



Comité de démolition 8 septembre 2020

Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

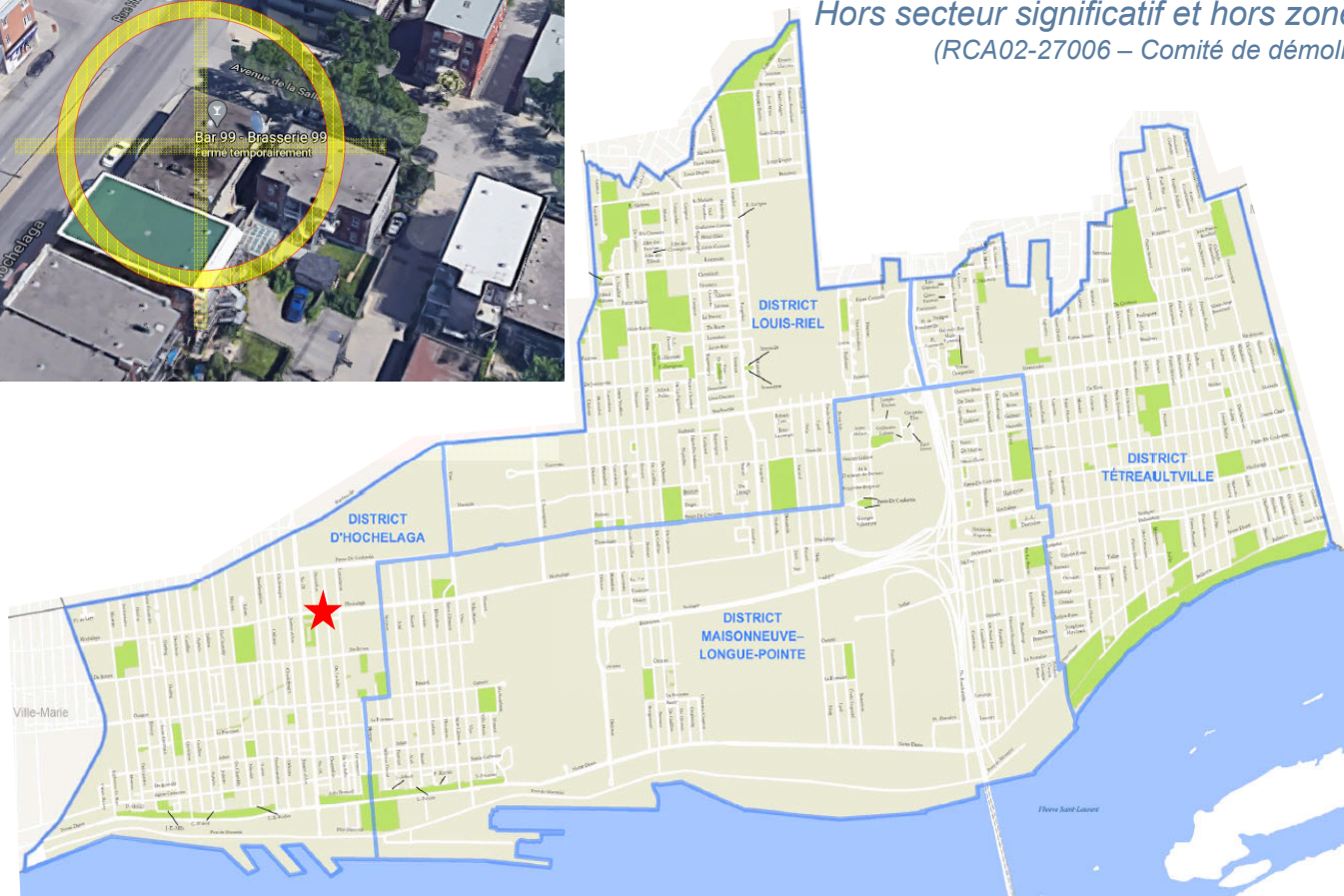
4240, rue Hochelaga

5. Certificat d'autorisation de démolition

4240, rue Hochelaga



District Hochelaga
Situé au sud de la rue Hochelaga
entre les avenues Desjardins et De La Salle
Hors secteur significatif et hors zone de PIIA
(RCA02-27006 – Comité de démolition requis)



Contexte

Photo du contexte existant (tiré de Google le 1^{er} août 2019)

Le bâtiment est situé sur le côté sud de la rue Hochelaga, entre les avenues Desjardins et De La Salle. La propriété n'est pas située dans un secteur significatif ni en zone de PIIA.



