



Comité de démolition 3 décembre 2019

Arrondissement de Mercier–Hochelaga–Maisonneuve

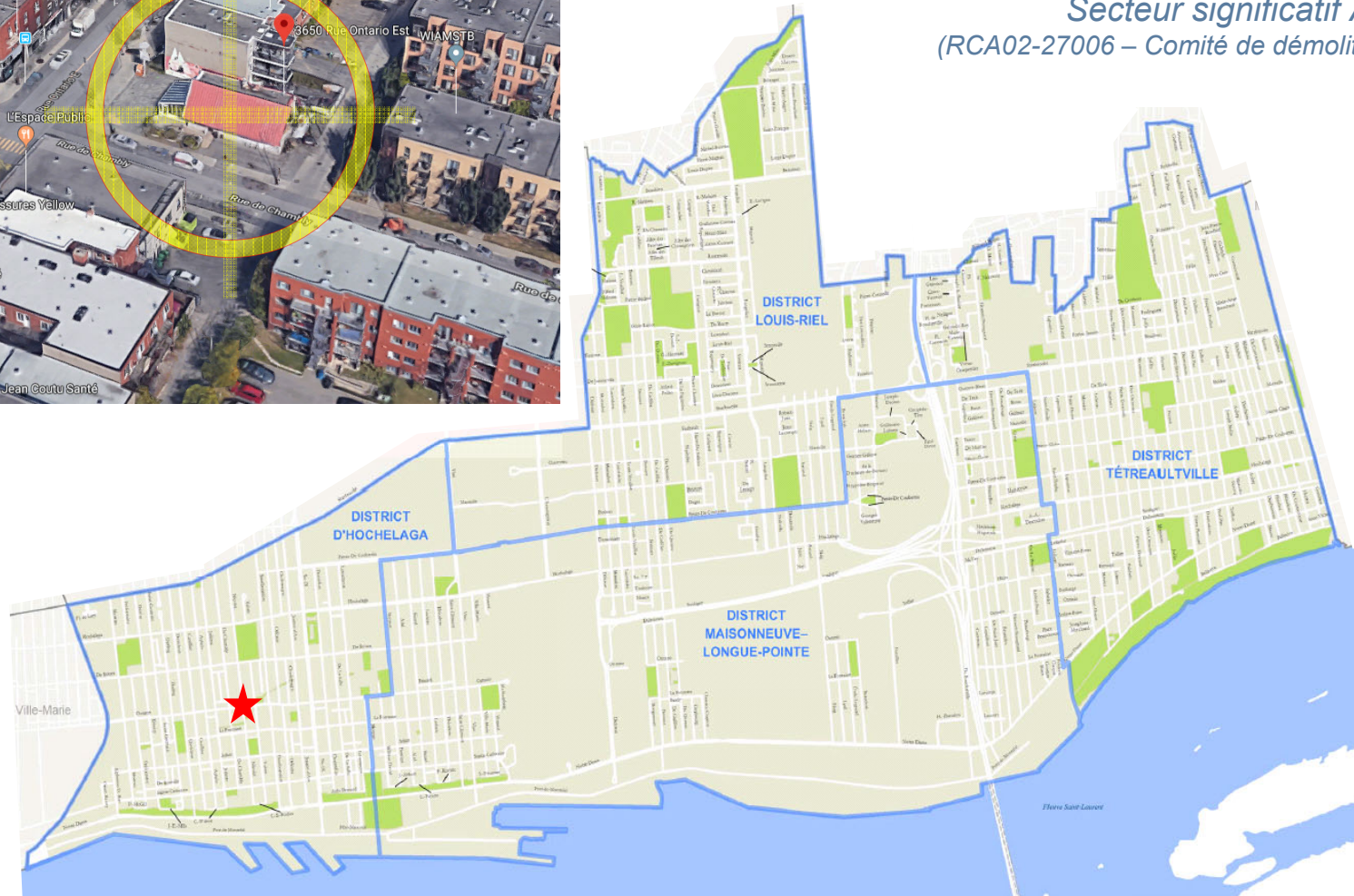
3650, rue Ontario Est

5. Certificat d'autorisation de démolition

3650, rue Ontario Est



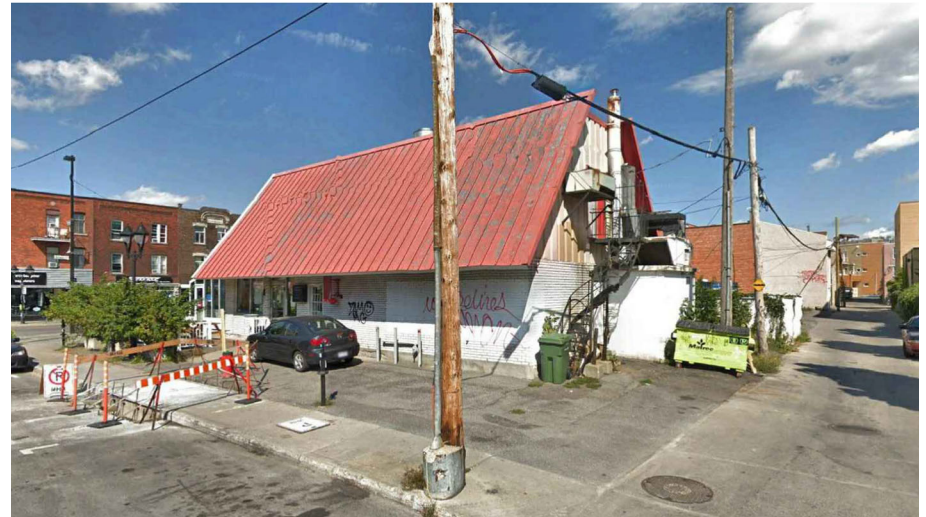
District Hochelaga
Situé au sud de la rue Ontario Est
entre les rues De Chamby et Nicolet
Secteur significatif A et PIIA
(RCA02-27006 – Comité de démolition requis)



Contexte

Photo du contexte existant (tiré du requérant le 3 octobre 2019)

Le bâtiment est situé sur le côté sud de la rue Ontario Est, entre les rues De Chambly et Nicolet. La propriété est située dans un secteur significatif A et en zone PIIA.



Contexte et Règlement d'urbanisme – Le projet de remplacement

Le projet de remplacement consiste en la construction d'un immeuble de trois étages avec des espaces commerciaux au rez-de-chaussée et totalisant 21 logements, implanté en mode contigu.

.....



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 commercial construit vers 1968, était jusqu'à maintenant occupé par un restaurant. Il 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 **problèmes constatés** à la **structure**, à l'**enveloppe**, à la **finition intérieure** ainsi que de l'humidité qui en résulte. L'immeuble