

Comité de démolition

•

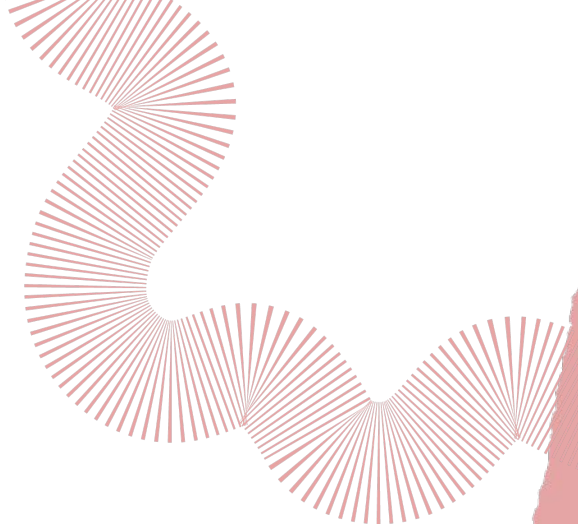
Mardi le 26 septembre 2023
1864, rue Préfontaine



MHM

Mercier
Hochelaga-Maisonneuve
Montréal

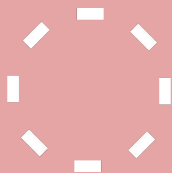
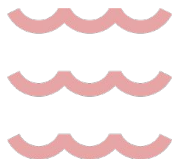




QUESTIONS POUR LE CCU

Quel est votre avis sur :

- La recommandation de la DAUSE.



