



Présentation au comité d'étude des demande de démolition  
9 avril 2019

## **Demande de certificat d'autorisation de démolition** 4255, rue Hogan

Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises  
Direction du développement du territoire et des études techniques

**Demande**

Contexte

Projet

Analyse

Autoriser la démolition du bâtiment industriel et commercial situé au 4255, rue Hogan pour permettre la décontamination du terrain, selon la demande 3001482243, et la réalisation d'un projet de redéveloppement conforme à la réglementation en vigueur.



Demande

Contexte

Projet

Analyse



**Demande**

Contexte

Projet

Analyse



**Demande**

Contexte

Projet

Analyse



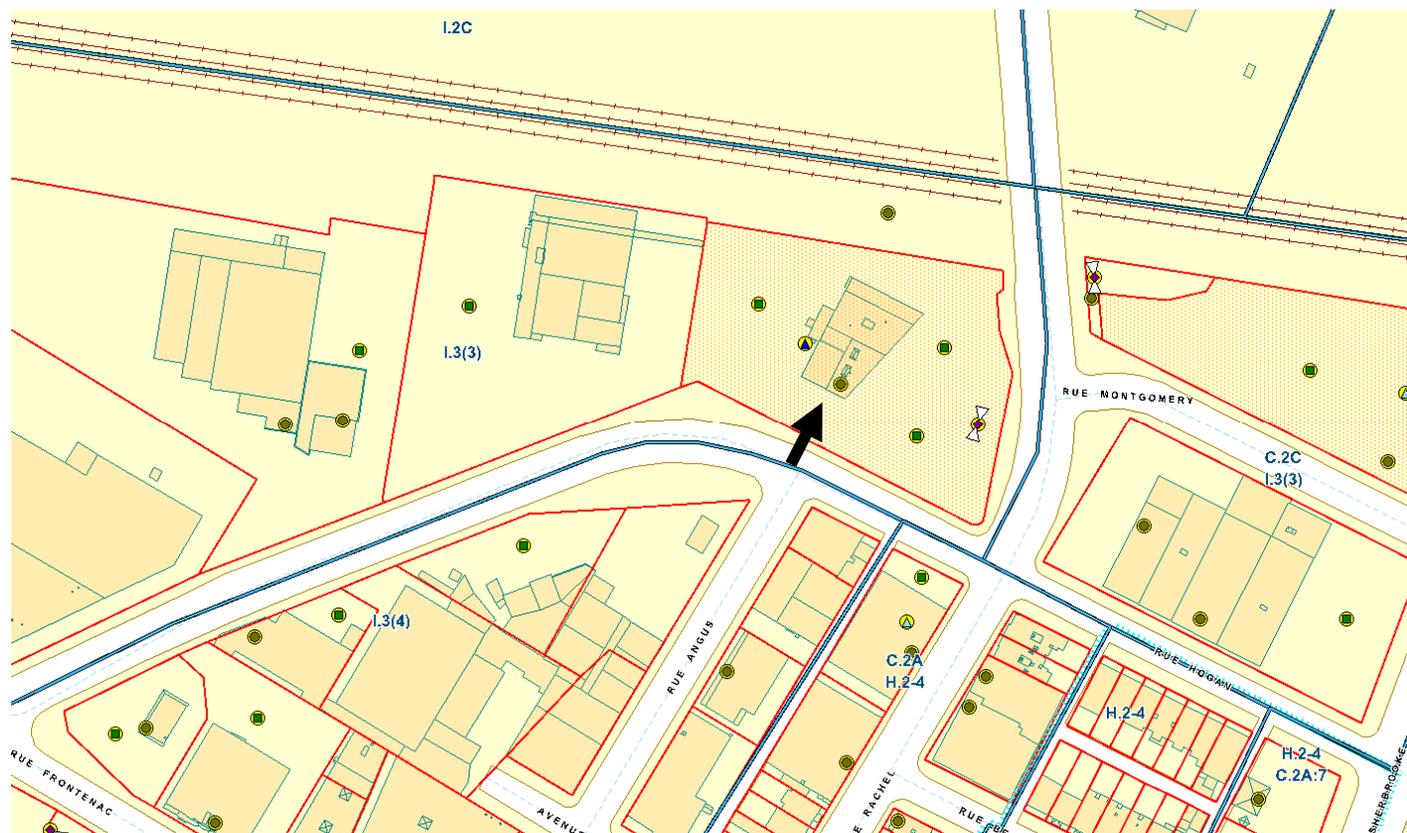
Demande

**Contexte**

Projet

Analyse

Immeuble situé au coin de la rue Rachel Est, dans un secteur où est autorisée la catégorie d'usages « Industrie en secteur désigné I.3(3) – Abords des voies ferrées ».

