



## Comité de démolition 1<sup>er</sup> Octobre 2019

Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

2550, rue Aylwin

## 5. Certificat d'autorisation de démolition

2550, rue Aylwin



**District Hochelaga**  
Situé à l'ouest de la rue Aylwin  
entre les rues Sherbrooke Est et Hochelaga  
*Hors-Secteur significatif et Hors PIIA*  
(RCA02-27006 – Comité de démolition requis)



## Contexte

### Photo du contexte existant (tiré du requérant le 10 avril 2019)

Le bâtiment d'une superficie au sol d'environ 100 m<sup>2</sup> est situé sur le côté ouest de la rue Aylwin, entre les rues Hochelaga et Sherbrooke Est. La propriété n'est pas située dans un secteur significatif ni en zone PIIA.

Photo du mur latéral



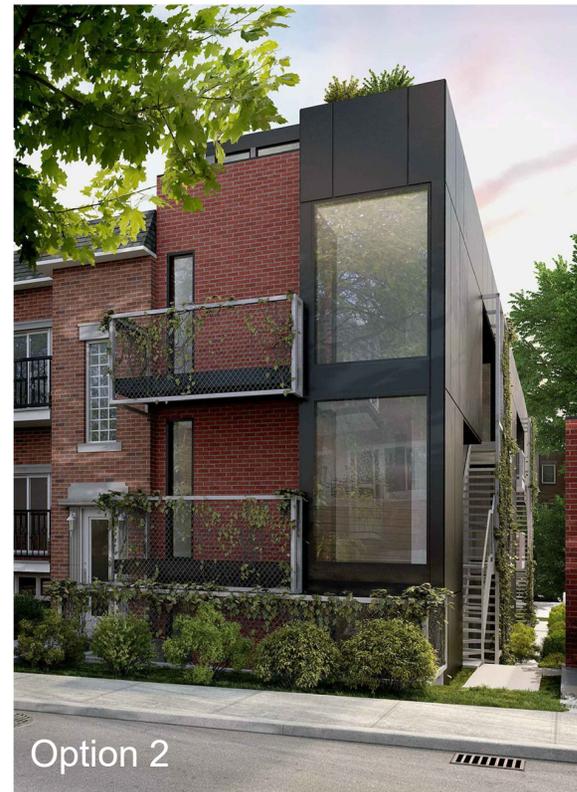
Photos de la propriété avant/arrière



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

Le projet de remplacement consiste en la construction d'un immeuble de deux étages avec mezzanine et totalisant six logements dont un en sous-sol implanté en mode jumelé.

.....



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 unifamilial de type « shoe-box » construit vers 1910, est jusqu'à maintenant occupé par une famille de locataires. Il comporte certaines composantes en mauvais état. La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) a reçu différents rapports d'expertises qui démontrent la vétusté du bâtiment. On y fait état de la **vétusté/porosité de la fondation**, de l'**intégrité des murs de la charpente en bois au RDC** et de l'**humidité** qui en résulte. La fondation existante, selon son état actuel, ne pourrait supporter la charge d'un projet d'agrandissement en hauteur. De plus, plusieurs travaux de mise en conformité seraient à réaliser (la remise à neuf de la structure au niveau de la fondation et de la charpente de bois).

L'évaluation du bâtiment au rôle de 2017 (93 000 \$) a **augmenté** depuis 2014 (86 300 \$).

