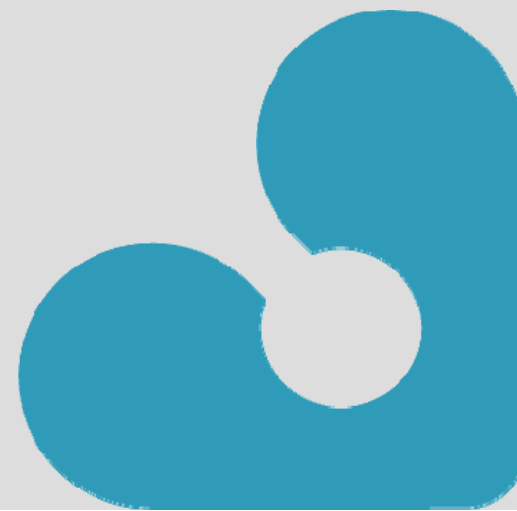




COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDE DE DÉMOLITION

2361, place Dufresne et 2042, rue Dufresne

Démolition et nouvelle construction – avis préliminaire en vue du CEDD

Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité

Le 21 août 2019

Comité d'étude des demandes de démolition (C.E.D.D.)

Rôle

- résidents de l'arrondissement
- membres du comité consultatif d'urbanisme
- demande d'autorisation de démolition doit être accompagnée d'un projet de remplacement conforme au Règlement d'urbanisme
- CÉDD dispose d'un pouvoir décisionnel à utiliser en tenant compte des considérations prévues au Règlement sur la démolition d'immeubles CA-24-215

Comité d'étude des demandes de démolition (C.E.D.D.)

Critères d'évaluation prévus au règlement CA-24-215

- l'état de l'immeuble visé par la demande;
- la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
- le coût de la restauration;
- l'utilisation projetée du sol dégagé;
- tout autre critère pertinent, notamment, lorsque le bâtiment comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.

