



## **Comité de démolition 13 octobre 2020**

Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

2235, rue Desmarteau

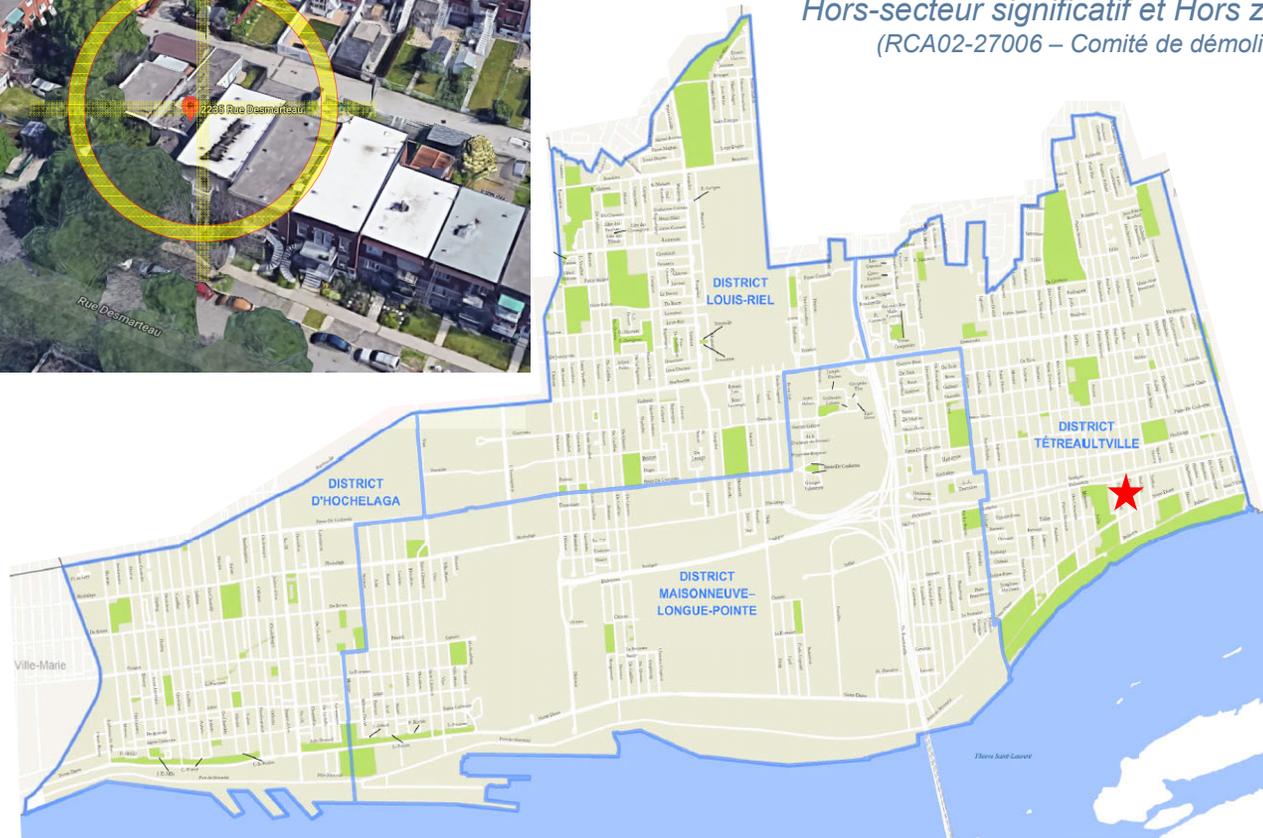
## 5. Certificat d'autorisation de démolition

2235, rue Desmarteau



### District Tétreaultville

Situé à l'est de la rue Desmarteau  
entre l'avenue Dubuisson et la rue Notre-Dame Est  
*Hors-secteur significatif et Hors zone PIIA*  
(RCA02-27006 – Comité de démolition requis)



## Contexte

---

### Photo du contexte existant (tiré du requérant le 8 septembre 2020)

Le bâtiment est situé sur le côté est de la rue Desmarteau, entre l'avenue Dubuisson et la rue Notre-Dame Est. La propriété n'est pas située dans un secteur significatif ni en secteur PIIA.



