



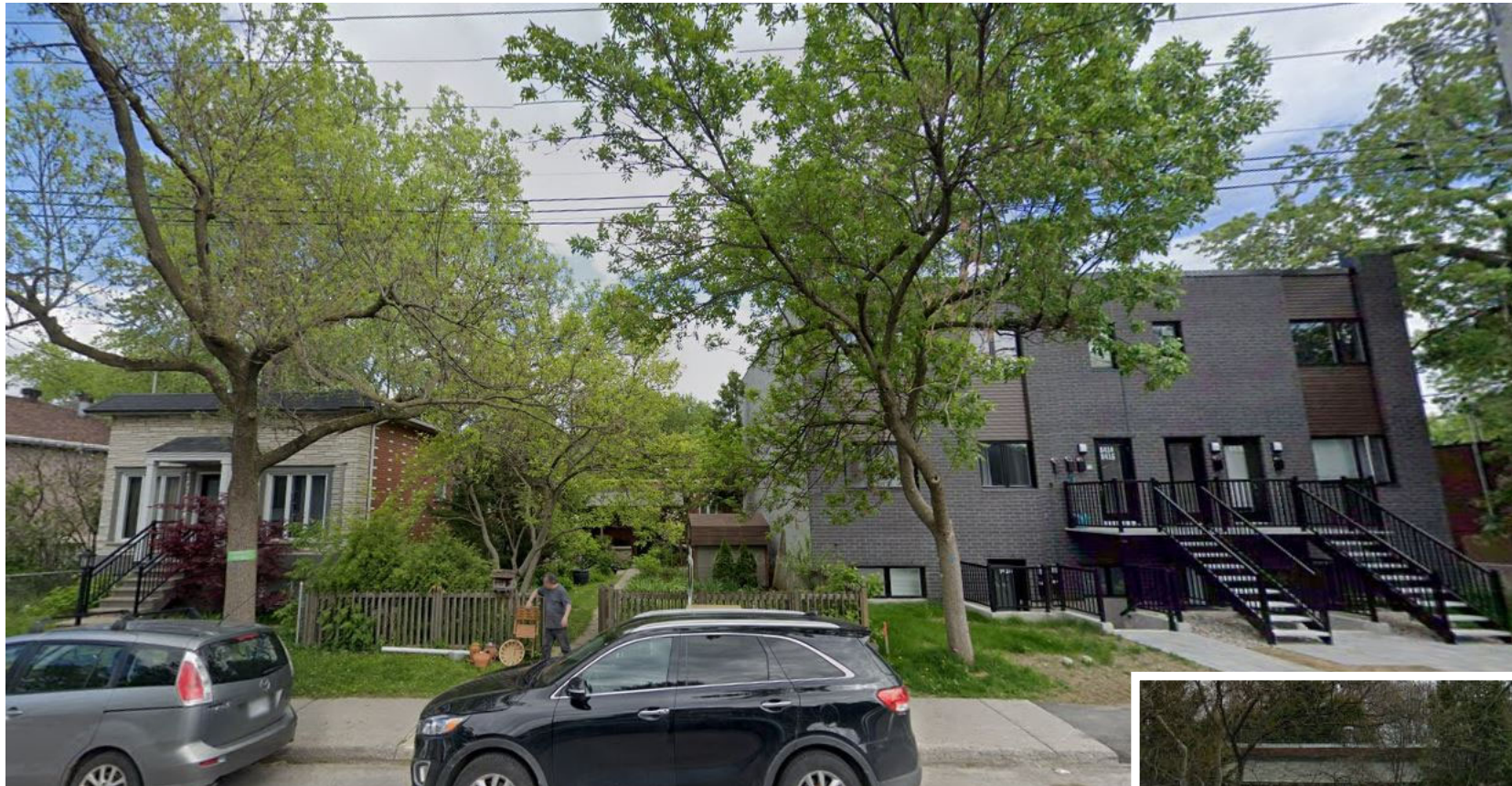
# Comité de démolition 13 octobre 2020

Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

8422, rue De Teck



(RCA02-27006 – Comité de démolition requis)