Localisation du projet : 2361, place Dufresne



Localisation du projet : 2361, place Dufresne



Situation actuelle : 2361, place Dufresne

Façade sur la place Dufresne



Situation actuelle : 2361, place Dufresne

Façade sur la place Dufresne



Situation actuelle : 2361, place Dufresne

Place Dufresne vers l'Est

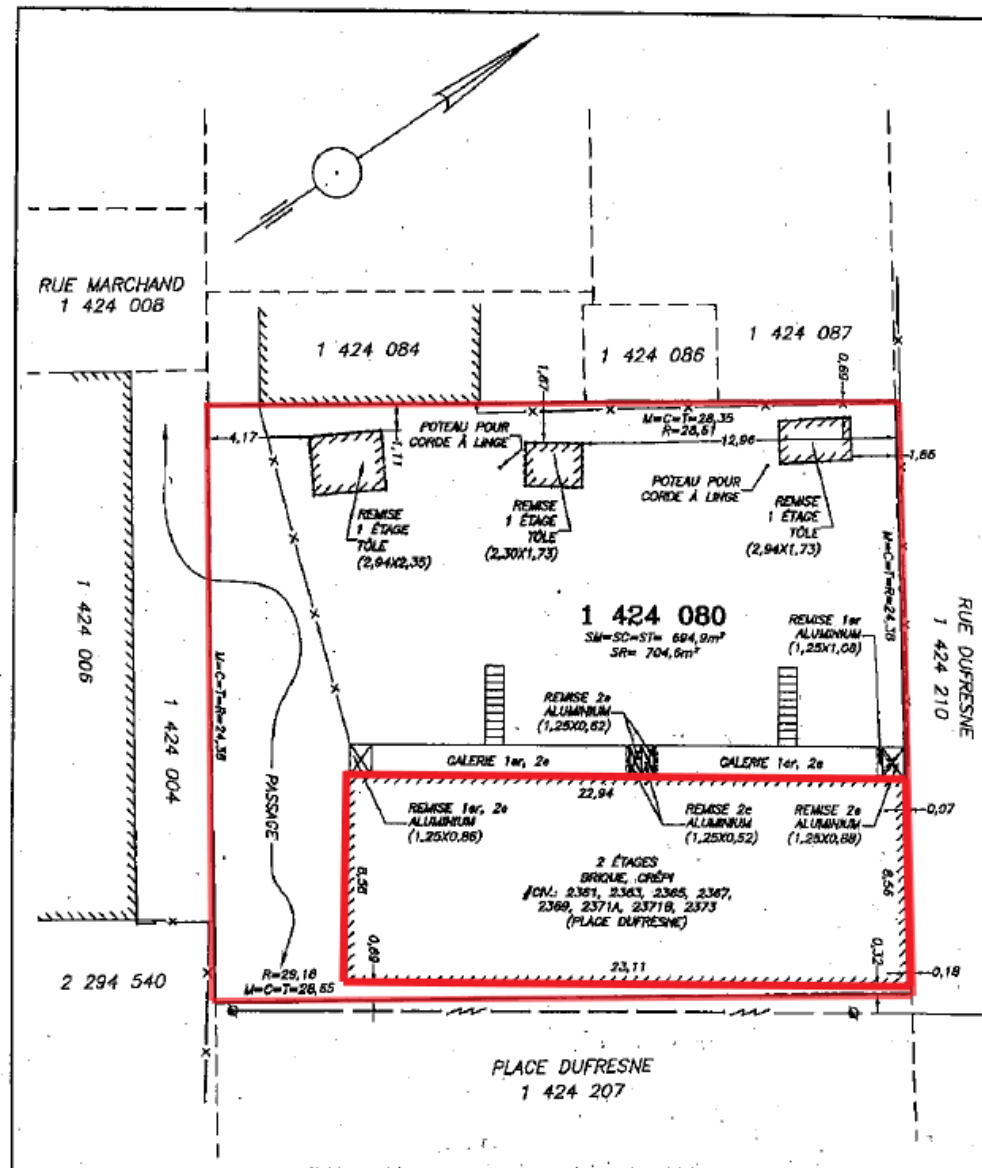


Situation actuelle : 2361, place Dufresne

Arrière du bâtiment

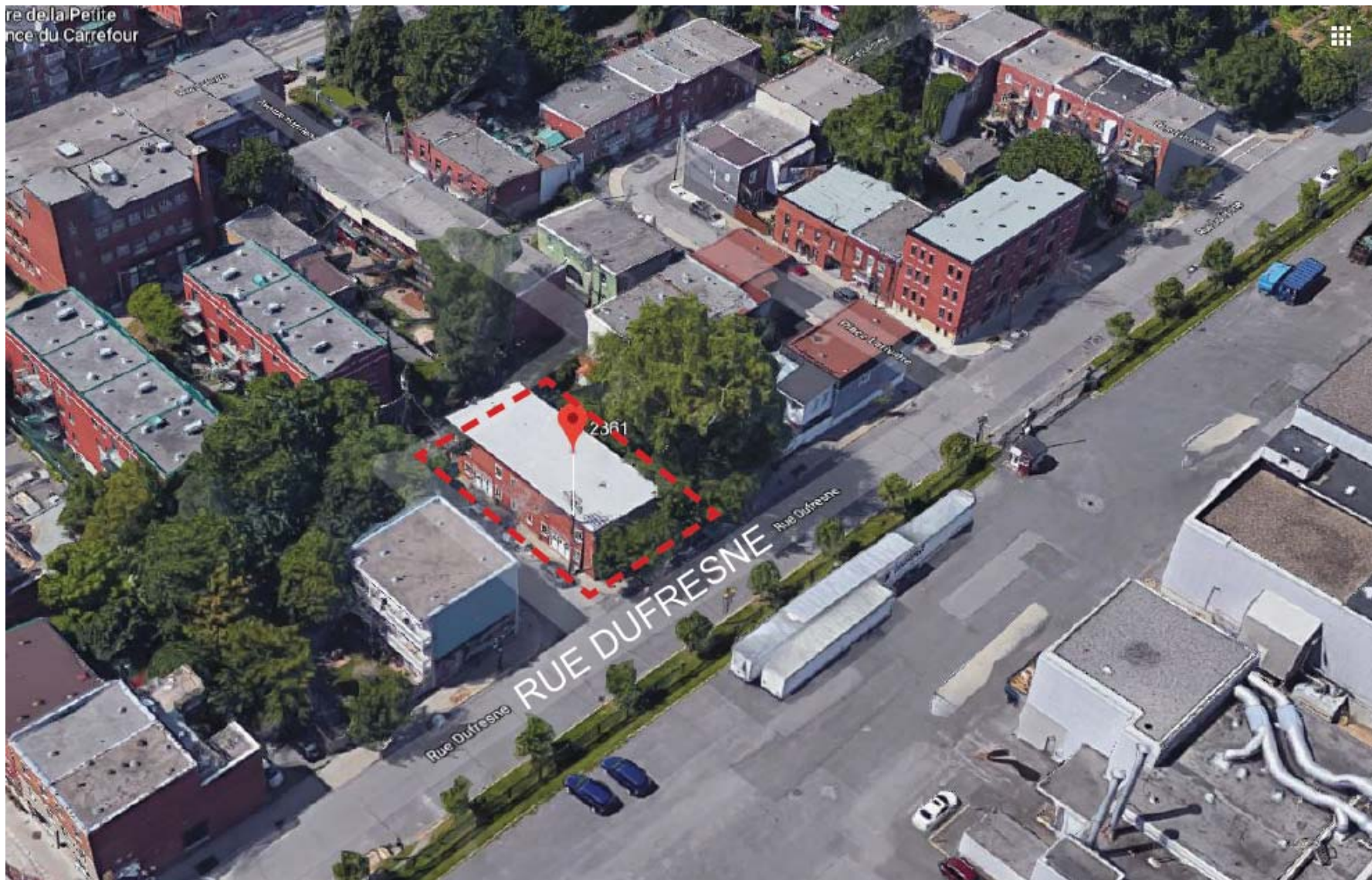


Implantation



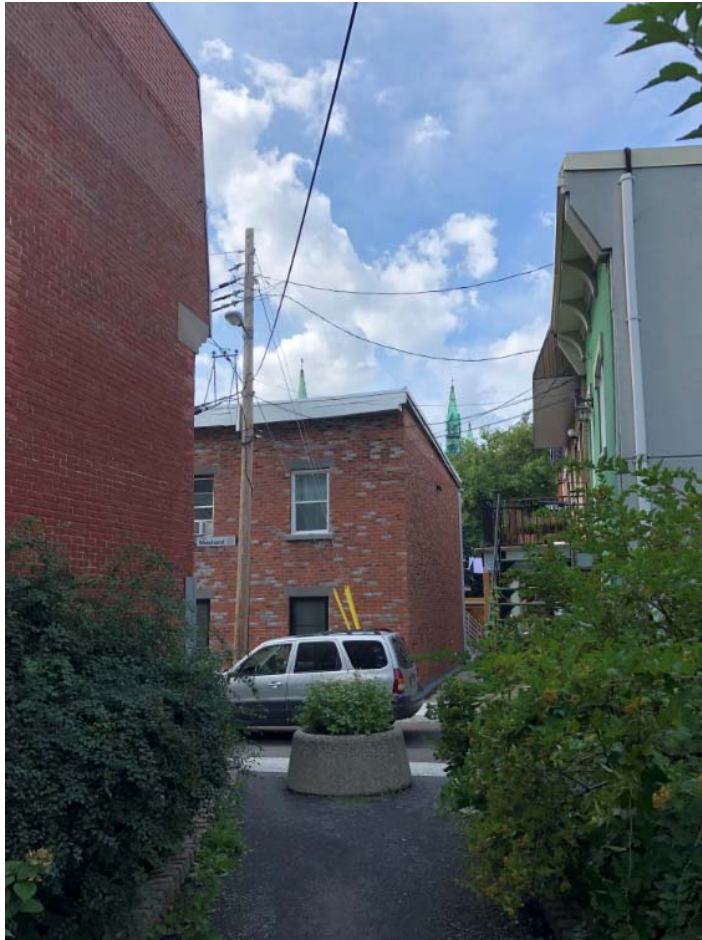
Contexte : 2361, place Dufresne

Immeubles voisins – vue aérienne du secteur

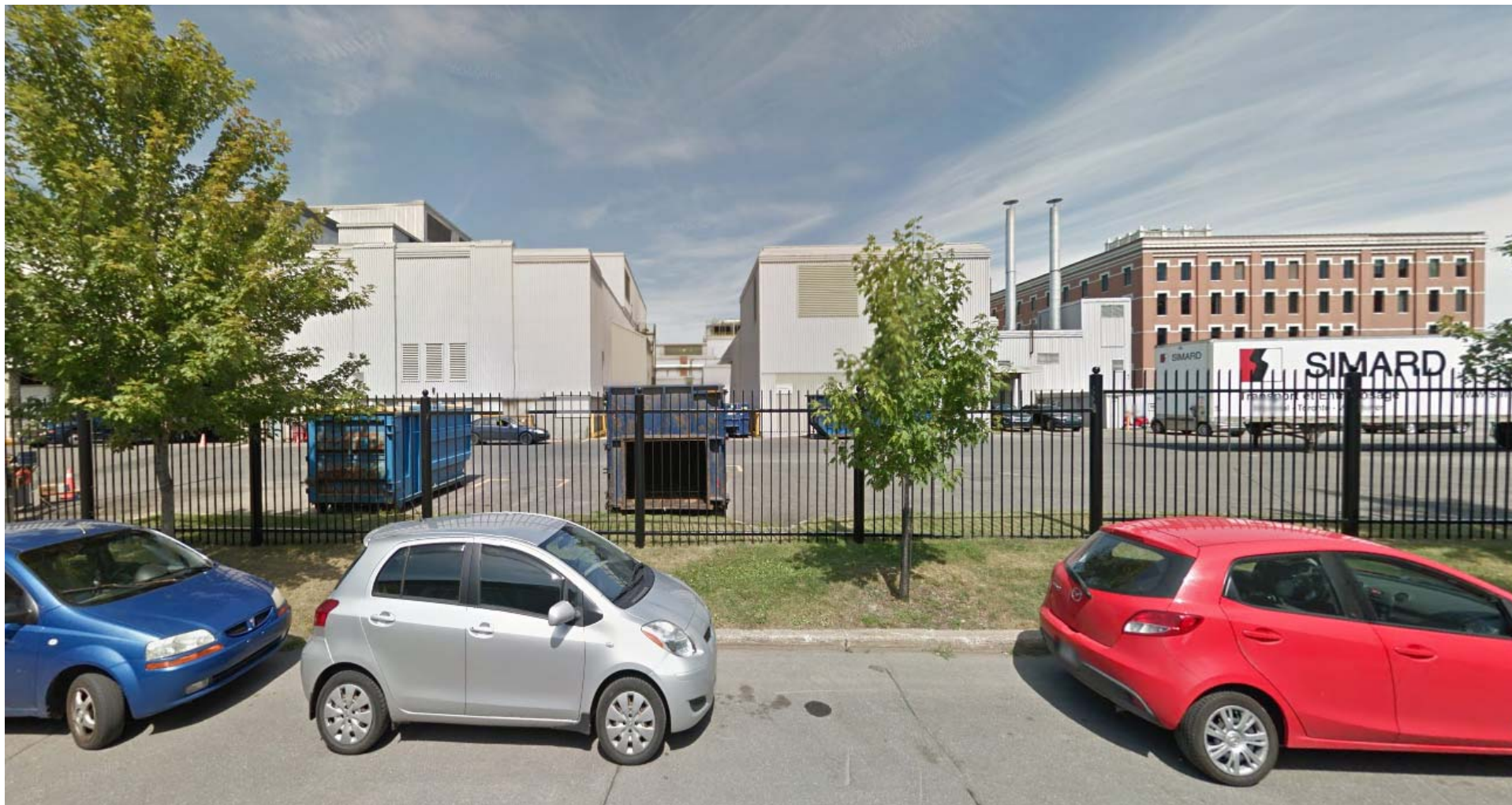


Contexte : 2361, place Dufresne

Passage piéton aménagé – place Dufresne et place Larivière



Contexte : 2361, place Dufresne
Immeubles voisins – Usine JTI Macdonald



Contexte : 2361, place Dufresne

Immeubles voisins – rue Dufresne



Contexte : 2361, place Dufresne

Immeubles voisins – rue Dufresne et place Larivière



Contexte : 2361, place Dufresne
Immeubles voisins – rue Larivière



Synthèse des valeurs patrimoniales

L'intérêt patrimonial du 2361 à 2373, place Dufresne repose sur:

- Sa valeur historique comme témoin de l'habitat ouvrier du début du XXe siècle.



État du bâtiment : 2361, place Dufresne

Désordres de l'enveloppe extérieure



État du bâtiment : 2361, place Dufresne

Désordre constatés par les ingénieurs en structure



État du bâtiment : 2361, place Dufresne

Intérieur des logements



État du bâtiment

- Le bâtiment a été évacué en mai 2018 suite au dépôt d'un rapport d'un ingénieur en structure mandaté par le propriétaire du bâtiment. Ce dernier recommandait une évacuation immédiate du bâtiment et recommandait sa démolition.
- Suite à cette évacuation, l'arrondissement a mandaté un ingénieur en structure afin qu'il réalise une contre-expertise. Ce dernier a lui aussi conclu que le bâtiment ne pouvait pas être réhabilité. Ils sont dans un état reflétant leur âge et leur usage commercial depuis les années 70.
- L'enveloppe du bâtiment présente plusieurs désordres.

Coût de la restauration

- Le coût de la restauration de l'ensemble du bâtiment n'a pas été détaillé, puisque deux rapports d'ingénieurs stipulent que le bâtiment ne peut pas être rénové sans danger pour les ouvriers.