### État des composantes



Photo no. 02 : poutrelle de plancher RdC

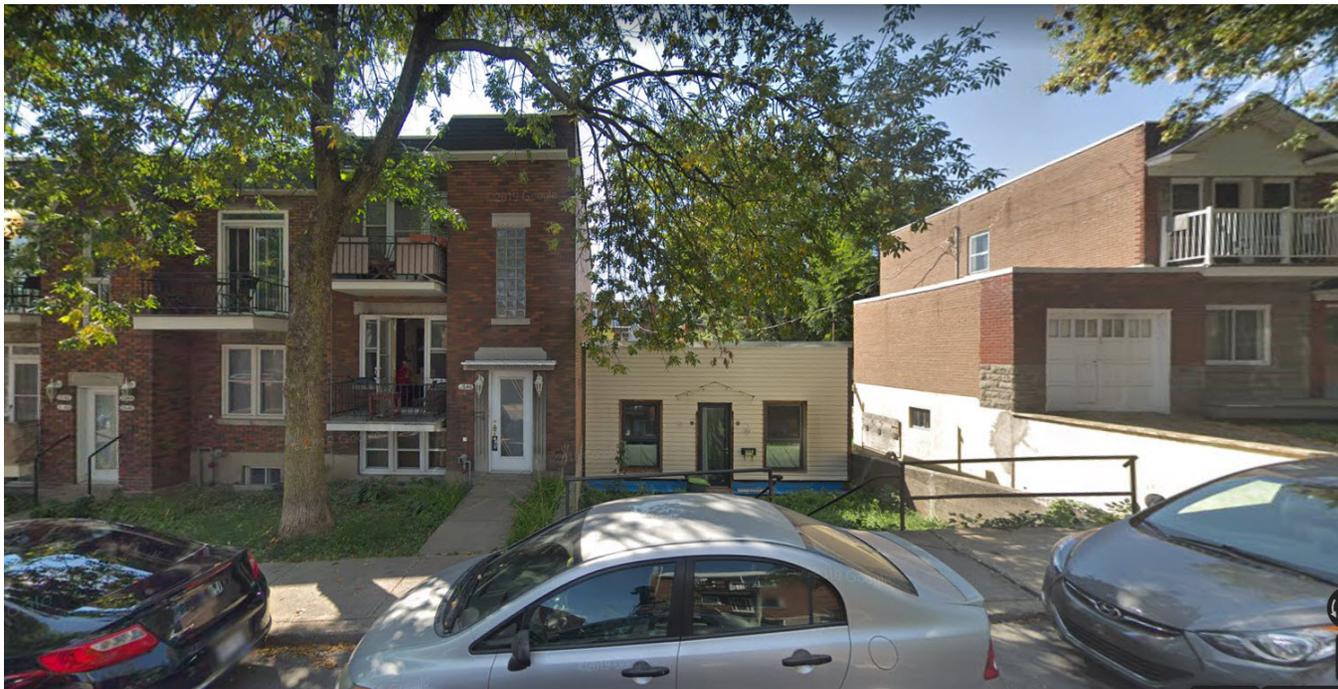


Photo no. 01 : fondation pierre sous plancher RdC

## 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> septembre 2018)

D'expression modeste et sans valeur patrimoniale, le bâtiment comprend un étage. Contrairement aux bâtiments voisins sur l'îlot, il semble avoir subi d'énormes transformations depuis sa construction et certains remplacements de composantes architecturales ont dû être faits. La façade de maçonnerie a été remplacée par un revêtement de clin métallique. Toute ornementation a été retirée. Le rythme des ouvertures est le seul élément restant du bâtiment original. Sous le plan patrimonial, le bâtiment ne possède aucun classement et n'est pas un immeuble significatif.



## Coût de la restauration



Le coût d'acquisition fût de 210 000 \$ et l'investissement mis sur l'immeuble s'élève à ce jour à 165 000 \$. Il est estimé qu'un montant additionnel d'au-moins 100 000 \$ serait requis afin de remettre aux normes l'immeuble accueillant le logement.

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

Montréal, le 9 mai 2019

**Objet : 2550 Aylwin – Acceptation et intention de quitter les lieux**

À qui de droit,

Nous soussignés, Jérôme DO et Suzanne DAVOLL, **présentement locataires** du 2550 rue Aylwin, H1W 3C8, à Montréal, depuis le 18 janvier 2019, et précédemment propriétaires depuis 2012, attestons de :

- (1) notre **acceptation** de quitter les lieux sur préavis reçu de 30 jours, conformément au contrat de location que nous avons signé avec les nouveaux propriétaires,
- (2) notre **intention** de quitter les lieux d'ici le 12 juillet 2019, sujet à préavis de 30 jours que nous devons donner, pour avoir déjà planifié le déménagement de nos meubles et équipements de maison vers une nouvelle propriété dont nous faisons l'acquisition.

Nous étions informés du projet de démolition du 2550 Aylwin au moment de signer notre contrat de location et n'y sommes pas opposés. Nous avons également été tenus au courant de l'évolution du dossier présenté à l'arrondissement, pour nous y préparer.

