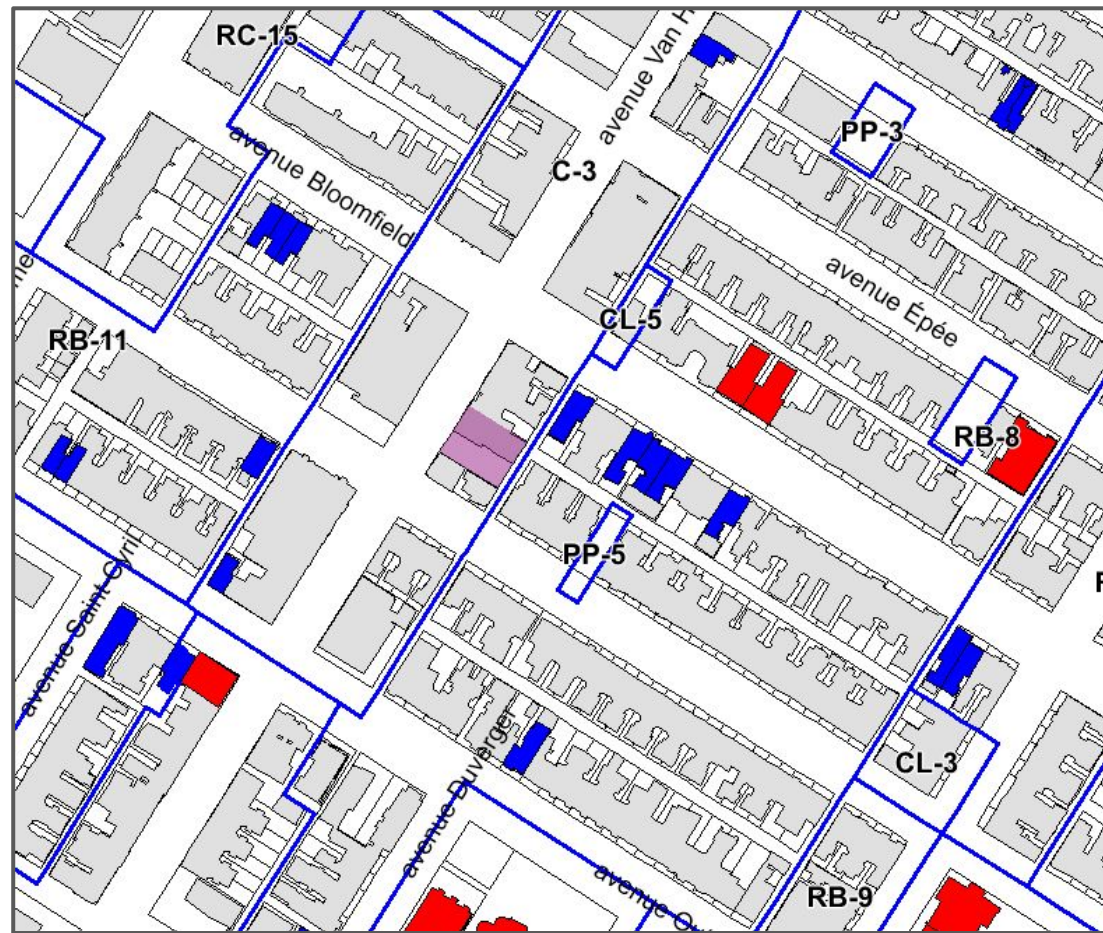




DEMANDES DE DÉMOLITION COMPLÈTE DU BÂTIMENT SITUÉ AU :
1222, avenue Van Horne

Présentation au comité d'étude des demandes d'autorisation de démolition

Classification Bisson	n.c.
Unité de paysage	2.2 Van Horne
PU - Bâtiment d'intérêt patrimonial de valeur exceptionnelle	-
Année de construction	1925
Nombre d'étages	2
Usage	Mixte
Mode d'implantation	Jumelé
Type de demande	Démolition
Règlement(s) concerné(s)	AO-109





AVIS DEMANDE DE DÉMOLITION

AVIS est par les présentes donné par la soussignée, Secrétaire de l'arrondissement d'Outremont, que, conformément au *Règlement régissant la démolition d'immeubles (AO-109)*, le Comité d'étude des demandes d'autorisation de démolition de l'arrondissement se réunira le **mercredi, 24 mai 2023, à 18 h**, à la salle du conseil située au 530, avenue Davaar à Outremont, afin de statuer sur une demande d'autorisation pour la démolition complète du bâtiment portant le numéro civique suivant :