Contexte et Règlement d'urbanisme – Le projet de remplacement

Le projet de remplacement consiste en la construction d'un immeuble résidentiel de trois étages avec sous-sol et totalisant 12 logements.



Le projet de remplacement est réputé conforme à la réglementation.

Extraits du Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA01-27006)

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

Les motifs de la demande de démolition

Le bâtiment, un immeuble commercial construit vers 1975, était jusqu'à récemment occupé par un bar. Il comporte certaines composantes en mauvais état. La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) a reçu un rapport d'expertise qui démontre la vétusté du bâtiment. On y fait état notamment de problèmes à la structure (oxydation), à la fondation (fissures), au système sismique (déficiences) et à la protection incendie. De plus, plusieurs travaux de mise en conformité seraient à réaliser.

L'évaluation du bâtiment au rôle de 2020 (268 800 \$) a diminué depuis 2017 (327 900 \$).

.....

État des composantes

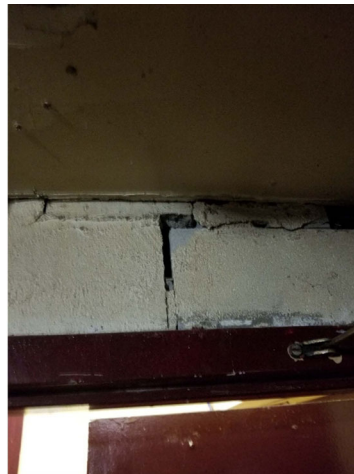


Photo 5 : Mur de blocs au sous-sol endommagé



Photo 13: Escalier extérieur endommagé

État de l'immeuble



État des composantes (suite)

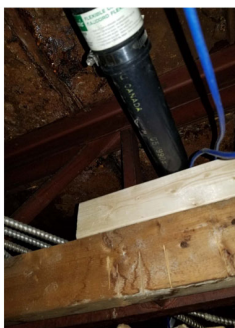


Photo 3 : Endommagement de la structure du plancher du rez-de-chaussée



Photo 4 : Fuite d'eau au sous-sol



Photo 5 : Mur de blocs au sous-sol endommagé

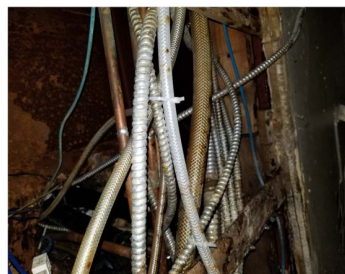


Photo 7 : Endommagement de la structure du plancher du rez-de-chaussée



Photo 9 : Fissure dans le parement de blocs



Photo 11 : Fissure dans le mur de blocs



Photo 8 : Fissure dans la fondation (coin)



Photo 10 : Fissure dans la fondation



Photo 12 : Fissures dans le bloc intérieur (cuisine)

Détérioration de l'apparence architecturale de l'immeuble, de son caractère esthétique et de sa qualité de vie du voisinage

Photo du contexte existant (tiré de Google le 1^{er} août 2019)

D'expression modeste et sans valeur patrimoniale, le bâtiment comprend un étage. Il semble avoir subi des transformations depuis sa construction, notamment aux ouvertures. Contrairement aux bâtiments voisins sur l'îlot, le bâtiment n'a pas trois étages. L'immeuble a un aspect architectural atypique et ne rejoint aucune typologie présente dans le voisinage. L'immeuble présente un vieillissement général de son enveloppe extérieure. Sous le plan patrimonial, le bâtiment ne possède aucun classement et n'est pas un immeuble significatif.



Coût de la restauration

Il est estimé qu'un montant d'au-moins 237 700 \$ serait requis afin de remettre aux normes l'immeuble, notamment :

- 70 000 \$ pour la réhabilitation des fondations;
- 29 000 \$ pour les murs;
- 100 000 \$ pour la réhabilitation sismique;
- 20 800 \$ pour la réhabilitation de 50 % des planchers;
- 7 500 \$ pour reconstruire la sortie secondaire;
- 10 400 \$ pour la finition.

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.

Préjudices causés à des locataires

Il n'y a aucun préjudice causé aux locataires, puisque cet immeuble est entièrement à usage commercial.