existant, selon son état actuel présente une possibilité d'**affaissement** et ne pourrait pas supporter la charge d'un projet d'agrandissement en hauteur. De plus, plusieurs travaux de mise en conformité seraient à réaliser.

L'évaluation du bâtiment au rôle de 2017 (193 000 \$) a augmenté depuis 2014 (179 200 \$).

État des composantes



Photo I : Fondation friable

État de l'immeuble

État des composantes (suite)



Photo A : Fini de la porte en piètre état



Photo B : Fissure dans la céramique

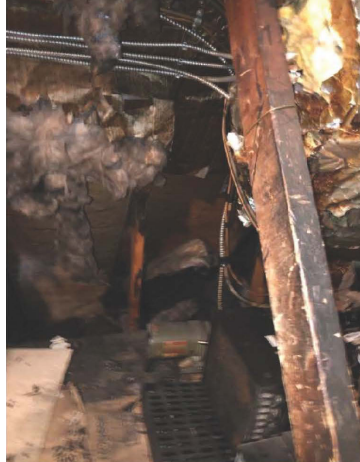


Photo E : Isolation affectée par l'humidité



Photo F : Lézarde dans le mur de bloc



Photo C : Traces d'humidité



Photo D : Finis de plancher en piètre état



Photo G : Ferme de toit affecté par la matière fongique



Photo H : Fissure près de l'ouverture

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^{er} juin 2019)

D'expression modeste et sans valeur patrimoniale, le bâtiment comprend un étage. Contrairement aux bâtiments voisins sur l'îlot, le bâtiment n'a pas trois étages et n'est pas aligné. L'immeuble a un aspect architectural atypique et ne rejoint aucune typologie 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 240 000 \$ serait requis afin de remettre aux normes l'immeuble.

