



attachant

COMITÉ DE DÉMOLITION

07 avril 2021

4375, avenue d'Oxford
Demande # **3002412674**

ORDRE DU JOUR

Ouverture de la séance

1. Présentation des membres
2. Lecture et adoption de l'ordre du jour
3. Procédures relatives à une demande de permis de démolition
4. Étude du dossier :
 1. Présentation de la demande et de l'analyse de la Direction
 2. Questions et commentaires du public
 3. Questions et commentaires des membres du comité
 4. Décision du comité

Fermeture de la séance

PROCESSUS D'OPPOSITION

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

Article 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.**
Aucun commentaire ou opposition n'a été reçu à la Direction des services administratifs et du greffe, division du greffe, depuis la date de publication concernant l'immeuble mentionné en rubrique.
- **Il peut en outre tenir une audition publique, s'il l'estime opportun.**
Sans objet.

APPEL DE LA DÉCISION DU COMITÉ

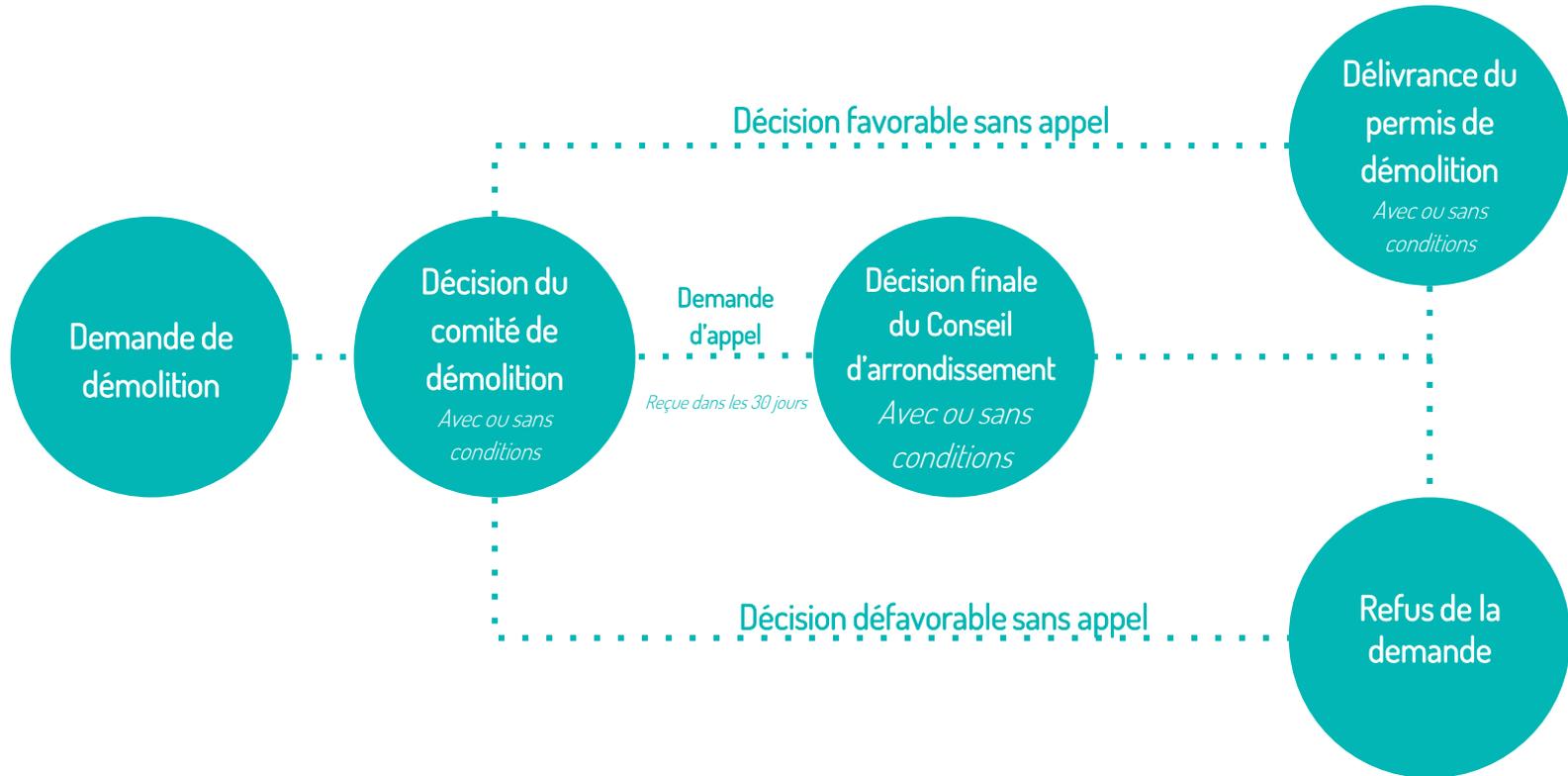
EXTRAIT DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

