

Dossier de démolition

Numéro de dossier : D2022-002

Objet : Rendre une décision, en vertu du Règlement sur la démolition d'immeuble (RCA11 09009) quant à une demande de permis de démolition et au projet préliminaire de remplacement pour l'immeuble situé aux 4770 à 4780, rue De Salaberry et 11991, rue Lavigne, lot proposé 6 517 064 du cadastre du Québec (demande 3003168121)

Contenu

Contexte

Le requérant de la présente désire démolir un bâtiment commercial. Construit en mode jumelé, le bâtiment de 2 étages plus sous-sol est situé dans une zone de faible intensité commerciale C.2. Ce bâtiment est localisé aux 4770-4780, rue De Salaberry et au 11 991, rue Lavigne, et est implanté sur le coin sud-est de l'intersection des rues De Salaberry et Lavigne. La superficie du lot est de 844,7 mètres carrés. Une demande officielle de démolition, #3003168121, a été enregistrée le 13 avril 2022.

Décision(s) antérieure(s)

Aucune

Description

Le bâtiment visé par la demande a été construit en 1971. Il possède 2 étages plus sous-sol. Ce bâtiment abrite les locaux du Centre d'appui aux communautés immigrantes de Bordeaux-Cartierville (CACI) depuis 2001:

- sous-sol : 2 salles de classe et halte-garderie ;
- rez-de-chaussée : 4 salles de classe et 1 garage ;
- 1^{er} étage : bureaux et salle de réunion.

Le bâtiment est en bon état. Il abritait entre 1995 et 2001, un salon funéraire.

Motifs de démolition selon le requérant

- Le bâtiment ne répond plus aux besoins de l'organisme. Celui-ci a besoin de plus de superficie de plancher pour répondre aux besoins grandissants de la communauté immigrante.

Projet préliminaire de réutilisation du sol

Les plans illustrant le projet préliminaire de remplacement ont été préparés par la firme Joly Baygin, architectes et sont datés d'avril 2022.

Le projet consiste en un (1) bâtiment de 2 étages plus sous-sol. Le mode d'implantation est jumelé et la volumétrie comporte une construction hors-toit. Le taux d'implantation au sol serait de 83,82%. La marge avant serait à « 0 » sur la rue De Salaberry et sur la rue Lavigne. La superficie de plancher totale du rez-de-chaussée et du premier étage serait de 1269,16 mètres carrés.

L'accès au stationnement souterrain pour autos (12 cases) se ferait par la rue Lavigne. Il y aurait 8 unités de stationnement pour vélos.

Justification

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Aucun

Opération(s) de communication

Avis publié sur le site Internet de l'arrondissement et sur le bâtiment le 10 juin 2022

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Recommandation

Sur décision du comité d'étude des demandes d'autorisation de démolition d'immeubles, il est résolu :

Pièces jointes au dossier

Photos du bâtiment existant et des bâtiments voisins sur la rue De Salaberry
Certificat de localisation
Plans préliminaires du projet de remplacement
Perspectives couleurs du nouveau projet

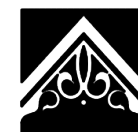
Responsable du dossier	Endossé par
Nicolas Boulanger, conseiller en aménagement Direction du développement du territoire Téléphone : (514) Télécopieur : (514)	Clément Charette, Chef de division Urbanisme, permis et inspections Téléphone : (514) Télécopieur : (514)



CACI SALABERRY

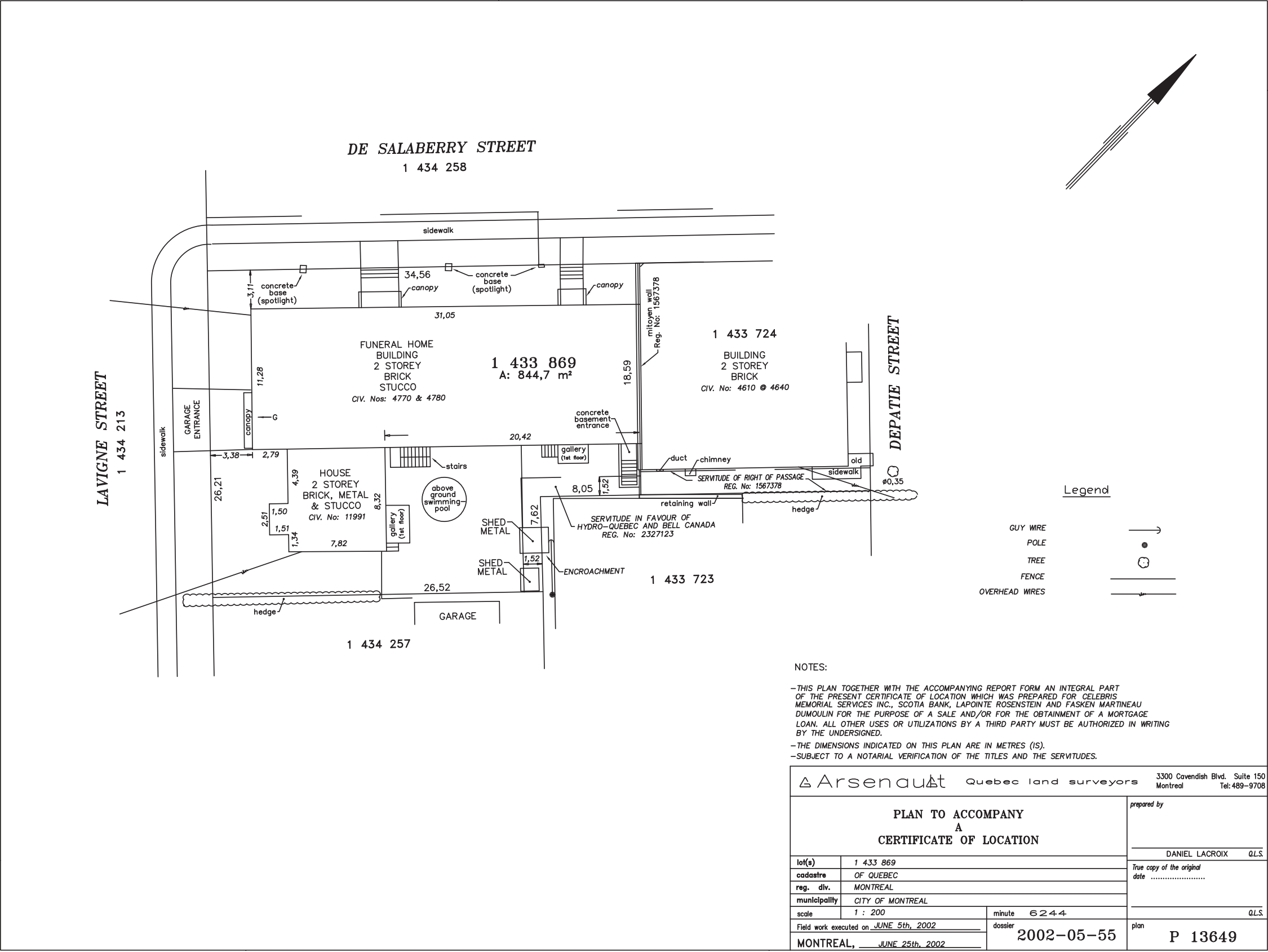
AVRIL 2022

présenté par :



LES ARCHITECTES JOLY BAYGIN

1255 boul. Laird #250 Ville Mont-Royal, Qc
H3P 2T1 Tél: 514-344-1806 Fax: 514-344-1496
architectes@jolybaygin.com





CACI SALABERRY



LES ARCHITECTES JOLY BAYGIN

1255 boul. Laird #250 Ville Mont-Royal, Qc
H3P 2T1 Tél: 514-344-1806 Fax: 514-344-1496
architectes@jolybaygin.com



