



Présentation au comité de démolition
24 mars 2015

Demande de certificat d'autorisation de démolition
962, avenue du Mont-Royal Est

Contexte

Projet

Analyse

Autoriser la démolition du bâtiment commercial d'un étage (poste d'essence, kiosque de vente, dépendances) afin de décontaminer le site et éventuellement vendre le terrain, selon la demande 3000912355.

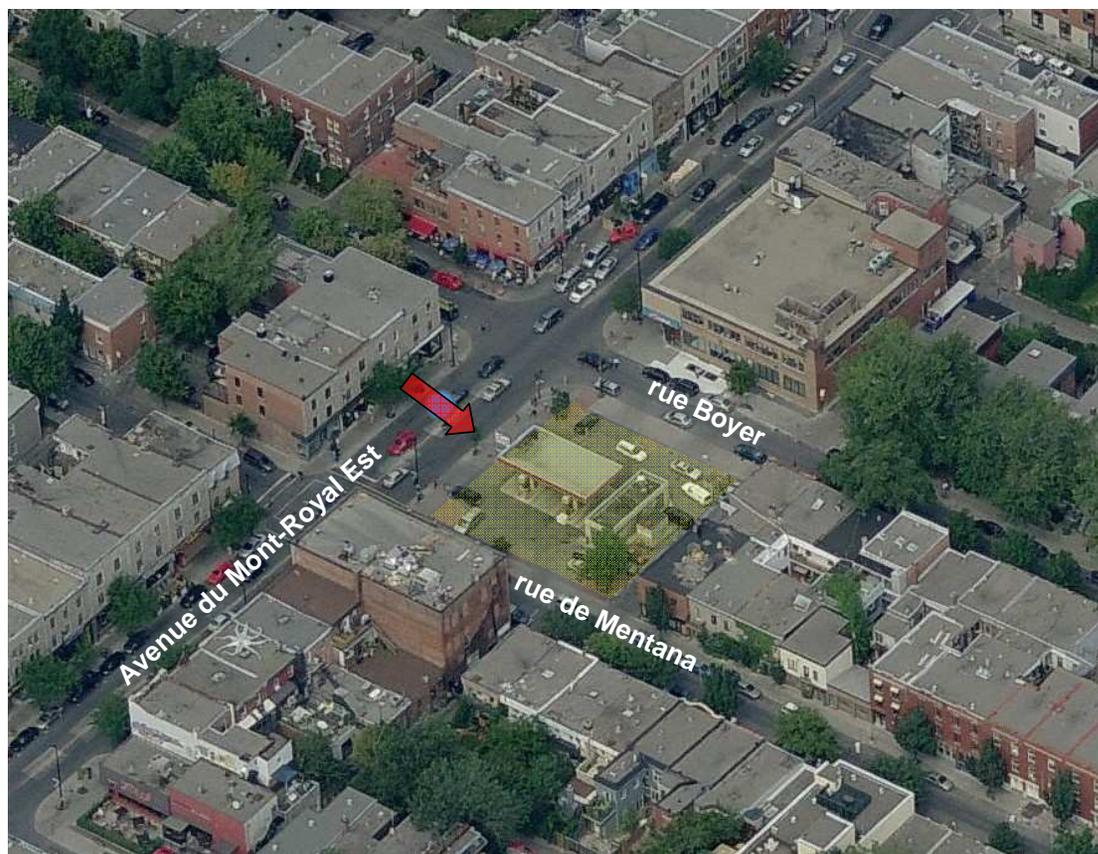


Contexte

Localisation

Projet

Analyse



Contexte

Carte du secteur H.2-4

Projet