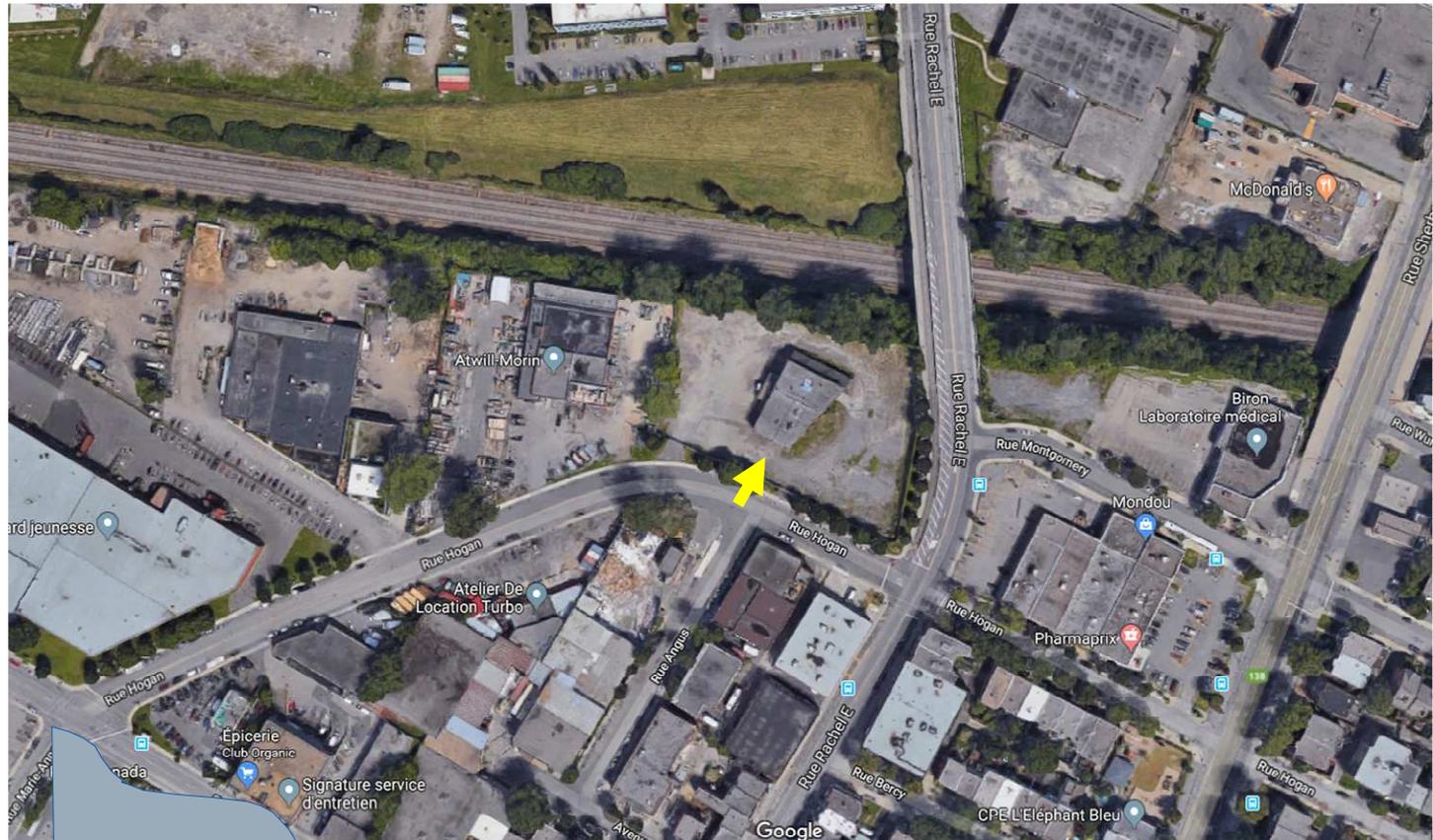


Demande

**Contexte**

Projet

Analyse

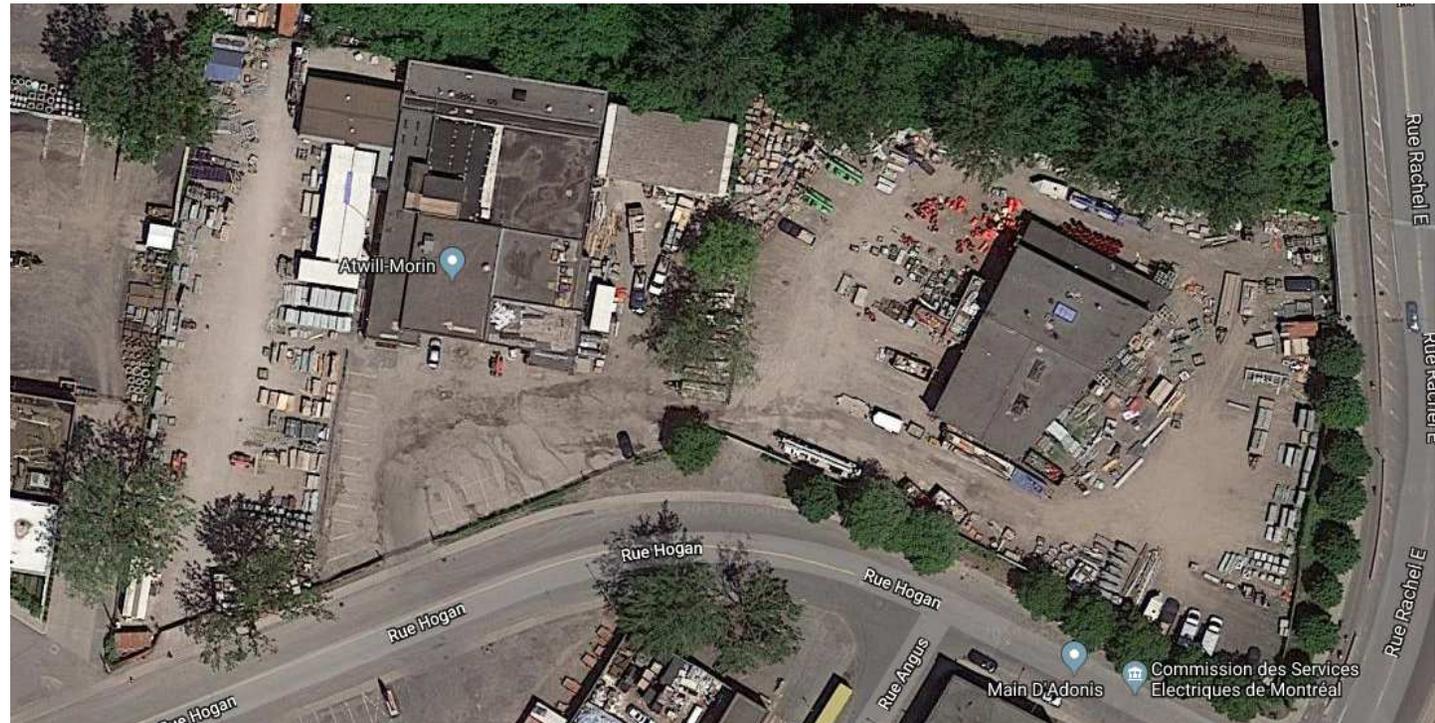


Demande

**Contexte**

Projet

Analyse



Demande

**Contexte**

Projet

Analyse



**Rue Rachel Est**

Demande

**Contexte**

Projet

Analyse



