





# Comité de démolition 1er Octobre 2019

Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

5400, avenue Pierre-De Coubertin



Le projet prévoit la démolition d'un bâtiment industriel d'un étage.



#### Contexte

Le bâtiment d'une superficie au sol d'environ 12 500 m² est situé sur le côté ouest de l'îlot délimité par l'avenue Pierre-De Coubertin au nord, le boulevard de l'Assomption à l'est, la rue Hochelaga au sud et le chemin de fer à l'ouest. La propriété est située dans le PIIA Assomption Nord.



District Maisonneuve-Longue-Pointe

# Contexte et Règlement d'urbanisme - Le projet de remplacement

Le projet de remplacement consiste au remblaiement du terrain et l'ensemencement des surfaces non végétalisées.



Il est à noter que le projet de démolition a fait l'objet d'un avis préliminaire afin d'avoir l'aval du comité consultatif d'urbanisme à sa séance du 3 octobre 2017. Le CCU se prononce alors favorablement à la démolition du bâtiment, en émettant les commentaires suivants:

- Le comité exprime que le bâtiment ne donne pas une belle image pour les investisseurs et qu'une fois démoli, on améliorera l'entrée du secteur du PPU Assomption;
- Étant donné les activités qui se passent dans ce bâtiment vacant et sa détérioration, le comité trouve plus que justifiable de procéder à sa démolition, et ce, sans condition ni garantie bancaire pour le bâtiment à démolir.

## État de l'immeuble

#### Les motifs de la demande de démolition:

Construit vers 1966, le bâtiment, anciennement le centre de distribution de fruits et légumes de la compagnie Steinberg (devenu Métro-Richelieu en 1992) a été acquis par la compagnie immobilière Rosdev en 2001 est maintenant vacant depuis environ six ans. Le bâtiment dans son état actuel présente un enjeu de sécurité.

#### État des composantes











# Extraits du Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA01-27006)

- **14.1.** Avant de se prononcer sur une demande d'autorisation de démolition, le comité doit considérer les critères suivants :
  - 1° les oppositions reçues;
  - 2° l'état de l'immeuble visé par la demande;
  - 3° la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
  - 4° le coût de la restauration;
  - 5° l'utilisation projetée du sol dégagé;
  - 6° 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;
  - 7° tout autre critère pertinent.
- **15.** Le comité autorise les travaux de démolition si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est conforme à la réglementation en vigueur et s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de nl'intérêt des parties.
- **19.** Lorsque le comité autorise les travaux de démolition et le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, il peut :
  - 1° fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés;
  - 2° imposer toute condition relative aux travaux de démolition et au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
  - 3° déterminer les conditions de relogement d'un locataire, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.

# Détérioration de l'apparence architecturale de l'immeuble, de son caractère esthétique et de sa qualité de vie du voisinage

- De type plutôt modeste et sans valeur patrimoniale, le bâtiment qui servait de centre de distribution comprend un étage et est caractérisé par une série de quais de chargement donnant sur le boulevard de l'Assomption.
- Le bâtiment composé d'une structure de béton et d'acier et d'un revêtement de brique comporte plusieurs problématiques, telles que des revêtements recouverts de graffitis, des portes de garage défoncées, des cloisons démolies et des fenêtres cassées.
- Le bâtiment ne met pas en valeur le cadre bâti environnant. Une surveillance constante doit être assurée afin d'éviter les intrusions.









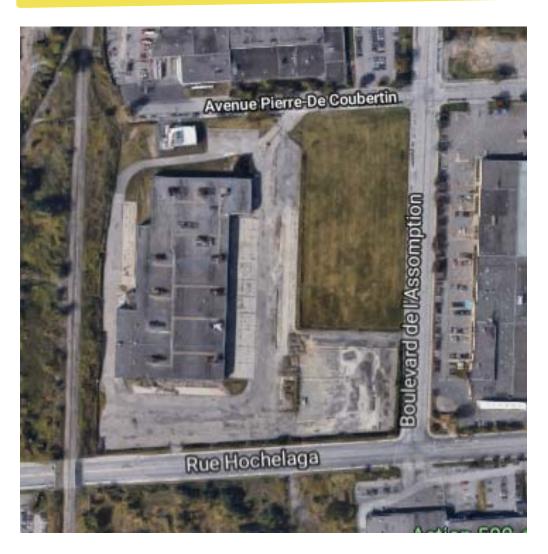
## Coût de la restauration

La restauration de l'immeuble n'est pas envisagée, étant donné la nouvelle vocation du secteur (PPU Assomption Nord) qui vise les activités diverses, incluant l'habitation afin d'augmenter la densité résidentielle et de favoriser la mixité des usages aux abords de la station de métro Assomption.

