

COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION

DÉCISION NUMÉRO	CD23 002
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION	
Requérant :	11773623 CANADA INC. 3325 RUE HOCHELAGA MONTRÉAL (QC), H1W1H2
Immeubles visés :	1933-1941, avenue Prud'homme, H4A 3H1
Demandes de permis :	3003250062

DÉCISION RENDUE À LA SUITE DE L'AUDITION PUBLIQUE TENUE LE 3 MAI 2023, À 18 H 30, À MONTRÉAL AU 5160, BOULEVARD DÉCARIE, REZ-DE-CHAUSSÉE, SALLE DU BUREAU ACCÈS MONTRÉAL, À LAQUELLE ASSISTENT GENEVIÈVE COUTU, DJEMILA HADJA HAMOU, PILAR MORA, JEAN B. DUFRESNE ET ELIZA RUDKOWSKA, ET SIÉGEANT SOUS LA PRÉSIDENTE DE MAGDA POPEANU, FORMANT LE QUORUM.

ATTENDU QUE l'immeuble est identifié à transformer dans le cadre du projet de planification Crowley/Décarie en cours d'approbation;

ATTENDU QUE ce site vise à aménager une voie d'accès commune, à partir de l'avenue Prud'homme, comme prévu par le projet de planification Crowley/Décarie;

ATTENDU QUE l'aménagement du site inclut la création d'un lot qui pourrait être cédé à la Ville pour le développement d'un programme de logements sociaux dans le cadre du règlement pour une métropole mixte;

ATTENDU QUE la demande satisfait aux critères applicables du Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009);

ATTENDU QUE le projet de remplacement devra être approuvé en vertu du règlement sur les PIIA;

ATTENDU QUE le Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009) impose l'exigence de fournir une garantie monétaire égale à 15 % de la valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation foncière.

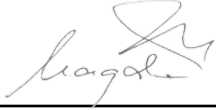
Il est proposé par Mme Eliza Rudkowska
Appuyé par Mme Pilar Mora

D'ACCORDER le certificat d'autorisation de démolition pour le 1933 à 1941 avenue Prud'homme, le tout conformément au Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009).

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Les personnes présentes sont, en outre, informées 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 certificat d'autorisation de démolition.

La présidente du comité,



Magda Popeanu



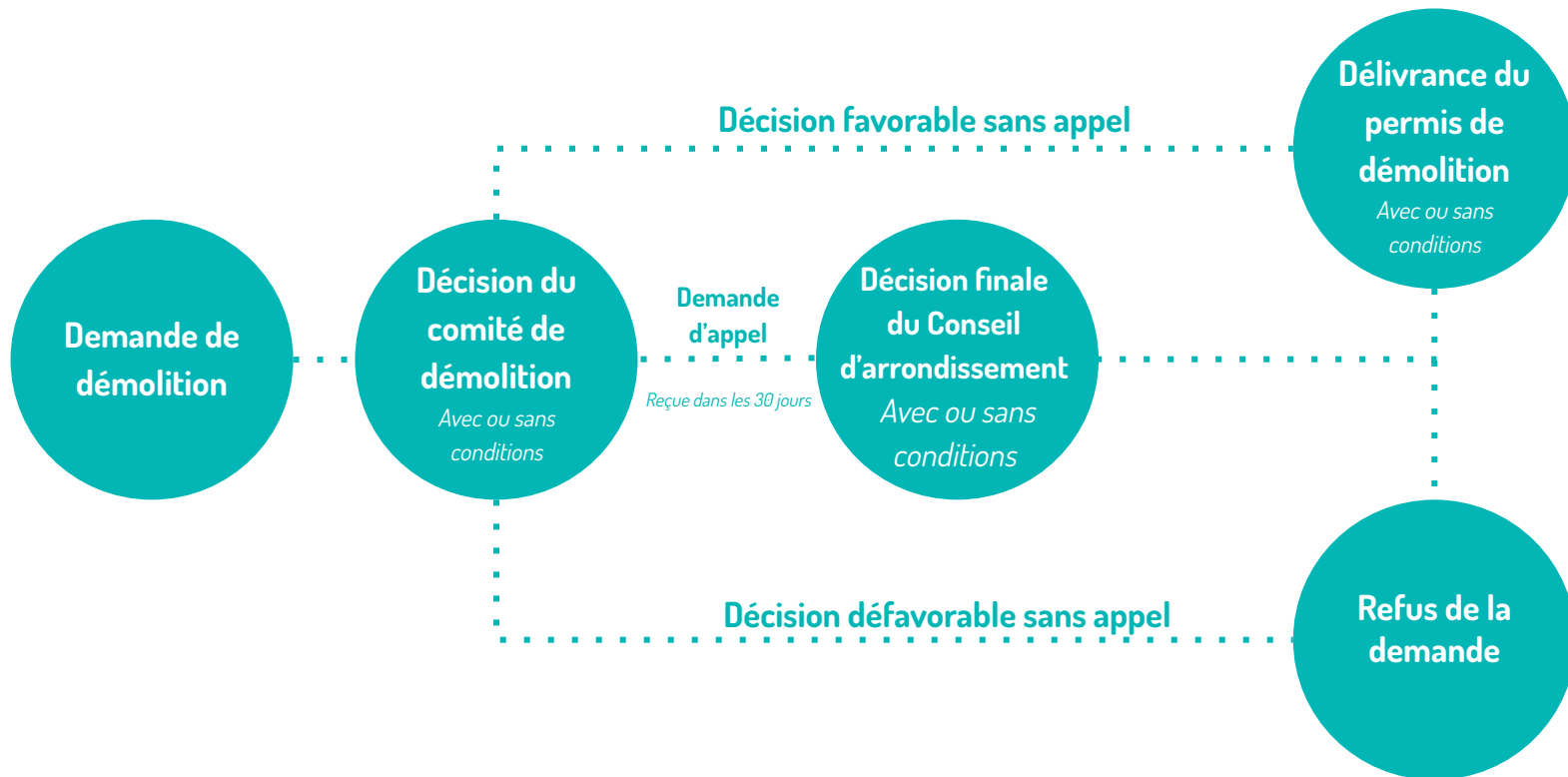
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Demande de démolition d'un bâtiment résidentiel - 1933-1941 avenue Prud'homme(4 139 819)

Étudier la demande de démolition d'un quadruplex résidentiel jumelé de 3 étages situé aux 1933-1941, avenue Prud'homme, pour permettre un projet de redéveloppement résidentiel - dossier relatif à la demande 3003250062.

2023/05/03

PROCÉDURE RELATIVE À UNE DEMANDE DE DÉMOLITION



Règlement RCA02 17009 (Article 14)

Le comité autorise la démolition s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties, en tenant compte des critères suivants :

- ❖ **l'état de l'immeuble visé par la demande;**
- ❖ **la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;**
- ❖ **le coût de la restauration;**
- ❖ **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;**
- ❖ **la valeur patrimoniale de l'immeuble;**
- ❖ **le projet de remplacement.**

EXTRAIT DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

148.0.7 *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 greffier ou au secrétaire-trésorier de la municipalité, selon le cas.*

Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues; ses séances sont publiques.

Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

EXTRAIT DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

148.0.19. *Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil.*

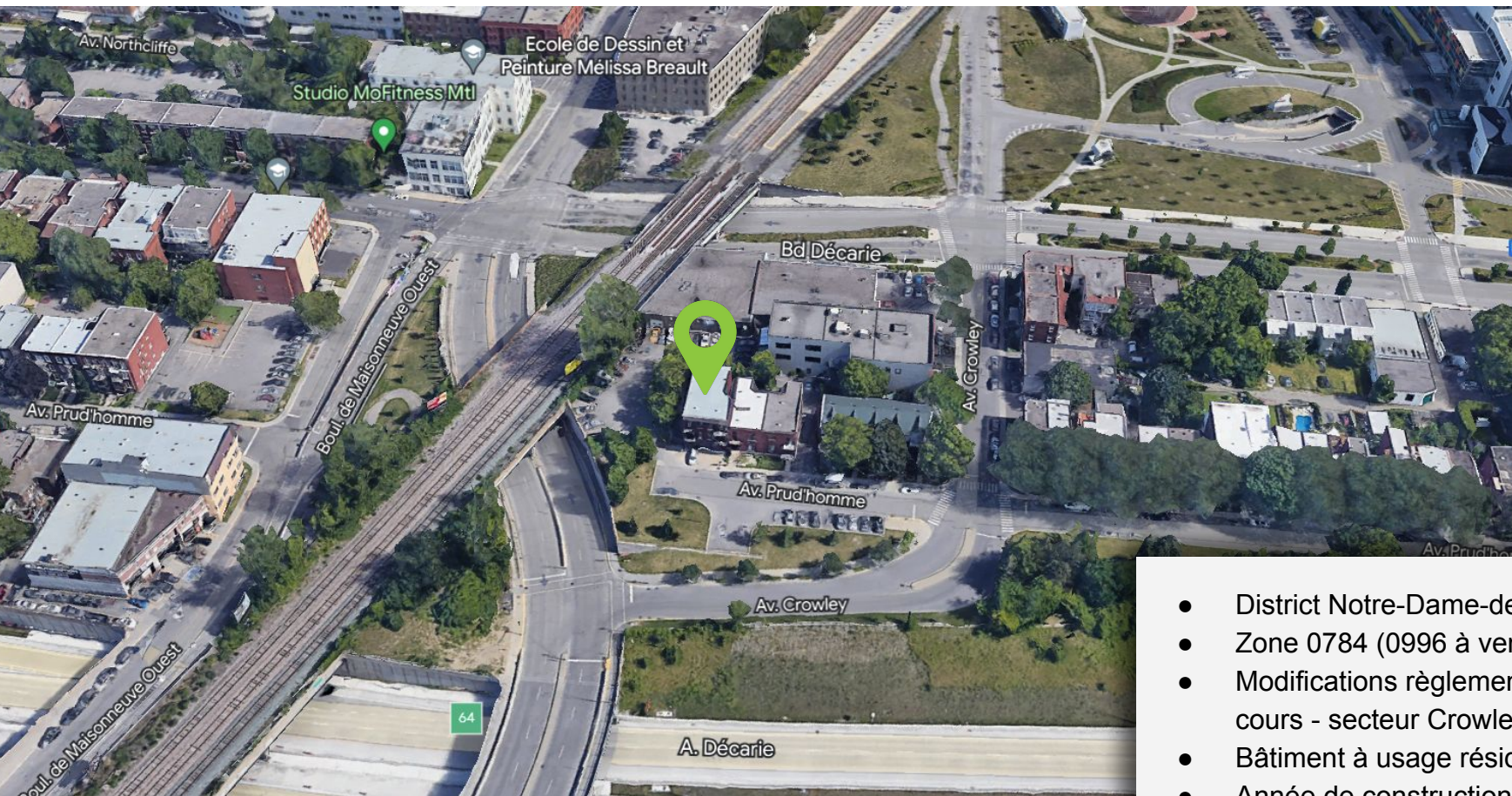
Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du premier alinéa.

Le citoyen qui souhaite faire appel de la décision peut transmettre par écrit sa demande à la secrétaire d'arrondissement à l'adresse suivante :
consultation.cdn-ndg@montreal.ca

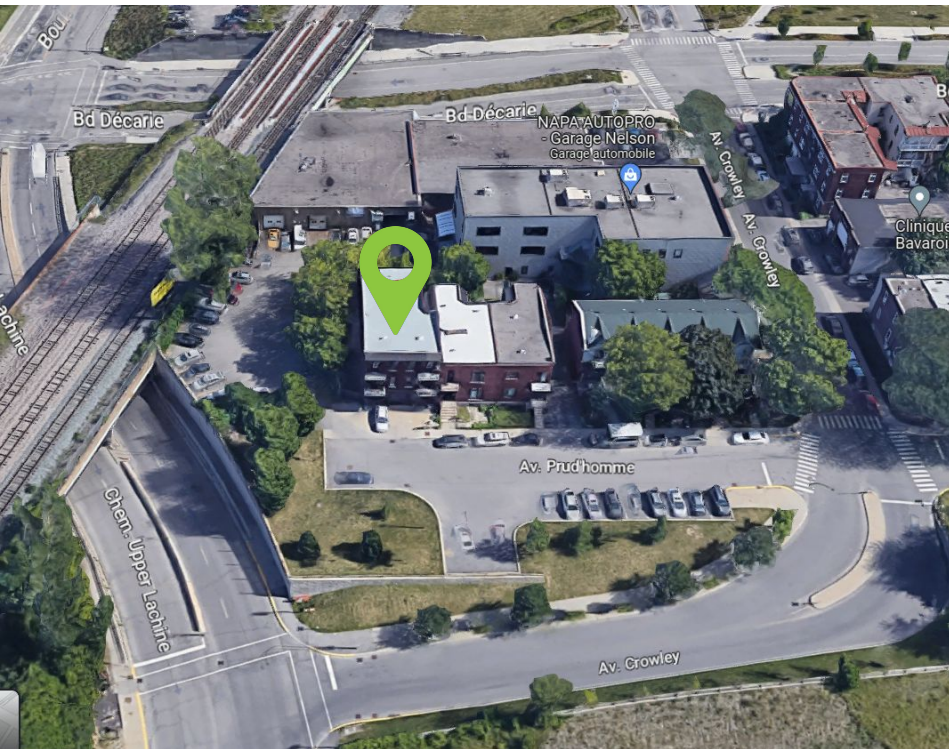
Le conseil d'arrondissement fixera une date pour entendre l'appel et les parties concernées.