1222, AVENUE VAN HORNE

Le projet de démolition vise le remplacement de l'immeuble concerné par un projet mixte commercial / résidentiel de 6 étages

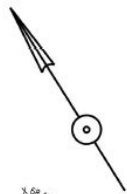
Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1) et au *Règlement régissant la démolition d'immeubles (AO-109)*, toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, **dans les 10 jours de la publication de l'avis public ou, à défaut, dans les 10 jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné**, faire connaître par écrit son opposition motivée au Secrétaire de l'arrondissement à l'adresse suivante :

DEMANDE DE DÉMOLITION
A/S DE ME JULIE DESJARDINS
SECÉTAIRE DE L'ARRONDISSEMENT
VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT D'OUTREMONT
543, CHEMIN DE LA CÔTE-SAINTE-CATHERINE
OUTREMONT (QUÉBEC) H2V 4R2
SECRETARIAT.OUTREMONT@MONTREAL.CA

Montréal, le 02 mai 2023
La Secrétaire de l'arrondissement
Julie Desjardins, avocate







x. 68,17

x. 68,16

x. 68,14

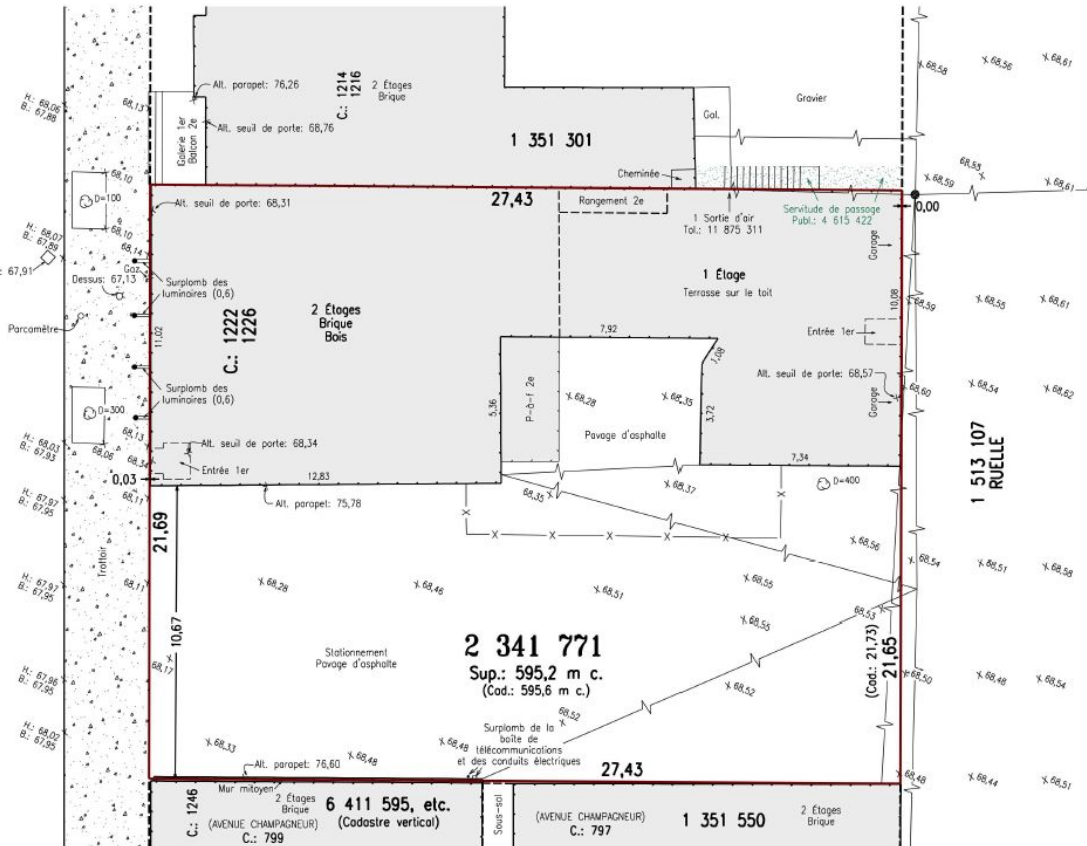
x. 68,14

x. 68,14

x. 68,13

x. 68,12

AVENUE VAN-HORNE
1 354 988







Évaluation de l'intérêt patrimonial

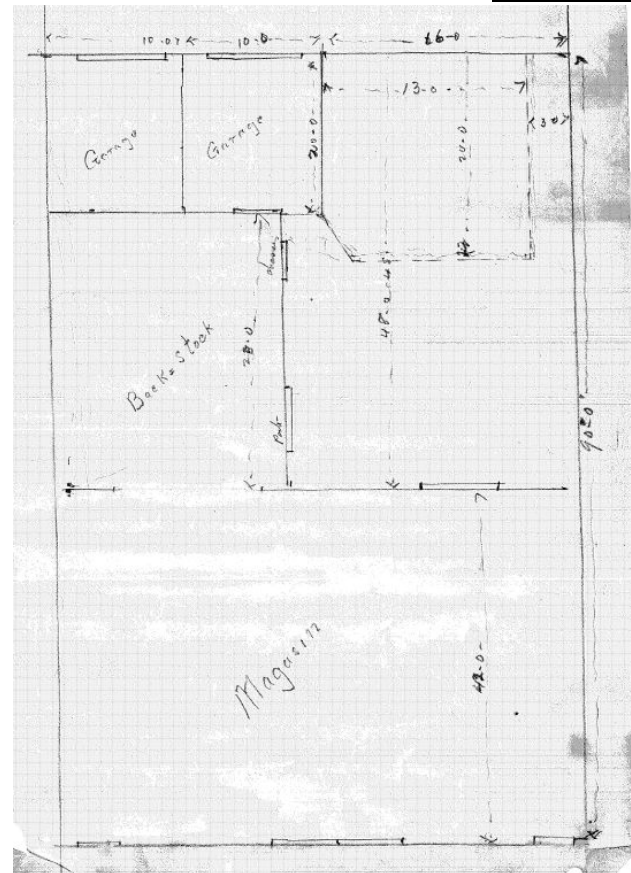
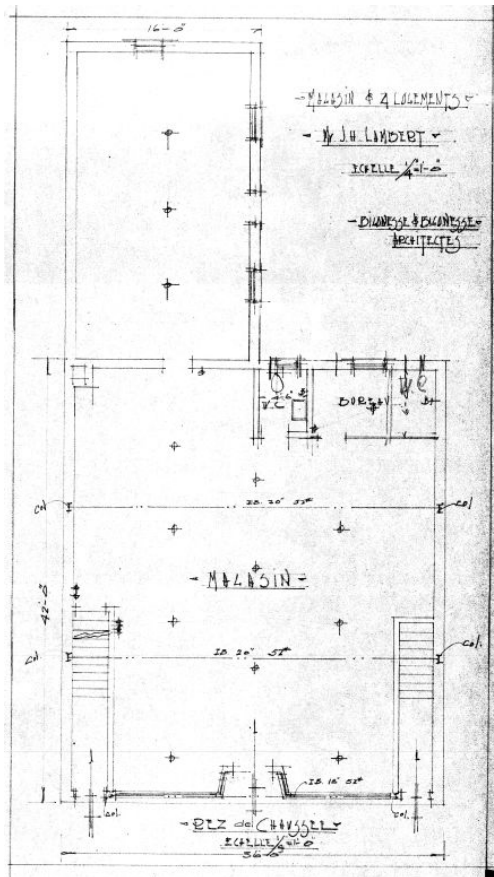
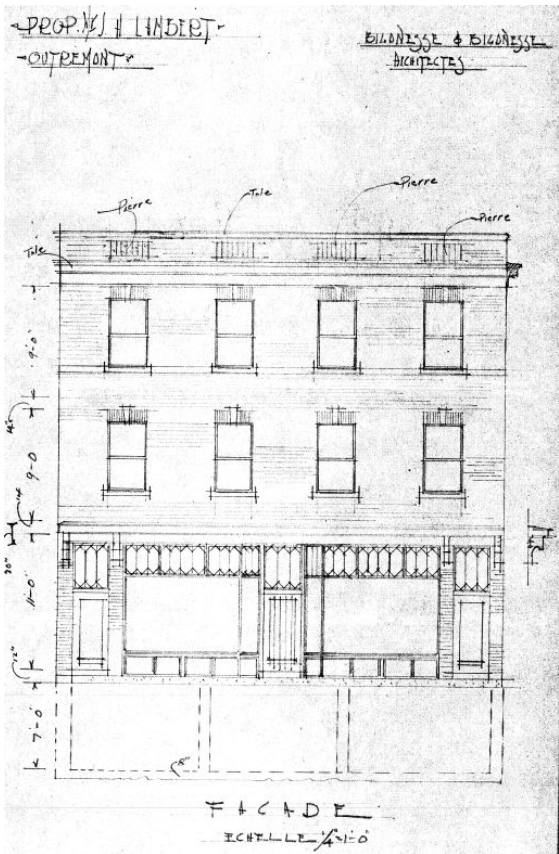


