

COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION

DÉCISION NUMÉRO	CD23 001
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION	
Requérant :	SOCIÉTÉ DE TRANSPORT DE MONTRÉAL 1170-800 RUE DE LA GAUCHETIÈRE O. MONTRÉAL (QC) H5A1J6
Immeuble visé :	4636-4646, Décarie; 4650-4662, Décarie; 4658-4662, Décarie; 4668-4670, Décarie.
Demande de permis :	3003263761; 3003263758; 3003263742; 3003256235.

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'état physique des immeuble selon les énoncés de valeur patrimoniale est majoritairement mauvais, voir critique;

ATTENDU QUE les quatre immeubles sont problématiques dans le secteur, il détériore le caractère esthétique et la qualité de vie du voisinage par la détérioration physique des bâtiments, le vandalisme et les incidents et incendies possible;

ATTENDU QUE la démolition ne s'appuie pas ici sur le projet de remplacement à long terme, mais sur un projet de remplacement transitoire afin de créer un espace sécuritaire et convivial pour les résidents du quartier;

ATTENDU QUE les logements sont tous vacants, en mauvaise condition et dans certain cas, non conforme avec le code national du bâtiment notamment par l'absence de fenêtre dans plusieurs pièces. La démolition n'a aucun impact sur l'offre actuelle en matière de logement dans le quartier considérant que le CANO sera exclusivement institutionnel;

ATTENDU QUE l'état physique de l'immeuble selon les énoncés de valeur patrimoniale ne représente pas une valeur patrimoniale significative;

ATTENDU QUE le projet du CANO sera assujettie au règlement sur les PIIA en vertu de l'article 17.

Il est proposé par M. Jean B. Dufresne
Appuyé par Mme Geneviève Coutu

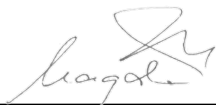
D'ACCORDER le certificat d'autorisation de démolition pour 4636 au 4670, boulevard Décarie, le tout conformément au Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009) aux conditions suivantes :

- Qu'un plan d'aménagement paysager détaillé incluant la spécification complètes des matériaux et végétaux soit soumis préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
- Que les travaux de démolition soient entrepris dans les 12 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
- Que les travaux de démolition soient terminés dans les 18 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

