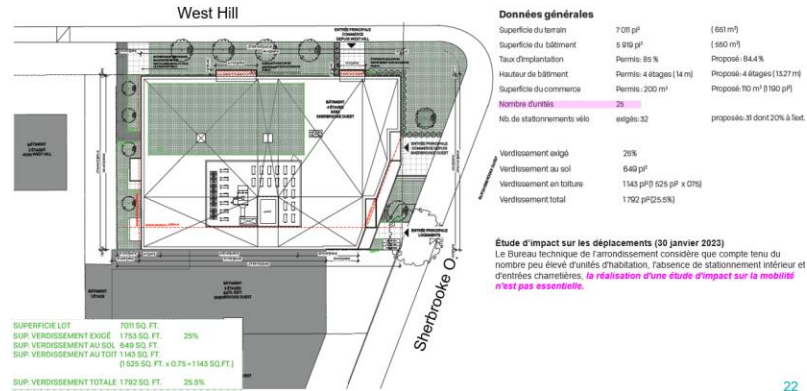
Séance du 3 mai 2023

D'ACCORDER les certificats d'autorisation de démolition pour le bâtiment situé au 6365, rue Sherbrooke O. 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.

- 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 soient terminés dans les 18 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.



22

- 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 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;



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 rue 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, Oris Change Consultant, 2022

- Bâtiment construit en 1983
- 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 : anciennement restaurant (Amir)
- Le bâtiment est relativement en bon état
- aire de stationnement en cour avant
- Bâtiment vacant

ÉTAT DE L'IMMEUBLE



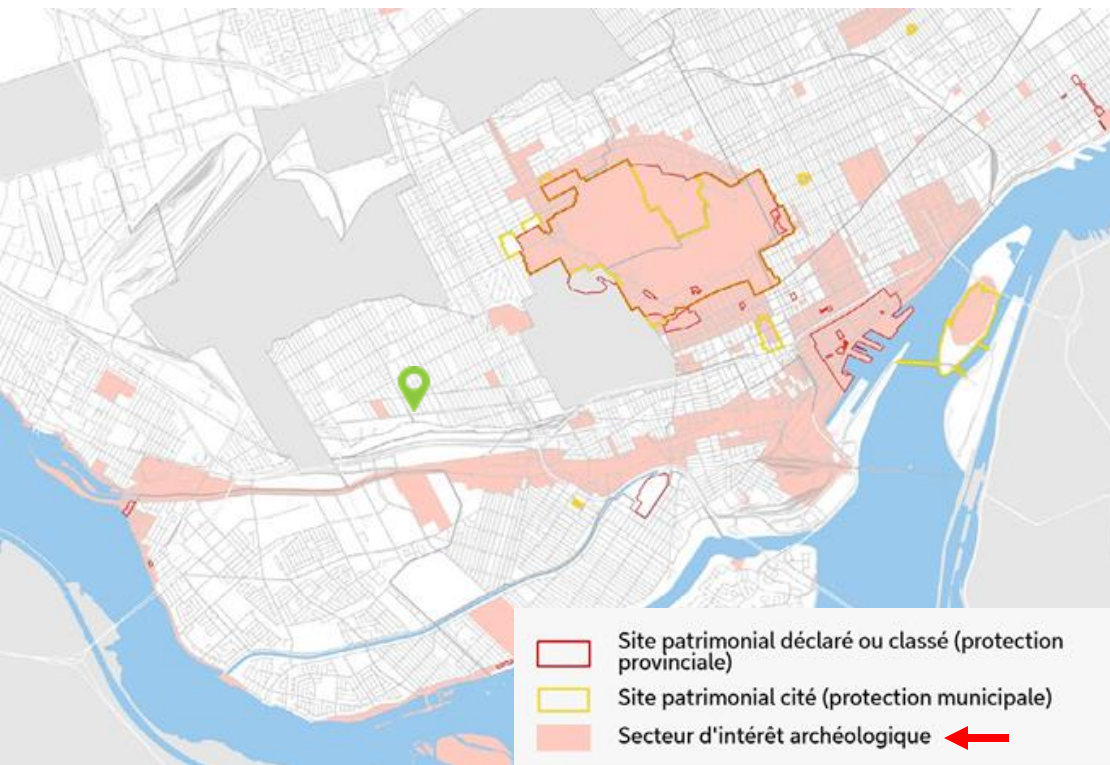
L'immeuble existant ne peut pas être intégré à la charpente de l'édifice projeté.


Ses composantes, que ce soit les fondations, les murs extérieurs et le toit, n'ont pas la capacité structurale ni la configuration requise pour servir de base au futur projet, sa structure devant être conçue pour répondre aux impératifs du concept architectural mis de l'avant dans les plans préparés.