Modification(s) marquante(s) & état apparent

Par le biais de la responsable substitut de l'accès pour l'arrondissement d'Outremont, Me Julie Desjardins, nous avons obtenu copie des plans, demandes de permis et autres documents liés au bâtiment étudié :

- 5 août 1927_ construction d'un garage à l'arrière (permis 2235);
- 8 avril 1993_ modification de la façade et rénovations intérieures pour le Restaurant le Paris Beurre, par Peter Paul Nianu, architecte (permis 17849);
- 1 septembre 1999_ installation d'une nouvelle clôture pour la terrasse commerciale à l'arrière (permis 215-88);
- 21 avril 2015_ en vitrine, installation de deux enseignes appliquées en vinyle de couleurs gris pâle pour le restaurant Le Paris Beurre et pour le restaurant Les Fillettes (certificat A-43683);
 - Des plans et élévations préparés par Bilonesse & Bilonesse Architectes, non datés mais possiblement en lien avec le restaurant Les Fillettes, pour Mf. J.H. Lambert font état d'un magasin et de quatre logements (Annexe 1).
- 27 juin 2021_ réfection de la membrane du toit plat et réinstallation du plancher de la terrasse existante (permis 3001419222_21).

Faute de matériel iconographique d'origine, il nous est difficile d'évaluer le niveau d'authenticité de la façade principale. En regards de la logique organisationnelle et des comparables trouvées, nous considérons que les entrées latérales du rez-de-chaussée et la disposition des fenêtres à l'étage ainsi que la maçonnerie reflètent vraisemblablement l'apparence originale de la façade principale. Cependant, l'imposante ouverture fenestrée du rez-de-chaussée est une intervention « récente » qui est venu altérer l'apparence du bâtiment.



Nature de la démolition

- Démolition complète du bâtiment.

Moyens prévus pour procéder aux travaux de démolition

- Protection du bâtiment mitoyen et du domaine public;
- Clôturer le chantier.
- Retrait des matières résiduelles dangereuses;
- Ségrégation des matériaux sur le site, le stationnement sur le côté du terrain pourra servir d'espace de triage;
- Contrôle de la poussière en arrosant la zone de travail;

Durée anticipée des travaux

- Environ trois semaines (15 jours)
- En amont à la démolition, toutes les communications et mesures de sécurité nécessaires seront mises en place par le propriétaire afin d'assurer le bon déroulement du chantier.