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



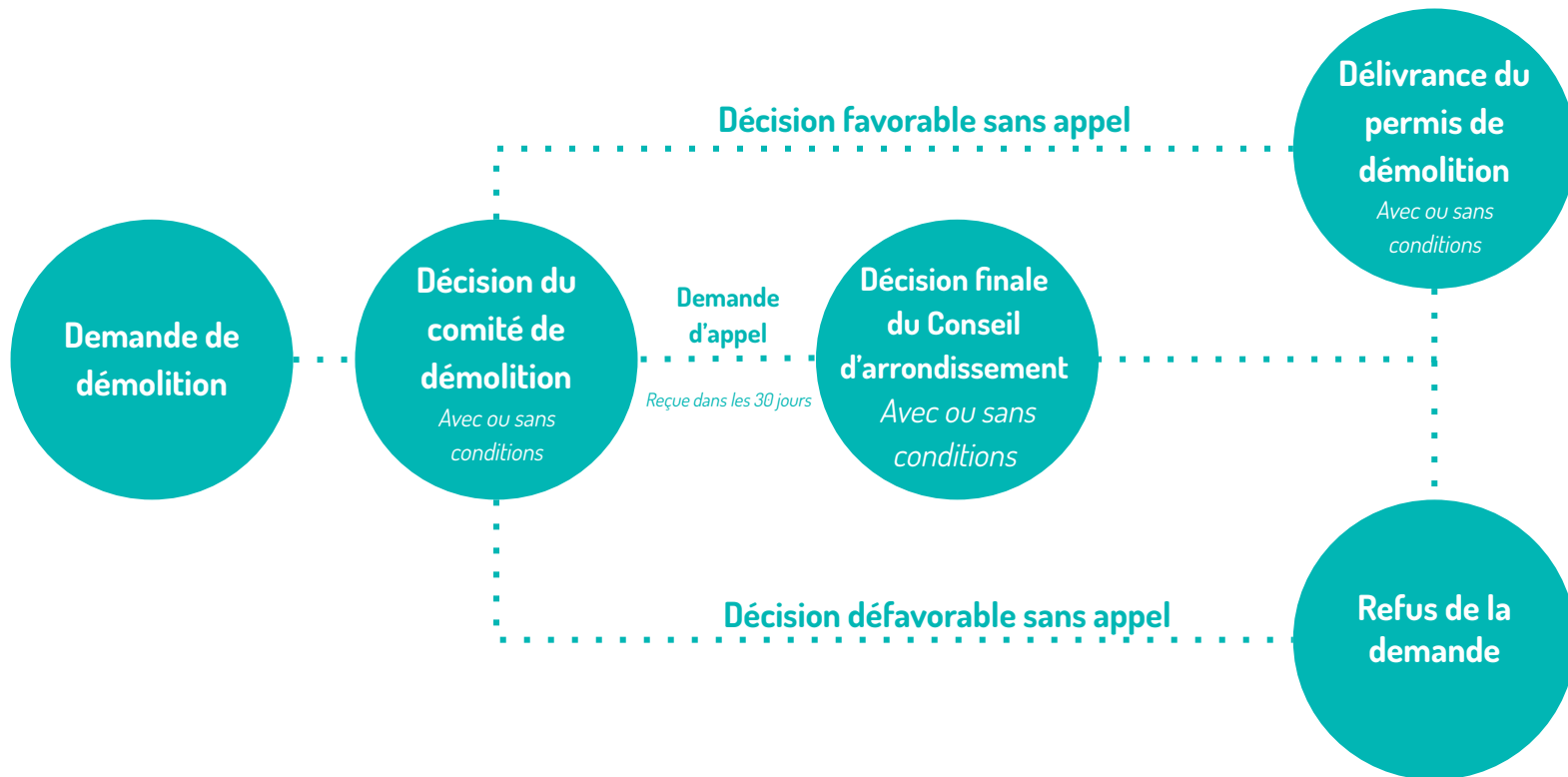
COMITÉ DE DÉMOLITION

Demande de démolition de 4 bâtiments commercial/résidentiel - 4636-4670, boulevard Décarie (#lots 2 087 327, 2 087 326, 2 087 324 & 2 087 325)

Étudier, une demande pour autoriser la démolition de 4 bâtiments de 2 étages dont 3 sont contiguës et un jumelé situé au 4636-4670, boulevard Décarie et pour permettre la création d'un espace public temporaire avant la construction du nouveau Centre d'attachement Nord-Ouest (CANO) de la STM - dossier relatif à la demande de permis 3003256235.

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

MISE EN CONTEXTE

- En août 2021, la STM a exproprié 5 immeubles divisés en 2 sites en prévision de la mise en chantier du CANO;
- En 2022, les partenaires du projet ont décidé de prolonger la phase de planification du projet CANO pour effectuer des analyses complémentaires;
- La phase de réalisation du projet CANO est reportée de quelques années;
- La présente demande concerne le **site 1**, les nuisances, les problématiques de vétusté et de vandalisme ont amené la STM à devancer la demande de démolition des immeubles (janvier 2024).



MISE EN CONTEXTE

- En août 2021, la STM a exproprié 5 immeubles divisés en 2 sites en prévision de la mise en chantier du CANO;
- En 2022, les partenaires du projet ont décidé de prolonger la phase de planification du projet CANO pour effectuer des analyses complémentaires;
- La phase de réalisation du projet CANO est reportée de quelques années;
- La présente demande concerne le **site 1**, les nuisances, les problématiques de vétusté et de vandalisme ont amené la STM à devancer la demande de démolition des immeubles (janvier 2024).



MISE EN CONTEXTE

Qu'est-ce que le CANO?

- Considérant le prolongement de la ligne bleu, la STM prévoit construire un **Centre d'Attachement Nord-Ouest (CANO)**, une nouvelle infrastructure principalement souterraine, nécessaire à l'entretien du réseau du métro puisque les centres d'attache existants ne suffiront plus;
- Le CANO permet d'acheminer du matériel de construction dans le métro et il sert aux véhicules de travaux qui sont garés et entretenus en souterrain afin d'effectuer les travaux dans le réseau du métro durant la nuit;
- Un **aménagement temporaire** (projet de remplacement) est donc prévu entre la démolition et le début des travaux de construction (3-4 ans).