ÉTUDE DU DOSSIER

CONTEXTE URBAIN



- District Notre-Dame-de-Grâce
- Zone 0784 (0996 à venir)
- Modifications règlementaires en cours - secteur Crowley/Décari;
- Bâtiment à usage résidentiel
- Année de construction 1914



Nouveau secteur à transformer à proximité de:

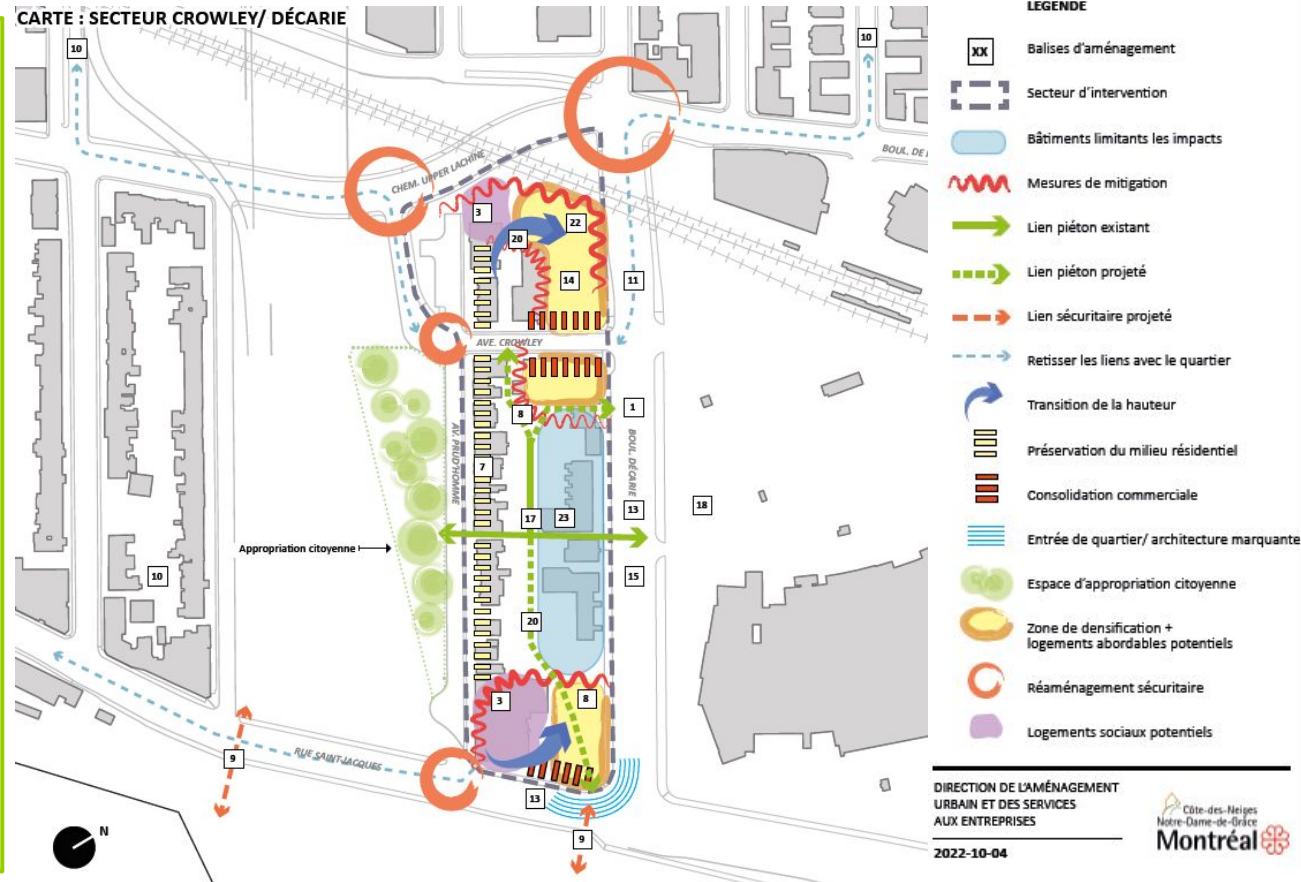
- Voie ferrée Canadian Pacific
- Chemin Upper Lachine
- Autoroute Décarie

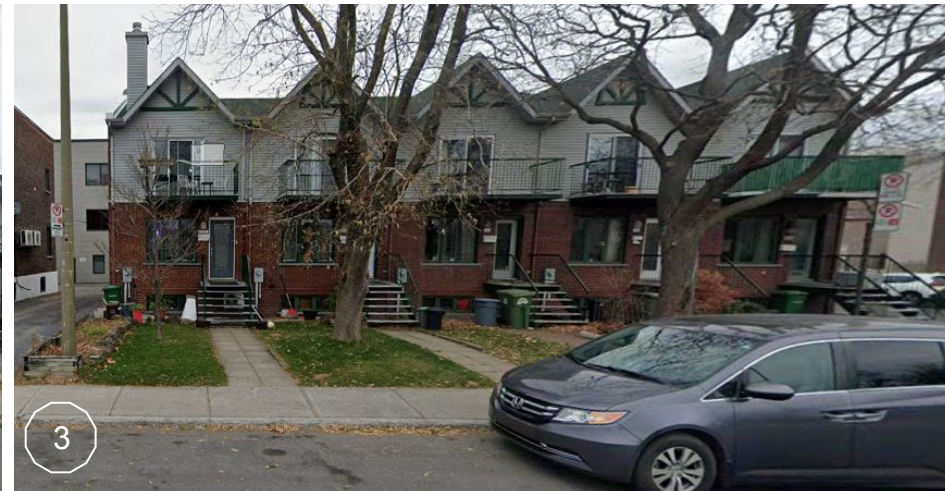
NOUVEAUX SECTEURS À TRANSFORMER - PLANIFICATION DÉTAILLÉE CROWLEY/DÉCARIE

La demande de démolition de l'immeuble fait suite aux orientations de l'arrondissement dans le cadre de la requalification du secteur Crowley Décarie par l'ajout de 6 nouveaux secteurs de densité et pour lesquels des balises d'aménagement ont été spécifiquement conçues.

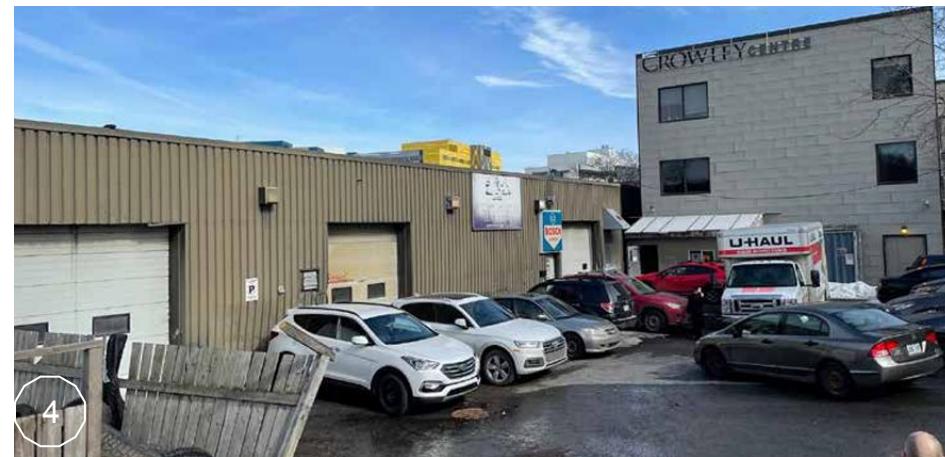
À cet effet, le règlement d'urbanisme est en cours d'amendement pour inclure les dispositions réglementaires qualitatives (PIIA) visant à encadrer le redéveloppement du secteur.