Rue Hogan

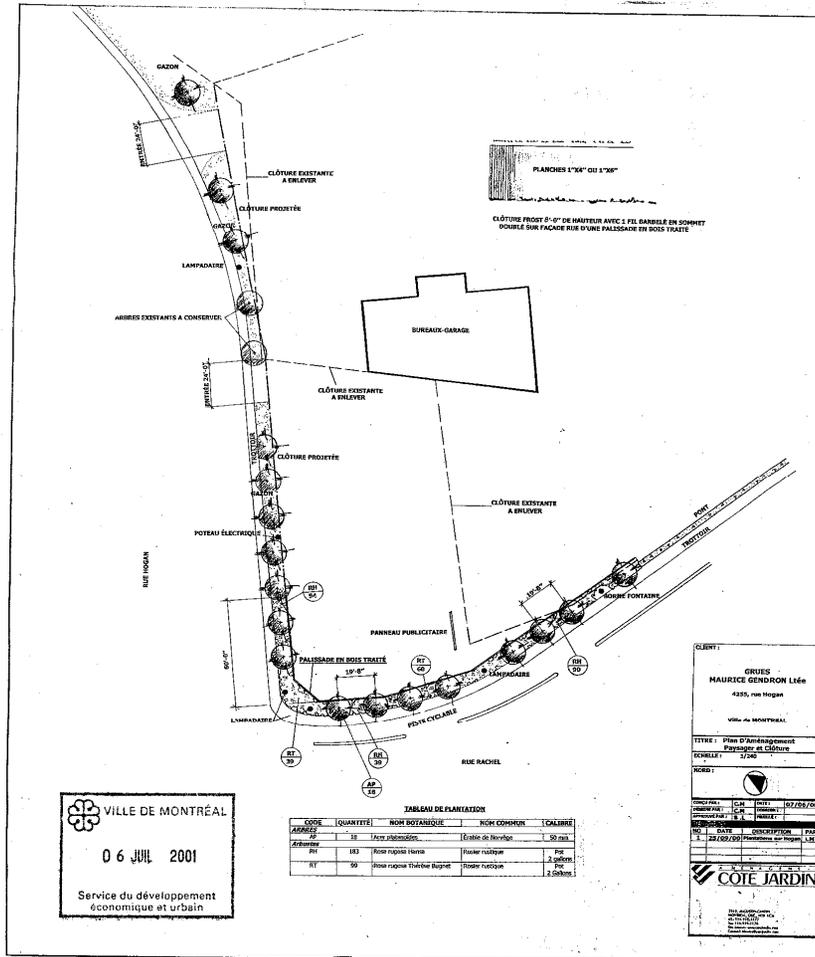
Demande

Contexte

Projet

Analyse

## Écran opaque de bois traité et aménagement paysager



Demande

**Contexte**

Projet

Analyse

## Écran opaque de bois traité et aménagement paysager

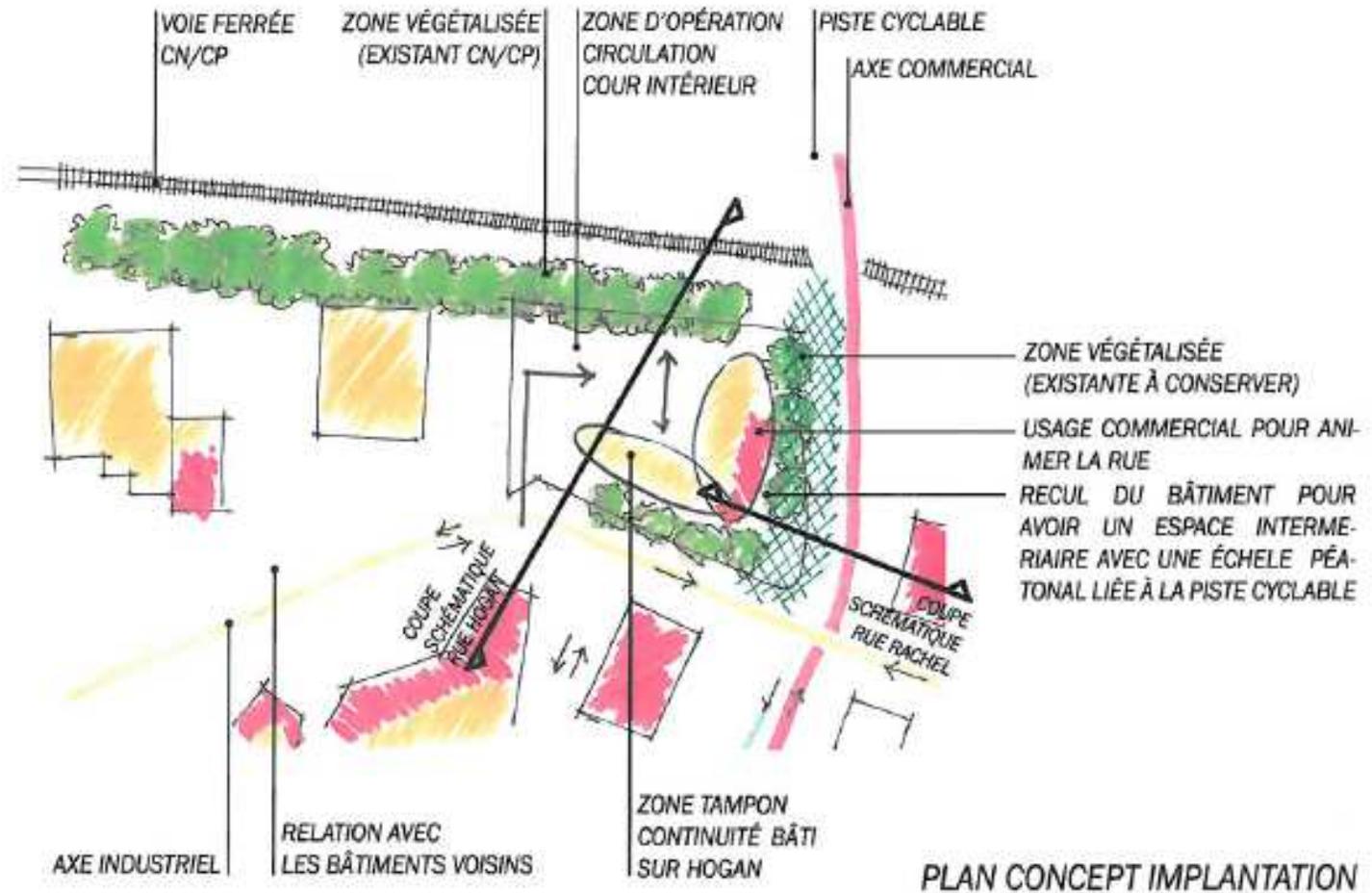