Les éléments structuraux existants ne peuvent pas non plus être renforcés pour les rendre utilisables. Il est en effet impossible d'ajouter de l'armature dans les fondations en place et les murs en blocs de béton et les poutrelles de toit ne peuvent pas être consolidés pour en améliorer significativement la capacité structurale.

Cet immeuble devrait être démoli en entier afin de pouvoir procéder à l'érection du nouvel édifice.

POTENTIEL ARCHÉOLOGIQUE



 = 6365, rue Sherbrooke O.

Le site n'est pas situé dans un secteur de potentiel archéologique

VALEUR PATRIMONIALE DE L'IMMEUBLE



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



Service de Préfabrication et de l'urbanisme, Ville de Montréal, 1962, Utilisation du sol, Ville de Montréal, à l'échelle 1:1 000 (document cartographique), planche 207-26



Service de Préfabrication et de l'urbanisme, Ville de Montréal, 1965, Utilisation du sol, Ville de Montréal, à l'échelle 1:1 000 (document cartographique), planche 208-20

	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			
Évènement 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			
Évènement 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			
Évènement 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			

RETOUR SUR L'AVIS PRÉLIMINAIRE – 16 JUILLET 2025**DÉLIBÉRATION DU COMITÉ**

Les membres du comité soulèvent des préoccupations concernant l'aménagement de parties de logements sous le niveau du sol. À cet égard, les membres demandent que le requérant fasse la démonstration que les parties de logements aménagés au sous-sol seront résilients aux risques d'inondation, notamment par l'aménagement du site (pente du sol, résolution des cuvettes, projection de l'absorption de l'eau sur le site, mesurent de protection physique des cours anglaises, etc.). La Direction mentionne que l'aménagement de parties habitables sous le niveau du sol ne constitue pas un enjeu pour un nouveau bâtiment à cet endroit.

Les membres du comité soulèvent également des préoccupations quant à la qualité des logements au sous-sol particulièrement en ce qui concerne l'apport en lumière naturelle et la gestion des matières résiduelles. La Direction mentionne que le code prévoit déjà des seuils minimums pour l'éclairage naturel et que la réglementation de l'arrondissement exige un local à l'intérieur du bâtiment pour entreposer les matières résiduelles.

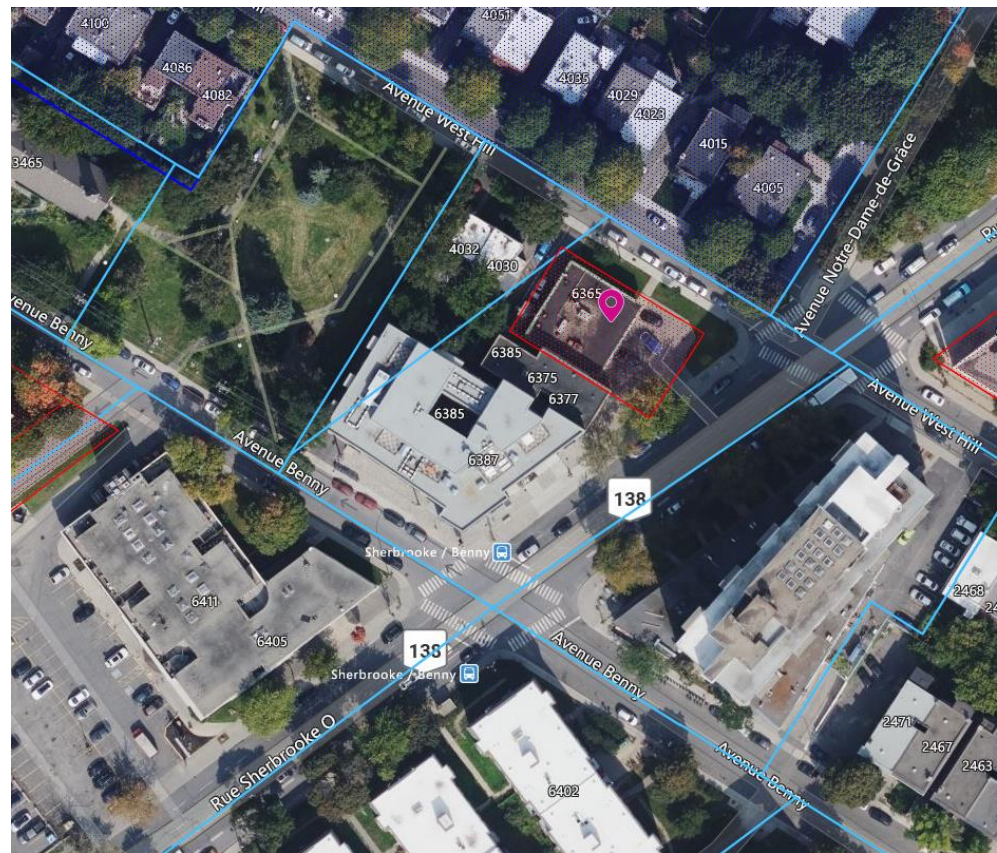
Les membres du comité sont en accord avec les observations et les conclusions de l'analyse présentées par la Division de l'urbanisme.



