

Demande de démolition

**349, avenue Broadway
Lot 1 251 898**

**365, avenue Broadway
Lot 1 251 899**

Comité de démolition
25 juin 2025

AFFICHAGE ET AVIS PUBLIC

Le 9 juin 2025, il y a eu un affichage sur la propriété, et le 10 juin 2025, un avis a été publié sur le site Internet de la Ville de Montréal-Est, conformément au *Règlement relatif à la démolition d'immeubles* (106-2023).



ÉVALUATION

Lors de l'étude de la demande d'autorisation de démolition d'un immeuble, le comité de démolition **étudie** le programme de réutilisation du sol dégagé **en considérant**, notamment, le respect des objectifs suivants :

- ❑ Assurer une intégration harmonieuse du projet en termes d'implantation, d'orientation, de hauteur et de volumétrie par rapport au cadre bâti de l'unité de voisinage concerné;
- ❑ Prévoir une implantation permettant de réduire les impacts pouvant contribuer à augmenter les différences de volumétrie trop prononcées avec les bâtiments adjacents;
- ❑ Assurer la sauvegarde de la végétation de qualité existante et optimiser la présence de la végétation sur le terrain afin d'améliorer l'aspect visuel des lieux ou encore servir d'interface;
- ❑ Créer un ensemble architectural de qualité qui s'harmonise aux bâtiments déjà construits;
- ❑ Privilégier des matériaux de revêtement extérieur des murs et des toitures de qualité, de couleur sobre, à l'exception des éléments de décoration qui peuvent être de couleur contrastante et qui s'agencent au revêtement extérieur des bâtiments d'intérêt patrimonial du milieu d'insertion;
- ❑ Insister sur l'intégration du projet au paysage patrimonial existant, le cas échéant, afin d'assurer la pérennité des zones patrimoniales de qualité;
- ❑ Insister sur l'intégration du projet aux plans d'implantation et d'intégration architecturale et aux programmes particuliers d'urbanisme, le cas échéant;
- ❑ Respecter les caractéristiques de la trame cadastrale de la rue et des terrains de l'unité de voisinage concerné lors de toute opération cadastrale projetée.