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

PROCESSUS



CRITÈRES D'ÉVALUATION

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;
- l'utilisation projetée du sol dégagé;
- la valeur patrimoniale de l'immeuble.

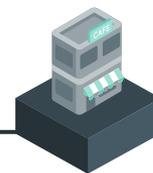
1. OPPORTUNITÉ DE
LA DÉMOLITION



2. INTÉRÊT DU PROJET DE
REPLACEMENT



3. AUTORISATION DE
DÉMOLIR



PRÉSENTATION DE LA DEMANDE ET ANALYSE DE LA DIRECTION

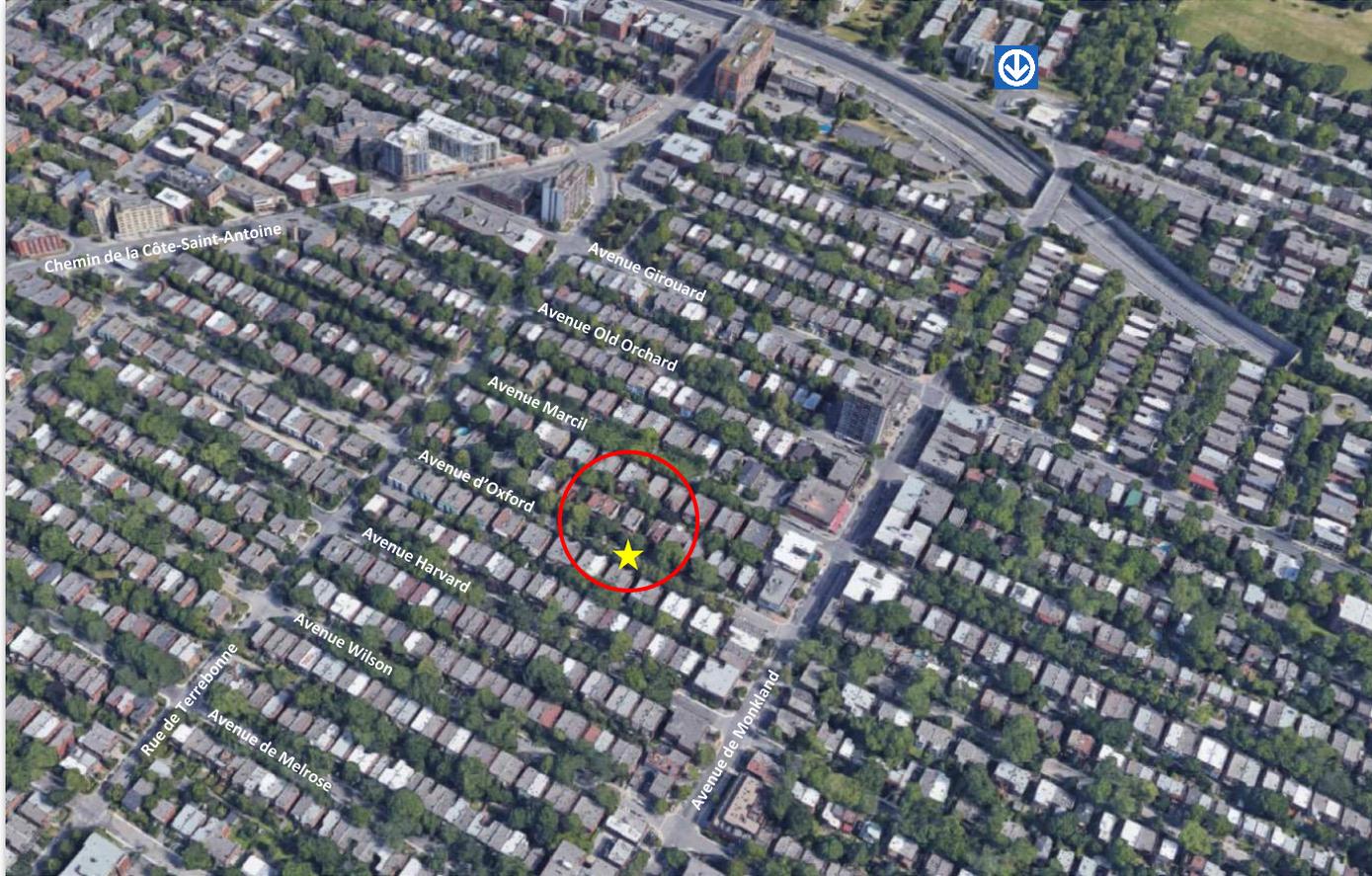