Analyse

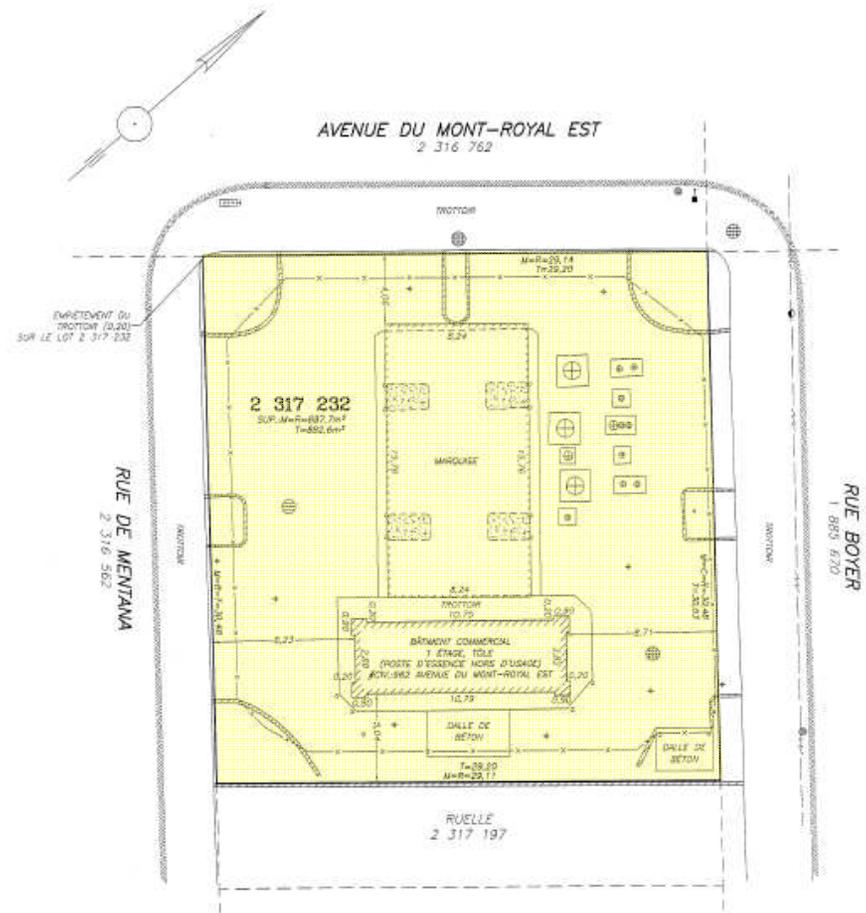


Contexte

Certificat de localisation

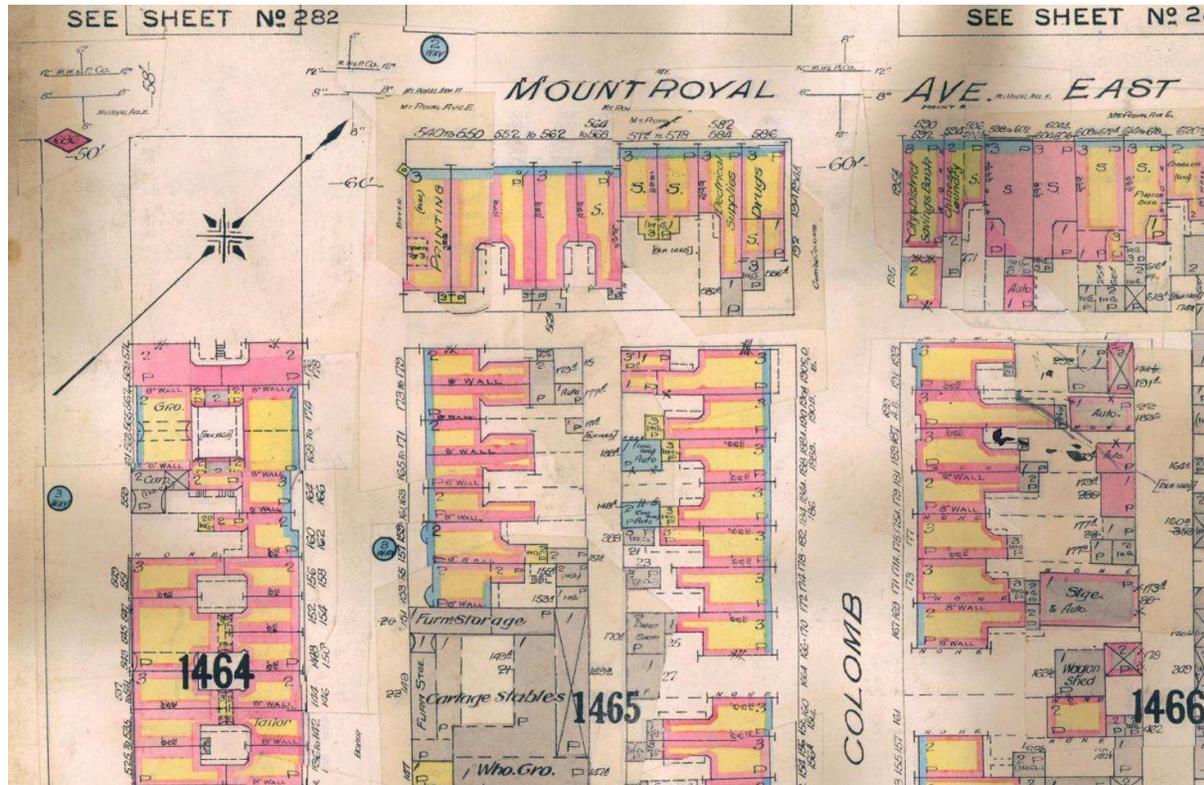
Projet

Analyse



1920

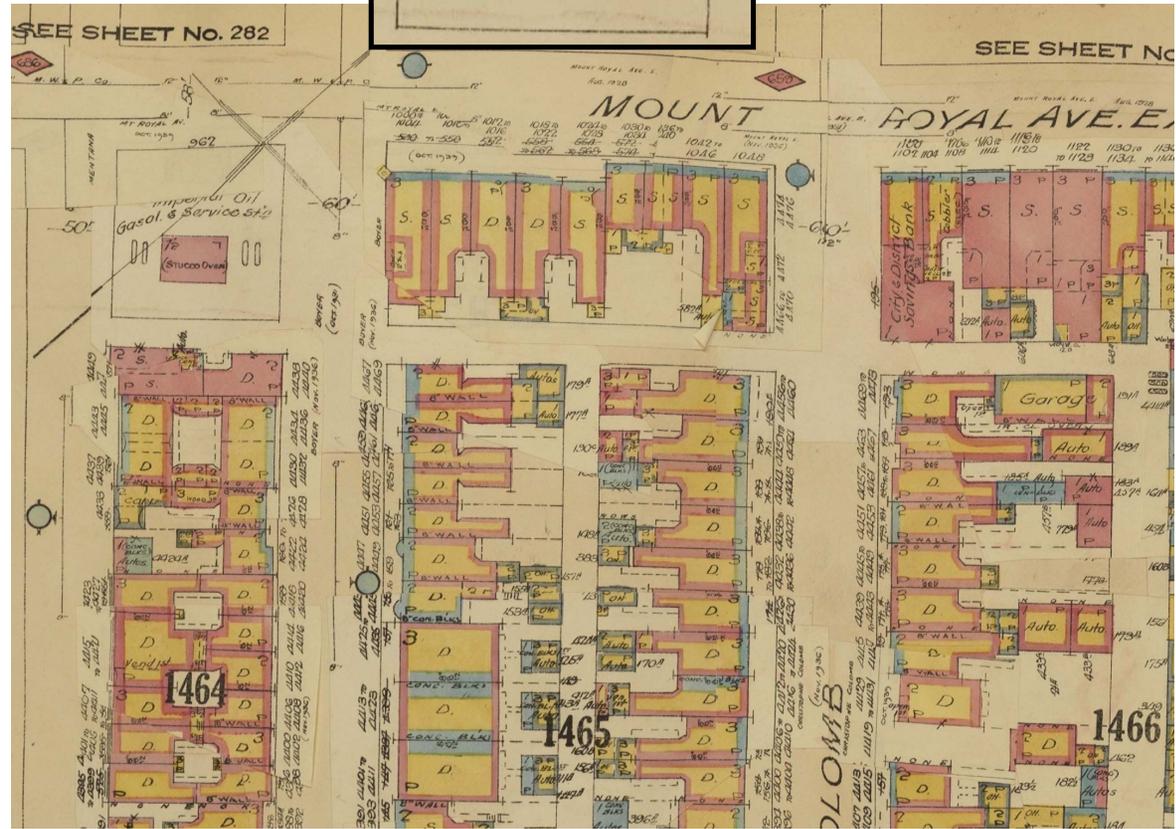
- Contexte
- Cartes anciennes
- Projet
- Analyse



LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

1939

- Contexte
- Cartes anciennes
- Projet
- Analyse



LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

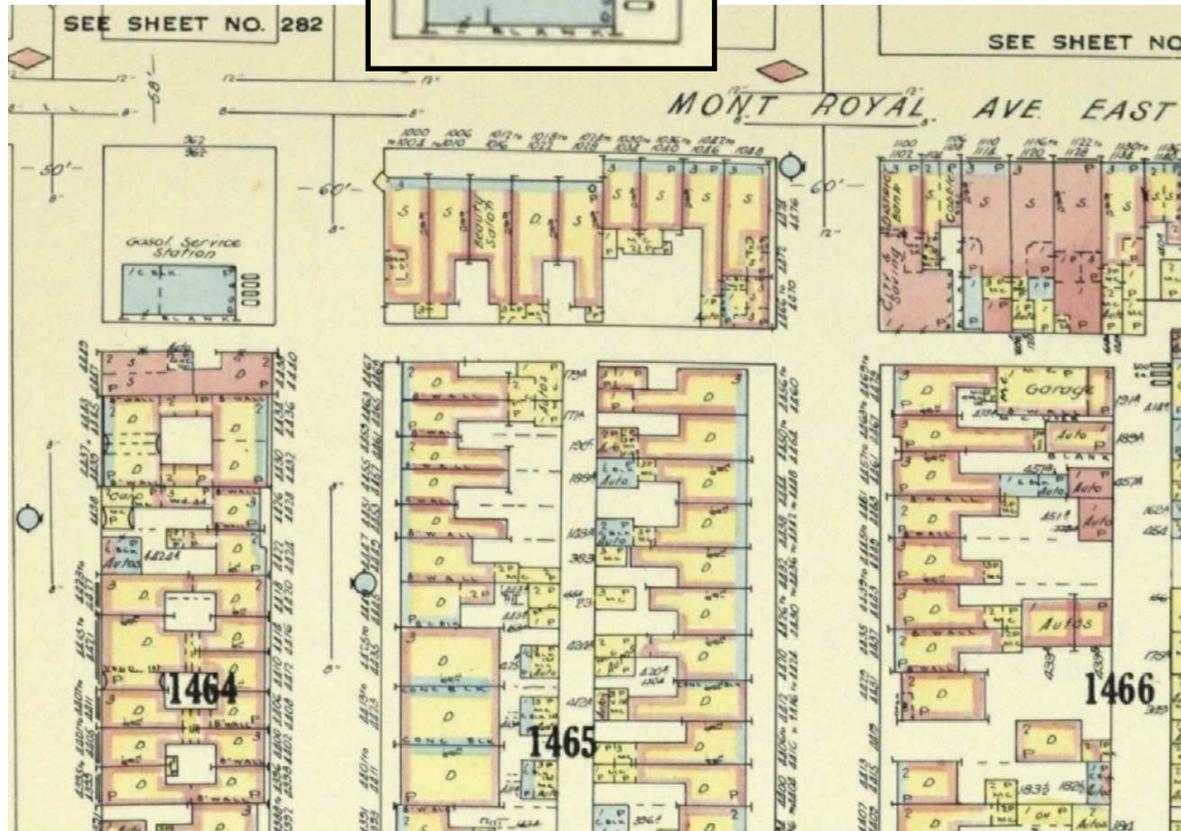
1955

Contexte

Cartes anciennes

Projet

Analyse



1939

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Contexte

Photos anciennes

Projet

Analyse



1983

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Contexte

Photos anciennes

Projet

Analyse



1986

Contexte

Photos anciennes

Projet

Analyse



1995

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Contexte

Photos anciennes

Projet

Analyse



2005



Contexte

Photos moins anciennes

Projet

Analyse

2007



2009



Contexte

Photos moins anciennes

Projet

Analyse

2013



État actuel – après la fermeture

Contexte

Photos de l'existant

Projet

Analyse



LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Contexte

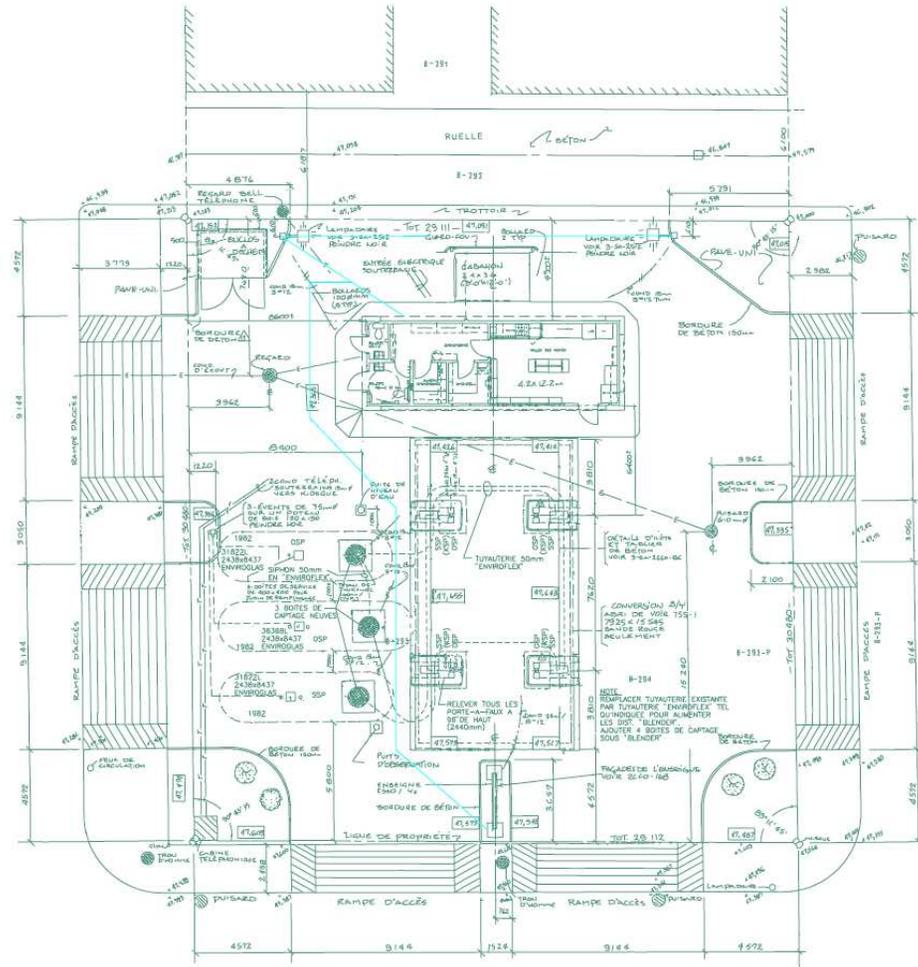
Relevé de l'existant

Projet

Analyse



RUE BOYER
(SENS UNIQUE) ←



RUE MENTANA
(SENS UNIQUE) →

AVENUE MONT-ROYAL

Justification de la démolition

Voici les raisons invoquées par le demandeur, M. Sébastien Joly (Groupe C. Laganière):

Contexte

Projet

Motifs de la
demande

Analyse

« Cette station-service a fermé ses portes de façon définitive en novembre 2014. En conformité avec La Loi sur la qualité de l'environnement du Québec, L'Impériale est tenue de démanteler les équipements pétroliers et d'initier la caractérisation environnementale du terrain dans les plus brefs délais. »

[...]