Aménagement de l'aire de travail

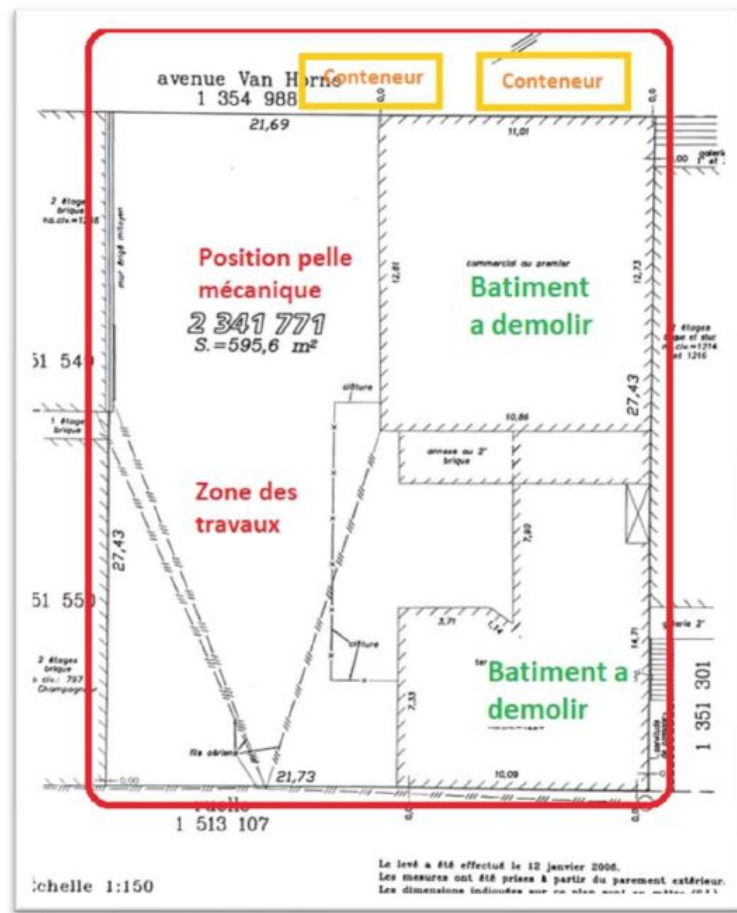
Le chantier sera délimité à l'aide d'une clôture de chantier fixée au sol. La fiche technique d'une clôture type est présentée à l'annexe III.

Ces clôtures seront recouvertes d'un filet semi-opaque servant à limiter le dérangement des automobilistes et aider au contrôle des poussières et débris.

La fiche technique du filet « CAFNET » est jointe à l'annexe III.

La figure suivante montre l'étendue de la zone de travail. Une déviation piétonnière avec signalisation sera nécessaire afin de fermer la portion de trottoir devant le bâtiment visé. Une demande de permis d'entrave de la voie de stationnement sera également formulée pour une question de sécurité. Cette voie servira notamment au positionnement des conteneurs à déchets. Un plan de signalisation sera déposé lors de la demande de permis d'entrave.

Aucun travail ne se fera depuis la ruelle. La démolition de la portion arrière (garage) se fera à partir de l'intérieur du terrain.



Mesures d'atténuation des impacts

13.2. Protection du bâtiment voisin

Le bâtiment voisin est occupé par des résidents. Ceux-ci seront rencontrés par le promoteur afin de leur présenter le projet, la durée des travaux, leur expliquer les impacts probables et les mesures d'atténuation qui seront mise en place. Le grand souci de ces gens est assurément la protection de leur propriété lors des travaux.

Les mesures suivantes serviront à la protection de la résidence voisine :

1. Construction d'une cloison rigide (contreplaqué et montants de bois) sur le perron et le balcon, parallèlement au mur mitoyen afin d'empêcher tous débris de s'accumuler sur ces surfaces voisines. LE MUR MITOYEN ÉTANT CONSERVÉ, IL AGIT COMME ÉCRAN PHYSIQUE. (voir photographie à l'annexe I)
2. Mise en place de panneaux de plywood fixés sur des montants de bois (2'x4') vissés au mur mitoyen avec visse à béton (tapcon) afin de protéger des impacts lors de la démolition structurale. Cette protection implique le dégarnissage préalable de tous les finis architecturaux, cloisons et composantes électromécaniques afin de pouvoir bien appuyés et fixer les plywood au mur mitoyen.
3. Déjointement / séparation manuelle du bâtiment à démolir avec bâtiment mitoyen à conserver.
 - o Parapet et solinage
 - o solives de plancher et toiture

13.3. Condition du mur mitoyen et des fondations

Les résidences connexes ne partagent pas un même mur mitoyen. Le bâtiment visé par la démolition possède son propre mur de brique (2-3 rangs) dans lequel est imbriqué les solives de bois soutenant planchers et toiture. Le bâtiment voisin a également son propre mur de brique. Il n'y a pas de lien structural partagé sur un même mur mitoyen. LE MUR MITOYEN DE BRIQUE EST CONSERVÉ.

*** S'il y avait lieu, une démolition manuelle du mur de brique doit être envisagée. Le retrait du mur connexe à celui de la propriété voisine ne peut se faire mécaniquement. Les briques doivent être démantelées manuellement de manière à ne pas induire de vibrations au mur voisin. ***

Il en va de même pour la fondation. Chacun des bâtiments connexes possède sa propre fondation. Présentement, nous considérons que la fondation du bâtiment à démanteler ne pourra pas être démolie. Le niveau de la fondation voisine n'est pas connu, ni la nature du lien physique (interconnexion) entre les deux fondations. La fondation limitrophe au trottoir de la rue Van Horn est lui aussi conservé. Il agit comme mur de soutènement des matériaux sous le trottoir adjacent.