PROJET PRÉLIMINAIRE DE REMPACEMENT

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

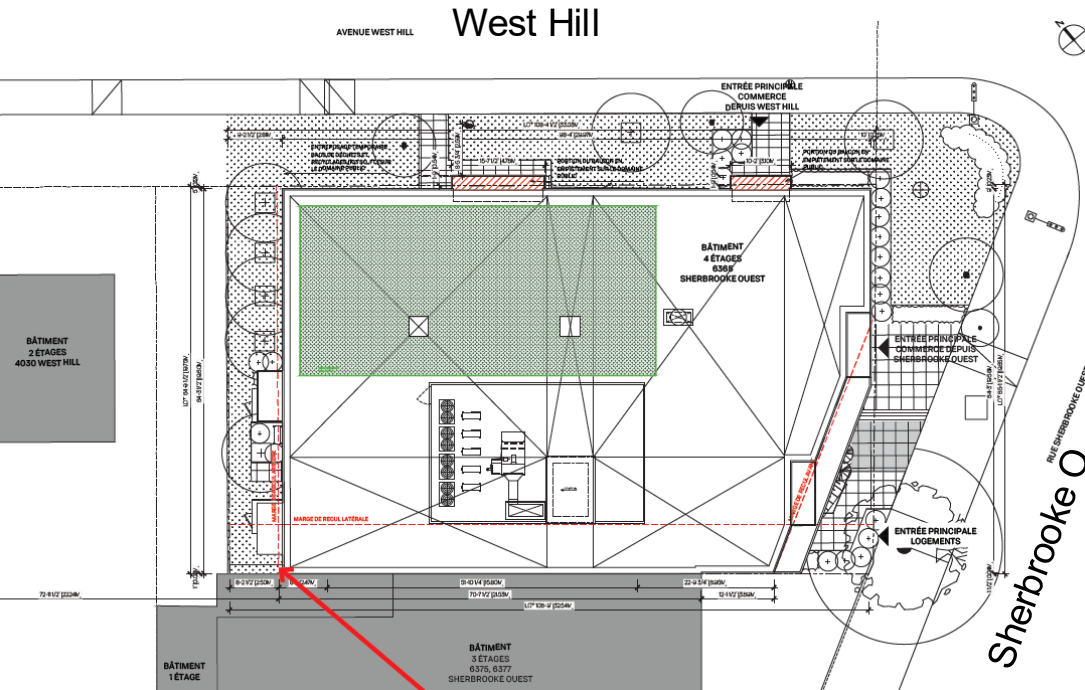


GÉNÉRALITÉS

Superficie plancher brute :	2 200 m ²
Superficie terrain :	651 m ²
Hauteur en étage :	4
Mode d'implantation :	jumelé
Logements :	<p>27 logements locatifs dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9 studios (33%) - 12 de 1 c.a.c. (45%) - 3 de 2 c.a.c. (11%) - 3 de 3 c.a.c. (11%) <p>TOTAL = 27 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)	± 3.38
Taux verdissement	25 % = pleine terre + toiture verte
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 :	Aucun stationnement



