

COMITÉ DE DÉMOLITION
8 décembre 2021

OBJET DE LA DEMANDE

Démolition de deux bâtiments situés aux 7647-7651, rue Saint-Hubert et aux 7659-7671, rue Saint-Hubert.

PROPRIÉTÉS VISÉES

Adresses	Numéros de lot	Dates de construction	Nombre d'étages	Usages actuels
7647-7651, rue Saint-Hubert	3 457 425	1992	2	Commercial (vacant)
7659-7671, rue Saint-Hubert	3 457 427	Inconnue (avant 1912)	2	Rez-de-chaussée : Commercial (vacant) Étage : 4 logements (vacants)

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande est déposée visant la démolition des deux bâtiments situés aux 7647-7651, rue Saint-Hubert et aux 7659-7671, rue Saint-Hubert. Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé prévoit la construction d'un immeuble de 3 étages, avec construction hors toit, destiné à accueillir un rez-de-chaussée commercial sur la rue Saint-Hubert ainsi que 32 logements. Le taux d'implantation du bâtiment proposé est de 87 %.

Milieu d'insertion

Les bâtiments concernés sont localisés du côté est de la rue Saint-Hubert à l'intersection avec la rue Villeray. Ce tronçon de la rue Saint-Hubert est caractérisé par des bâtiments de 2 ou 3 étages dont le rez-de-chaussée est typiquement commercial. Les étages supérieurs sont occupés soit par des logements, soit par des espaces commerciaux. Le tronçon compte plusieurs constructions quasi-centenaires, mais également des bâtiments datant des années 1980 à aujourd'hui. Notons également la présence de l'église Notre-Dame-du-Rosaire et de son presbytère du côté nord de la rue Villeray, dans le voisinage immédiat des propriétés visées. Ce secteur est identifié comme étant de valeur patrimoniale intéressante au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Les lots du côté est de la rue sont traversants, donnant sur la rue Saint-André à l'arrière. Le côté ouest de la rue Saint-André est principalement occupé par les cours arrières des bâtiments donnant sur la rue Saint-Hubert, servant le plus souvent à la desserte des commerces tandis que le côté est est occupé presque entièrement à des fins résidentielles.

Plusieurs sites ont été redéveloppés, ou sont en voie de l'être, sur le tronçon de la rue Saint-Hubert compris entre les rues Jean-Talon et Villeray. Les caractéristiques des différents projets y sont similaires, à savoir la construction d'immeubles de trois étages, avec construction hors toit, comportant un rez-de-chaussée affecté à des fins commerciales sur la rue Saint-Hubert et des logements aux étages. Un nombre

COMITÉ DE DÉMOLITION
8 décembre 2021

grandissant de nouvelles constructions sont dotées de cours intérieures. Les lots transversaux, entre les rues Saint-Hubert et Saint-André, ont été travaillés de manière à rétablir la trame résidentielle sur le côté Saint-André, atténuant du même coup les impacts de l'exploitation des locaux commerciaux pour les résidents de cette rue. L'arrondissement y préconise une architecture de bâtiments contemporaine et distinctive, mettant également l'accent sur la transition entre le rez-de-chaussée commercial et les étages.

Propriétés visées

7647-7651, rue Saint-Hubert

Ce bâtiment commercial vacant de 2 étages a été construit en 1992. Il s'agit d'une construction d'acier dont la façade est principalement vitrée. Il est implanté sur la quasi-totalité de son lot transversal, mais comporte de petites marges de recul tant du côté de la rue Saint-Hubert que du côté de la rue Saint-André.

7659-7671, rue Saint-Hubert

L'année de construction de ce bâtiment à vocation mixte de 2 étages n'est pas connue, mais des cartes historiques permettent de déduire qu'il date d'avant 1912. Il s'agit d'une construction de bois dotée de façades en brique. Présentement vacant, il compte trois locaux commerciaux au rez-de-chaussée et 4 logements. Il occupe plus de la moitié de son lot ayant front sur les rues Saint-Hubert, Saint-André et Villeraie.

État des bâtiments

Un rapport constatant l'état des bâtiments a été réalisé en mars 2021 par L2C Experts conseils en structure.

7647-7651, rue Saint-Hubert

Aucun problème de structure n'est décelé par l'ingénieur en structure pour ce bâtiment. Toutefois, il y aurait des traces d'humidité sous certaines fenêtres et des appuis insuffisants pour certains linteaux sur la façade arrière, ce qui pourrait mener à des problèmes d'étanchéité et de stabilité à long terme. Malgré l'état acceptable du bâtiment, un agrandissement en hauteur et une conversion à la fonction résidentielle seraient complexes et coûteux, notamment dû à la capacité portante limitée de la structure d'acier, l'insuffisance du contreventement sismique avec les normes actuelles et la difficulté d'excaver en sous-œuvre. L'ingénieur estime le coût de ces travaux à 2,8 M\$, soit près de 6 fois la valeur du bâtiment existant. Considérant ces enjeux, ainsi que la nature du projet visé, l'ingénieur en structure recommande la démolition du bâtiment. La Direction du développement du territoire (DDT) considère que la démolition de ce bâtiment est envisageable seulement si le programme de réutilisation du sol dégagé présente une opportunité de densification résidentielle et une implantation et intégration architecturale de qualité.