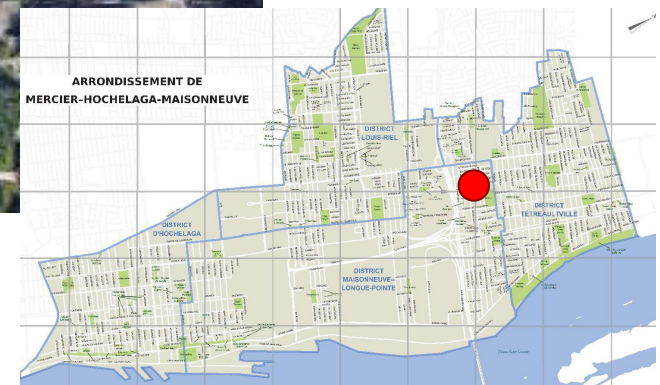
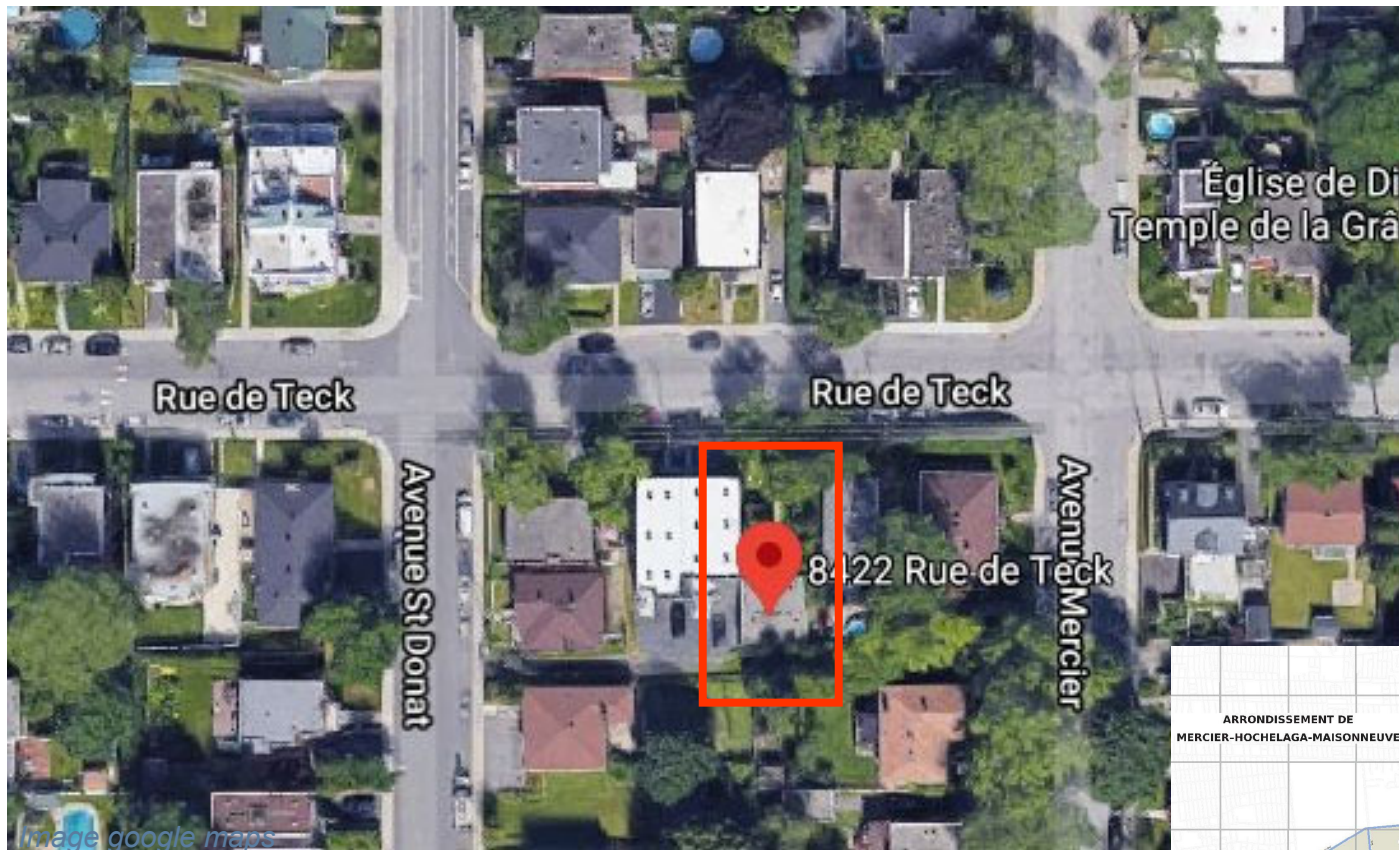


