



Séance du comité de démolition, 10 septembre 2019

Demande de certificat d'autorisation de démolition
257-259, avenue du Mont-Royal

Autoriser la démolition bâtiment mixte de 3 étages, selon la demande 3001475105.



Contexte

Localisation

Projet

Analyse

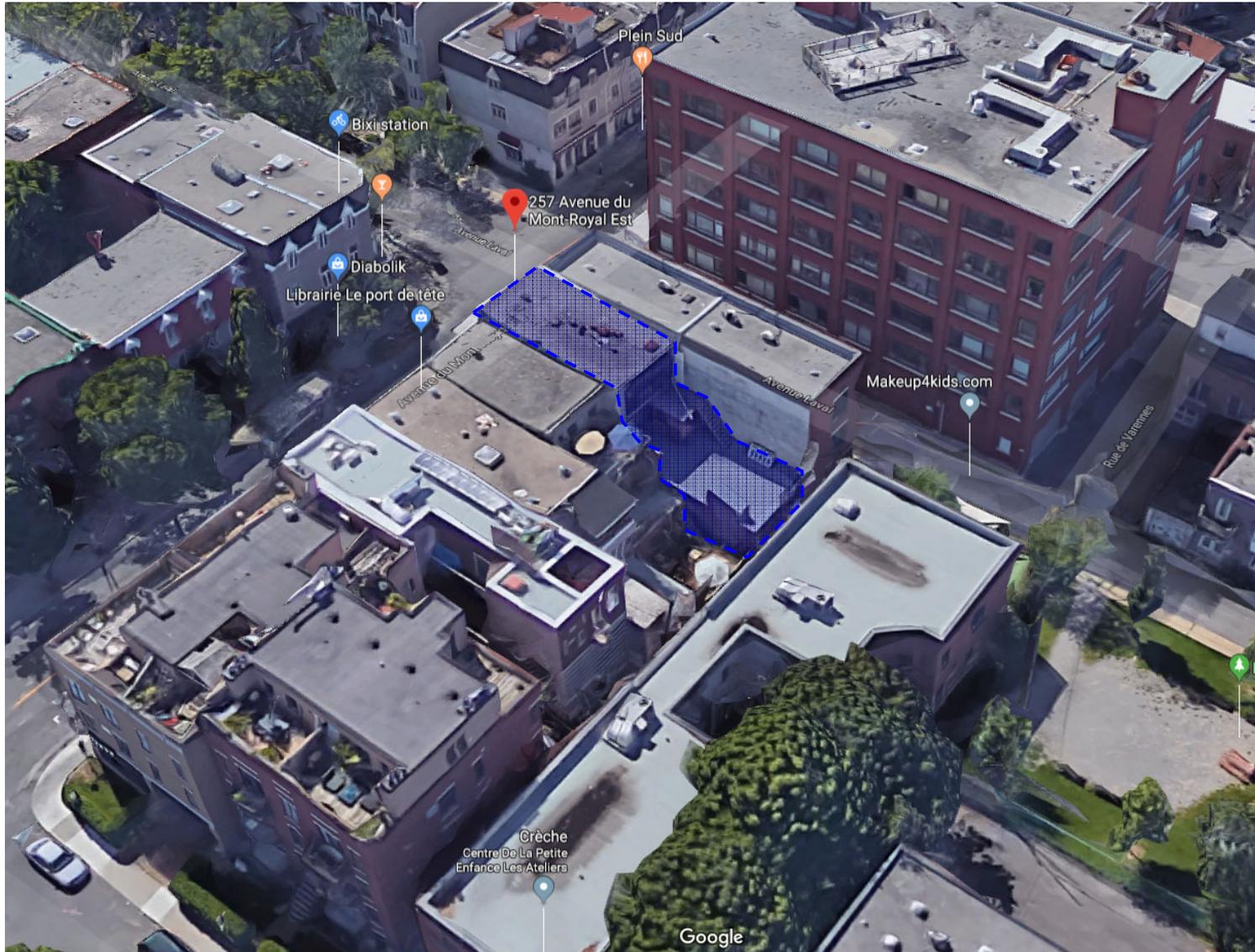


Contexte

Localisation

Projet

Analyse



Cadre bâti sur Mont-Royal Est, côté nord (côté du projet)

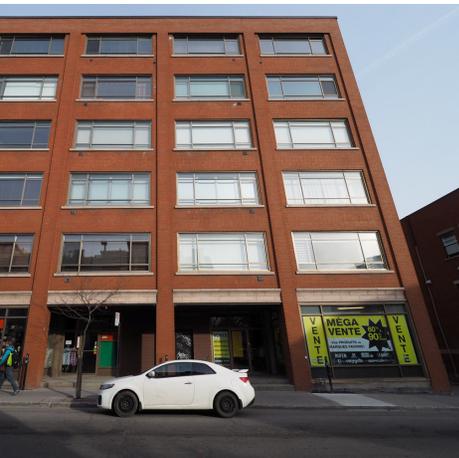
Contexte

Bâtiments voisins

Projet

Analyse

Ave. Laval



Ave. Henri-Julien



Avenue du Mont-Royal, vers l'ouest

Contexte

Bâtiments voisins

Projet

Analyse

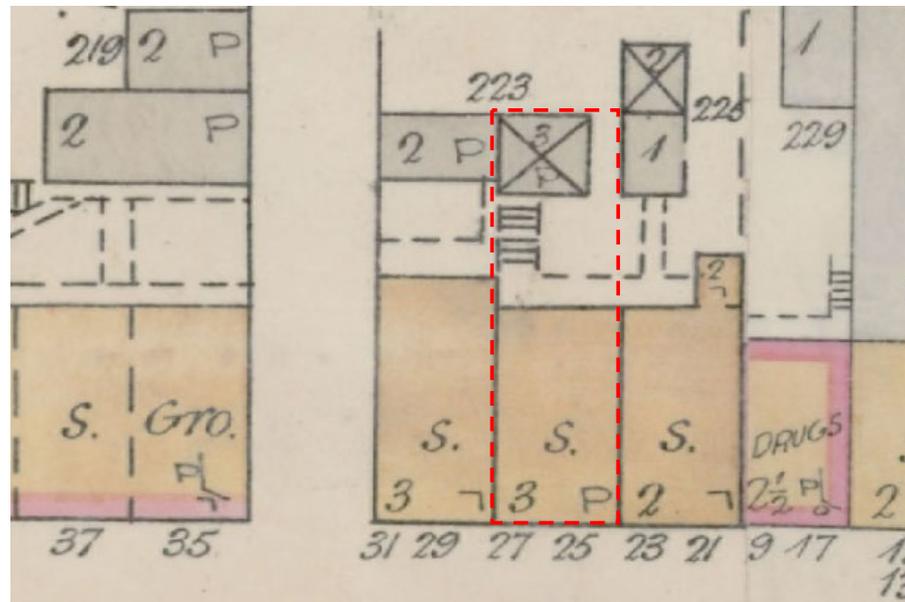


Contexte

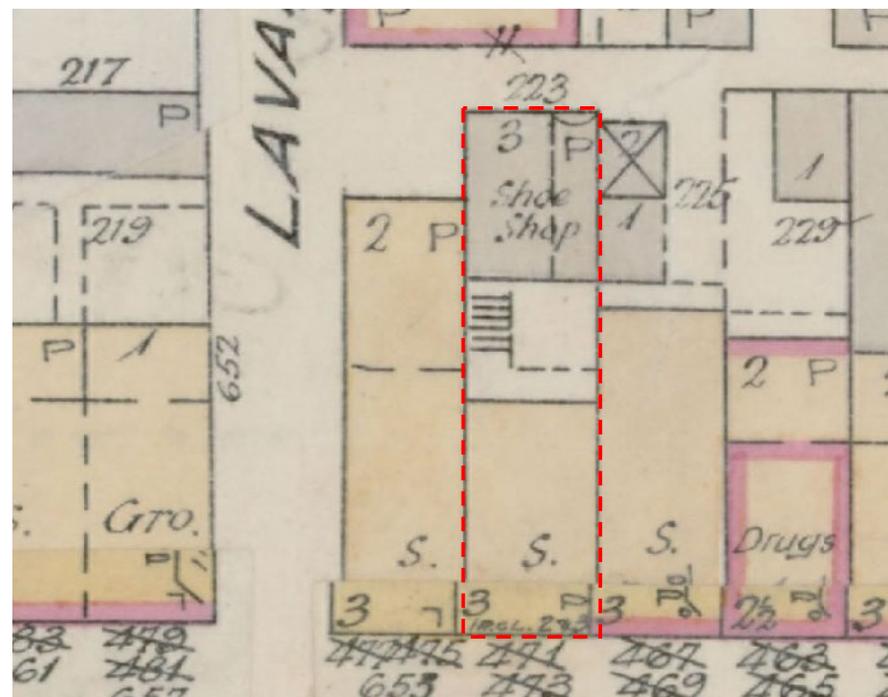
Cartes anciennes

Projet

Analyse



Plan d'assurance incendie,
GOAD vol V, 1907 (1)