« De plus, il est peu probable que d'éventuels acheteurs souhaitent utiliser les bâtiments actuels dans un futur projet étant donné leurs dimensions particulières. »

[...]

« Également, comme le processus entre la fermeture, la caractérisation, la réhabilitation et la vente du terrain peut s'étendre sur des années, L'Impériale préconise la démolition rapide de ses bâtiments vacants pour limiter les risques de vandalisme, de squattage et de malpropreté en général à l'endroit de ses propriétés vacantes. »

Projet de remplacement

Contexte

Projet

Réutilisation du
sol dégagé

Analyse

Intentions du requérant:

« Suite à la démolition, le site sera recouvert de pierre concassée et nivelé, et la présente clôture de type poteaux et chaîne sera remise en place pour limiter l'accès aux véhicules sur le site. Nous sommes également ouverts à toute recommandation de votre part concernant l'aménagement temporaire du site. »

Extrait du règlement régissant la démolition d'immeubles, article 6:

Dans le cas de travaux assujettis à l'obtention d'une autorisation du comité, la demande doit aussi comprendre :

1° le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé incluant les plans requis pour en vérifier la conformité à la réglementation;

Extrait de la recommandation de la division, présentée au CCU le 17 février:

En raison de la longueur du processus menant à la réhabilitation du site et sa mise en vente, aucun projet de remplacement n'est prévu. Le règlement prévoit tout de même l'obligation de fournir un programme de réutilisation du sol dégagé. Pour l'instant, le requérant prévoit simplement recouvrir le site de gravier et installer une clôture basse pour limiter l'accès aux véhicules.