*Images google maps*

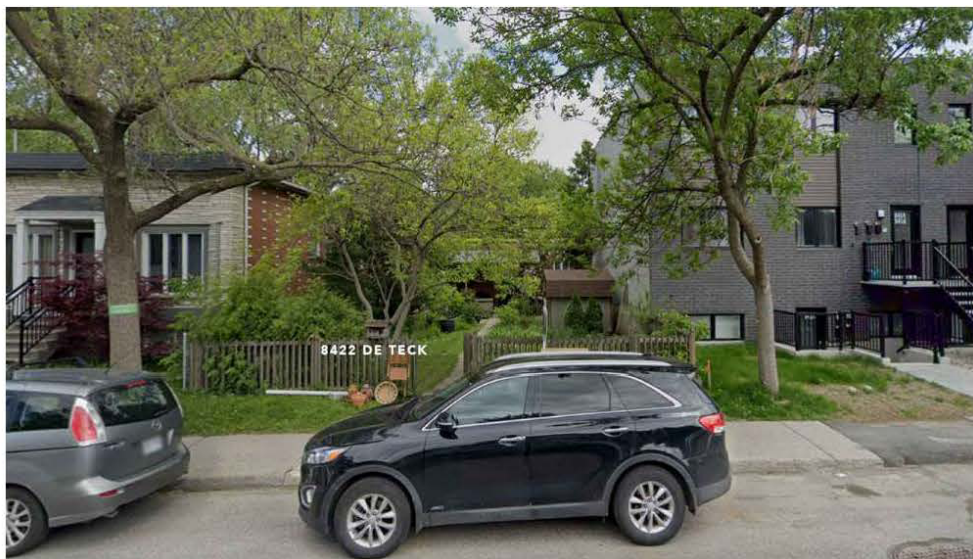


## Contexte

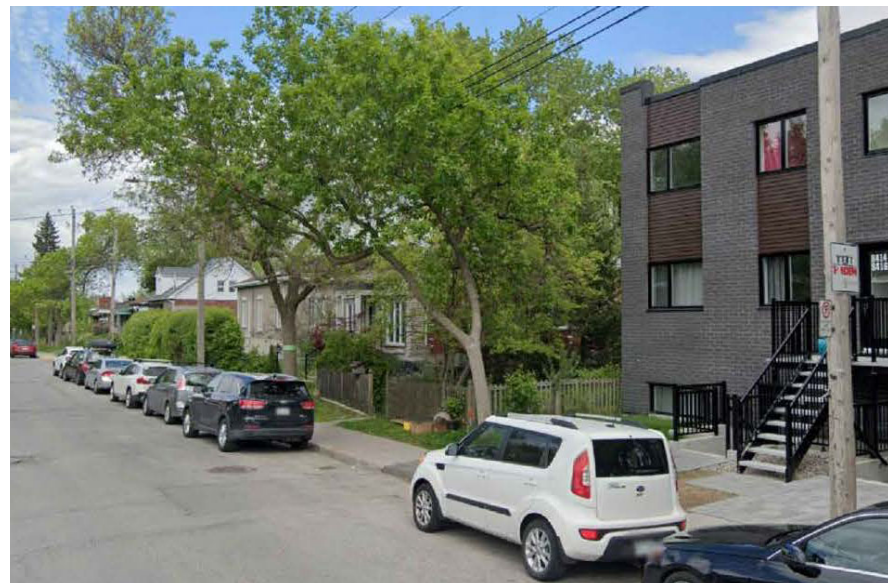
Le bâtiment est situé sur le côté sud de la rue De Teck, entre les avenues Saint-Donat et Mercier, dans le district Tétrealville. Il n'est pas situé dans un secteur significatif.