CARTE : SECTEUR CROWLEY/ DÉCARIE





1. Quadruplex (1933-1941), construit en 1914 (présumé)
2. Deux duplexes (1923-1925) et (1927-1929), construit en 1910
3. Maisons jumelées (1515-1555) construites en 1992
4. Arrière du Crowley Center et du Nelson Garage inc., Gris Orange Consultant inc., 2022



L'immeuble est un bâtiment multilogements avec 4 unités d'habitation aux étages et un garage au rez de chaussée.

Historique d'occupation:

1914: Année présumée / type de construction inconnue

- anciennes adresses: 115-115a, 117, 117a et 117b
- Développement de l'îlot autour de l'entrepôt ferroviaire (Accueillant antennes du CP)

1954: bâtiment mixte avec garage au RDC et locataires aux étages:

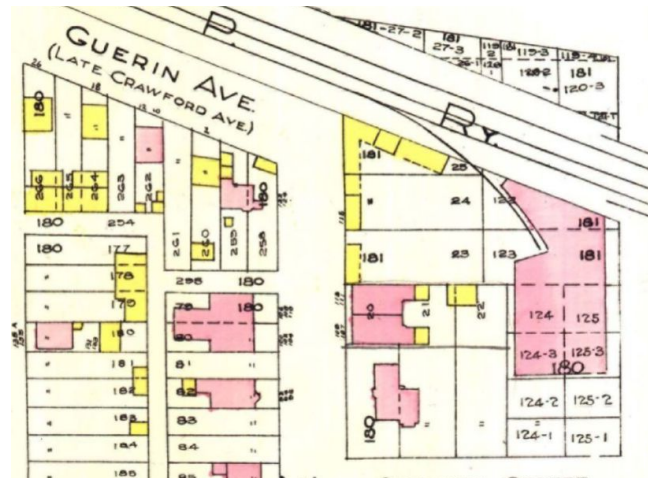
- adresses actuelles:
 - adresses actuelles 1933 à 1941 avenue Prud'homme

1971: Bâtiment locatif contenant 4 logements et 1 commerce au RDC

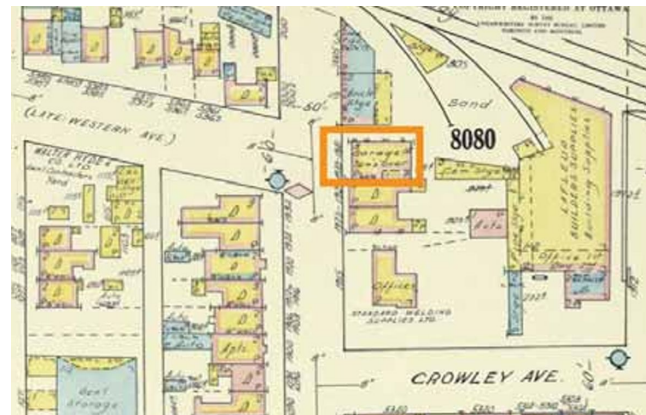
1980: L'usage commercial disparaît (Le cul-de-sac Prud'homme est formé)

2021: Propriété rachetée à de fins de redéveloppement

2023: l'immeuble sera vacant à partir du 1er Juillet 2023.



Atlas of the city of Montreal, 1912-1914



Insurance plan City of Montreal, 1954

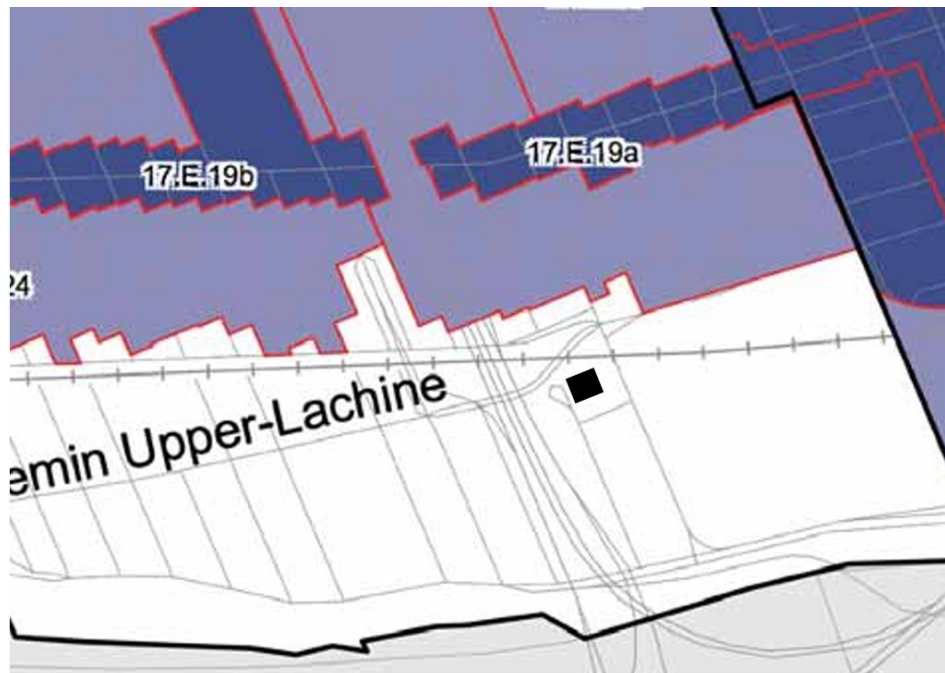
GESTION DES LOCATAIRES ET DES OCCUPATIONS ACTUELLES

La présente vise à vous informer qu'à partir du 1^{er} juillet 2023, le bâtiment mixte (commercial au rez-de-chaussée et de quatre unités résidentielles aux étages) du 1933-1943 rue prud'homme, sera vacant. Le bâtiment en question érigé sur l'actuel lot 4 139 819, fait actuellement l'objet d'une demande de démolition, d'un projet de lotissement (incluant une partie du lot 4 139 832) puis d'une cession de terrain à la Ville de Montréal pour des fins de construction de logements sociaux ainsi que d'une rampe d'accès de stationnement. Le propriétaire et promoteur du projet a repris pleine possession de tous les logements par le biais d'ententes ou autre, et ce en tout respect des lois et règlements en vigueur.