VUE SUR LA RUE DE SALABERRY



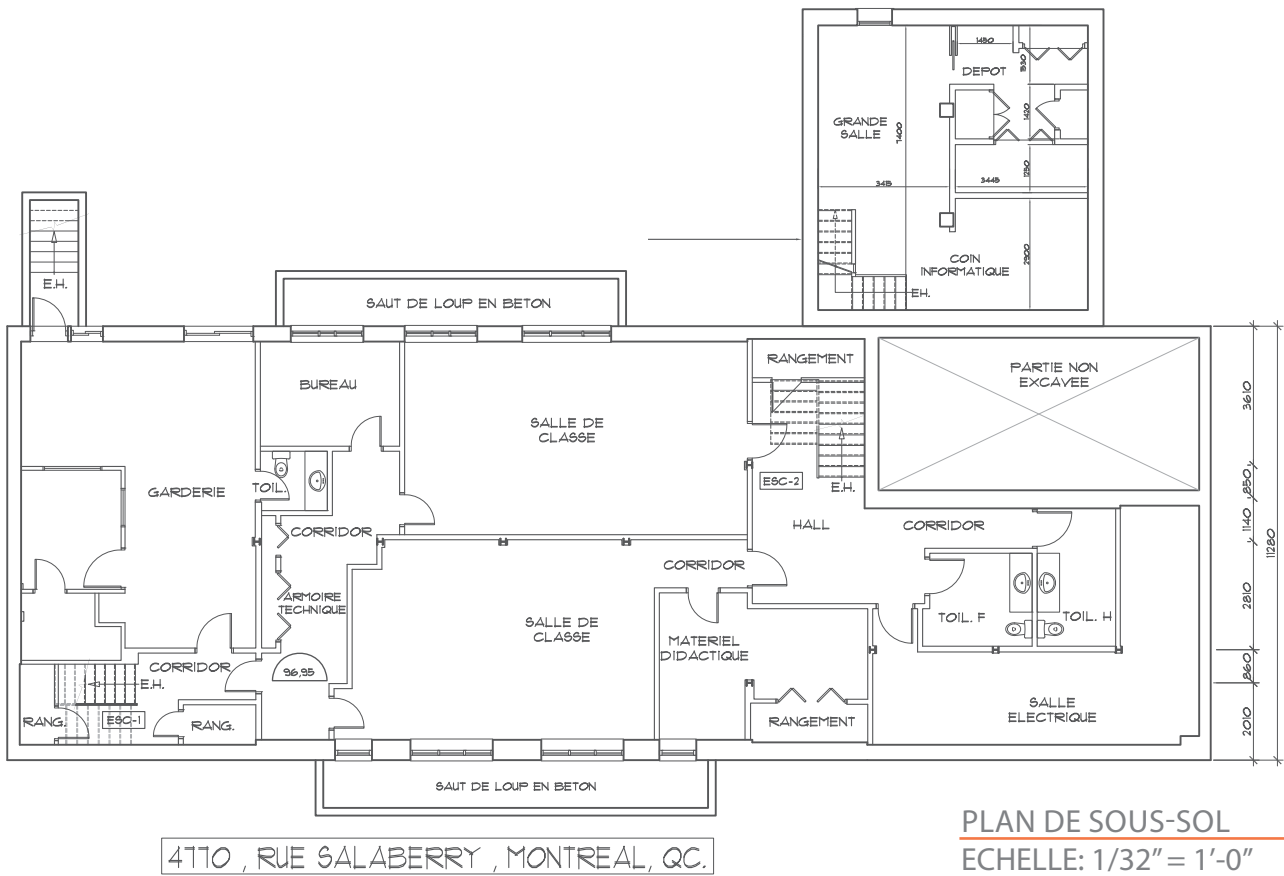
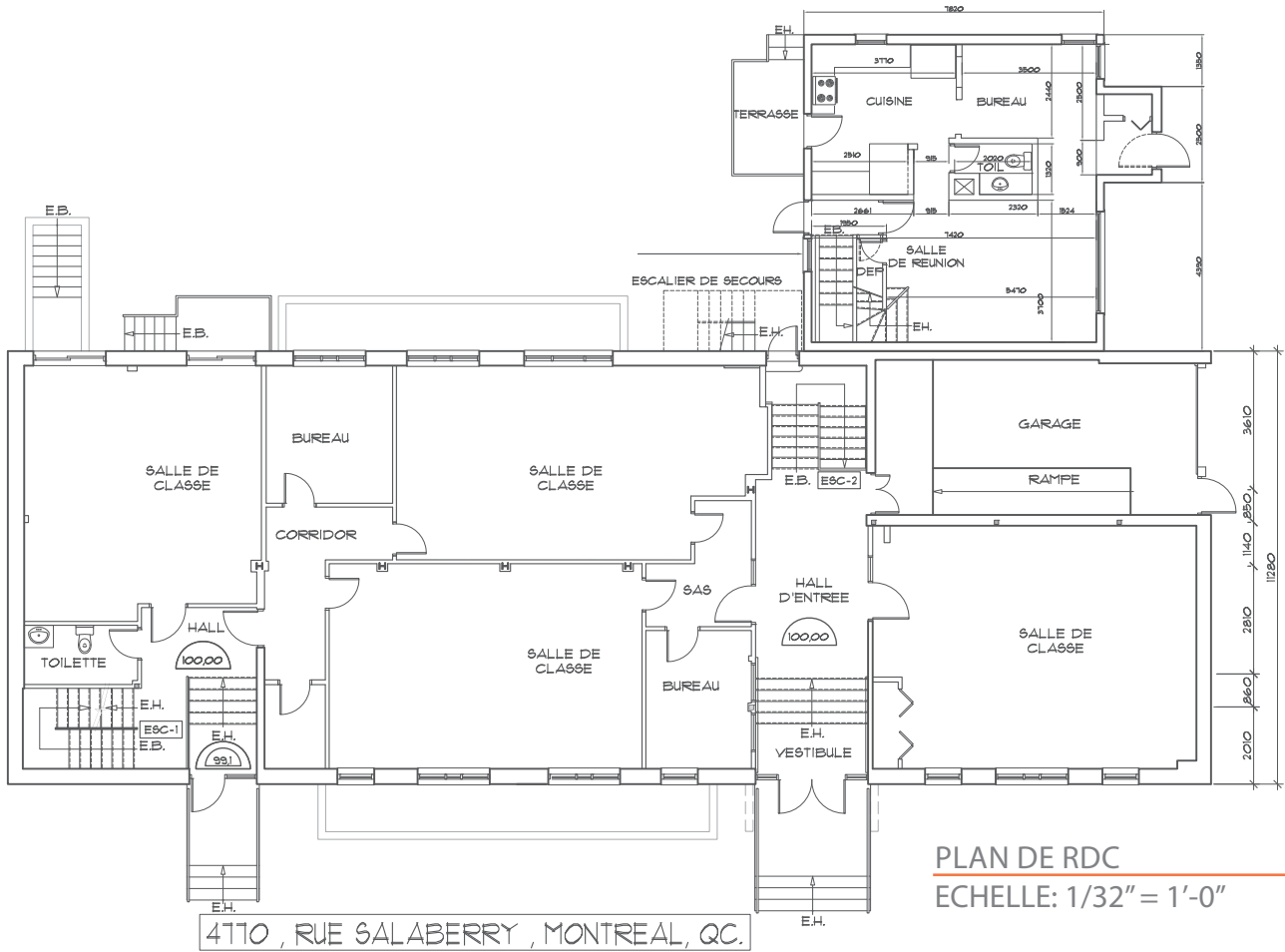
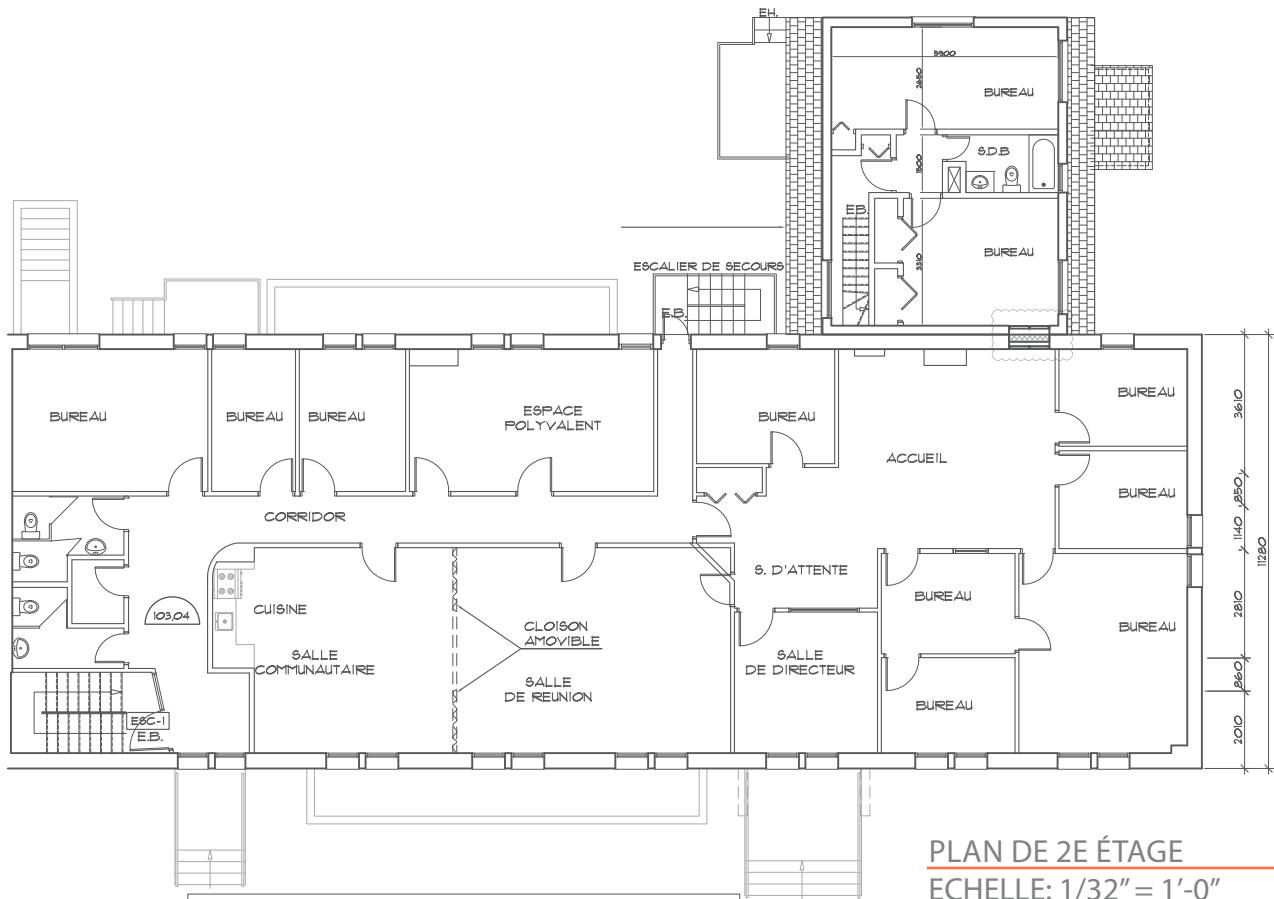
VUE SUR LA RUE DE SALABERRY