Plan d'assurance incendie,
GOAD vol V, 1907 (2)

Contexte

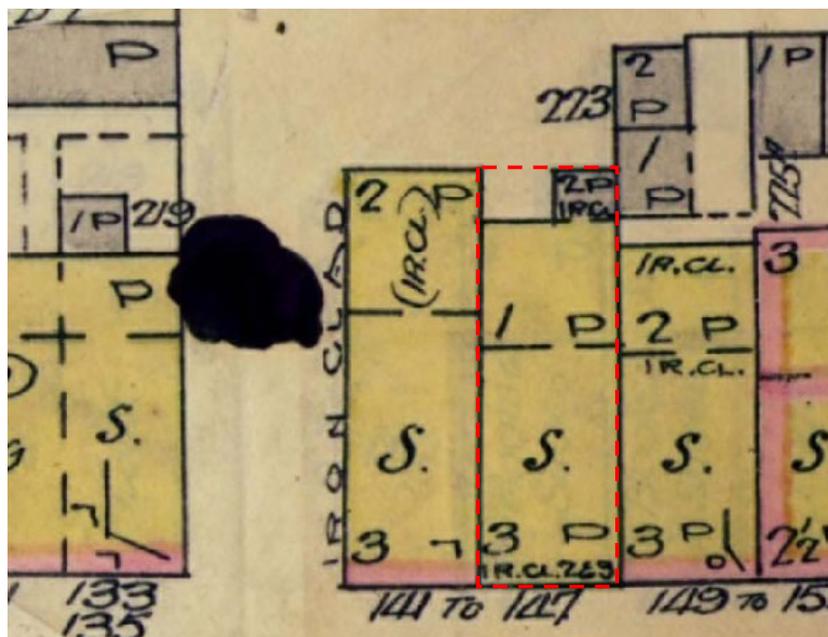
Cartes anciennes

Projet

Analyse



Plan d'assurance incendie, GOAD vol V, 1911



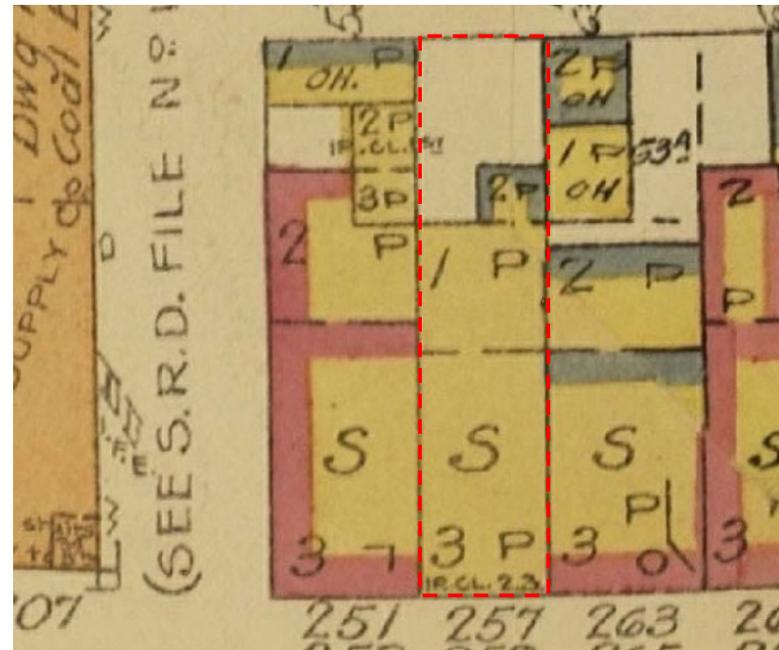
Plan d'assurance incendie, GOAD vol V, 1920

Contexte

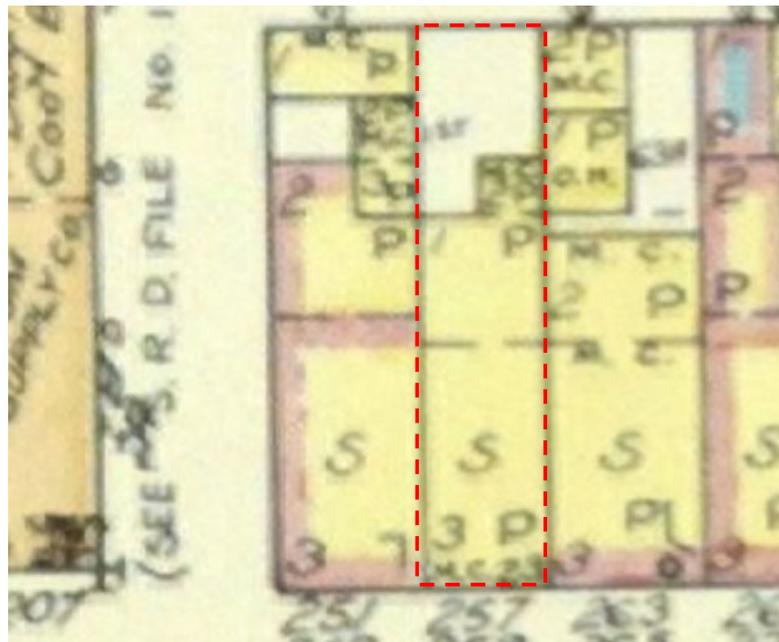
Cartes anciennes

Projet

Analyse



Plan d'assurance incendie, GOAD vol V, 1943



Plan d'assurance incendie, GOAD vol V, 1955

Contexte

Photo ancienne

Projet

Analyse



Photo: Ville de Montréal, 1986

Contexte

Bâtiment à l'étude

Projet

Analyse

Bâtiment vacant - chronologie

- Août 2015: Visite du bâtiment par des inspecteurs de l'arrondissement. Déficiences structurales constatées au sous-sol.
- Août 2015: Visite de la RBQ, confirmation des déficiences structurales. L'exploitant du commerce et le propriétaire du bâtiment, résidant au 2^e et 3^e niveaux, doivent quitter.
- 2015-2018: Bâtiment demeure vacant, nombreux avis et constats d'infraction envoyés en vertu du règlement sur l'entretien des bâtiments
- 2018: Avis de Daniel Dargis, ingénieur et entrepreneur général, recommande qu'une demande de démolition de l'immeuble soit déposée.
- Juin 2019: Visite de JWTECH inc., ingénieurs, pour relevé de la structure existante et procédure de démolition. Constatation des déficiences structurales et infiltrations d'eau.

Photos et extraits tirés du rapport de Daniel Dargis
(octobre 2015) (structure)

Contexte

Bâtiment à l'étude

Projet

Analyse



Au sous-sol, plusieurs colonnes de bois servant d'appuis porteurs pourries à la suite d'une grande accumulation d'eau.



Plusieurs appuis de poutres au sous-sol mal faits, et de façon artisanale.

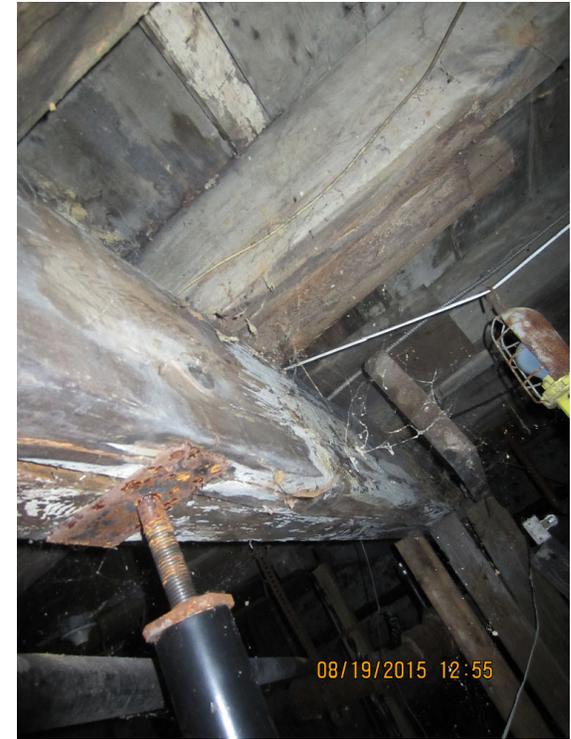
Photos d'inspecteurs de l'arrondissement (août 2015)

Contexte

Bâtiment à l'étude

Projet

Analyse



Inclinaison prononcée et fissuration des poutres maîtresses

Photos et extraits tirés du rapport de Daniel Dargis
(octobre 2015) (structure)

Contexte

Bâtiment à l'étude

Projet

Analyse



Sur le toit du garage arrière, une remise a été construite sans précautions structurales. Les poutres de la toiture du garage fléchissent d'une façon importante et il n'est pas sécuritaire de marcher sur le toit ou d'accéder au garage arrière

Photos et extraits tirés du rapport de Daniel Dargis
(octobre 2015) (structure)

Contexte

Bâtiment à l'étude

Projet

Analyse



Le mur de bloc du garage arrière est fissuré à plusieurs endroits et n'est pas sécuritaire. Il n'est pas recommandé de s'y aventurer.