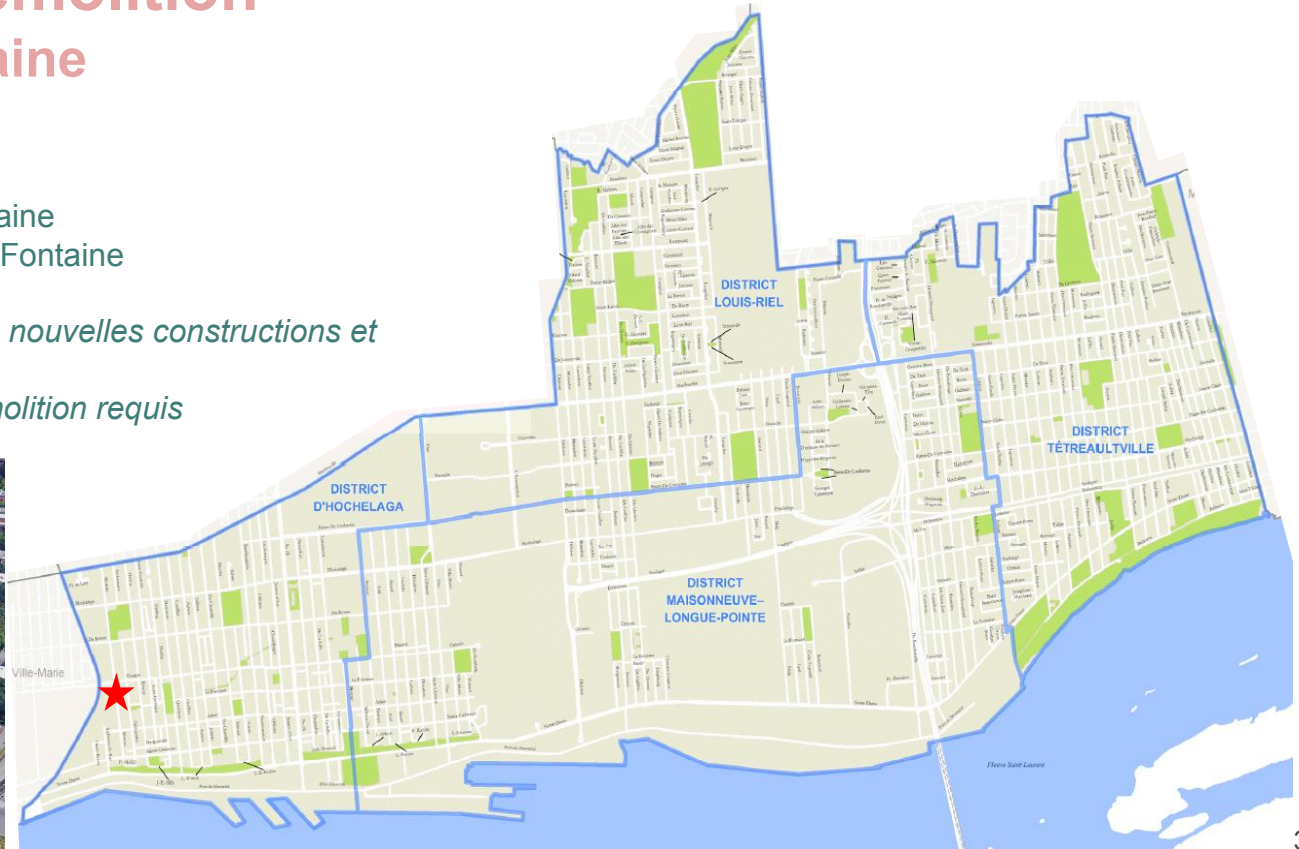
Certificat de démolition

1864, rue Préfontaine

District Hochelaga

Situé à l'ouest de la rue Préfontaine
entre les rues Ontario Est et La Fontaine

*Secteur significatif A et PIIA des nouvelles constructions et
agrandissement
RCA02-27006 – Comité de démolition requis*



Sommaire

- 01 Contexte
- 02 Règlement d'urbanisme - Le projet de remplacement
- 03 Extraits du Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA02-27006)
- 04 État de l'immeuble
- 05 Détérioration de l'apparence architecturale de l'immeuble
- 06 Coût de la restauration
- 07 Préjudices causés à des locataires
- 08 Programme préliminaire de réutilisation du sol
- 09 Affichage et avis public
- 10 Opposition(s) motivée(s)
- 11 Lettres de garantie bancaire
- 12 Recommandation de la DAUSE aux membres du comité de démolition

01 Contexte





Photo du contexte existant (tiré du requérant le 17 juin 2022)

Le bâtiment est situé sur le côté ouest de la rue Préfontaine, entre les rues Ontario Est et La Fontaine.

La propriété est située en secteur significatif A.

Le bâtiment existant est dérogatoire à l'alignement de construction, au mode d'implantation et à l'usage, mais bénéficie de droits acquis.

02 Règlement d'urbanisme – Le projet de remplacement





Le projet de remplacement consiste en la construction d'un immeuble résidentiel, de type maison de chambres (vingt et un unités), érigé sur trois étages, avec sous-sol, implanté en mode contigu.

Le projet de remplacement est réputé conforme à la réglementation.

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



Article 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.*

Article 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.

Article 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.*

04 État de l'immeuble



5.2 Sous-sol/vides sanitaires



Photo 3 : Le sous-sol du bâtiment est divisé en 3 sections, soit le sous-sol du bâtiment d'origine avec dalle sur sol, un vide sanitaire du côté nord du bâtiment et un vide sanitaire arrière. La charpente du plancher du rez-de-chaussée du bâtiment d'origine est composée de solives (2x10 @ ±30" C/C) perpendiculaires à la rue venant se fixer sur une poutre au centre du bâtiment. La poutre est appuyée sur les fondations et sur une colonne de bois au centre de sa portée.



Photo 4 : Certaines solives ont été percées pour le passage de mécanique. Le plancher consiste en des planches de +/- 1" x 6" appuyées sur les solives. En majorité, les planches ne sont pas en bon état.



Photo 5 : L'ensemble des fondations du bâtiment d'origine est en très mauvais état. De simples coups de marteau endommagent grandement la fondation. Un taux d'humidité important au sous-sol est l'une des causes de la dégradation de la condition des murs.

