



Comité de démolition 3 décembre 2019

Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

2085, avenue Bennett

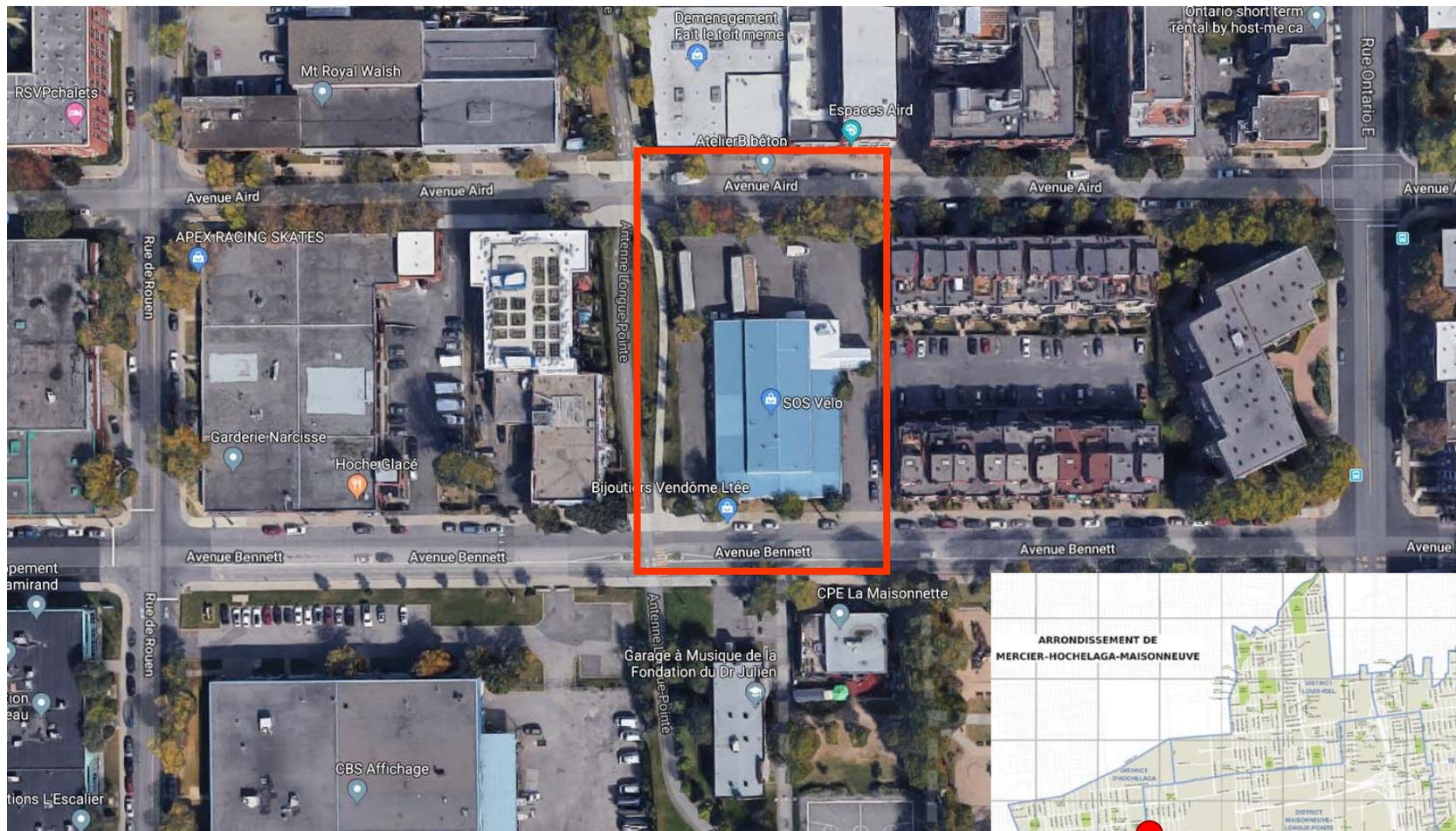
2085, avenue Bennett

Dossier 2190492024



Contexte

Le bâtiment d'une superficie au sol d'environ 1 400 m² est situé sur le côté est de l'avenue Bennett, entre les rues de Rouen et Ontario Est . La propriété n'est pas située dans un secteur significatif.