Fissuration importante des murs de fondation

Plusieurs fissures ou éclatements du béton sont visibles sur la face extérieure des murs de fondations. Sur la façade latérale du bâtiment, certaines de ces fissures se prolongent dans l'enveloppe de brique sus-jacente, indiquant que celles-ci ne sont pas superficielles et induisent des mouvements différentiels dans la structure.

(Voir photo 1 à l'annexe A)



Efflorescence sur la face intérieure des murs de fondation

De l'efflorescence est visible sur la majorité de la surface intérieure des murs de fondation Van Horne (Nord) et latéral (ouest) laissant présager une forte contamination aux ions chlorure.

Bien que la contamination aux ions chlorure ne cause que rarement une détérioration des pierres constituant le béton, la pâte de ciment est quant à elle rapidement détériorée par la contamination, pouvant causer la perte d'intégrité structurale du mur, menant initialement à des tassements et pouvant mener à un effondrement complet du mur.

(Voir photos 2 et 3 à l'annexe A)



Absence de membrane d'étanchéité sur le mur de fondation

Notre examen des murs de fondation périmétriques n'a pas permis de détecter la présence d'une membrane ou d'une quelconque mesure d'étanchéité du mur de fondation. L'absence de mesure de contrôle des infiltrations au niveau des murs de fondation explique leur détérioration constatée à l'intérieur du bâtiment.



Maçonnerie des façades latérales ouest et ruelle détériorée et présentant des lézardes importantes

De nombreuses lézardes sont visibles sur la façade latérale ouest avant, majoritairement recouverte d'un crépi. La maçonnerie de briques d'argile est visible aux endroits où le crépi est manquant.

Les façades latérale ouest arrière et ruelle présente moins de fissuration, toutefois certaines unités de maçonnerie sont fendues et leurs joints de mortier sont fortement détériorés.

Au moins une allège de fenêtre fendue a été observée.

Aucun prélèvement de brique n'a été réalisé pour déterminer l'état de vieillissement des unités de maçonnerie. Les briques apparentes, principalement sur les façades latérale ouest arrière et ruelle semblent en fin de vie.

La fin de vie des unités de brique d'argile ne signifie pas nécessairement un risque d'effondrement imminent ou de dommage structural, mais plutôt la nécessité de les remplacer en vue d'une restauration de la façade. Les briques détériorées présenteront une grande perméabilité et porosité, les rendant fragiles et très sensibles aux cycles de gel-dégel.

La perméabilité de la brique maintiendra le nouveau mortier ou le mortier existant en condition humide, causant sa détérioration accélérée. La détérioration du mortier et des briques d'un mur porteur compromet sa capacité portante.

Selon nos observations sur place, les murs des façades latérales ouest avant et arrière sont porteurs.

(Voir photos 4, 5 et 6 à l'annexe A)



Nombreuses traces d'infiltration d'eau et humidité dans la charpente de bois du RDC et de l'étage

De nombreuses taches et détériorations dues à la présence d'eau et d'humidité sont visibles aux plafonds du sous-sol et du RDC, laissant présager une problématique d'infiltration d'eau dans le bâtiment. La qualité incertaine de la jonction entre les volumes avant et arrière du bâtiment et une problématique ancienne d'étanchéité de l'enveloppe pourraient expliquer en grande partie les dommages associés à ces infiltrations d'eau.

Les conditions observées ne constituent par un danger structural éminent, mais témoignent du vieillissement de la structure, accéléré par des avaries passées.

La majeure partie de la structure étant couverte, il n'est pas possible d'évaluer l'étendue de la détérioration de la structure du toit et de l'étage.

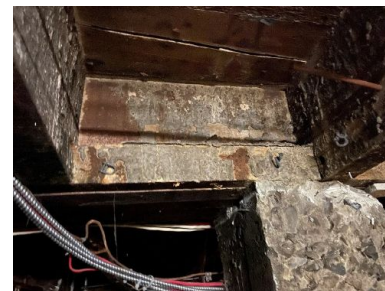
(Voir photos 7, 8 et 9 à l'annexe A)

Présence de traces de moisissures dans le local du RDC

Plusieurs traces de moisissure ont été observées dans l'ancien local commercial au RDC ayant servi de restaurant. Les finitions architecturales n'ont pas été retirées au-delà de la démolition déjà réalisée avant notre visite, ne nous permettant pas de vérifier l'étendue de la moisissure.

