



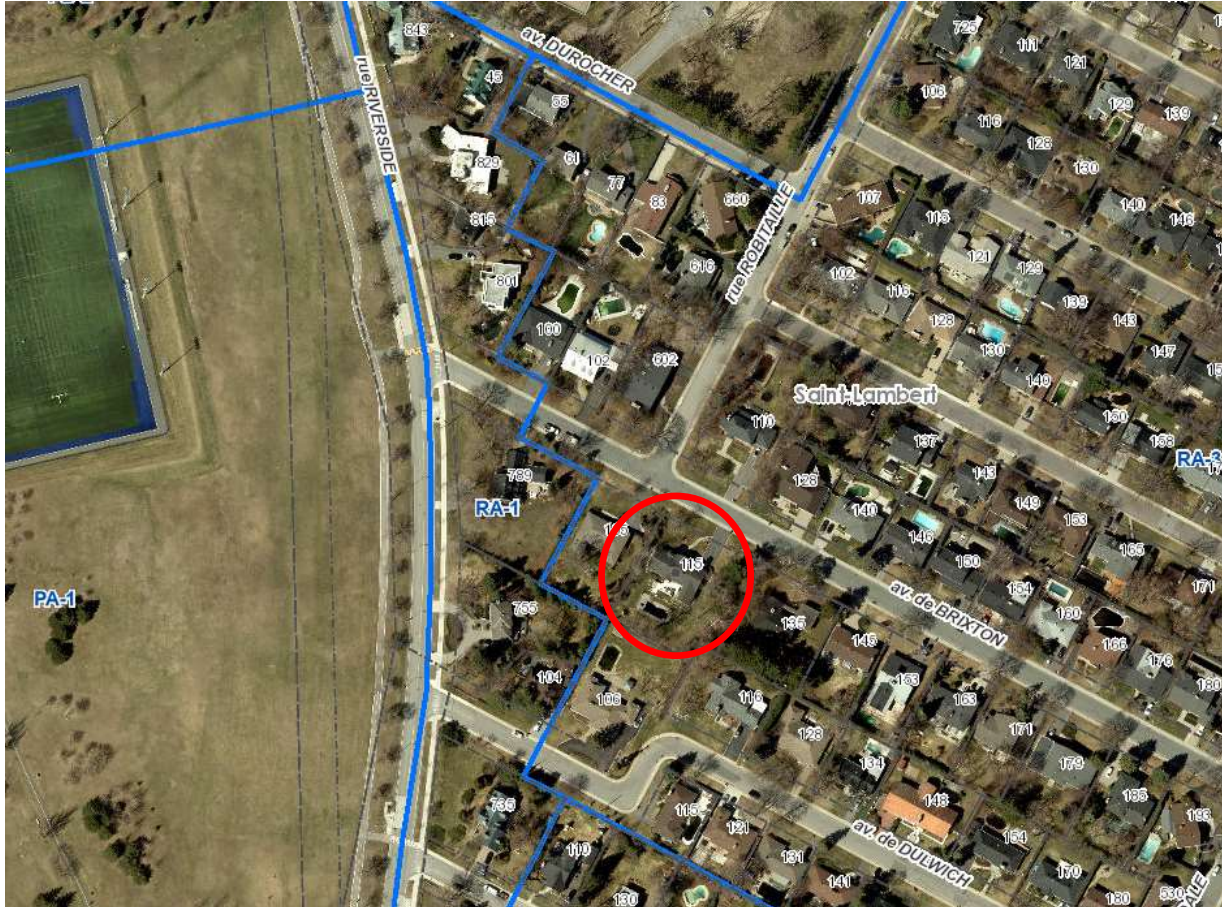
5 juillet 2023

COMITÉ DE DÉMOLITION

115, avenue de Brixton



DÉMOLITION



115, AVENUE DE BRIXTON

Localisation

- District 7
- Zone RA-3



Description sommaire du bâtiment

Le bâtiment unifamilial isolé de deux étages, construit vers 1950, a subi plusieurs modifications au fil des années. Notamment, un garage a été ajouté en contrebas, ainsi que des espaces de vie au-dessus. De plus, un large pignon a été ajouté, surplombant l'entrée principale du bâtiment et s'étendant jusqu'au-dessus de la façade avant du garage.



Description sommaire du projet

Le projet vise à agrandir et transformer la façade avant d'une maison unifamiliale isolée construite en 1950.

