



attachant

COMITÉ DE DÉMOLITION

21 octobre 2020

**7433, rue de Chambois
Demande # 3001603557**

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

APPEL DE LA DÉCISION DU COMITÉ

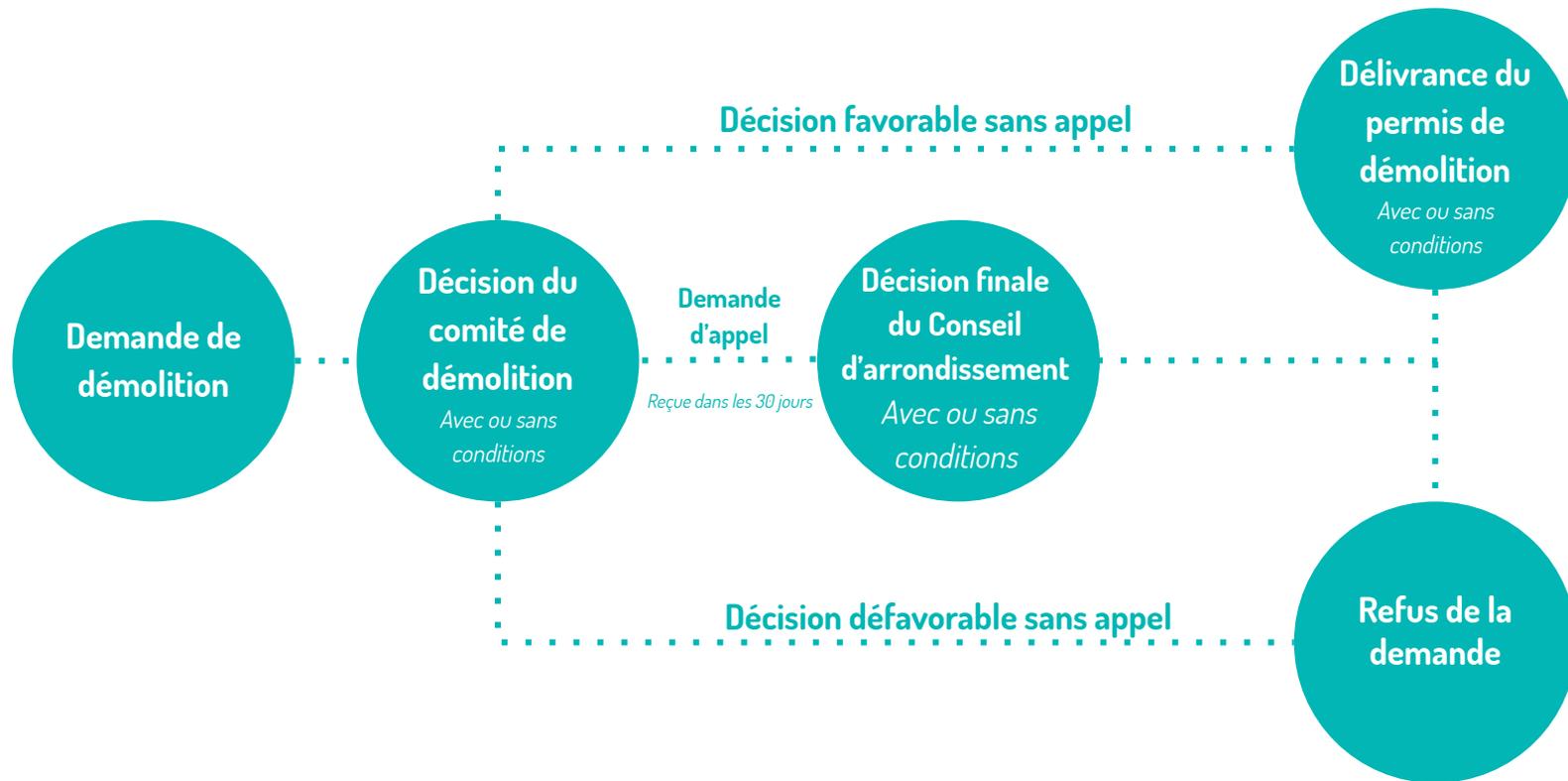
EXTRAIT DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