Photos et extraits tirés du rapport de Daniel Dargis
(octobre 2015) (moisissure)

Contexte

Bâtiment à l'étude

Projet

Analyse



- Plusieurs signes de **moisissures sur les plafonds** aux endroits d'infiltration d'eau au 2e étage;
- Des aliments en décomposition sur les comptoirs;
- Le client n'a pas encore procédé à l'expertise d'évaluation en décontamination recommandée initialement. Donc, il n'y a **pas d'information sur les dangers des contaminants présents**;
- D'importantes odeurs nauséabondes sont perceptibles au 2e étage dans le logement. **Sans être muni d'équipements de protection, lors d'une visite de quelques minutes, la gorge est irritée pour plusieurs minutes à la sortie de l'immeuble.**



Photos et extraits tirés du rapport de Daniel Dargis
(octobre 2015) (infiltrations d'eau)

Contexte

Bâtiment à l'étude

Projet

Analyse



La toiture présente des signes de fuites.

Photos de Rouge Architecture et extraits tirés de leur rapport (juin 2018)

Contexte

Bâtiment à l'étude

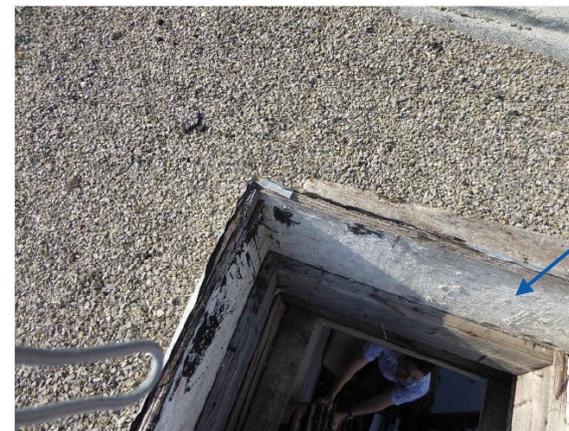
Projet

Analyse



Ondulation du parement, infiltrations ont possiblement endommagé le carré de bois

Toiture présente des signes de fatigue et de fuite



Trappe d'accès au toit corrodée et pourrie

Contexte

Projet

Projet de
remplacement

Analyse



Contexte

Projet

Projet de
remplacement

Analyse



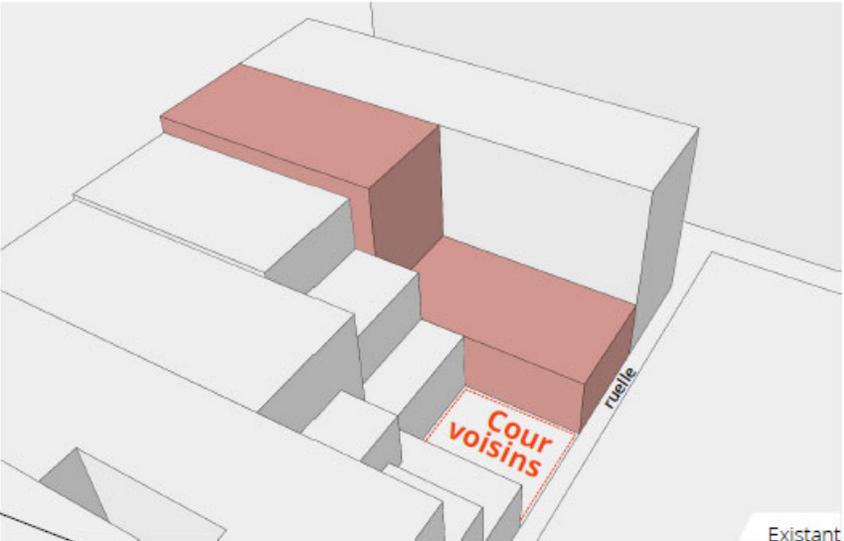
Volumétrie – existante et proposée

Contexte

Projet

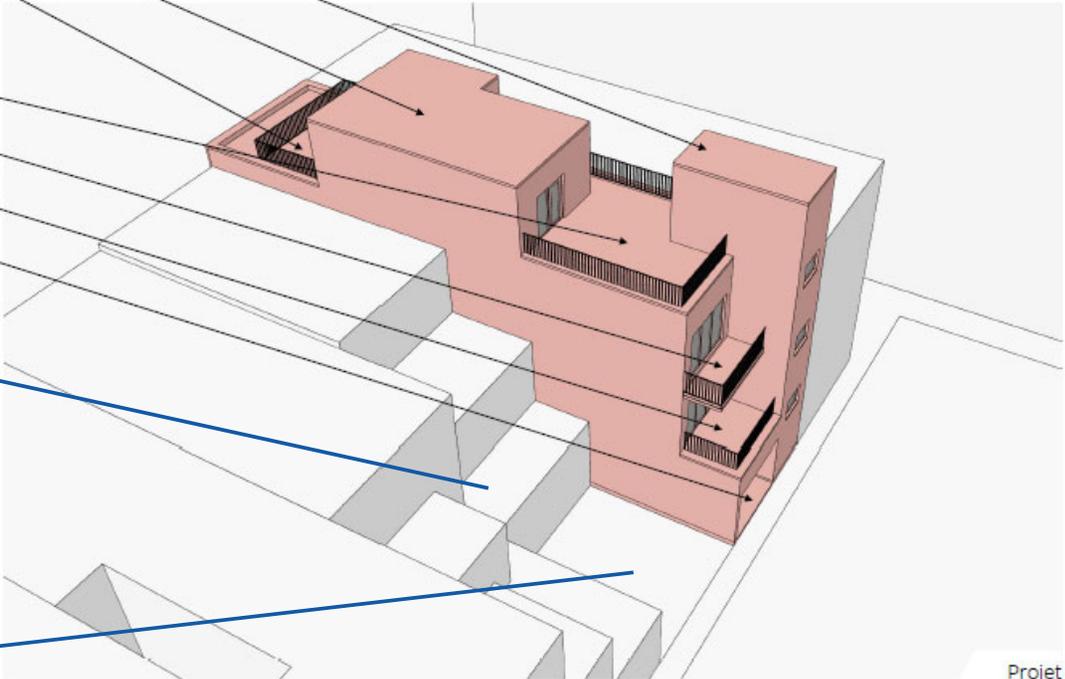
Projet de remplacement

Analyse



Existant

- Volume escaliers d'issue*
- Volume mezzanine*
- Terrasse côté Avenue du Mont-Royal*