Bien à vous,

Jérôme DO & Suzanne DAVOLL

*Jdo-Davoll*

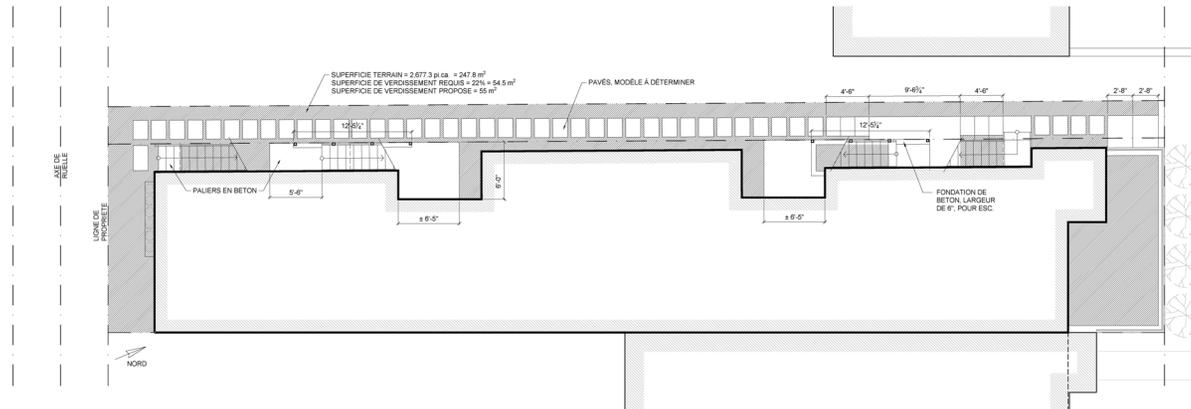
*Suzanne Davoll*

Il n'y a aucun préjudice causé aux locataires, puisque ces derniers s'engagent à quitter les lieux sur préavis de 30 jours, tel qu'indiqué dans la lettre signée et datée du 9 mai 2019.

# Programme préliminaire de réutilisation du sol

Le projet de remplacement pour le lot dégagé consiste en un bâtiment de deux étages avec mezzanine et logement en sous-sol, totalisant six unités. 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 illustre une dualité des matériaux (brique et fibrociment) et comprend de grandes ouvertures. L'option avec la brique rouge nous semble mieux intégrée au cadre bâti.



1 PLAN AMENAGEMENT EXTERIEUR  
 A-00b 3/16" = 1'-0"

makerHub inc.

DO NOT SCALE DRAWINGS.  
 The contractor shall verify all dimensions and report to owner or architect in the event of any discrepancy.  
 The graphic content of this drawing is intended for construction purposes only and does not constitute a contract.