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

---

Le projet de remplacement consiste en la construction d'un immeuble résidentiel de deux étages avec sous-sol et totalisant 4 logements.

.....



Le projet de remplacement est réputé conforme à la réglementation.

## 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, un immeuble résidentiel de type « shoebox » construit vers 1915, était jusqu'à récemment occupé par un autre propriétaire. Il est vacant depuis plus d'un an et comporte certaines composantes en mauvais état. La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) a reçu un rapport d'expertise qui démontre la vétusté du bâtiment. On y fait état de **fractures dans la structure, d'instabilité, d'infiltration et d'humidité**. De plus, plusieurs travaux de mise en conformité seraient à réaliser.

L'évaluation du bâtiment au rôle de 2020 (109 700 \$) est demeuré la même depuis 2017 (109 700 \$).

---

### État des composantes



**Fractures et affaissement majeurs de la structure du toit et des murs**

## État de l'immeuble

### État des composantes (suite)



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

### Photo du contexte existant (tiré de Google le 1<sup>er</sup> juin 2019)

D'expression modeste et sans valeur patrimoniale, le bâtiment comprend un étage. Il semble avoir subi des transformations depuis sa construction, notamment à l'entrée et en façade. Contrairement aux bâtiments voisins sur l'îlot, le bâtiment n'a pas deux étages. L'immeuble a un aspect architectural atypique et rejoint la typologie « shoebox », présente dans le voisinage. L'immeuble présente un vieillissement général de son enveloppe extérieure. Sous le plan patrimonial, le bâtiment ne possède aucun classement et n'est pas un immeuble significatif.



## Coût de la restauration



Il est estimé qu'un montant d'au moins 260 500 \$ serait requis afin de remettre aux normes l'immeuble notamment (liste non-exhaustive):

- 122 700 \$ pour la réhabilitation des fondations et le levage de la maison;
- 21 850 \$ pour les murs extérieurs;
- 20 600 \$ pour la plomberie et système électromécanique;
- 20 000 \$ pour l'enveloppe extérieure;
- 56 400 \$ pour la finition intérieure.

En conclusion, la restauration de l'immeuble n'est pas envisagée, étant donné son état de détérioration et sur le plan économique, une rénovation majeure du bâtiment avec ou sans agrandissement ne présente pas un scénario réaliste.