Projet

- Terrasse côté ruelle*
- Balcon en retrait*
- Balcon*
- Issues arrière*



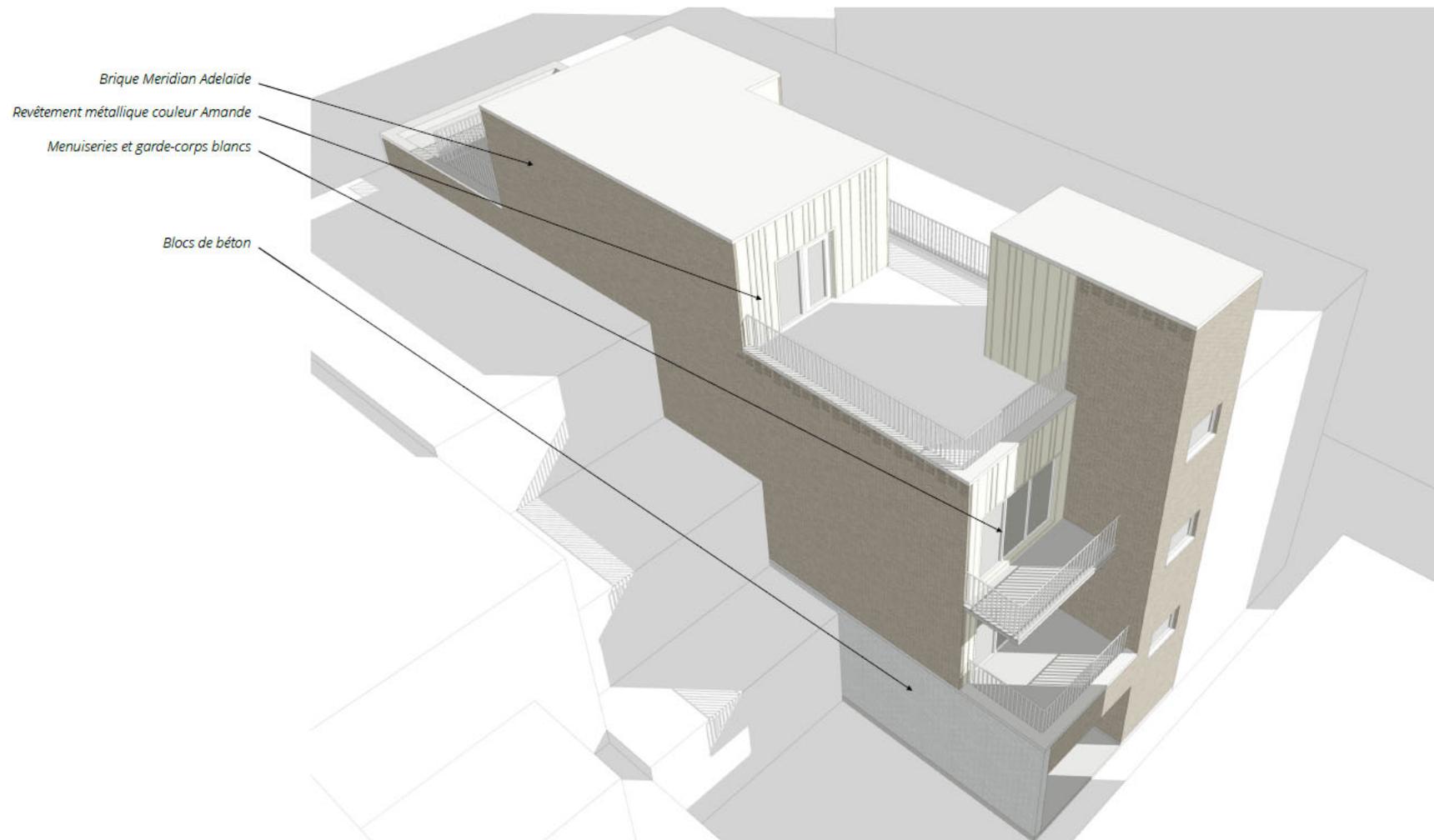
Volumétrie et matérialité

Contexte

Projet

Projet de
remplacement

Analyse



Contexte

Projet

Projet de
remplacement

Analyse



Vues de la ruelle



Contexte

Projet

Projet de
remplacement

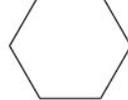
Analyse

PROPOSITION DE MATÉRIAUX
- FAÇADE AVANT (Avenue du Mont-Royal Est) -

MÉZZANINE
ALUMINIUM GENTEK
(teinte : AMANDE)



MENUISERIES MEZZANINE
ALUMINIUM VICWEST
(teinte : BLANC STANDARD)



MUR FAÇADE 2^{ème} ET 3^{ème} ÉTAGES
BRIQUE SIOUX CITY
(teinte : VELOUR)



MENUISERIES ET TOITURE
ALUMINIUM VICWEST
(teinte : JAUNE OR)



MENUISERIES RDC
ALUMINIUM VICWEST
(teinte : CARBONE)



1 - SHAW BRICK
(teinte : MANGANESE
DARK RANGE)



2 - ENDICOTT
(teinte : MANGANESE
IRONSPOT)



3 - SIOUX CITY
(teinte : EBONITE)



Palette de matériaux

PROPOSITION DE MATÉRIAUX
- FAÇADE ARRIÈRE (Ruelle) -

MUR ESCALIERS
MERIDIAN
(teinte : ADELAIDE)



MUR LOGEMENTS
GENTEK
(teinte : AMANDE)



MENUISERIES
VICWEST (teinte :
BLANC STANDARD)



PROPOSITION DE MATÉRIAUX
- FAÇADES LATÉRALES -

MUR FAÇADE
MERIDIAN
(teinte : ADELAIDE)



MATÉRIAUX EXISTANTS
- BÂTIMENTS VOISINS -

MUR FAÇADE
251 MONT ROYAL EST
BRIQUE ROUGE



MUR FAÇADE
263 MONT ROYAL EST
BRIQUE ROUGE FONCÉE

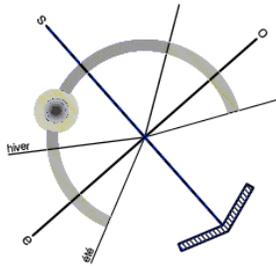


Contexte

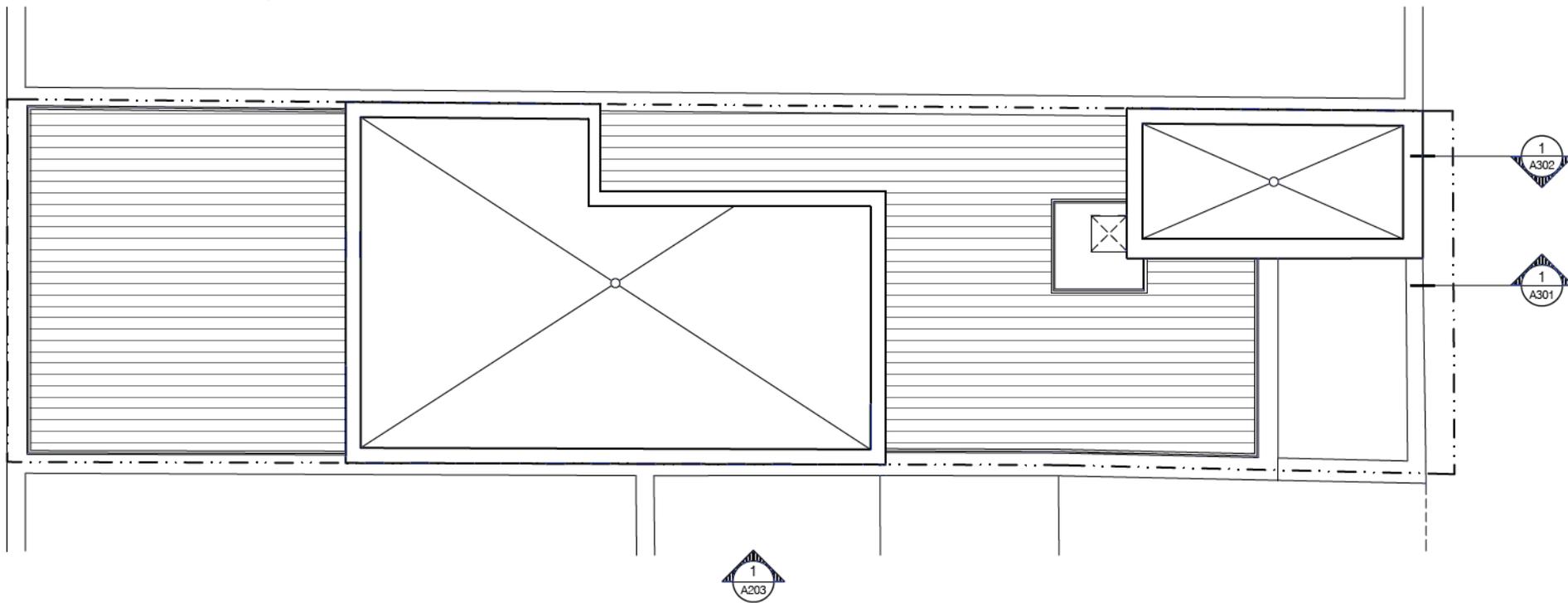
Projet

Projet de
remplacement

Analyse



Plan d'implantation



Contexte

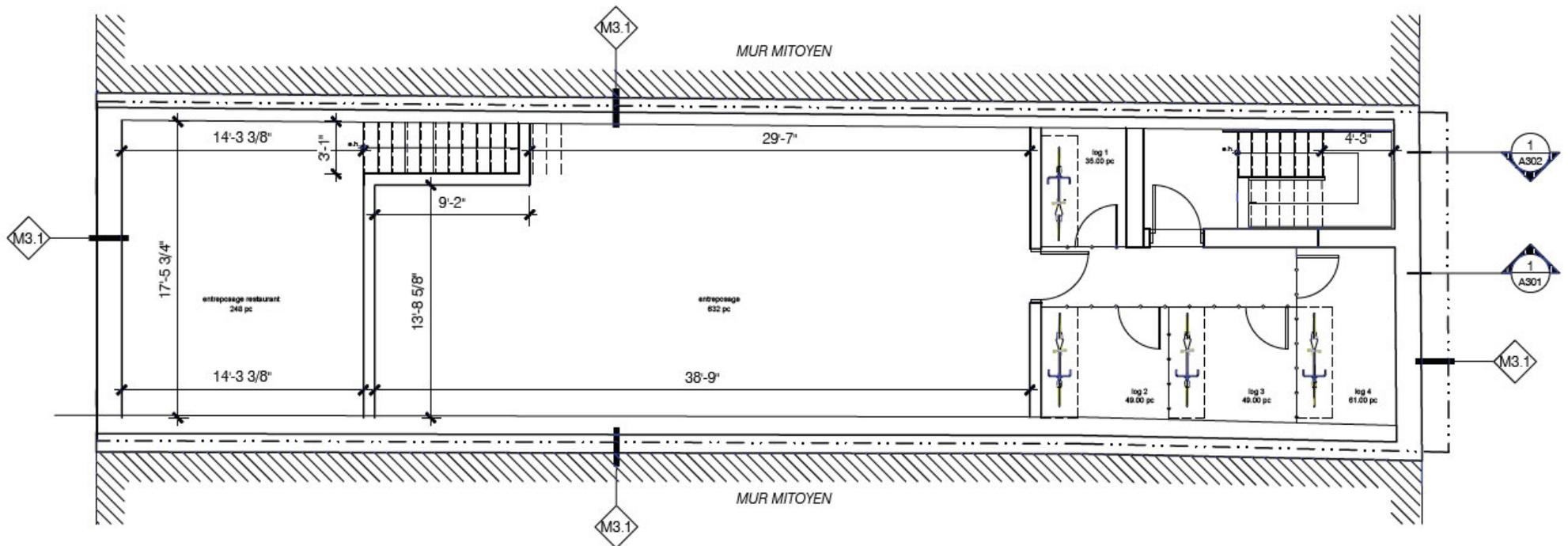
Projet

Projet de
remplacement

Analyse

Plan du sous-sol

- Entreposage commerce à l'avant
(vers Mont-Royal)
- Entreposage et stationnements pour
vélo à l'arrière