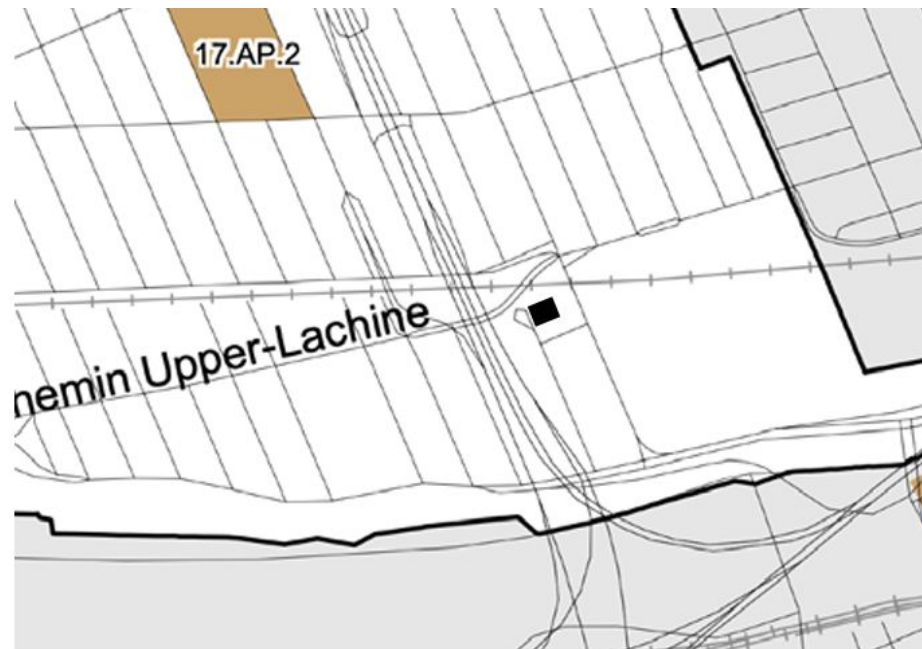
Pour toutes questions, n'hésitez pas à nous contacter.



Mélanie Robitaille,
Vice-Présidente et directrice générale de Rachel Julien,
Propriétaire des lots 4 139 832 et 4 139 819



Évaluation du patrimoine urbain, Arrondissement de Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce, Ville de Montréal, 2005, p.53



Le patrimoine archéologique, Arrondissement de Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce, Ville de Montréal, 2005, p.61

- Aucun potentiel archéologique désigné ni désignation patrimoniale selon le Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération
- Aucun statut archéologique ni désignation patrimoniale selon le Plan d'urbanisme
- Aucun statut en vertu de la LPC (Loi sur le patrimoine Culturel)

RETOUR SUR L'AVIS PRÉLIMINAIRE

- la démolition du bâtiment ne se justifie pas totalement selon les critères du règlement de démolition, mais plutôt par sa nécessité selon les balises d'aménagement de la planification du secteur Crowley-Décarie;
- l'intégration d'un volet de logements sociaux et le développement d'un projet de logements abordables n'étant pas encore ficelé par une entente, il serait important d'assurer au mieux sa réalisation.

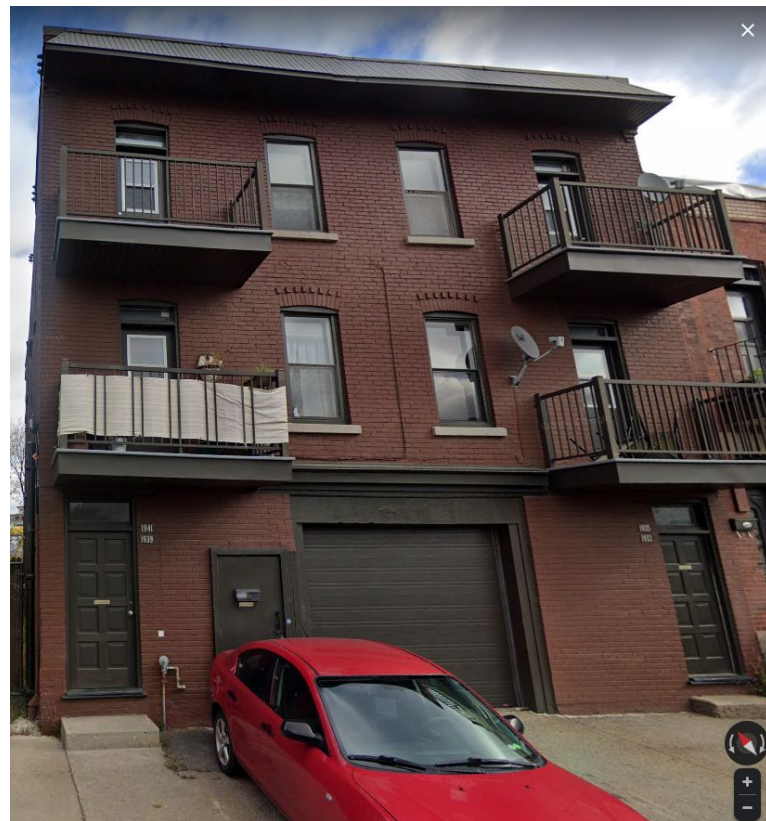
DÉTÉRIORATION DE L'APPARENCE ARCHITECTURALE

Conservation de plusieurs caractéristiques d'origine:

- Façade principale symétrique;
- Fenêtres à guillotine;
- Position des portes d'entrées aux extrémités;
- toit plat marqué d'une corniche métallique simple
- linteaux en plate-bande de briques (claveaux).

Altérations de certaines caractéristiques d'origine:

- Brique d'argile peinte;
- ancien passage cocher converti en garage;
- balcons en aluminium et fibre de verre;
- Déterioration de l'état des espaces intérieurs (murs, planchers et mobiliers fixes).





Extraits (résumé) du rapport d'ingénieur (GBI, 2022) incluant des observations non-structurales:

- les logements sont **habitables** à court terme ;
- présence de plusieurs signes d'**insalubrité** et d'**usure**;
- présence de **fissures** dans le revêtement en briques, les linteaux et les allèges;
- **Problèmes structuraux:** Ventres de boeufs, affaissements de linteaux, planchers et dalles, effritement du ciment des fondations, corrosion de colonne(s)...etc;
- **contamination** au sol du garage;
- infiltrations d'air et d'eau autour des ouvertures;
- **Dégâts d'eau**;
- **balcons et escaliers arrières dangereux**;
- **Vulnérabilité sismique.**

Extrait du rapport d'ingénieur (GBI, 2022- p.59)

4.3.2 Descriptif des travaux correctifs et évaluation des coûts

Pour le scénario de réhabilitation, nous avons considéré les travaux correctifs structuraux suivants :

- › Démolition et reconstruction des balcons arrière et remplacement de l'escalier en métaux ouvrés.
- › Travaux majeurs de maçonnerie sur l'ensemble des façades.
- › Ajustement de l'aménagement du site afin d'avoir un dégagement entre la brique et le sol.
- › Mise aux normes sismiques.
- › Renfort des colonnes à leur base à cause de corrosion.