Affichage et avis public



Avis

Demande
d'autorisation
de démolition

2361 à 2373, place Dufresne

Secteur d'application/Bâtiment actuel

Croquis perspectif du projet
de réutilisation du sol

Les architectes Joly Baygin

DÉMOLITION

Les personnes intéressées sont priées de noter que conformément au Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215), le Comité d'étude des demandes de démolition se réunira le 21 août 2019, à 17h00, à la salle du conseil d'arrondissement située au rez-de-chaussée du 800, boulevard Maisonneuve Est, afin de statuer sur une demande de certificat d'autorisation de démolition relative au bâtiment portant les numéros 2361 à 2373, place Dufresne.

PROJET DE REMPLACEMENT

Le projet de réutilisation du sol prévoit la construction d'un immeuble résidentiel de 3 étages comprenant 24 logements et 25 unités de stationnement pour vélos.

Toute personne désirant s'opposer à la délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition doit, dans les 10 jours de la publication du présent avis ou l'affichage d'un avis sur l'immeuble concerné, et au plus tard le 13 août 2019, faire parvenir une opposition motivée à l'adresse suivante :

Av. de Dominique Zambrillo, avocat
Secrétaire d'arrondissement
Ville de Montréal – Arrondissement de Ville-Marie
800, boul. De Maisonneuve Est, 19^e étage
Montréal (Québec) H2L 4L8

5 août 2019
Le Secrétaire d'arrondissement
Dominique Zambrillo, avocat
Ville de Montréal – Arrondissement de Ville-Marie
800, boul. De Maisonneuve Est, 19^e étage
Montréal (Québec) H2L 4L8

Ville-Marie
Montréal

Projet de remplacement

- Bâtiment isolé de 3 étages
- 24 unités résidentielles
- Entrée commune pour 22 logements située sur la rue Dufresne
- 4 entrées privatives pour les logements rez-de-chaussée donnant sur la place Dufresne
- Toit plat et volumétrie cubique simple
- 25 supports à vélos localisés à l'intérieur
- Parement dominant de brique d'argile rouge avec différents jeux d'appareillages
- Projet conforme au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)

Projet de remplacement : 2361, place Dufresne

Croquis perspectif – angle place Dufresne et rue Dufresne



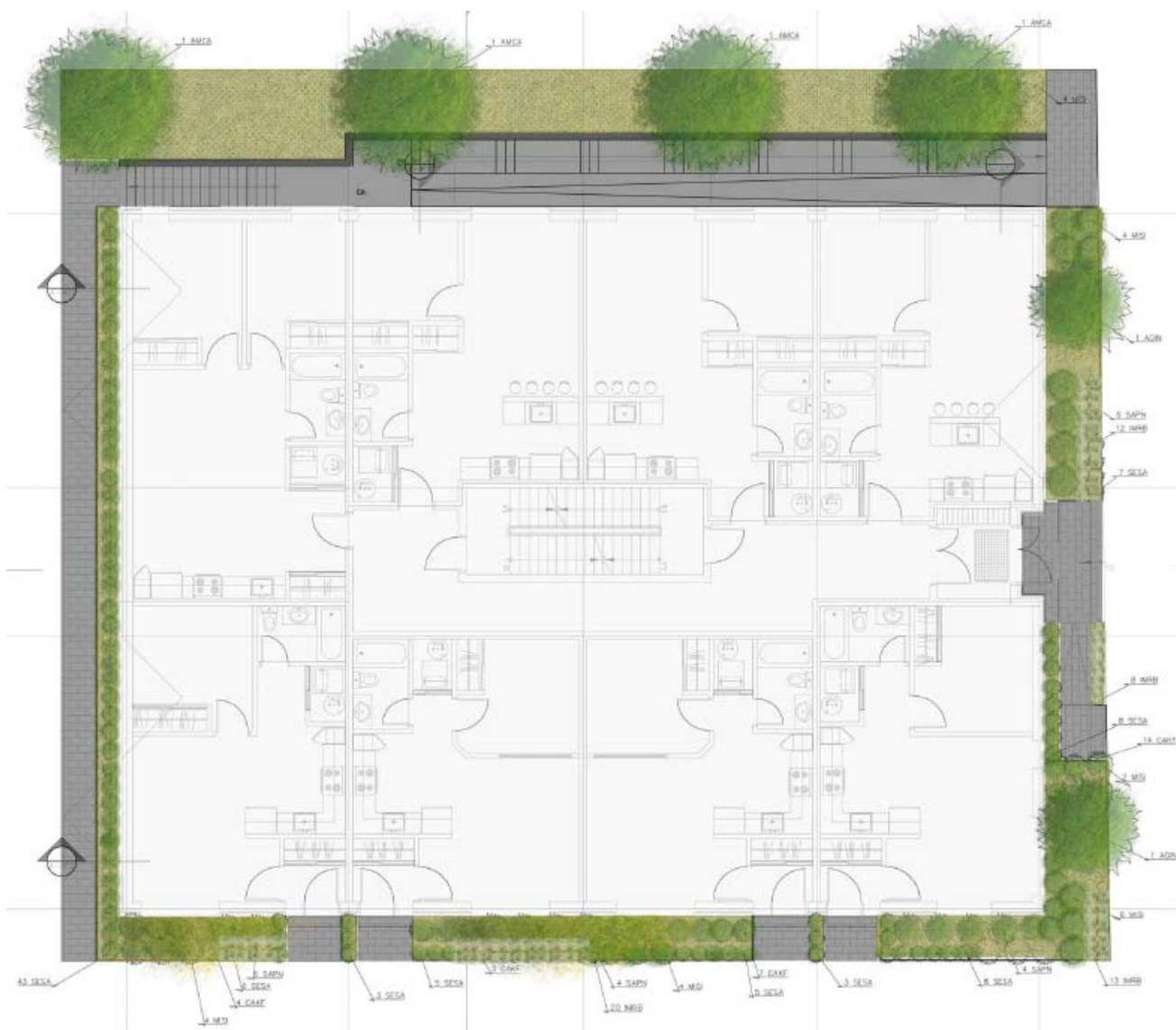
Projet de remplacement : 2361, place Dufresne