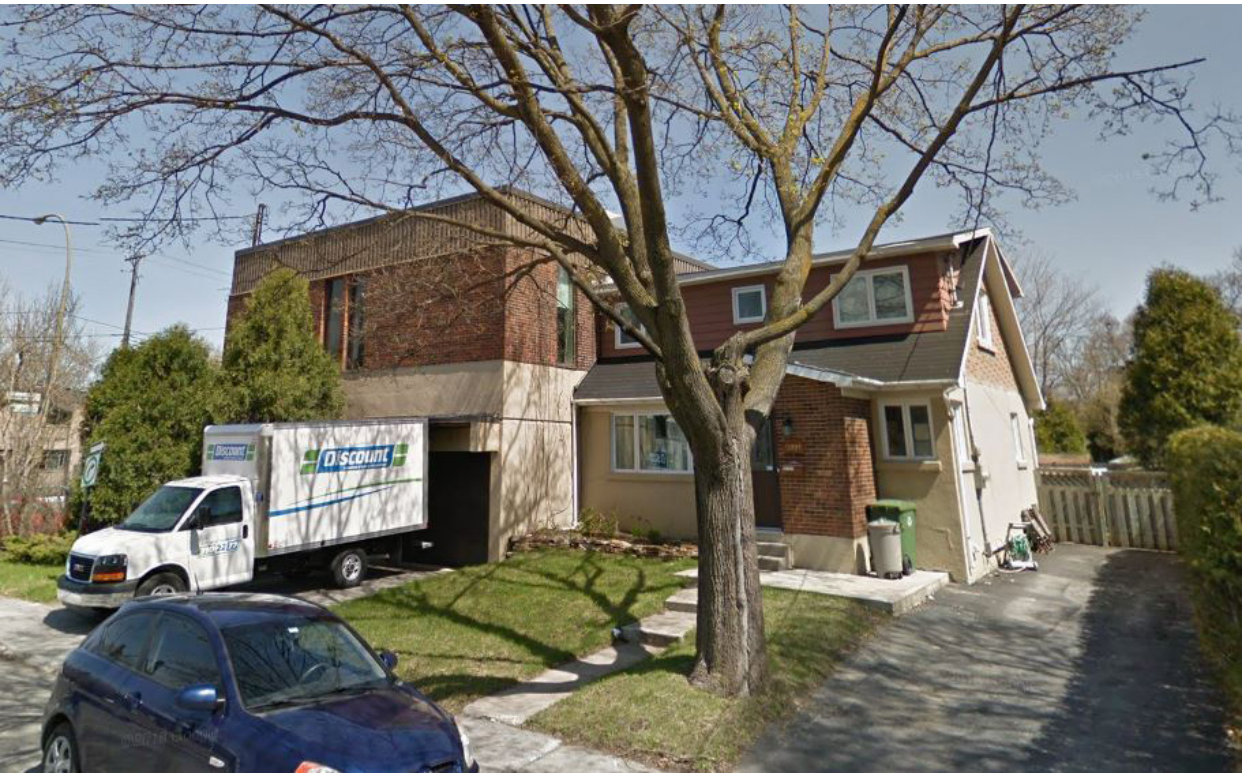
CACI SALABERRY



LES ARCHITECTES JOLY BAYGIN

1255 boul. Laird #250 Ville Mont-Royal, Qc
H3P 2T1 Tél: 514-344-1806 Fax: 514-344-1496
architectes@jolybaygin.com





BÂTIMENT PROPOSÉ
PLAN DE SITE

EXIGENCES RELATIVES AU NOMBRE D'UNITES DE STATIONNEMENT

- A. REGLEMENT APPLICABLE :
- NOMBRE MINIMAL D'UNITÉ EXIGE : 1 UNITE PAR 300 M2 DE SUPERFICIE DE PLANCHER.
 - NOMBRE MAXIMAL D'UNITES AUTORISE : 1 UNITE PAR 75 M2 DE SUPERFICIE DE PLANCHER.