PRÉSENTATION DU PROJET

4375, avenue d'Oxford - Démolition d'une dépendance située en cour arrière de la propriété.



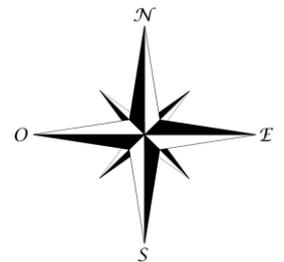
Dossier relatif à la requête no 3002412674

LOCALISATION

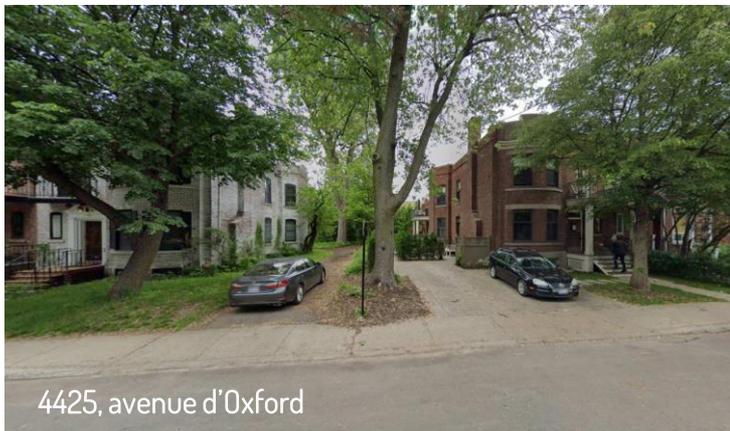


- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur 'Village Monkland';
- Unité des types et des styles;
- Niveau de conservation remarquable;
- Voie à sens unique (vers le sud);
- Arbres matures;