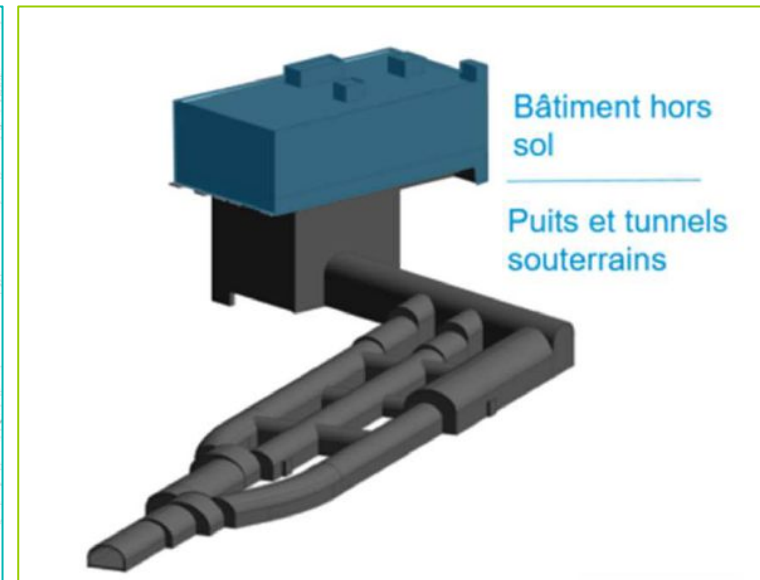


MISE EN CONTEXTE

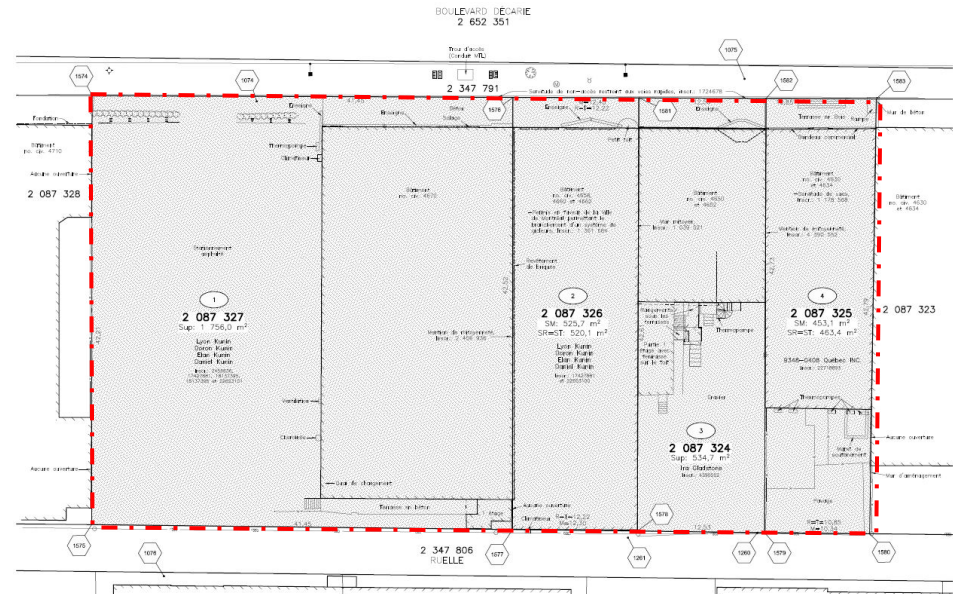
Plan civil du CANO



Maquette 3D du CANO



LE SITE 1



Immeubles visés par la démolition:

- 2 087 325 (4636-4646, Décarie);
- 2 087 324 (4650-4656, Décarie);
- 2 087 327 (4658-4662, Décarie);
- 2 087 326 (4668-4670, Décarie)

LE SITE 1

4636-4646, Décarie

4650-4656, Décarie

4658-4662, Décarie

4668-4670, Décarie



BÂTIMENTS VOISINS

4630, BOUL. DÉCARIE



4710, BOUL. DÉCARIE



DÉTÉRIORATION DE L'APPARENCE ARCHITECTURALE

ÉTAT DE LA SITUATION

Habitation

Tous les logements sont vacants et la plupart des logements ont été aménagés sans permis et non conforme avec le CNB (pièce sans fenêtre)

Placardage et graffitis

Les façades ont des graffitis et de l'affichage sauvage est appliquée sur les panneaux de contre-plaqué en façade qui ont été installés afin de contrer le vandalisme.