Demande

Contexte

**Projet**

Analyse

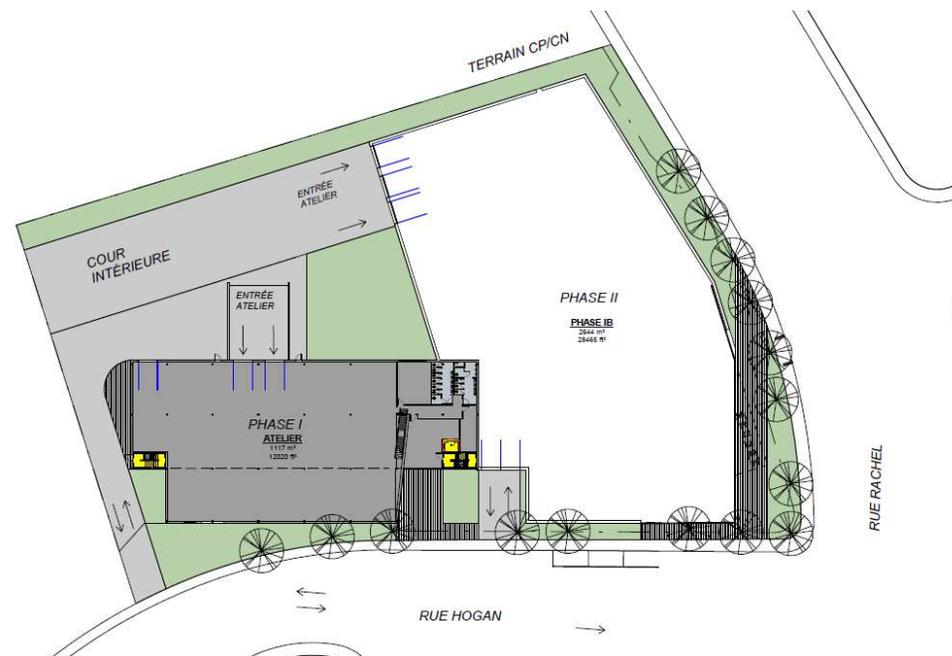


Demande

Contexte

**Projet**

Analyse

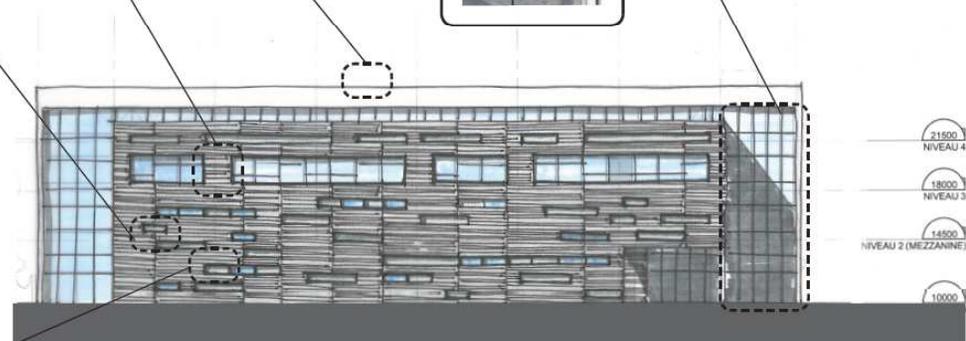
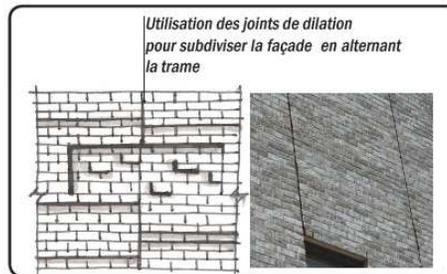
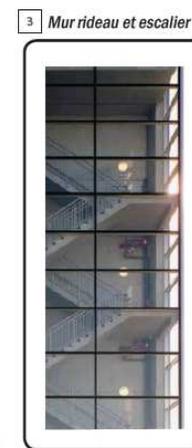