- Cottage isolé;
- Année de construction: 1915



ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

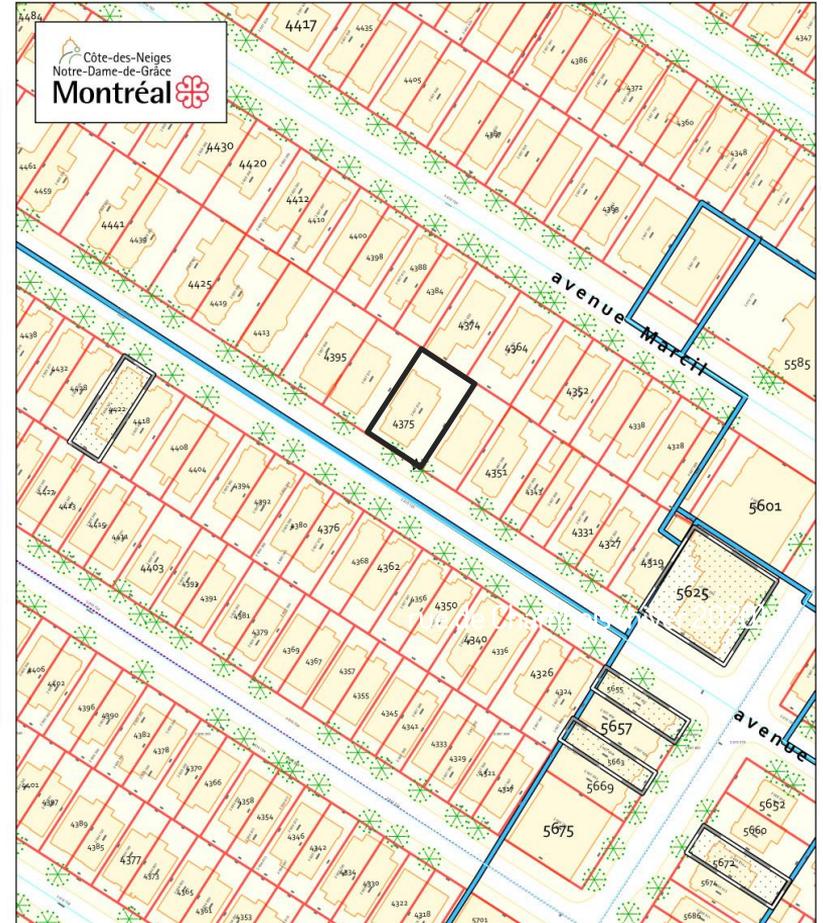


PROPRIÉTÉ VISÉE (2020)



Avenue d'Oxford

- Secteur significatif soumis à des normes (B)
- Lotissement inconsistant
- Accès en cour arrière partagé (typique)
- Aucune ruelle



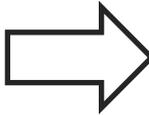
Le document a été produit à titre d'information et n'a aucune valeur officielle.
Pour toutes fins légales, veuillez consulter la version officielle du règlement 01-276 et ses annexes.

ÉVOLUTION DU BÂTI

Garage
 Plancher: 1 place
 Floor: béton
 Walls: BR f 30ccs.
 State of premises: CRD.

Tout: CR GR.
 Roof: CR GR.
 Heating: N/L

SOMMAIRE - SUMMARY							
Rat. Bldg.	CL	Annee Year	Coût Détaillé Detailed cost	Volume	Coût unit. Unit cost	Coût de base Base cost	Age off. EB. age
A	3	1952	29080				
Garage	3	72	3240	20722	622	24620	1950
G	3			2216	1446	990	1920



DESCRIPTION DU BÂTIMENT PRINCIPAL
DESCRIPTION OF MAIN BUILDING

Category: RESIDENCE Type: Cottage
 No. of floors: 2 No. of occupants: 2
 Finished basement: 618
 Unfinished basement: 1723
 Ground floor: 1500
 1st floor: 1500
 2nd floor: 1500

EXTÉRIEUR - EXTERIOR
 Foundation: Béton
 Character: CR
 Covering: GASK
 Wall of facade: CR Béton
 Front wall: CR Béton
 Side wall: CR Béton
 Back wall: CR Béton

INTÉRIEUR - INTERIOR
 R. de C. (Ground floor): Mur
 Etages supérieurs (Upper floors): Mur
 Floors: Mur et planche
 Walls & ceiling: Mur
 Divisions: Mur
 Partitions: Mur
 Manoeuvres: Mur
 Heating: Mur
 Stairs: Mur
 Bathrooms: Mur

Plomberie
 W.C.: 3 CRD
 Bains: 1 CRD
 Lavabo: 3 CRD
 Other fixtures: CRD
 Special: CRD

Garage
 Plancher: 1 place
 Floor: béton
 Walls: BR f 30ccs.
 State of premises: CRD.

