

Identification		Numéro de dossier : 2207837021
Unité administrative responsable	Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel	Fonctionnaire de niveau B	
Objet	Accorder un certificat d'autorisation de démolition pour l'immeuble situé au 8630, rue De Grosbois - Lots 1 710 126 et 2 455 049 (demande de certificat 3002361514)	
Contenu		

Justification

Contexte

Une demande de certificat d'autorisation de démolition a été déposée par M. Mike Lagatta (9238-0898 QUEBEC INC.), propriétaire du bâtiment situé au 8630, rue De Grosbois, en vertu du Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA02-27006). Cette demande est assujettie à l'obligation d'un avis public, d'un affichage sur l'immeuble et d'une autorisation du comité d'étude des demandes de démolition (comité consultatif d'urbanisme).

Le projet prévoit la démolition d'un bâtiment résidentiel unifamilial, sur les lots 1 710 126 et 2 455 049. Le bâtiment est situé sur le côté sud de la rue De Grosbois, entre les rues Baldwin et Pierre-Tétreault. La propriété n'est pas située dans un secteur significatif ni en secteur PIIA.

Règlement d'urbanisme

Le bâtiment existant est dérogatoire (tout en bénéficiant de droits acquis) notamment :

- En étant implanté en fond de lot et marges (implantation).

Le projet de remplacement consiste en la construction de deux immeubles résidentiels de deux étages, avec sous-sol, implantés en mode contigu, sur les lots 1 710 126 et 2 455 049.

Le projet de remplacement est réputé conforme à la réglementation.

Analyse de la demande selon les considérations énoncées au Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA02-27006)

Le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA02-27006) énonce des critères que le comité doit considérer avant de se prononcer sur la demande (art. 14.1). Le règlement précise également que le comité autorise les travaux de démolition lorsque le projet de remplacement est conforme et s'il est convaincu de l'opportunité de démolir en tenant compte de l'intérêt public et de l'intérêt des parties (art.15.). On rappelle que la présente demande n'aurait pas pu être présentée au comité de démolition si la conformité du projet de remplacement n'avait pas été vérifiée et confirmée au préalable par la Division des permis et inspections. Finalement, le comité peut imposer toute condition relative aux travaux de démolition ainsi qu'au projet de remplacement (art. 19).

Extraits du Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA02-27006) :

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

Le bâtiment, une maison unifamiliale construite vers 1910, était occupé par un autre ancien propriétaire. Il est vacant depuis le 1er juillet 2019 et comporte certaines composantes en mauvais état. La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) a reçu différents rapports d'expertises qui démontrent la vétusté du bâtiment. On y fait état notamment de problèmes de fondations dangereuses, d'étanchéité, d'isolation et d'infiltration d'eau. De plus, plusieurs travaux de mise en conformité seraient à réaliser.

L'évaluation du bâtiment au rôle de 2020 (116 400 \$) a diminué depuis 2017 (121 000 \$).

Détérioration de l'apparence de l'immeuble, de son caractère esthétique et de la qualité du voisinage

D'expression modeste et sans valeur patrimoniale, le bâtiment comprend un étage, tout comme la majorité des bâtiments voisins sur l'îlot et semble avoir subi des transformations depuis sa construction. L'immeuble a un aspect architectural atypique et une qualité moindre par rapport au cadre bâti présent dans le voisinage. L'immeuble présente un vieillissement général de son enveloppe extérieure (en clin). Sous le plan patrimonial le bâtiment ne possède aucun classement et n'est pas un immeuble significatif.

Coûts de restauration

Il est estimé qu'un montant d'au moins 200 000 \$ serait requis afin de remettre aux normes l'immeuble, notamment (liste non-exhaustive) :

- Pour la nouvelle fondation et l'étanchéité;
- Pour la nouvelle charpente;
- Pour les portes et fenêtres;
- Pour la plomberie et système électromécanique;
- Pour l'enveloppe extérieure (mur et toiture);
- Pour la finition intérieure.

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.

Préjudice causé à des locataires

Il n'y a aucun préjudice causé aux locataires puisque le bâtiment est vacant depuis le 1er juillet 2019.