Contexte

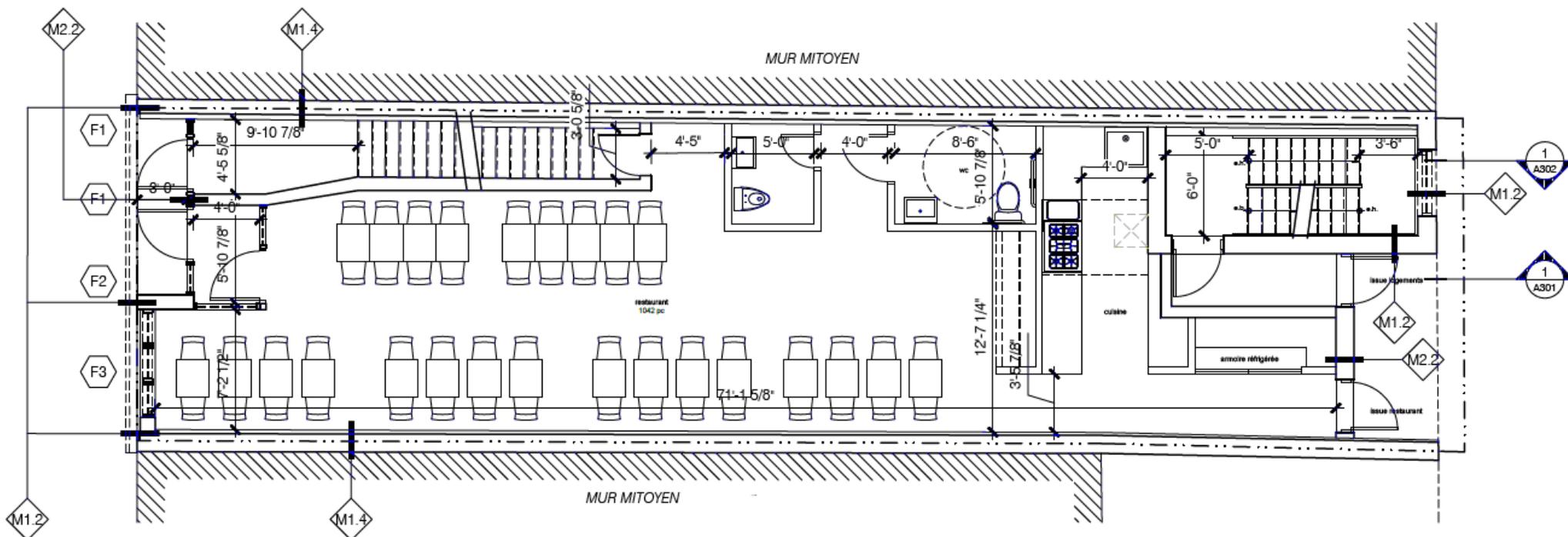
Projet

Projet de
remplacement

Analyse

Plan du rez-de-chaussée

- Local commercial
- Escalier d'accès vers les logements
aux étages



Contexte

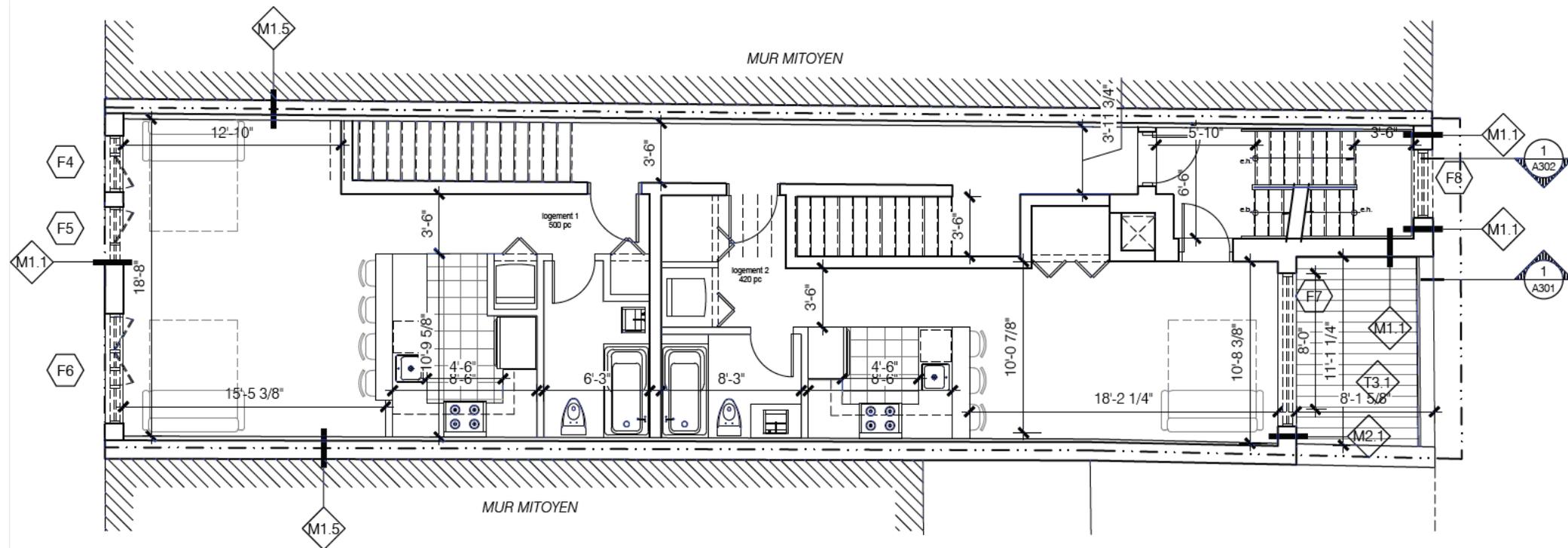
Projet

Projet de remplacement

Analyse

Plan du 2^e étage

- Logement 1: à l'avant, 500 pi² / 46 m²
- Logement 2: à l'arrière, 420 pi² / 39 m², avec terrasse



Contexte

Projet

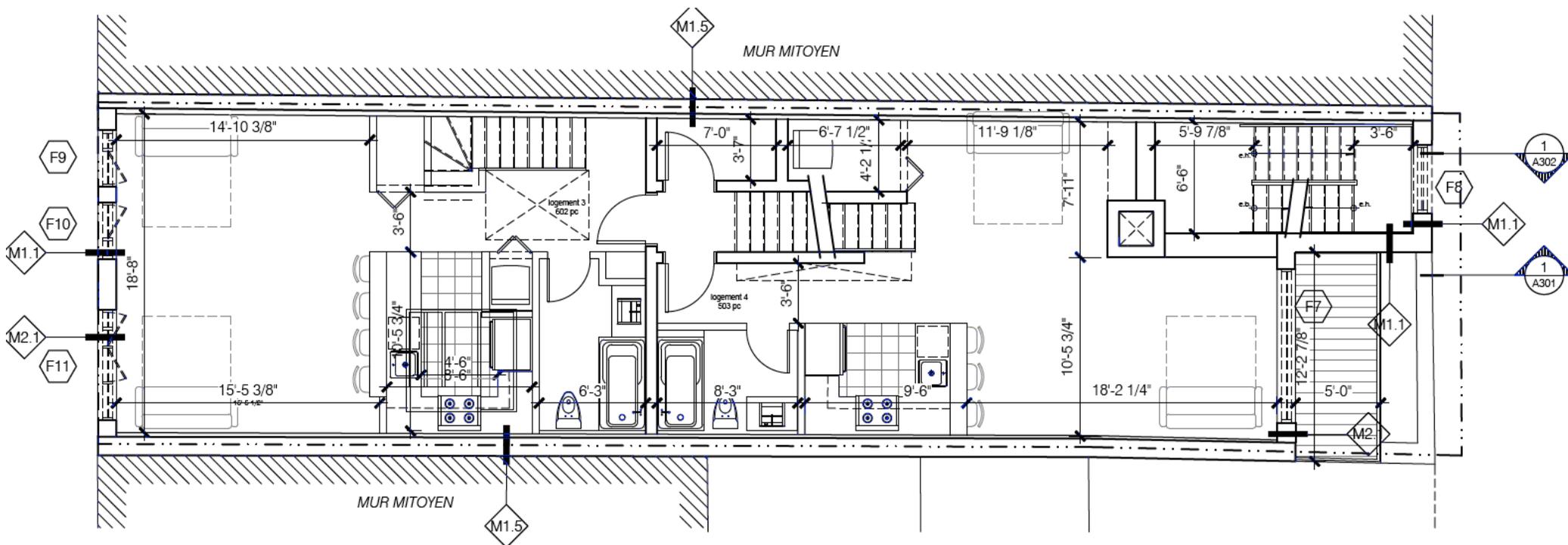
Projet de
remplacement

Analyse

Plan du 3^e étage

- Logement 3: à l'avant, 502 pi² / 47 m²
(total de 685 pi² / 64 m²)

