

# Comité de démolition

•

Mardi le 13 décembre 2022

7761-7765, rue Notre-Dame Est

The logo consists of the letters 'MHM' in a white, stylized, sans-serif font, centered within a dark green circular background.

MHM

The logo features the text 'Mercier Hochelaga-Maisonneuve' in a small font above the word 'Montréal' in a larger font, with a stylized floral or geometric symbol to the right.

Mercier  
Hochelaga-Maisonneuve  
Montréal



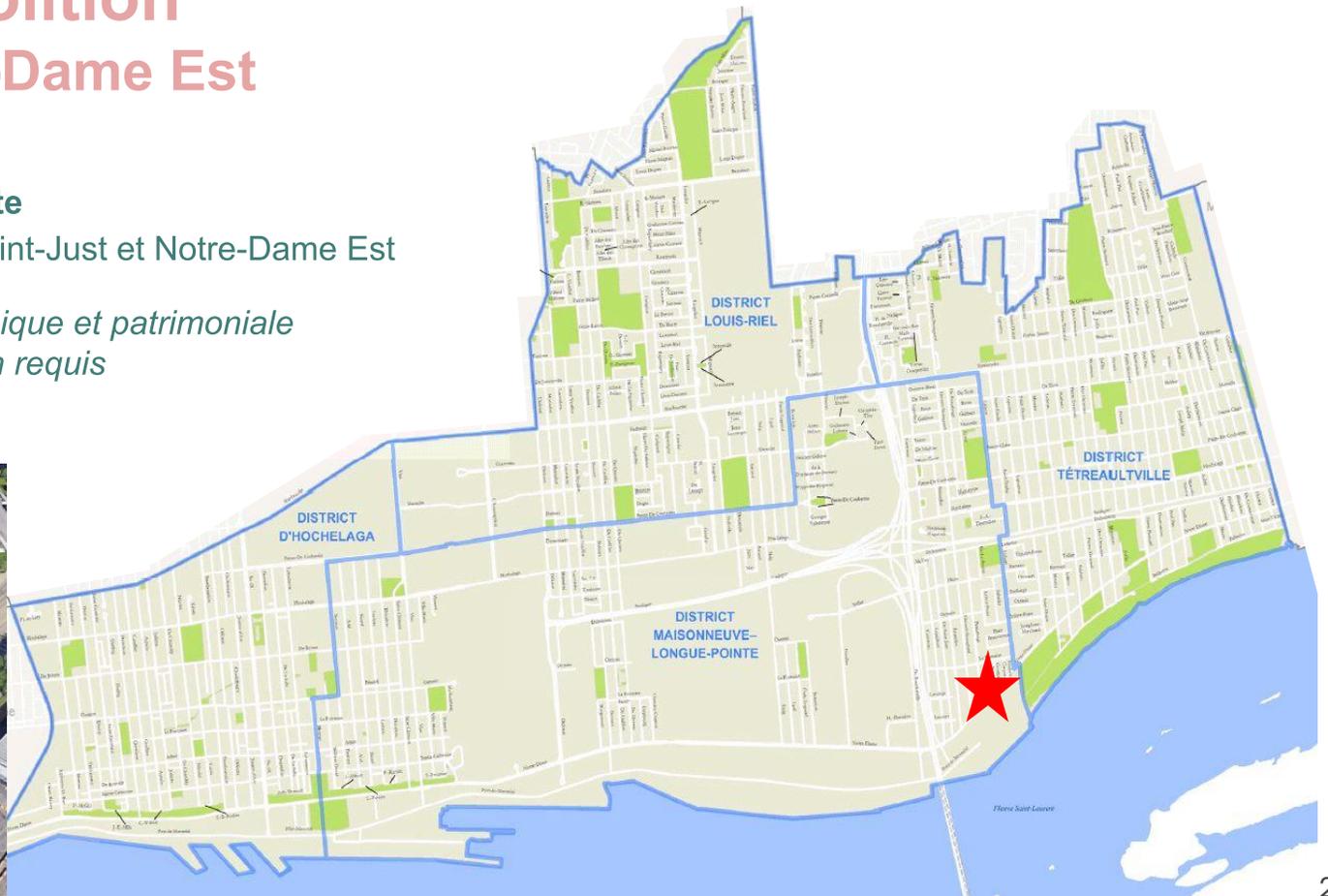
# Certificat de démolition

## 7761-7765, rue Notre-Dame Est

### District Maisonneuve-Longue-Pointe

Situé au coin nord est des rues de Saint-Just et Notre-Dame Est

*Secteur significatif A et voie panoramique et patrimoniale  
RCA02-27006 – Comité de démolition requis*



# 01 Objet de la demande



# Contexte de la présente demande de certificat de démolition

(décision numéro 27-DEMO-2022-0002 (8 février 2022))

Cette demande est présentée afin de remplacer la décision numéro **27-DEMO-2022-0002** émise par le comité de démolition du **8 février 2022**.

- *Une des conditions au projet préliminaire de remplacement du sol rendait celui-ci non viable pour le promoteur.*

Une proposition modifiée du projet a dû être soumise en **avis préliminaire** au CCU du **3 juin 2022** et celle-ci fut acceptée, contredisant certaines conditions du projet de remplacement

Malgré le fait qu'on doive passer par le processus complet d'un comité de démolition (affichage, publication et présentation à la séance publique), il est important de souligner que la démolition du bâtiment n'est pas remise en question pour cette demande, mais que la nouvelle décision devra être rédigée en faisant référence aux nouveaux plans reçus.

COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE  
DÉMOLITION

DÉCISION NUMÉRO : 27-DEMO-2022-0002

DEMANDE DE CERTIFICAT  
D'AUTORISATION DE DÉMOLITION :

Requérant : 9423-4283 QUÉBEC  
INC.  
Immeuble visé : 7761, rue Notre-Dame  
Est  
Demande de  
certificat  
d'autorisation de  
démolition : 3002953234  
Numéro de  
dossier : 2210492021

DÉCISION SUITE À LA SÉANCE PUBLIQUE TENUE LE 8 FÉVRIER 2022, À 8 H 00, EN VIDÉO CONFÉRENCE, À LAQUELLE ASSISTENT MESDAMES ALIA HASSAN-COURNOL, MYLÈNE POIRIER ET MANON OTTO AINSI QUE MESSIEURS GUILLAUME MARCOUX, JEAN-FRANÇOIS CHARBONNEAU, MARC-OLIVIER CHAMPAGNE-THOMAS ET JULIEN HÉNAULT-RATELLE SIÉGEANT SOUS LA PRÉSIDENTICE DE MONSIEUR ÉRIC ALAN CALDWELL, FORMANT LE QUORUM.

