

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 :

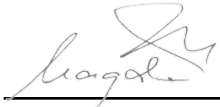
- Qu'aucun appareil de climatisation ne soit installé sur un balcon ou une façade;
- Qu'au moins 32% des unités proposées soient de 2 chambres à coucher et plus, d'une superficie minimale de 60 m<sup>2</sup> et de 92 m<sup>2</sup> pour les logements de 3 chambres à coucher;
- Qu'un maximum de 12.5% des unités proposées soit composé de logements de type studio d'une superficie minimale de 45 m<sup>2</sup>.

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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



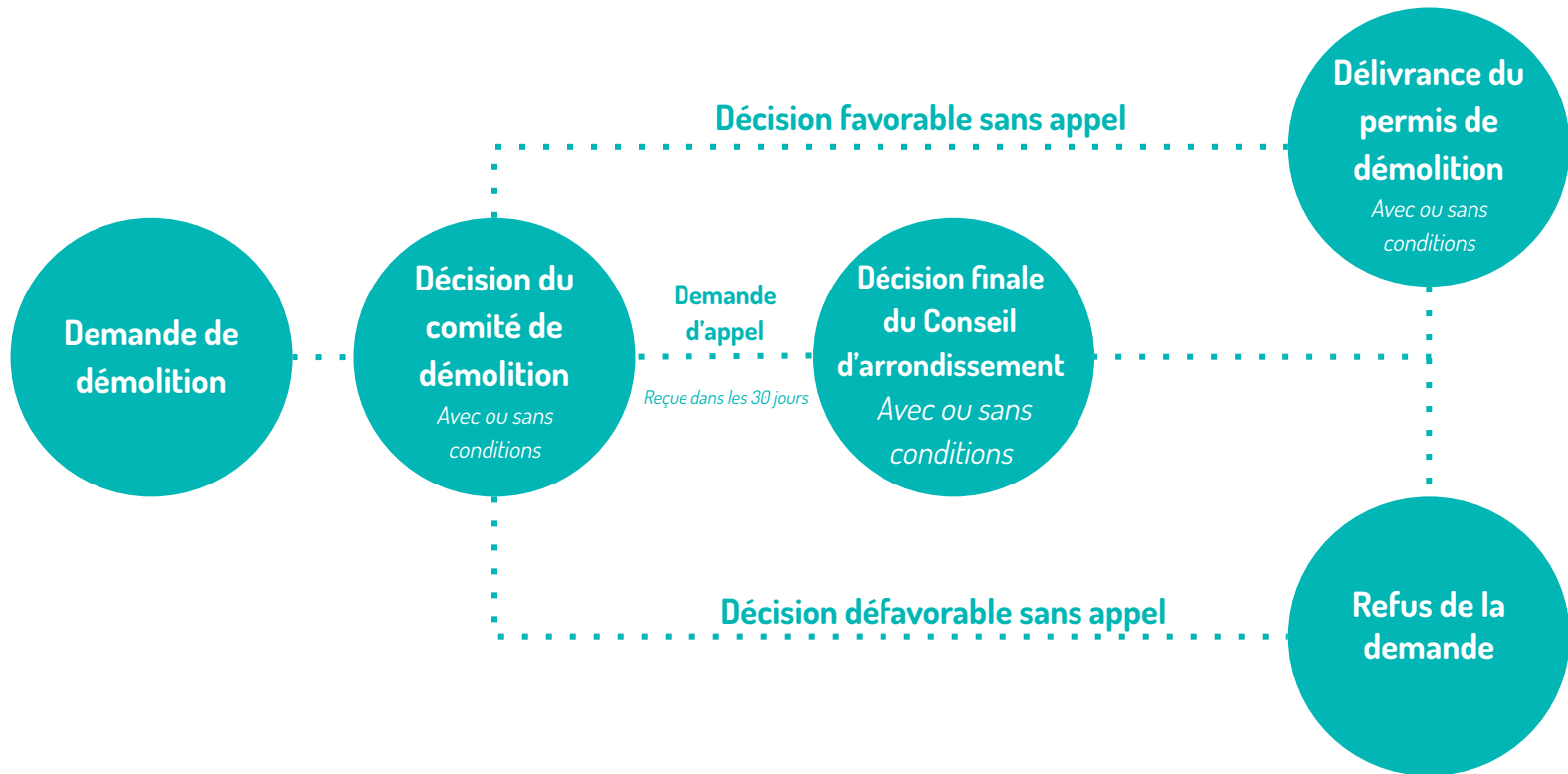
# COMITÉ DE DÉMOLITION

## **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.*

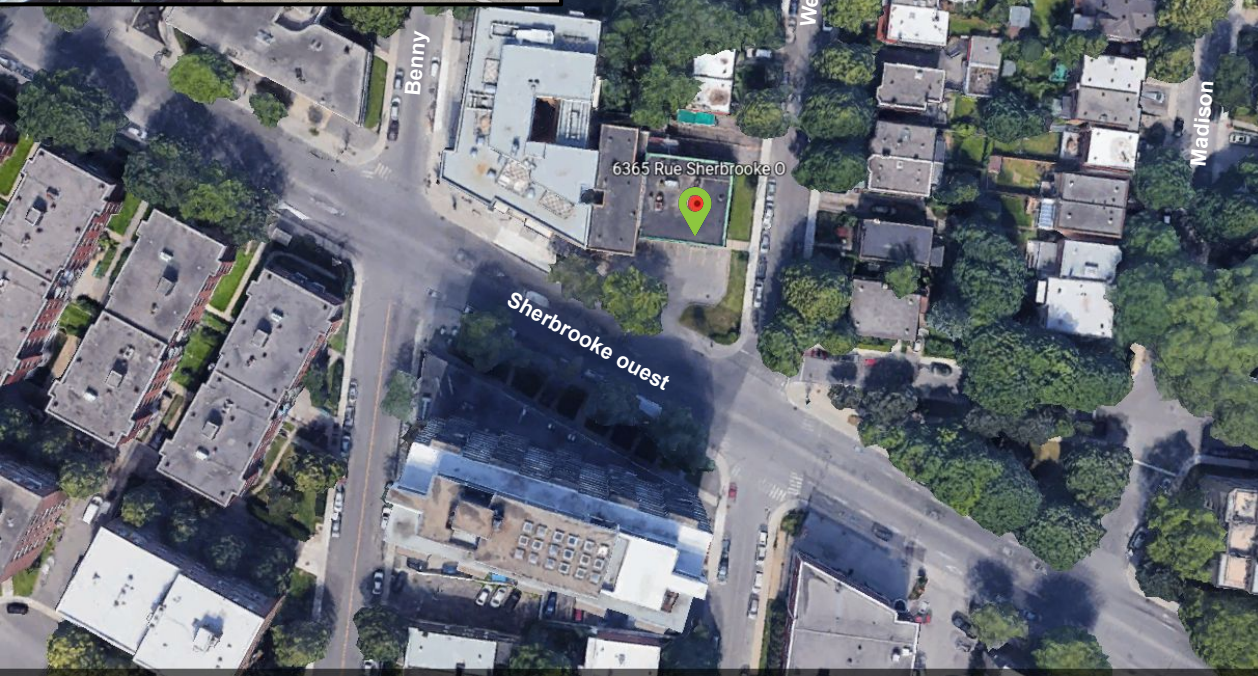
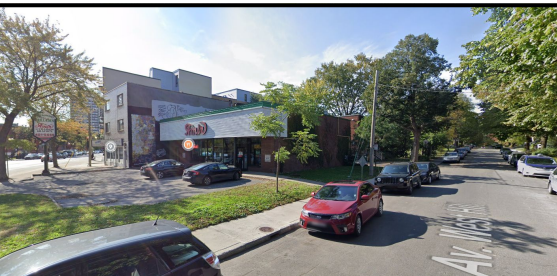
*Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du premier alinéa.*