- Logement 4: à l'arrière, 503 pi² / 47 m²,
avec terrasse
(total de 653 pi² / 61 m²)



Contexte

Projet

Projet de
remplacement

Analyse

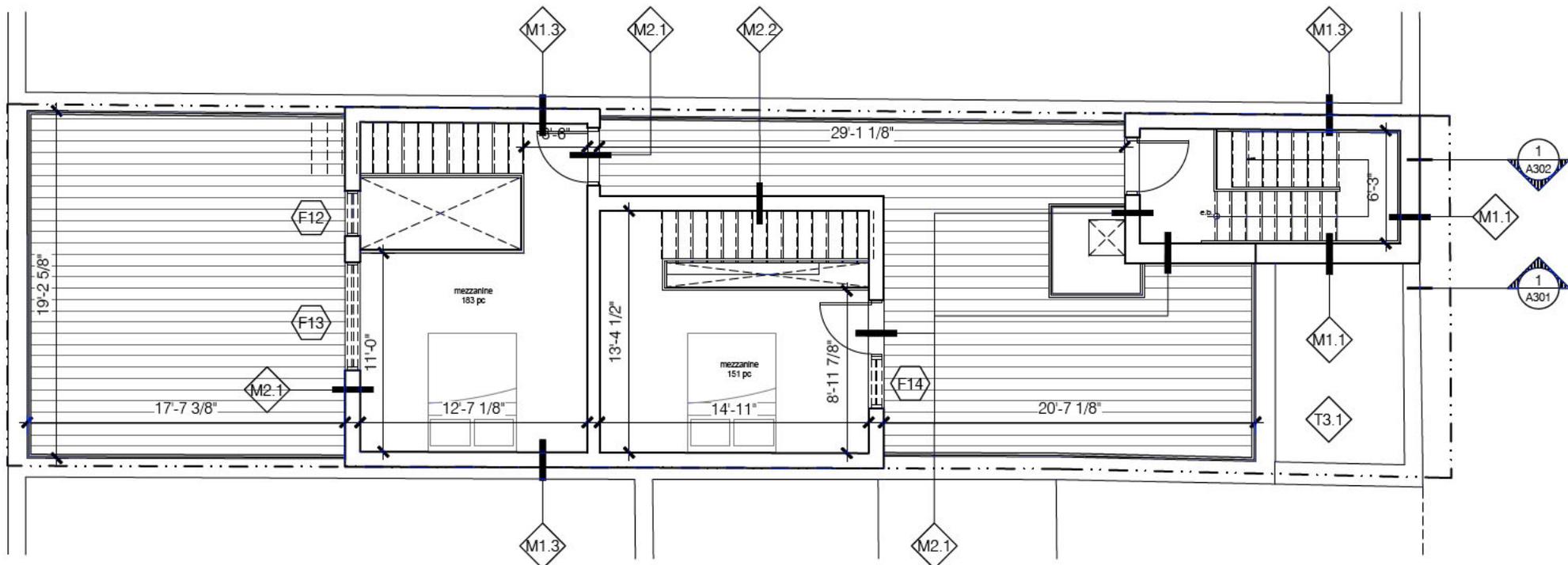
Plan niveau mezzanine

- Logement 3: à l'avant, 183 pi² / 17 m²

(total de 685 pi² / 64 m²)

- Logement 4: à l'arrière, 151 pi² / 14 m²

(total de 653 pi² / 61 m²)