PROJET DE REMPLACEMENT - IMPLANTATION



Données générales

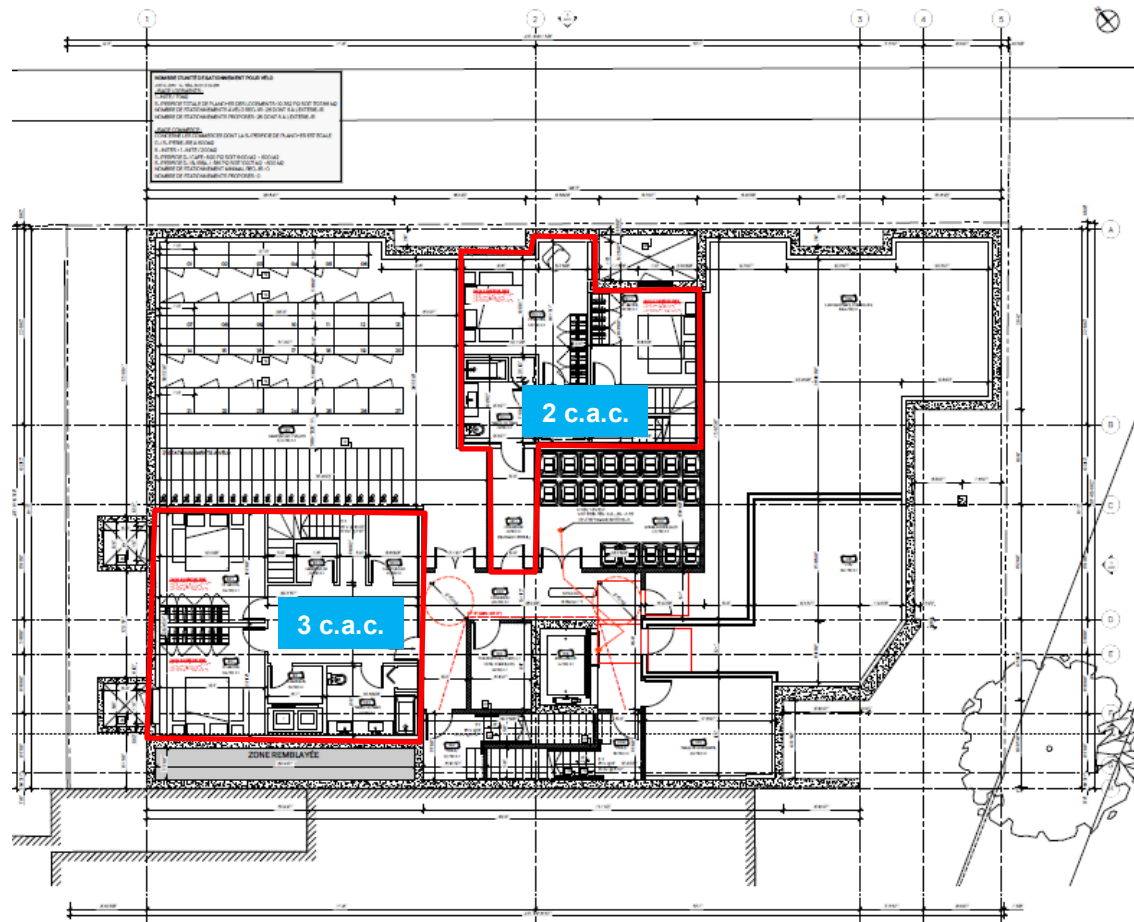
Superficie du terrain	7 011 pi ²	(651 m ²)
Superficie du bâtiment	5 919 pi ²	(550 m ²)
Taux d'implantation	Permis: 85 %	Proposé: 84.4 %
Hauteur de bâtiment	Permis: 4 étages (14 m)	Proposé: 4 étages (13.27 m)
Superficie du commerce	Permis: 200 m ²	Proposé: 64.10 m ² (690 pi ²)
Nombre d'unités	27 + 1 commerce + 1 bureau	
Nb. de statio. vélo (ART. 614)	exigés: 26	proposés: 26 dont 20% à l'ext. (5)
Pourcentage de maçonnerie	exigé: 80 %	proposé: 53.54 % & 63 %
Nombre d'arbres	exigés: 1/100 m ² non constr.	proposés: 4 (121 m ² non construit)
COS	3.32 (max. 4.5)	(23 283 pi ²)