Sous-sol inondé

Infiltration d'eau au sous-sol et présence de nombreux débris abandonnés par les anciens occupants. Présence de moisissures et contamination à l'amiante.

Services coupés

Malgré la sécurisation des lieux, des intrusions sont régulièrement observées. Les fils électriques de cuivre ont été volés. L'alimentation électrique et l'eau ont été coupés.



HISTORIQUE D'OCCUPATION



PHOTO AÉRIENNE 1947

- 1912: l'avenue Décarie devient officiellement le boulevard Décarie, un axe commercial majeur de la région montréalaise;
- 1930: ouverture du Théâtre Snowdon;
- 1942, ouverture de Orange Julep qui deviendra un point de repère marquant dans le secteur.



PHOTO AÉRIENNE 1966

- 1967: transformation du boulevard Décarie en autoroute nommée en l'honneur de la famille Décarie (Descarries);
- Le sol extirpé de sa construction a servi à l'aménagement du Parc des îles Notre-Dame et Sainte-Hélène dans le fleuve Saint-Laurent.

POTENTIEL ARCHÉOLOGIQUE: AUCUN

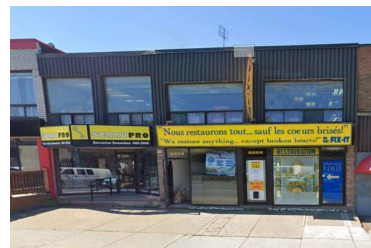
VALEUR PATRIMONIALE DE L'IMMEUBLE

4636-4646, boulevard Décarie



Adresse

4650-4656, boulevard Décarie



Année de construction

1956

1941

Usage précédent :

Commerce de vente au détail.

Commerce de vente au détail.

État physique:

Passable

Mauvais

État d'authenticité

Passable

Mauvais

Énoncé de valeur patrimoniale

Les éléments architecturaux sur la façade du bâtiment nous indiquent que ce bâtiment est de style moderne, construit dans les années 1960. Les éléments architecturaux sont simples et ne présentent pas une valeur patrimoniale significative. Étant donné que les dates de modification ne sont pas disponibles, mais que nous constatons visuellement que le bâtiment a subi des rénovations récentes, il ne nous apparaît pas nécessaire de procéder à une analyse plus approfondie.

Une modeste présence de pierres sur la façade ainsi que l'année de la construction (1941) nous indiquent que la brique et le parement métallique ont été ajoutés lors des agrandissements de 1951 et 1952 ou lors de la modification de 1956. Les éléments architecturaux sur la façade sont simples et ne présentent aucune valeur patrimoniale significative. Étant donné que le bâtiment est en mauvais état physique, nous ne considérons pas la nécessité de procéder à une analyse plus approfondie.

VALEUR PATRIMONIALE DE L'IMMEUBLE

4658-4662, boulevard Décarie



Adresse

4668-4670, boulevard Décarie



Année de construction

1910

1948

Usage précédent :

Commerce de vente au détail.

Commerce de vente au détail.