Les motifs de la demande de démolition

Le bâtiment, un immeuble résidentiel de type résidentiel unifamilial construit en 1910, était occupé entièrement par l'ancien propriétaire. Il est **vacant depuis le 29 janvier 2021** et comporte certaines composantes en mauvais état. La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) a reçu différents rapports d'expertise qui démontrent la vétusté du bâtiment. On y fait état notamment de **fondations friables**, d'**humidité sous le plancher du RDC**, de **déformation des murs de briques**, d'**affaissements structuraux** (poutre maîtresse), d'**insuffisance de la capacité structurale** pour accueillir de nouvelles charges et de sous-dimensionnement des solives, de présence d'une majorité de **planche** (au plancher) en **mauvais état**, de présence de **solives percées**, de **fissures**, un **flambement** et des **déformations à la fondation** (de l'immeuble original) ainsi que le garage qui présente divers enjeux de poutre reposant sur la maçonnerie (endommagée) et reposant dans le vide. Plusieurs travaux de mise en conformité seraient à réaliser.

L'évaluation du bâtiment au rôle de 2023 (214 200 \$) a **augmenté** depuis 2020 (154 900 \$).



Photo 6 : Le mur de fondation séparant le sous-sol du vide sanitaire de l'agrandissement nord-est est dans un état précaire. On observe un flambement important du mur qui cause la fissuration de celui-ci. Au coin du sous-sol, une ouverture donne accès au vide sanitaire.



Photo 7 : Une déformation du mur de fondation avant est également présente.



Photo 8 : Autre exemple de déformation importante d'un des murs de fondation du bâtiment d'origine.



Photo 9 : Les fondations possèdent des semelles de béton.



Photo 10 : Le vide sanitaire de l'agrandissement nord-est est divisé en deux sections séparées par un mur de fondation. La section arrière est partiellement remblayée. Les solives portent parallèlement à la rue d'une part sur un nouveau mur de fondation en béton et de l'autre sur le mur de fondation d'origine (voir photo 5). Les murs de fondation de l'agrandissement semblent être en bonnes conditions.



Photo 11 : La section avant du vide sanitaire est quant à elle entièrement remblayée. Une ouverture dans le mur de fondation d'origine permet d'y avoir accès. Cette section est différente de l'arrière. Des murs de maçonnerie sont apparents contrairement aux murs de béton pour l'autre section. Cela nous amène l'hypothèse que la section avant du vide sanitaire est un agrandissement plus vieux qu'à l'arrière. Le plancher en planche repose sur une série de poutres et solives toutes de dimensions différentes.



Photo 12 : Toujours dans la section avant du vide sanitaire, on remarque qu'une solive porte dans le vide à l'une de ces extrémités.



Photo 13 : Au niveau du mur arrière du bâtiment d'origine, une ouverture permet d'avoir accès au vide sanitaire de l'agrandissement arrière (voir photo 3). La structure du vide arrière est composée de solives perpendiculaires à la rue encastées d'une part dans une fondation de béton plus récente que celles d'origine et d'autre part dans le mur arrière d'origine. La fondation de béton de la nouvelle section semble être en bon état.



Photo 14 : Du côté sud de la section, un mur de brique est apparent. Le mur est en fait l'ancien mur extérieur du garage et il sépare maintenant la section garage de l'agrandissement. La porte extérieure a été condamnée. Cela démontre que l'agrandissement arrière a été construit après le garage.

5.3 Rez-de-chaussée



Photo 15 : Lorsqu'on monte les escaliers du vide sanitaire, un affaissement est observable au-dessus de la poutre maîtresse.



Photo 16 : Au rez-de-chaussée, des affaissements de plancher sont observables, particulièrement au centre du bâtiment.



Photo 17 : Il n'est pas possible de valider le sens de la structure du plancher de l'étage, mais les solives semblent être parallèles à la rue, si on se fie à la longueur des portées et la poutre divisant le salon du corridor. Si tel est le cas, cela voudrait dire que l'axe porteur central au rez-de-chaussée tombe sur une solive simple au sous-sol.