Dans le cadre de ce projet, il est proposé d'agrandir la superficie de l'étage situé au-dessus du garage, en continuité avec le niveau de plancher existant.

Le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) a été approuvé par le conseil municipal par la résolution numéro 2021-10-345, adoptée le 4 octobre 2021, dans le cadre du programme de réutilisation des sols, et a fait l'objet d'un veto du maire Brodeur, confirmé par la résolution 2021-11-349 lors de la séance du 22 novembre 2021.

Une dérogation mineure a été approuvée par le conseil municipal par la résolution numéro 2023-03-077, adoptée le 20 mars 2023, concernant l'agrandissement du deuxième étage existant en projection latérale gauche.

Il est proposé de rétablir le pignon en façade dans sa forme initiale, symétrique et ancrée sur le corps principal du bâtiment, tout en conservant le débord de toit en saillie.

La proposition architecturale nécessite la démolition de 100% du toit. Par ailleurs, la toiture d'origine à fait l'objet de transformations depuis la construction de l'immeuble. De plus sera démolis 53,46% du volume brut et 68,5% de la superficie des murs extérieurs. Par conséquent, le projet nécessite l'autorisation du comité de démolition.



Perspectives 3D



RÈGLEMENT NUMÉRO 2006-12

DÉCRÉTANT L'INTERDICTION DE DÉMOLIR TOTALEMENT OU PARTIELLEMENT UN IMMEUBLE COMPRENANT UN OU PLUSIEURS LOGEMENTS SAUF LES BÂTIMENTS ACCESSOIRES ET ANNEXES AU BÂTIMENT PRINCIPAL

NOTE:

Le projet est assujéti au règlement numéro 2006-12, puisque la demande de démolition a été déposé avant l'adoption du nouveau règlement 2023-212 sur les démolitions, le 18 avril 2023 dernier.

Art. 7 - Avis public
donné le **22 juin 2023**

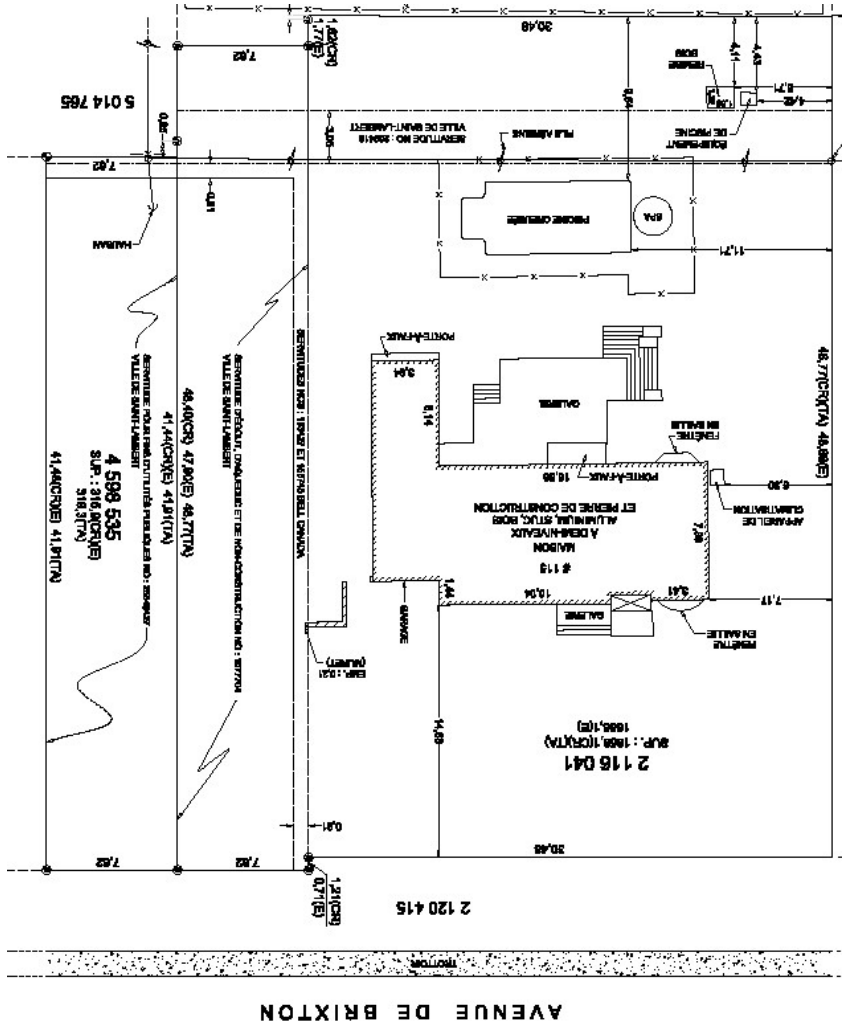
Article 1.1

Au sens du présent règlement, on entend par « démolition totale ou démolition partielle » le fait de raser, abattre ou autrement détruire soit :