ÉVALUATION

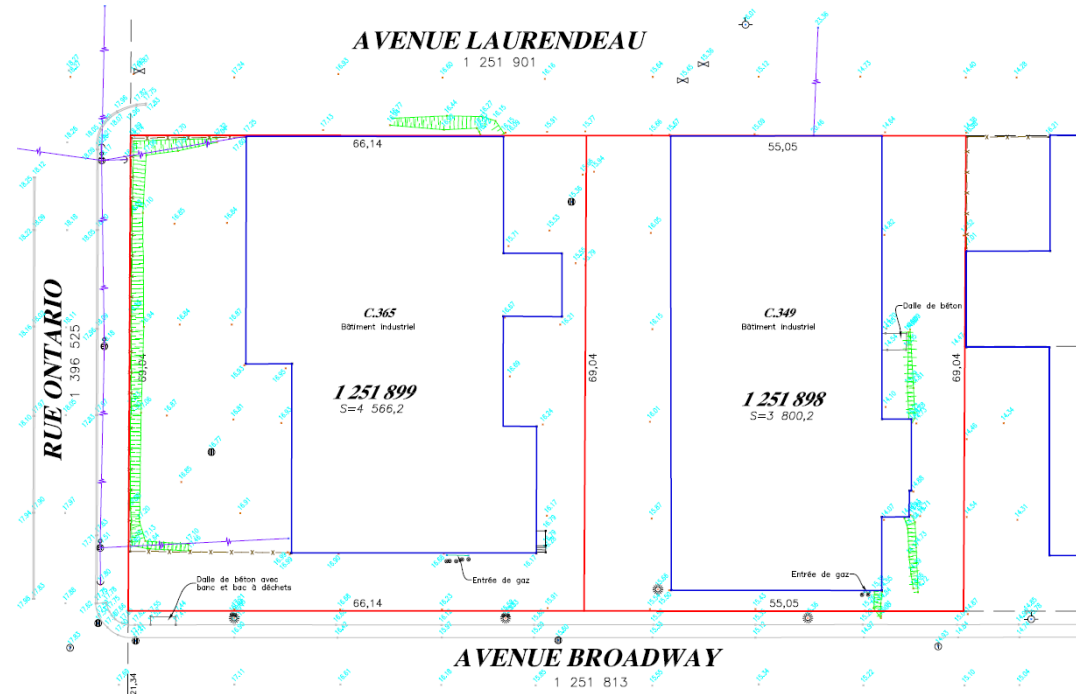
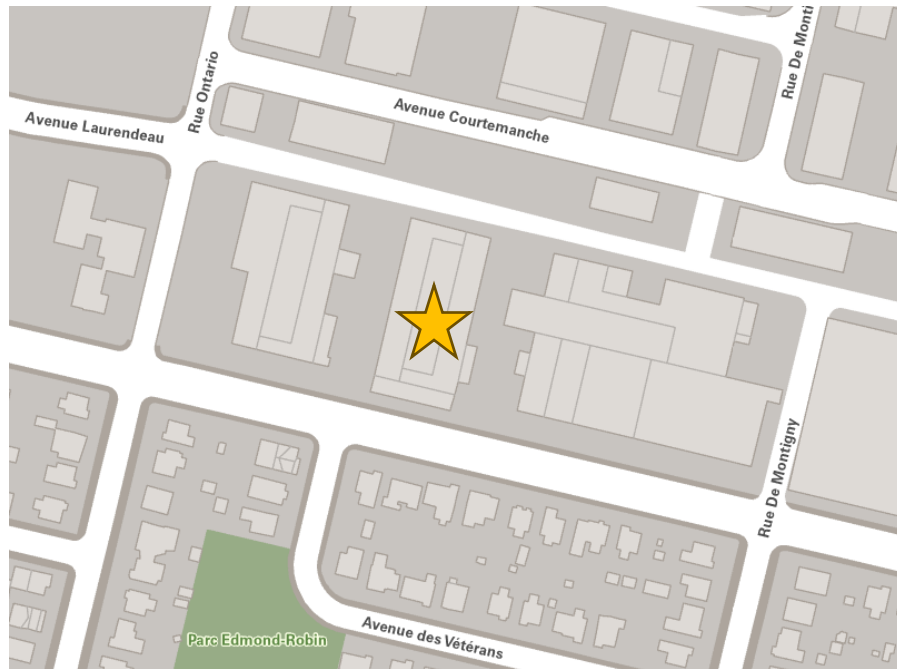
Avant de se prononcer sur une demande de certificat d'autorisation de démolition, le comité **doit considérer** les critères suivants :

- ❑ L'état de l'immeuble visé par la demande;
- ❑ La valeur patrimoniale de l'immeuble;
- ❑ La détérioration de la qualité de vie du voisinage;
- ❑ Le coût de la restauration de l'immeuble;
- ❑ L'utilisation du sol dégagé projetée;
- ❑ Le préjudice causé aux locataires, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements;
- ❑ Les effets sur les besoins en matière de logement dans les environs;
- ❑ Les impacts sur les arbres et l'ensoleillement;
- ❑ La durabilité environnementale du projet de démolition, soit entre autres l'opportunité de récupération et de valorisation des matériaux et équipements de l'immeuble;
- ❑ La qualité architecturale et paysagère du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé ou du projet de redéveloppement, notamment l'intégration et l'harmonie de la proposition dans son milieu d'insertion, la qualité des matériaux, l'impact de la volumétrie proposée sur les immeubles voisins, etc.;
- ❑ La durabilité environnementale du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé ou du projet de redéveloppement, notamment la provenance des matériaux, la performance écoénergétique des systèmes mécaniques, etc.