NO	DESCRIPTION	DATE
01	PROJET	2019-05-29
02	PROJET (REVU)	2019-05-04
03	PROJET (REVU)	2019-05-04

NOTES

**NOT FOR CONSTRUCTION**

sceau

Ordre des architectes  
 A 4320  
 LATIMER HU  
 ARCHITECTE  
 du Québec

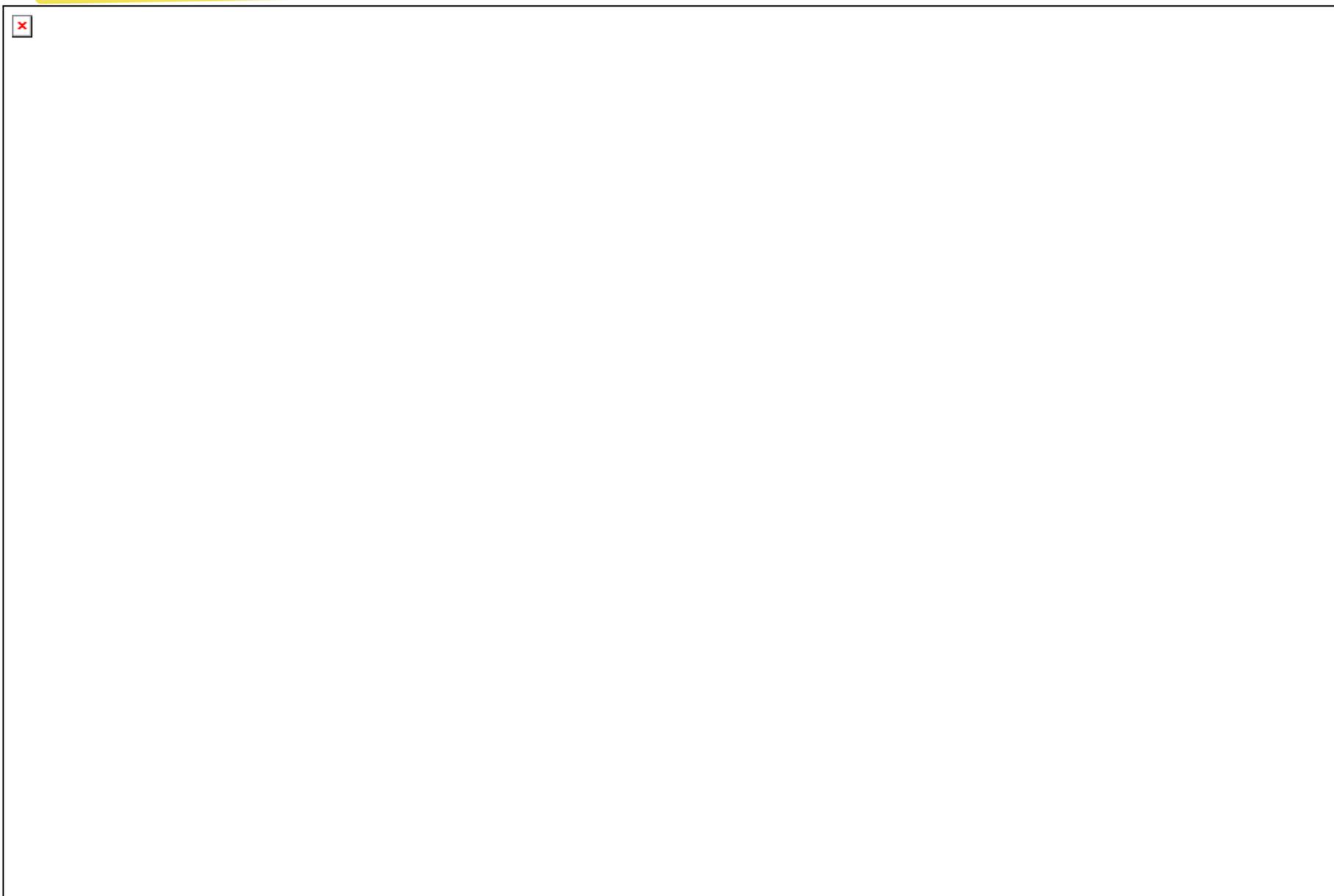
projet:  
 2550 AYLWYN  
 Montréal, Québec