Les coûts structuraux sont ventilés dans le tableau en annexe. On obtient un coût approximatif de **303 300\$** pour les travaux de réhabilitation, taxes et frais en sus. Nous recommandons toujours une contingence de conception 20% pour les travaux structuraux dans un bâtiment existant lorsque les plans ne sont pas complétés. De plus, on doit ajouter les contingences de construction associée aux conditions de chantier.

Total de l'estimation budgétaire des travaux structuraux en incluant l'ensemble des contingences, frais et les taxes : 627 700 \$

Estimé du coût de réhabilitation (restauration et remise aux normes) = 627,700 \$
(85% du coût d'une construction neuve)

Extrait du rapport d'ingénieur (GBI, 2022 -p.60)

4.4 Scénario de reconstruction

Pour le scénario de reconstruction, nous considérons une construction neuve dont la superficie et la géométrie est comparable. Les fondations seront en béton conventionnel avec une protection au gel. Un drain français sera installé au périmètre. Aucune reprise en sous-cœuvre n'est prévue le long du voisin.

Concernant l'ossature de bois, nous considérons une ossature légère tel qu'il est typiquement observé dans des bâtiments de type résidentiel. Nous avons considéré un aménagement résidentiel au rez-de-chaussée tel que le voisin.

Pour l'enveloppe, nous avons considéré une façade en maçonnerie telle que l'existant.

Les coûts (\$/pi²) pour une nouvelle construction varient grandement selon la région, le type de construction, le temps de l'année et le type finition. Présentement, pour des bâtiments en ossature légère en bois, on observe des prix variant de 350\$/pi² à 450\$/pi² pour des constructions de 3 étages sans sous-sol. Pour une superficie de 1840pi², on parle donc d'un coût approximatif de 736 000\$, démolition, taxes et frais en sus. Ce coût inclut tous les postes budgétaires.

Nous évaluons le coût de la démolition du bâtiment existant à 50 000\$. Ceci donne donc un total de **786 000\$**, taxes et frais en sus, pour le scénario de reconstruction.

Estimé du coût de reconstruction (excluant la démolition) = 736,000 \$

La valeur patrimoniale de l'immeuble est présumée faible bien que l'immeuble présente un certain intérêt pour sa valeur d'usage ainsi que sa valeur historique liée à sa contribution au milieu d'insertion.

Valeur d'usage:

L'immeuble maintient une occupation résidentielle multilogements depuis sa construction en 1914. Jusqu'en 1980, on y retrouve également une composante commerciale associée au 1939, avenue Prud'homme.

Valeur historique :

L'îlot Crowley-Décarie forme une enclave à dominante résidentielle autour de laquelle se sont déployées différentes infrastructures de transports structurantes depuis la fin du 19^e siècle

L'évolution du cadre bâti sur l'îlot d'implantation de l'immeuble est intrinsèquement lié à l'évolution des moyens de transports environnants:

- l'évolution du chemin de fer et des gares de triage au début du 20^e siècle;
- Modifications du réseau viaire locale suite à l'ajout de l'autoroute décarie;
- Planification urbaine de densification progressive autour de la station intermodale Vendôme.

L'immeuble est appelé à poursuivre sa contribution à l'évolution de l'îlot dans le cadre de la planification en cours du secteur Crowley-Décarie.

VALEUR PATRIMONIALE DE L'IMMEUBLE

	Ne s'applique pas	Faible	Moyenne	Exceptionnelle
VALEUR SOCIALE, SYMBOLIQUE	X			
Signification identitaire ou spirituelle	x			
Esprit du lieu	x			
Perception du lieu	x			
VALEUR HISTORIQUE			X	
Évolution urbaine du lieu			x	
Phénomène de société	x			
Évènement ou personnage associé	x			
Âge comparatif du lieu			x	
VALEUR ARTISTIQUE, ESTHÉTIQUE			X	
Qualité de la conception		x		
Importance des concepteurs	x			
Importance du lieu dans l'œuvre des concepteurs	x			
Importance artistique comparée du lieu		x		

	Ne s'applique pas	Faible	Moyenne	Exceptionnelle
VALEUR CONTEXTUELLE, URBAINE OU PAYSAGÈRE		X		
Qualité du paysage culturel	x			
Contribution du milieu d'insertion au lieu		x		
Contribution du lieu au contexte urbain		x		
Appartenance à un système	x			
Qualité de repère visuel	x			
Vues significatives	x			
VALEURS SPÉCIFIQUES				
Valeur scientifique ou technique	x			
Valeur archéologique	x			
Valeur d'usage			X	
Valeur d'écologie	x			

RÈGLEMENT D'URBANISME É1-276 (MODIFICATIONS EN COURS)

Zone : 0996 (approbation en cours)

Usage : Usage principal
H.1-3: 1 à 3 logements
H.4-7: logements sociaux

Hauteur : 24 mètres max

Mode d'implantation : Isolé, jumelé, contigu

Taux d'implantation : min. 35% - max 50 %

Densité -

Marges requises
-marge avant : max. 2
-marge latérale : min. 1,5 m
-marge arrière : min. 3 m