## Contexte



*Image requérant*

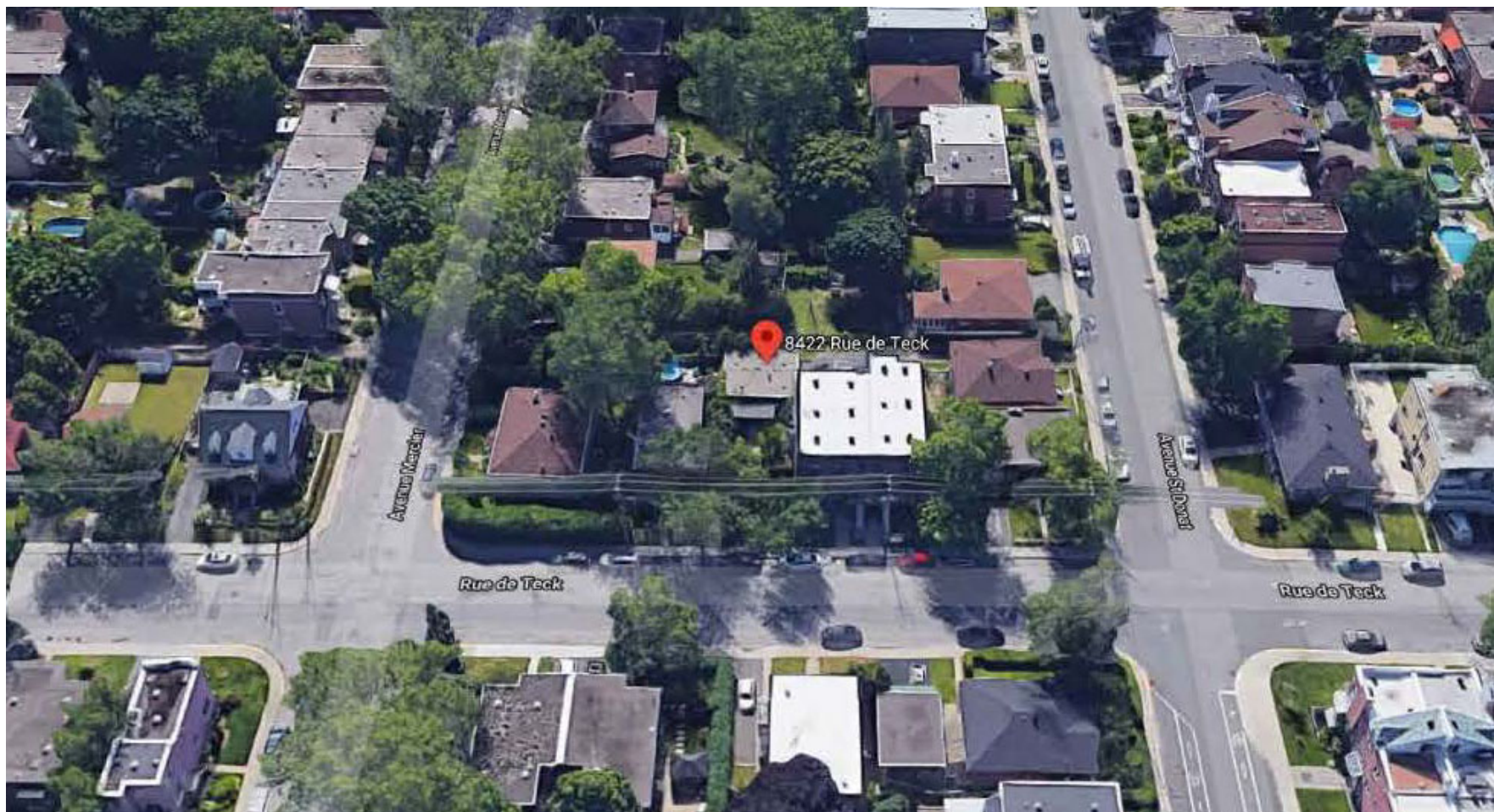




## Contexte et Règlement d'urbanisme - Le bâtiment actuel

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

- En étant situé en fond de lot.