Tout: CR GR.
 Roof: CR GR.
 Heating: N/L

SOMMAIRE - SUMMARY

Rat. Bldg.	CL	Annee Year	Coût Détaillé Detailed cost	Volume	Coût unit. Unit cost	Coût de base Base cost	Age off. EB. age	Description
A	3	1952	29080					CRD
Garage	3	72	3240	20722	622	24620	1950	CRD
G	3			2216	1446	990	1920	CRD

CROQUIS SKETCH

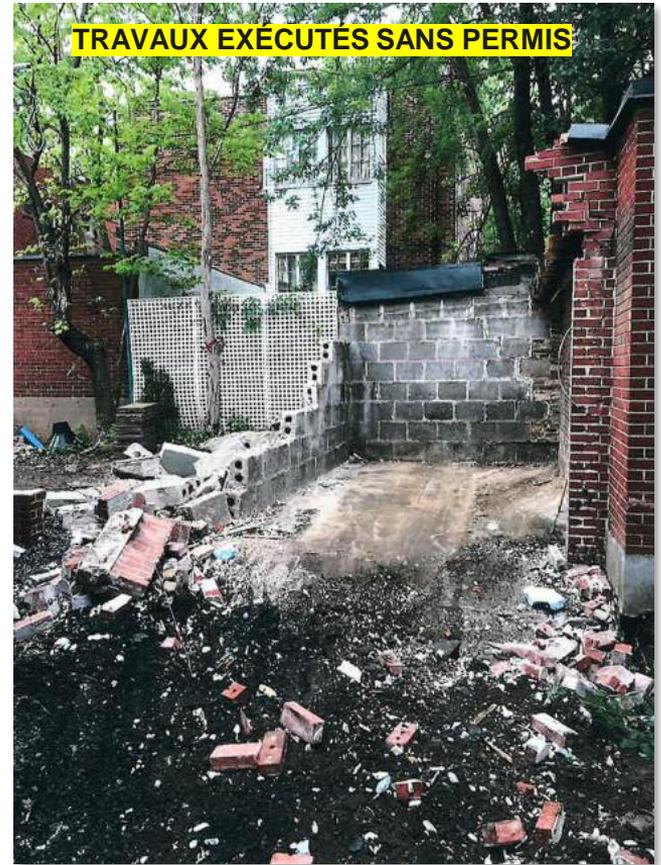
Scale: 1/50
 Date: 10/2/73
 Inspector: J. LESOUD
 Calculated by: J. LESOUD

Extrait du registre foncier 1973

ÉVOLUTION DU BÂTI



Relevé inspection (2019)



Chantier (été 2020)