ATTENDU QUE le requérant, M. Louis-Philippe Chénier, mandaté par la compagnie 9423-4283 Québec Inc, propriétaire du bâtiment situé au 7761, rue Notre-Dame Est a soumis une demande portant le numéro 3002953234 pour obtenir un certificat d'autorisation de démolition pour le bâtiment érigé;

ATTENDU QU'un avis annonçant la tenue, le 6 janvier 2022, d'une séance du comité d'études des demandes de démolition ayant trait à l'étude de la demande du certificat d'autorisation de démolition, a été publié le 5 janvier 2022 et affiché sur l'immeuble le 6 janvier 2022;

COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE  
DÉMOLITION

DÉCISION NUMÉRO : 27-DEMO-2022-0002

ATTENDU QU'aucune opposition à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition n'a été reçue par la secrétaire d'arrondissement en date du 26 janvier 2022, à 16 h 30;

ATTENDU QUE le comité a tenu une séance publique le 8 février 2022 et a donné au requérant et à toute autre partie intéressée l'opportunité d'être entendus à cette occasion;

ATTENDU QUE le comité a considéré, entre autres, les représentations du requérant et le rapport de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises;

EN CONSÉQUENCE, LE COMITÉ D'ÉTUDES DES DEMANDES DE DÉMOLITION DÉCIDE :

D'ACCORDER LE CERTIFICAT D'AUTORISATION DE DÉMOLITION DEMANDÉ, LE TOUT CONFORMÉMENT AU RÈGLEMENT RÉGISSANT LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES RCA02-27006, AVEC LES CONDITIONS SUIVANTES :

- De fournir deux lettres de garantie bancaire irrévocable :
  - Une première au montant de 32 100 \$, 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.

COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE  
DÉMOLITION

DÉCISION NUMÉRO : 27-DEMO-2022-0002

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 BLANCHETTE ARCHITECTES, DATÉ DU 17 DÉCEMBRE 2021, AVEC LES CONDITIONS SUIVANTES:

- Il est exigé que le projet de remplacement soit soumis à une révision architecturale selon le Titre VIII du Règlement d'urbanisme (01-275), et qu'il soit évalué par le comité consultatif d'urbanisme, et ce, avant l'émission du permis de construction;
- Il est exigé de réviser et de bonifier le programme de verdissement afin de bonifier la proposition d'aménagement paysager et d'augmenter le pourcentage de verdissement du site sur lequel le bâtiment est construit;
- Il est exigé que l'interface entre les logements et la rue soit repensée. On demande un dégagement permettant une certaine plantation du terrain entre le bâtiment et la voie publique très fréquentés par des véhicules lourds;
- Il est exigé de retirer les logements qui sont complètement au niveau du sous-sol.

LA DÉCISION PRÉCITÉE EST MOTIVÉE PAR LES CONSIDÉRATIONS SUIVANTES :

- le bâtiment comporte de nombreuses composantes en mauvais état;
- la rénovation du bâtiment n'est pas envisageable;
- il n'y a aucun préjudice causé aux locataires;

COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE  
DÉMOLITION

DÉCISION NUMÉRO : 27-DEMO-2022-0002

- le programme préliminaire de réutilisation du sol est justifié et conforme à certaines modifications.

Le requérant est, entre autres, informé que tout intéressé peut, dans les trente (30) jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision, par écrit, devant le conseil d'arrondissement et de son effet sur la délivrance du permis.

RENDUE À MONTRÉAL, le 8 février 2022

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire du comité,



Réjean Boisvert, chef de Division urbanisme

## 02 Historique des présentations

8 février 2022 - Comité de démolition

18 mars 2022 - Appel à la décision 27-DEMO-2022-0002 au CA

3 juin 2022 - Options pour avis préliminaire au CCU

2 août 2022 - Lettre du MCC\* ( sans intervention)

24 novembre 2022 - Comité de démolition (Option 2 : retenue par le CCU)

*\*Ministère de la Culture et des Communications*



# Comité de démolition

## (séance du 8 février 2022)



Figure 1 - Vue générale du bâtiment existant



Figure 12

Figure 13

Figure 14

Figure 5

4- Fissure dans la fondation

- Démolition d'un bâtiment commercial mixte de deux étages avec un sous-sol;
- Le bâtiment est vacant depuis mars 2020 et **comporte plusieurs composantes en mauvais état**. La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) a reçu une évaluation d'un ingénieur (Geniex construction ingénierie) et celui d'une firme d'architecte (Blanchette Architectes) qui font état des dommages causés au parement extérieur et à la structure.
- Il est constitué de deux immeubles résidentiels qui ont été connectés par des transformations majeures à l'intérieur. Il a subi de grandes transformations au cours des années. On constate que le bâtiment présente un vieillissement général de ses composantes et que **son aspect architectural dépourvu de ses composantes d'origine ne met pas en valeur le cadre bâti**.
- L'évaluation du bâtiment au rôle de 2020 (96 300 \$) a **diminué** depuis 2017 (110 400 \$).
- **La restauration du bâtiment n'est pas envisagée étant donné son état de détérioration** et l'envergure des travaux. Sur le plan économique, une rénovation majeure du bâtiment ne présente pas un scénario réaliste.
- Il n'y a aucun préjudice causé aux locataires puisque le bâtiment est vacant depuis mars 2021.