Croquis perspectif – rue Dufresne



Projet de remplacement : 2361, place Dufresne

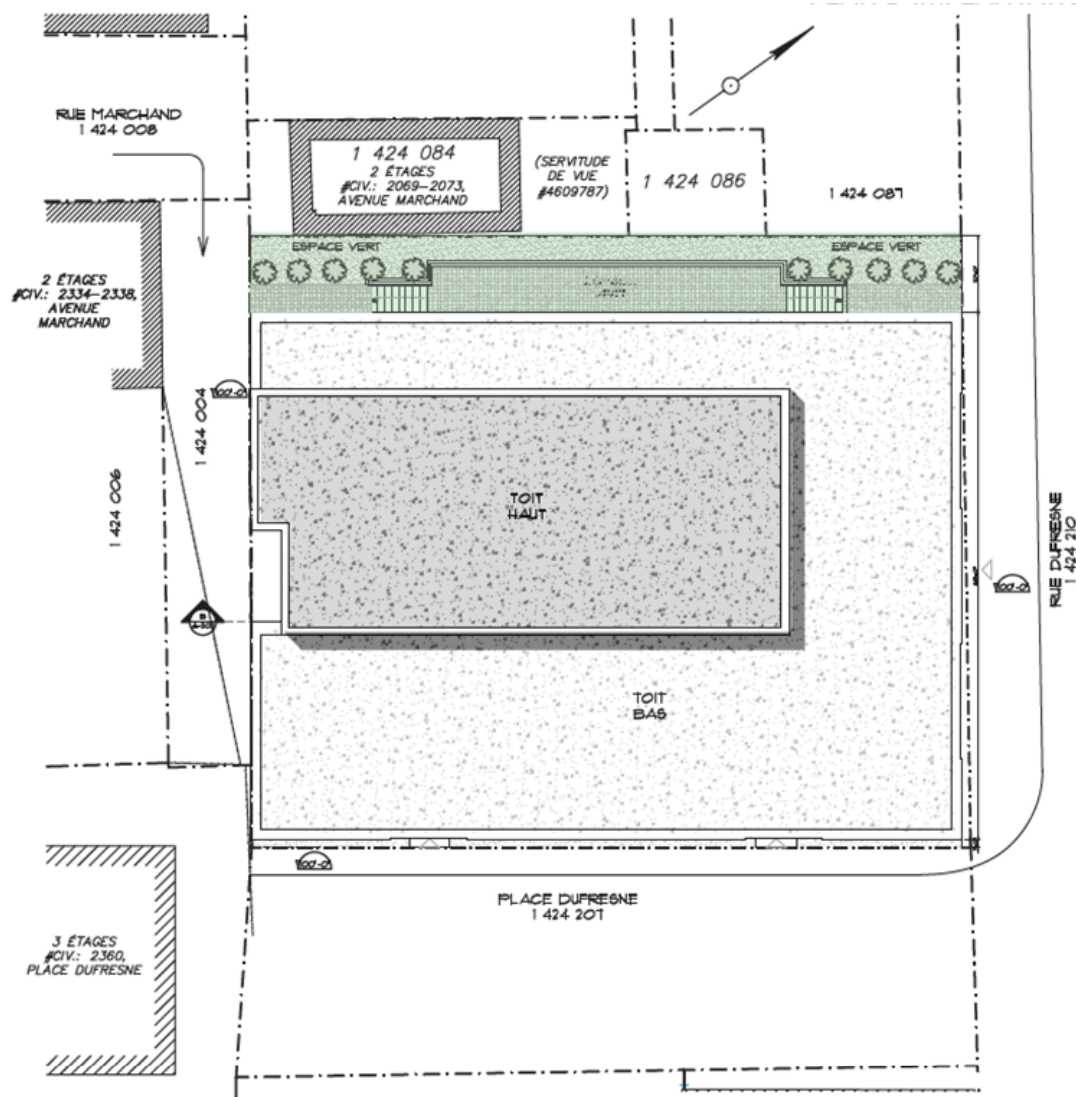
Plan d'implantation



Division de l'urbanisme et du développement économique
Arrondissement de Ville-Marie