État physique:

Mauvais

Mauvais

État d'authenticité

Mauvais

Mauvais

Énoncé de valeur patrimoniale

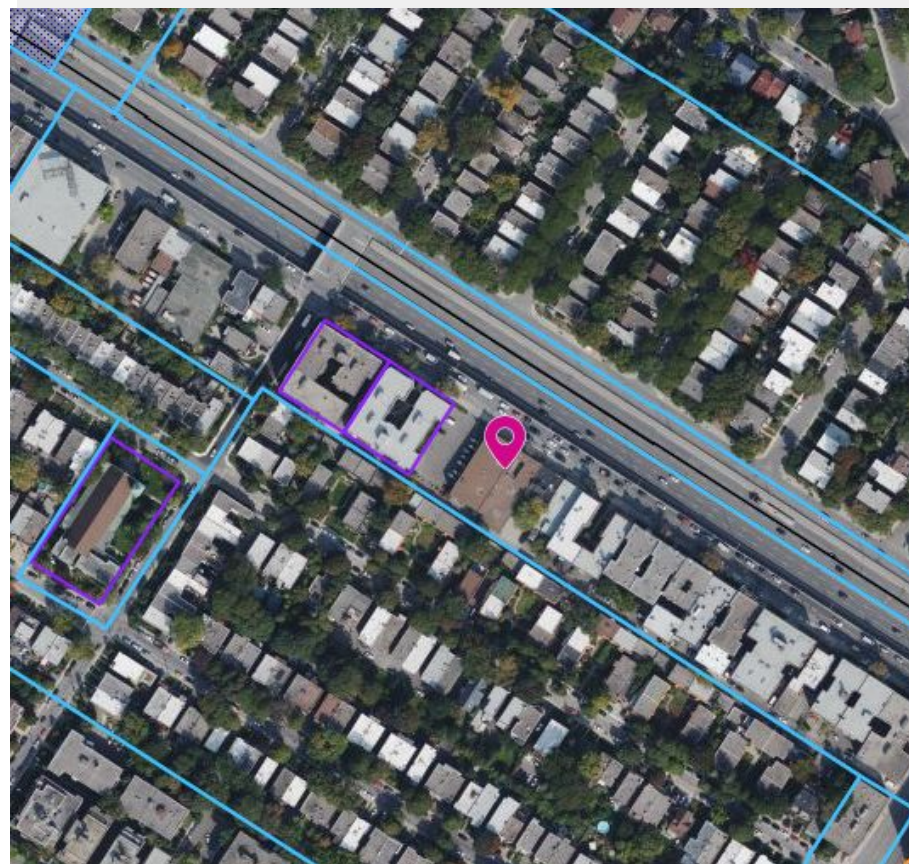
Ce bâtiment a été construit en 1910, mais le seul élément d'origine demeure la bande en pierres qui est localisée sur l'appui des fenêtres. Le style architectural des années 1910 n'est pas visible sur la façade étant donné les modifications majeures apportées au bâtiment au cours des années. Les éléments architecturaux actuels sur la façade sont simples et ne présentent pas une valeur patrimoniale significative.

Étant donné le mauvais état physique du bâtiment ainsi que les modifications majeures apportées, nous ne considérons pas la nécessité de procéder à une analyse plus approfondie.

Ce bâtiment a été construit en 1948 et son style architectural d'origine est le Streamline. Toutefois, son aspect d'origine a été altéré suite à des modifications majeures survenues au cours des années qui ont suivi celle de la construction. Les éléments architecturaux sur les façades du bâtiment sont simples et ne présentent pas une valeur patrimoniale significative. Étant donné que le bâtiment est dans un mauvais état physique et qu'il a subi des modifications majeures par rapport à son état d'origine, nous ne considérons pas la nécessité de procéder à une analyse plus approfondie.

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE - RÈGLEMENT 01-276

Zone :	0334
Usage :	Usage principal : C.4 (Commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale) Autres usages: Habitation
Hauteur :	3 étages minimum - 4 étage /14 mètres max
Mode d'implantation :	Insertion
Taux d'implantation :	min : 35 % / max : 100 %
Densité	min : N/A / max : 4.5
Marges requises	-marge avant : N/A -marge latérale : 2,5 m ou 0 -marge arrière : 3 m ou 0
Proximité transport commun structurant	oui
Secteur significatif :	Oui (à normes B)



PROJET DE REMPLACEMENT TRANSITOIRE - VISION

Considérant des études complémentaires en cours dans la réalisation de son projet CANO, les risques de squattage, de vandalisme, et de sécurité incendie, ainsi que l'avenir du site 1, la STM préfère demander immédiatement la démolition des immeubles sans attendre la réalisation dudit projet;