05

**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 du requérant le 17 juin 2022)

D'expression modeste, le bâtiment comprend deux étages, contrairement aux bâtiments voisins sur l'îlot et semble avoir subi peu de transformations depuis sa construction. L'ajout d'éléments au fil du temps tels un garage, un agrandissement latéral sur deux étages et une galerie ont participé à l'altération de la maison originale. Ces façades sont en brique et en revêtement métallique. Certaines composantes ont également été remplacées telles que les portes et fenêtres, par des produits de moins bonnes qualités et en fin de vie utile en plus de ne pas reprendre les caractéristiques originales de l'immeuble.

Sous le plan patrimonial, le bâtiment ne possède aucun classement et n'est pas un immeuble significatif malgré sa présence en secteur significatif A.

06

Coût de la restauration



Il est estimé qu'un montant d'au-moins 429 000 \$ serait requis afin de remettre aux normes l'immeuble tels que :

- Pour les fondations;
- Pour la structure/charpente en bois.

En conclusion selon les rapports reçus, 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.

07 Préjudices causés à des locataires



Il n'y a aucun préjudice causé aux locataires puisque le bâtiment est vacant depuis le 29 janvier 2021.

08 **Programme
préliminaire de
réutilisation du sol**





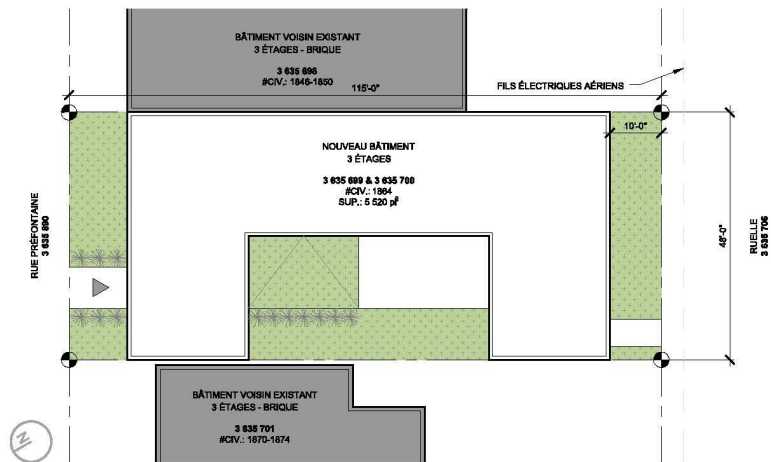
Le requérant a déposé des plans préliminaires du projet de remplacement pour le lot dégagé, consistant en un immeuble résidentiel, de type maison de chambres (vingt et un unités), érigé sur trois étages, avec sous-sol.

Différents éléments pour le parti architectural ont été définis par les architectes au dossier. Le projet :

- Propose une architecture de facture contemporaine et modeste;
- Permet certains alignements avec les voisins adjacents;
- Offre une matérialité qui s'inscrit dans la continuité du cadre bâti.

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.



01 IMPLANTATION
EC : 1/16" = 1'-0"

LOT A & B	SUPERFICIE
5 520 p ²	TAUX D'IMPLANTATION MAX.
70%	TAUX DE VERDISSEMENT MIN.
7	
PROJET	IMPLANTATION TOTALE
3 376 p ²	TAUX D'IMPLANTATION
61,2%	
1 645 p ²	VERDISSEMENT TOTAL
29,8%	TAUX DE VERDISSEMENT

DESK architectes

3442 rue Masson
Montréal, Qc H1X 1Y7
info@deskarchitectes.com
514 663-3073

DRIT D'AUTRUI
Ce document ne peut être transcrit, réimprimé ou
reproduit, sans aucune forme imprimée ou électronique
qui en soit, sans l'autorisation écrite du
bureau de droit d'auteur.