**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](mailto:consultation.cdn-ndg@montreal.ca)

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

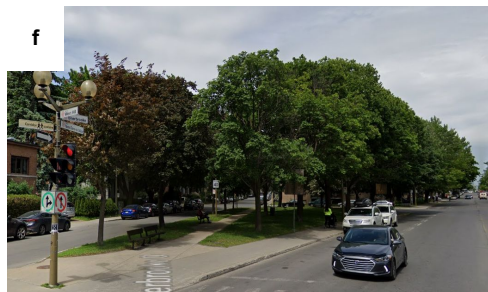
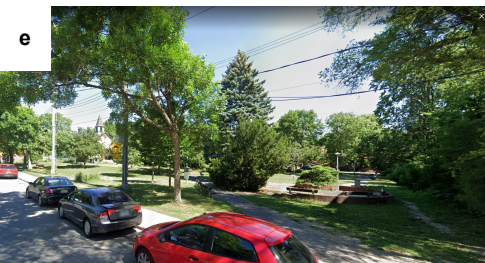
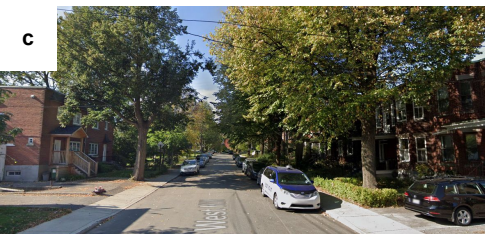
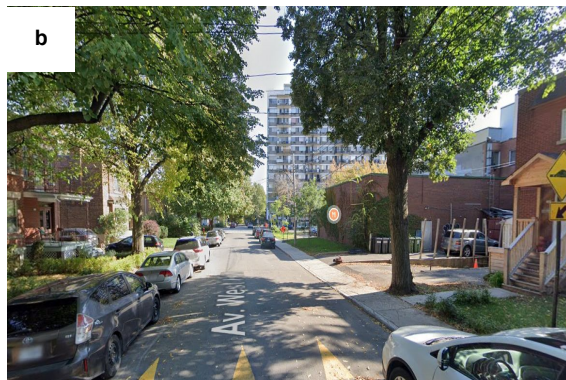
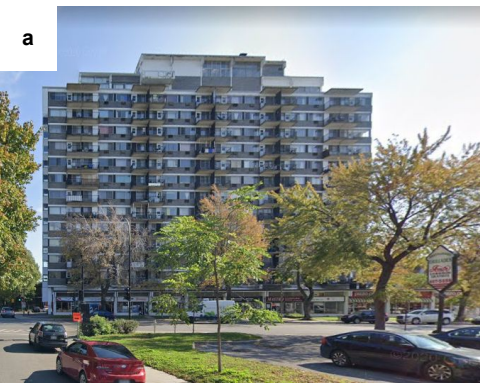
# ÉTUDE DU DOSSIER

## 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

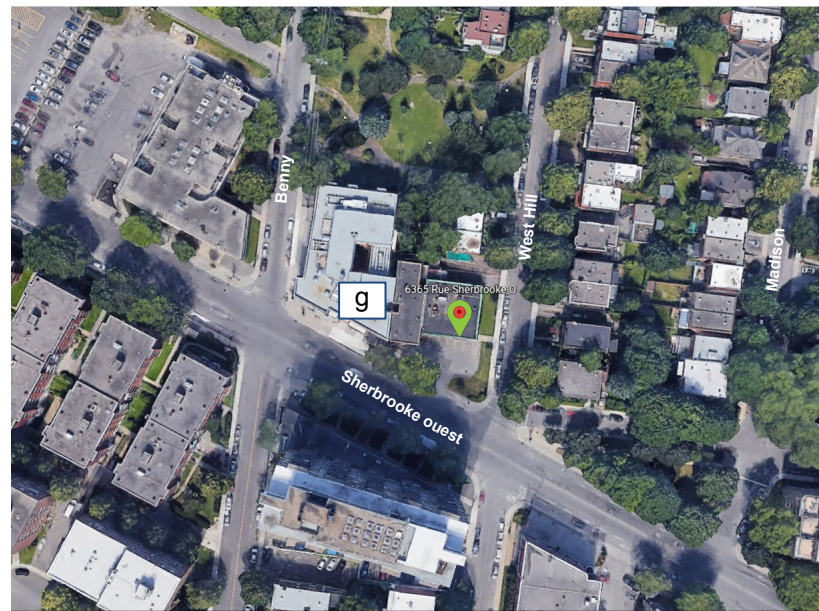
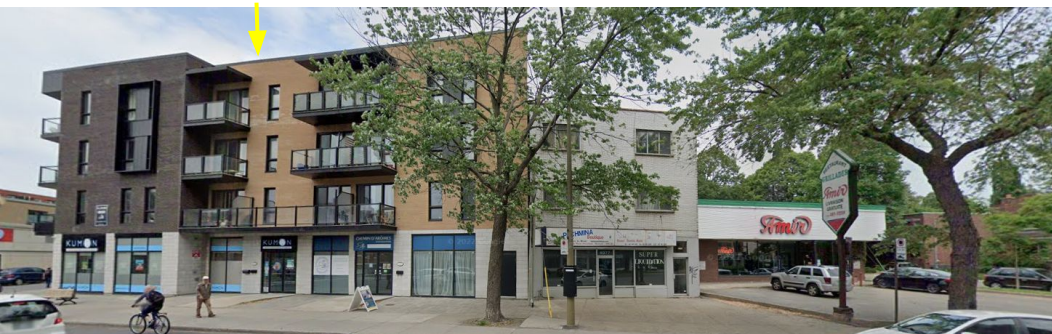