La division propose qu'un aménagement paysager soit réalisé après la réhabilitation du site, en attendant la construction d'un bâtiment. Le requérant devra mandater un architecte paysagiste afin de soumettre un plan de verdissement. Des essences poussant rapidement et demandant peu d'entretien devront être privilégiées. Cette proposition sera soumise au Comité de démolition.

Contexte

Projet

Réutilisation du
sol dégagé

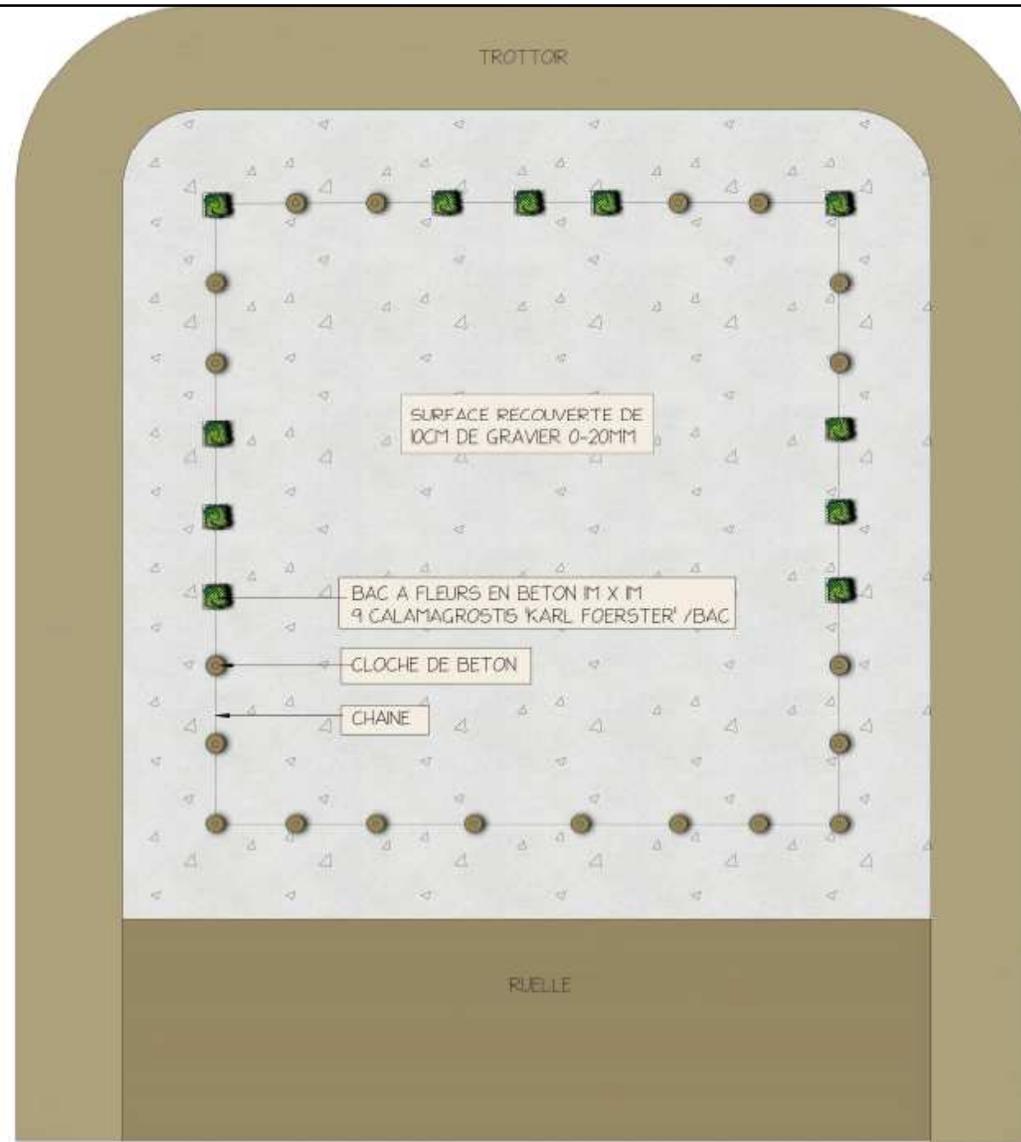
Analyse



©2008 Hortiscopia, Inc.