B. STATIONNMENT POUR VOITURES

SUPERFICIE PLANCHER, TOTALE

- REZ DE CHAUSSEE : 6 453. 40 Pi2 ≈ 559. 55 M2
- ETAGE 2 : 7 207. 80 Pi2 ≈ 669. 62 M2

SUPERFICIE PLANCHER, TOTALE : 13 661. 20 Pi2 ≈ 1269. 16 M2

- NOMBRE MINIMAL D'UNITES DE STATIONNEMENT REQUIS : 1 269. 16 / 300 ≈ 4 CASES
- NOMBRE MAXIMAL D'UNITES DE STATIONNEMENT AUTORISE : 1 269. 16 / 75 ≈ 16 CASES
- NOMBRE D'UNITES DE STATIONNEMENT PROPOSEES : 12 CASES

C. STATIONNEMENT POUR VELOS :

- STATIONNEMENT REQUIS POUR VELOS : 5 UNITES, PLUS 1 UNITE POUR CHAQUE TRANCHE DE SUPERFICIE DE PLANCHER DE 300 M2, JUSQU'A CONCURRENCE DE 100 UNITES POUR LA FAMILLE D'USAGE E.4 DONT LA SUPERFICIE PLANCHER EST SUPERIEURE A 500 M2

- CALCUL DU STATIONNEMENT REQUIS : $5 + (1\,269.16 / 1000) = (5 + 1.26) \approx 6$ UNITES
- SATATIONNEMENT PROJETE : 8 UNITES

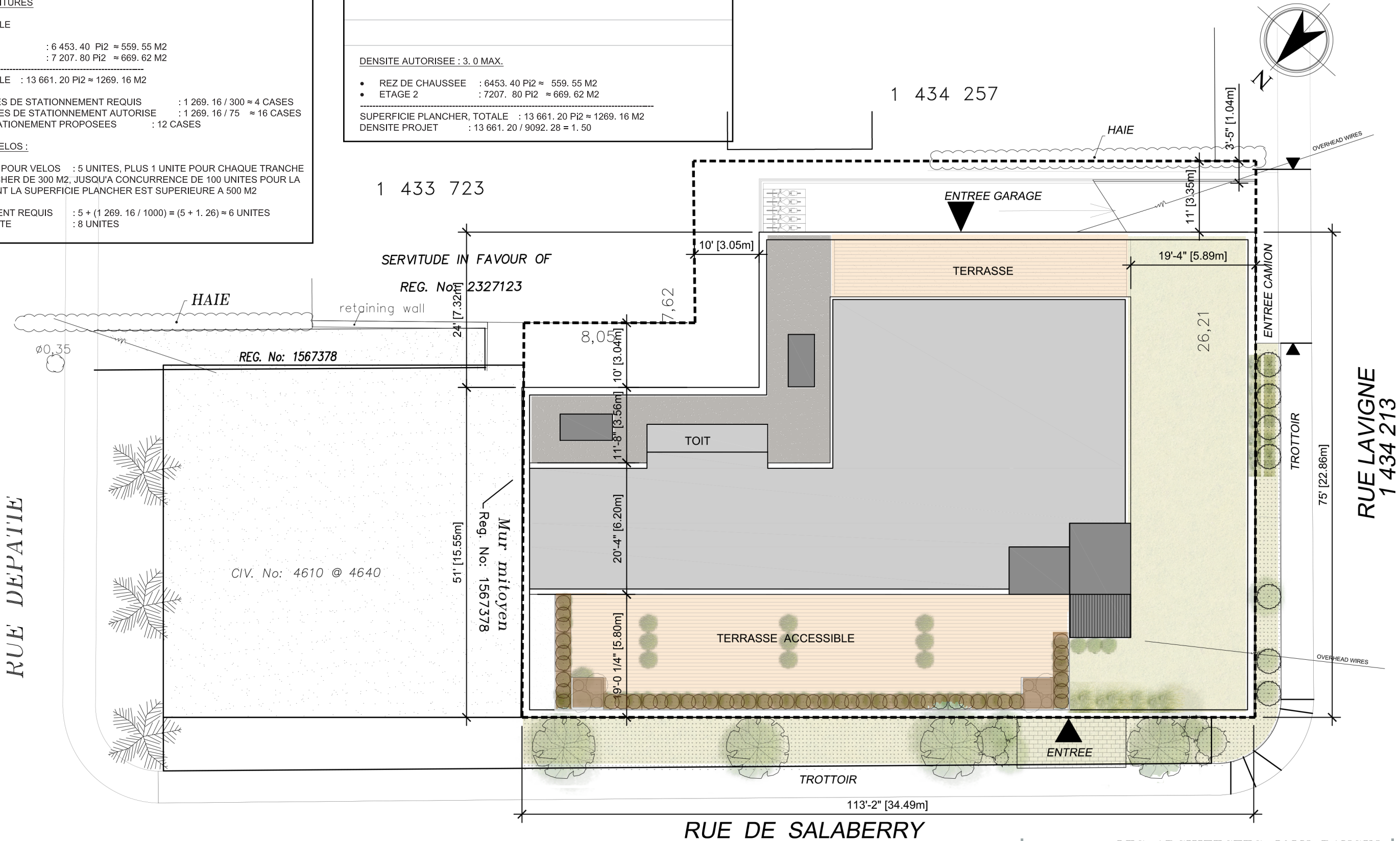
- LOT 1 433 869 : 9092. 28 Pi2 ≈ 844. 70 M2
- TAUX IMP. SOL AUTORISE : 84% MAX.

- IMPLANTATION DU BATIMENT : 7622. 00 Pi2 ≈ 708. 10 M2
- TAUX IMP. SOL : 7622. 00 / 9092. 28 = 0. 838
- SOIT 83. 82 % . INFERIEUR AU TAUX AUTORISE : 84%.

DENSITE AUTORISEE : 3. 0 MAX.