Demande

Contexte

**Projet**

Analyse



Demande

Contexte

**Projet**

Analyse

1 *Mur revêtement métallique - corrugué*

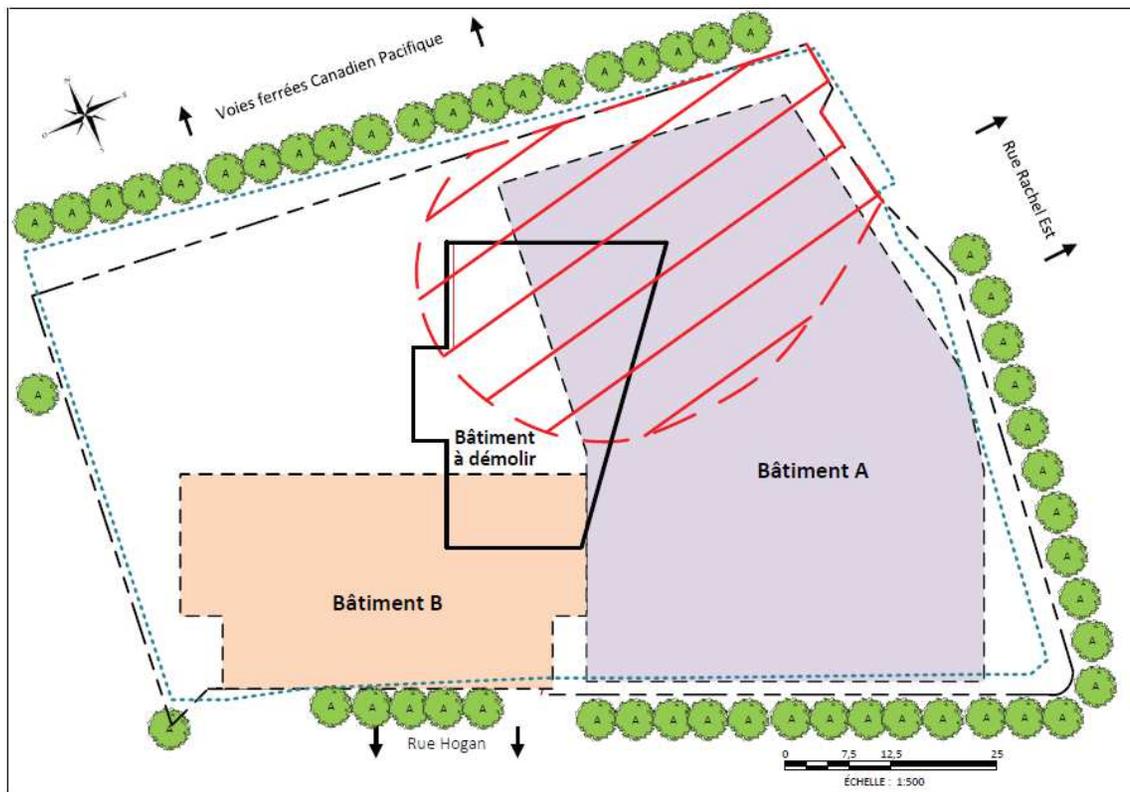


2 *Mur bloc architectural*



- Demande
- Contexte
- Projet**
- Analyse

## Plan de réhabilitation



groupe  
**Silex** inc.  
57, rue du Faîte-Boisé  
Terrebonne (Québec) J6Y 1Z6

Figure 1

Projet: Demande de permis de démolition

Numéro de projet: SL127-18

Cliant: 9882600 Canada inc.

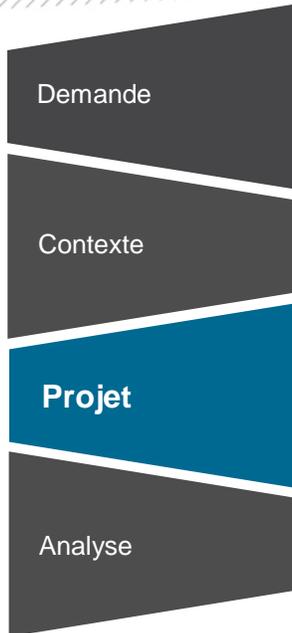
Localisation: 4255, rue Hogan à Montréal

Dessiné par: M. Lemieux

Approuvé par: D. Bergeron, ing., M.Sc.A.