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.**

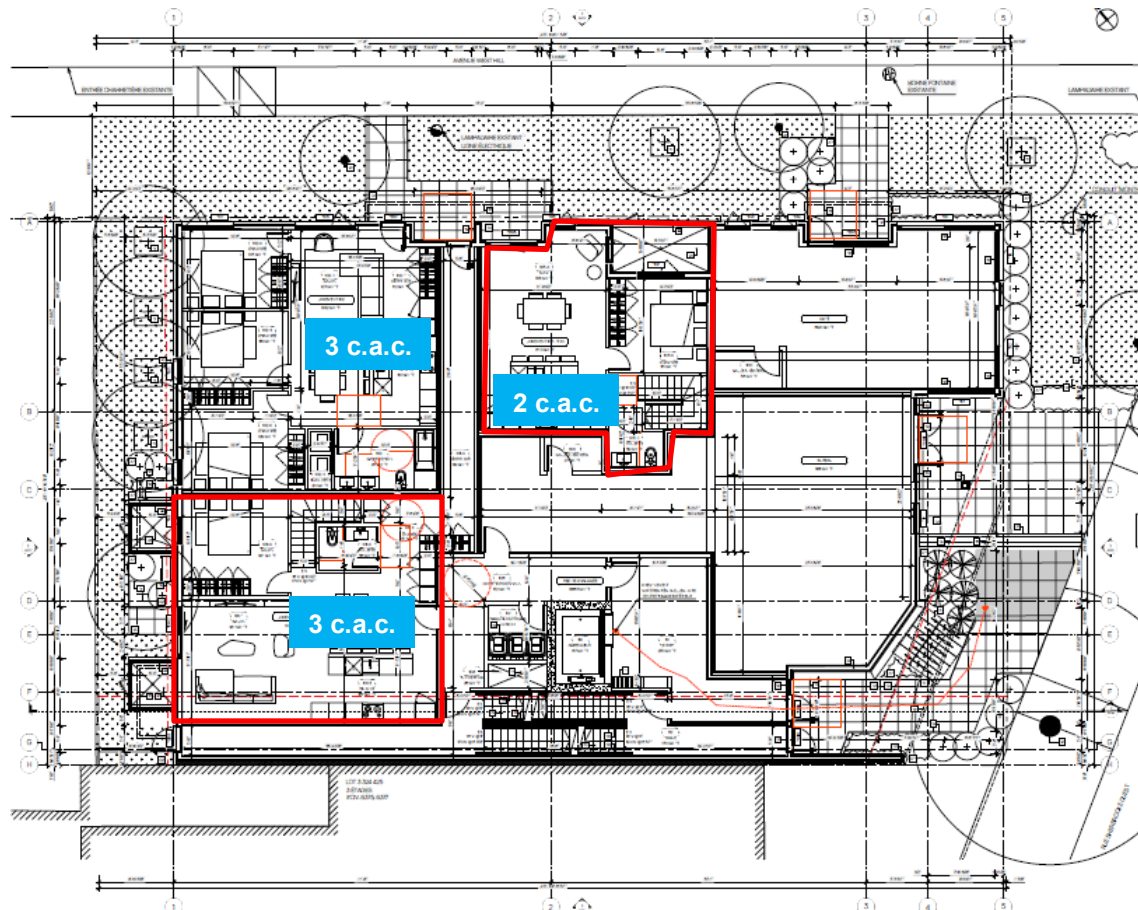
Verdissement exigé	25%
Verdissement au sol	769.08 pi ² (71.45m ²)
Verdissement en toiture	1 248 pi ² (1 664pi ² x 0.75)
Verdissement total	2017.04 pi ² (187.39 m ²) (28.7%)

PROJET DE REMPLACEMENT - PLAN DU SOUS-SOL



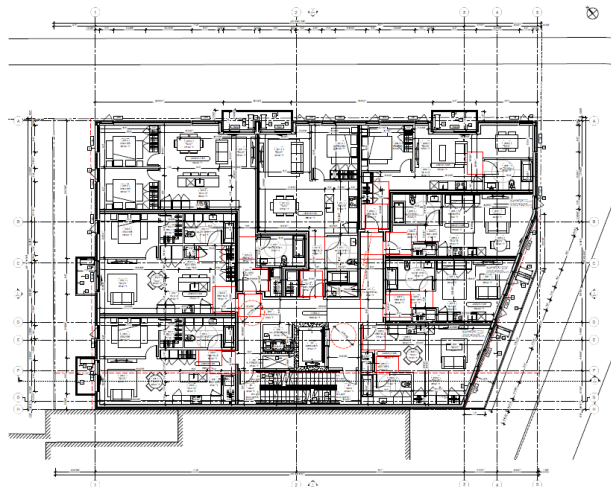
- Partie de logements en sous-sol (usage conditionnel)
- Local pour les matières résiduelles

PROJET DE REMPLACEMENT - PLAN DU RDC

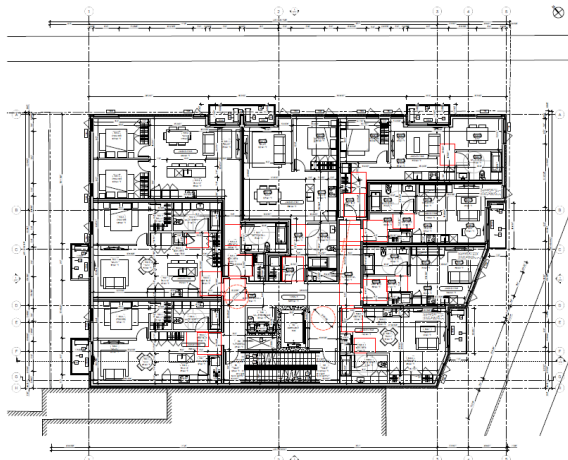


- 1 Commerce
- 1 Bureau
- 2 Logements sur 2 étages (sous-sol)