LOCALISATION – 349



LOCALISATION – 349



BÂTIMENT À DÉMOLIR – 349



BÂTIMENT À DÉMOLIR – 349



VOISINAGE – 349



BÂTIMENT À DÉMOLIR – Historique/Architecture – 349

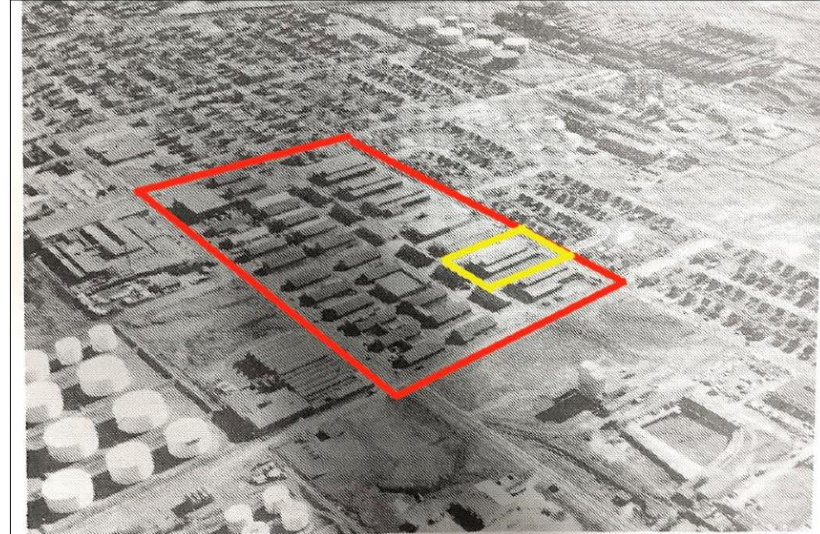
- Bâtiment industriel construit en 1939 selon le rôle d'évaluation pour la Royal Canadian Air Force (dans un ensemble de 30 bâtiments (dépôt d'équipement n° 12))
- Année 40 – Entrepôt militaire
- Années 40 à 70 – Divers occupants (entrepôt/distribution/manufacture)
- 1971 – Appartient à la famille Dubrofsky
- Fin des activités : inconnu, est. 2007

-
- Zone industrielle d'origine adjacente à une zone résidentielle d'après guerre;
 - Forme architecturale typique aux bâtiments avec cadres pour une manufacture/atelier entre 1900 et 1950;
 - Premier niveau à toit plat surmonté d'un étage central à toit plat;
 - Bâtiment n'a pas de revêtement noble (papier-brique recouvert de tôle), maintien des fenêtres d'origine avec carreaux (style industriel);
 - Poutres de bois et fermes de toit à plat à membrures parallèles de grande dimension;
 - Le style oscille entre une manufacture-type de siècle précédent (aspect donné par la fenestration) et les bâtiments militaires de la 2^e guerre mondiale.

BÂTIMENT À DÉMOLIR

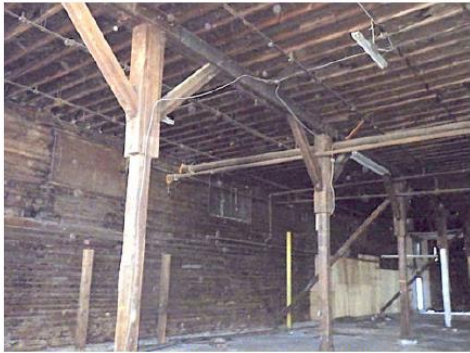


1947



Visible in this 1963 photo is No. 12 Equipment Depot in Montreal East, the row of buildings in the centre. (Photo: National Air Photo Library, Natural Resources Canada, S(30)RR2445, Picture 16.)