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.**

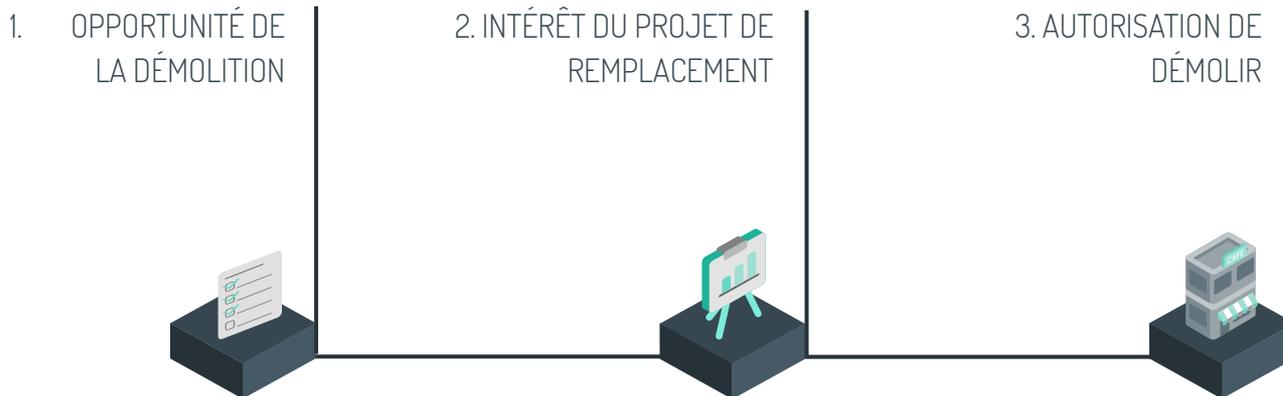
PROCESSUS



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.



PRÉSENTATION DE LA DEMANDE ET ANALYSE DE LA DIRECTION

PRÉSENTATION DU PROJET

7433, rue de Chambois



Dossier relatif à la requête no 3001603557

Étude visant à autoriser la démolition d'une résidence unifamiliale isolée située dans le secteur de Glenmount.