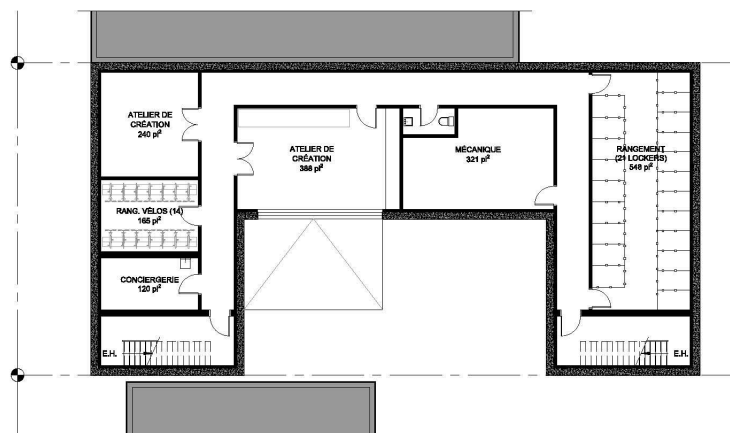
PROJET
22-171_Projet Mayonnaise

ADRESSE
1864 rue Préfontaine
Montréal, Qc
H1W 2P1



ÉMIS POUR
AVANT-PROJET

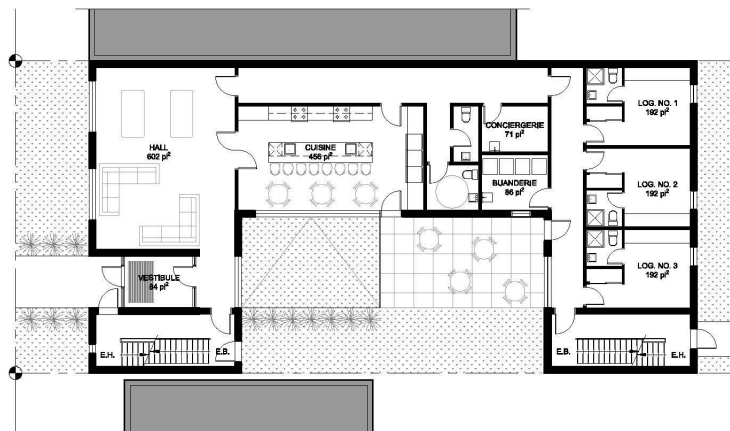
DESSINÉ DATE
- 2023-01-25
APPROUVÉ PAGE
- A090



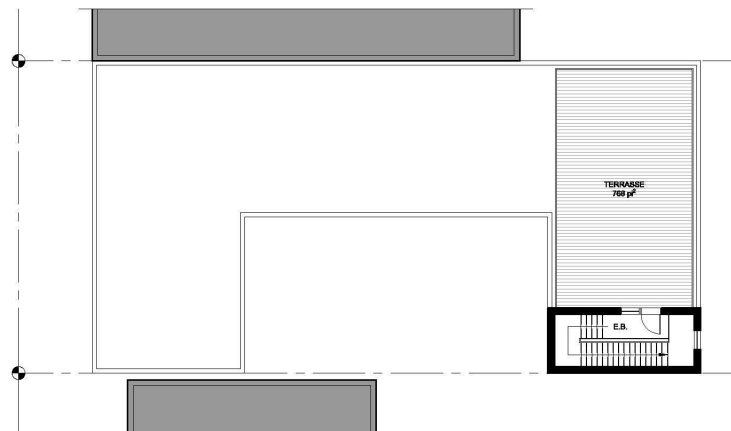
D1 PLAN DU SOUS-SOL
EC : 3/32" = 1/4"



D1 PLAN DU 2e ÉTAGE
EC : 3/32" = 1/4"



D1 PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE
EC : 3/32" = 1/4"



D1 PLAN DU TOIT TERRASSE
EC : 3/32" = 1/4"