- REZ DE CHAUSSEE : 6453. 40 Pi2 ≈ 559. 55 M2
- ETAGE 2 : 7207. 80 Pi2 ≈ 669. 62 M2

SUPERFICIE PLANCHER, TOTALE : 13 661. 20 Pi2 ≈ 1269. 16 M2
DENSITE PROJET : 13 661. 20 / 9092. 28 = 1. 50

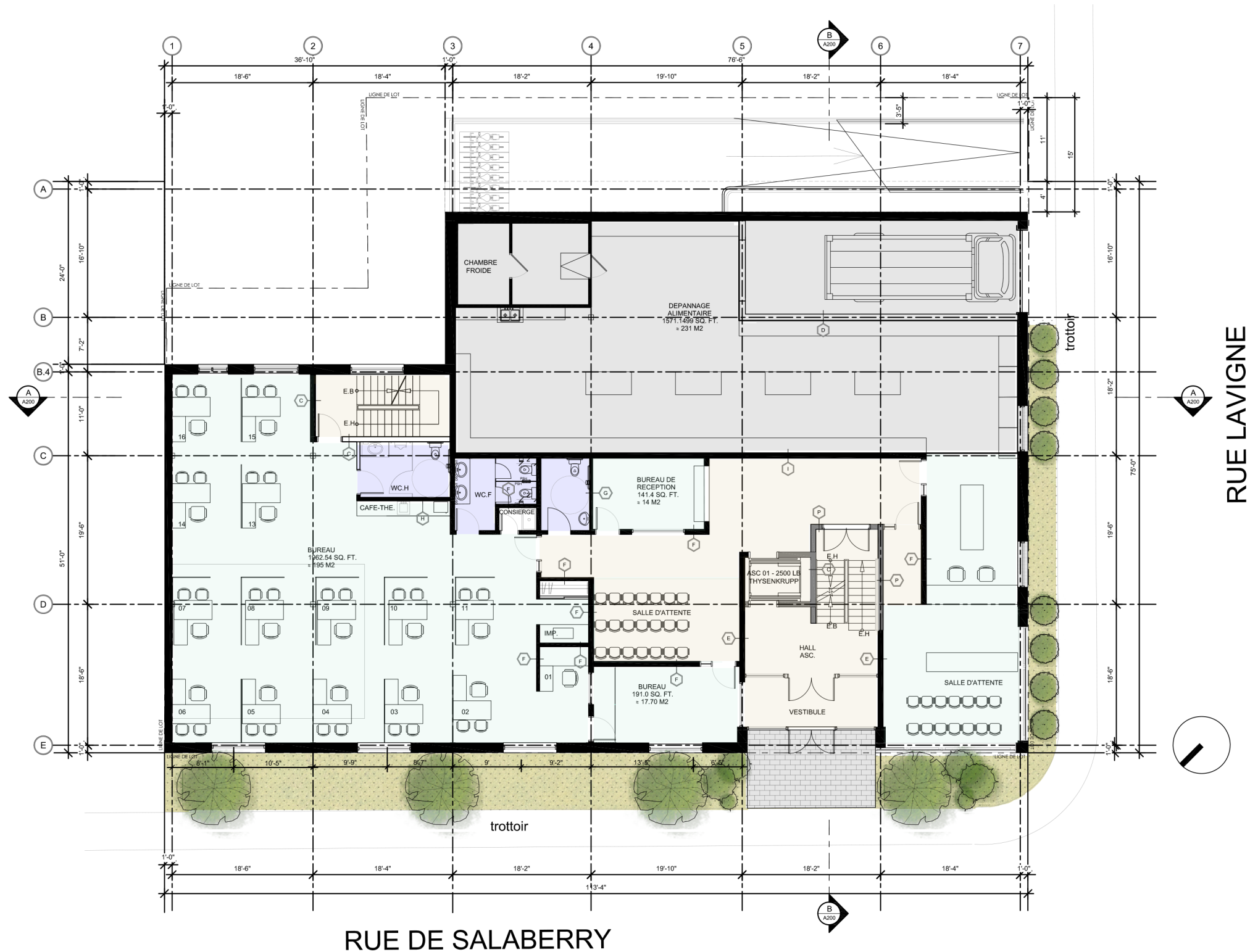


ECHELLE: 1/16" = 1'-0"
CACI SALABERRY



LES ARCHITECTES JOLY BAYGIN

1255 boul. Laird #250 Ville Mont-Royal, Qc
H3P 2T1 Tél: 514-344-1806 Fax: 514-344-1496
architectes@jolybaygin.com



RUE DE SALABERRY

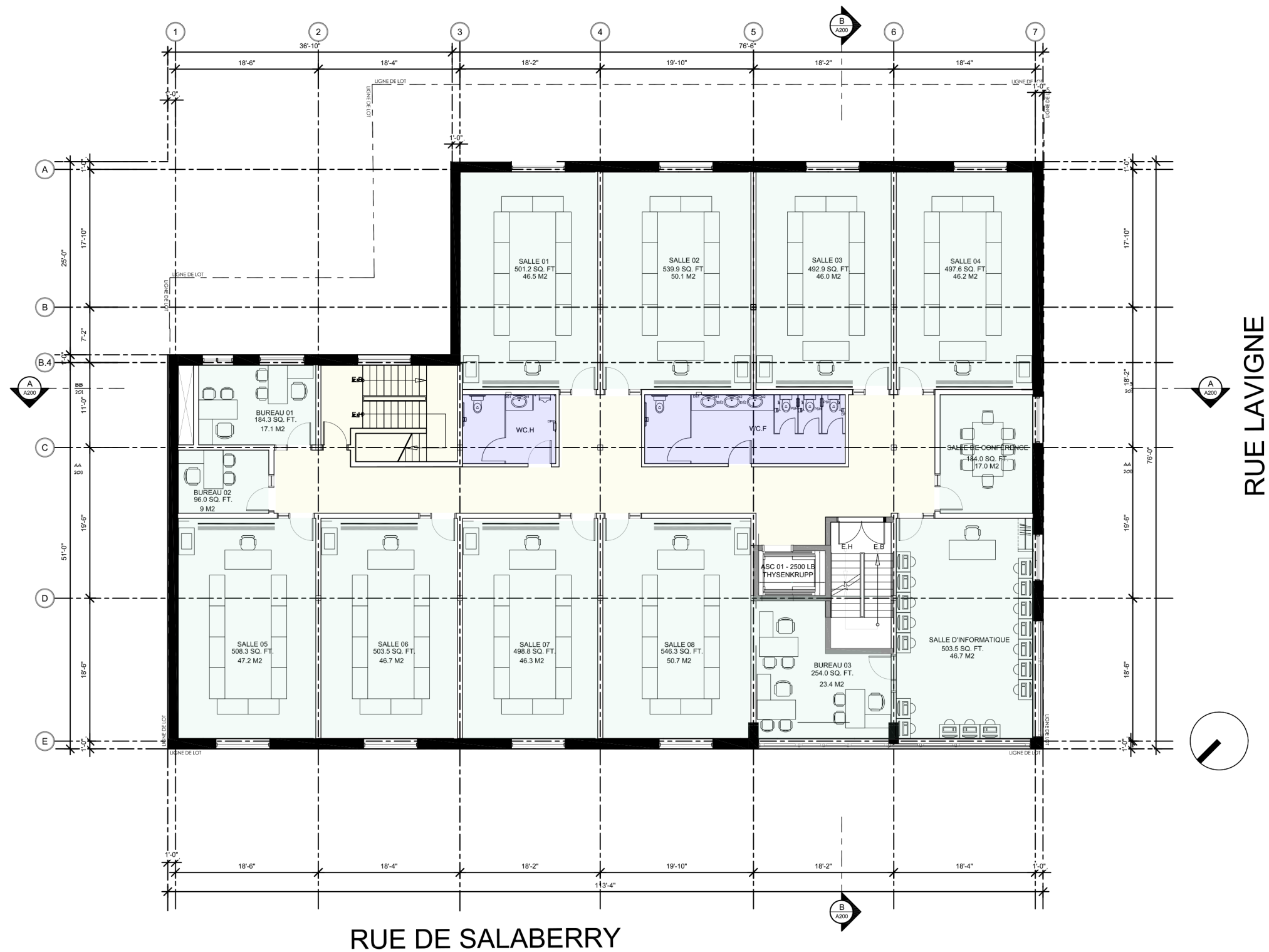
RUE LAVIGNE

ECHELLE: 1/16" = 1'-0"
CACI SALABERRY



LES ARCHITECTES JOLY BAYGIN

1255 boul. Laird #250 Ville Mont-Royal, Qc
H3P 2T1 Tél: 514-344-1806 Fax: 514-344-1496
architectes@jolybaygin.com