### Légende

- 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 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.

- 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



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

## 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

	No s'applique pas	Faible	Moyenne	Exceptionnelle
<b>VALEUR SOCIALE, SYMBOLIQUE</b>	X			
Signification identitaire ou spirituelle	x			
Esprit du lieu	x			
Perception du lieu	x			
<b>VALEUR HISTORIQUE</b>		X		
Évolution urbaine du lieu		x		
Phénomène de société	x			
Événement ou personnage associé	x			
Âge comparatif du lieu		x		
<b>VALEUR ARTISTIQUE, ESTHÉTIQUE</b>		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			
<b>VALEUR CONTEXTUELLE, URBAINE OU PAYSAGÈRE</b>		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			
<b>VALEURS SPÉCIFIQUES</b>				
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
<b>VALEUR SOCIALE, SYMBOLIQUE</b>	<b>X</b>			
Signification identitaire ou spirituelle	x			
Esprit du lieu	x			
Perception du lieu	x			
<b>VALEUR HISTORIQUE</b>		<b>X</b>		
Évolution urbaine du lieu		x		
Phénomène de société	x			
Événement ou personnage associé	x			
Âge comparatif du lieu		x		
<b>VALEUR ARTISTIQUE, ESTHÉTIQUE</b>		<b>X</b>		
Qualité de la conception		x		
Importance des concepteurs	x			
Importance du lieu dans l'oeuvre des concepteurs	x			
Importance artistique comparée du lieu	x			
<b>VALEUR CONTEXTUELLE, URBAINE OU PAYSAGÈRE</b>		<b>X</b>		
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			
<b>VALEURS SPÉCIFIQUES</b>				
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
<b>VALEUR SOCIALE, SYMBOLIQUE</b>	<b>X</b>			
Signification identitaire ou spirituelle	x			
Esprit du lieu	x			
Perception du lieu	x			
<b>VALEUR HISTORIQUE</b>		<b>X</b>		
Évolution urbaine du lieu		x		
Phénomène de société	x			
Événement ou personnage associé	x			
Âge comparatif du lieu		x		
<b>VALEUR ARTISTIQUE, ESTHÉTIQUE</b>		<b>X</b>		
Qualité de la conception		x		
Importance des concepteurs	x			
Importance du lieu dans l'oeuvre des concepteurs	x			
Importance artistique comparée du lieu	x			
<b>VALEUR CONTEXTUELLE, URBAINE OU PAYSAGÈRE</b>		<b>X</b>		
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			
<b>VALEURS SPÉCIFIQUES</b>				
Valeur scientifique ou technique	x			
Valeur archéologique	x			
Valeur d'usage			x	
Valeur d'écologie	x			

## CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE - RÈGLEMENT 01-276

<b>Zone :</b>	0839
<b>Usage :</b>	Usage principal : C.4(A) (Commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale) Autres catégories d'usages : H(habitation)
<b>Zonage commercial</b>	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.
<b>Hauteur :</b>	14 mètres max
<b>Mode d'implantation :</b>	RI
<b>Taux d'implantation :</b>	min : 35 % / max : 85 %
<b>Densité</b>	max : 4.5
<b>Taux verdissement (pleine terre)</b>	25% min
<b>Marges requises</b>	-marge avant : règle d'insertion -marge latérale : 2,5 m -marge arrière : 3 m
<b>Proximité transport commun structurant</b>	Non
<b>Secteur significatif :</b>	Non