Projet de remplacement : 2361, place Dufresne

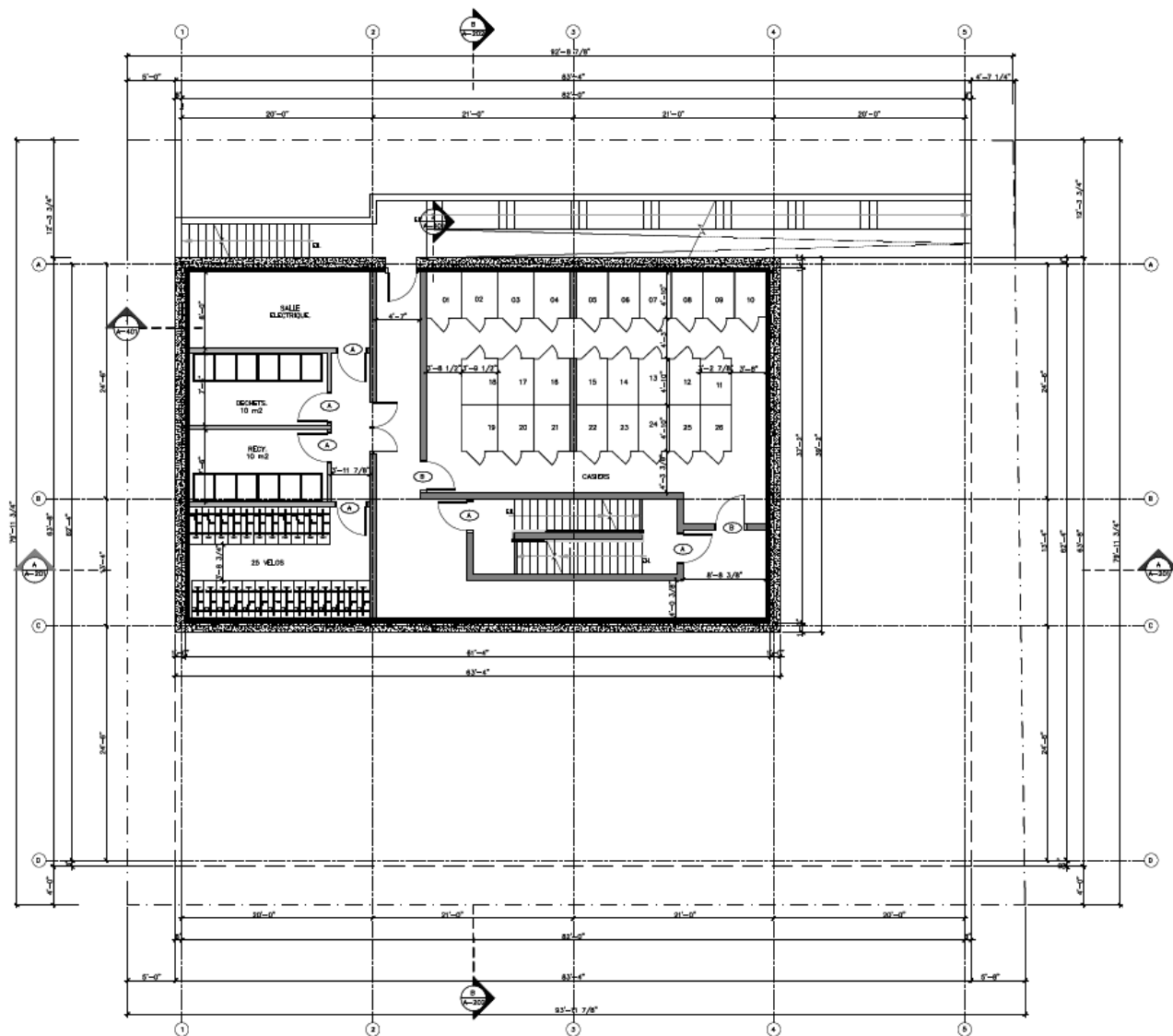
Plan d'implantation – avril 2019



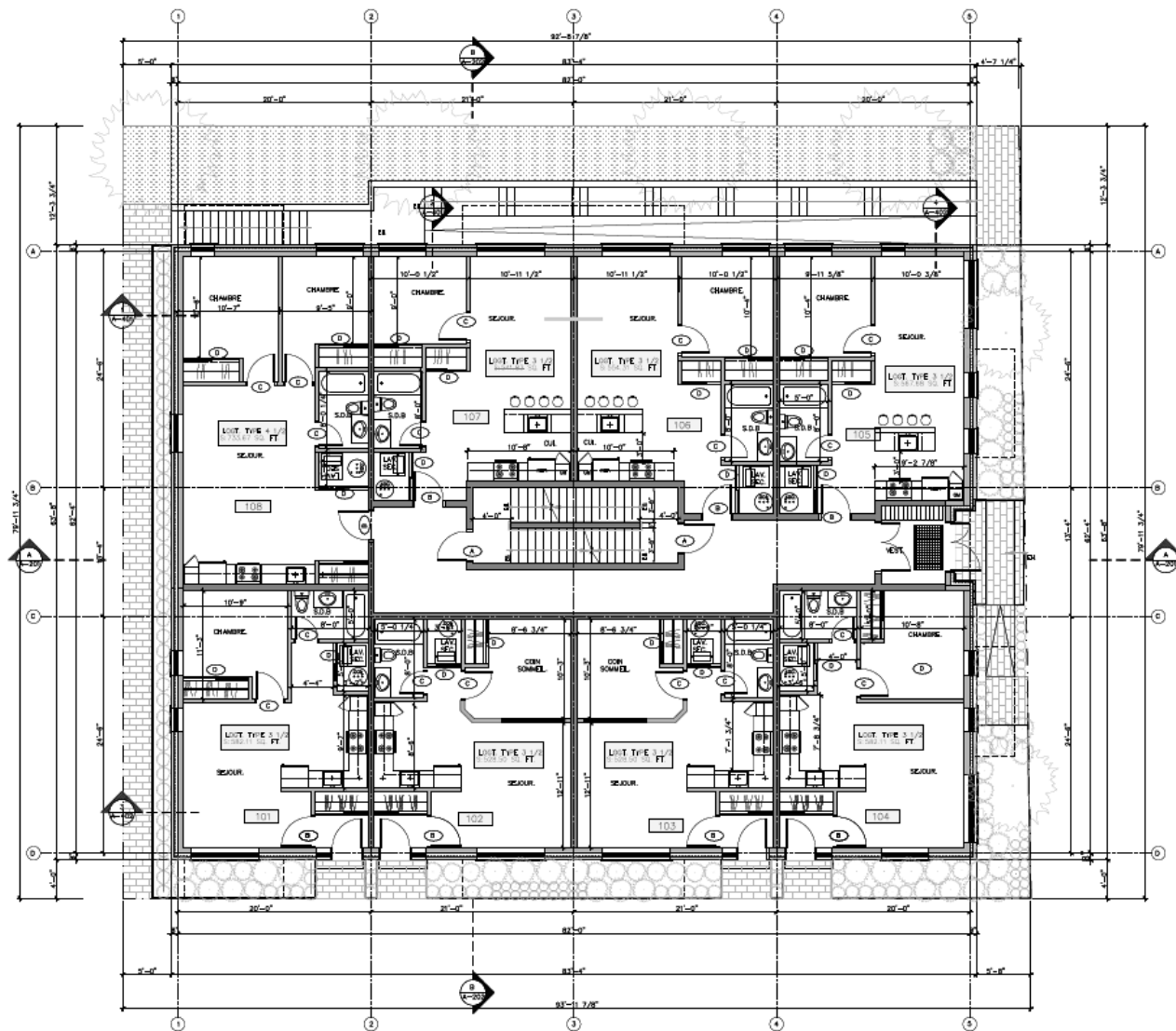
Arrondissement de Ville-Marie