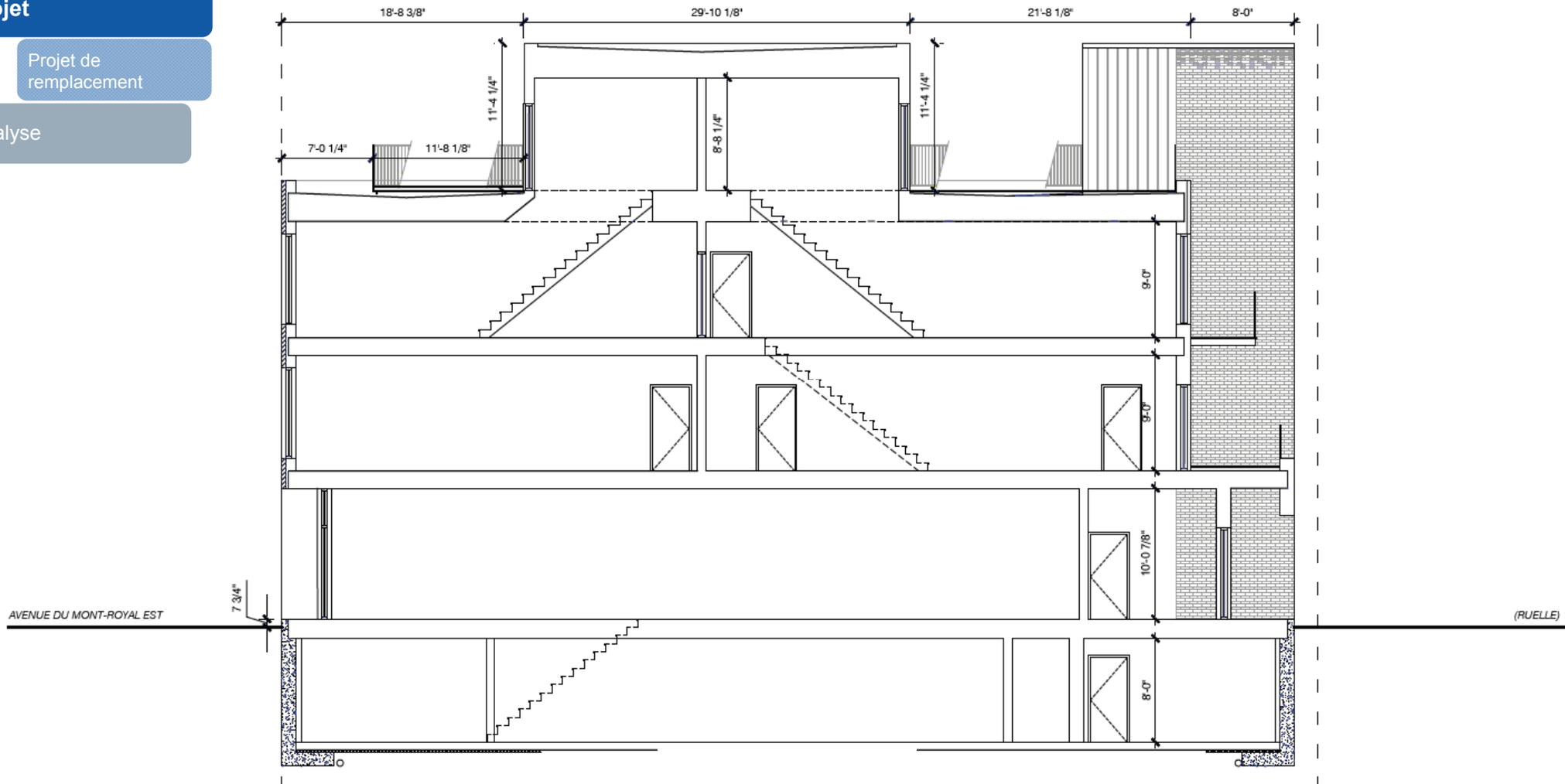
Contexte

Projet

Projet de remplacement

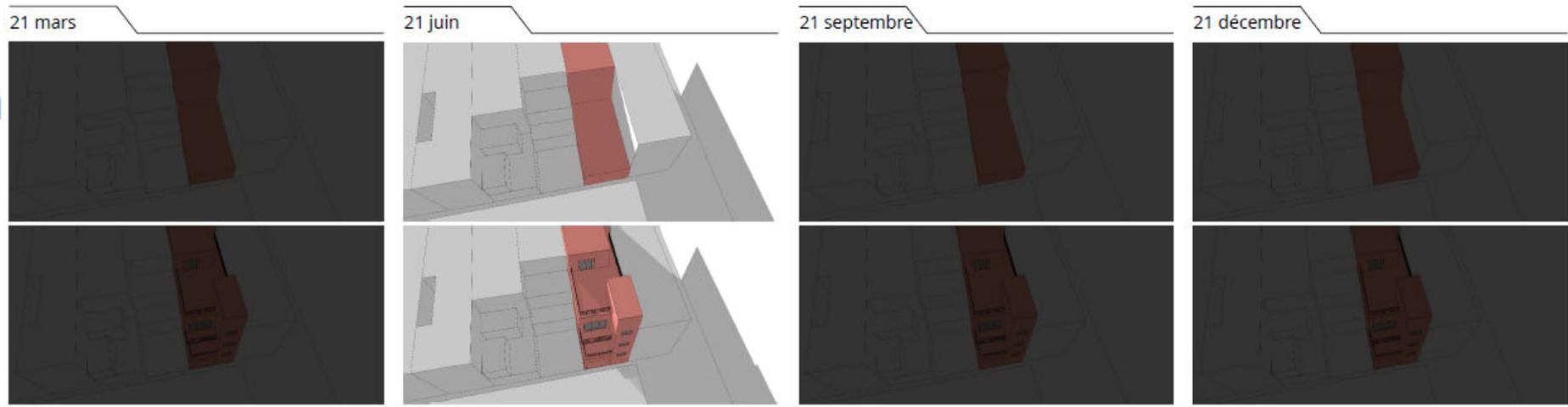
Analyse

Coupe longitudinale

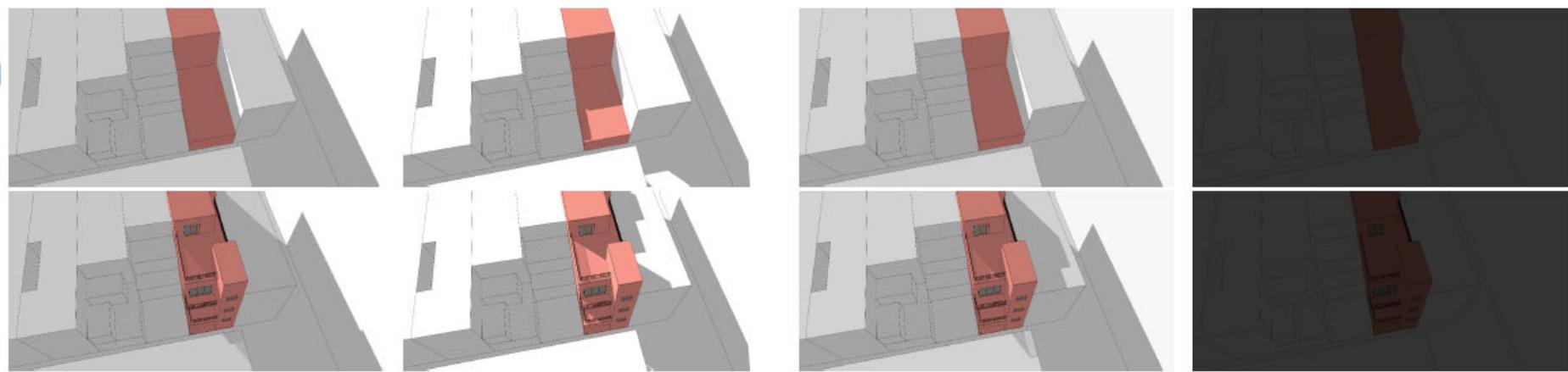


Étude d'enseiement

06h



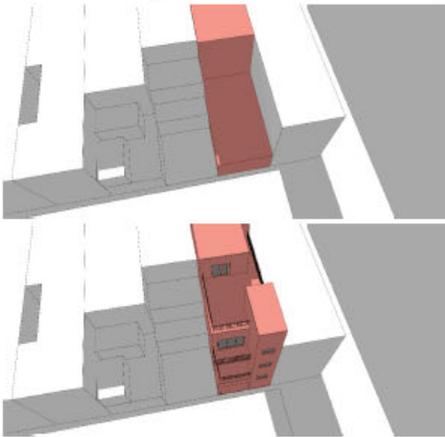
08h



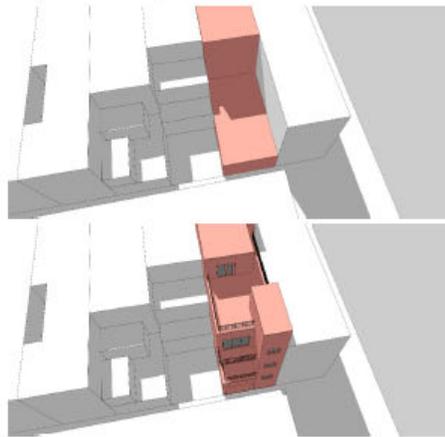
Étude d'ensoleillement

10h

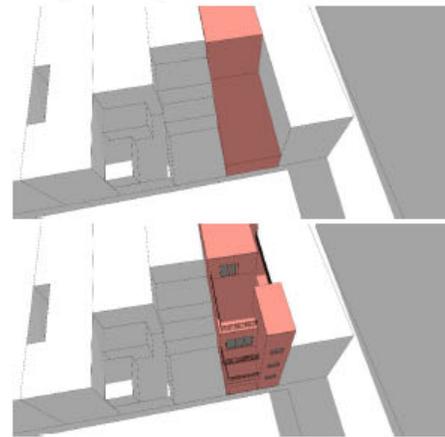
21 mars



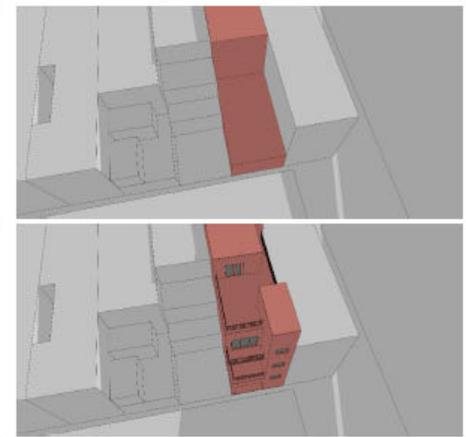
21 juin



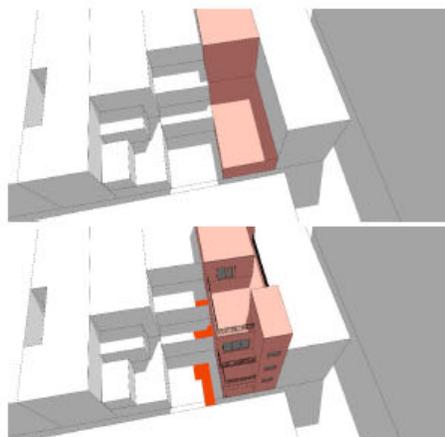
21 septembre



21 décembre



12h



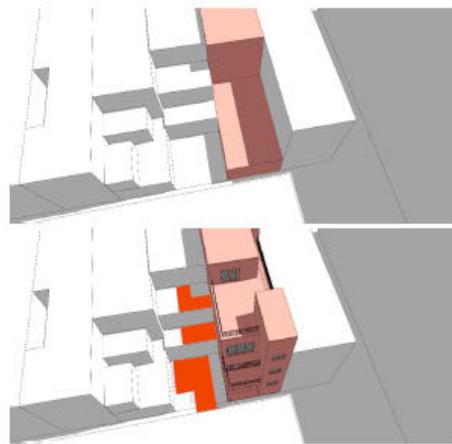
Étude d'ensoleillement

14h

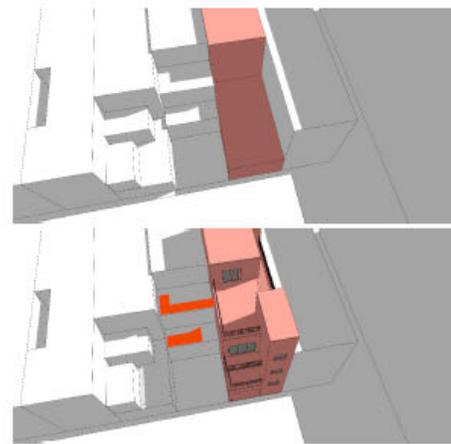
21 mars



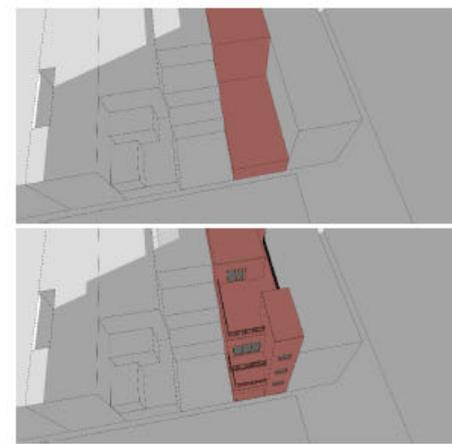
21 juin



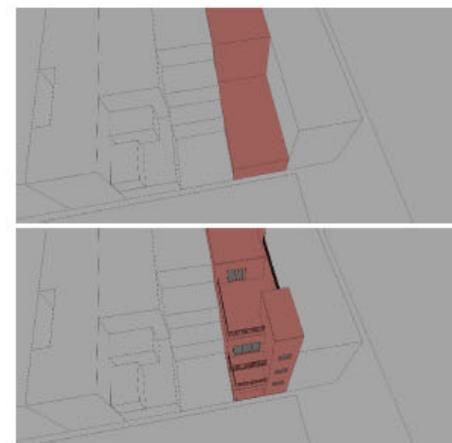
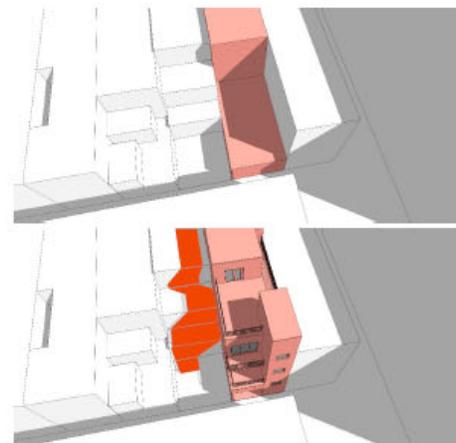
21 septembre