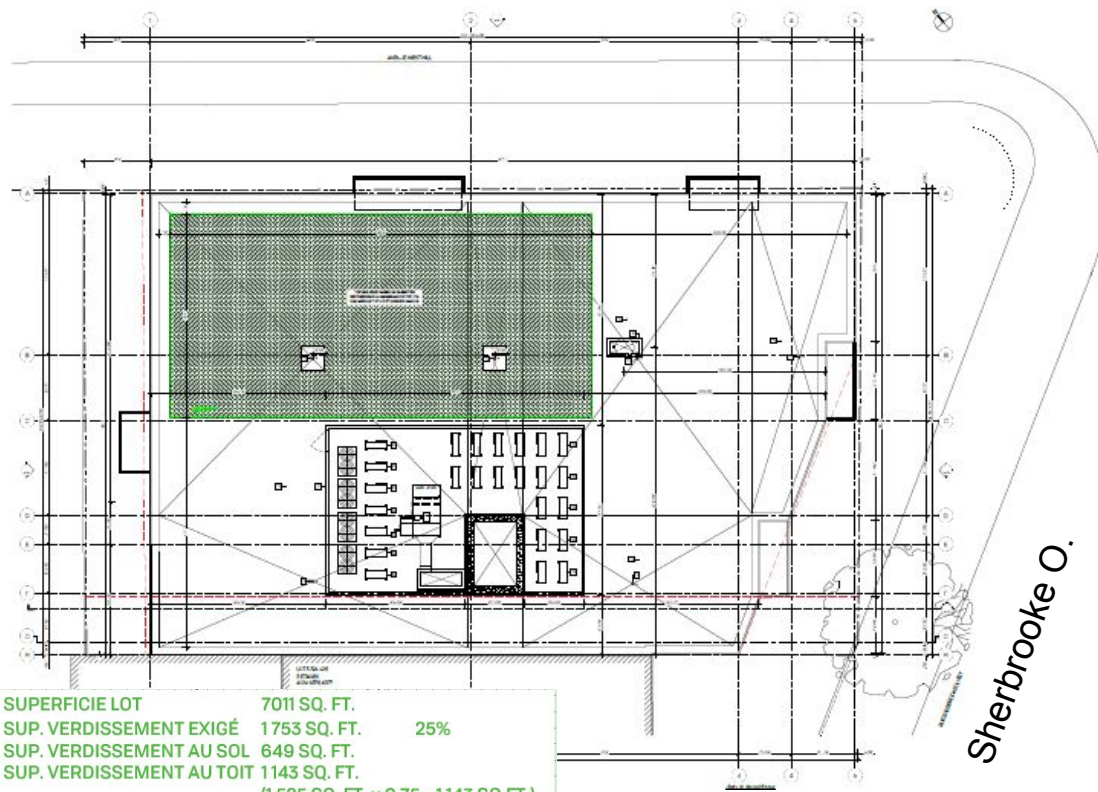
## GÉNÉRALITÉS

Superficie plancher brute :	2 200 m <sup>2</sup>
Superficie terrain :	651 m <sup>2</sup>
Hauteur en étage :	4
Mode d'implantation :	jumelé
Logements :	<p>24 logements locatifs dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12.5 % studios (3)</li> <li>- 54.1 % de 1 c.a.c. (13)</li> <li>- 16.6 % de 2 c.a.c. (4)</li> <li>- 16.6 % de 3 c.a.c. (4)</li> </ul> <p><b>TOTAL = 24 unités</b></p>
Zonage Commercial	<p>Commerce doit être au rdc. Pour un restaurant, la superficie de plancher est limitée à 200 m<sup>2</sup>. 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"> <li>-marges avant : règle d'insertion</li> <li>-marge latérale : 2,5 m</li> <li>-marge arrière :N/A</li> </ul>
stationnement véhicules routier au sous-sol :	<p>0</p> <p>ratio = 1 unité/90 m<sup>2</sup></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 <sup>2</sup>	(651 m <sup>2</sup> )
Superficie du bâtiment	5 919 pi <sup>2</sup>	(550 m <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup>	Proposé: 110 m <sup>2</sup> (1 190 pi <sup>2</sup> )
Nombre d'unités	24	
Nb. de stationnements vélo	exigés: 32	proposés: 38
Verdissement exigé	25%	
Verdissement au sol	649 pi <sup>2</sup>	
Verdissement en toiture	1143 pi <sup>2</sup> (1 525 pi <sup>2</sup> x 0.75)	
Verdissement total	1792 pi <sup>2</sup> (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°	<b>l'état de l'immeuble visé par la demande;</b>	Le bâtiment est relativement en bonne condition pour un usage commercial.
2°	<b>la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;</b>	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°	<b>le coût de la restauration;</b>	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°	<b>l'utilisation projetée du sol dégagé;</b>	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°	<b>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;</b>	Le bâtiment d'un étage est occupé à des fins commerciales par un restaurant (Amir). Le bâtiment ne comporte aucun logement d'habitation.
6°	<b>la valeur patrimoniale de l'immeuble.</b>	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