## Préjudices causés 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 le mois de mai 2019.

## Programme préliminaire de réutilisation du sol

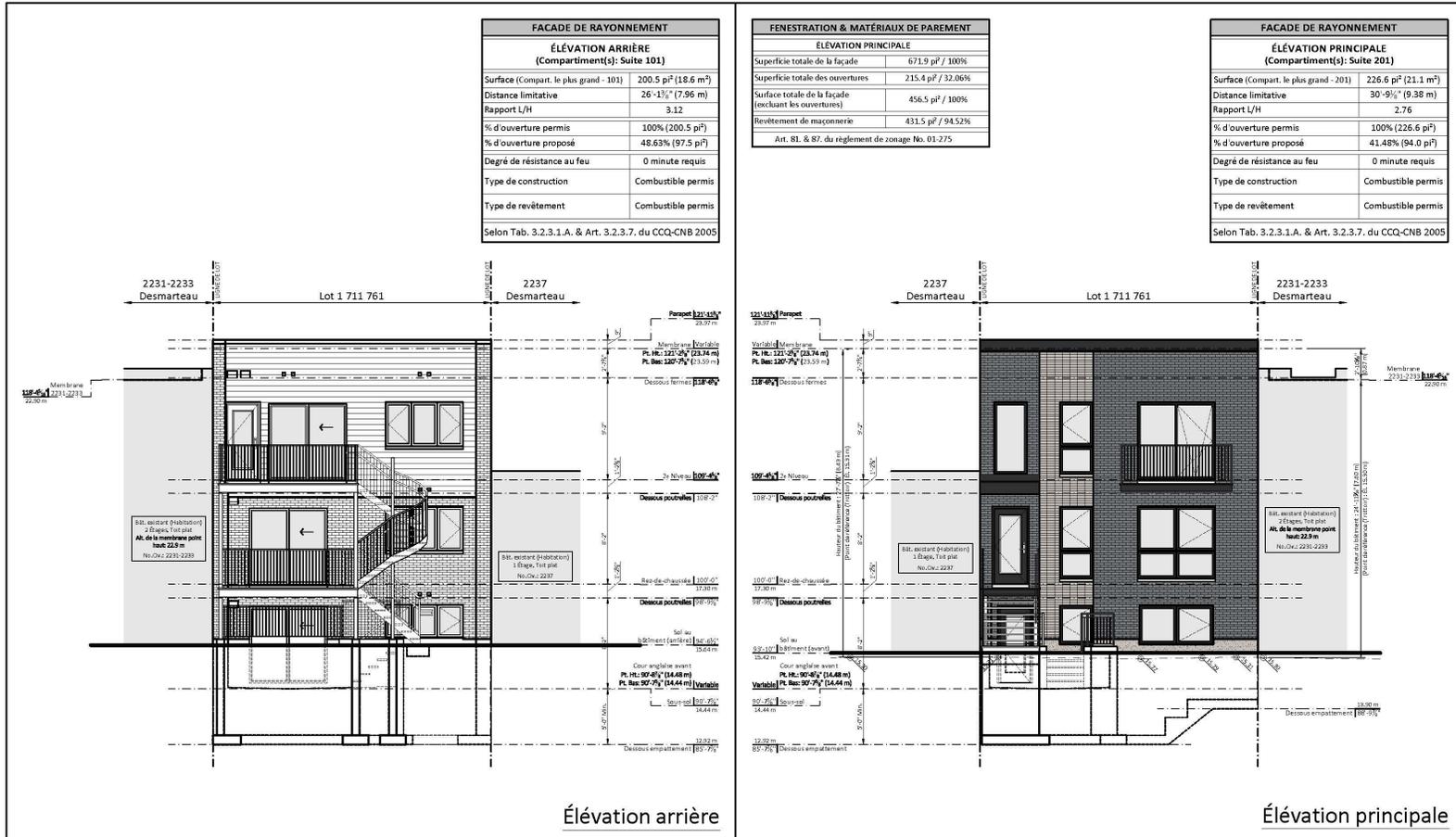
---

Le requérant a déposé des plans préliminaires du projet de remplacement pour le lot dégagé, consistant en un bâtiment de deux étages avec un sous-sol et totalisant quatre logements. Différents éléments pour le parti architectural ont été définis par les architectes :