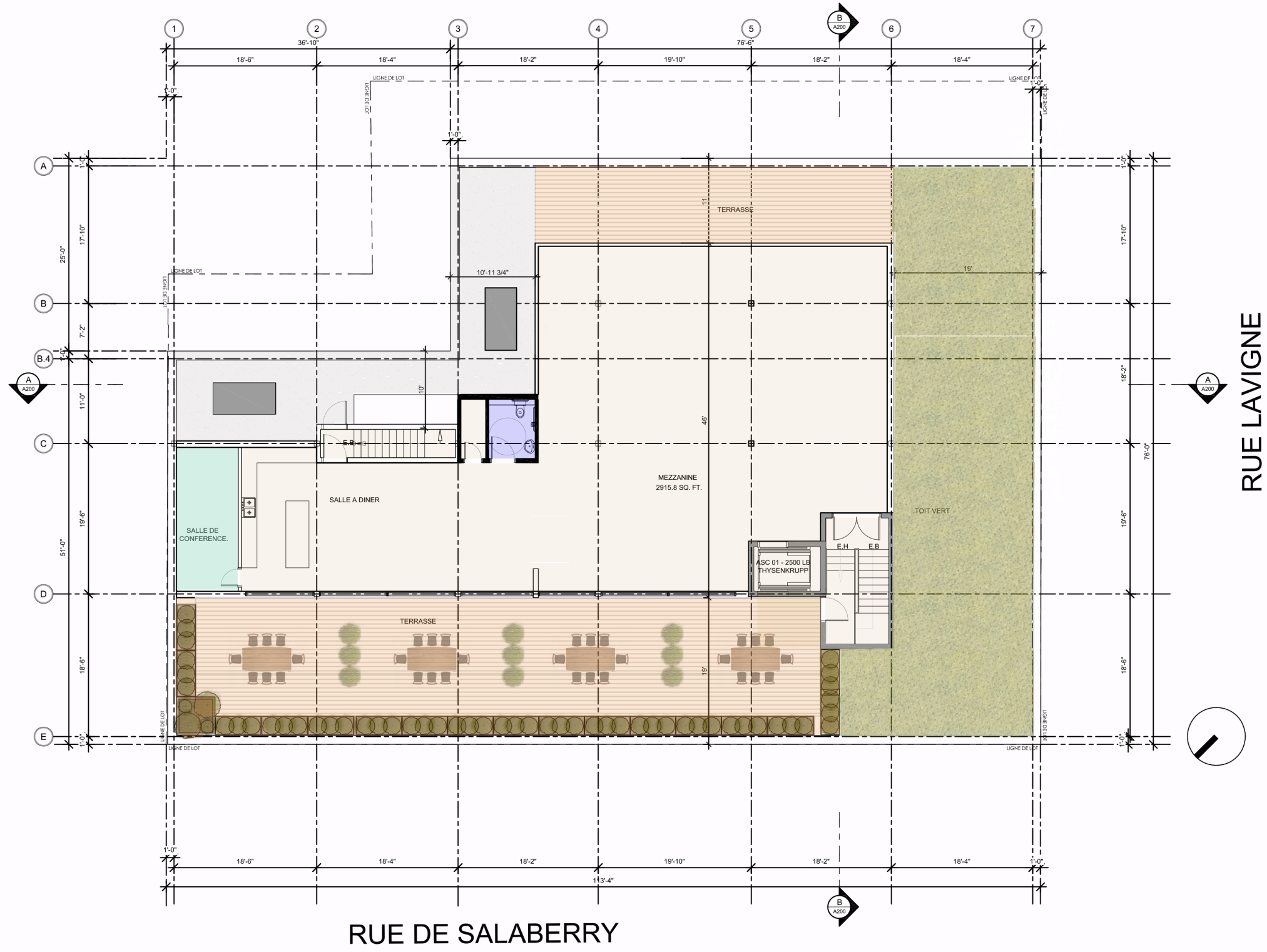


ECHELLE: 1/16" = 1'-0"
CACI SALABERRY



LES ARCHITECTES JOLY BAYGIN

1255 boul. Laird #250 Ville Mont-Royal, Qc
H3P 2T1 Tél: 514-344-1806 Fax: 514-344-1496
architectes@jolybaygin.com



ECHELLE: 1/16" = 1'-0"
CACI SALABERRY

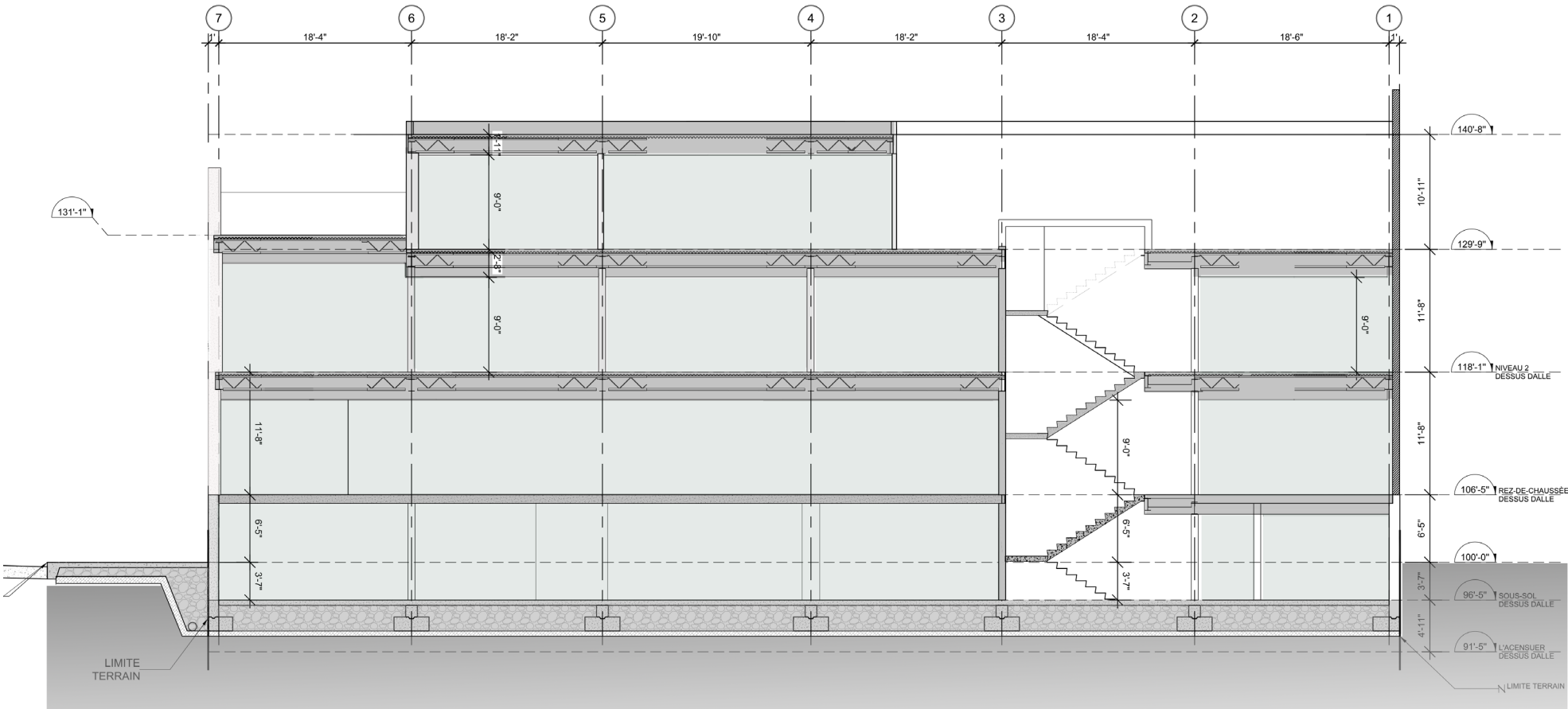


LES ARCHITECTES JOLY BAYGIN

1255 boul. Laird #250 Ville Mont-Royal, Qc
H3P 2T1 Tél: 514-344-1806 Fax: 514-344-1496
architectes@jolybaygin.com