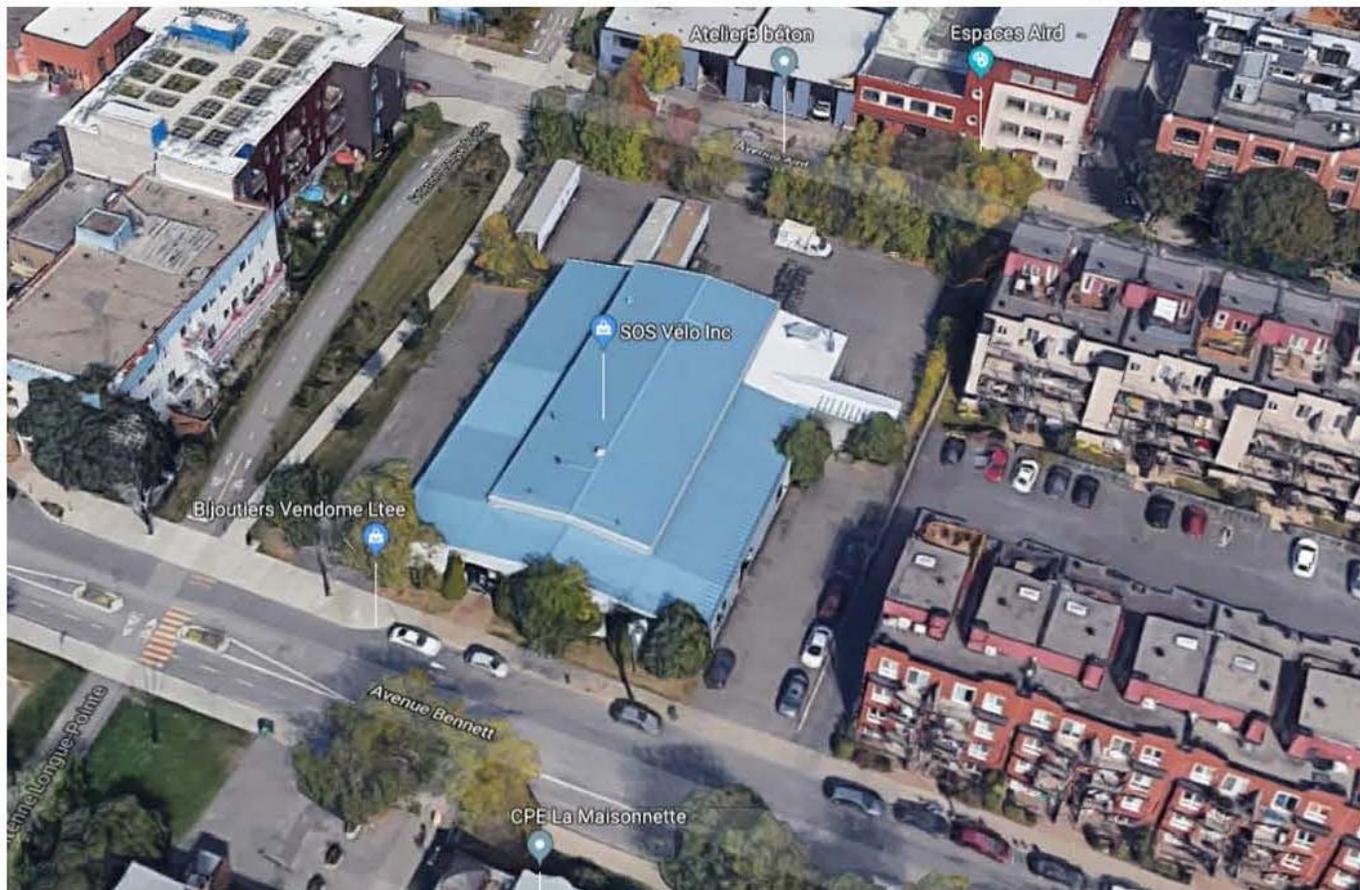


District Maisonneuve-Longue-Pointe

Contexte et Règlement d'urbanisme - Le bâtiment actuel

Le bâtiment existant, situé dans un zonage permettant l'habitation, le commerce et l'industrie légère, est dérogatoire (tout en bénéficiant de droits acquis) :

- En ayant un étage dans un zonage qui autorise des immeubles de deux à cinq étages.