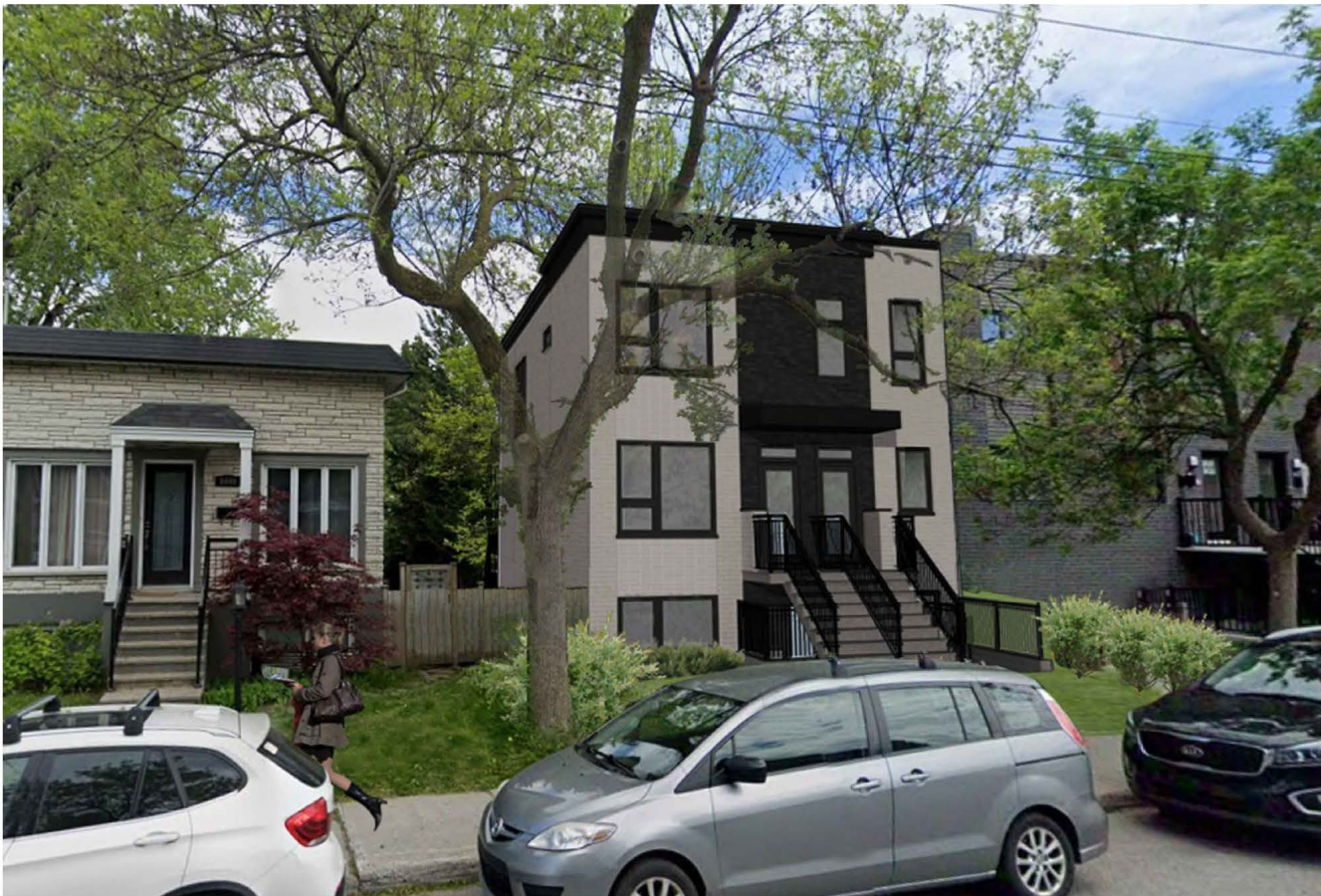


*Image google maps*



## Contexte et Règlement d'urbanisme - Le projet de remplacement

Le projet de remplacement consiste en la construction d'un bâtiment résidentiel de quatre logements érigé en mode jumelé comportant deux étages avec sous-sol.