BÂTIMENT VUE À PARTIR DE NOTRE-DAME



ENSEMBLE DU BÂTIMENT VUE DU COIN NOTRE-DAME ET DE ST-JUST



ARRIÈRE DU BÂTIMENT - VUE À VOL D'OISEAU



## Comité de démolition (séance du 8 février 2022)

- Le projet de remplacement pour le lot dégagé consiste en la construction d'un bâtiment résidentiel avec un sous-sol, totalisant vingt logements
- Le projet proposé est de **facture contemporaine**;
- Il offrira des logements locatifs de une à deux chambres, des studios ainsi qu'un toit terrasse;
- Il **s'inscrit adéquatement dans le cadre bâti** existant et viendra consolider le front bâti;
- Le projet est **composé majoritairement de maçonnerie** avec des insertions de revêtement métalliques;
- La composition des façades avec l'intégration de grandes fenestrations et des loggias apporte un rythme intéressant et dynamique;
- 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.**

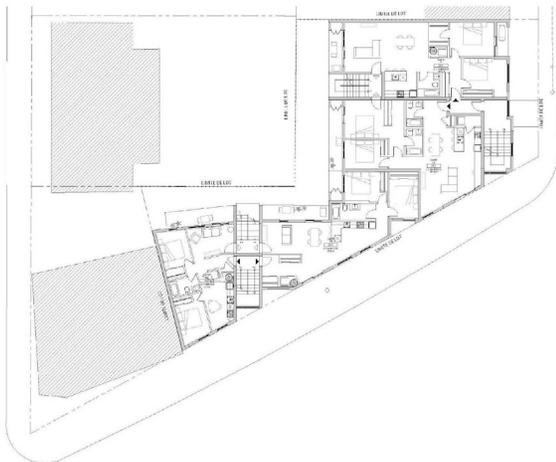
PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE



PLAN DU REZ-DE-JARDIN



PLAN D'ÉTAGE TYPE



«Le local de ranger pour brûler les ode»

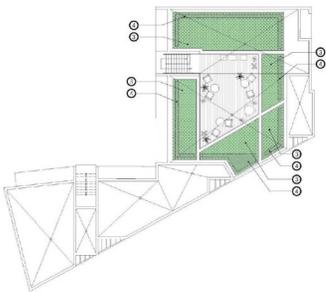
PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER



Emprise du bâtiment	69,5%	402,3 m²
Surface minérale		137 m²
Bâton coulé ou gypse	23,60%	42 m²
Surface végétale	13,28%	63 m²
Plantation au sol	19,17%	111 m²
Plantation en bacs	33,35%	174 m²



PLAN DE TOITURE



Surface végétale		
Plantation au sol	10,05%	63 m²
Plantation en bacs	19,17%	111 m²
Plantation totale	30,25%	174 m²

Un projet urbain, vert et communautaire

La perspective des façades cherche à s'inscrire dans une urbanité où la vie en espace aérien et en hauteur est au cœur de la réflexion. Bien que les résidences soient très souvent davantage alignées avec le cadre bâti existant, des entrées inhabituelles et des loggias sont proposées. Ces derniers offrent aussi un rythme qui n'empêche de passer en deux adresses sans jamais perdre de vue le principe d'urbanité décliné de ce cadre de vie.

De plus, les aménagements extérieurs en façade, à savoir les plantations, bancs et espaces communs se voient aussi dans l'expression d'une placidité communautaire, facile à franchir et ouverte à tous. Cet espace en partie ombragée, isolé et paisible, devient alors plus qu'un passage obligé, mais plutôt un lieu entre les espaces extérieurs avant à tous et les espaces intérieurs des résidents.

L'implantation du bâtiment favorise l'emploi de communautaires que les cours de proximité, continus et connectés les uns aux autres. Ainsi, l'impact en cours est renforcé par le fait que les cours de proximité sont continus et connectés les uns aux autres. Ainsi, l'impact en cours est renforcé par le fait que les cours de proximité sont continus et connectés les uns aux autres. Ainsi, l'impact en cours est renforcé par le fait que les cours de proximité sont continus et connectés les uns aux autres.

La végétation du site est pensée pour une terrasse au toit, accessible et sécurisée par la cour intérieure. Celle-ci est également destinée à la vue de la rue. Cette terrasse est alors une façade ouverte sur la ville et les activités urbaines. D'un côté, les balcons de façade partent de l'angle de la rue, tout comme l'escalier à pentes plates de secours. De l'autre côté, le flux et les activités se déroulent en douceur. Ce lieu en hauteur permet alors aux résidents de profiter d'une vue très souvent inaccessible de la rue et de profiter d'un espace commun où le rassemblement, détente et partage sont possibles.



01 Acer palmatum 'Empress orange' (Acer) Voir page 22  
 02 Euonymus alatus 'Albino Marmoré' (Euonymus) Voir page 22  
 03 Vicia minor 'Alba' (Vicia) Voir page 22  
 04 Impatiens cylindrica 'red baron' (Impatiens)

## Extrait de la Décision



COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE  
DÉMOLITION

DÉCISION NUMÉRO : 27-DEMO-2022-0002

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 PROJÉTÉS (PROJET PRÉLIMINAIRE DE REMPLACEMENT), TELS QUE REPRÉSENTÉS SUR LE DOCUMENT PRÉPARÉ PAR LA FIRME BLANCHETTE ARCHITECTES, DATÉ DU 17 DÉCEMBRE 2021, AVEC LES CONDITIONS SUIVANTES:

- Il est exigé que le projet de remplacement soit soumis à une révision architecturale selon le Titre VIII du Règlement d'urbanisme (01-275), et qu'il soit évalué par le comité consultatif d'urbanisme, et ce, avant l'émission du permis de construction;
- Il est exigé de réviser et de bonifier le programme de verdissement afin de bonifier la proposition d'aménagement paysager et d'augmenter le pourcentage de verdissement du site sur lequel le bâtiment est construit;
- Il est exigé que l'interface entre les logements et la rue soit repensée. On demande un dégagement permettant une certaine plantation du terrain entre le bâtiment et la voie publique très fréquentés par des véhicules lourds;
- Il est exigé de retirer les logements qui sont complètement au niveau du sous-sol.