Projet de remplacement : 2361, place Dufresne

Plan du sous-sol

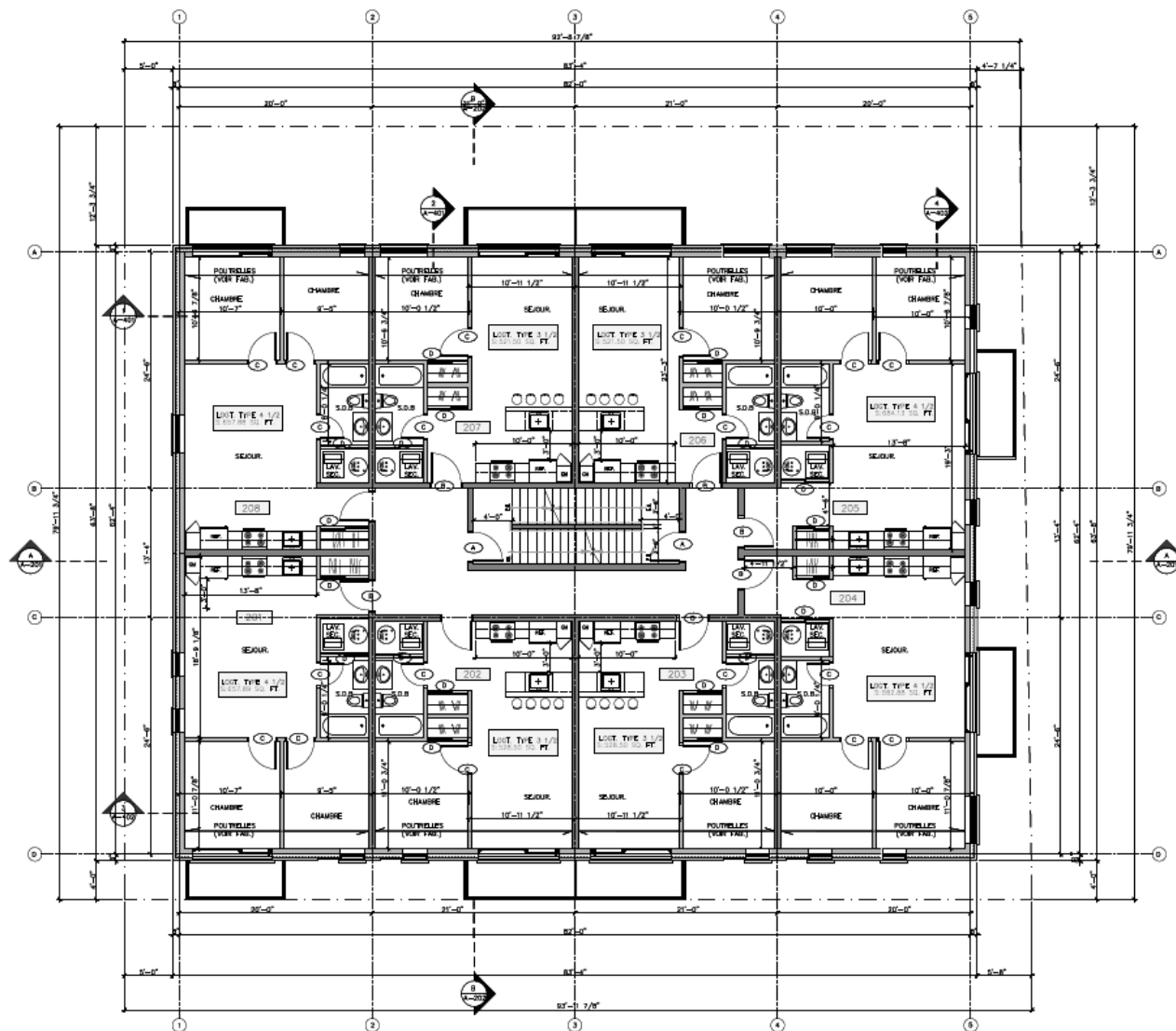


Plan du rez-de-chaussée



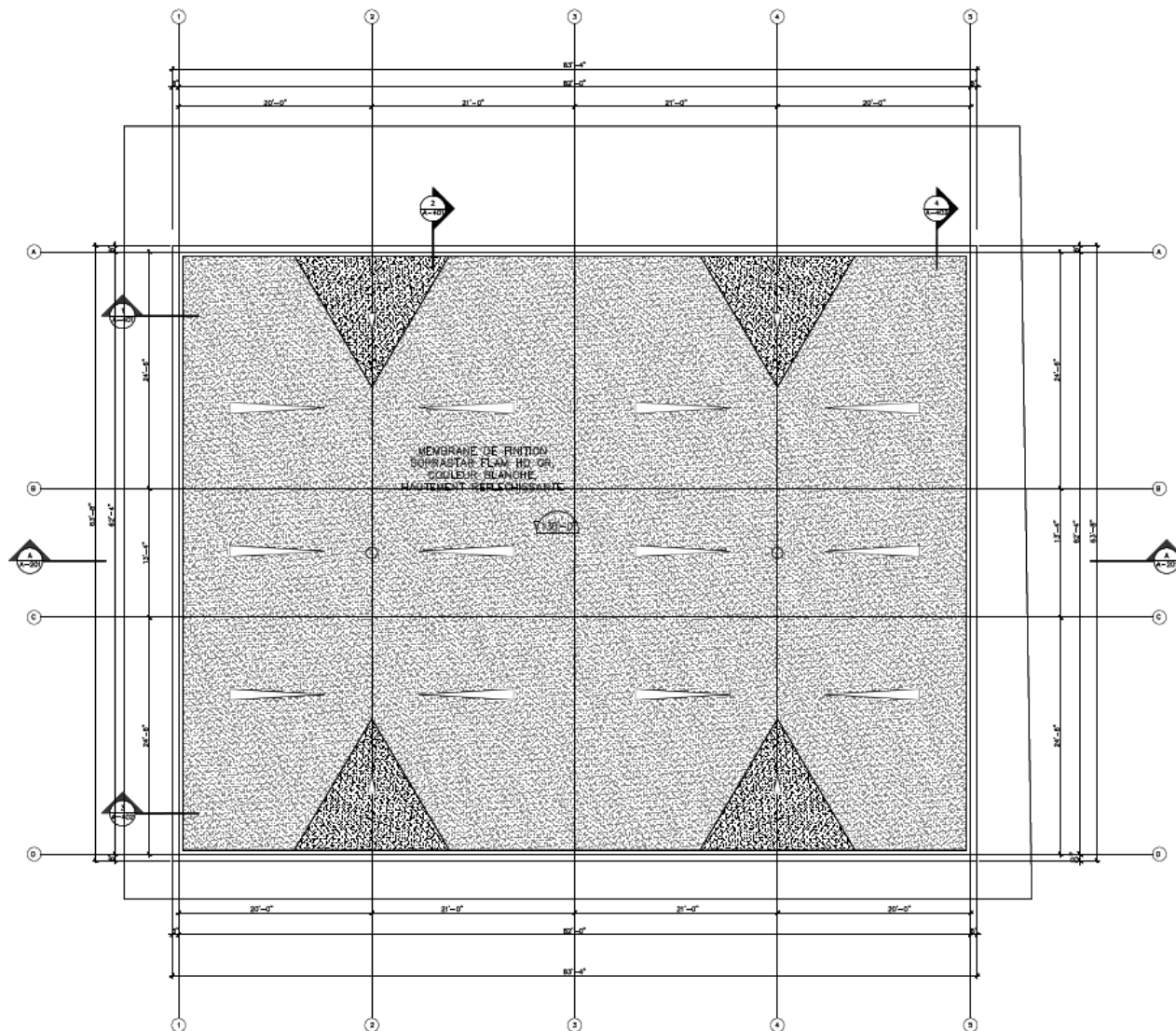
Projet de remplacement : 2361, place Dufresne