LOCALISATION





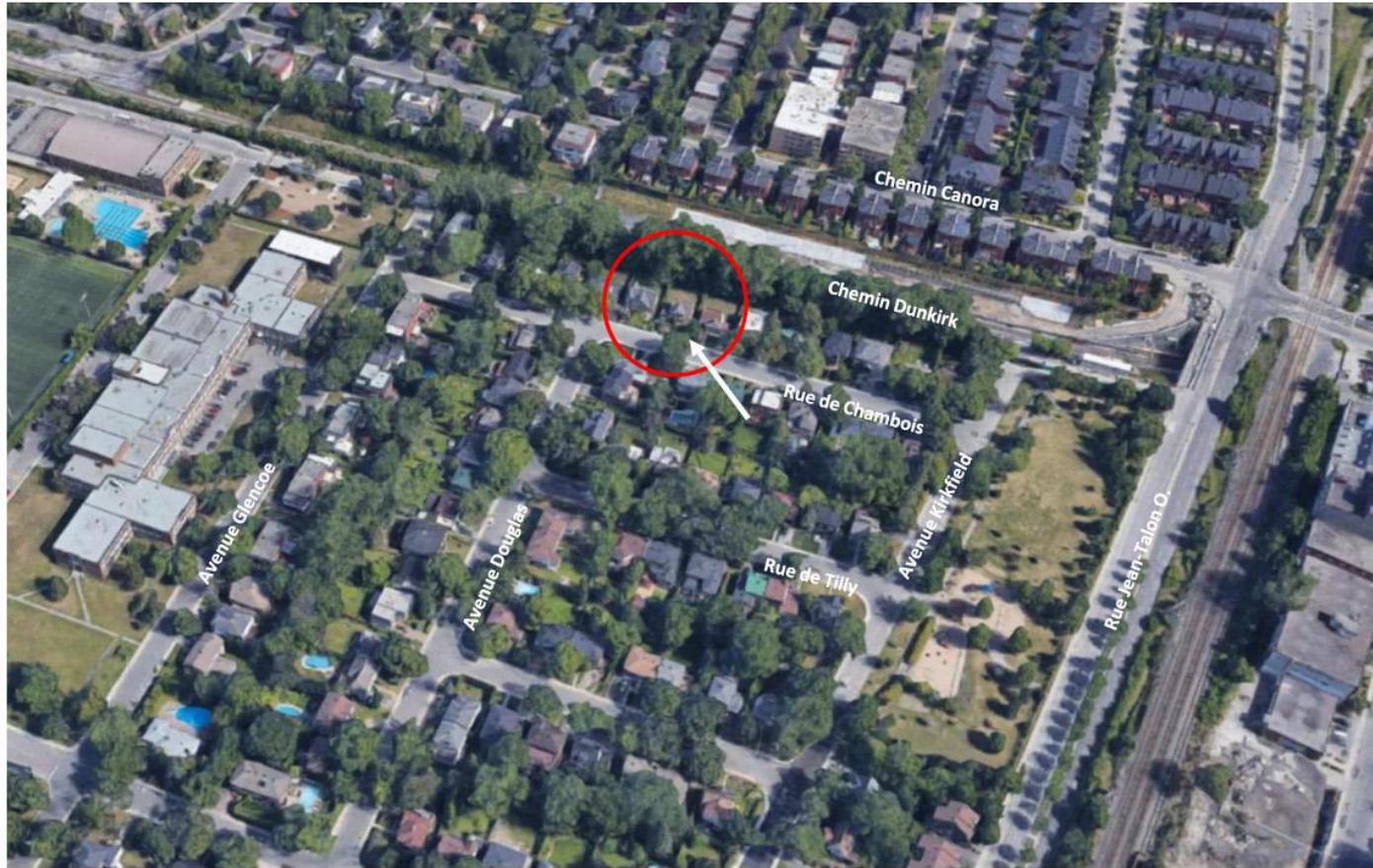
7433

Secteur de Glenmount

**Territoire assimilé à l'arrondissement CDN/NDG suite aux défusions municipales;
Secteur de valeur patrimonial intéressante* (non visé par les PIIA);
Développement typique des quartiers d'habitation d'après-guerre;
Parc immobilier en transformation.**

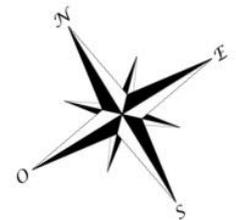
P.U. 2005: Glenmount est considéré, par défaut, comme un secteur de valeur patrimonial intéressante (i.e. secteur à normes) puisqu'il fait partie du plan de lotissement (tracé fondateur) dressé par l'architecte Frederick Todd.

PROPRIÉTÉ VISÉE



- Limite ouest de Glenmount;
- Secteur relativement homogène;
- Caractère suburbain;
- Présence du rail (EXO);
- Arbres matures.