7659-7671, rue Saint-Hubert

Le rapport souligne la vétusté globale de l'ouvrage et plus particulièrement de son enveloppe. Des ventres de bœuf et des lézardes en façade pointent à des déficiences

COMITÉ DE DÉMOLITION
8 décembre 2021

au niveau de l'étanchéité et à un risque d'effondrement de la brique. Plusieurs finis architecturaux et moulures seraient en état de dégradation avancée et affichent des signes d'infiltration d'eau. La toiture serait en très mauvais état, au point où sa structure est exposée aux intempéries. Le plancher de l'un des logements présenterait des pentes importantes laissant penser des problèmes de structure. Une fuite d'eau non colmatée dans l'un des logements aurait mené à une accumulation importante d'eau dans le vide sanitaire sous l'un des espaces commerciaux. Les nombreuses infiltrations d'eau observées dans le bâtiment auraient endommagé de façon permanente les murs de fondation et les solives de plancher et présenteraient un risque de moisissures. À la lumière de ces déficiences, l'ingénieur en structure souligne la difficulté et le coût important d'une rénovation ou d'un agrandissement du bâtiment et recommande sa démolition. En ce qui concerne strictement la rénovation, le coût est estimé à plus de 500 000 \$, soit près de 2 fois la valeur du bâtiment. Notons également que la valeur du terrain est 1,5 fois plus élevée que le bâtiment lui-même. Considérant ces éléments, la DDT considère que la démolition du bâtiment est justifiée.

Valeur patrimoniale

Une analyse de la valeur patrimoniale des deux bâtiments a été réalisée par Fugère Architecture en mars 2021.

7647-7651, rue Saint-Hubert

Selon l'analyse patrimoniale, ce bâtiment a été construit en 1992 en remplacement de deux bâtiments démolis sis sur des lots distincts. Ce bâtiment ne possède aucune caractéristique architecturale notable et ne présente aucune valeur patrimoniale, notamment en raison de son âge peu avancé. Alors que sa volumétrie et sa façade s'inscrivent dans la trame urbaine mixte de la rue Saint-Hubert, sa façade arrière ne dialogue aucunement avec la rue Saint-André.

7659-7671, rue Saint-Hubert

Selon l'analyse patrimoniale, ce bâtiment aurait fait l'objet de très peu de documentation, au point où son année de construction n'est pas connue. Toutefois, il est possible de déduire à partir de l'Atlas de la Ville de Montréal de 1912 qu'il existait déjà à cette époque et qu'il s'agissait de deux bâtiments sis sur des lots distincts. Il s'agit donc d'un témoin des gabarits de bâtiment et du rythme du parcellaire de l'époque. Toutefois, le bâtiment ne possède pas d'ornementation ou de caractéristiques architecturales notables hormis des insertions de briques rouges en forme de losanges et de bordures d'ouvertures dont l'authenticité n'a pu être évaluée. Vu l'état de l'immeuble et le peu de documentation disponible quant à sa conception et son histoire, la DDT estime que celui-ci ne porte aucune valeur architecturale ou patrimoniale particulière, valeur qui aurait pu militer pour sa préservation.

Avis du Ministère de la culture et des communications

Conformément aux mesures transitoires prévues à la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* (projet de loi 69) du 1^{er} avril 2021, les arrondissements doivent dorénavant transmettre au Ministère de la culture et des communications (MCC) toutes les demandes de démolition visant des bâtiments construits avant 1940, que ce bâtiment présente un intérêt patrimonial ou non. Le MCC

COMITÉ DE DÉMOLITION
8 décembre 2021

a ensuite 90 jours pour informer la Ville de son intention de classer le bâtiment visé par la demande, utiliser son pouvoir d'ordonnance, ou informer l'arrondissement qu'il n'interviendra pas dans ce dossier. Étant donné que le bâtiment situé au 7659-7671, rue Saint-Hubert date d'avant 1940, la demande visant sa démolition est assujettie à l'application de ces mesures transitoires. Suivant l'étude préliminaire du dossier par la DDT, le Ministère a confirmé dans une lettre du 20 août 2021 qu'il n'interviendra pas dans le cadre de cette demande, car l'intérêt patrimonial de l'immeuble n'est pas suffisant pour le justifier.

Réglementation applicable

La grille pour la zone C02-116 à l'annexe C du *Règlement de zonage 01-283 de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension* permet sur les propriétés visées des usages commerciaux de la catégorie C.4 et un nombre théoriquement illimité de logements. Toutefois, le rez-de-chaussée adjacent à la façade comportant l'entrée principale doit être occupé par un usage de la catégorie C.4. Une construction peut avoir 2 ou 3 étages et une hauteur maximale de 12,5 mètres. Elle doit être implantée en contiguïté par rapport à ses voisins et respecter un taux d'implantation de 35% à 85%, sauf pour un terrain de coin où le taux d'implantation peut théoriquement atteindre 100 %. La marge avant principale doit se situer entre 0 et 2 mètres et la marge avant secondaire, entre 0 et 4 mètres. Dans le cas présent, la façade principale et l'entrée principale sont considérées comme étant sur la rue Saint-Hubert.