### Légende

- Limite de propriété
- Clôture
- Limite de l'ancien bâtiment
- Bâtiment A projeté
- Bâtiment B projeté
- Zone contaminée
- Zone d'arbres



## Plan de réhabilitation

### Objectifs de mitigation:

- Critère d'usage C du Guide du MELCC
- 0,45 m de sols propres sous les bâtiments, incluant dalle de béton ou asphalte

### Excavation:

- Emplacement du futur bâtiment A: profondeur de 1 m
- Emplacement du futur bâtiment B: profondeur d'environ 0,6 à 0,7 m
- Zone contaminée: profondeur pouvant atteindre 5 m

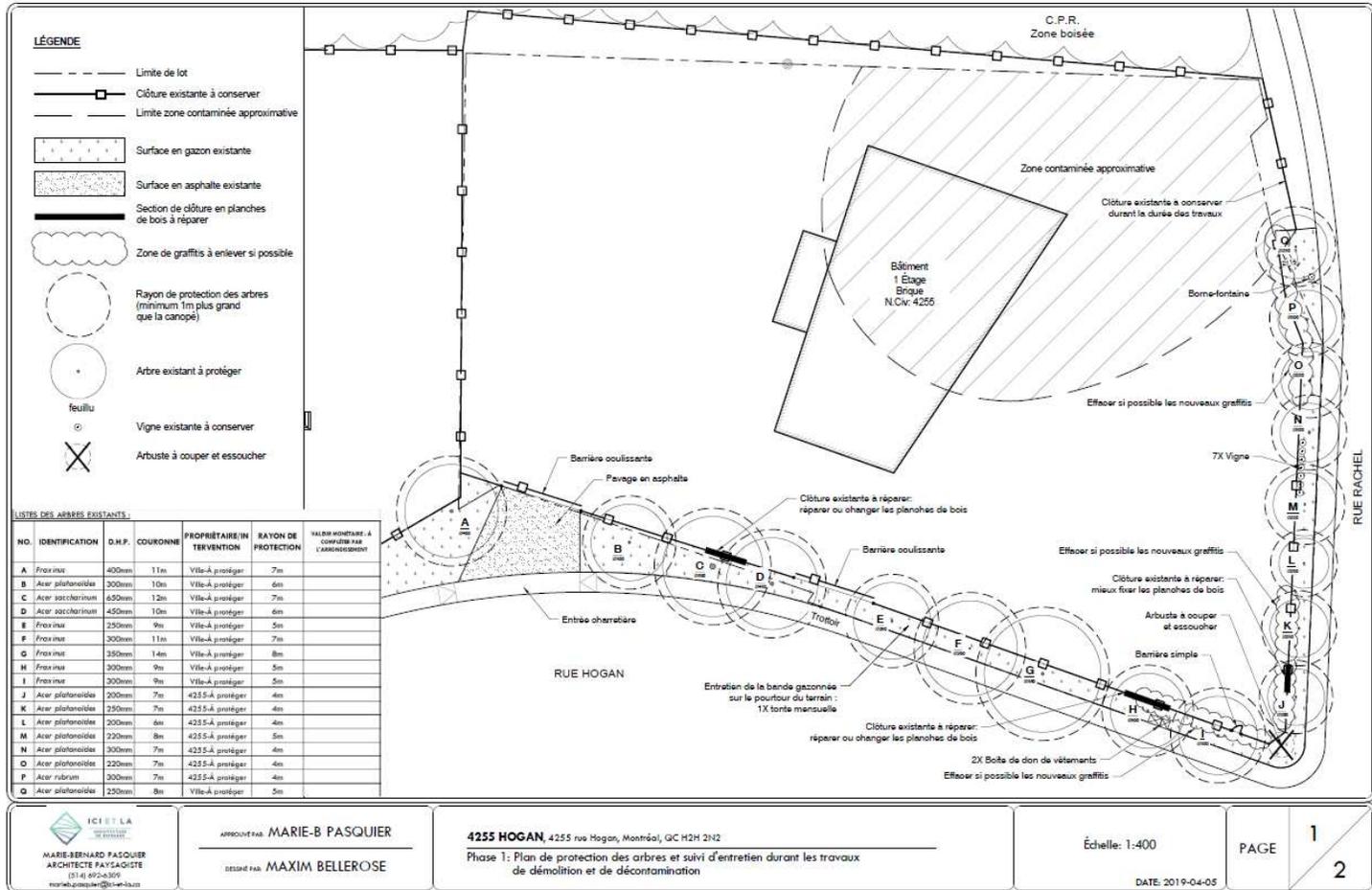
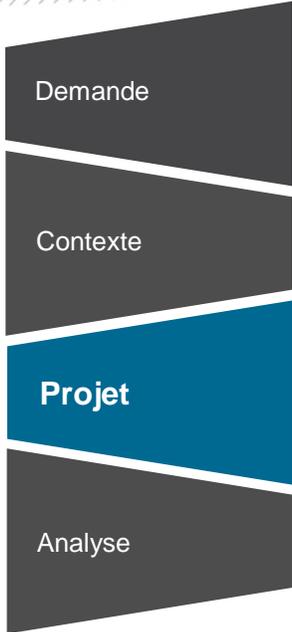
### Traitement des sols:

- Sols excavés des sites A et B: réutilisation pour remblayage des excavations
- Sols contaminés par des produits pétroliers: mise à l'écart de la propriété
- Autres sols contaminés: traitement in-situ sur le site A
  - Période de 8 à 12 mois
  - Hauteur maximale de 1 m par rapport au niveau initial
  - Sols recouverts et protégés par une membrane imperméable (reste nivelé et ensemené)

