



LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL



Comité d'étude des demandes de démolition du 1^{er} novembre 2022

Demande de certificat d'autorisation de démolition
4256-4260, avenue Papineau

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

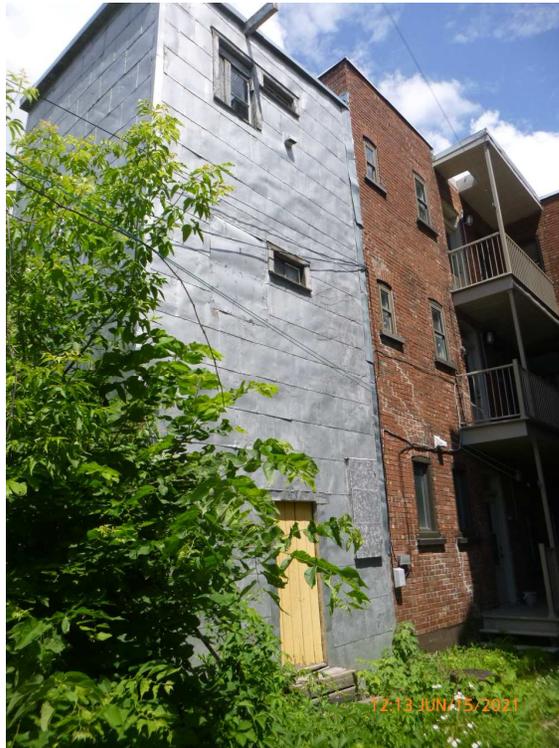
Demande

Contexte

Projet

Analyse

Objet : Autoriser la démolition partielle d'un bâtiment résidentiel de 3 étages (Demande no 3003177148)



12 juin 2021



11 novembre 2021

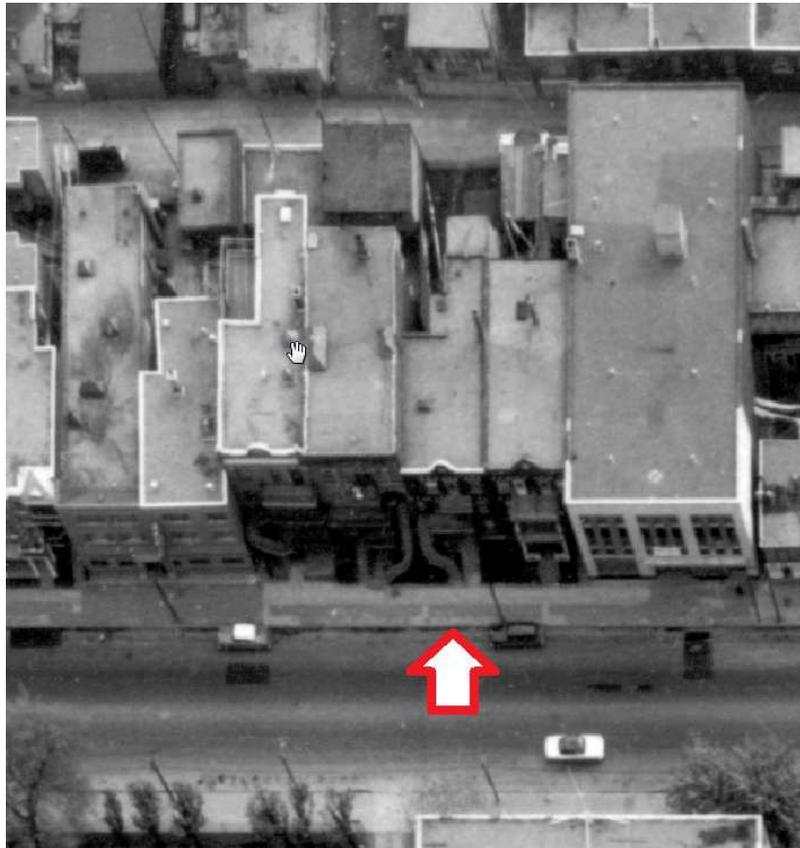
Demande

Contexte

Projet

Analyse

Vue du bâtiment complet en 1960 (source: Photos aériennes de la Ville de Montréal)



Démolition

Demande

L'arrondissement a délivré un permis no 3001417501-21, le 19 juillet 2021, pour la construction d'une mezzanine au toit et un agrandissement arrière. Lors de l'inspection du chantier en janvier dernier, l'inspectrice a constaté une démolition complète de la charpente du toit. Cela a entraîné un arrêt de chantier, car selon le règlement sur la démolition d'immeuble 2004-19, le projet devient une démolition au sens du règlement.