LA DÉCISION PRÉCITÉE EST MOTIVÉE PAR LES CONSIDÉRATIONS SUIVANTES :

- le bâtiment comporte de nombreuses composantes en mauvais état;
- la rénovation du bâtiment n'est pas envisageable;
- il n'y a aucun préjudice causé aux locataires;

Comité de démolition – Décision sur une demande de démolition – 8 février 2022

## Comité de démolition (séance du 8 février 2022)

- L'affichage et l'avis public ont été faits respectivement le 5 et 6 janvier 2022
- Toute personne qui désirait s'opposer à la demande de certificat demandé devait faire connaître par écrit, son opposition motivée à la secrétaire d'arrondissement avant le 26 janvier 2022 à 16 h 30.
- Aucune lettre d'opposition à l'octroi du certificat de démolition n'a été reçue à la Mairie d'arrondissement en date du 26 janvier 2022.
- Le comité d'études des demandes de démolition décide d'accorder le certificat d'autorisation de démolition demandé avec la condition de fournir deux lettres de garanties bancaires ( une première au montant de 32 100 \$ pour le programme de réutilisation du sol et une deuxième au montant de 2 500\$ pour les travaux d'aménagement paysager).
- De plus, **le comité exige** que le projet tel que représenté sur le document préparé par la firme Blanchette architectes, daté du 17 décembre 2021 soit soumis à **une révision architecturale**. On exige également de réviser et **bonifier le programme de verdissement** , que l'interface entre les logements et la rue soit repensée et finalement de **retirer les logements qui sont complètement au niveau du sous-sol**.
- Le requérant est, entre autres, informé que tout intéressé peut interjeter appel de cette décision, par écrit, devant le conseil d'arrondissement et de son effet sur la délivrance du permis.



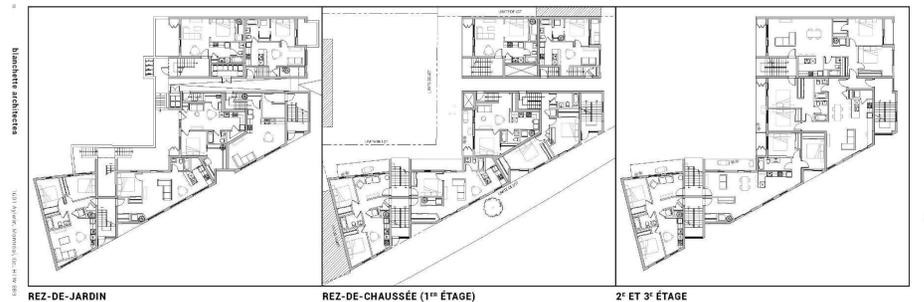
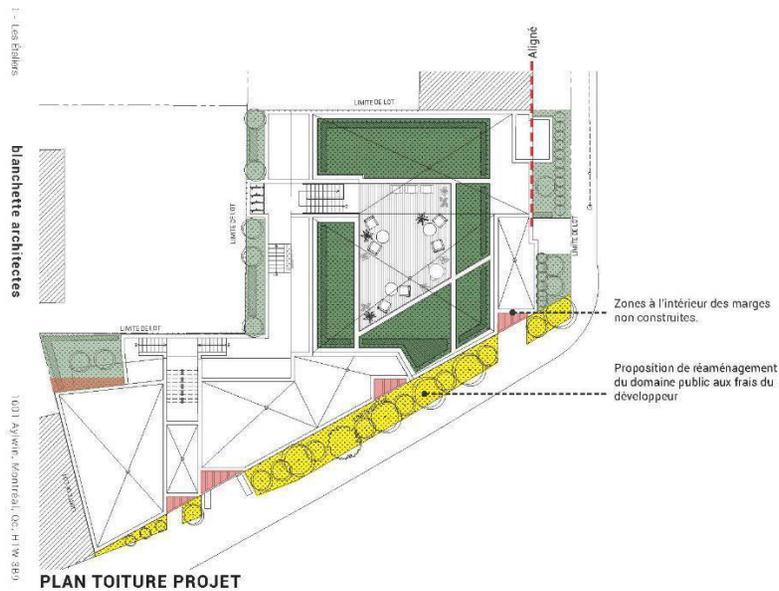
VUE DE LA RUE NOTRE-DAME EST



VUE DE L'INTERSECTION SAINT-JUST / NOTRE-DAME EST

## Appel à la Décision (27-DEMO-2022-0002) (séance du CA du 18 mars 2022)

- Le requérant décide d'interjeter appel et demande au Conseil d'arrondissement (CA) d'étudier les nouvelles propositions et de les prendre en considération pour l'acceptation du projet de remplacement;
- La proposition démontre la révision du programme de **verdissement avec plantation sur le domaine public** tout en requalifiant une partie du trottoir, le tout au frais du développeur
- Ensuite, un logement sera modifié afin d'offrir **un logement en sous-sol sur deux étages**.
- Les modifications proposées ne convainquent pas le **CA qui décide de maintenir la décision du comité de démolition**.

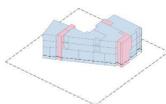


Révision du projet  
**OPTION 1 : NON RETENUE PAR LE CCU**

La façade sur la rue Notre-Dame Est est déplacée de 1'-0" (305mm) vers l'arrière afin d'intégrer une bande plantée sur le domaine privé. Les volumes des escaliers restent inchangés afin de respecter les dimensions minimales prescrites par le CRD (2010 - modifié Québec) tout en respectant l'implantation maximale de 1,5 m sur la marge arrière de 3m, tel que requis par le règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve.  
 La ligne tiretée permet d'illustrer le recul initialement demandé de 3'-3" (1000mm) pour la façade Notre-Dame Est alors que la superposition des plans d'unités permet d'illustrer la complexité d'un tel recul sur l'aménagement d'espaces qualitatifs pour les résidents.

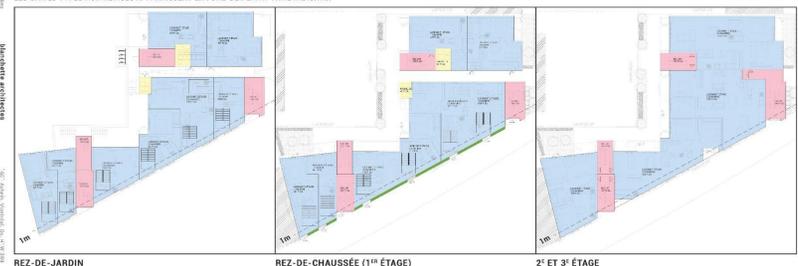
OPTIONS POUR AVIS PRÉLIMINAIRE PRÉSENTÉES AU  
 CCU 2022-07 SUITE À LA DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION  
 3 JUIN 2022

Emprise du bâtiment	68.26%	395.2 m <sup>2</sup>
Surface minérale		
Béton coulé ou pavé	21.60%	125.1 m <sup>2</sup>
Surface végétale:		
Plantation au sol	10.13%	58.7 m <sup>2</sup>
Plantation au toit	20.73%	120 m <sup>2</sup>
Plantation totale proposée	30.86%	178.68 m <sup>2</sup>
Plantation totale requise	25%	144.83 m <sup>2</sup>



41

LES UNITÉS TYPES NON RÉVISÉS APPARAISSENT EN FOND DE PLAN À TITRE INDICATIF

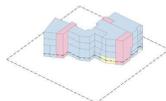


Révision du projet  
**OPTION 2 : RETENUE PAR LE CCU**

La salle de déchets / mécanique est concentrée au rez-de-jardin. Deux alcôves de grandes dimensions sont créées sur Notre-Dame Est, permettant d'ajuster des espaces verts sur le domaine privé tout en respectant le 60% requis pour l'alignement des façades.