Notamment :

60 000 \$ pour la fondation;

40 000 \$ pour la structure de bois;

100 000 \$ pour les finis intérieurs;

40 000 \$ pour les revêtements extérieurs.

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, puisque cet immeuble est entièrement à usage commercial.

Programme préliminaire de réutilisation du sol

Le projet de remplacement pour le lot dégagé consiste en un bâtiment mixte de trois étages, totalisant 21 unités d'habitation et des espaces commerciaux au rez-de-chaussée. 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 rez-de-chaussée poursuit la trame urbaine commerciale;
- Le bâtiment offre un espace extérieur commun aménagé et végétalisé (terrasse au toit);
- Le projet illustre une pluralité de matériaux (deux tonalités de brique et revêtement métallique prépeint en clin) ainsi qu'une modulation des façades;
- L'immeuble comprend de grandes ouvertures, un rythme constant et des alignements avec le contexte avoisinant.



Programme préliminaire de réutilisation du sol



ÉLÉVATION DE LA RUE DE CHAMBLY

MATÉRIAUX PRINCIPAUX

A Brique : Brampton - Architectural series Red Velour



Aluminium : Vicwest - AD 300 56072 Charcoal



B Brique : Brampton - Architectural series Slate



ÉLÉVATION DE LA RUE ONTARIO

U:\4502_P\4502_Gestion Martone\4502-1901_Chambly_01\REV1\CD\4502-1901_20190905_ELV_01.dwg



Programme préliminaire de réutilisation du sol



Programme préliminaire de réutilisation du sol



U:\2019_Prospectus\Documents\Marketing\perspective3_01 - Chambly - Développement mixte coin Ontario et Chambly - BC2.dwg
16/09/2019 10:00:00 AM
Gestion Martone Inc.

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. Les modifications suivantes devraient être considérées pour le projet définitif :

- Les entrées pourraient être en alcôves afin de protéger les usagers des intempéries;
- Un marquage plus prononcé pourrait être fait aux entrées;
- L'enveloppe pourrait bénéficier d'une touche audacieuse plus marquée.

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



RAPPORT D'AFFICHAGE

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

ADRESSE(S) DU BÂTIMENT : 3650, rue Ontario

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 : 2019-11-19

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 :

3650, rue Ontario Est

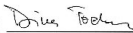
Conformément au Règlement régissant la démolition
d'immeubles (RCA02-27006),

**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 : **29 novembre 2019 à 16 h 30**

Le comité consultatif d'urbanisme tiendra une séance
publique pour étude et décision le **mardi 3 décembre
2019 à 8 h 30** au 6854, rue Sherbrooke Est, à la salle
des élu(e)s.

Par : 

Mme Dina Tocheva, secrétaire d'arrondissement



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.

- **3650, rue Ontario Est**

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(s) motivée(s)



Neuf (9) lettres d'opposition à l'octroi du certificat de démolition ont été reçues 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. L'évaluation du bâtiment au rôle de 2017 est de 193 000 \$, ce qui établit le montant de la lettre de garantie bancaire exigée à 64 333 \$. Quant à la deuxième lettre de garantie, pour un terrain comportant une superficie à aménager égale ou inférieure à 500 m², 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 64 333 \$, 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.

Recommandation de la DAUSE aux membres du comité de démolition



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 les suggestions suivantes :

- Les entrées pourraient être en alcôves afin de protéger les usagers des intempéries;
- Un marquage plus prononcé pourrait être fait aux entrées;
- L'enveloppe pourrait bénéficier d'une touche audacieuse plus marquée.

Il faut noter que la construction du projet de remplacement se situe dans un secteur significatif et devra être approuvée selon les critères énoncés pour un secteur significatif à critères (articles 108) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) avant l'émission du permis de construction.



Merci pour votre attention