BÂTIMENT À DÉMOLIR – État – 349



Vue du mur droit : colonnes et contrefiches



Vue du mur droit



Plafond 1^{er} niveau : poutre et solive, amiante



Plafond central : ferme plate solive et poutre



Vue générale vers l'avant



Vue générale vers l'arrière



Structure photo 13-Soulèvement, fissuration étoilée et sulfatation/effritement visible de la dalle de béton



Structure photo 14-Traces et coulures d'eau actives sur les murs



Enveloppe photo 1-Parties endommagées, froissées, déchirées et manquantes sur le revêtement mural de tôle ;



Enveloppe photo 2-Parties endommagées, froissées, déchirées et manquantes sur le revêtement mural de tôle ;



Structure photo 19-Trous à ciel ouvert à la toiture



Structure photo 20-Bris de la ferme de toit, déformation vers le bas jonction toit section base et haute, infiltration d'eau

BÂTIMENT À DÉMOLIR – État – 349

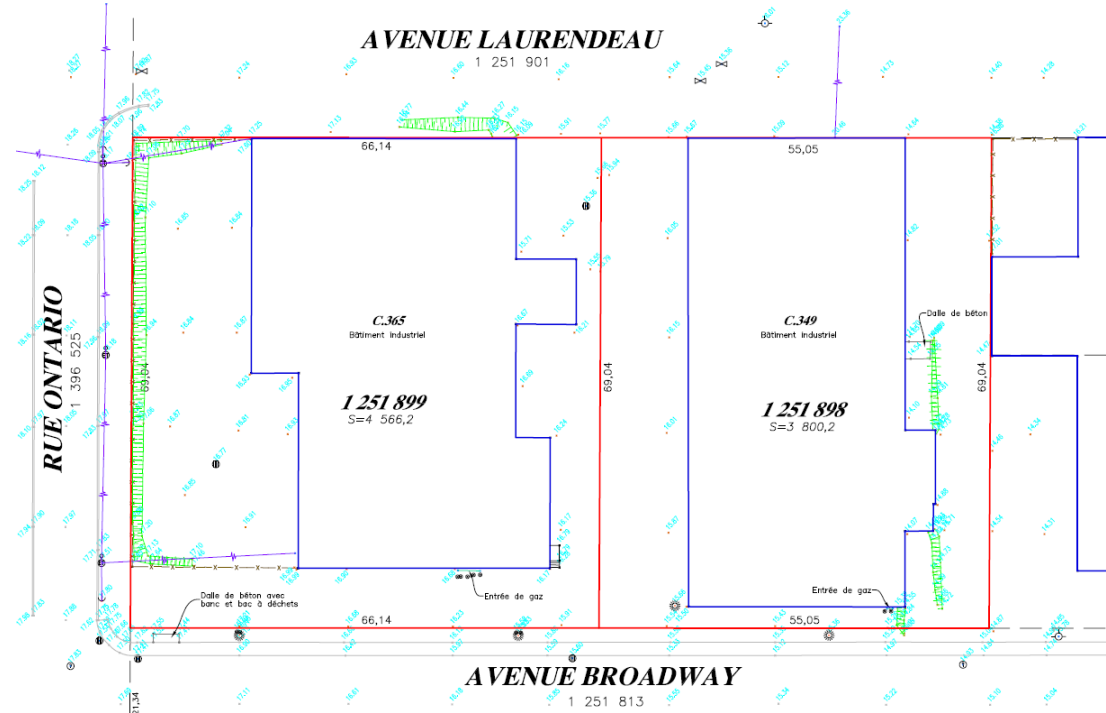
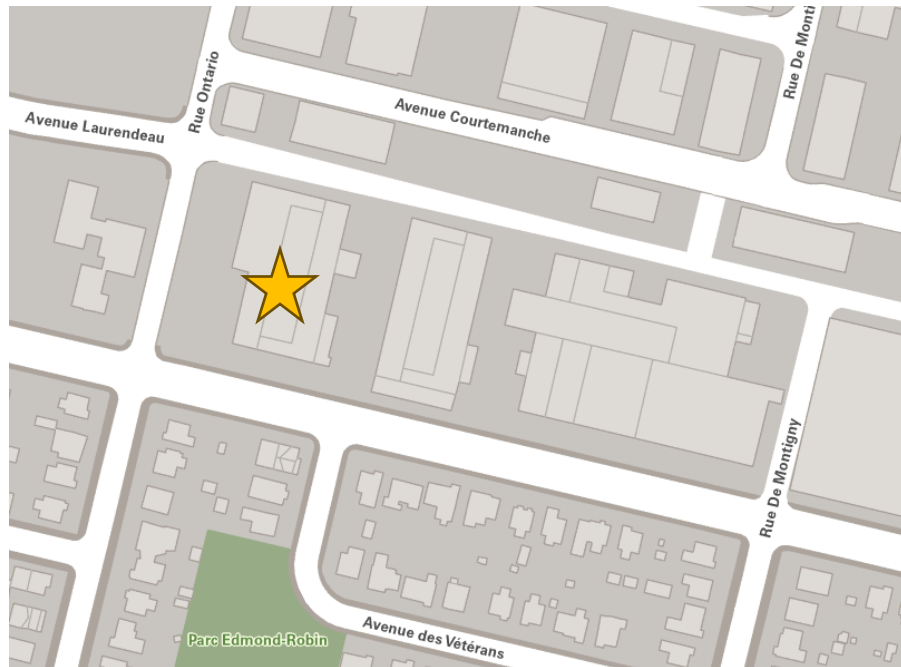
- Structure présente des dommages/bris, de la pourriture et un danger;
- La majorité des systèmes sont endommagés ou absents;
- Fondation en mauvais état;
- Dalle de béton, portes et fenêtres, toiture en fin de vie;
- La structure présente le plus de défauts et de détérioration;
- Revêtements muraux en mauvais état;
- Coût pour rendre le bâtiment sécuritaire et assurer une certaine pérennité : 3 050 117 \$ (est. 2024).