Secteur significatif : Non
PIIA Décarie-Crowley



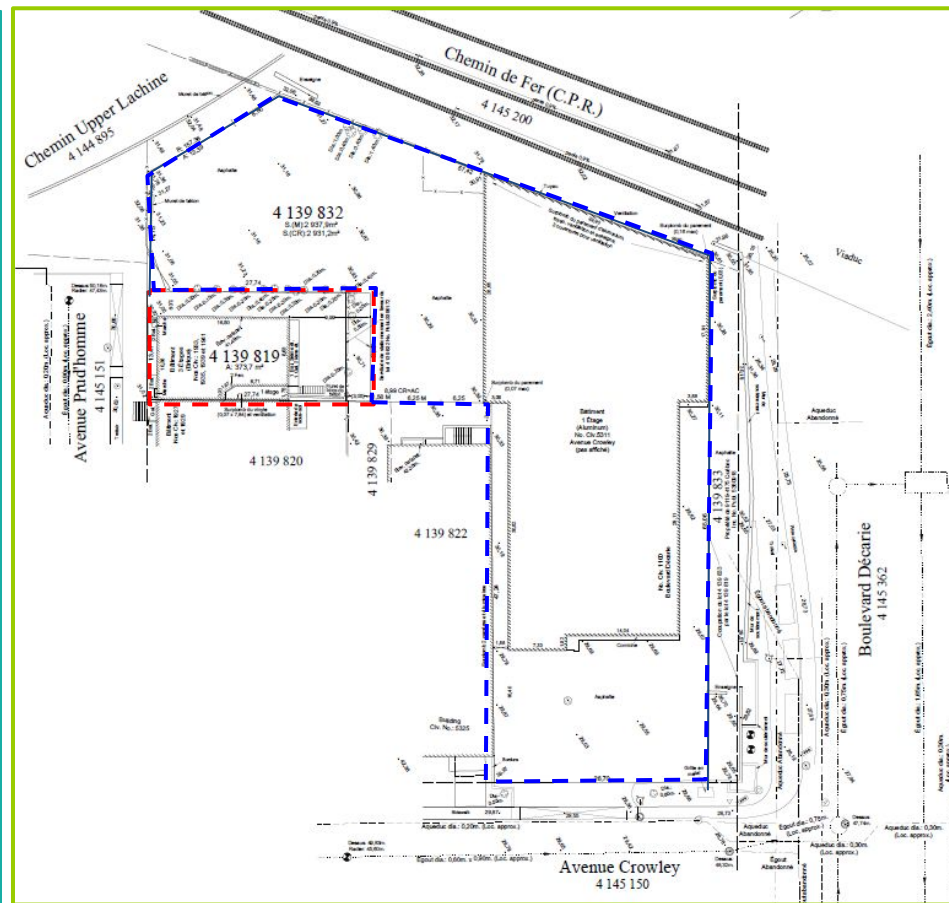
Le projet de remplacement est un projet de lotissement qui consiste à modifier les limites des lots portant les numéros 4 138 819 (occupé par l'immeuble visé par la demande) et 4 139 832 (occupé par un garage dont la démolition est aussi prévue)

L'objectif du projet de lotissement et de créer deux nouveaux lots:

- Un lot de 791 m² qui sera cédé à la ville en vue de réaliser un programme de logements sociaux
- Un lot de 2520 m² pour un développement résidentiel incluant des logements abordables.

Le nouveau découpage des lots correspond au découpage des nouvelles zones 0996 et 0997.

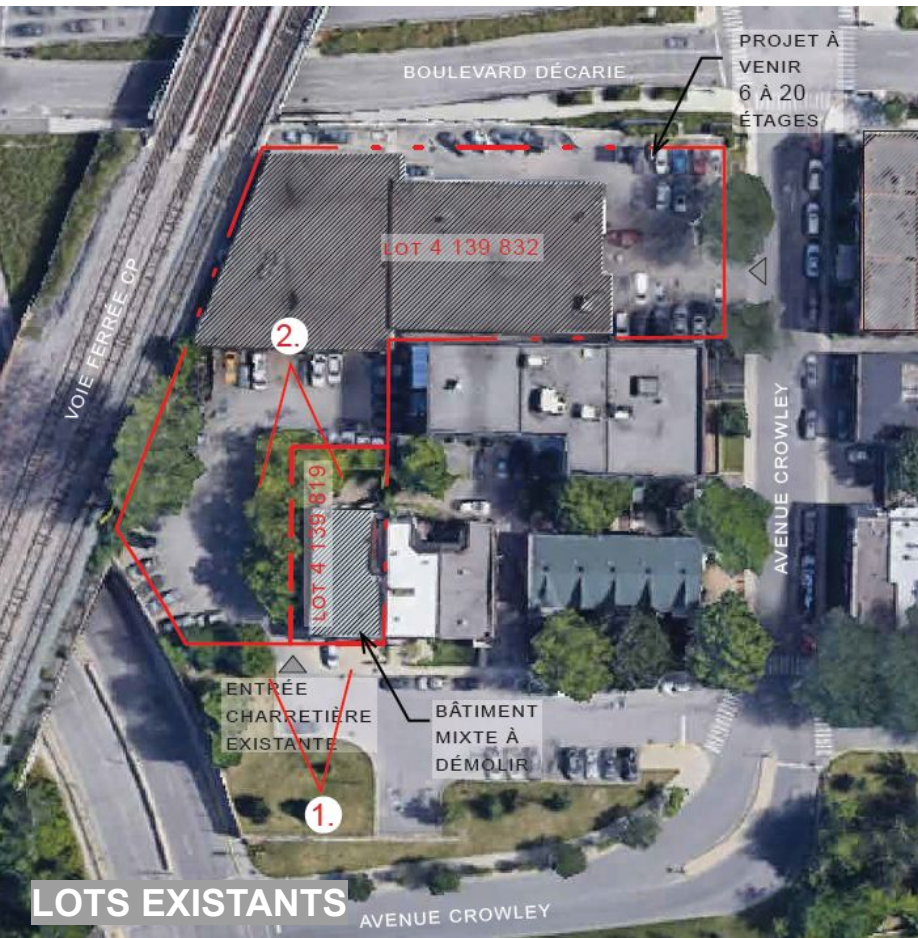
L'usage projeté des nouveaux lots est conforme aux nouvelles dispositions normatives et qualitatives du règlement d'urbanisme.



PROGRAMME DU PROJET DE REMPLACEMENT :

1. LE TERRAIN OÙ EST ÉRIGÉ L'ACTUEL BÂTIMENT MIXTE DU 1933-1941 AVENUE PRUD'HOMME (À DÉMOLIR) ACCUEILLERA ULTIMEMENT DEUX LOTS;
 1. SUR LA PORTION PRIVÉE :
 1. LOT D'UNE SUPERFICIE DE 2520 m² (LOT A)
 2. L'AMÉNAGEMENT D'UNE RAMPE D'ACCÈS AU STATIONNEMENT SOUTERRAIN POUR LES PROJETS DE CONSTRUCTION PRIVÉ ET SOCIAL
 3. CONSTRUCTION RÉSIDENITIELLE (20 ÉTAGES, COS DE 7.0)
 4. DEUX ÉTAGES DE STATIONNEMENT SOUTERRAIN (PLUS OU MOINS 70 CASES)
 5. COUR INTÉRIEURE PARTAGÉE DE +/-575 m² DANS LA CONTINUATION DE L'AXE DE LA RUELE VERTE
 6. MUR D'IMPACT ET ÉCRAN ACOUSTIQUE LE LONG DE LA VOIE DU CP
 2. SUR LA PORTION CÉDÉE À LA VILLE DE MONTRÉAL : UN PROJET DE CONSTRUCTION RÉSIDENITIEL À TITRE DE CONTRIBUTION POUR LE VOLET SOCIAL EN VERTU DU RÉGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLÉ MIXTE (RMM)
 1. LOT D'UNE SUPERFICIE DE 791 m² (LOT B)
 2. CONSTRUCTION RÉSIDENITIELLE DE 8 ÉTAGES / COS DE 6.00
 3. PROJET RÉSIDENITIEL DE VOCATION SOCIALE D'UN POTENTIEL DE +/- 4775 m² (ENVIRON 50 UNITÉS)
 4. STATIONNEMENT SOUTERRAIN ACCESSIBLE PAR SERVITUDE (NOMBRE DE CASES À ÉTABLIR)
 5. MUR D'IMPACT ET ÉCRAN ACOUSTIQUE LE LONG DE LA VOIE DU CP
2. LE TERRAIN DU BÂTIMENT À DÉMOLIR ACCUEILLERA PROVISOIREMENT
 1. DEUX LOTS;
 2. AMÉNAGEMENT D'UNE RAMPE DE STATIONNEMENT (SUR LE LOT PRIVÉ)
 3. BALANCE - AMÉNAGEMENT PAYSAGER TRANSITOIRE (SUR LE LOT À CÉDER À LA VILLE DE MONTRÉAL)