La STM appuie sa demande sur:

1. Le très mauvais état des immeubles: la démolition des immeubles est inévitable à court ou moyen terme et leur potentiel de réhabilitation est nul;
2. Il est impératif de limiter les risques d'incidents et d'incendies qui pourraient engendrer des blessures ou des décès, de même que des dommages aux immeubles voisins;
3. Il y a lieu de limiter le coût de la gestion des immeubles qui est plus élevé en conservant ces immeubles plutôt qu'en les démolissant;
4. Il n'y a pas d'usage temporaire alternatif pour ces immeubles en attendant la réalisation du projet CANO;
5. Un usage temporaire pourrait être effectué sur le site pour les citoyens en transition du projet CANO.

PROJET DE REMPLACEMENT TRANSITOIRE - ENJEUX

Un projet transitoire pour ce site est prévu afin de sécuriser le site et l'occuper à bon escient avant la construction du projet CANO. Les esquisses et détails des aménagements qui seront à réaliser par la STM, feront l'objet de discussions et d'une présentation au Comité de démolition. Une telle entente entre l'Arrondissement et la STM sera signée afin d'assurer l'entretien et le maintien du lieu propre et sécuritaire. Une telle entente existe déjà entre la STM et les arrondissements de Ville-Marie et le Plateau Mont-Royal. Une autre est en négociation avec l'arrondissement le Sud-Ouest.

Enjeux suite à la démolition :

- Mur mitoyen exposé aux graffitis;
- Augmentation du bruit pour les résidences situées à l'arrière du bâtiment existant;
- Sentiment d'insécurité;
- Occupation non souhaitée (Itinérance, consommation).

Objectifs :

- Aménager un site qui soit sécuritaire;
- Offrir aux résidents la possibilité de s'approprier l'espace et de s'y rencontrer;
- Générer chez les résidents riverains un sentiment d'appréciation du site.

PROJET DE REMPLACEMENT TRANSITOIRE - PLAN

PROJET DE REMPLACEMENT TRANSITOIRE - ENTENTE

Une entente est à prévoir entre l'Arrondissement et la STM pour l'occupation temporaire du site dans le but de créer un espace éphémère pour les citoyens. La STM fournirait gratuitement le site à certaines conditions et l'arrondissement l'occupera et l'entretiendra selon cette entente. Différents scénarios sont à l'étude pour la vocation de ce site, certaines propositions sont déjà sur la table soit un marché éphémère, des bacs de plantation, un espace pour des activités sportives et/ou encore un espace d'échange et de discussion.

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'état physique de l'immeuble selon les énoncés de valeur patrimoniale est majoritairement mauvais, voire critique. Le bâtiment a dû être déconnecté de l'électricité et de l'eau pour éviter les feux et les inondations considérant les squatter qui occupent le bâtiment malgré la présence de barricades.
2°	la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;	Les quatres immeubles sont vacants et sont problématiques dans le secteur, il détériore le caractère esthétique et la qualité de vie du voisinage par les barricades qui ont été installées et la détérioration physique des bâtiments. Ces conséquences pourraient être dangereuses pour la sécurité du public.
3°	le coût de la restauration;	La restauration ne peut être considérée dans cette démolition considérant que le CANO requiert des aménagements en souterrain qui rendent impossible la conservation des bâtiments de par son usage.

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;	La proposition est particulière, elle requiert donc une attention particulière. La démolition ne s'appuie pas ici sur le projet de remplacement à long terme, mais sur un projet de remplacement transitoire afin de créer un espace sécuritaire et convivial pour les résidents du quartier.
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 logements sont tous vacants et en mauvaise condition, il n'y a plus d'électricité ou d'eau dans les bâtiments, les espaces ont été vandalisés et un des bâtiment a été inondé. Par ailleurs, 9 logements ont été construits sans permis et on n'y trouve aucune fenêtre.
6°	la valeur patrimoniale de l'immeuble.	L'état physique de l'immeuble selon les énoncés de valeur patrimoniale ne représente pas une valeur patrimoniale significative et l'état physique des bâtiments