Perspective

*Image requérant*



## 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.

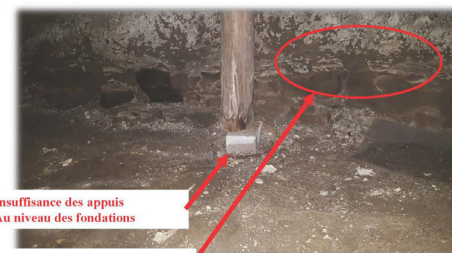
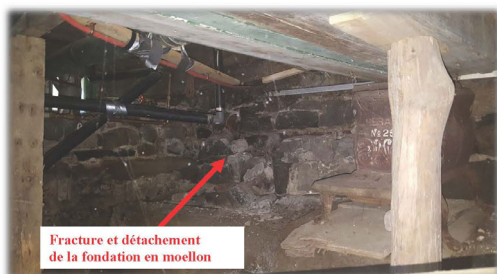
# État de l'immeuble

## Les motifs de la demande de démolition :

Le bâtiment résidentiel, dont l'année de construction est évaluée à 1900, est situé en fond de lot. La façade avant est en brique rouge et les fondations en moellon. La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) a reçu une évaluation d'un ingénieur (de la firme A12C Experts Conseils) qui fait état de la vétusté du bâtiment et comprenant la description de plusieurs éléments en piètre état, tels que la fondation et la charpente qui présentent des signes de dégradation et d'instabilité et l'ossature des murs et du plafond qui témoignent d'une insuffisance de capacité de la charpente ajoutée à des signes évidents de détérioration dûs à des infiltrations d'eau. Un taux d'humidité y est d'ailleurs très élevé.

## État de certaines composantes

Photos prises à l'intérieur du vide sanitaire



Parois des fondations fortement endommagées par l'humidité



Parois des fondations fortement endommagées par l'humidité

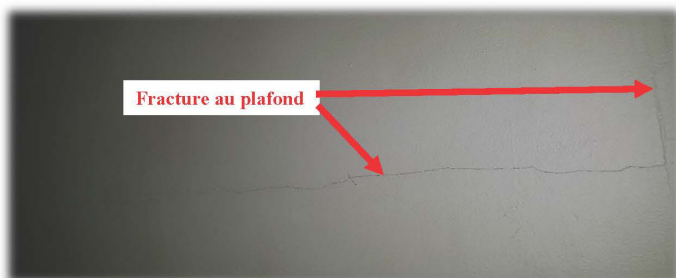
Images requérant



# État de l'immeuble

## État de certaines composantes

Photos prises au rez-de-chaussée



Photos prises du vide sanitaire



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

La petite maison située en fond de lot est plutôt modeste et sans valeur patrimoniale. Le bâtiment d'un étage semble avoir subi certaines modifications. Il est recouvert de briques, tôles et vinyles avec une fondation en moellon.

Le bâtiment tel qu'il est en ce moment ne met pas en valeur le cadre bâti environnant.



*Image google maps*



## Coût de la restauration



- La restauration du bâtiment n'est pas envisagée étant donné son état de détérioration;
- Sur le plan économique, une rénovation du bâtiment ne présente pas un scénario réaliste.