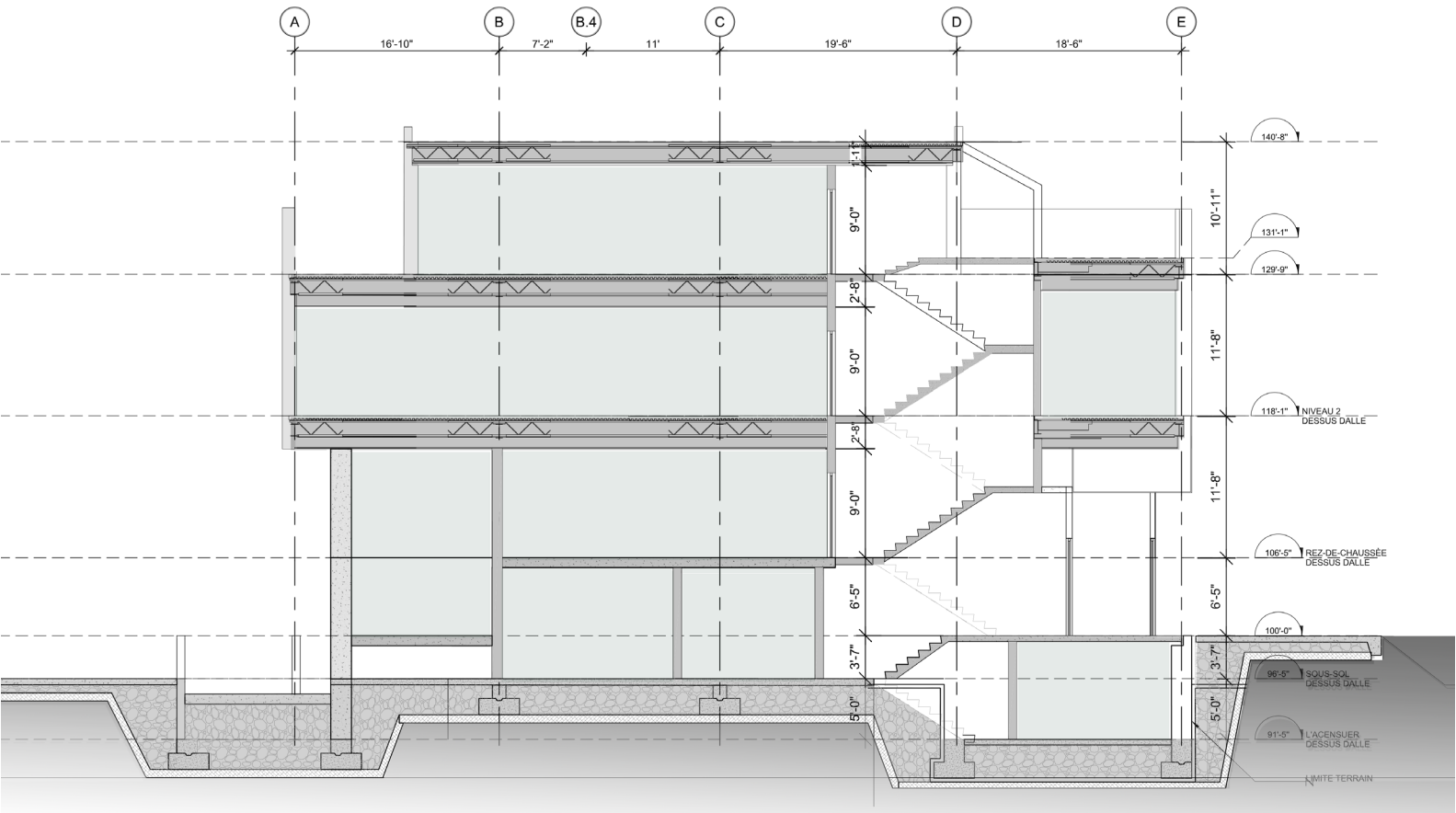
BÂTIMENT PROPOSÉ

COUPES



COUPE A

ECHELLE: 1/16" = 1'-0"



COUPE B

ECHELLE: 1/16" = 1'-0"

CACI SALABERRY



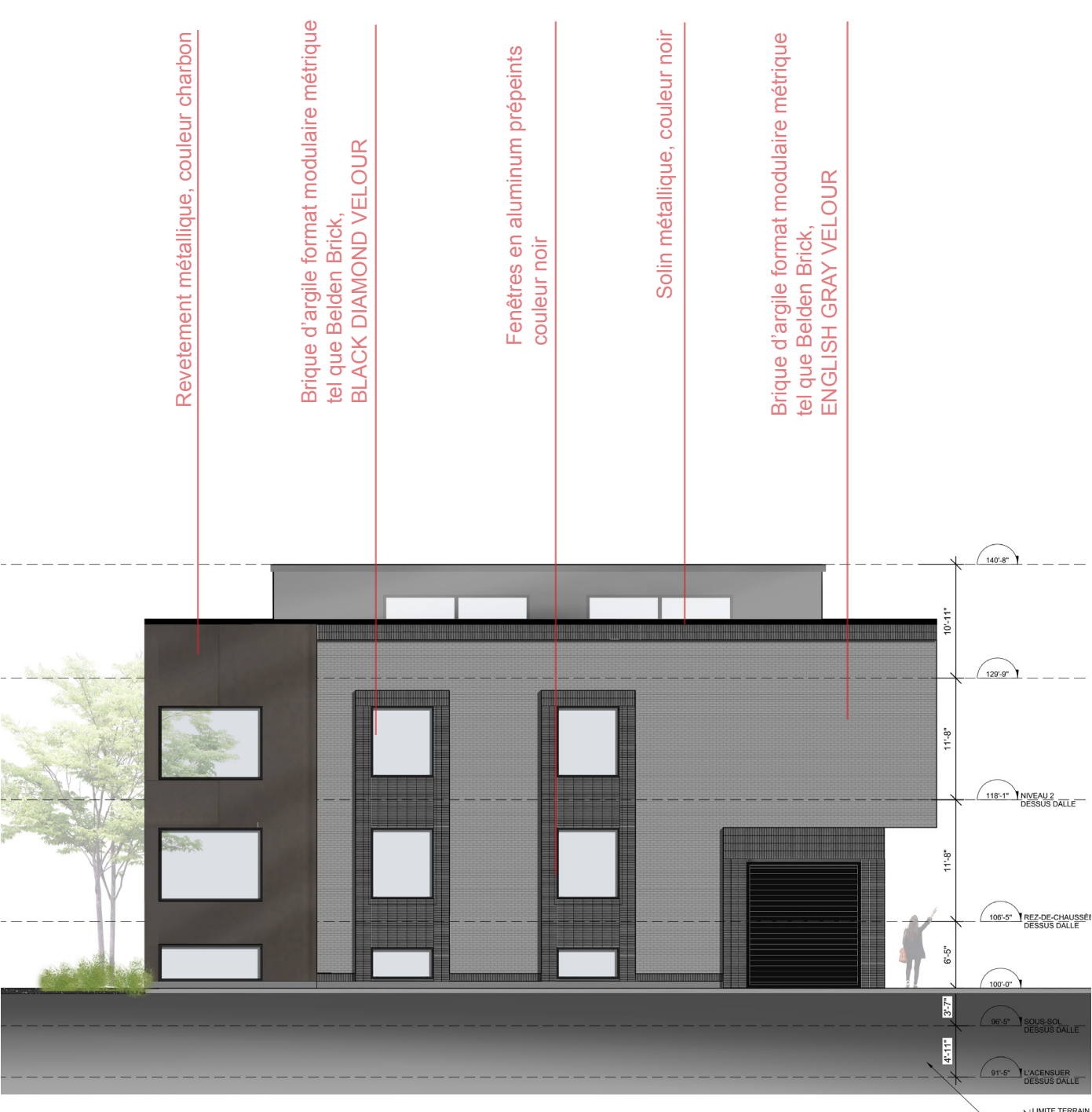
LES ARCHITECTES JOLY BAYGIN

1255 boul. Laird #250 Ville Mont-Royal, Qc
H3P 2T1 Tél: 514-344-1806 Fax: 514-344-1496
architectes@jolybaygin.com

BÂTIMENT PROPOSÉ
ELEVATION



ÉLÉVATION SALABERRY
ECHELLE: 1/16" = 1'-0"