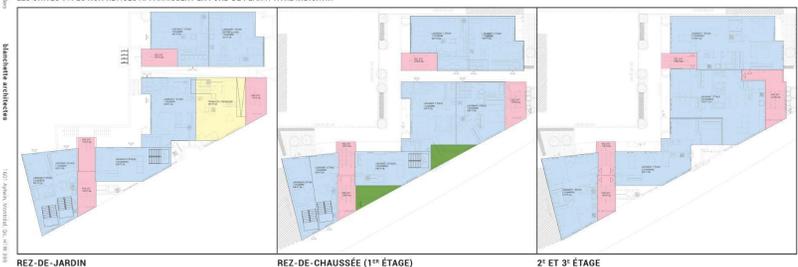
OPTIONS POUR AVIS PRÉLIMINAIRE PRÉSENTÉES AU  
 CCU 2022-07 SUITE À LA DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION  
 3 JUIN 2022

Emprise du bâtiment	65.6%	380.3 m <sup>2</sup>
Surface minérale		
Béton coulé ou pavé	21.7%	125.6 m <sup>2</sup>
Surface végétale:		
Plantation au sol	12.7%	73.6 m <sup>2</sup>
Plantation au toit	18.13%	105 m <sup>2</sup>
Plantation totale proposée	30.83%	178.6 m <sup>2</sup>
Plantation totale requise	25%	144.83 m <sup>2</sup>



42

LES UNITÉS TYPES NON RÉVISÉS APPARAISSENT EN FOND DE PLAN À TITRE INDICATIF



# Avis préliminaire (séance du 3 juin 2022)

- La DAUSE propose qu'un projet bonifié soit présenté en avis préliminaire aux membres du CCU afin de voir leur ouverture à accepter une nouvelle version des plans;
- Une **première option** présente un recul de d'un pied vers l'arrière afin d'intégrer une bande plantée sur le domaine privé. Cette option ne sera pas retenue par les membres.
- La **deuxième option** présente deux alcôves de grandes dimensions, ce qui augmente le verdissement en cours avant. De plus, les logements en sous-sol ont été reconfigurés de façon à offrir des espaces de vie plus agréables;
- Voici certains commentaires émis par les membres du CCU:
  - *Les membres apprécient l'alignement proposé dans l'option numéro deux;*
  - *Le projet encadre la rue;*
  - *Les logements proposés sur deux niveaux qui intègrent le sous-sol sont plus intéressants;*
  - *Le projet, en général, est apprécié des membres.*

ENSEMBLE DU BÂTIMENT VUE DU COIN  
NOTRE-DAME EST ET DE ST-JUST



BÂTIMENT VUE À PARTIR DE NOTRE-DAME EST



## Comité de démolition (séance du 13 décembre 2022)

Le nouveau projet de remplacement pour le lot dégagé prend en compte les commentaires émis par les membres du CCU. La DAUSE considère les points suivants:

- Le projet proposé est de facture contemporaine;
- il offrira des logements locatifs de une à deux chambres, des studios ainsi qu'un toit terrasse;
- Il s'inscrit adéquatement dans le cadre bâti existant et viendra consolider le front bâti;
- Le projet est composé majoritairement de maçonnerie avec des insertions de revêtement métalliques;
- La composition des façades avec l'intégration de grandes fenestrations et des loggias apporte un rythme intéressant et dynamique;

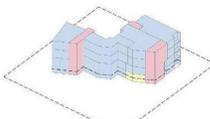
Les plans préliminaires du projet ont été analysés par la Division des permis et inspections, et sont conformes au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275).

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

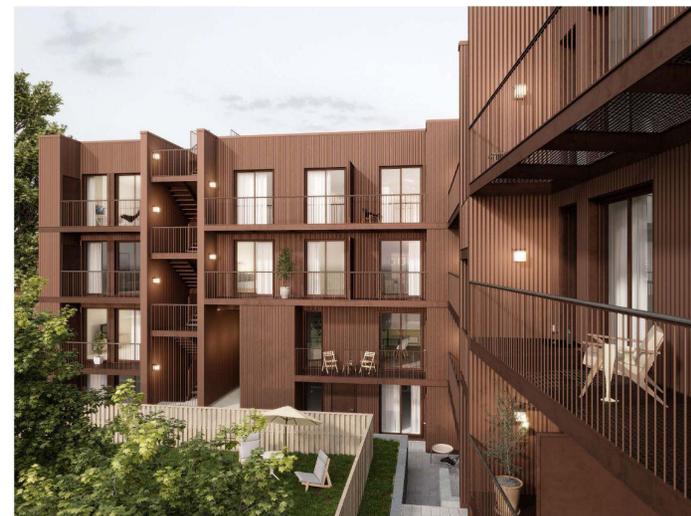
## PLANS DES ÉTAGES

Ces plans illustrent l'aménagement des logements de l'option 2 retenue par le conseil d'arrondissement.