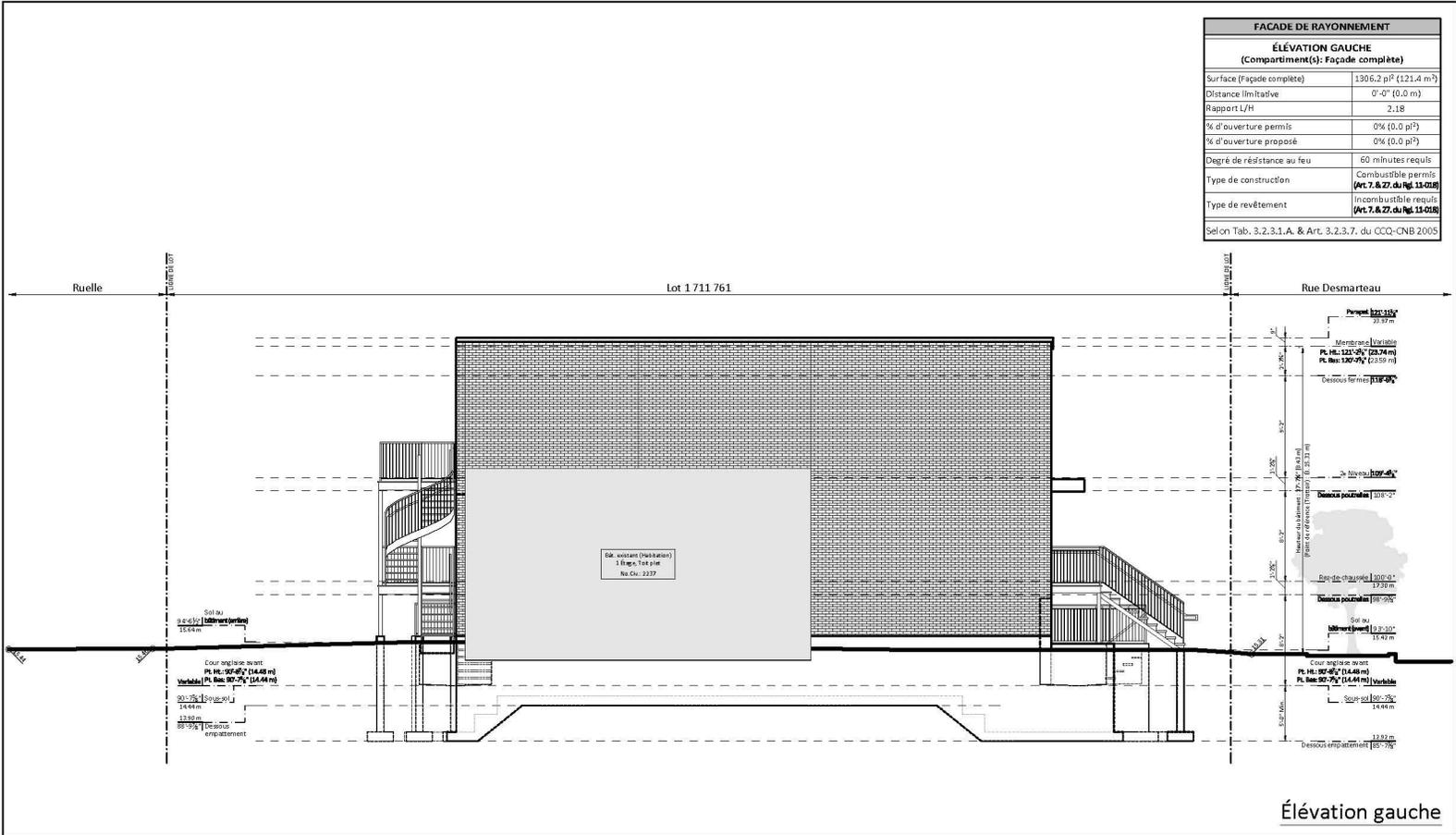
- Le projet proposé est de facture contemporaine et s'inscrit adéquatement dans le cadre bâti existant par ses proportions et gabarits;
- Le bâtiment offre des espaces extérieurs végétalisés;
- Le projet illustre une pluralité de matériaux (deux tonalités de brique et revêtement métallique en clin) ainsi qu'une modulation des façades et un appareillage de brique discret;
- L'immeuble comprend de grandes ouvertures, un rythme constant et des alignements avec le contexte avoisinant.