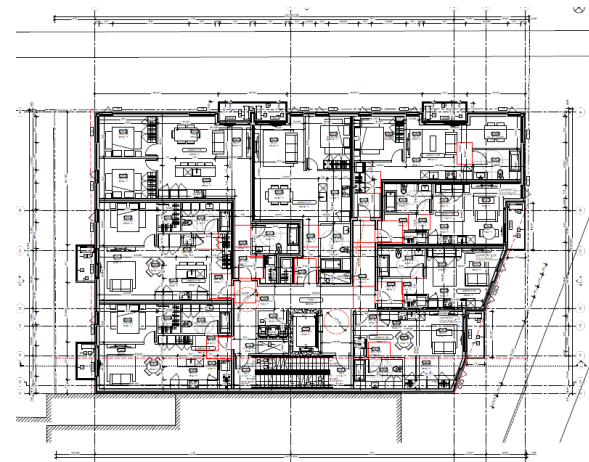
PROJET DE REMPLACEMENT - PLAN DES ÉTAGES



2^e étage

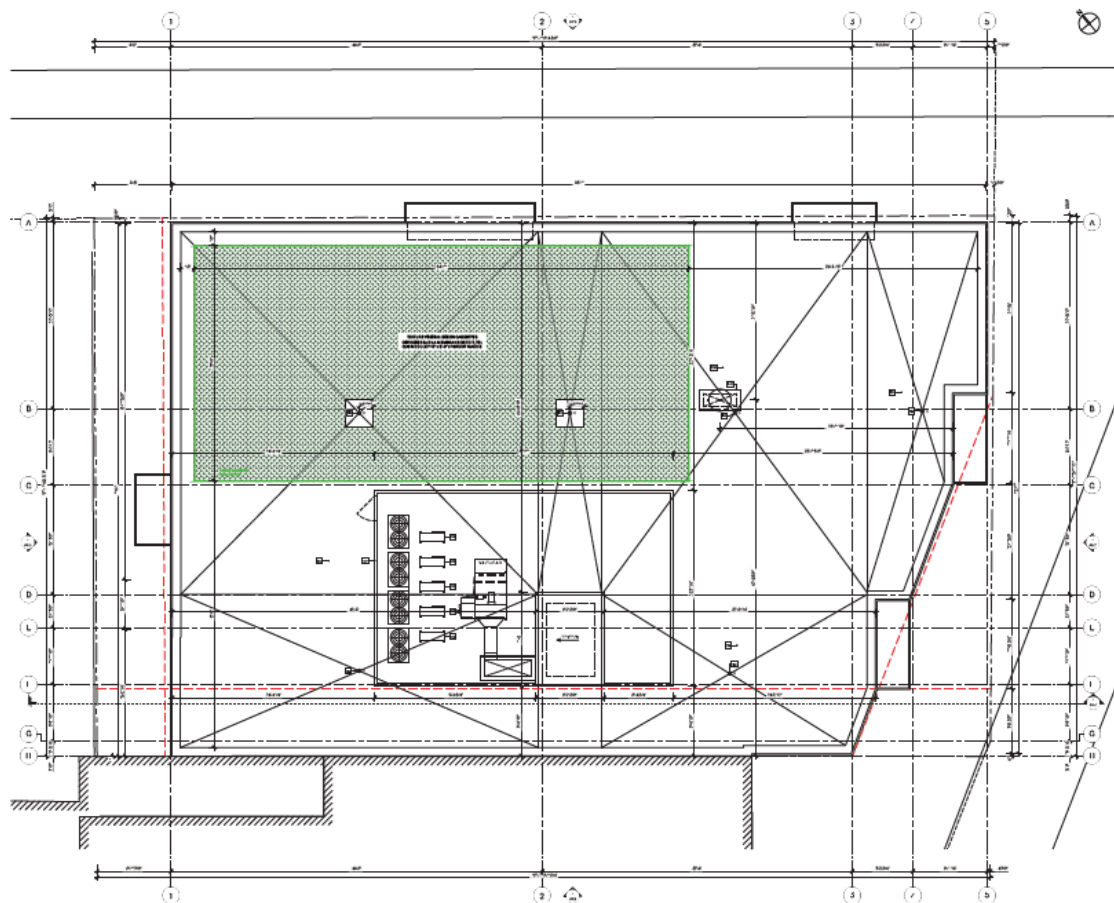


3^e étage



4^e étage

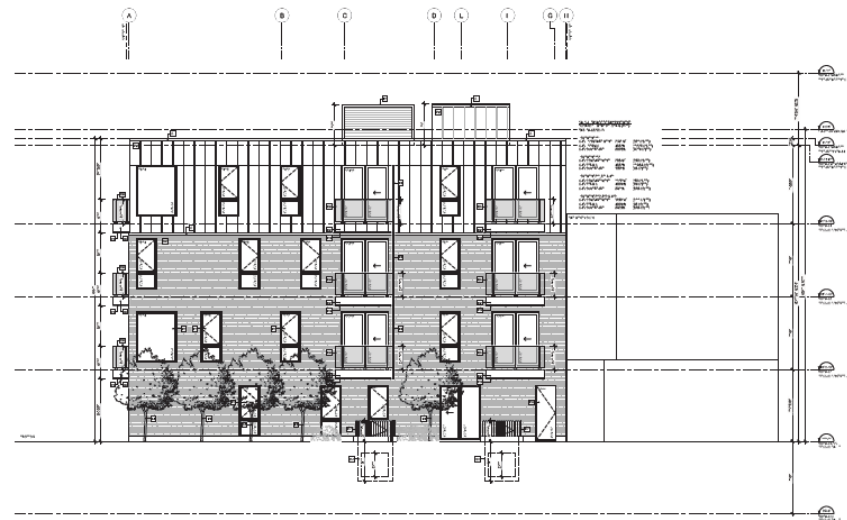
PROJET DE REMPLACEMENT - TOIT



PROJET DE REMPLACEMENT - ÉLÉVATIONS PRINCIPALES



Élévation rue Sherbrooke O.



Élévation West Hill

PROJET DE REMPLACEMENT - PERSPECTIVE



Perspective rue Sherbrooke O.



Perspective avenue West Hill

PROJET DE REMPLACEMENT - PERSPECTIVE

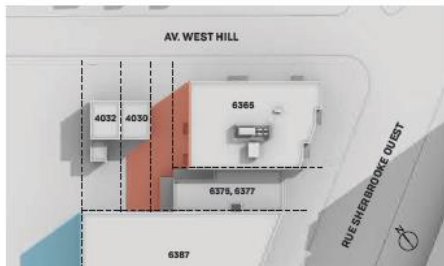


Légende

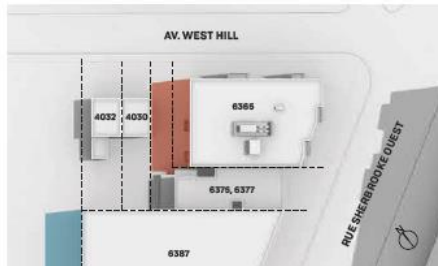
- a.** L'aménagement paysager marque les différentes entrées principales du projet et offre une végétation abondante qui délimite des entrées invitantes.
- b.** La voie d'accès pour le stationnement, à l'extrémité du terrain, est discrète.
- c.** Le commerce sur le coin de la rue profite d'une fenestration abondante et invite les passant.