titre:  
 PLAN AMENAGEMENT EXTERIEUR

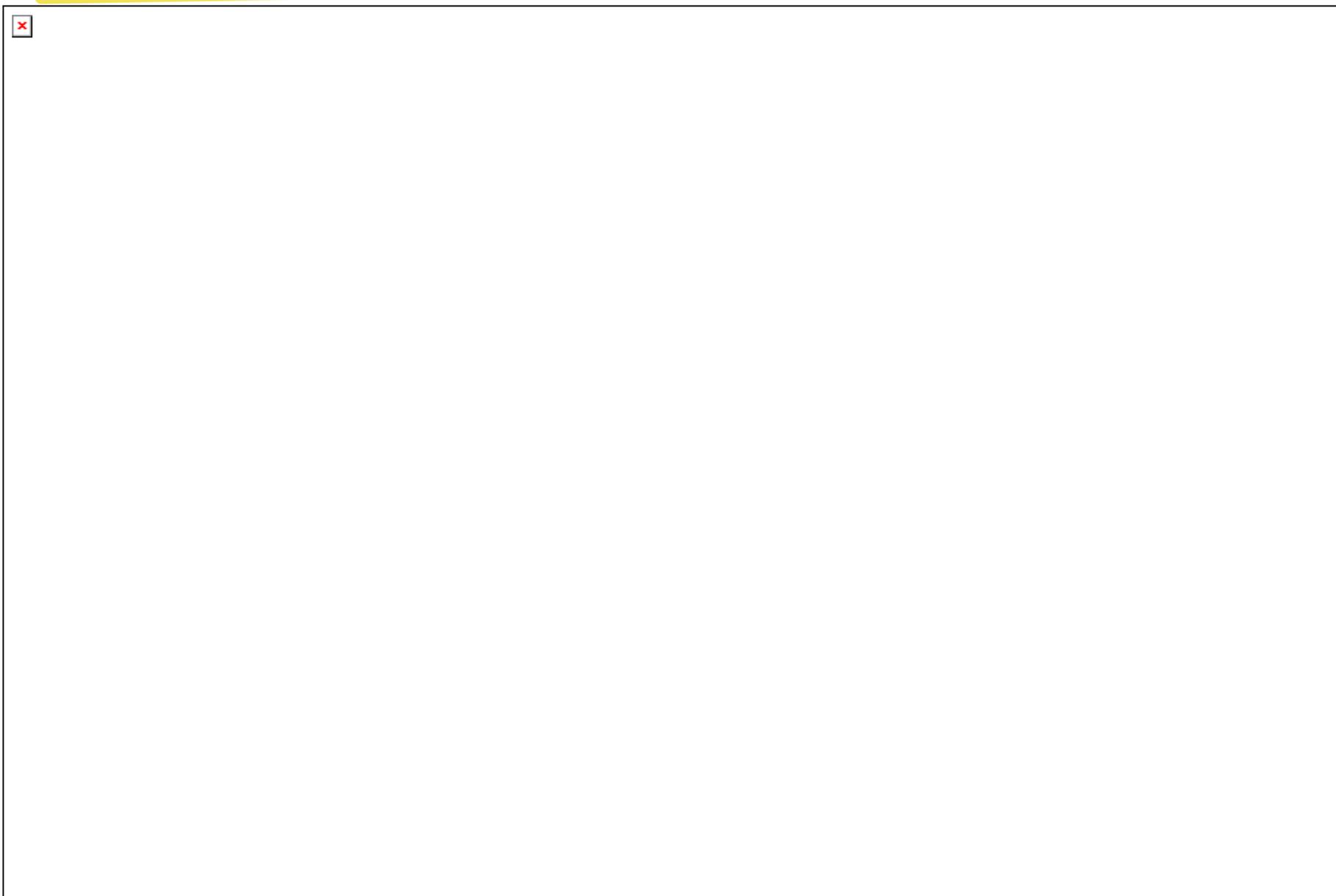
échelle: 3/16" = 1'-0" date: 2019-05-29  
 dessiné par: LH / JV révisé: 00  
 numéro de dessin:

**A-00b**

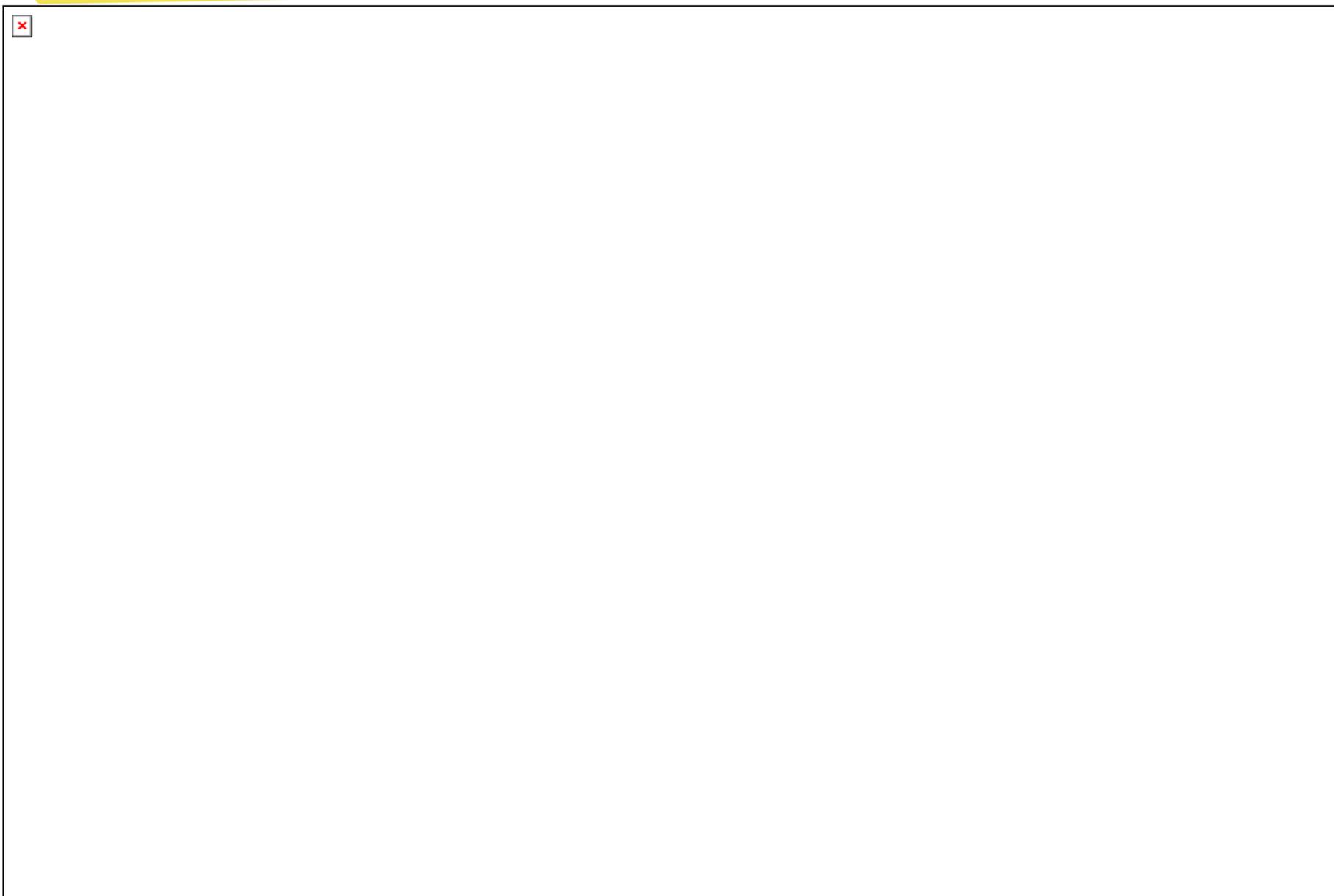
## Programme préliminaire de réutilisation du sol



## 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

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises  
Division des permis et inspections  
6854, rue Sherbrooke Est  
Montréal (Québec) H1N 1E1

 **Montréal**

**RAPPORT D'AFFICHAGE**

DEMANDE DE PERMIS ASSUJETTIE À L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT RÉGISSANT LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES (RCA02-27006)

ADRESSE(S) DU BÂTIMENT : 2550 rue Aylwin

Je certifie que ce jour, j'ai affiché sur l'immeuble visé par la demande permis numéro \_\_\_\_\_, un avis facilement lisible pour les passants et rédigé selon les dispositions de l'article 412.4 de la Loi des Cités et Ville.

La période d'affichage prendra fin le \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_  
Année mois jour

	
--	--

Inspecteur : Geneviève Brousseau | Tél. : 514-872-3749 | Date : 2019-09-16

Affichage sur le bâtiment

**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 :

**2550, rue Aylwin**

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

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

doit faire connaître, par écrit, son opposition motivée au secrétaire d'Arrondissement au 6854, rue Sherbrooke Est, Montréal, H1N 1E1.

Cette opposition doit parvenir à la mairie de l'arrondissement avant le : **27 septembre 2019 à 16 h 30**

Le comité consultatif d'urbanisme tiendra une séance publique pour étude et décision le **mardi 1<sup>er</sup> octobre 2019 à 8 h 30** au 6854, rue Sherbrooke Est, à la salle des élu(e)s.

Par :   
Mme Dina Tocheva, secrétaire d'Arrondissement

 **Montréal**

 **Montréal**

**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.

- **2550, rue Aylwin**

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 1<sup>er</sup> octobre à 8 h 30**.

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

**La secrétaire d'arrondissement,**

Dina Tocheva

Avis sur le site de la Ville de Montréal

## Opposition(s) motivée(s)



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. L'évaluation du bâtiment au rôle de 2017 est de 93 000 \$, ce qui établit le montant de la lettre de garantie bancaire exigée à 31 000 \$. 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 31 000 \$, 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 makerHUb inc., daté du 29 mai 2019 avec la suggestion suivante :

- Il est suggéré d'opter pour l'option avec la brique rouge. Cette dernière semble mieux s'intégrer au cadre bâti.

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



Et avec la suggestion suivante :

—



***Merci pour votre attention***