ÉCHÉANCIER DES TRAVAUX PROPOSÉ

- Avril 2023 Présentation CCU- demande avis préliminaire
- Mai 2023 Présentation demande Comité démolition
- Mai 2023 Dépôt demande autorisation MCC - autorisation démolition
4658-4662 Décarie (1910)
- Juin- Août 2023 Proposition d'aménagement à l'arrondissement et négociation de l'entente
d'entretien placette publique (étape critique pour
intégrer la placette publique dans l'appel d'offre)
- Août 2023 Obtention permis démolition
- Octobre 2023 Appel d'offres démolition / aménagement placette publique
- Décembre 2023 Octroi contrat démolition / aménagement placette publique
- Janvier- Avril 2024 Démolition
- Mars 2024 Permis de lotissement, afin de regrouper les lots en un seul lot
- Avril-Juin 2024 Aménagement placette
- Juillet 2024 Fin des travaux

RECOMMANDATION

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

- Considérant que l'état physique des immeuble selon les énoncés de valeur patrimoniale est majoritairement mauvais, voir critique;
- Considérant que les quatres immeubles sont problématiques dans le secteur, il détériore le caractère esthétique et la qualité de vie du voisinage par la détérioration physique des bâtiments, le vandalisme et les incidents et incendies possible;
- Considérant que la démolition ne s'appuie pas ici sur le projet de remplacement à long terme, mais sur un projet de remplacement transitoire afin de créer un espace sécuritaire et convivial pour les résidents du quartier;
- Considérant que les logements sont tous vacants, en mauvaise condition et dans certain cas, non conforme avec le code national du bâtiment notamment par l'absence de fenêtre dans plusieurs pièces. La démolition n'a aucun impact sur l'offre actuelle en matière de logement dans le quartier considérant que le CANO sera exclusivement institutionnel.
- Considérant que l'état physique de l'immeuble selon les énoncés de valeur patrimoniale ne représente pas une valeur patrimoniale significative;
- Considérant le fait que le projet du CANO sera assujettie au règlement sur les PIIA en vertu de l'article 17.

Et ce, à certaines conditions:

- Qu'un plan d'aménagement paysager détaillé incluant la spécification complètes des matériaux et végétaux soit soumis préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
- Que les travaux de démolition soient entrepris dans les 12 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
- Que les travaux de démolition soient terminés dans les 18 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU COMITÉ

DÉCISION DU COMITÉ

ANNEXE I: ÉTAT PHYSIQUE DES BÂTIMENTS

ÉTAT DE L'IMMEUBLE

Lot	2 087 325 / 4636-4646, Décarie
Année de construction	1956
Usage :	vacant
Usage précédent	Com. (2) / Résidentiel (9 étage et 9 SS)
Hauteur :	2 étage, structure en bois et revêtement de brique
État de l'immeuble:	Mauvais état (squatté et vandalisé, rénovation sous-sol sans permis pour 9 logements sans fenêtre, logement à l'étage non conforme.



ÉTAT DE L'IMMEUBLE

Lot	2 087 324 / 4650-4656, Décarie
Année de construction	1941
Usage :	vacant
Usage précédent	Com. (4) / Résidentiel (1)
Hauteur :	2 étage, structure en bois et revêtement métallique et brique
État de l'immeuble:	Très mauvais état (squatté et vandalisé), présence de contaminants (amiante et plomb)



ÉTAT DE L'IMMEUBLE

Lot	2 087 324 / 4658-4662, Décarie
Année de construction	1910
Usage :	vacant
Usage précédent	Com. (2) / Résidentiel (1)
Hauteur :	2 étage, structure en bois et revêtement métallique et brique
État de l'immeuble:	Très mauvais état (squatté et vandalisé), présence de contaminants (amiante et plomb), dégât d'eau au sous-sol (moisissures)



ÉTAT DE L'IMMEUBLE

Lot	2 087 324 / 4668-4670, Décarie
Année de construction	1948
Usage :	vacant
Usage précédent	Com. (2)
Hauteur :	2 étage, structure en bois et revêtement de brique
État de l'immeuble:	Très mauvais état (squatté et vandalisé), présence de contaminants (amiante et plomb), dégât d'eau au sous-sol (moisissures)