## 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 m<sup>2</sup> et de 92 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

## RECOMMANDATION

- 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;

## RECOMMANDATION

- qu'une superficie d'au au moins 60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

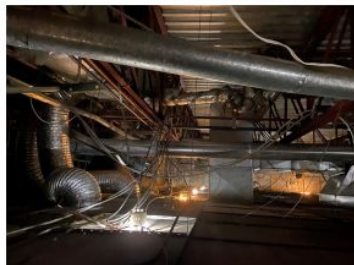
# QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU COMITÉ

# 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,

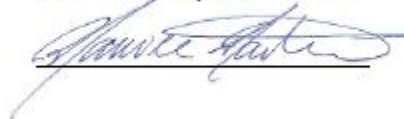
La présente se veut une courte lettre explicative concernant le projet prévu au 6365 rue Sherbrooke Ouest. Il est prévu de construire un projet neuf de 4 étages à cette adresse pour 25 unités résidentielles et un commerce.

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
<b>Conformité au code du bâtiment</b>			
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	●
<b>Efficacité énergétique du bâtiment</b>			
Enveloppe	Non conforme	Requis	●
Portes et fenêtres	Non conforme	Requis	●
<b>Qualité de l'air</b>			
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.

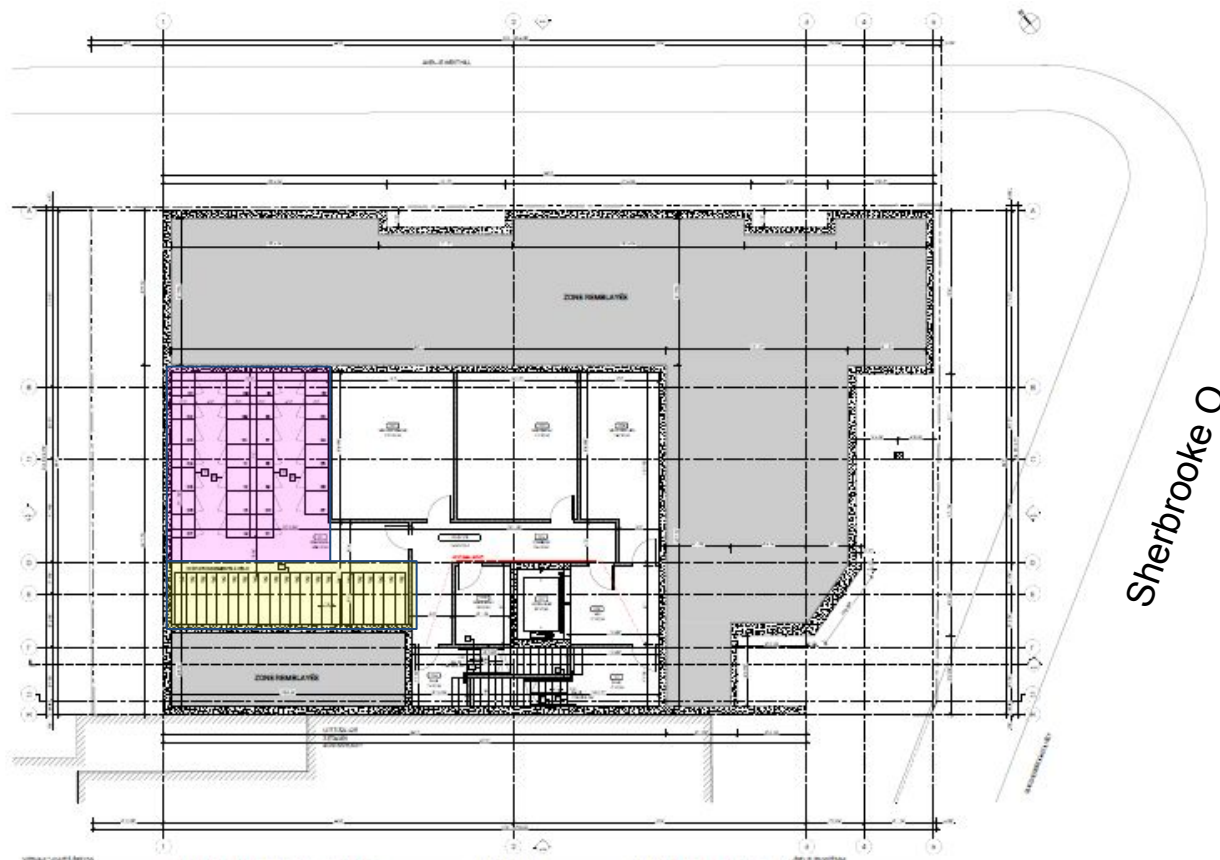


Perspective vers le sud - West Hill

PROJET DE REMPLACEMENT - PLAN DU SOUS-SOL

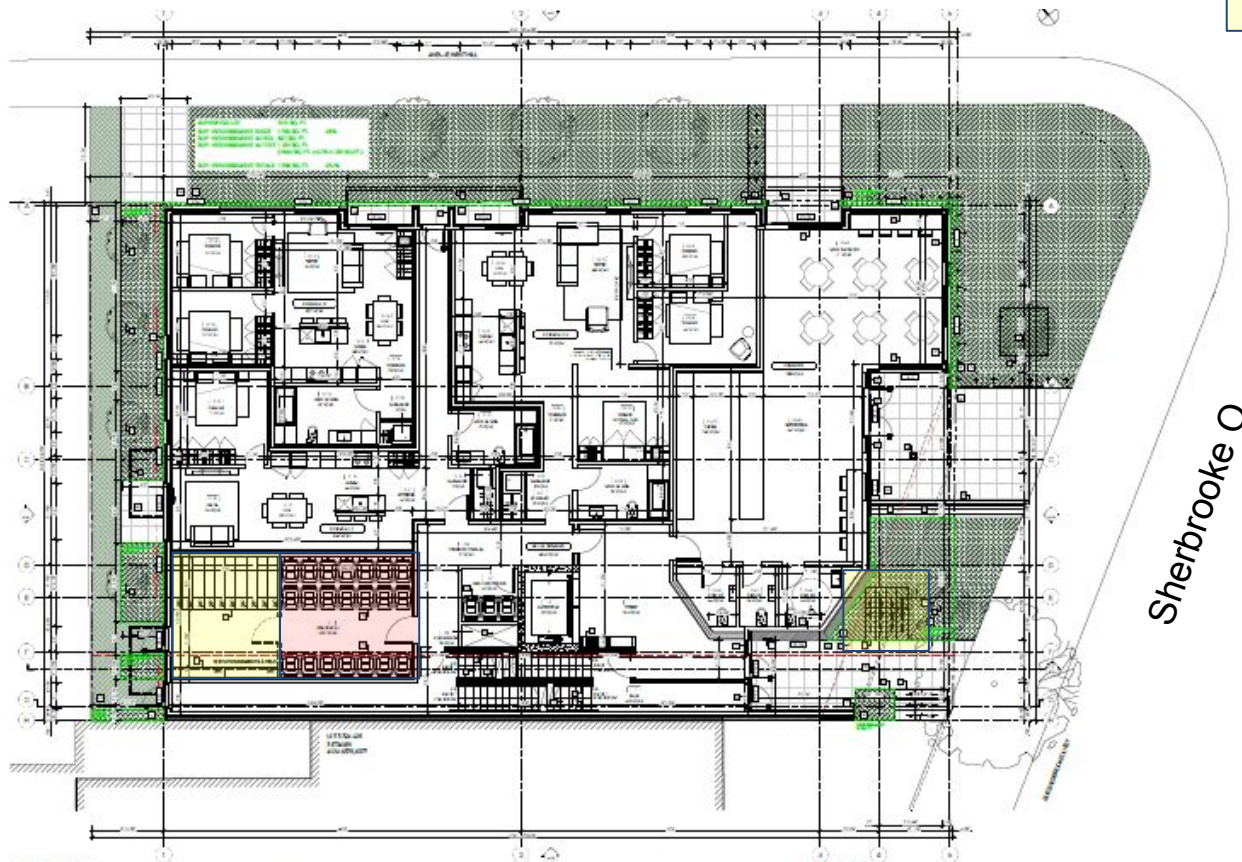
West Hill

- Rangements
- Vélos = 22 unités



PROJET DE REMPLACEMENT - PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

West Hill

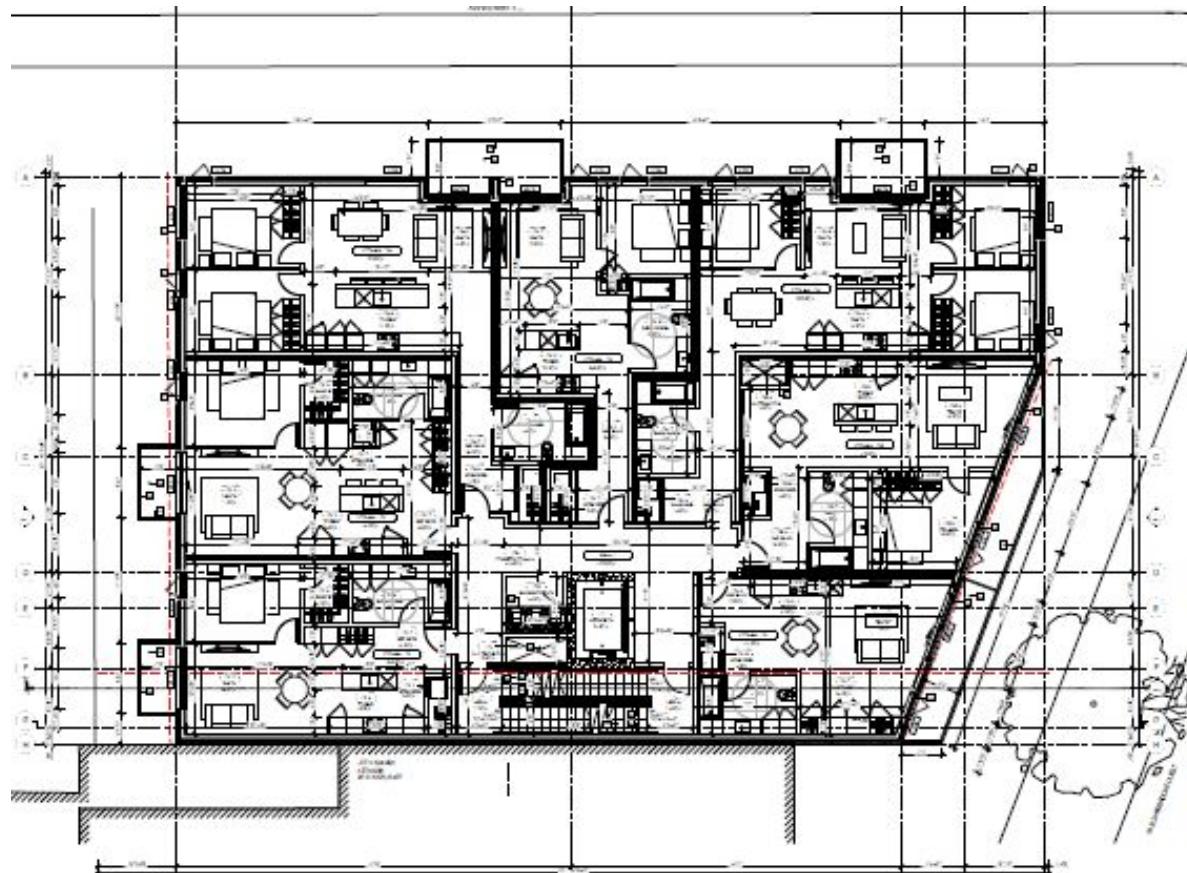


- Salle matières résiduelles
- Vélos = 12 unités intérieures  
+ 4 unités extérieure

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