Calamagrostis x acutiflora Karl Foerster¹

RUE DE MENTANA



RUE BOYER

371, avenue des Pins Est

Station-service Esso (avec garage) démolie en 2013

Contexte

Projet

Analyse

Exemple de cas



371, avenue des Pins Est

Cessation d'activité: automne 2011

Dépôt de la demande de démolition: avril 2012

Le permis de démolition a été émis en janvier 2013.

Contexte

Projet

Analyse

Exemple de cas

Historique des travaux effectués (fourni par le demandeur):

- Démantèlement-Démolition : 19 février au 27 mars 2013
- Travaux de forages et de tranchées d'exploration (Caractérisation des sols) : mai et juillet 2013
- Rapport finalisé le 26 novembre 2013
- Demande d'approbation du plan de réhabilitation : 2 juillet 2014
- Approbation du plan de réhabilitation : 13 août 2014

Les travaux de réhabilitation sont prévus pour l'été 2015.

371, avenue des Pins Est
L'état des lieux aujourd'hui...

Contexte

Projet

Analyse

Exemple de cas



Septembre 2014



Avril 2013



Novembre 2014

Contexte

Projet

Analyse

Démolition

Cette station-service Esso, en opération depuis les années 1920 ou 1930, a cessé ses activités en novembre 2014. Les installations ont toutefois évolué avec le temps et ne présentent aucune valeur particulière.

Suite à la démolition, des travaux de forage et percées exploratoires permettront la caractérisation des sols. Une fois le rapport rédigé, un plan de réhabilitation sera soumis au ministère pour approbation. Après avoir reçu les autorisations requises, le site pourra être décontaminé. Si l'on se fie à l'évolution d'un projet similaire au 371, avenue des Pins, la mise en vente du terrain pourrait débuter dans 2 à 3 ans.

Avis favorable à la démolition pour les motifs suivants :

- Ces installations pourraient difficilement convenir à un autre usage que celui de station-service;
- L'immeuble comporte peu d'intérêt architectural;
- La perte de l'immeuble pourra éventuellement être compensée par un projet de remplacement qui permettra de requalifier avantageusement cette tête d'îlot;
- Un projet de remplacement permettra éventuellement de réduire les surfaces imperméables et contribuera à la lutte aux îlots de chaleur.

Contexte

Projet

Analyse

La division recommande d'accepter la démolition aux conditions suivantes:

- qu'une garantie bancaire, d'un montant déterminé par le comité, soit déposée avant l'émission du permis de démolition, valide pour une période de 36 mois, afin d'assurer la conformité de l'ensemble des travaux aux permis émis;
- qu'un document retraçant l'évolution du site, depuis l'ouverture de la première station-service, soit déposé avant l'émission du permis de démolition. Des photos et plans anciens devront y être inclus;
- que la démolition soit complétée dans les 6 mois suivant l'émission du permis de démolition;
- que la réhabilitation soit effectuée dans les 24 mois suivant la démolition.

Contexte

Projet

Analyse

Lors de la séance du 17 février dernier, le CCU a également émis les commentaires suivants:

« [...] après l'analyse d'un dossier similaire au coin de la rue Saint-Denis et de l'avenue des Pins, le comité s'avère préoccupé par les conséquences sur la vitalité de la rue d'un site qui demeure inanimé pendant plusieurs années. Conséquemment, le comité demande:

[...]

- Qu'un projet d'animation et de verdissement éphémère effectif dès l'achèvement de la démolition soit implanté sur le site;

[...]

En ce qui a trait au projet d'animation et de verdissement, le comité soulève plusieurs pistes. Il souligne d'abord que le site devra être muni d'une sortie d'eau, que le gravier étendu sur le site devra être de couleur pâle et que des bacs hors terre permettant la plantation de végétaux par des citoyens devront être installés.

Il suggère également que le requérant s'allie avec un organisme en agriculture urbaine ainsi qu'avec la Société de développement de l'Avenue Mont-Royal pour développer l'aménagement et le programme. Il mentionne également qu'une valorisation sous forme d'exposition de la documentation rassemblée par le requérant sur l'évolution du site pourrait être développée, en partenariat avec la Société d'histoire et de généalogie du Plateau-Mont-Royal. L'arrondissement pourrait aider le requérant à entrer en contact avec ces organisations. »

Merci !