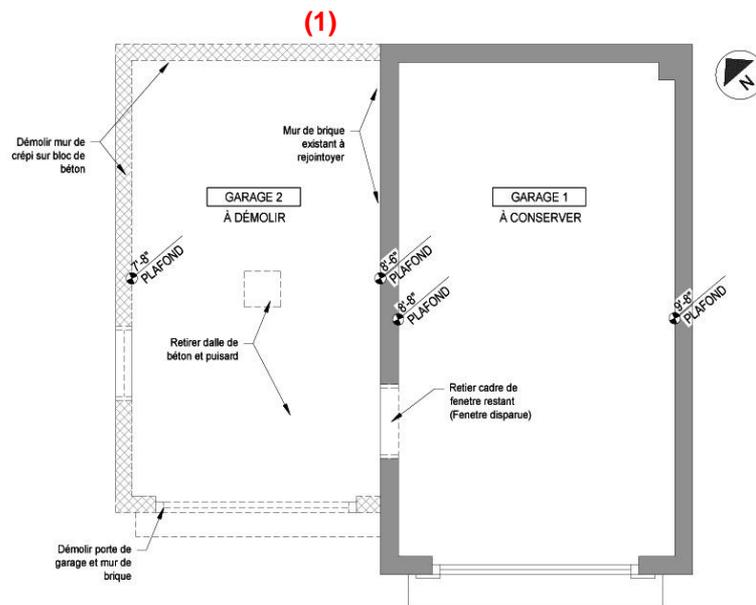
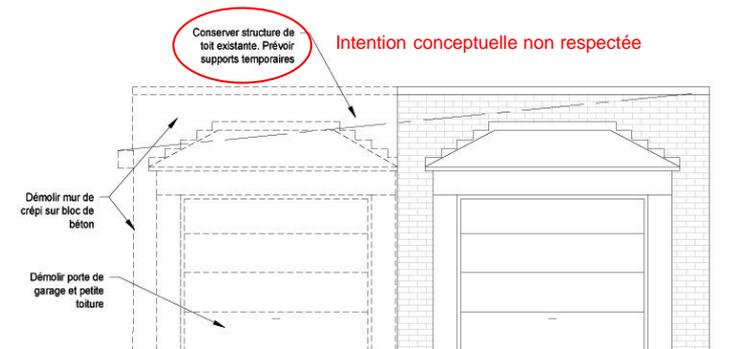
DONNÉES TECHNIQUES

Garage simple en maçonnerie (environ 19' x 11')

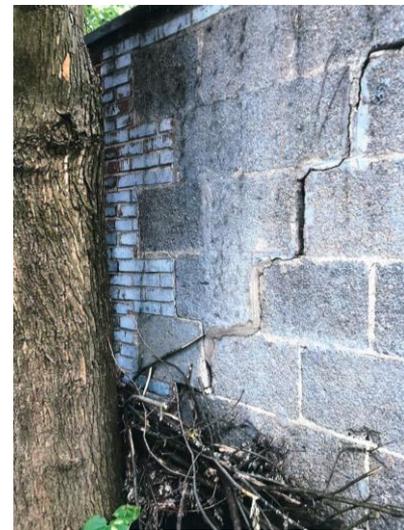
- Construction d'un étage érigée vers 1920;
- Murs de blocs partiellement recouvert de crépi;
- Façade et mur mitoyen en brique d'argile;
- Toiture multicouche à pente faible;
- Corniche en bardeau;
- Implantation à la limite de propriété.

Le rapport d'état du bâtiment ainsi que les preuves photographiques fournis par le propriétaire indiquent que le garage faisait l'objet de plusieurs désordres structuraux, lesquels ont été aggravés par les travaux d'excavation entamés au mois d'août 2019 :

- Absence de fondation;
- Fissuration et soulèvement de la dalle;
- Lézardes au niveau des murs de blocs;
- Enveloppe non isolée;
- Désolidarisation de la charpente du toit.



Plans existant (démolition)