Programme préliminaire de réutilisation du sol

Le projet de remplacement pour le lot dégagé consiste en un bâtiment de trois étages avec un sous-sol et totalisant 12 logements. Différents éléments pour le parti architectural ont été définis par les architectes :

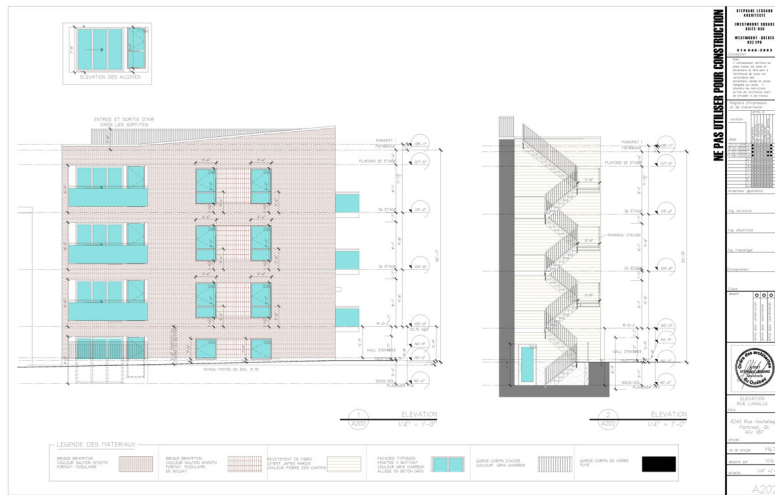
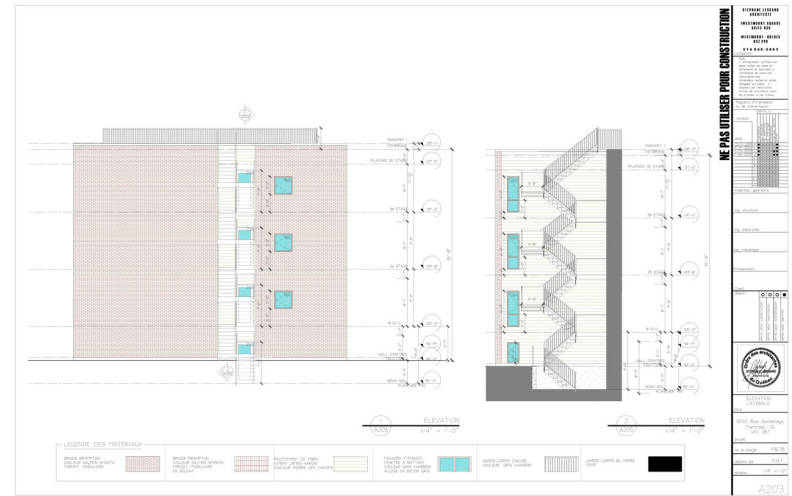
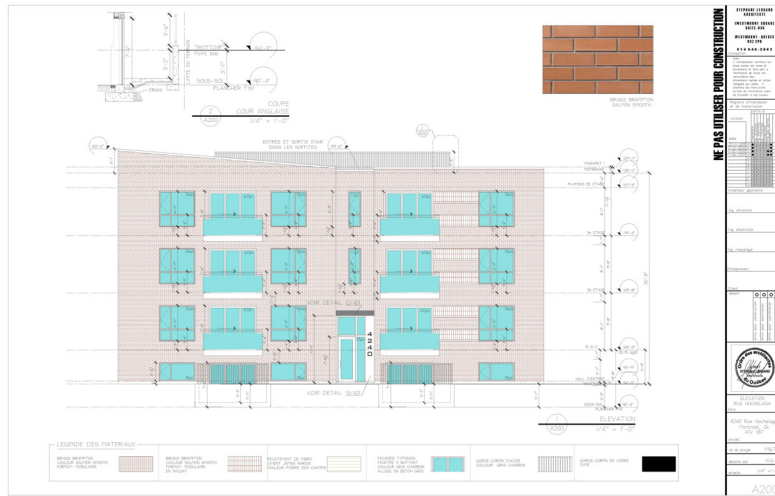
- *Le projet proposé est de facture contemporaine et s'inscrit adéquatement dans le cadre bâti existant par ses proportions et gabarits;*
- *Le bâtiment offre un espace extérieur commun aménagé et végétalisé (terrasse au toit);*
- *Le projet illustre une pluralité de matériaux (une tonalité de brique et revêtement de fibrociment en clin) ainsi qu'une modulation des façades et un appareillage de brique discret;*
- *L'immeuble comprend de grandes ouvertures, un rythme constant et des alignements avec le contexte avoisinant.*