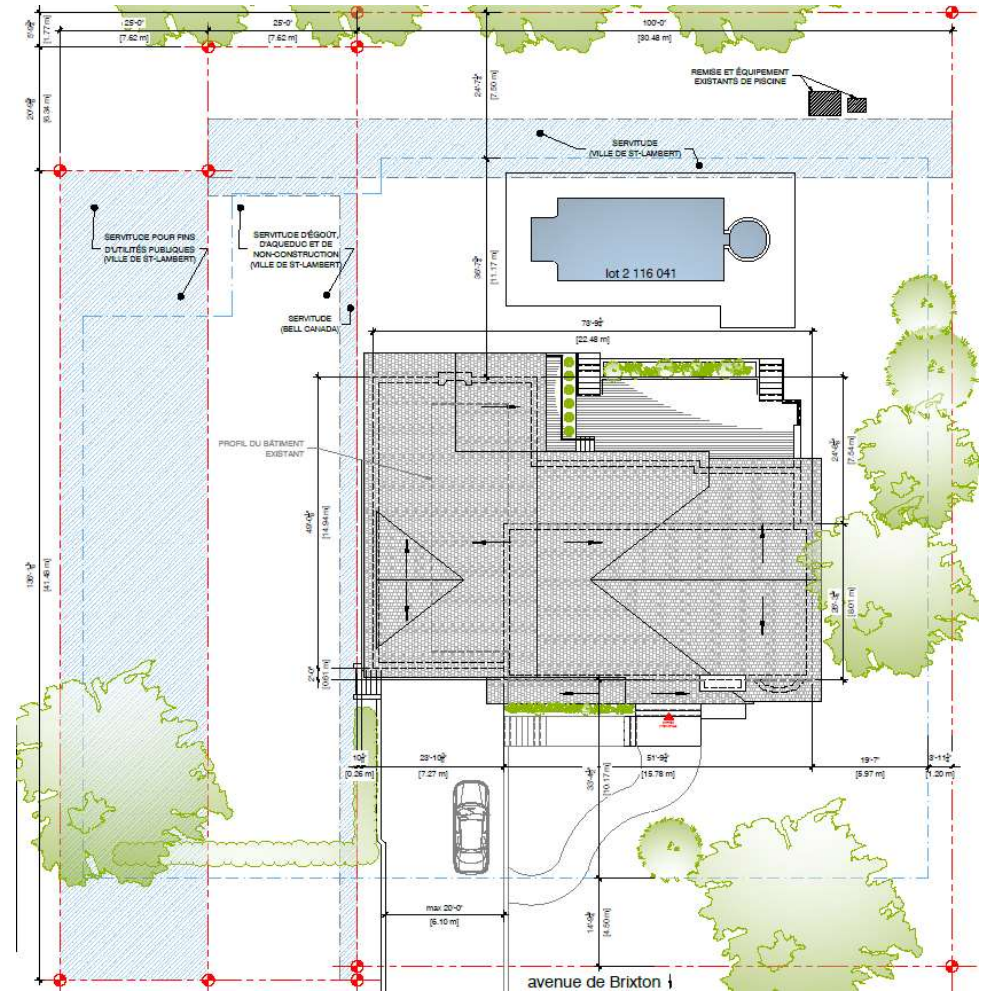
1. La totalité ou toute partie d'un bâtiment énuméré à l'annexe « A » ou;
- 2. La totalité ou toute partie substantielle de tout autre bâtiment.**

Aux fins du présent règlement, une partie substantielle de tout autre bâtiment signifie et comprend :