- d.** Les reculs graduels dans le bâtiment permettent une intégration avec ses voisins immédiats et vient reprendre le geste de diagonale existant.
- e.** Appentis de l'ascenseur.
- f.** L'emploi d'un revêtement métallique 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.

PROJET DE REMPLACEMENT - ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

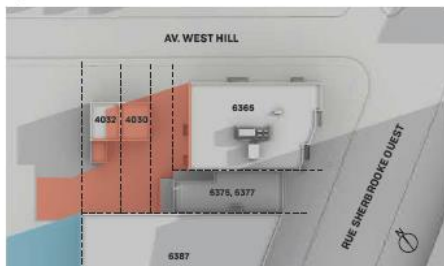
BATIMENT PROJETE
SOLSTICE D'ÉTÉ - JUIN



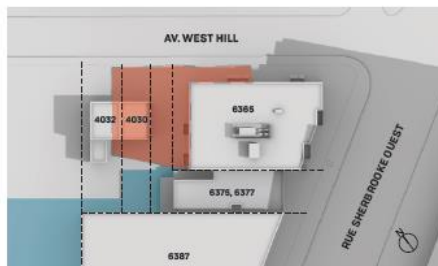
8H-10H



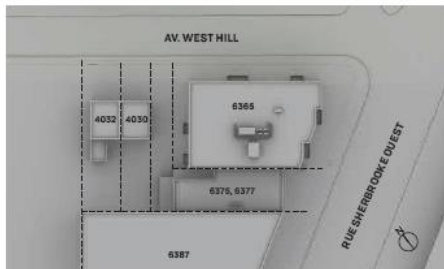
EQUINOXE - MARS & SEPTEMBRE



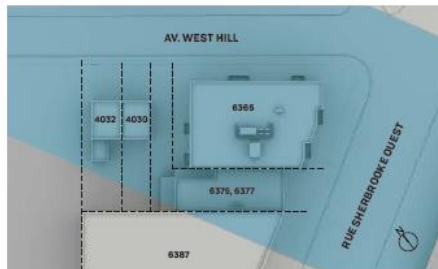
8H-10H



SOLSTICE D'HIVER - DÉCEMBRE



8H-10H



En conclusion, le bâtiment projeté de 4 étages crée de l'ombre 2h par jour pendant 5 mois par année pour une perte totale d'ensoleillement de 300 heures par année contrairement à 1000 heures.