Contexte

Le montage du dossier de démolition a été confié à la firme Gris Orange Consultant, afin de présenter le même projet dans son ensemble.

Projet

La façade de l'immeuble est toujours présente et la nouvelle charpente, les murs extérieurs et la mezzanine sont complétés.

Analyse

La direction déplore la façon dont a été mené le chantier, sans égard au règlement en vigueur et aux multiples inconvénients subis par les riverains, qui en ont fait mention lors de la rencontre de voisinage.

D'autres commentaires pourront être émis par la direction lors du dépôt de la demande de construction.

Recommandations

La direction est, de façon préliminaire, favorable à la démolition, pour les motifs suivants :

- L'état actuel de l'immeuble est bon et la charpente actuelle est en grande partie neuve;
- Le projet une fois complété ne sera pas différent - par les volumes et finis extérieurs - de celui du permis accordé en 2021;
- Le comité consultatif d'urbanisme, s'est prononcé de façon préliminaire le 20 septembre dernier, favorable à la démolition.

La direction recommande que l'approbation soit soumise aux conditions suivantes:

- Que la construction du projet soit débutée dans les 12 mois après la délivrance du permis de construction;
- Que soit déposée une garantie bancaire irrévocable ou une traite bancaire au montant de 50 000 \$, avant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

DESIGN
DIALOGUE
MOBILITÉ
PATRIMOINE
PAYSAGE
URBANISME

DEMANDE DE DÉMOLITION

(GO2022-150)

4256-4250, AVENUE PAPINEAU
ARRONDISSEMENT | LE PLATEAU-MONT-ROYAL
MONTRÉAL, QUÉBEC

PRÉPARÉE POUR : 9395-4568 QUÉBEC INC.

TABLE DES MATIÈRES

Table des matières	3
Mandat	4
1. PRÉSENTATION DU SITE	5
1.1 Identification du site	6
1.2 Relevé photographique	7
2. CONTEXTE URBAIN	12
3. CHRONOLOGIE DES ÉVÈNEMENTS	14
4. MESURES PRISES POUR RELOGER LES LOCATAIRES	16
5. PROJET DE REMPLACEMENT	18
5.1 Concept général	19
5.2 Traitement architectural	19
5.3 Élévations	20
5.4 Coupes	22
5.5 Cône de visibilité	23
ANNEXE 1_ GRIS ORANGE CONSULTANT INC.	24

PRÉSENTATION DU MANDAT

Gris Orange Consultant inc. a reçu un mandat de la part de 9395-4568 Québec Inc., afin de réaliser une demande de démolition suivant la révocation du permis de transformation 3001417501-2 pour non respect du permis, pour le bâtiment situé au 4256-4250, avenue Papineau.

Gris orange Consultant Inc. tient spécifier que les plans d'architectes joints à la demande ont préséance sur toutes les informations présentes dans ce documents.