## Préjudice causé à des locataires

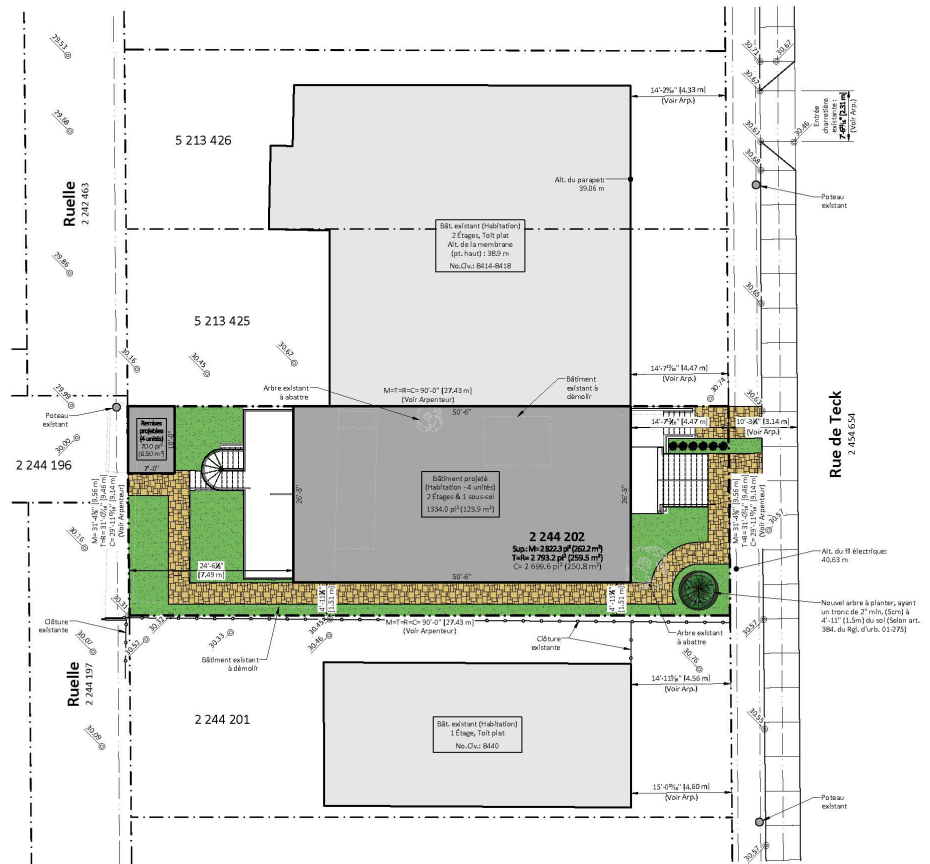
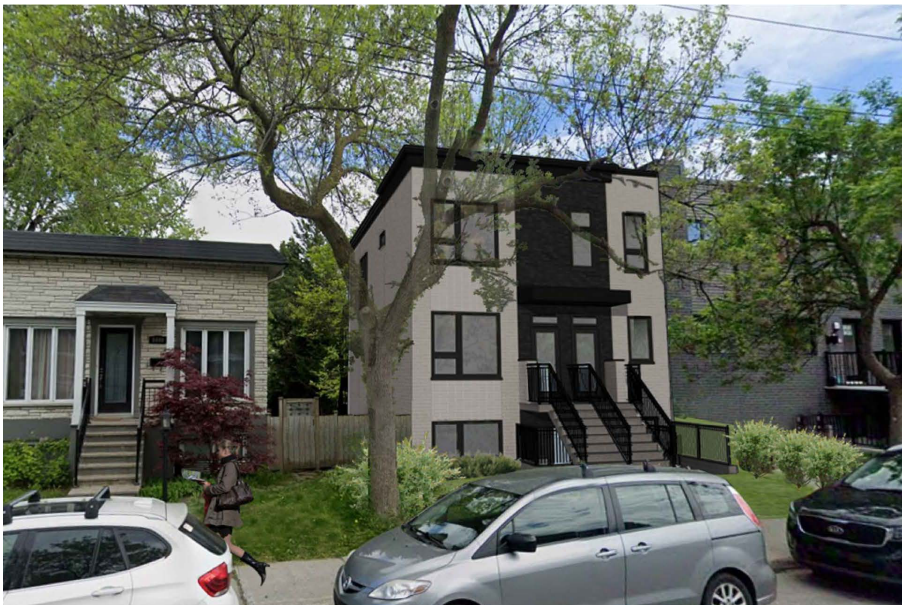


Le bâtiment est vacant dû à son instabilité marquée dans son intégralité. Aucun préjudice n'est causé à des locataires par une éventuelle démolition.



## Programme préliminaire de réutilisation du sol

Le requérant a déposé des plans préliminaires du projet de remplacement pour le lot dégagé, consistant en un immeuble résidentiel de deux étages avec un sous-sol et comprenant quatre logements. De facture contemporaine, le bâtiment offrira des logements locatifs de une et trois chambres.





Images requérant

## Programme préliminaire de réutilisation du sol

Le revêtement extérieur se compose majoritairement de maçonnerie de format modulaire métrique (couleur gris alpin et noir Rockland). Des détails architecturaux formés d'un jeu de briques seront présents au niveau des grandes fenestrations.



①		Maçonnerie	Permacon	Melville Slik	Gris alpin
②		Maçonnerie	Permacon	Melville Slik	Noir rockland

Images requérant









## Programme préliminaire de réutilisation du sol



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

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).