# Préjudice causé à des locataires

Il n'y a aucun préjudice causé aux locataires puisqu'il n'y a pas de logement dans le bâtiment. Présentement le bâtiment est vacant depuis 2013.

# Programme préliminaire de réutilisation du sol



Suite à une entente avec la DAUSE, le requérant a proposé comme projet de remplacement pour le lot dégagé, de remblayer le terrain et de couvrir de gazon toute la surface du terrain.

La DAUSE considère que le programme préliminaire de réutilisation du sol est justifié, considérant que la volonté des propriétaires est de rendre les lieux plus attrayants pour les futurs investisseurs et promoteurs.

# Affichage et avis public 16 septembre 2019







Une demande de certificat d'autorisation de démolition du bâtiment mentionné cidessous a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux

- 5400, avenue Pierre-De Coubertin

Conformément au Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA02-27006), toute personne qui désire s'opposer à l'octroi du certificat demandé doit faire connaître par écrit, son opposition motivée au secrétaire d'arrondissement.

Cette opposition doit parvenir à la mairie de l'arrondissement située au 6854, rue Sherbrooke Est, Montréal, H1N 1E1, au plus tard le 27 septembre 2019 à 16 h 30.

Le comité consultatif d'urbanisme tiendra une séance publique à la mairie de l'arrondissement située au 6854, rue Sherbrooke Est, pour étude et décision le mardi 1er octobre 2019 à 8 h 30.

FAIT À MONTRÉAL, CE 16<sup>E</sup> JOUR DE SEPTEMBRE 2019

La secrétaire d'arrondissement,

Dina Tocheva

Affichage sur la clôture

Avis sur le site de la Ville de Montréal

# **Opposition motivée**

Aucune lettre d'opposition à l'octroi du certificat de démolition n'a été reçue à la Mairie d'arrondissement en date du 27 septembre 2019.

# Lettres de garantie bancaire

Selon le Règlement régissant la démolition d'immeubles, le comité de démolition peut exiger le dépôt de lettres de garantie bancaire avant l'obtention du permis de démolition. L'article 20 du règlement prévoit deux types de lettres de garantie à titre de garantie bancaire : l'une visant à assurer le respect des conditions imposées, dont notamment l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé et l'autre concernant spécifiquement l'aménagement paysager du terrain. Le montant de la première doit être égal à un tiers de la valeur au rôle du bâtiment à démolir. Celui de la deuxième est établi selon la superficie du terrain à aménager.

Étant donné qu'il n'y aura pas de projet de construction pour le moment, aucune demande de lettre de garantie bancaire ne sera faite pour assurer une construction dans des délais prescrits. Quant à la deuxième lettre de garantie, pour un terrain comportant une superficie à aménager supérieure à 5 000 m², son montant est établi à 20 000 \$.

#### Recommandations de la DAUSE aux membres du comité de démolition

<u>De fournir une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 20 000 \$,</u> laquelle pourra être libérée lorsque les travaux d'aménagement paysager seront complétés et conformes aux conditions de la décision du comité et suite à des travaux réalisés à l'aide d'un permis valide. Ce montant pourra être encaissé à titre de pénalité dans le cas où les conditions ne seraient pas respectées.

- La durée de validité de la lettre de garantie bancaire irrévocable devra être de 24 mois minimum suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.
- Les travaux d'aménagement doivent être terminés dans les 24 mois suivant l'émission du certificat d'autorisation de démolition. Dans le cas contraire, la garantie bancaire sera encaissée à titre de pénalité.
- Le certificat d'autorisation de démolition sera sans effet si les travaux autorisés par celui-ci ne sont pas commencés dans les 24 mois suivant la date de la décision et la garantie bancaire sera libérée.

# Merci