1. PRÉSENTATION DU SITE

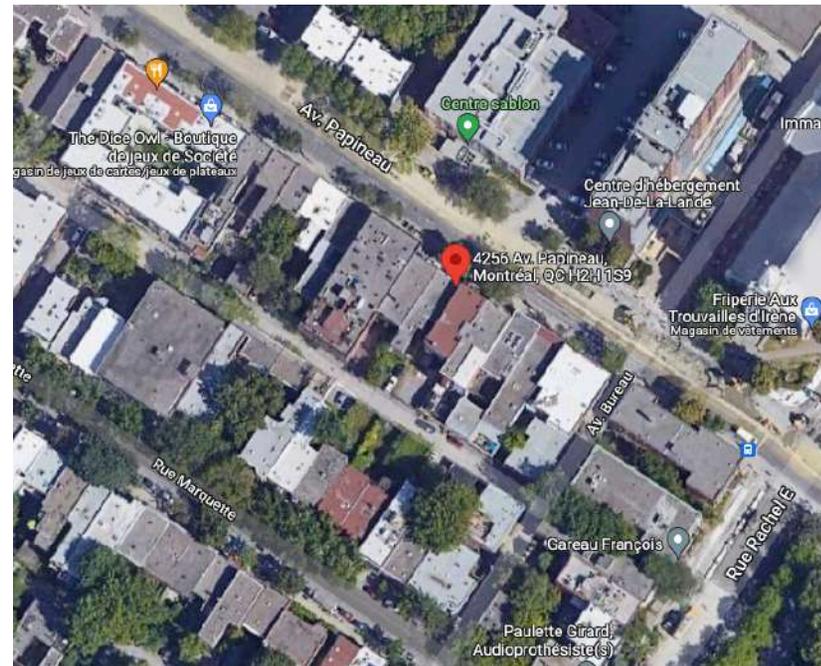
1.1 Identification du site

Dénomination	Ne s'applique pas
Adresse civique	4256 - 4260, avenue Papineau Montréal Qc,H2H 1S9
Arrondissement	Le Plateau-Mont-Royal

Numéro de lot	1 885 662
Superficie du lot	277,6 m ²
Implantation	Contiguë
Nombre d'étages	3

Année de construction	1923
-----------------------	------

Typologie d'origine	Résidentielle, Plex tri familial
Propriétaire actuel	9395-4568 Québec inc.



Localisation (photo aérienne)
Source: Google Maps, 2022



Localisation (de base)
Source: infolot 2022

1.2 Relevé photographique

La section suivante fait l'inventaire photographique du bâtiment actuel. Les pages 5 à 6 présentent l'extérieur incluant les façades et le terrain tandis que les pages 7 à 8 présentent l'intérieur.



Façade avant

Source: 9395-4568 Québec Inc., 2022



Façade arrière

Source: 9395-4568 Québec Inc., 2022



Façade arrière
Source: 9395-4568 Québec Inc., 2022



Intérieur rez-de-chaussée
Source: 9395-4568 Québec Inc., 2022



Intérieur rez-de-chaussée
Source: 9395-4568 Québec Inc., 2022



Intérieur 2e étage
Source: 9395-4568 Québec Inc., 2022



Intérieur 2e étage
Source: 9395-4568 Québec Inc., 2022



Intérieur 3e étage
Source: 9395-4568 Québec Inc., 2022



Intérieur 3e étage
Source: 9395-4568 Québec Inc., 2022



Intérieur 3e étage
Source: 9395-4568 Québec Inc., 2022



Intérieur mezzanine
Source: 9395-4568 Québec Inc., 2022



Mezzanine
Source: 9395-4568 Québec Inc., 2022



Mezzanine
Source: 9395-4568 Québec Inc., 2022



Toiture
Source: 9395-4568 Québec Inc., 2022

2. CONTEXTE URBAIN

2. Contexte urbain



Bâtiments avoisinants à partir de l'avenue Papineau
(bâtiment à l'étude encadré)

Source: GeigerHuot, 2020



Bâtiments avoisinants à partir de la ruelle
(bâtiment à l'étude encadré)

Source: GeigerHuot, 2020

3. CHRONOLOGIE DES ÉVÈNEMENTS

3. Chronologie des évènements

Dates	Évènements
juill. 21	Émission du permis de transformation (rénovation) 3001417501-2.
sept. 21	Début des travaux : - Dégarnissage des éléments de finition intérieur; - Démolition du hangar; - Préparation pour travaux d'excavation.
oct. 21	Début des travaux d'excavation : - Préparation à l'excavation; - Retrait de l'ancienne fondation; - Nivelage du sol à l'intérieur.
Fin oct. 21	Travaux d'excavation : - Excavation pour les nouvelles fondations en radier structural; - Excavation pour l'agrandissement vers l'arrière.
Nov. - déc. 21	1ère Inspection de Mme Grondin Côté et 1er avertissement sur la limite maximale de 35% (selon les informations fournies par Mme Grondin Côté).
	Fondations - Acier d'Armature pour radier structural; - Bétonnage pour radier structural; - Coffrage pour murs de fondation agrandissement; - Acier d'armature pour murs de fondation; - Bétonnage pour murs de fondation agrandissement.
Mi déc. 21- mi jan. 22	Charpente : - Charpente RDC; - Charpente 2e; - Charpente 3e.
24 jan. 22	Démolition de la toiture afin de préparer les nouveaux bassins pour la mezzanine. 2e Inspection de Mme Grondin-Côté et fermeture du chantier et révocation du permis de transformation.
Fin jan. - fev. 22	Approbation des mesures de fermeture temporaire à l'exception des fenêtres. Délivrance du constat d'infraction. Début des travaux de fermeture temporaire et de la mezzanine. 3e Inspection de Mme Grondin-Côté.