L'étage supérieur étant utilisé comme unité résidentielle, la présence de moisissures au plafond du RDC est préoccupante pour la salubrité de l'appartement.

(Voir photo 10 à l'annexe A)



Soulèvement et fissuration de la dalle sur sol

La dalle sur sol au sous-sol du volume avant du bâtiment est fortement fissurée et présente en plusieurs endroits des soulèvements caractéristiques d'une réaction pyritique.

Cette condition ne compromet pas l'intégrité structurale du bâtiment, mais compromet l'usage optimal du sous-sol.

(Voir photo 11 à l'annexe A)



La structure du bâtiment situé au 1222-1226 avenue Van Horne est un ensemble hétérogène en mauvais état.

Bien qu'elle ne présente pas un danger immédiat, sa vétusté générale et les nombreuses déficiences constatées compromettent sa pérennité à long terme.

Des composantes structurales du bâtiment ont été dégradées par l'eau, les mouvements structuraux, les agents de déglacage et le temps.

La dégradation de la structure n'origine pas de lacunes importantes dans l'entretien du bâtiment, mais plutôt dans la faible qualité de la construction d'origine.

Nous sommes d'avis que les coûts des travaux de structure requis pour la mise à niveau du bâtiment sont trop élevés par rapport à son potentiel commercial, en plus de mettre inutilement à risque les ouvriers durant les travaux aux fondations et murs porteurs.

Les travaux de restauration du bâtiment, en plus de nécessiter le remplacement d'un nombre important d'éléments structuraux, laissant se questionner sur la pertinence de préserver les quelques éléments en bon état, étant donné l'absence d'intérêt patrimonial du bâtiment ou de ses composants ainsi que l'absence d'authenticité de son aspect actuel.

La pérennité à long terme du bâtiment ne pouvant être assurée sans travaux majeurs, nous recommandons que celui-ci soit démolé lorsqu'un nouveau projet de développement sera prêt à être entrepris sur le lot.



Félix Bédard, ing., M.ing.
OIQ 5007243
Elema Experts-Conseils inc.

Zonage applicable - Grille d'usage

- Usages résidentiels et commerciaux
- Rez-de-chaussée exclusivement commercial
- Couverture au sol maximale de 100%
- Rapport plancher-terrain (COS) entre 3 et 4
- Multifamilial, nombre d'étages minimum de 5 et maximum de 6 - 18 à 21 m

ARRONDISSEMENT D'OUTREMONT		GRILLE DES USAGES ET DES NORMES RÈGLEMENT DE ZONAGE						
Zone		C-3						
HABITATION								
Cat. I :	unifamiliale							
Cat. II :	bifamiliale (duplex)	o (3)						
Cat. III :	trifamiliale (triplex)		o (3)					
Cat. IV :	multifamiliale (plus de trois)			o (3)	o (3)	o (3)		
Cat. V :	collective			o (3)	o (3)	o (3)		
COMMERCE								
Cat. I :	primaire					o (1)	o (1)	o (1)
Cat. II :	détail					o (1)	o (1)	o (1)
Cat. III :	bureaux - I					o (1)	o (1)	o (1)
Cat. IV :	bureaux - II					o (1)	o (1)	o (1)
Cat. V :	restaurants					o (2)	o (2)	o (2)
Cat. VI :	récréation					o (1)	o (1)	o (1)
Cat. VII :	gros							
Cat. VIII :	automobile							
COMMUNAUTAIRE								
Cat. I :	espace public ouvert	o	o	o	o	o	o	o
Cat. II :	municipal public					o	o	o
Cat. III :	enseignement et santé					o	o	o
Cat. IV :	culte et religion							
Cat. V :	cimetière							
Cat. VI :	technique							
Cat. VII :	méto-police					o	o	o
Cat. VIII :	stationnement souterrain							
GROUPEMENT								
	isolé			o		o		
	jumelé				o		o	
	contigu	o	o			o		o
	conversion							
TERRAIN								
	superficie minimale (m ²)							
	frontage minimal (mètres)							
BÂTIMENT								
	c.o.s. minimum - maximum	2-3	2-3	3-4	3-4	3-4	3-4	3-4
	% de couverture au sol (max.)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	% de surface végétale (min.)							
	hauteur (mètres) min. - max.	11-12	12-15	18-21	18-21	18-21	18-21	18-21
	hauteur (niveaux) mn. - max.	3-3	3-4	5-6	5-6	5-6	5-6	5-6
	largeur minimale (mètres)							
MARGES								
	latérales (mètres) minimum							
	arrière (mètres) minimum							