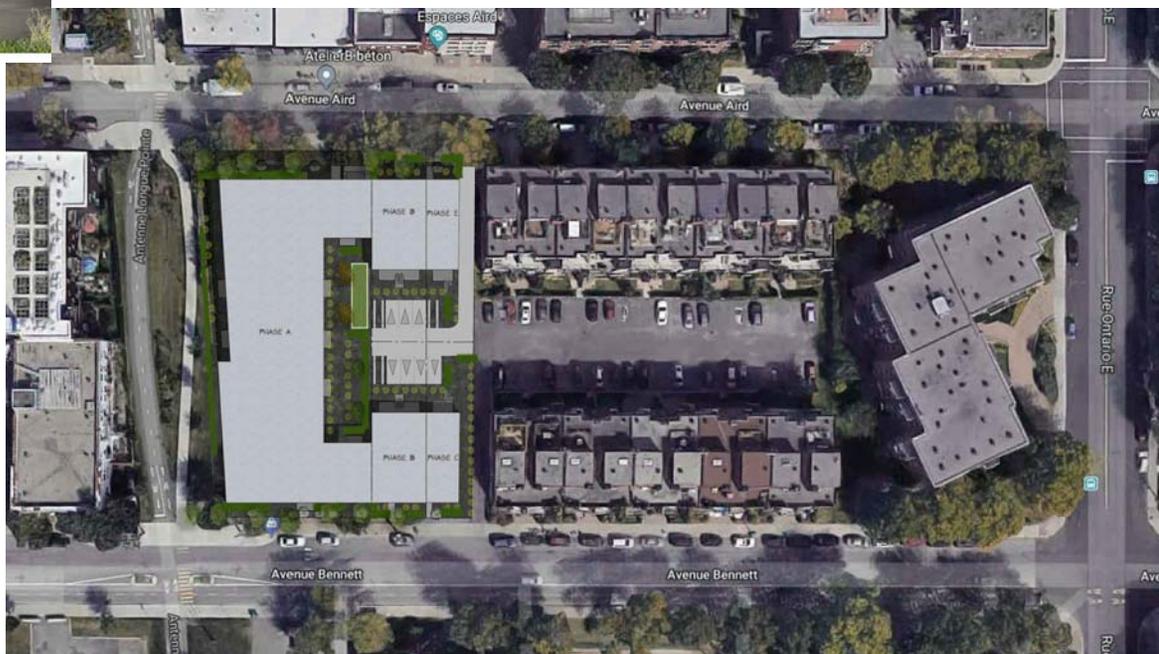


Contexte et Règlement d'urbanisme - Le projet de remplacement

Le projet de remplacement consiste en la construction de cinq bâtiments résidentiels sur le lot qui sera subdivisé :



Un bâtiment de quatre étages avec des stationnements en sous-sol comportant 64 logements en bordure du parc linéaire L'Antenne Longue-Pointe, deux 8-plex et deux 4-plex, chacun donnant sur les avenues Bennett et Aird pour un total de 88 logements.



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 l'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.

État de l'immeuble

Les motifs de la demande de démolition:

Le bâtiment d'allure modeste semble avoir été construit dans les années 1930 et a possiblement été transformé dans les années 1970. Une évaluation d'un ingénieur démontre certaines non-conformités et déficiences observées sur les éléments structuraux du bâtiment (dalle au sol, fondation, solives de toit, etc.). La conservation du bâtiment à des fins résidentielles est peu envisageable.

État des composantes



Photo #1
Élévation avant



Photo #2
Mur de fondation



Photo #3
Dalle sur sol de l'entrepôt



Photo #4
Dalle sur sol de l'entrepôt



Photo #5
Structure d'acier, mezzanine et accès



Photo #6
Structure d'acier du toit

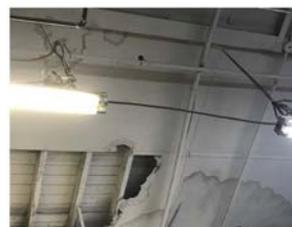


Photo #7
Solive de toit en bois



Photo #8
Mur extérieur en blocs de maçonnerie

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

- L'extérieur du bâtiment est composé de matériaux propres aux constructions industrielles.
- Le bâtiment ne possède aucun intérêt sur le plan architectural ou patrimonial et ne contribue d'aucune manière à la qualité de vie du voisinage.
- Le bâtiment dans son état actuel n'est aucunement compatible à la nouvelle vocation résidentielle souhaitée.