L'enveloppe et la structure du bâtiment ne permettent plus de garantir une sécurité des occupants, une stabilité et une pérennité sans l'exécution de remplacements et de travaux majeurs à très court terme pour éviter, notamment, un effondrement.

LOCALISATION – 365



LOCALISATION – 365

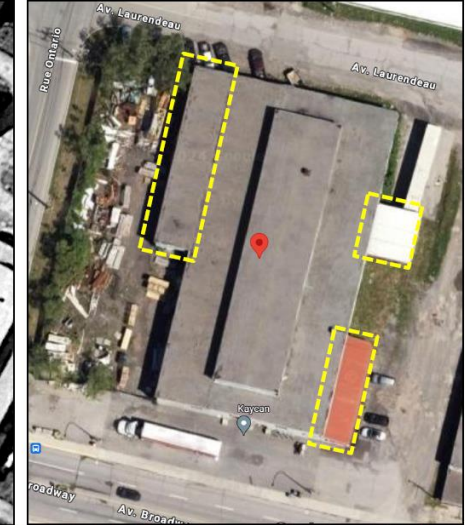


BÂTIMENT À DÉMOLIR – Historique/Architecture – 365

- Bâtiment industriel construit en 1939 selon le rôle d'évaluation pour la *Royal Canadian Air Force* (dans un ensemble de 30 bâtiments (dépôt d'équipement n° 12))
- Année 40 – Entrepôt militaire
- Année 50/60/70 Divers occupants, apparentées aux produits d'amiante
- 1960/1963 Rallonge principale réalisée
- Depuis 1986 – Appartient à la famille Dubrofsky
- Bâtiment toujours en fonction



Forme originale (photo aérienne 1949)



Forme actuelle : 3 rallonges (image satellite)

- Zone industrielle d'origine adjacente à une zone résidentielle d'après guerre;
- Forme architecturale typique aux bâtiments avec cadres pour une manufacture/atelier entre 1900 et 1950;
- Premier niveau à toit plat surmonté d'un étage central à toit plat;
- Bâtiment très transformé, plus que le bâtiment voisin;
- Poutres de bois et fermes de toit à plat à membrures parallèles de grande dimension;
- Le style oscille entre une manufacture-type de siècle précédent (aspect donné par la fenestration) et les bâtiments militaires de la 2^e guerre mondiale (type inspiré du monde agricole).