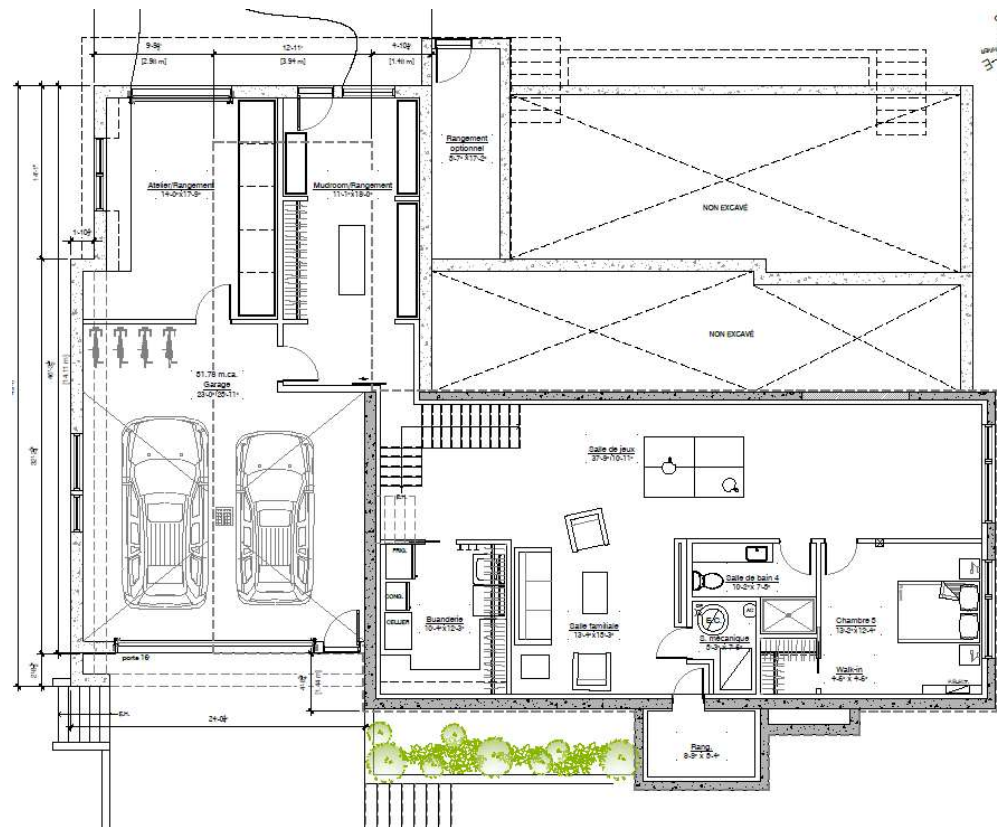
1. Plus de 50 % du volume brut extérieur, hors sol, de tout bâtiment;
- 2. Plus de 50 % de la superficie, en projection horizontale, du toit de tout bâtiment;**
- 3. Plus de 50 % de la surface des murs extérieurs de tout bâtiment;**
4. Une combinaison des éléments précédents, présents dans tout bâtiment, et dont le total arithmétique est supérieur à 120 %.