4. MESURES PRISES POUR RELOGER LES LOCATAIRES

4. Mesures prises pour reloger les locataires

Le propriétaire a transmis un avis d'éviction en décembre 2020 au locataire du 4256, avenue Papineau afin de libérer l'appartement pour le 30 juin 2021. La locataire a reçu une indemnisation totalisant 11 500\$.

Le propriétaire a transmis un avis d'éviction en décembre 2019 au locataire du 4258, avenue Papineau afin de libérer l'appartement pour le 30 juin 2020. Le locataire a reçu une indemnisation de 4 525\$ de la part du propriétaire.

Le logement du 4260 était vacant, donc aucune entente n'a été faite.

5. PROJET DE REMPLACEMENT

5.1 Concept général

Le projet consiste en l'agrandissement du bâtiment trifamiliale de trois étages, par l'arrière avec l'ajout du mezzanine au 3e étage, tout en conservant la façade donnant sur l'avenue Papineau.

L'agrandissement ajoute au bâtiment une superficie de plancher de 2010,19 pc, modifiant ainsi sa superficie de plancher initiale d'environ 3827,94 pc à environ 5838,13 pc. La superficie d'implantation initiale d'environ 1276,2 pc augmente à environ 1721,7 pc. Ce qui représente une occupation du terrain d'environ 58 %. La hauteur du bâtiment augmente également jusqu'à environ 41'-3". Une mezzanine d'environ 673 pc et représentant 39% de la superficie du 3e étage est également ajouté.

5.2 Traitement architecturale

L'architecture des travaux d'agrandissement du bâtiment s'inspire des style architecturale d'origine avec une touche moderne épurée. Pour ce faire, la brique a été choisi comme matériau prédominant et la taille des ouvertures ainsi que leurs disposition à l'arrière s'inspire de celles d'origines et de celles des bâtiments avoisinant, tout en permettant d'augmenter la présence de la lumière naturelle dans les logements.



Façade avant
Source: GeigerHuot, 2020

5.3 Élévations



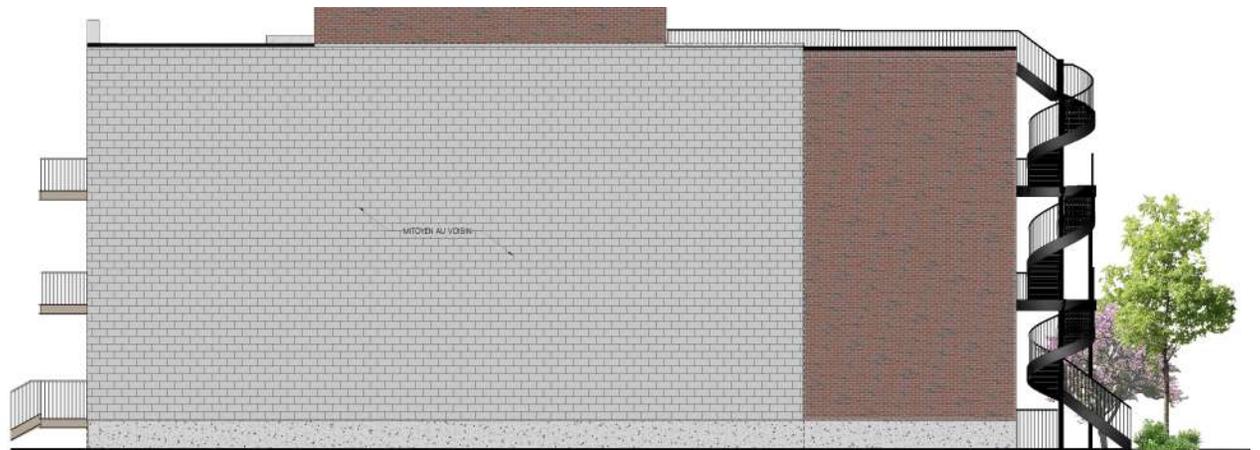
Élévation avant
Source: GeigerHuot, 2020