BÂTIMENT À DÉMOLIR – 365



BÂTIMENT À DÉMOLIR – 365



VOISINAGE – 365



BÂTIMENT À DÉMOLIR – État - 365



Vue générale avant



Vue générale arrière



Bureau côté rallonge droite



Comptoir de service et showroom (rallonge droite)



Intérieur photo 13- Déplacement dans les murs de blocs de béton ;



Intérieur photo 14- Mur de blocs de béton incliné ;



Structure photo 25- Dommages au mur porteur en bois



Structure photo 26- Dommages à un poteau mural en bois



Intérieur photo 7- Traces d'eau, sur plusieurs surfaces de bois (bâtiment principal) ;



Intérieur photo 8- Dommages et pourriture visibles à la base des cloisons murales (murs extérieurs) ;



Structure photo 27- Colonne coupée



Structure photo 28- Base de colonne endommagée

BÂTIMENT À DÉMOLIR – État – 365

- Fondation en mauvais état;
- Colonnes/murs/poutres en moyen état (des interventions sont requises);
- Structure de toit dangereuse;
- Majorité des systèmes en fin de vie ou en mauvais état;
- Portes et fenêtres, toiture en fin de vie;
- Finitions intérieurs dangereuses (moisissures, matériaux contenant des fibres d'amiante);
- Coût pour rendre le bâtiment sécuritaire et fonctionnel : 3 395 387 \$ (est. 2024).

L'enveloppe et la structure du bâtiment ne permettent plus de garantir une sécurité des occupants, une stabilité et une pérennité sans l'exécution de remplacements et de travaux majeurs à court terme pour éviter, notamment, un effondrement.

PROJET DE RÉUTILISATION DU SOL



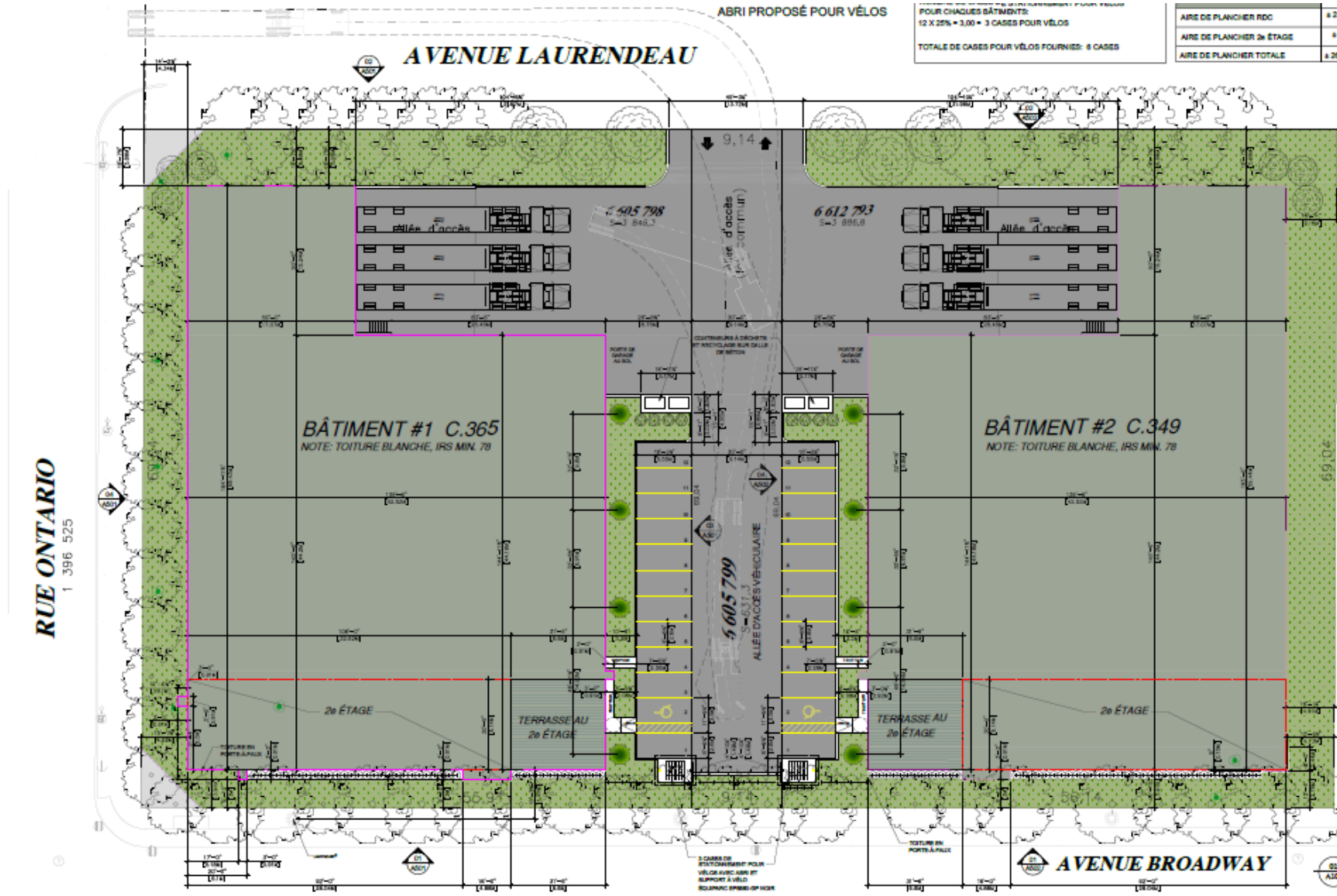
Deux nouveaux bâtiments dans un projet intégré (un immeuble en copropriété constitué de 2 lots privés et 1 lot commun) ayant fait l'objet d'un PPCMOI (résolution 202505-198) :