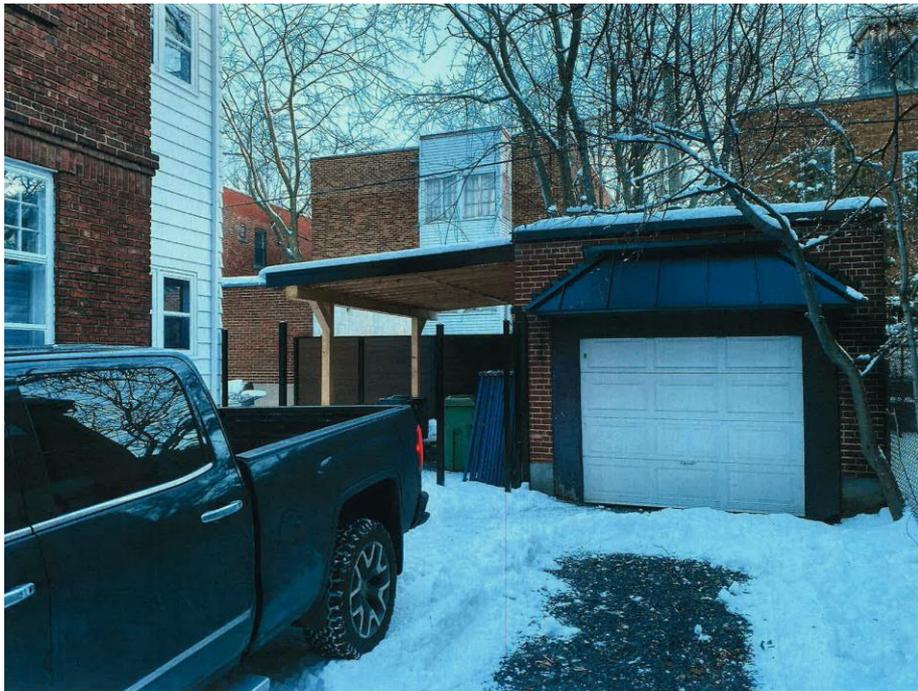
Aperçu d'une lézarde (1)



Une demande d'autorisation pour la démolition du garage a été enregistrée en date du 10 octobre 2020.

Photos du chantier prises par l'inspecteur

SITUATION 'ACTUELLE'



Photos du chantier fournies par le propriétaire

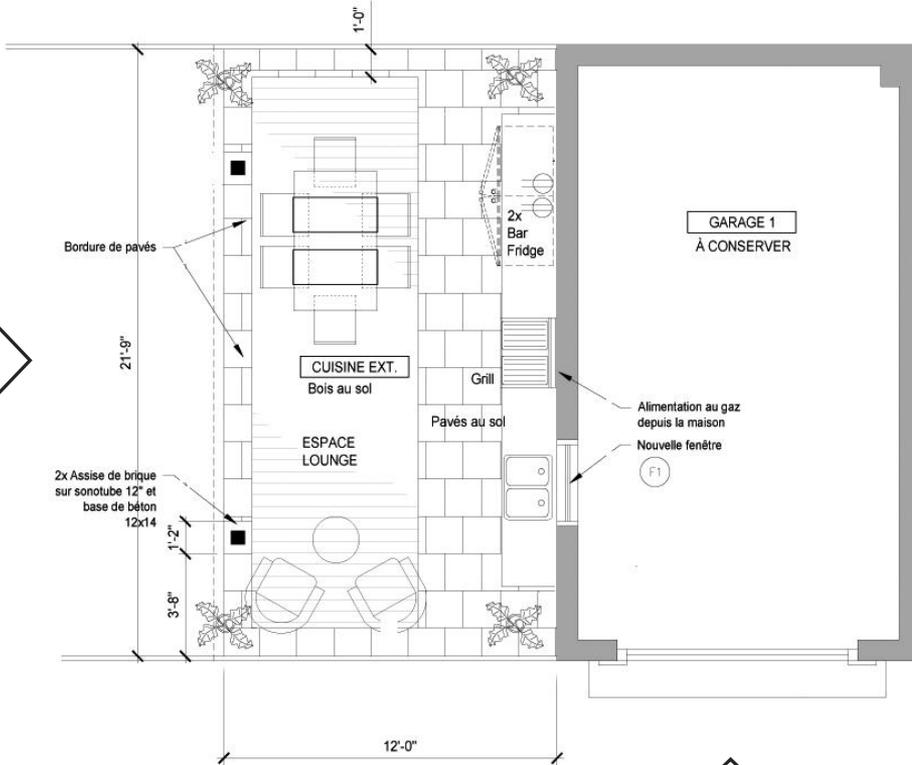
Règlement RCA02 17009 (Article 14)