## Affichage et avis public



Affichage sur la propriété  
(le 15 septembre 2020)

### AVIS DE DÉMOLITION

Une demande de certificat d'autorisation de démolition pour le bâtiment ci-après mentionné a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises :

**8422, rue de Teck**

Conformément au Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA02-27006),

**toute personne qui désire s'opposer à l'émission du certificat d'autorisation demandé,**

doit faire connaître, par écrit, son opposition motivée à la secrétaire d'arrondissement au 6854, rue Sherbrooke Est, Montréal, H1N 1E1 ou à l'adresse courriel suivante : [MHM\\_greffe-consultation@montreal.ca](mailto:MHM_greffe-consultation@montreal.ca)

Cette opposition doit parvenir à la mairie de l'arrondissement avant le : **8 octobre 2020 à 16 h 30**. Le comité consultatif d'urbanisme tiendra une séance pour étude et décision le **mardi 13 octobre 2020 à 8 h 30**, qui sera diffusée ensuite sur le site de l'arrondissement. Le projet peut être consulté sur le site internet de l'arrondissement, à l'adresse suivante : <https://montreal.ca/articles/consultations-en-mode-virtuel-dans-mhm>.

Par : Dina Tocheva, secrétaire d'arrondissement

Mercier  
Hochelaga-Maisonneuve  
Montréal

Mercier  
Hochelaga-Maisonneuve  
Montréal

#### AVIS DE DÉMOLITION D'IMMEUBLES

Des demandes de certificat d'autorisation de démolition des bâtiments mentionnés ci-dessous ont été déposées à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

- 8422, rue de Teck
- 2275, rue Sicard
- 2235, rue Desmarreau

Conformément au Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA02-27006), toute personne qui désire s'opposer à l'une des demandes de certificat demandé doit faire connaître par écrit, son opposition motivée à la secrétaire d'arrondissement.

Cette opposition doit parvenir à la mairie de l'arrondissement située au 6854, rue Sherbrooke Est, Montréal, H1N 1E1 ou par courriel à l'adresse suivante [MHM\\_greffe-consultation@montreal.ca](mailto:MHM_greffe-consultation@montreal.ca), au plus tard le 8 octobre 2020 à 16 h 30.

De plus, conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 4 juillet 2020 portant le numéro 2020-049 de la ministre de la Santé et des Services sociaux, pris en vertu de la *Loi sur la santé publique* (RLRQ, c. S-2.2), cette demande de démolition sera accompagnée d'une procédure de consultation écrite de quinze (15) jours, du 24 septembre au 8 octobre 2020 inclusivement.

Le comité consultatif d'urbanisme tiendra une séance pour étude et décision le 13 octobre 2020 à 8 h 30 qui sera diffusée ensuite sur le site de l'arrondissement. Le projet peut être consulté sur le site internet de l'arrondissement, à l'adresse suivante, à compter du 24 septembre 2020 :

<https://montreal.ca/articles/consultations-en-mode-virtuel-dans-mhm>

FAIT À MONTRÉAL, CE 17<sup>E</sup> JOUR DE SEPTEMBRE 2020

La secrétaire d'arrondissement,

Dina Tocheva

Avis sur le site de la Ville de  
Montréal

## Opposition(s) motivée(s)



Les lettres d'opposition à l'octroi du certificat de démolition pourront être reçues à la Mairie d'arrondissement jusqu'au 8 octobre 2020.



## 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 64 600 \$, ce qui établit le montant de la lettre de garantie bancaire exigée à 21 533 \$. Quant à la deuxième lettre de garantie, pour un terrain comportant une superficie à aménager égale ou inférieure à 500 m<sup>2</sup>, son montant est établi à 2 500 \$.

## Recommandations 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),

### 1- De fournir deux lettres de garantie bancaire irrévocable :

- une première première au montant de 21 533 \$. 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 terminés dans les 24 mois suivant la date de la décision et la garantie bancaire sera libérée.

### 2- D'approuver les travaux projetés (projet préliminaire de remplacement), tels que représentés sur le document préparé par l'Atelier 9506, daté du 13 août 2020.



***Merci pour votre attention***