Coût de la restauration

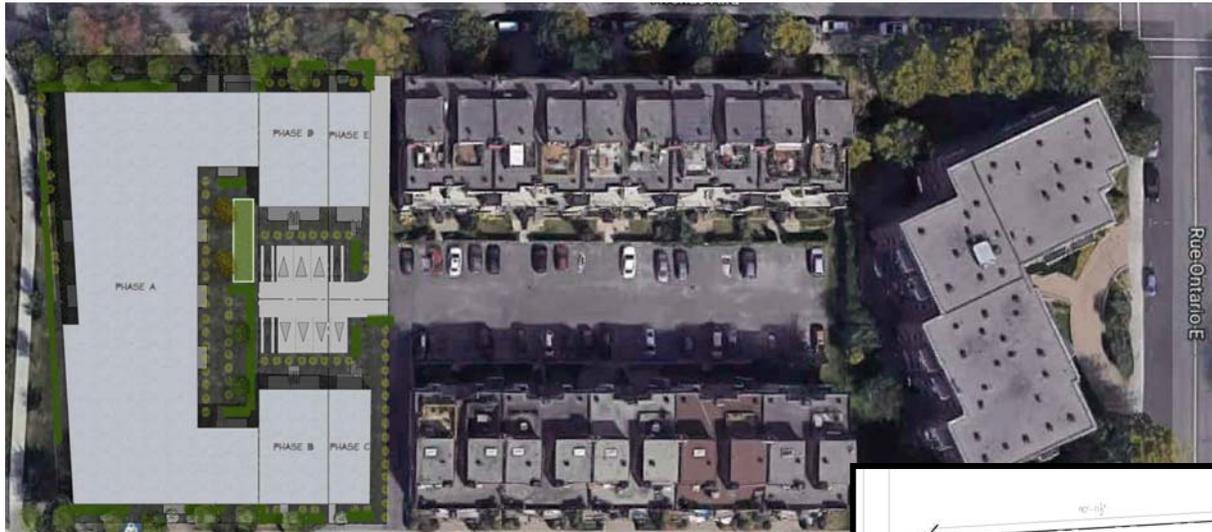


La restauration du bâtiment n'est pas envisagée, étant donné sa non-compatibilité à la nouvelle vocation résidentielle projetée.

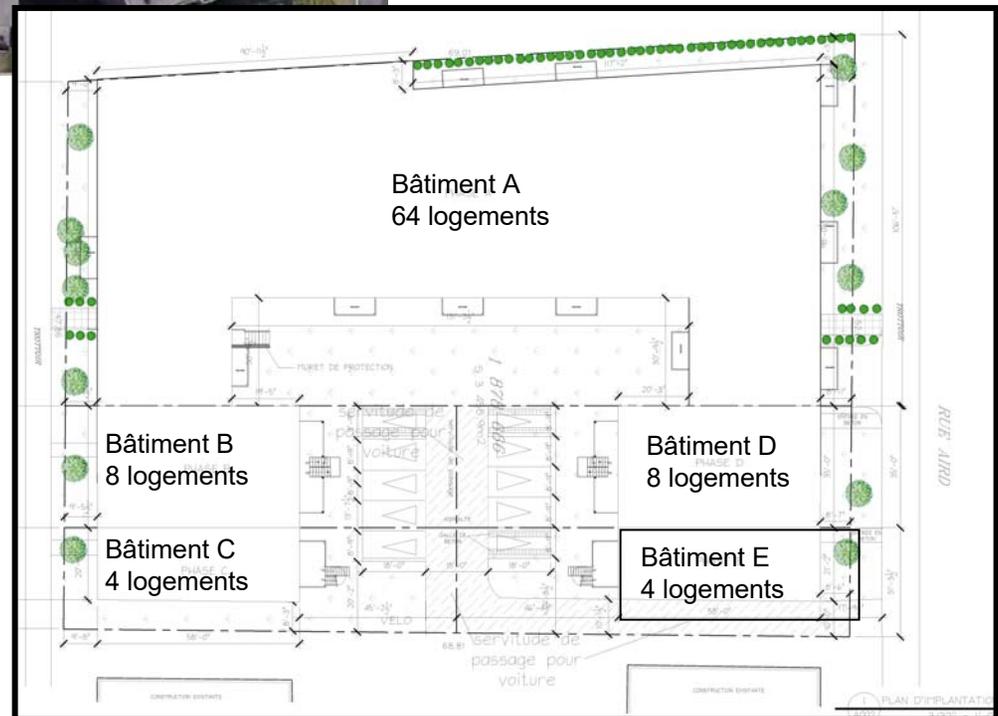
Préjudice causé à des locataires

Le bâtiment n'est pas résidentiel. Aucun préjudice ne serait causé à des locataires par une éventuelle démolition.