### Utilisation des sols traités in-situ:

- Acheminement hors-site ou remblayage des excavations

# Protection des arbres et suivi d'entretien durant les travaux



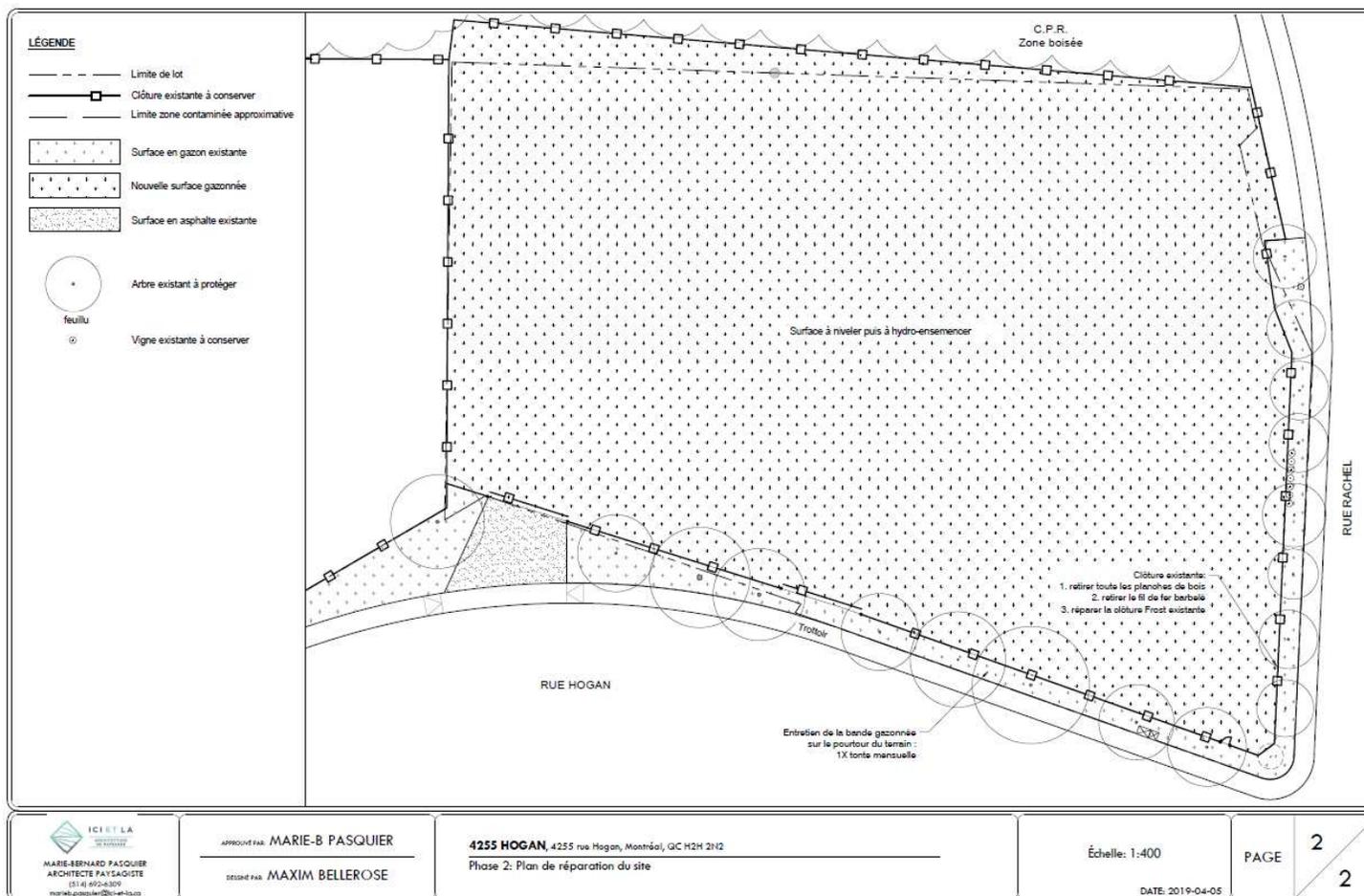
Demande

Contexte

**Projet**

Analyse

## Protection des arbres et suivi d'entretien durant les travaux



Demande

Contexte

**Projet**

Analyse

## Interventions sur la clôture

### En prévision des travaux de démolition et de réhabilitation:

- Réparation de sections de l'écran opaque de bois traité
- Effacement des graffitis

### Après les travaux de démolition et de réhabilitation:

- Retrait de l'écran opaque de bois traité
- Réparation de la clôture en maille de chaîne existante
- Retrait des fils de fer barbelés au sommet de la clôture en maille de chaîne



Demande

Contexte

Projet

**Analyse**

## Secteur d'emplois du Plateau Est

### Secteur de planification détaillée de portée locale

Orientations générales :

- Consolider et diversifier les activités d'emplois;
- Maximiser l'occupation des terrains et des bâtiments ainsi que le verdissement des espaces libres;
- Assurer une meilleure cohabitation des activités économiques et urbaines avec les milieux de vie avoisinants.

Demande

Contexte

Projet

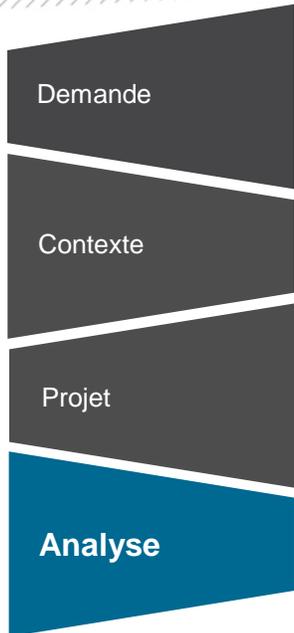
**Analyse**

## **Secteur d'emplois du Plateau Est**

### **Secteur de planification détaillée de portée locale**

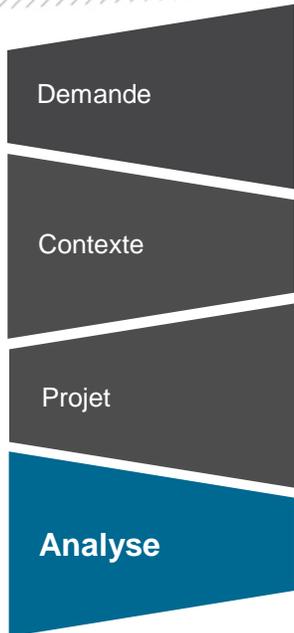
Balises d'aménagement :

- Favoriser la consolidation du cadre bâti sur les terrains vacants ou sous-utilisés;
- Assurer une desserte commerciale locale pour la clientèle du secteur (notamment sur la rue Rachel Est);
- Privilégier des aménagements aux abords des voies ferrées propices à la création d'un espace tampon par rapport aux activités ferroviaires;
- Assurer des aménagements et une connectivité des domaines publics et privés qui encouragent les déplacements à pied, à vélo et en transport collectif.