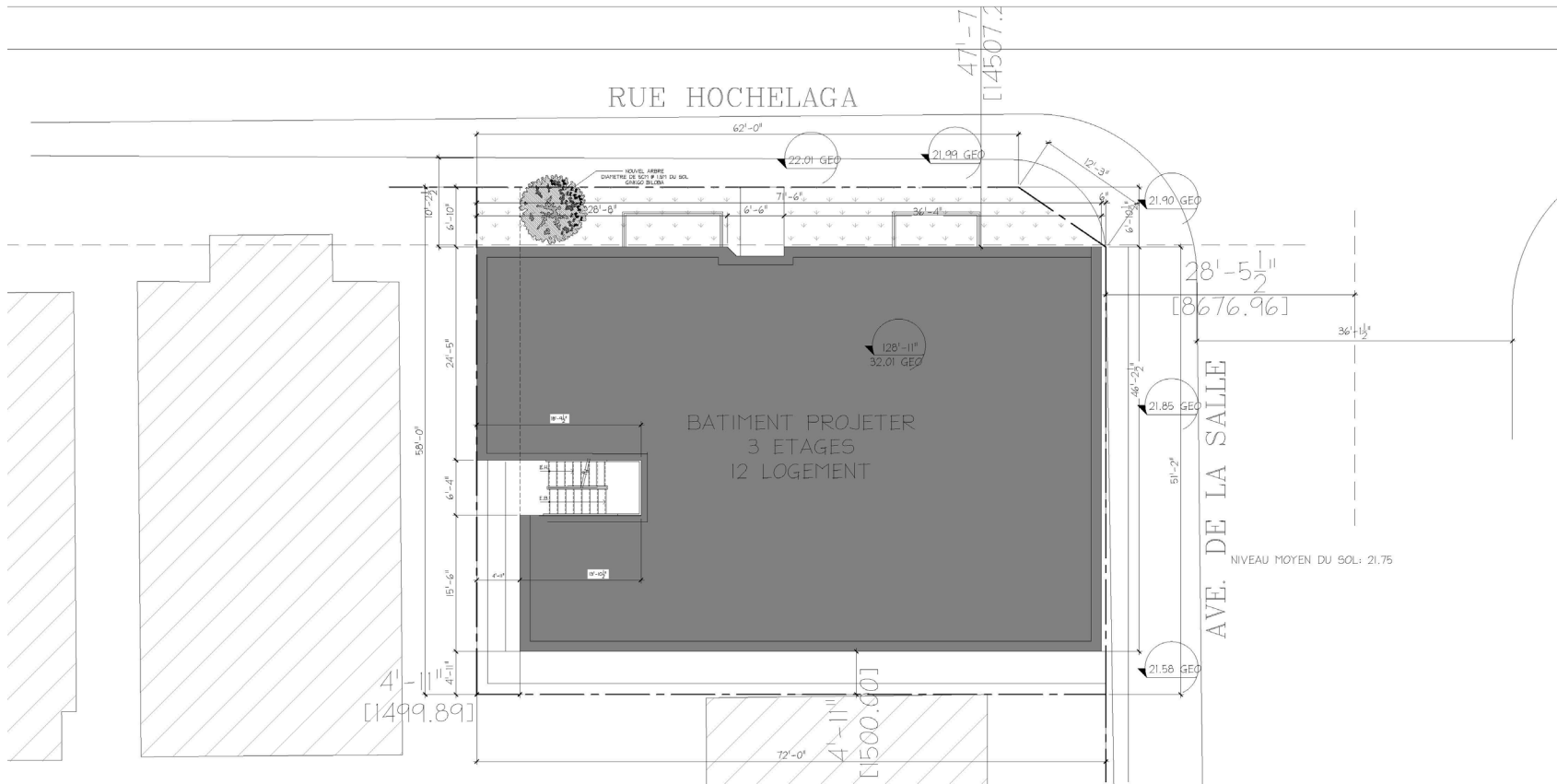
Programme préliminaire de réutilisation du sol