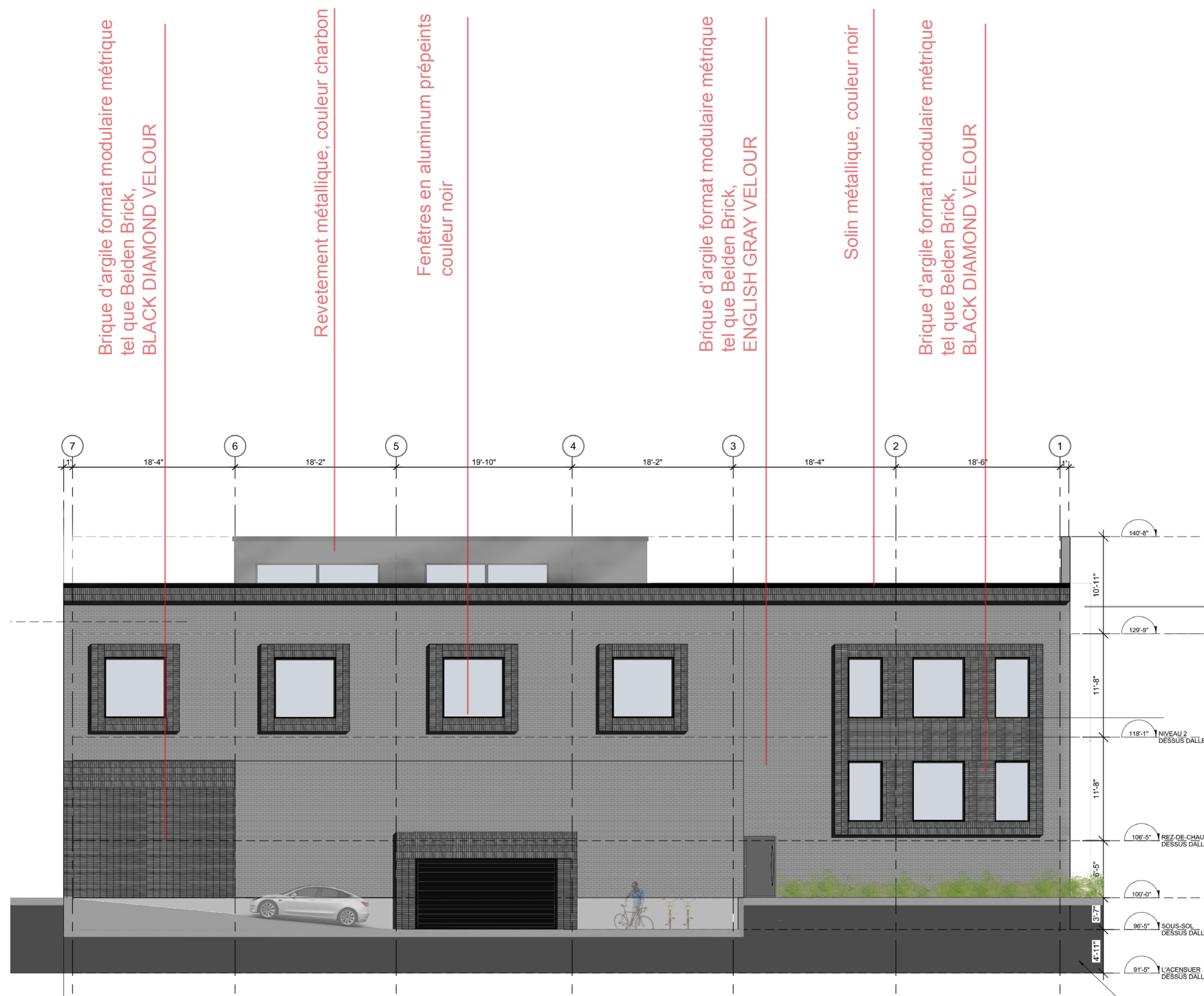
ÉLÉVATION LAVIGNE
ECHELLE: 1/16" = 1'-0"

CACI SALABERRY



LES ARCHITECTES JOLY BAYGIN

1255 boul. Laird #250 Ville Mont-Royal, Qc
H3P 2T1 Tél: 514-344-1806 Fax: 514-344-1496
architectes@jolybaygin.com



ÉLÉVATION ARRIÈRE
ECHELLE: 1/16" = 1'-0"

CACI SALABERRY



LES ARCHITECTES JOLY BAYGIN

1255 boul. Laird #250 Ville Mont-Royal, Qc
H3P 2T1 Tél: 514-344-1806 Fax: 514-344-1496
architectes@jolybaygin.com





CACI SALABERRY



LES ARCHITECTES JOLY BAYGIN

1255 boul. Laird #250 Ville Mont-Royal, Qc
H3P 2T1 Tél: 514-344-1806 Fax: 514-344-1496
architectes@jolybaygin.com

PERSPECTIVE

FAÇADES



CACI SALABERRY



LES ARCHITECTES JOLY BAYGIN

1255 boul. Laird #250 Ville Mont-Royal, Qc
H3P 2T1 Tél: 514-344-1806 Fax: 514-344-1496
architectes@jolybaygin.com



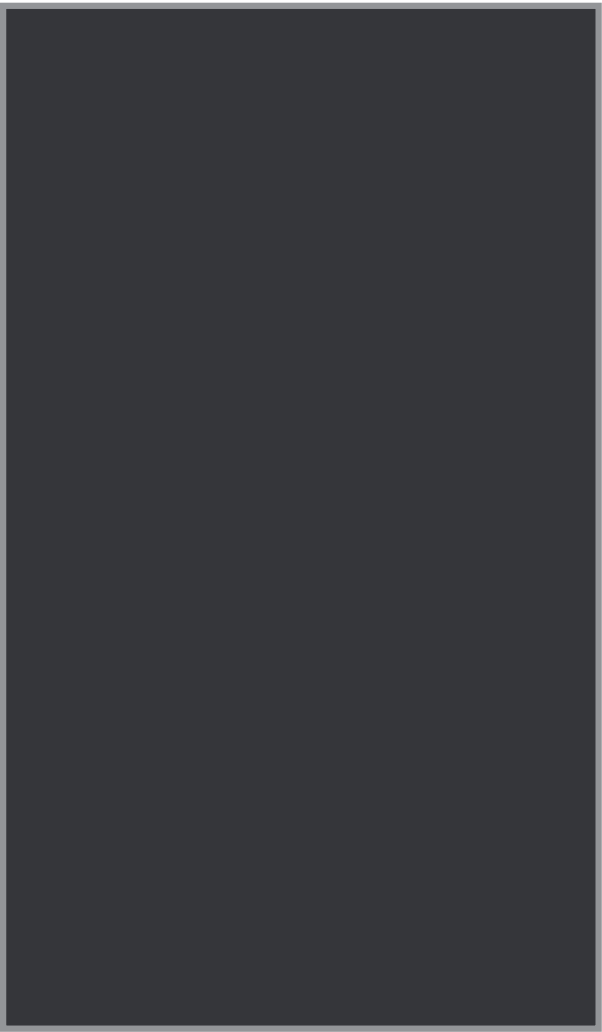
BRIQUE D'ARGILE FORMAT MODULAIRE
MÉTRIQUE TEL QUE BELDEN BRICK,
BLACK DIAMOND VELOUR



BRIQUE D'ARGILE FORMAT MODULAIRE
MÉTRIQUE TEL QUE BELDEN BRICK,
ENGLISH GRAY VELOUR



REVETEMENT MÉTALLIQUE,
TEL-QUE PANFAB PRÉPEINT D-MAX
COULEUR NOIR RAL9005



SOLIN ET LES FENETRES EN ALUMINUM
COULEUR NOIR