Se référer à l'annexe "ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT" pour une meilleure compréhension visuelle.

GÉNÉRALITÉ

	Bâtiment existant	Projet
Aire de plancher	1 439.75 m ²	2 163,06 m ²
Hauteur en étage et en mètre	1 étages	4 étages / 14 m
Mode d'implantation	Jumelé	Jumelé
Taux d'implantation	-	46%
Logements	1 commerce	27 logements + commerce + bureau
Taux de verdissement	-	28,7%
Revêtement	Maçonnerie, revêtement métallique	Maçonnerie, panneau de béton léger, revêtement métallique

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. Toutefois, il est inadapté pour être transformé à des fins résidentielles mixte.
2°	la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;	L'apparence du bâtiment est en bon état et maintient les caractéristiques de la chaîne de restaurant Amir qui occupait les lieux.
3°	le coût de la restauration;	<p>Puisqu'il a été démontré que le bâtiment est relativement en bonne condition et qu'il s'agit de construire un bâtiment multifamilial mixte de 4 étages, le coût de restauration n'a pas été évalué.</p> <p>Toutefois, le coût de construction a été évalué à environ 5 840 000\$ plus un coût approximatif de 110 000\$ pour la démolition.</p>

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 de remplacement vise à réaliser un bâtiment multifamilial mixte de 4 étages implanté en mode jumelé comprenant 27 unités d'habitation.
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 est vacant depuis que le nouveau propriétaire en a fait l'acquisition.
6°	la valeur patrimoniale de l'immeuble.	L'étude patrimoniale a démontré que le bâtiment avait, dans l'ensemble une valeur patrimoniale faible mais une valeur de l'usage moyenne

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 :

7°	la gestion écologique des matériaux issus de la démolition;	Un plan de gestion et d'élimination des déchets de construction / démolition a été déposé dont l'objectif est de minimiser les matières dirigées vers l'enfouissement, et d'assurer la valorisation des matériaux lorsque cela est techniquement et économiquement possible
8°	les mesures de gestion et de mitigation du chantier;	Un plan sur les mesures de gestion et de mitigation du chantier a été déposé dont l'objectif est de réduire au minimum les nuisances engendrées par la démolition et la construction du nouveau bâtiment (bruit sur le chantier, camionnage, propreté du site et du domaine public , etc.)
9°	la protection du patrimoine archéologique	La propriété n'est pas située dans un secteur de potentiel archéologique.

RECOMMANDATION

Enjeux

- Démolition d'un bâtiment commercial, qui est relativement en bonne condition, mais inadapté pour être transformé à des fins résidentielles;
- Construction d'un nouveau bâtiment qui permet d'ajouter 27 unités d'habitation au parc immobilier de l'arrondissement tout en conservant un espace commercial;
- Élimination de l'aire de stationnement en cour avant et taux de verdissement atteignant de 25% de la superficie du site dont une partie se fera sur le toit du bâtiment;
- Le projet prévoit 2 logements répartis sur 2 étages (sous-sol = usage conditionnel), un espace commercial et un bureau au rdc;
- Le parcours pour la gestion des matières résiduelles et les parcours d'issues ne sont pas optimaux au rdc (ascenseur partagé et corridor de parcours pour la 2^e issue) ;
- L'architecture du projet de remplacement doit être soumis au titre VIII (PIIA).

La direction recommande l'adoption de la résolution pour les raisons suivantes:

- Considérant que la demande satisfait aux critères d'analyse régissant la démolition des immeubles de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce ;
- Considérant que le projet préliminaire de réutilisation du sol est essentiellement conforme à la réglementation ;
- Considérant que le projet permettrait de construire 27 nouveaux logements ;
- Considérant que les parties de logements aménagés sous le niveau du rez-de-chaussée doivent être approuvés en vertu des articles 12.21 et suivants du Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) ;
- Considérant que le Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009) impose l'exigence de fournir une garantie monétaire de 20% de la valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation foncière, car des éléments de paysage (3 arbres sur le domaine public) doivent être conservés.

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

- Que les documents suivants soient soumis préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition :
 - ❖ un 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;
 - ❖ 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, 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.
- 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;

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

- qu'un accès au toit soit prévu pour permettre l'entretien de la toiture végétalisée;
- que les travaux de démolition soient entrepris dans les 12 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
- que les travaux de démolition soient terminés dans les 18 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
- qu'une demande de permis pour la construction d'un projet conforme à la réglementation d'urbanisme et au projet de réutilisation du sol dégagé soit déposée préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition et ce dans les 36 mois suivants la présente approbation.

QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU COMITÉ

DÉCISION DU COMITÉ