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;	La dépendance visée a été démolie (sans autorisation préalable); selon la déclaration de l'entrepreneur, la construction présentait, des vices structuraux importants.
2°	la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;	Le bâtiment ne possédant aucune fondation, la construction présentait des fissures inquiétantes* au niveau de la dalle et des murs de bloc supportant le toit. (*) Identifié comme risque potentiel à la sécurité du voisinage.
3°	le coût de la restauration;	Les coûts de la reconstruction sont estimés à environ 50 000\$. Le propriétaire affirme qu'un tel projet, impliquant de nouveaux ouvrages de fondation, n'a jamais été considéré.
4°	l'utilisation projetée du sol dégagé;	Construction d'une dépendance abritant une cuisine extérieure.
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;	Non applicable.
6°	la valeur patrimoniale de l'immeuble.	Garage en maçonnerie typique du secteur. Faible valeur architecturale.

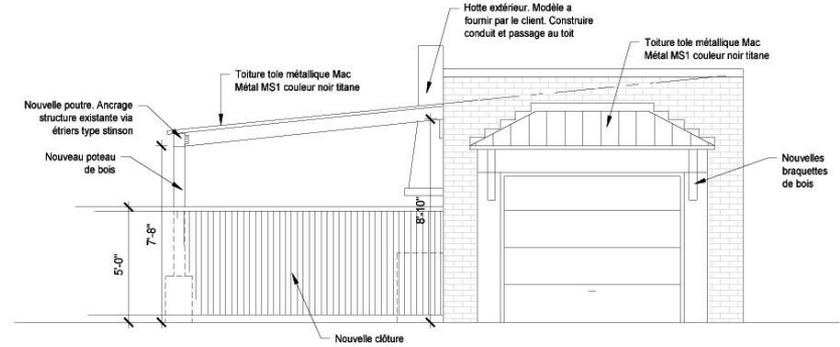
PROJET DE REMPLACEMENT

2

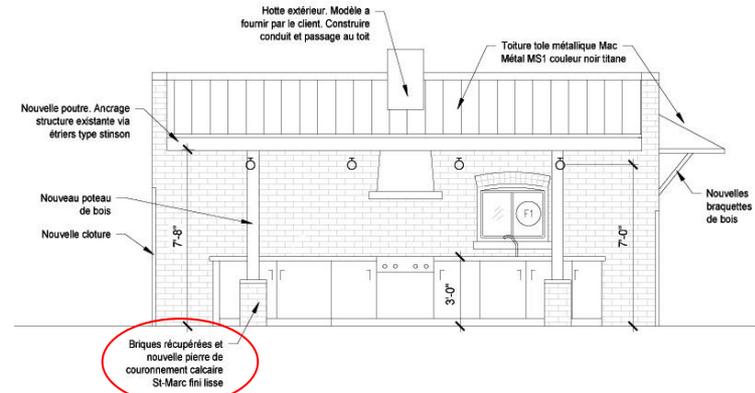


Aménagement proposé

1



1- Élévation principale



Travaux inachevés

2- Élévation latérale

**ANALYSE ET
RECOMMANDATION DE LA
DIRECTION**

LA DIRECTION EST FAVORABLE POUR LES RAISONS SUIVANTES :

- La démolition de la dépendance visée par la demande #3002412674 est complétée;
- Le projet de remplacement soumis permet d'aménager un espace extérieur protégé et de requalifier l'utilisation de la cour arrière;
- Aucune signification identitaire ou valeur significative particulière n'est associée à cette dépendance.

QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

**QUESTIONS ET
COMMENTAIRES DU
COMITÉ**

DÉCISION DU COMITÉ