21 décembre



16h

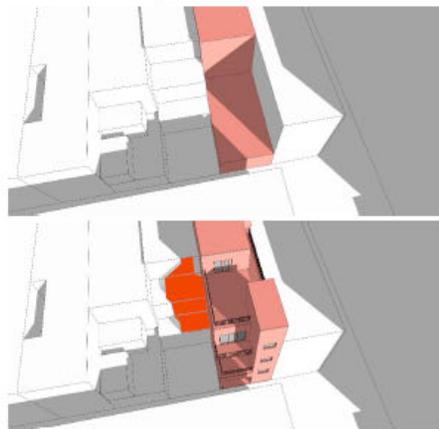


Étude d'enseillement

21 mars



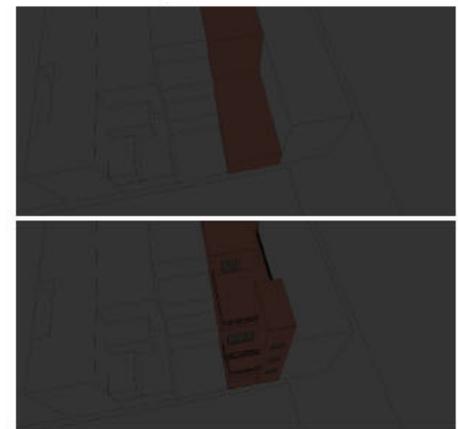
21 juin



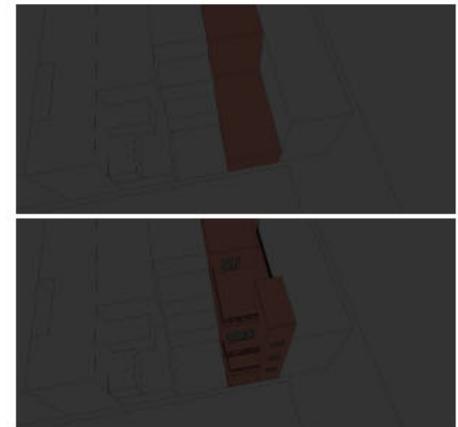
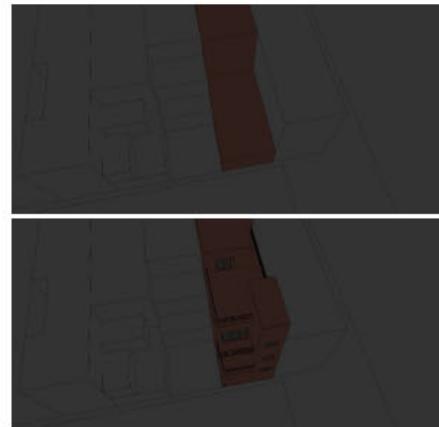
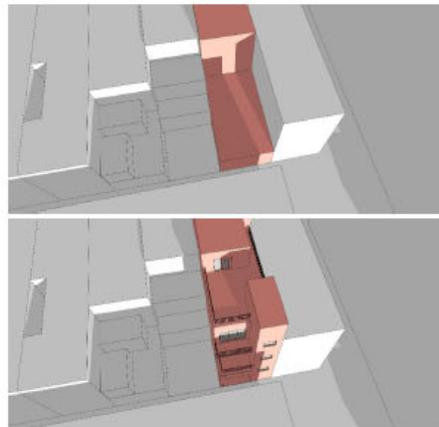
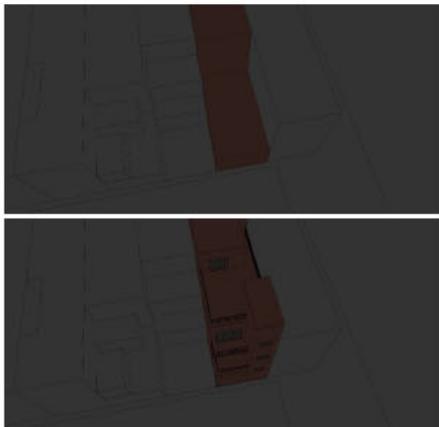
21 septembre



21 décembre



18h



20h

Avis de la Direction

Contexte

Projet

Analyse

Démolition

Le bâtiment à démolir est localisé au 257-259 avenue du Mont-Royal Est a été construit vers 1907, en même temps que ses voisins est et ouest. Il abrite un rez-de-chaussée commercial depuis sa construction. À la différence de ses voisins qui possèdent un parement de brique, les cartes anciennes de **1907 à 1955** et une photographie de **1986** indiquent que le bâtiment visé a été recouvert d'un **parement métallique. Aujourd'hui, son revêtement léger et synthétique imite la brique.** Une corniche de bois est toujours présente.

Le bâtiment est **vacant depuis 2015**. À la suite de visites d'inspecteurs de l'arrondissement et de la régie du bâtiment (RBQ), le **bâtiment a été évacué** en raison de déficiences structurales constatées en sous-sol. Il y a également une forte présence de **moisissures**.

Un rapport de Daniel Dargis, ingénieur et entrepreneur général et daté du 23 octobre 2015, puis un rapport de Rouge Architecture daté du 24 octobre 2018 sont déposés au dossier et dénotent des faiblesses structurales, de la moisissure et des infiltrations d'eau.

Avis de la Direction

Contexte

Projet

Analyse

Démolition

Avis favorable à la démolition pour les motifs suivants :

- Un **manque d'entretien généralisé** a causé la **dégradation du bâtiment** au fil des dernières années;
- La **structure du bâtiment principal** (au sous-sol, appui des poutres maîtresses noircies et corrodées, poutres maîtresses fissurées et déformées) et du **garage arrière** (nombreuses fissures) est **affaiblie**;
- Des **infiltrations d'eau** ont causé des **effondrements localisés aux plafonds au 3e et au 2e étage**, et a **peut-être atteint le carré de bois en façade**, la moisissure a atteint la **qualité de l'air**;
- Le bâtiment est **vacant depuis 2015**;
- Le bâtiment existant, de faible intérêt, comporte **peu de composantes architecturales significatives à préserver ou à retrouver**;
- Étant donné l'état de dégradation du bâtiment existant et son faible intérêt architectural, la **construction d'un nouveau bâtiment contemporain serait appropriée pour ce lot**;
- Une **procédure de démolition signée par un ingénieur en structure** est fournie, afin d'assurer la **stabilité des murs mitoyens** et leur **protection contre les intempéries** jusqu'au début de la construction.

Avis de la Direction

Démolition

La Direction recommande que l'approbation soit assujettie aux conditions suivantes :

- Que la démolition soit effectuée selon la procédure préparée par JW Tech Inc., consultant en structure;
- Que la démolition soit effectuée dans les 6 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation;
- Qu'une demande de permis de construction complète soit déposée dans les 6 mois suivant l'autorisation de démolition;
- Que soit déposée une garantie monétaire irrévocable au montant de 50 000 \$, avant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, laquelle pourra être libérée suite au respect des conditions imposées dans l'autorisation.

Avis de la Direction

Projet de remplacement

Depuis la dernière présentation au CCU le 28 mai 2019, plusieurs documents supplémentaires sont fournis à la demande des membres, de manière à mieux illustrer l'impact de la volumétrie proposée dans le contexte d'insertion et la matérialité du projet.

Les documents fournis appuient la pertinence de réviser le projet afin d'améliorer l'intégration de l'arrière du projet à son contexte (impact visuel et d'ensoleillement).

Pour la prochaine présentation, dans le cadre de l'évaluation du projet en vertu du règlement sur les PIIA, réviser le projet en fonction des commentaires suivants :

- Remplacer le bloc de béton au mur latéral nord-est, visible de la ruelle, par de la brique d'argile ;
- Réduire la hauteur mezzanine, la surhauteur par rapport au point haut du système de recouvrement de toit ne doit pas dépasser 3 mètres ;
- Remplacer l'issue arrière par un escalier hélicoïdal extérieur (pour l'évacuation de la mezzanine et des 2^e et 3^e étages), de manière à éliminer le volume fermé de l'escalier peu intégré à la volumétrie globale de la proposition ;
- Moduler la volumétrie de manière à réduire la perte d'éclairage naturel des terrasses du voisin est ;
- Intégrer des bacs de plantation permanents et des sorties d'eau protégées du gel aux deux terrasses au toit.

Étapes d'approbation

Décision du comité de démolition	10 septembre 2019
Période d'appel	30 jours
Certificat de non-appel ou décision du conseil d'arrondissement (si appel)	À venir
Délivrance du certificat d'autorisation de démolition	À venir

Merci !

Questions?



@ LePMR



@ LePMR



/leplateaumontroyal

ville.montreal.qc.ca/leplateau