Programme préliminaire de réutilisation du sol



Programme préliminaire de réutilisation du sol



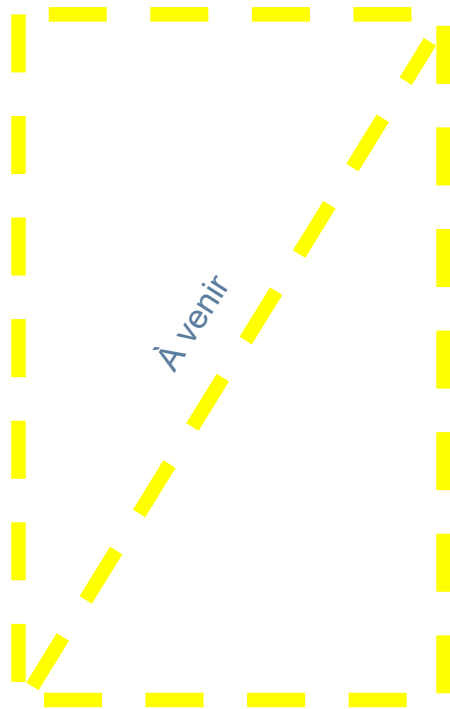
Programme préliminaire de réutilisation du sol



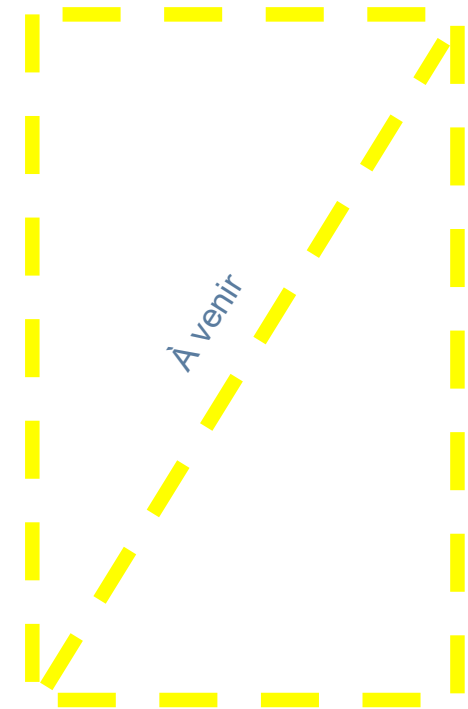
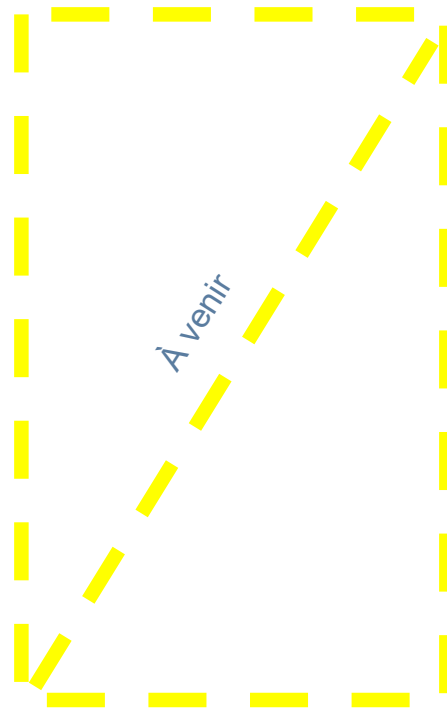
Les plans préliminaires du projet ont été analysés par la Division des permis et inspections et sont conformes au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275).

La DAUSE considère que le programme préliminaire de réutilisation du sol est justifié.

Affichage et avis public



Affichage sur le bâtiment



Avis sur le site de la Ville
de Montréal

Opposition(s) motivée(s)

Xxxx lettre (à indiquer, le cas échéant) d'opposition à l'octroi du certificat de démolition ont été reçues à la Mairie d'arrondissement en date du (date à déterminer).

Lettres de garantie bancaire

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 268 800 \$, ce qui établit le montant de la lettre de garantie bancaire exigée à 89 600 \$. 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 \$.

Recommandation de la DAUSE aux membres du comité de démolition

Dans ce contexte, considérant que le bâtiment comporte de nombreuses composantes en mauvais état, que sa rénovation n'est pas envisageable, que ce type de bâtiment est d'une architecture de type plutôt modeste et sans valeur patrimoniale, 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 la condition suivante :

- De fournir deux lettres de garantie bancaire irrévocable :
 - Une première au montant de 89 600 \$, 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 \$, 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 libérée.

Ainsi que d'approuver les travaux projetés (projet préliminaire de remplacement), tels que représentés sur le document, préparé par la firme Stéphane Lessard architecte, daté du 17 juin 2020.



Merci pour votre attention