# Programme préliminaire de réutilisation du sol



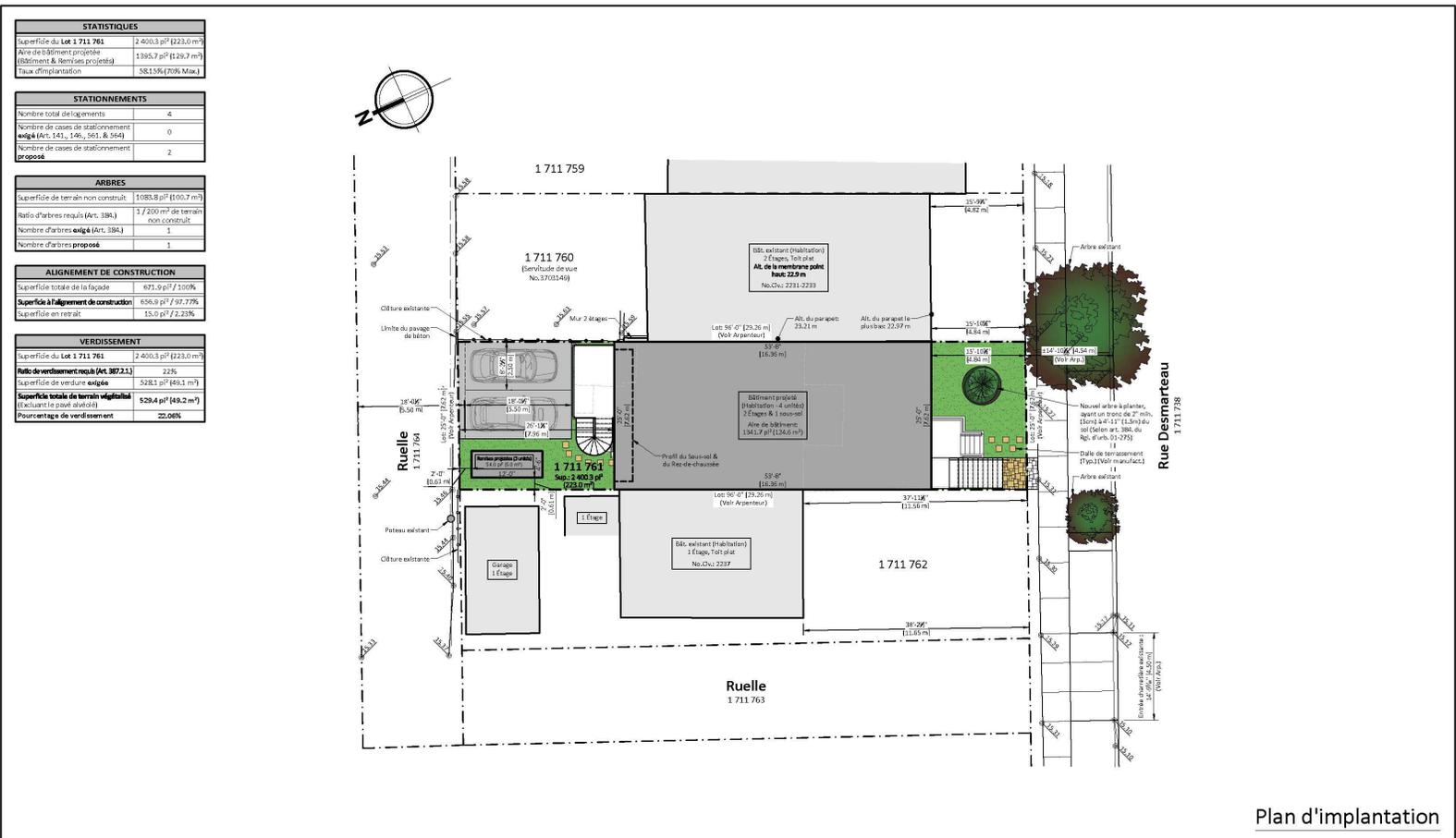
# Programme préliminaire de réutilisation du sol



# Programme préliminaire de réutilisation du sol



# Programme préliminaire de réutilisation du sol



## Programme préliminaire de réutilisation du sol



Les plans préliminaires du projet ont été analysés par la Division des permis et inspections et sont conformes au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275).

La DAUSE considère que le programme préliminaire de réutilisation du sol est justifié.

## Affichage et avis public



Affichage sur le bâtiment  
(le 15 septembre 2020)

## AVIS DE DÉMOLITION

Une demande de certificat d'autorisation de démolition pour le bâtiment ci-après mentionné a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises :

**2235, rue Desmarteau**

Conformément au Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA02-27006),

**toute personne qui désire s'opposer à l'émission du certificat d'autorisation demandé,**

doit faire connaître, par écrit, son opposition motivée à la secrétaire d'arrondissement au 6854, rue Sherbrooke Est, Montréal, H1N 1E1 ou à l'adresse courriel suivante : [MHM\\_greffe-consultation@montreal.ca](mailto:MHM_greffe-consultation@montreal.ca)

Cette opposition doit parvenir à la mairie de l'arrondissement avant le : **8 octobre 2020 à 16 h 30.**

Le comité consultatif d'urbanisme tiendra une séance pour étude et décision le **mardi 13 octobre 2020 à 8 h 30**, qui sera diffusée ensuite sur le site de l'arrondissement. Le projet peut être consulté sur le site internet de l'arrondissement, à l'adresse suivante : <https://montreal.ca/articles/consultations-en-mode-virtuel-dans-mhm>.