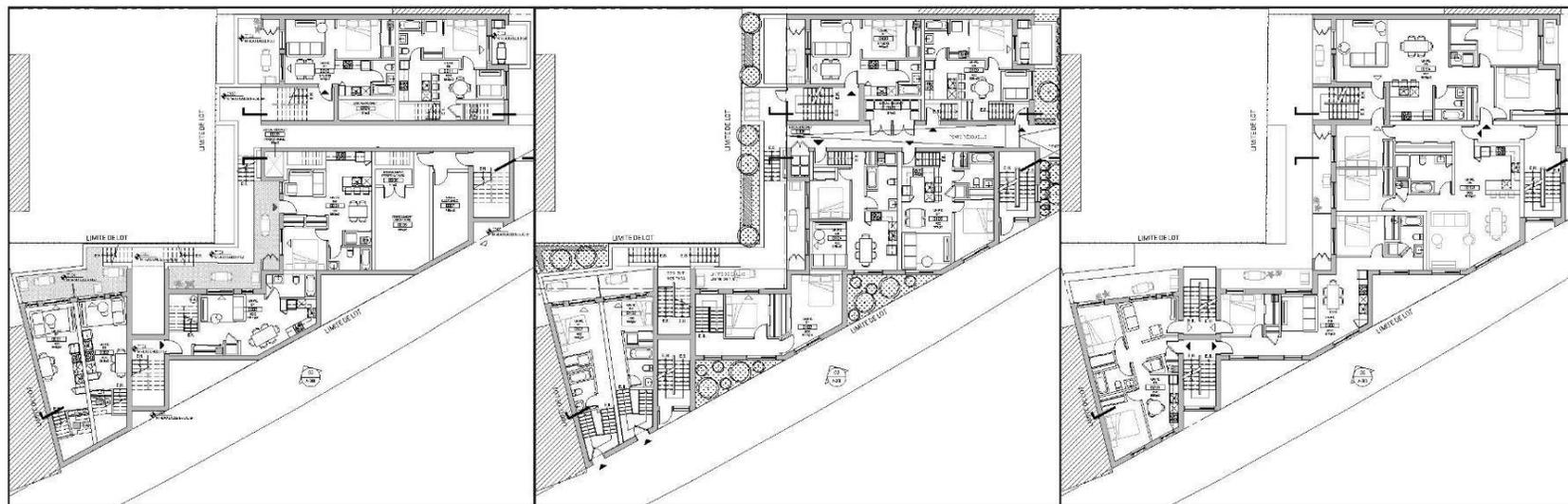
Emprise du bâtiment	66.65%	385.92 m <sup>2</sup>
Surface minérale:		
Béton coulé ou pavé	25.65%	148.5 m <sup>2</sup>
Surface végétale:		
Plantation au sol	12.03%	69.7 m <sup>2</sup>
Plantation au toit	23.32%	135 m <sup>2</sup>
Plantation totale proposée	35.35%	204.7 m <sup>2</sup>
Plantation totale requise	25%	144.83 m <sup>2</sup>



## PRÉSENTATION AU COMITÉ DE DÉMOLITION R7 OPTION 2 : RETENUE PAR LE CCU 24 NOVEMBRE 2022



BÂTIMENT VUE À PARTIR DE L'ARRIÈRE



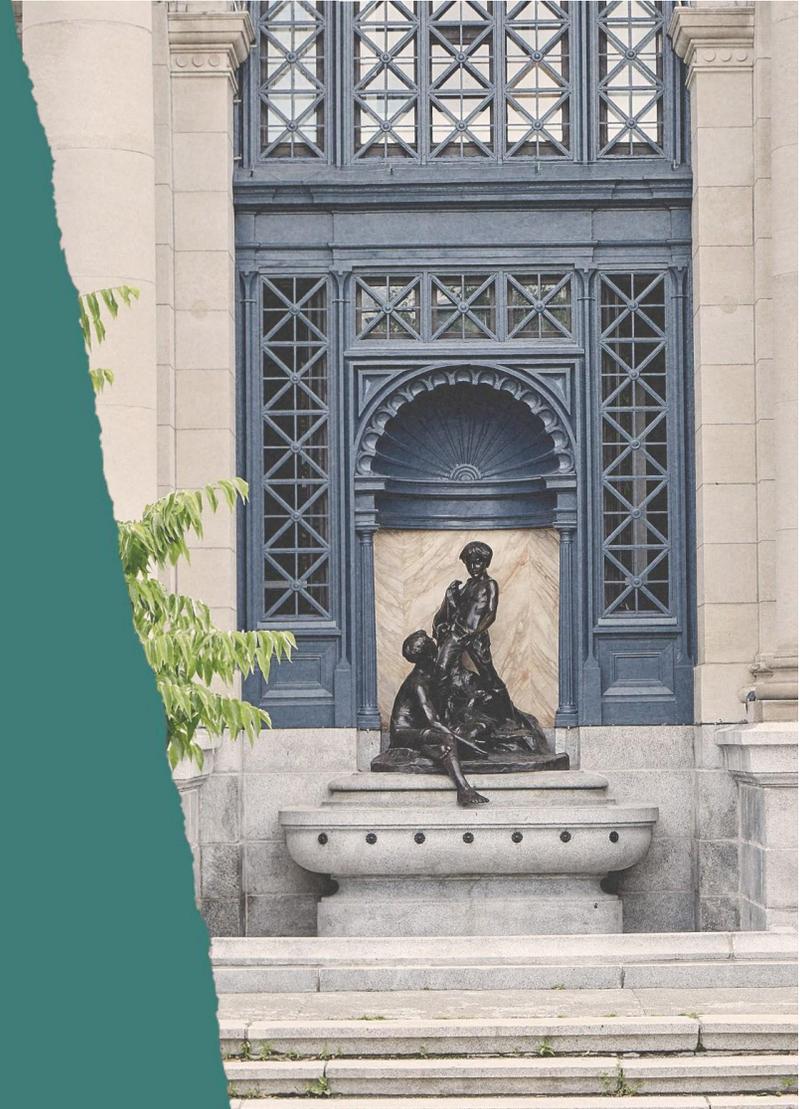
REZ-DE-JARDIN

REZ-DE-CHAUSSÉE (1<sup>ER</sup> ÉTAGE)

2<sup>E</sup> ET 3<sup>E</sup> ÉTAGE



03 Affichage et avis  
public



## Affichage sur le bâtiment

En date du 23 novembre 2022

  
**Direction de l'aménagement urbain  
et des services aux entreprises  
Division des permis et inspections  
6854, rue Sherbrooke Est  
Montréal (Québec) H1N 1E1**

**RAPPORT D'AFFICHAGE**

DEMANDE DE PERMIS ASSUJETTIE À L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT RÉGISSANT LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES (RCA02-27006)