NOTE

Note (1) : Les usages des groupes commerce I et II sont autorisés exclusivement au rez-de-chaussée des bâtiments.
 Note (2) : Les usages du groupe commerce V sont autorisés exclusivement au rez-de-chaussée ainsi qu'à l'étage immédiatement au-dessus dans la mesure où il n'y a pas simultanément d'usage du groupe habitation à cet étage du bâtiment
 Note (3) : Le rez-de-chaussée du bâtiment doit être exclusivement occupé par un usage du groupe commerce.

Art. 4, régl. 1177-2; Art. 1, régl. 1242; Art. 6, régl. 1283; Art. 4 et 6, régl. AO-51; Art.3, régl. AO-79-1; Art. 2, régl. AO-183; Art. 54, régl. AO-562

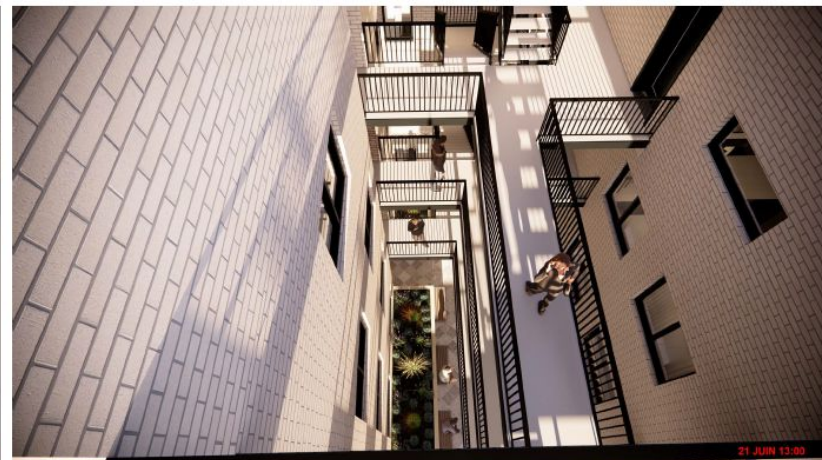
Programme préliminaire de réutilisation du sol

- Bâtiment de 6 étages;
- 35 logements, de studio à 3 chambres et 1 grand local commercial au RDC avec espace de rangement au sous-sol;
- 5115pi² de superficie commerciale (rez-de-chaussée);
- Empreinte du bâtiment au sol de 6018² pour une superficie de lot de 6411pi² (93,9% de couverture au sol);
- 1 case de stationnement extérieure;
- Revêtement extérieur en maçonnerie de briques;

STUDIO	1 CH.	2 CH.	3 CH.	TOTAL # D'UNITÉS
1	7	1		9
1	7	1		9
1	7	1		9
	4	2		6
	0	1	1	2
				0
3	25	6	1	35
9%	71%	17%	3%	100%







Règlement régissant la démolition d'immeubles (AO-109)

Critères d'analyse:

- 1) L'état de l'immeuble;
- 2) La détérioration de l'apparence architecturale;
- 3) Le caractère patrimonial et esthétique;
- 4) La qualité de vie du voisinage;
- 5) Le coût de la restauration;
- 6) L'utilisation projetée du sol dégagé.

- **24 mai** : Comité de démolition;

Dates à communiquer ultérieurement:

- Transmission de la décision du Comité au conseil d'arrondissement et toute partie en cause;
- Fin de la période où tout intéressé peut interjeter appel de la décision du Comité par écrit aux membres du Conseil (délai de 30 jours suivant la décision du comité de démolition). Si une ou des personnes intéressées ont fait la demande d'interjeter appel, le Conseil peut confirmer la décision du Comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû prendre;
- Émission du certificat d'autorisation de démolition, avec ou sans conditions (Si décision favorable).