Certificat de localisation



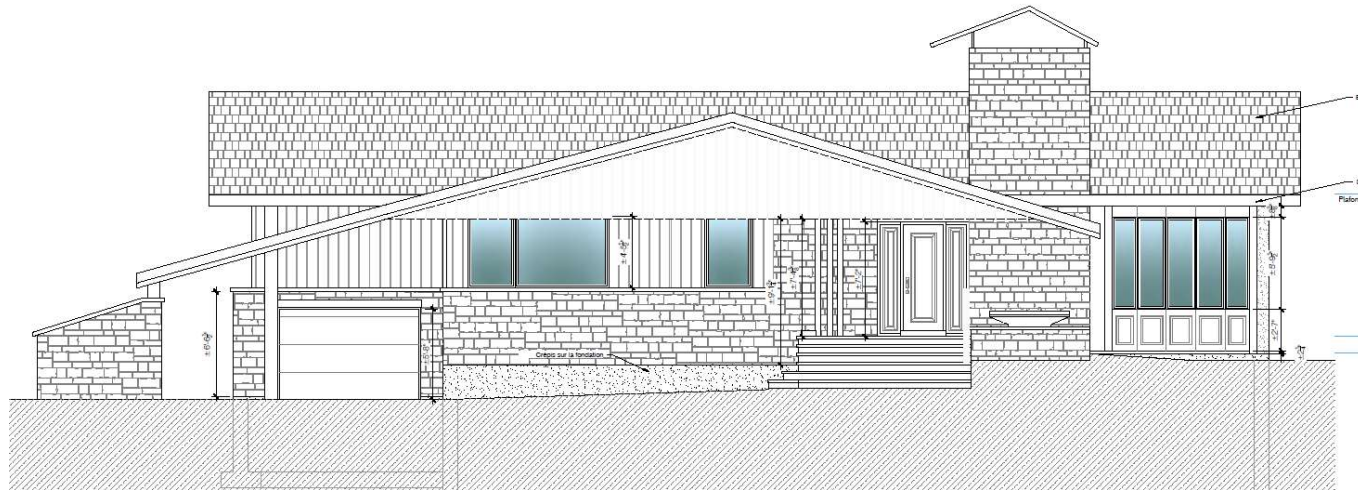
Implantation proposée



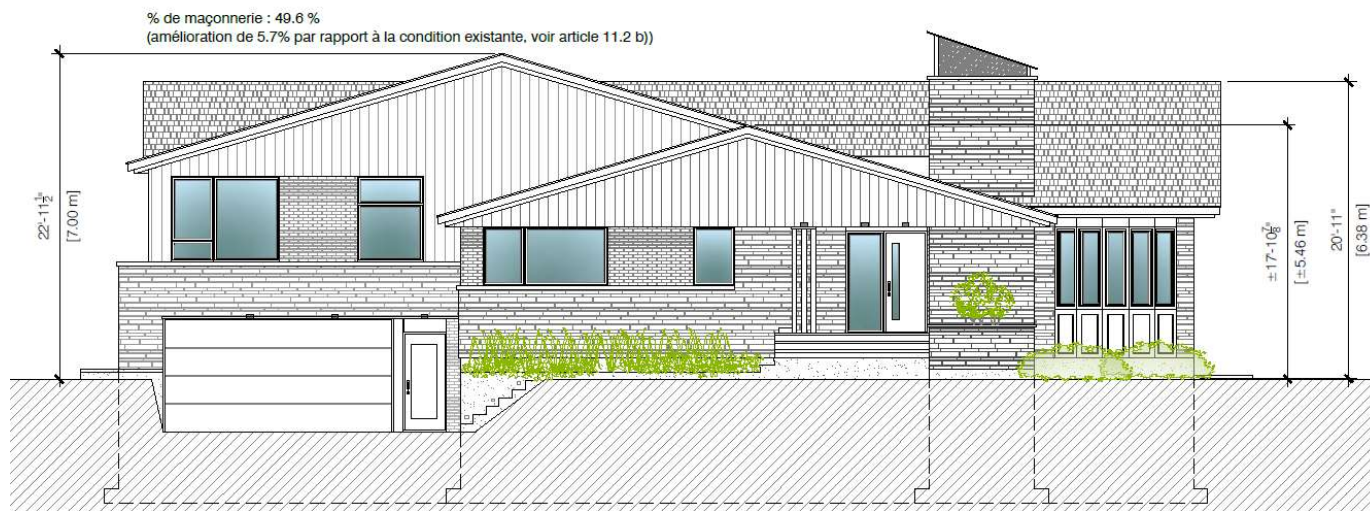
Plan du sous-sol



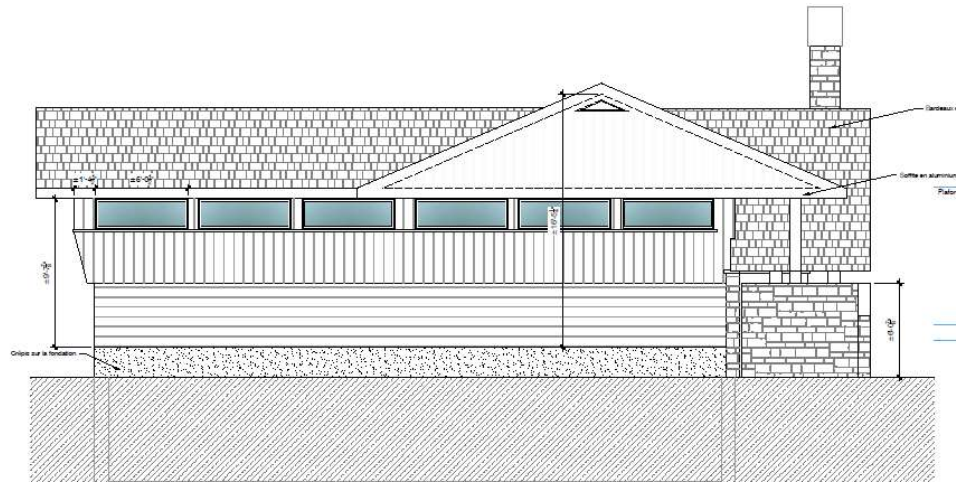
Plan de l'étage



Élévation avant existante



Élévation avant proposée



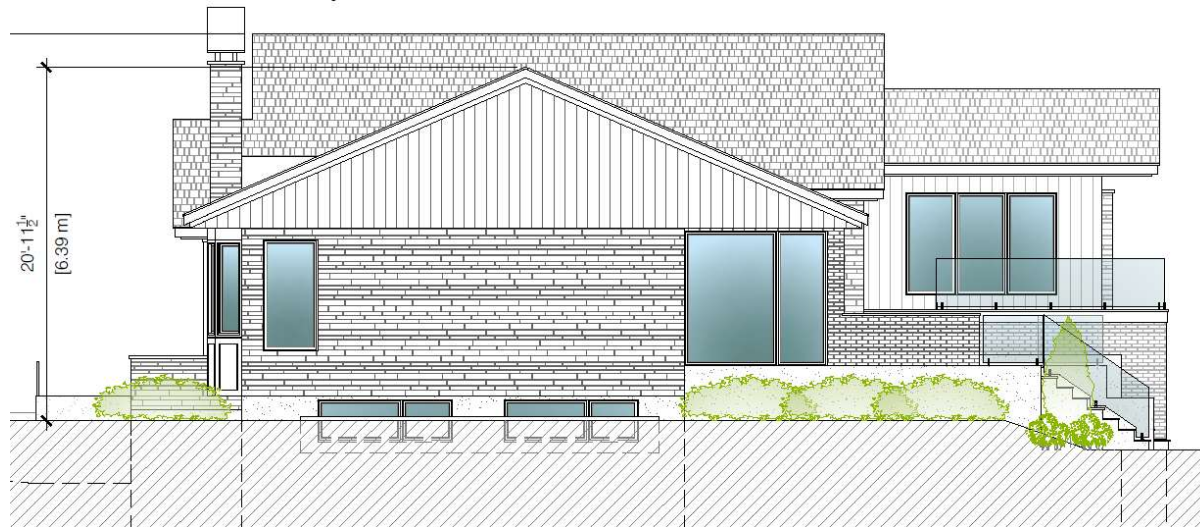
Élévation latérale gauche existante



Élévation latérale gauche proposée



Élévation latérale droite existante



Élévation latérale droite proposée



Élévation arrière existante



Élévation arrière proposée



REVÊTEMENT DE PIERRES

Cie : Shouldice
 Modèle : Smith Stone
 Couleur : Oxenden



REVÊTEMENT DE BRIQUES GRISES

Cie : Yankee Hill Brick & Tile
 Couleur : Capital Ironspot
 Fini : Velour
 Format : Modulaire



MÉTAUX OUVRÉS, PORTES ET FENÊTRES

Cie : Gentek
 Couleur : Minerai de fer

Perspectives 3D

Objet : Calcul des pourcentages de démolition

Date d'émission : 19 octobre 2021

Conformément à l'article 1.1 du règlement 2006-12, relativement à la démolition totale ou démolition partielle, les chiffres suivants représentent les pourcentages de démolition ciblés par le projet de rénovation du 115, avenue de Brixton.



1. 53.46% du volume brut extérieur sera démoli ;

Ce pourcentage comprend tous les volumes de toiture ainsi que l'aile latérale qui abritait le garage et les espaces au-dessus. Cette aile sera reconstruite tout en conservant le niveau du plancher existant. Le niveau du garage est abaissé afin d'en faciliter l'accès et afin de lui donner une hauteur libre convenable à son usage. (Voir illustrations 1 et 2)

2. 100% de la superficie, en projection horizontale, du toit de tout bâtiment ;

Aux fins de l'exercice, la toiture sera considérée comme démolie complètement, pour en faciliter la reconstruction et aligner les axes structuraux. La typologie de la toiture à deux versants et les lignes de force sont préservées et renforcées. Ainsi, le pignon principal en façade avant sera reconstruit, dans le respect du caractère architectural d'origine de la maison. La toiture qui couvrait la nouvelle aile latérale reprend la typologie à deux versants pour assurer une cohérence volumétrique. (Voir illustration 3)

3. 68.50% de la superficie des murs extérieurs de tout bâtiment ;