Plan des 2^e et 3^e étages



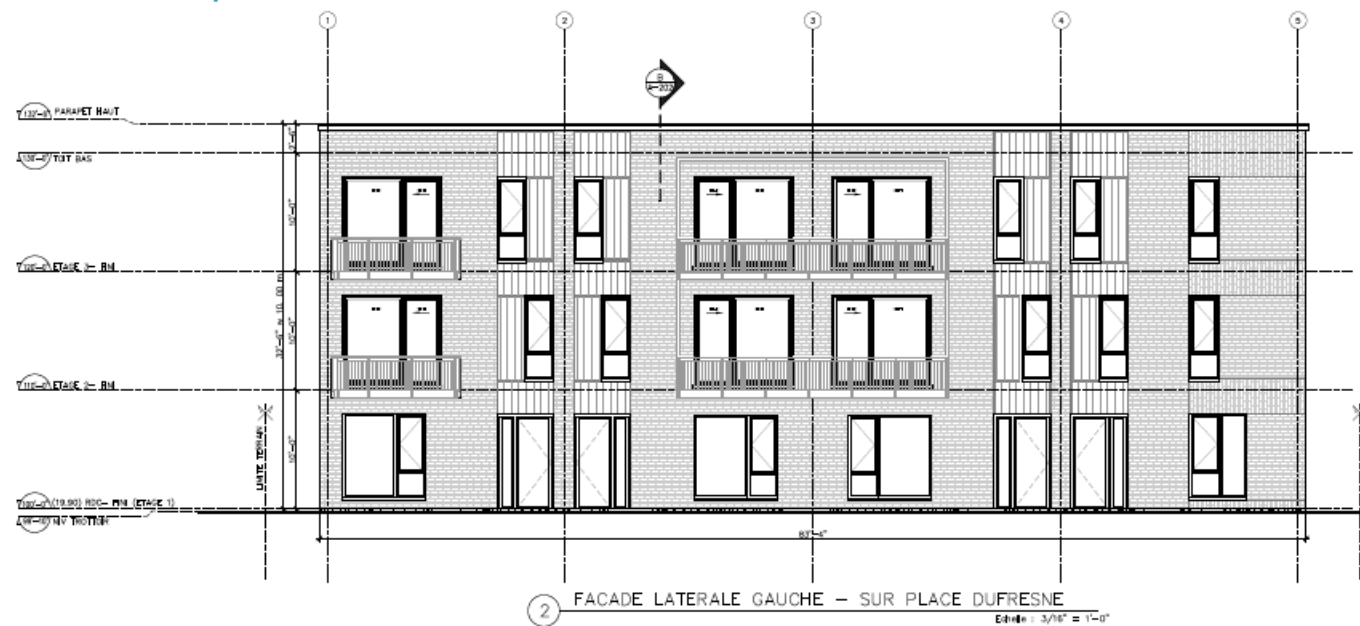
Projet de remplacement : 2361, place Dufresne

Plan de la toiture



Projet de remplacement : 2361, place Dufresne

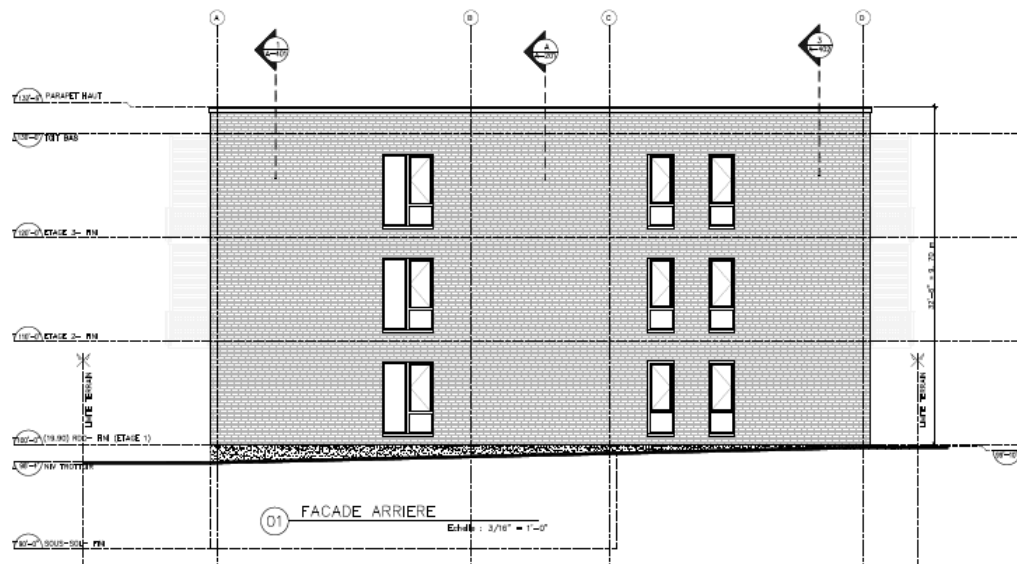
Élévations place Dufresne et rue Dufresne



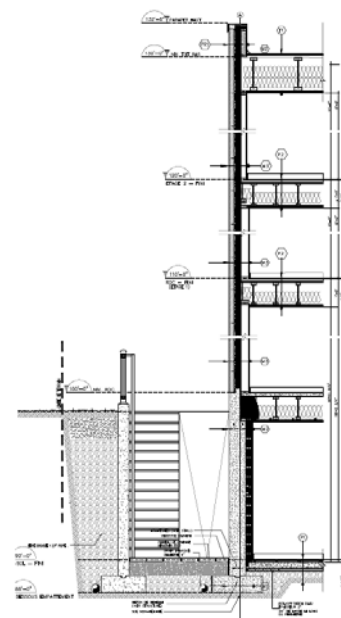
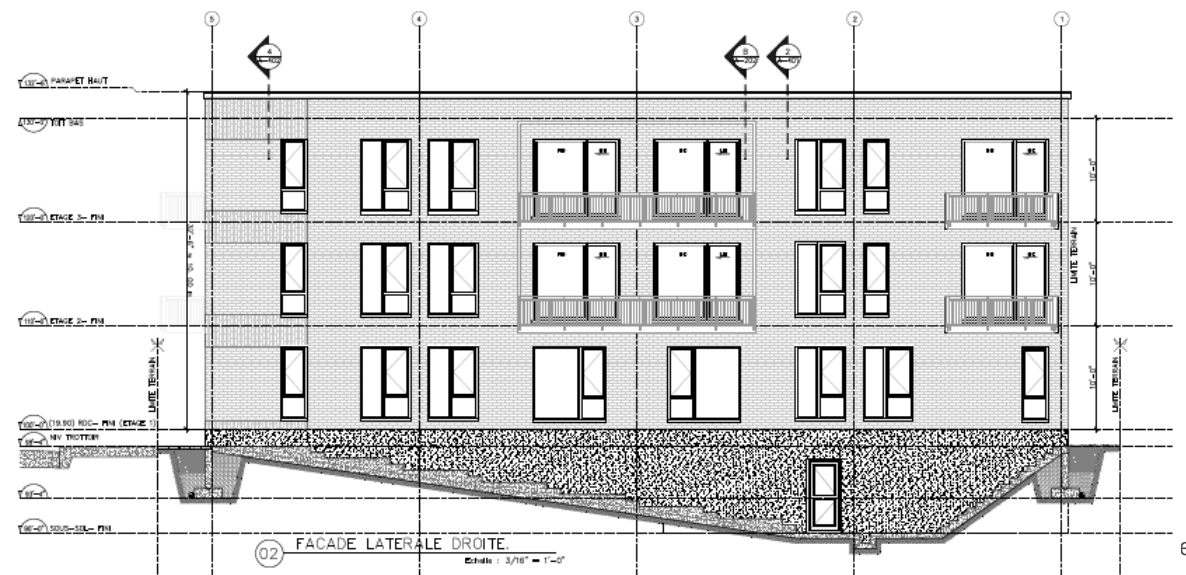
LEGENDE	
	BRIQUE D'ARÇON DE MONTAN MODEL CHATEAU LOUAS, FORMAT METRIQUE MODULAIRE (MTM)
	CREPS COULEUR GRIS SUR MUR DE FONDATION
	REVETEMENT METALLIQUE DE MCMEST AD 300 COULEUR : FUSAIN 00072
	LATHES EN ALUMINIUM COULEUR : GRIS ANODISE CLAIR
	GARDE-CORPS EN ALUMINIUM SOUDE COULEUR : NOIR
	SKIN EN METALLIQUE COULEUR : FUSAIN 00072