ADRESSE(S) DU BÂTIMENT : 7761-7765, rue Notre-Dame Est
--

Je certifie que ce jour, j'ai affiché sur l'immeuble visé par la demande permis numéro 3002953234, un avis facilement lisible pour les passants et rédigé selon les dispositions de l'article 148.0.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

La période d'affichage prendra fin le \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
Année mois jour

Le 23 novembre 2022, Samir Ben Mahmoud, 7761-7765, rue Notre-Dame Est	Le 23 novembre 2022, Samir Ben Mahmoud, 7761-7765, rue Notre-Dame Est
---	---



Inspecteur : Samir Ben Mahmoud	Tél. : 514 231 3869	Date : 23 novembre 2022
--------------------------------	---------------------	-------------------------

## 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 :

**7761-7765, rue Notre-Dame Est**

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 : **9 décembre 2022 à 23 h 59**

Le comité consultatif d'urbanisme tiendra une séance pour étude et décision le **mardi 13 décembre 2022 à 8h30**, 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



## Avis sur le site de la Ville de Montréal

En date du 30 novembre 2022



### AVIS DE DÉMOLITION D'IMMEUBLE

Une demande de certificat d'autorisation de démolition du bâtiment mentionné ci-dessous a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

- **7761-7765, rue Notre-Dame Est**

Conformément au Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA02-27006), toute personne qui désire s'opposer à la demande 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 **9 décembre 2022**.

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 **mardi 13 décembre 2022 à 8 h 30**. Le projet peut être consulté sur le site Internet de l'arrondissement, à l'adresse suivante, à compter du 30 novembre 2022 :

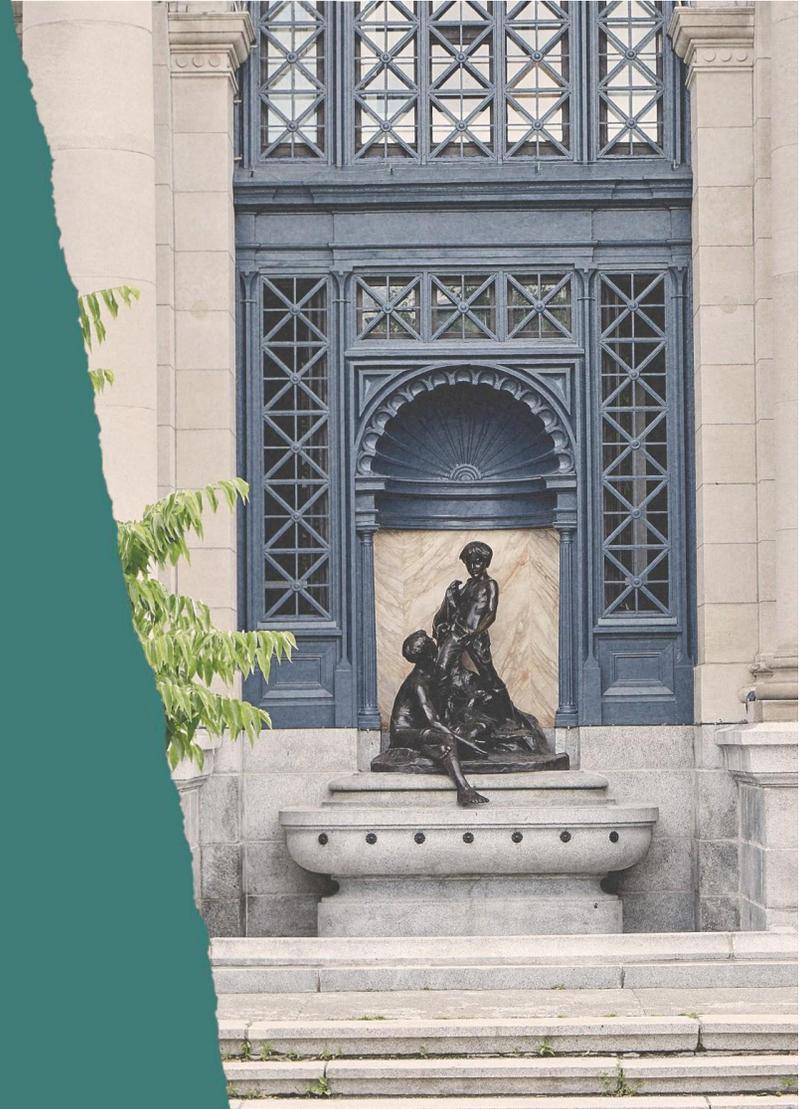
<https://montreal.ca/articles/dossiers-letude-dans-mhm-5560>

FAIT À MONTRÉAL, CE 30<sup>e</sup> JOUR DE NOVEMBRE 2022

La secrétaire d'arrondissement substitut,

Olga Sacaliuc

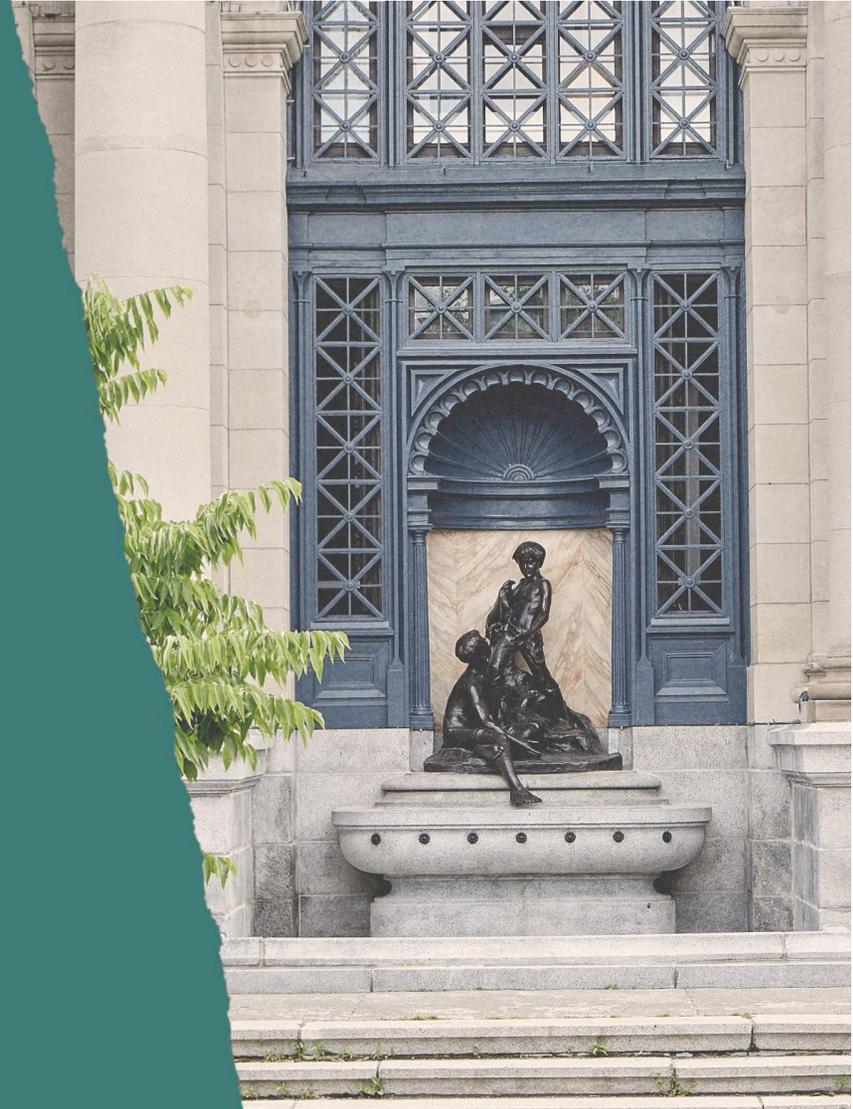
04 Opposition(s)  
motivée(s)