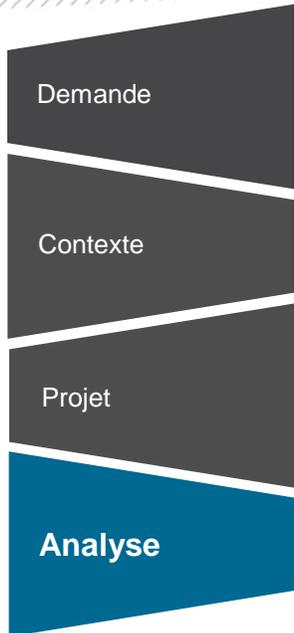
La Direction est favorable à la présente demande de démolition aux motifs suivants :

- Le bâtiment présente un état de détérioration avancée, tel que décrit dans le rapport d'expertise de M. André Houle, ingénieur, produit en date du 13 décembre 2018;
- Le bâtiment ne présente aucune valeur sociale, symbolique, historique, artistique, esthétique, contextuelle, urbaine ou paysagère;
- La démolition du bâtiment favorisera la réhabilitation du terrain qui a fait l'objet d'un avis de contamination en date du 2 mars 2011;
- Le bâtiment présente de faibles taux d'implantation au sol, densité et hauteur, peu compatibles avec les objectifs de maximisation de l'occupation des terrains dans le secteur;
- La démarche amorcée pour le redéveloppement du site offre une opportunité d'y réaliser un projet résolument tourné vers l'innovation en matière de développement durable conformément aux orientations générales et aux balises d'aménagement adoptées pour le secteur d'emplois du Plateau Est.



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

- Que l’écran opaque en bois traité construit sur le pourtour du terrain soit enlevé et qu’il soit remplacé par une clôture ajourée, maintenue ou ajoutée, dès la fin des travaux de réhabilitation des sols suite à la démolition;
- Que le terrain fasse l’objet d’un aménagement paysager comprenant minimalement un ensemencement ou la plantation de plantes herbacées dès la fin de chacune des étapes des travaux de réhabilitation des sols suite à la démolition;
- Que la totalité des arbres plantés conformément au Règlement sur l’occupation de la cour avant du bâtiment portant le numéro 4255, rue Hogan (01-206) soit préservé ou, s’ils se trouvent dans une aire visée par la réhabilitation des sols, replanté dès la fin des travaux à cet effet suite à la démolition;
- Qu’un mandat soit donné par le propriétaire à un expert en arboriculture ou à un expert dans un domaine connexe pour assurer le suivi des mesures de protection des arbres durant les travaux de démolition et de réhabilitation des sols;
- Que la hauteur de l’amoncellement des sols à traiter n’excède pas de plus de 1 m le niveau du sol initial et que cet amoncellement soit retiré dans un délai maximum de 24 mois suivant le début des travaux de réhabilitation;



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

- Que les espaces extérieurs ne soient plus utilisés à des fins d'entreposage de machinerie et de matériaux autres que les sols mis en amoncellement pour traitement et ce, dès le début des travaux de démolition;
- 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 12 mois suivant la fin des travaux de démolition;
- Que soit déposée une garantie monétaire de 40 000 \$ avant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, garantie valide jusqu'à l'expiration d'un délai de 60 jours suivant la réalisation des travaux de démolition et de l'ensemble des conditions exigées.

Demande

Contexte

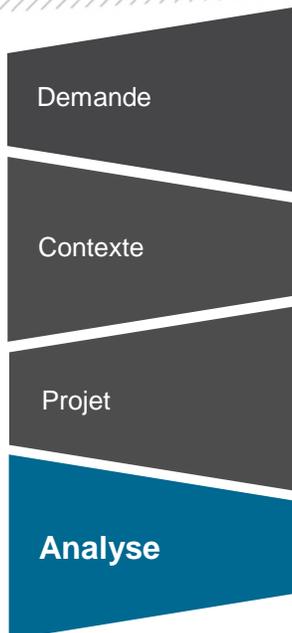
Projet

**Analyse**

## Projet de remplacement

Il est en outre suggéré, aux prochaines étapes de conception et de présentation du projet de remplacement :

- Que soit déposé un plan directeur pour le redéveloppement des propriétés du 4255 et du 4293, rue Hogan afin d'assurer une meilleure intégration de ce projet industriel en milieu urbain;
- Que soit déposée une étude sur l'opportunité de construire en sous-sol, pour ainsi faciliter la relocalisation des activités liées à l'entreposage et au stationnement à l'intérieur des bâtiments;
- Que le projet intègre des éléments environnementaux inspirés des critères LEED;
- Que les activités qui génèrent du camionnage soient limitées et localisées de manière à limiter les nuisances sur le milieu environnant;
- Que le projet comporte un espace permettant de créer une interface animée entre l'immeuble et l'espace public au coin de la rue Rachel Est.



## Étapes d'approbation

<b>Décision du comité de démolition</b>	<b>9 avril 2019</b>
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](http://ville.montreal.qc.ca/leplateau)