Par : Dina Tocheva, secrétaire d'arrondissement

Mercier  
Hochelaga-Maisonneuve  
**Montréal**

Mercier  
Hochelaga-Maisonneuve  
**Montréal**

### AVIS DE DÉMOLITION D'IMMEUBLES

Des demandes de certificat d'autorisation de démolition des bâtiments mentionnés ci-dessous ont été déposées à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

- 8422, rue de Teck
- 2275, rue Sicard
- 2235, rue Desmarteau

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

Cette opposition doit parvenir à la mairie de l'arrondissement située au 6854, rue Sherbrooke Est, Montréal, H1N 1E1 ou par courriel à l'adresse suivante [MHM\\_greffe-consultation@montreal.ca](mailto:MHM_greffe-consultation@montreal.ca), au plus tard le 8 octobre 2020 à 16 h 30.

De plus, conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 4 juillet 2020 portant le numéro 2020-049 de la ministre de la Santé et des Services sociaux, pris en vertu de la *Loi sur santé publique* (RLRQ, c. S-2.2), cette demande de démolition sera accompagnée d'une procédure de consultation écrite de quinze (15) jours, du 24 septembre au 8 octobre 2020 inclusivement.

Le comité consultatif d'urbanisme tiendra une séance pour étude et décision le 13 octobre 2020 à 8 h 30 qui sera diffusée ensuite sur le site de l'arrondissement. Le projet peut être consulté sur le site internet de l'arrondissement, à l'adresse suivante, à compter du 24 septembre 2020 :

<https://montreal.ca/articles/consultations-en-mode-virtuel-dans-mhm>

FAIT À MONTRÉAL, CE 17<sup>E</sup> JOUR DE SEPTEMBRE 2020

La secrétaire d'arrondissement,

Dina Tocheva

Avis sur le site de la Ville  
de Montréal  
(le 17 septembre 2020)

## Opposition(s) motivée(s)



Les lettres d'opposition à l'octroi du certificat de démolition pourront être reçues à la Mairie d'arrondissement jusqu'au 8 octobre 2020.

## 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. L'évaluation du bâtiment au rôle de 2020 est de 109 700 \$, ce qui établit le montant de la lettre de garantie bancaire exigée à 36 567 \$. Quant à la deuxième lettre de garantie, pour un terrain comportant une superficie à aménager égale ou inférieure à 500 m<sup>2</sup>, son montant est établi à 2 500 \$.

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

Dans ce contexte, considérant que le bâtiment comporte de nombreuses composantes en mauvais état, que sa rénovation n'est pas envisageable, que ce type de bâtiment est d'une architecture de type plutôt modeste et sans valeur patrimoniale, qu'il n'y a pas de préjudice causé aux locataires et que le programme de réutilisation du sol est justifié et conforme au Règlement d'urbanisme (01-275),

La DAUSE recommande au comité consultatif d'urbanisme de donner une suite favorable à la demande de démolition avec la condition suivante :

- De fournir deux lettres de garantie bancaire irrévocable :
  - Une première au montant de 36 567 \$, 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 2 500 \$, 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. 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 débutés dans les 24 mois suivant la date de la décision et la garantie bancaire sera libérée.

•Ainsi que d'approuver les travaux projetés (projet préliminaire de remplacement), tels que représentés sur le document préparé par la firme BC2, daté du 16 septembre 2019, avec la suggestion suivante :

- Opter pour une brique de modèle : Québec, Ontario, Modulaire métrique ou Modulaire impérial.



***Merci pour votre attention***