Programme préliminaire de réutilisation du sol



Le requérant a déposé des plans préliminaires du projet de remplacement pour le lot, consistant en cinq bâtiments déclinés en cinq phases (cinq lots distincts).



Programme préliminaire de réutilisation du sol



La phase A, soit la plus importante en nombre de logements (64), aura quatre étages et offrira 34 places de stationnement en sous-sol.



Programme préliminaire de réutilisation du sol



Le projet de lotissement sera amorcé à l'approbation de la demande de certificat d'autorisation de démolition. Les plans préliminaires du projet ont été analysés par la Division des permis et inspections, et ont été confirmés conformes au Règlement d'urbanisme.

Programme préliminaire de réutilisation du sol



Proposition du 3 mai 2019



Proposition du 25 mai 2019

Le projet de remplacement a connu plusieurs versions. Il a été élaboré à partir de la phase A donnant sur le parc linéaire. Une première analyse du dossier est faite par la DAUSE et les commentaires suivants sont communiqués au requérant afin que son projet soit bonifié et qu'il se démarque de ses derniers projets dans le secteur :

- Vu l'emplacement du bâtiment le long du parc linéaire, le mur latéral donnant sur ce parc devra être traité tel qu'une façade sur rue et devra présenter un certain nombre d'ouvertures afin de participer à l'animation de ce lien.
- Afin d'éviter l'effet de masse, il est suggéré de dynamiser les façades du bâtiment, soit en travaillant avec différentes volumétries, soit en travaillant avec la composition des ouvertures (balcons, fenêtres, loggias) ou bien soit en créant des agencements avec au plus deux types de parement extérieur qui viendront alléger le bâtiment déjà imposant.

Programme préliminaire de réutilisation du sol

- La DAUSE considère que le programme préliminaire de réutilisation du sol est justifié mais croit qu'il peut être bonifié davantage.
- Il est important de mentionner que le projet de remplacement n'a pas à être revu par les membres du CCU, vu son emplacement hors secteur significatif. Par contre, le requérant est prêt à bonifier son projet suivant les commentaires reçus des membres du comité de démolition.

Affichage et avis public



Affichage sur le bâtiment



AVIS DE DÉMOLITION D'IMMEUBLE

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

- 2085, avenue Bennett

Conformément au Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA02-27006), toute personne qui désire s'opposer à la demande 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 29 novembre 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 3 décembre 2019 à 8 h 30.

FAIT À MONTRÉAL, CE 19^e JOUR DE NOVEMBRE 2019

La secrétaire d'arrondissement,

Dina Tocheva

Avis sur le site de la Ville de Montréal

Opposition motivée



Une lettre d'opposition à l'octroi du certificat de démolition a été reçue à la mairie d'arrondissement en date du 29 novembre 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.

Recommandations de la DAUSE aux membres du comité de démolition

1- De fournir deux lettres de garantie bancaire irrévocable :

- une première au montant de 98 800 \$, laquelle pourra être libérée lorsque le programme de réutilisation du sol sera complété et conforme 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;
- une deuxième au montant de 5 000 \$ 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 des lettres de garantie bancaire irrévocable devra être de 60 mois minimum suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

Les travaux de reconstruction doivent être terminés dans les 60 mois suivant l'émission du certificat d'autorisation de démolition.

Le certificat d'autorisation de démolition sera sans effet si les travaux autorisés par celui-ci ne sont pas terminés dans les 24 mois suivant la date de la décision et la garantie bancaire sera encaissée à titre de pénalité.

2- D'approuver les travaux projetés (projet préliminaire de remplacement), tels que représentés sur le document, préparé par Stéphane Lessard architecte, daté du 17 octobre 2019 avec la condition suivante:

- Bonifier le projet de remplacement en travaillant l'agencement des matériaux.



Merci