- Superficie par bâtiment : $\pm 2100 \text{ m}^2$ (23 000 pi²) pour un lieu de dépôt/centre de distribution
- Taux d'implantation 51 %
- Terrain de 8366,4 m²
- Terrasse sur le toit de +80 m²
- +21 % de superficie végétalisée
- 24 cases de stationnement (auto)
- 6 unités pour vélos avec abris
- 68 arbres

PROJET DE RÉUTILISATION DU SOL



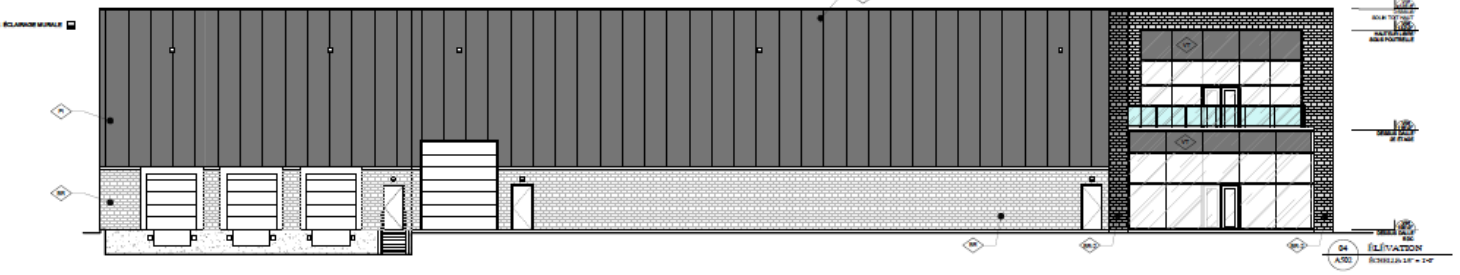
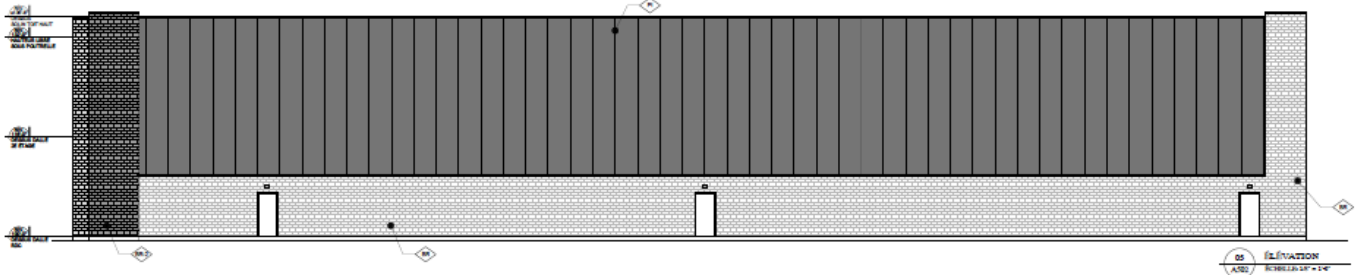
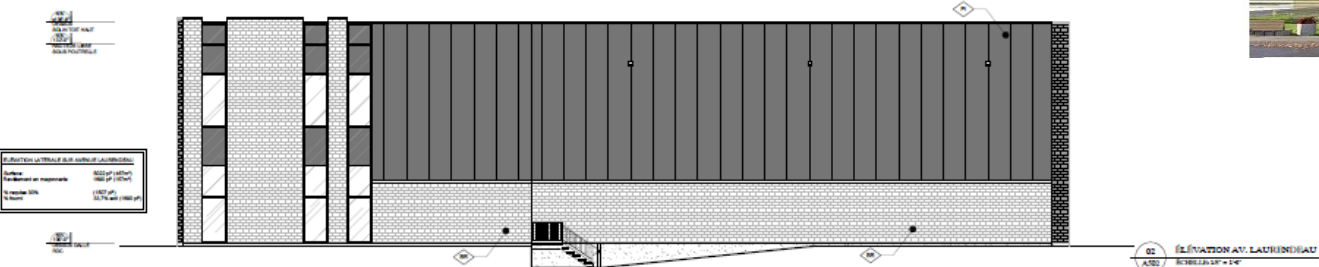
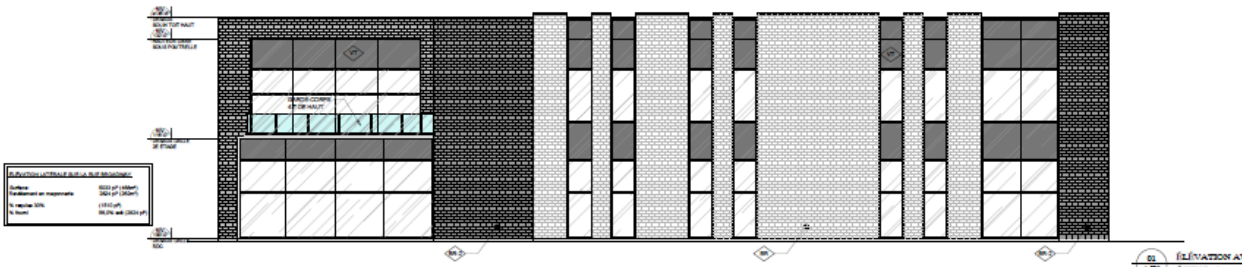
PROJET DE RÉUTILISATION DU SOL



PROJET DE RÉUTILISATION DU SOL – 349

LÉGENDE DES REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS

- BR Brique Melville Slik de Permacon
COULEUR : NUANCE GRIS SCANDINA
(ou Équivalent)
- BRN Brique Melville Slik de Permacon
COULEUR : NOIR ROCKLAND
(ou Équivalent)
- P Panneau isolé Norex-L
Norex de Norex
COULEUR : GRIS RIGEL 2 QC-9789
INSTALLATION VERTICALE
(ou Équivalent)
- VT Verre Tympan
COULEUR : OPACI-COAT-300 GRIS 85-820
OU ÉQUIVALENT



PROJET DE RÉUTILISATION DU SOL – 365



PROCÉDURE DE RÉVISION

Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du comité, demander au conseil de réviser cette décision.

Le conseil de l'agglomération de Montréal peut, dans les 90 jours, désavouer la décision du comité ou du conseil.