Programme préliminaire de réutilisation du sol

Le requérant a déposé des plans préliminaires du projet de remplacement pour le lot dégagé, consistant en un bâtiment de deux étages avec un sous-sol et totalisant trois logements par lot.

Différents éléments pour le parti architectural ont été définis par les architectes :

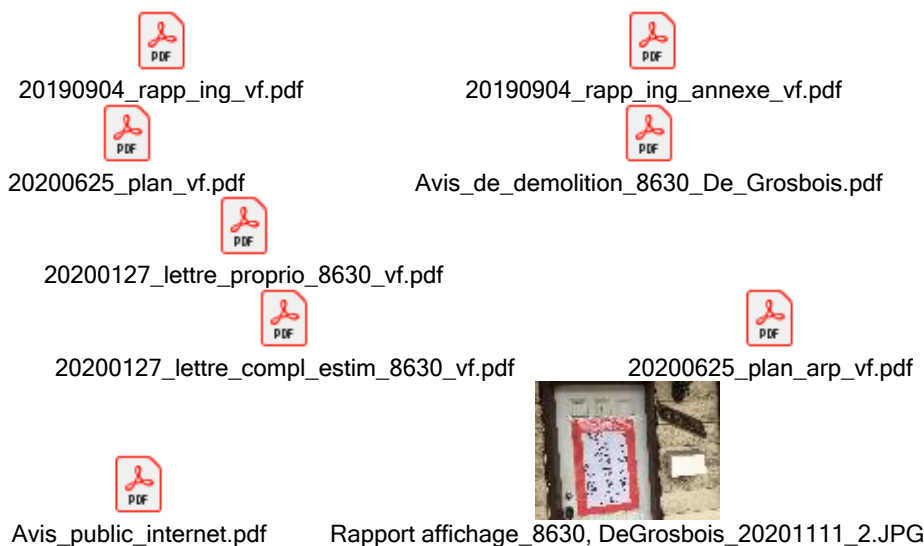
- Le projet proposé est de facture contemporaine et s'inscrit adéquatement dans le cadre bâti existant par ses proportions et gabarits;
- Le bâtiment offre des espaces extérieurs végétalisés;
- Le projet illustre une pluralité de matériaux (deux tonalités de brique et revêtement métallique en panneau) ainsi qu'une modulation des façades et un appareillage de brique discret et distinctif;
- L'immeuble comprend de grandes ouvertures, un rythme constant, des alignements et un rappel avec le contexte avoisinant.

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.

Affichage, avis public et opposition motivée

Il y a eu un affichage sur le bâtiment et une publication d'un avis sur le site internet de la Ville de Montréal, conformément au Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA02-27006) – (Avis publié sur le site de la Ville Montréal le 9 novembre 2020 et affichage sur le bâtiment le 11 novembre 2020).



Les lettres d'opposition à l'octroi du certificat de démolition pourront être reçues à la Mairie d'arrondissement jusqu'au 30 novembre 2020.

Lettres de garantie

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 2020 est de 116 400 \$, ce qui établit le montant de la lettre de garantie bancaire exigée à 38 800 \$. 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 \$, par terrain (lots 1 710 126 et 2 455 049).

Avis de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

Dans ce contexte, considérant que le bâtiment existant est en mauvais état, que sa rénovation n'est pas envisageable, 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 les conditions suivantes :

- De fournir deux lettres de garantie bancaire irrévocable :
- Une première au montant de 38 800 \$, 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 \$, par terrain (lots 1 710 126 et 2 455 049), 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 encaissée à titre de pénalité.

- D'approuver les travaux projetés (projet préliminaire de remplacement), tels que représentés sur le document, préparé par la firme Rubic architecture, daté du 15 juin 2020.

Autre(s) détail(s) et/ou pièce(s) jointe(s)

Précisions additionnelles

Validation

Intervenant(s) et Sens de l'intervention

Autre(s) intervenant(s) et Sens de l'intervention

Demandé par:

Pierre Philippe JONCAS
architecte

Tél. : 514 872-9873

Endossé par:

Réjean BOISVERT
Chef de division - Division de l'urbanisme

Tél. : 514 872-9635

Date d'endossement :

Numéro de dossier :2207837021