09

Affichage et avis public



Affichage sur le bâtiment

En date du 16 août 2023

à venir

Avis de démolition

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 :

1864, rue Préfontaine

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

toute personne qui désire s'objecter 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

Pour plus d'informations, voir le code QR ou appeler au 514-872-8891

Le comité de démolition tiendra une séance pour étude et décision au 6854, rue Sherbrooke Est, à la salle du conseil. Le projet peut être consulté sur le site Internet de l'arrondissement, à l'adresse suivante : <https://montreal.ca/articles/dossiers-letude-dans-mhm-5560>

Par : [Dina Tocheva, secrétaire d'arrondissement](#)

Mercier
Hochelaga-Maisonneuve
Montréal

Avis sur le site de la Ville de Montréal

En date du 16 août 2023



AVIS DE DÉMOLITION D'IMMEUBLE

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
- 621, rue Taillon
- 8790-8792, rue Notre-Dame Est
- 1864, rue Préfontaine

Conformément au Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA02-27006), toute personne qui désire s'opposer à l'une des demandes de certificat 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, au plus tard le **25 août 2023**.

Le comité consultatif d'urbanisme tiendra une séance publique à la mairie de l'arrondissement située au 6854, rue Sherbrooke Est, pour étude et décision le **29 août 2023 à 8 h 30**. Le projet peut être consulté sur le site Internet de l'arrondissement, à l'adresse suivante :

<https://montreal.ca/articles/dossiers-letude-dans-mhm-5560>

FAIT À MONTRÉAL, CE 16^e JOUR D'AOUT 2023.

La secrétaire d'arrondissement substitut,

Olga Sacaliuc

10 Opposition(s) motivée(s)



Toute personne qui désire s'opposer à la demande de certificat demandé doit faire connaître par écrit, son opposition motivée à la Mairie d'arrondissement avant le 22 septembre 2023.

11

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 2023 était de **214 200 \$**, ce qui établit le montant de la lettre de garantie bancaire exigée à **71 400 \$**. 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 \$**.

12 Recommandation de la DAUSE aux membres du comité de démolition



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 :

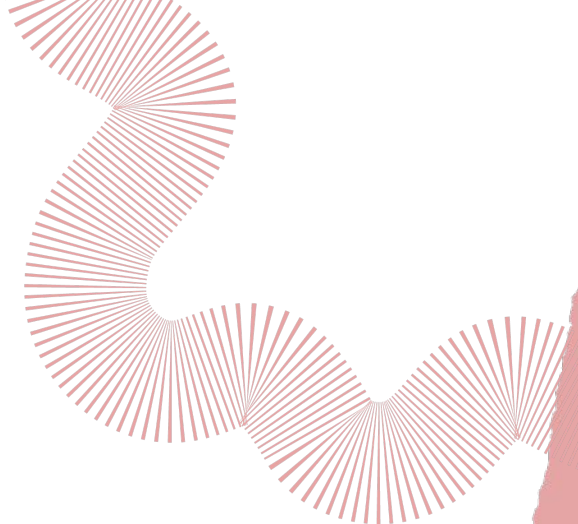
- De fournir deux lettres de garantie bancaire irrévocable :
 - Une première au montant de **71 400 \$**, laquelle pourra être libérée lorsque le programme de réutilisation du sol sera complété et conforme aux conditions de la décision du comité et suite à des travaux réalisés à l'aide d'un permis valide. 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 pourra être 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.
- D'approuver les travaux projetés (projet préliminaire de remplacement), tels que représentés sur le document, préparé par la firme Desk architectes, daté du 25 janvier 2023, avec l'exigence suivante :
 - Il est exigé que le projet de remplacement soit soumis à une révision architecturale selon le Titre VIII du Règlement d'urbanisme (01-275), afin d'être évalué par le comité consultatif d'urbanisme, et ce, avant l'émission du permis de construction.



Merci

.

Fin



QUESTIONS POUR LE CCU

Quel est votre avis sur :

- La recommandation de la DAUSE.