Projet de remplacement

a) nouveau bâtiment

L'immeuble proposé compte 3 étages ainsi qu'une construction hors toit et est destiné à accueillir 32 nouveaux logements. Le bâtiment serait implanté sur les limites de propriété sur les rues Saint-Hubert, Villeray et Saint-André et aurait un taux d'implantation d'environ 87 %. Le rez-de-chaussée du côté de la rue Saint-Hubert serait occupé par des locaux commerciaux dont la superficie totale avoisine les 300 m². Les étages supérieurs, ainsi que le rez-de-chaussée et une partie du sous-sol du côté de la rue Saint-André, seraient occupés par des logements. Au total, le projet comprendrait 13 logements d'une chambre à coucher, 16 logements de deux chambres à coucher, 2 logements de trois chambres à coucher et 1 logement de 4 chambres à coucher.

Tous les logements seraient traversants grâce à une cour intérieure paysagée et ceinturée de coursives en caillebotis. Cette cour serait accessible par une porte-cochère depuis la rue Saint-Hubert et par un escalier extérieur du côté de la rue Villeray. Une rampe pour personnes à mobilité réduite, un ascenseur et des locaux commerciaux de plain-pied feraient de ce bâtiment un immeuble accessible selon la définition du Code de Construction du Québec. Chacun des logements serait doté d'un espace de vie extérieur privé, soit une terrasse dans la cour intérieure, une loggia ou une terrasse au toit. Le projet prévoit l'aménagement de 17 unités de stationnement souterraines et 26 unités de stationnement pour vélos.

Le bâtiment serait revêtu d'une brique de béton de couleur blanche avec des accents en parement métallique de couleur cuivre. Le parapet serait travaillé en angles afin de renforcer le caractère contemporain de la proposition architecturale. Notons toutefois qu'une demande de dérogation mineure a été ouverte afin de déroger aux marges de

COMITÉ DE DÉMOLITION
8 décembre 2021

recul requis du côté de la rue Villeray pour les constructions hors toit, l'appentis de l'ascenseur et les garde-corps des terrasses. La DDT considère que ces dérogations sont admissibles considérant que le projet est pénalisé par des exigences de recul par rapport à trois façades.

b) aménagements paysagers

Des aménagements paysagers sont prévus dans la cour intérieure sur le tréfonds du stationnement souterrain. Il est proposé d'y planter deux arbres ainsi que des arbustes, en plus d'offrir des espaces communs aux résidents. Également, des bacs de plantation sont proposés au toit entre les terrasses privées.

c) stationnement

Il est proposé de construire un stationnement souterrain de 17 unités accessible par la rue Saint-André. Le filage nécessaire à l'ajout de bornes de recharge pour véhicules électriques est prévu dans la conception du projet. Un total de 26 unités de stationnement pour vélos est également proposé.

d) domaine public

Seul un arbre public se retrouve à proximité du projet, sur la rue Saint-Hubert. Un devis de protection est en cours de préparation pour ce dernier.

Notons également que des travaux sont en cours sur la rue Saint-André afin de la rendre plus conviviale et sécuritaire pour les usagers. Notamment, le trottoir du côté est a été élargi et planté d'arbres et la chaussée aura une désignation de rue partagée. En contrepartie, le trottoir du côté ouest, soit celui qui longe la propriété visée, est d'une largeur restreinte (0,98 m) et obstrué à plusieurs endroits par des poteaux électriques.

RECOMMANDATION

La Direction du développement du territoire est favorable à la démolition des bâtiments situés au 7647-7651, rue Saint-Hubert et au 7659-7671, rue Saint-Hubert, et ce, considérant les éléments suivants :

- Les deux bâtiments visés sont présentement vacants;
- L'implantation et l'orientation actuelle des bâtiments fond dos à la rue Saint-André et nuisent à son ambiance;
- Vu ses nombreuses déficiences et un manque flagrant d'entretien, le bâtiment situé au 7659-7671, rue Saint-Hubert est dans un état tel que sa remise en état serait difficile et coûteux;
- Bien qu'il soit en relativement bon état, l'immeuble situé au 7647-7651, rue Saint-Hubert ne présente pas de caractéristiques architecturales et paysagères significatives militant pour sa conservation et ne possède pas les attributs nécessaires à la réalisation d'un projet d'agrandissement ou de conversion à des fins résidentielles.

COMITÉ DE DÉMOLITION
8 décembre 2021

La Direction émet toutefois des réserves par rapport aux caractéristiques suivantes du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé :

- Les dimensions restreintes de certains logements et espaces de vie extérieurs;
- L'importance de la saillie des coursives et du volume des 2^e et 3^e étages au-dessus de la cour intérieure;
- La faible qualité de l'intégration du côté de la rue Saint-André considérant le peu de dialogue entre la façade et le domaine public et l'absence d'une marge de recul malgré la faible largeur du trottoir.