Le corps principal de la résidence, qui constituait le volume d'origine avant l'ajout de l'aile latérale, est conservé dans son intégralité. La façade arrière est quant à elle démolie pour agrandir les espaces de vie vers la cour. (Voir illustrations 4 et 5)

4. Une combinaison des éléments précédents dont le total est supérieur à 120%.

Volume brut extérieur



Illustration 1. Vue avant

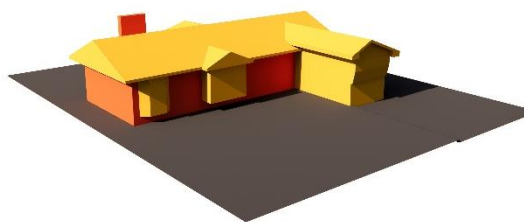


Illustration 2. Vue arrière

Superficie en projection horizontale du toit

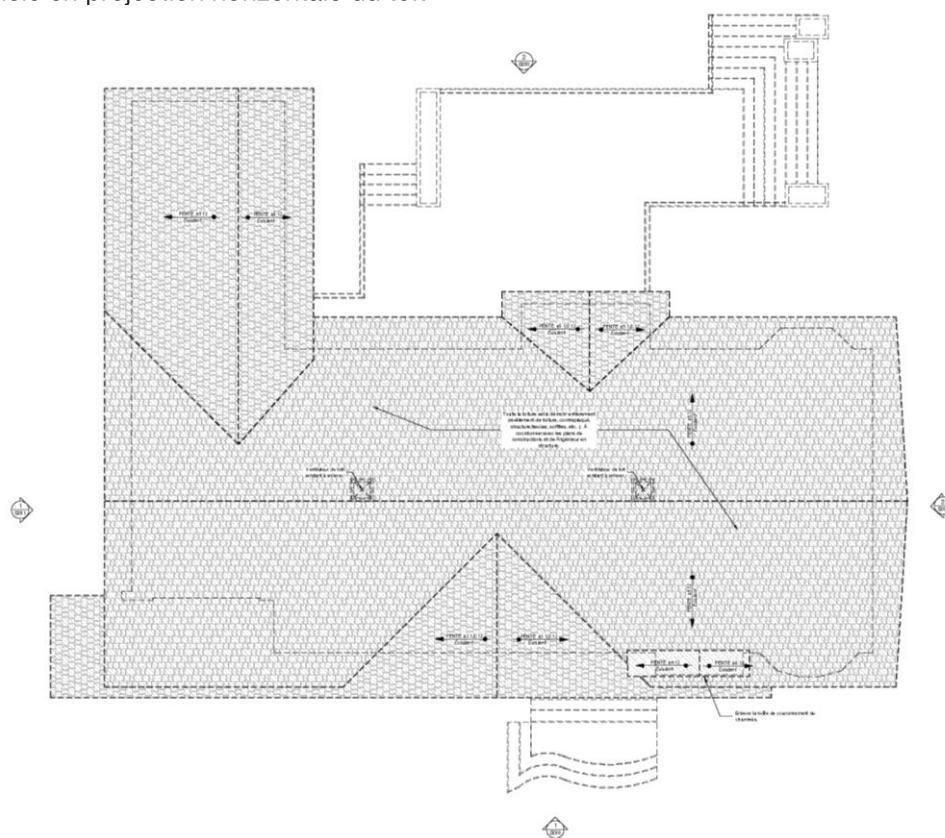


Illustration 3. Plan de démolition de la toiture

Superficie des murs extérieurs



Illustration 4. Vue avant

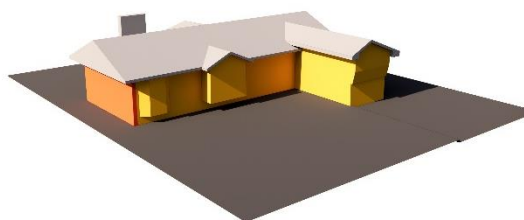


Illustration 5. Vue arrière

Légende des couleurs :
■ élément démolé
■ élément conservé

Critères d'évaluation de la demande

L'accord d'un permis de démolition par le comité de démolition doit se faire en prenant compte de :
(art.9)

L'intérêt public

L'intérêt des parties

L'état de l'immeuble

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

Tout autre critère pertinent

Les oppositions écrites reçues (art.7)

Règlement 2006-12

RAPPEL

Advenant l'autorisation du comité :

- **30 jours** pour porter la décision en appel