NOUVEAU LOTISSEMENT



RATIO RENTABLE (HORS-SOL)		
TYPE	AIRE	POURCENTAGE

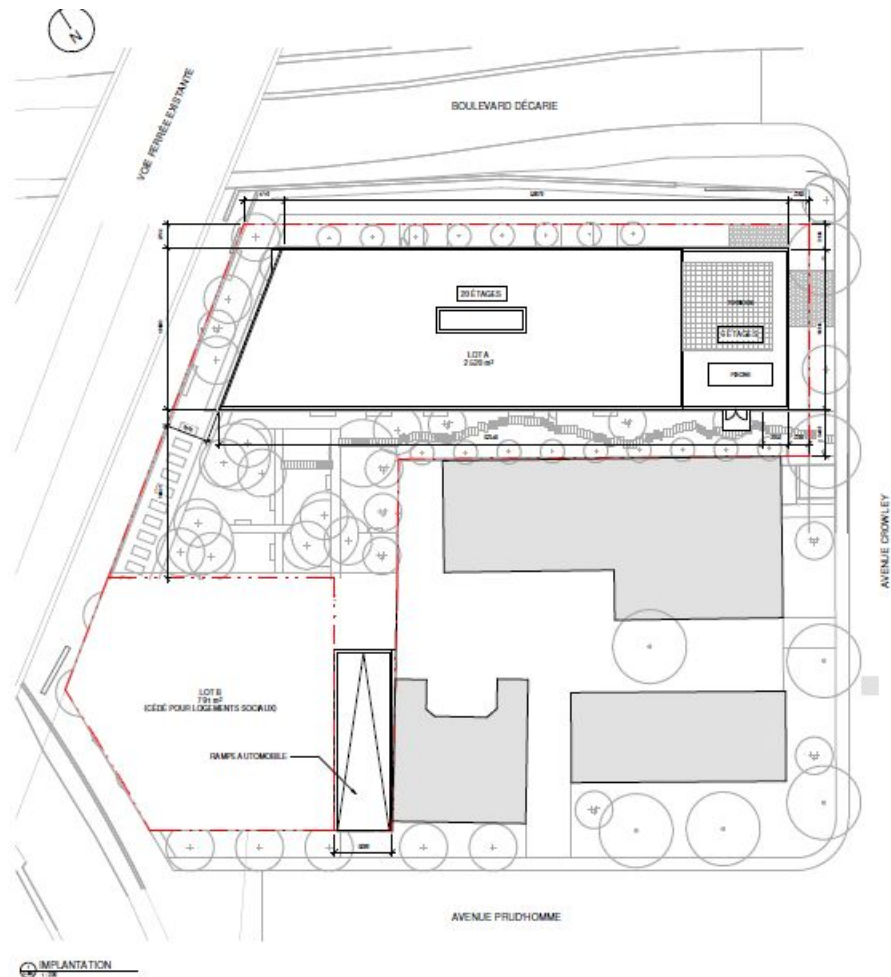
RENTABLE	15881 m ²	84.5%
COMMUN	2924 m ²	15.5%
TOTAL	18805 m ²	

DONNÉES PROJET - LOT A

SUPERFICIE LOT:	2 520 m ²
HAUTEUR:	20 ÉTAGES
AIRE DE BÂTIMENT:	1 124 m ²
IMPLANTATION:	44.6 %
SUPERFICIE DE PLANCHERS (DENSITÉ):	17 637 m ²
C.O.S.:	7.00
STATIONNEMENTS:	72
VÉLOS:	250

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES :

1 CC :	149	55,4 %
2 CC :	80	29,7 %
3 CC :	21	7,8 %
STUDIO :	19	7,1 %
TOTAL :	269	



SYNTHÈSE DE L'ANALYSE

Règlement RCA02 17009 (Article 14)

Le comité autorise la démolition s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties, en tenant compte des critères suivants :

1°	l'état de l'immeuble visé par la demande;	L'immeuble est centenaire et présente des signes de détérioration et d'insalubrité en raison du manque d'entretien et de rénovations. Présence de contamination au RDC et d'escaliers dangereux.
2°	la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;	L'apparence architecturale ainsi que le caractère esthétique de l'immeuble sont assez bien conservés bien que plusieurs composantes d'origines aient besoin de restauration notamment l'enveloppe (briques, fenestration, linteaux... coursives...etc)
3°	le coût de la restauration;	Le coût de restauration (réhabilitation) est estimé à 627,700\$ (Le coût d'une reconstruction inc. la démolition et la décontamination est estimé à 786,000 \$)

Règlement RCA02 17009 (Article 14)

Le comité autorise la démolition s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties, en tenant compte des critères suivants :

4°	l'utilisation projetée du sol dégagé;	Projet de lotissement qui vient diviser le lot en deux parties: <ul style="list-style-type: none">- une partie sera cédée à la Ville dans le cadre du règlement pour une métropole mixte- Une partie sera annexée au lot privé en vue de créer une rampe menant vers le stationnement d'un développement résidentiel locatif abordable
5°	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;	Les propriétaires attestent avoir conclu des ententes raisonnables avec les locataires en vue d'une vacation prévue pour Juillet 2023
6°	la valeur patrimoniale de l'immeuble.	L'immeuble à usage mixte à l'origine présente une certaine valeur historique et d'usage de par son emplacement stratégique durant la période de développement initial de l'îlot. Bien que sa typologie soit unique dans le secteur et qu'elle ait subi des altérations, elle présente des caractéristiques typiques de l'époque de construction.

RECOMMANDATION

La direction est **FAVORABLE** pour les raisons suivantes :

- l'immeuble est identifié à transformer dans le cadre du projet de planification Crowley/Décarie en cours d'approbation;
- ce site vise à aménager une voie d'accès commune, à partir de l'avenue Prud'homme, tel que prévu par le projet de planification Crowley/Décarie;
- L'aménagement du site inclut la création d'un lot qui pourrait être cédé à la Ville pour le développement d'un programme de logement sociaux dans le cadre du règlement pour une métropole mixte ;
- la demande satisfait aux critères applicables du Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009);
- le projet de remplacement devra être approuvé en vertu du règlement sur les PIIA;
- le Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009) impose l'exigence de fournir une garantie monétaire égale à 15 % de la valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation foncière.

QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU COMITÉ

DÉCISION DU COMITÉ