Toute personne qui désire s'opposer à la demande de certificat doit faire connaître par écrit son opposition motivée à la secrétaire d'arrondissement avant le 9 décembre 2022 à 23 h 59.

05

# 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 **96 300 \$**, ce qui établit le montant de la lettre de garantie bancaire exigée à **32 100 \$**. 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 \$**.

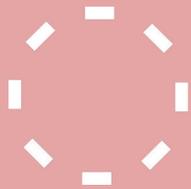
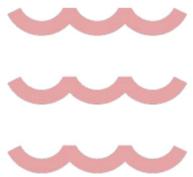
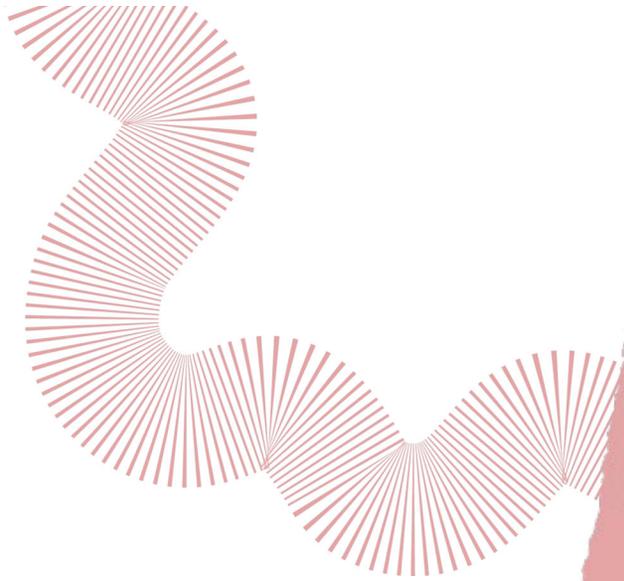
**\*À noter que les deux (2) lettres de garanties bancaires ont déjà été demandées dans le cadre de la première demande de certificat de démolition (27-DEMO-2022-0002).**

06 **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 aux conditions suivantes :

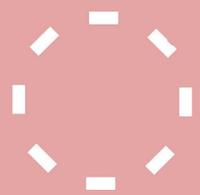
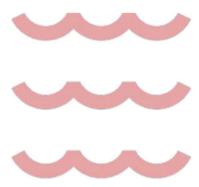
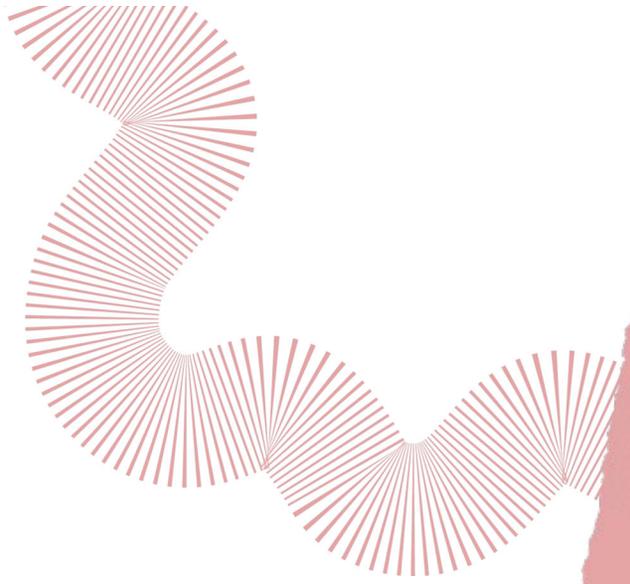
- De fournir deux lettres de garantie bancaire irrévocable :
  - Une première au montant de **32 100 \$**, laquelle pourra être libérée lorsque le programme de réutilisation du sol sera complété et conforme aux conditions de la décision du comité et suite à des travaux réalisés à l'aide d'un permis valide. 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.
  
- D'approuver les travaux projetés (projet préliminaire de remplacement), tels que représentés sur le document de présentation, préparé par la firme Blanchette Architectes, daté du 24 novembre 2022 :
  
- Le projet de remplacement est soumis à une révision architecturale selon le Titre VIII du Règlement d'urbanisme (01-275), et sera évalué par le comité consultatif d'urbanisme, et ce, avant l'émission du permis de construction.



**Merci**

•

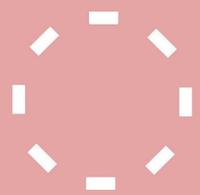
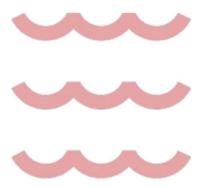
**Fin**



## QUESTION POUR LE CCU

Quel est votre avis sur :

La recommandation favorable de la  
DAUSE concernant le projet préliminaire  
de remplacement du sol.



**Annexe(s)**

**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.*