Élévation arrière
Source: GeigerHuot, 2020

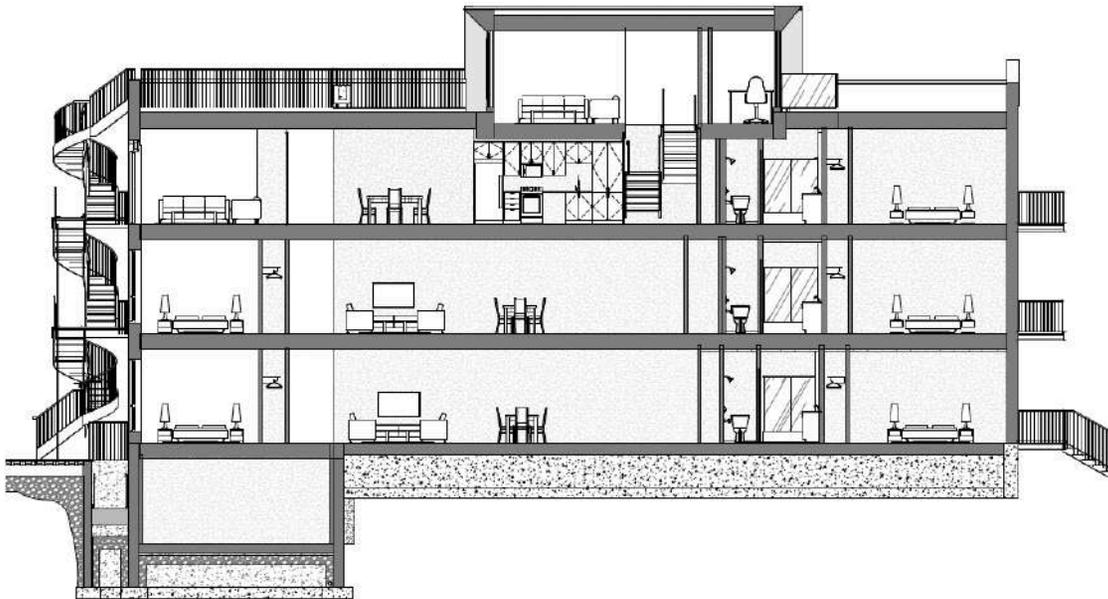


Élévation gauche
Source: GeigerHuot, 2020

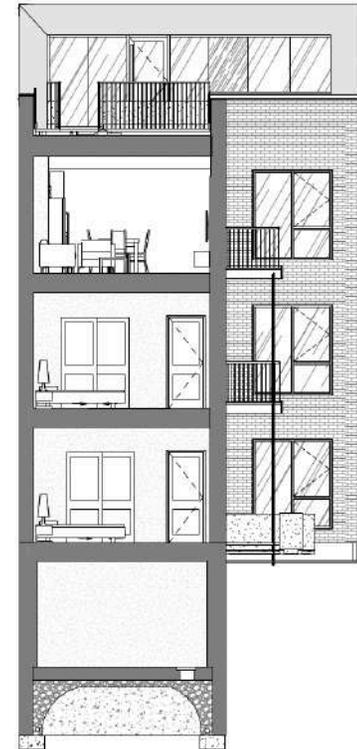


Élévation droite
Source: GeigerHuot, 2020

5.4 Coupes

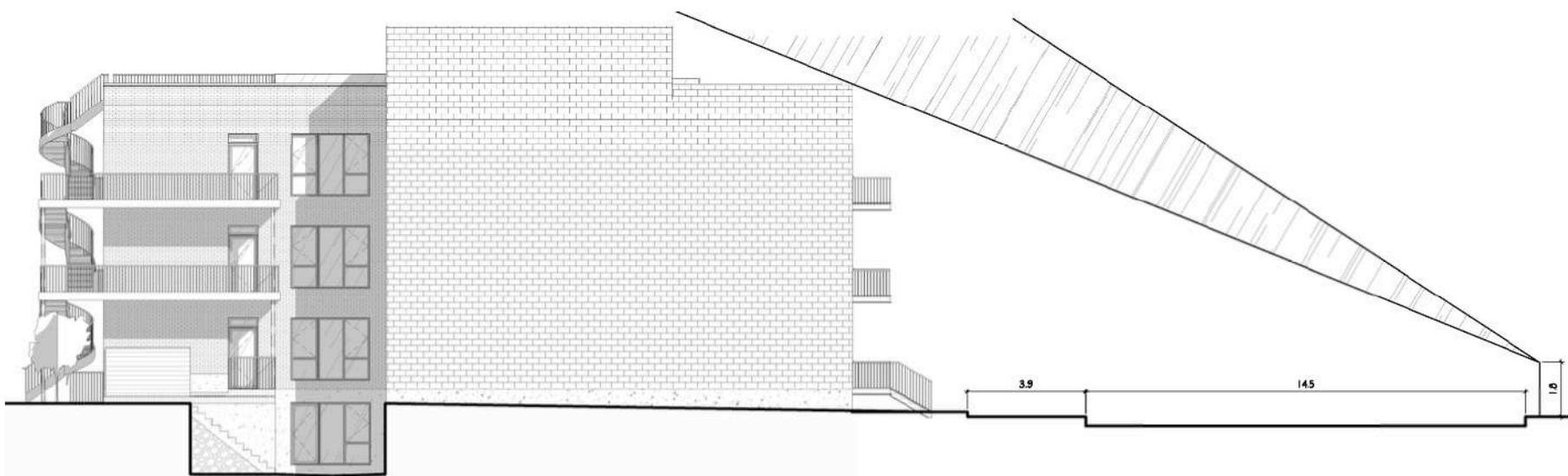


Coupe longitudinale
Source: Geiger-Huot, 2020



Coupe transversale
Source: Geiger-Huot, 2020

5.5 Cône de visibilité



Cône de visibilité à partir de l'avenue Papineau
Source: GeigerHuot, 2020

ANNEXE 1_ GRIS ORANGE CONSULTANT INC.

GRIS ORANGE CONSULTANT INC.

Gris orange Consultant inc est fondée à Montréal, Québec en 2008 par Pierre Barrieau et Geneviève Richard. La firme se spécialise dans l'accompagnement, tant du secteur public que privé. , du développement urbain. Nos mandats sont réalisés principalement dans la région métropolitaine de Montréal, bien que nous ayons des mandats à l'échelle du Canada.

La firme oeuvre actuellement dans cinq domaines d'expertise soit le design urbain, la mobilité, les relations entre les parties prenantes, le patrimoine, le paysage ainsi que l'accompagnement en urbanisme.

Dans tous ces domaines, nous avons pour mission d'accompagner et d'encourager un développement urbain d'actualité, ancré dans l'histoire et tourné vers l'avenir. Nos clients sont les gouvernements et administrations locales (au niveau municipal, provincial et national), les promoteurs privés ainsi qu'une centaine de propriétaires d'immeubles, de promoteurs à petite échelle, de firmes d'urbanisme et d'architecture ainsi que des propriétaires.

GRIS ORANGE CONSULTANT

**306-372 SAINTE-CATHERINE OUEST
MONTRÉAL, QUÉBEC
H3B 1A2**

(DÈS JUIN 2022, NOUS SERONS À L'UNITÉ 501)

**514.658.1234
INFO@GRIS-ORANGE.COM**



Demande

Contexte

Projet

Analyse

Étapes d'approbation

CCU préliminaire	20 septembre 2022
Séance du comité de démolition	1er novembre 2022
Délivrance du certificat d'autorisation de démolition	À venir, si comité favorable

MERCI ! QUESTIONS ?



@ LePMR



@ LePMR



/leplateaumontroyal

montreal.ca/leplateau