Projet de remplacement : 2361, place Dufresne

Élévations arrière et latérale



LEGENDE	
	BRIQUE D'ARÇON DE MONTMAN MODEL CHATEAU LOGAN, FORMAT METRIQUE MODULAIRE (MTM)
	CREPIS COULEUR GRIS SUR MUR DE FONDATION
	REVESTIMENT METALLIQUE DE MONMET AD 300 COULEUR : FUSAIN 56072
	LATIER EN ALUMINIUM COULEUR : GRIS ANODISE CLAIR
	GARDE-CORPS EN ALUMINIUM SOUDE COULEUR : NOIR
	SOLIN EN METALLIQUE COULEUR : FUSAIN 56072

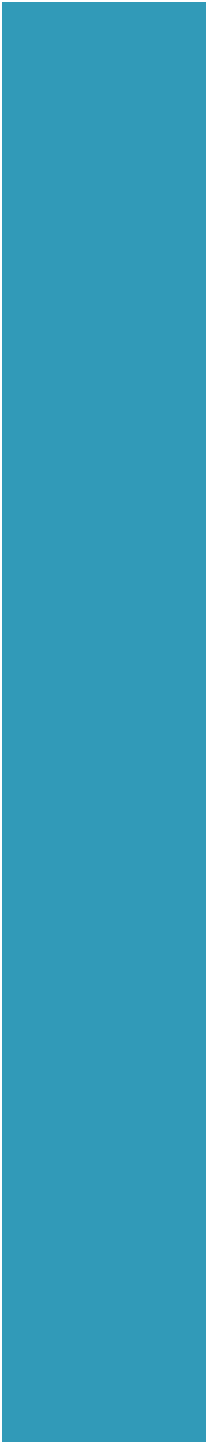


Oppositions reçues

Une lettre d'opposition a été transmise à l'arrondissement dans les délais prescrits.

Les principales préoccupations énoncées sont les suivantes:

- La perte d'un passage piéton;
- Le programme et la typologie architecturale du projet de remplacement;
- L'abattage d'un arbre de grand calibre.



Recommandation

Recommandation de la DAUM

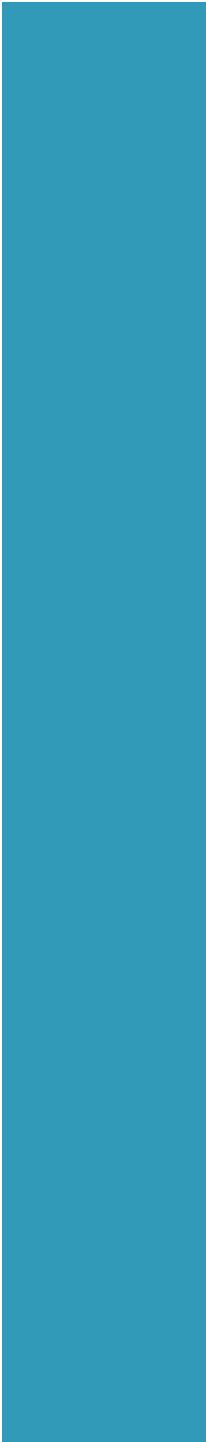
Considérant que:

- Deux rapports produits par des ingénieurs en structure recommandent la démolition du bâtiment.
- La proposition s'est grandement améliorée depuis la précédente proposition au comité.
- L'implantation du bâtiment tient compte de la forme particulière du tissu urbain composé de rues et d'impasses et permettrait le maintien d'un passage à l'ouest. Elle permet aussi de conserver un corridor visuel à la limite nord du site.
- Le bâtiment proposé s'intègre au contexte environnant avec sa maçonnerie rouge comportant des jeux d'appareillage ainsi que ses niveaux correspondant à ceux des voisins.
- Le bâtiment prévoit plusieurs entrées, permettant ainsi d'atteindre le même niveau d'animation sur la rue que le bâtiment démoli.
- Les balcons, présents sur 3 façades, permettent d'animer la façade et les rues.
- Malgré qu'un arbre de grande taille sera abattu pour faire place au nouveau bâtiment, 6 nouveaux arbres sont prévus sur le site.

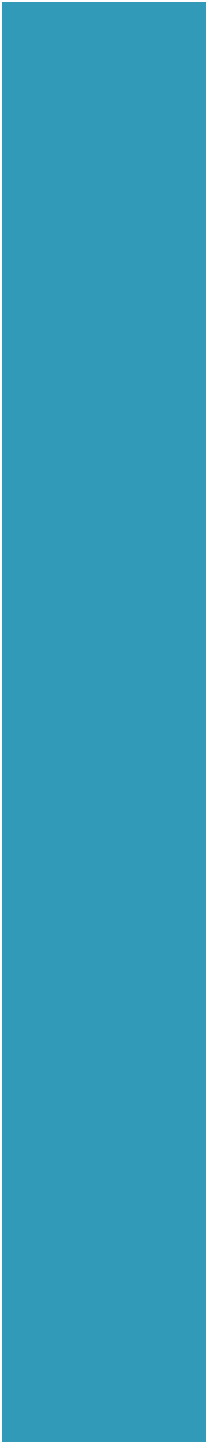
Recommandation de la DAUM

Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité recommande au Comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer FAVORABLEMENT la demande de certificat d'autorisation de démolition aux conditions suivantes :

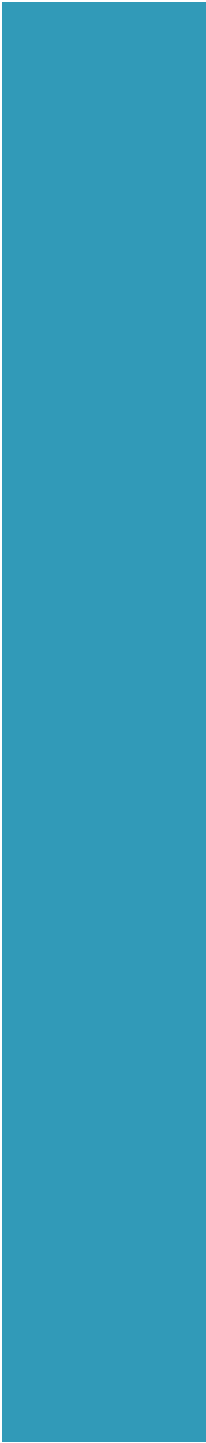
- Préciser les détails de l'aménagement en palier donnant l'accès à la porte extérieure du sous-sol;
- Proposer un passage piéton sur le coin sud-ouest du terrain qui permettra d'atteindre la ruelle permettant de rejoindre la rue Marchand et qui sera accessible en tout temps;
- Le permis de construction du projet de remplacement devra être délivré avant la délivrance du certificat de démolition.



Période de questions



Délibérations du C.É.D.D.



Décision du C.É.D.D.