Résidence unifamiliale détachée;
Année de construction: **1947**



CONTEXTE



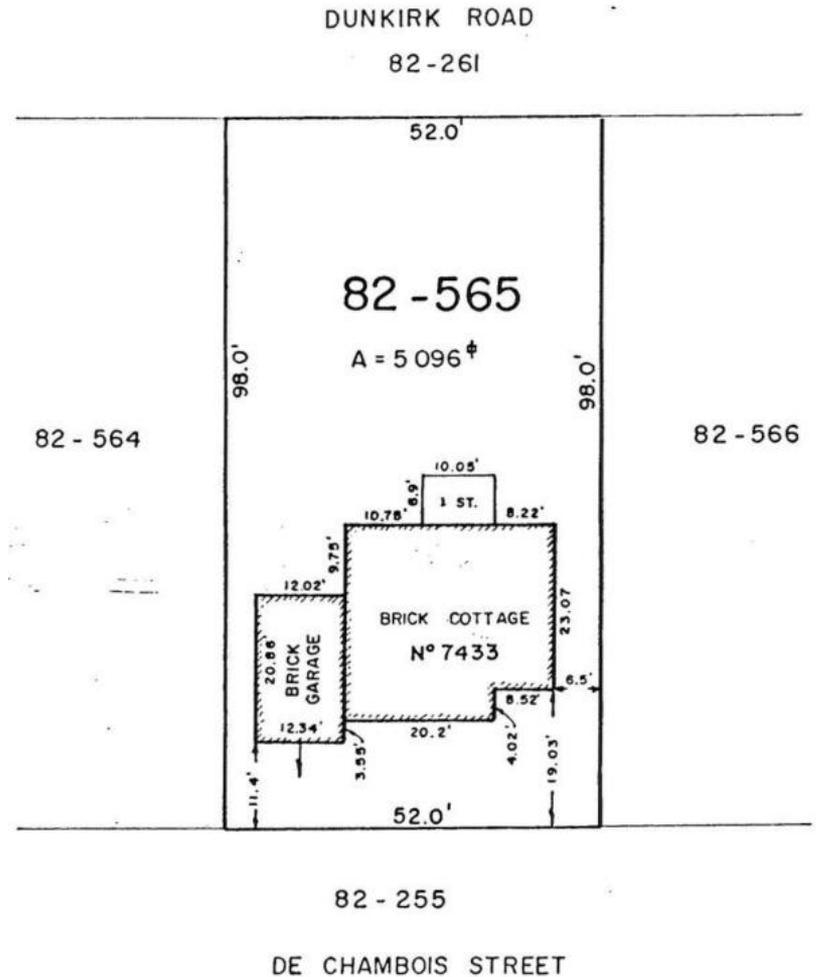
...en évolution

CONSTRUCTION VISÉE



INFORMATIONS DU SITE:

- BÂTIMENT RÉSIDENTIEL EXISTANT DE DEUX ÉTAGES ET UN SOUS-SOL.
- CONSTRUCTION COMBUSTIBLE, NON GICLÉ.
- TOIT EN PENTE
- REVÊTEMENT DE BRIQUE ROUGEÂTRE ET DE CLIN EN MÉTAL BLANCHÂTRE
- COUVERTURE DE TOITURE EN BARDEAUX D'ASPHALTE BRUN
- FENESTRATION EN PVC COULEUR BLANCHE
- SUPERFICIE DU BÂTIMENT EXISTANT AU SOL (SANS BALCONS): ENVIRON 1 094PI²
- AIRE DU TERRAIN: 5096 PI²



HISTORIQUE D'OCCUPATION

Construction 1947

L'immeuble n'a connu depuis aucune modification importante.

Le bâtiment affiche un déficit d'entretien important et ne présente aujourd'hui qu'une valeur de conservation limitée.

Occupation :

1947- 1970	Thomas Herbert Webb
1970-1997	Irène Vorias
1997-	Dalila Ghadfa et Jean Rolin

Notes :

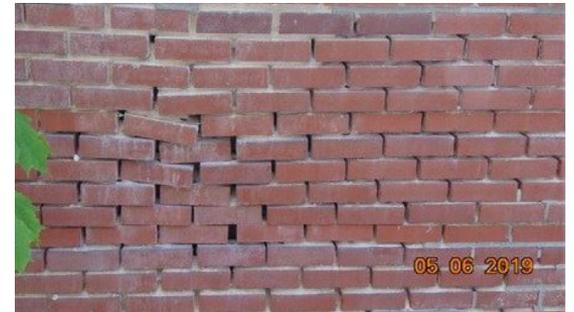
- Le quartier s'est développé dans la période d'après guerre (1945-1950);
- Contrairement à certains secteurs plus homogènes de l'époque, on n'associe pas à Glenmount de typologie particulière ou de style architectural reconnaissable (certaine mixité);
- Les résidences implantées du côté est de la rue de Chambois présentent certaines similitudes formelles et semblent être l'oeuvre d'un même promoteur;
- Un grand nombre des constructions voisines ont été agrandies et/ou transformées voir éléments du contexte;
- L'étude des valeurs patrimoniale ne relève aucune qualité patrimoniale, historique ou identitaire significative.

CONSTRUCTION VISÉE

Le rapport d'inspection fait état de dégâts importants causés par l'infiltration ainsi que de déficiences notables au niveau des principaux systèmes (structure, toiture, isolation et parement, plomberie et électricité, finition intérieure).

Afin de protéger l'intégrité du bâtiment, le rapport recommande de procéder en priorité aux travaux de suivants:

- Correction du drainage et de l'étanchéité des fondations;
- Remplacement de différents éléments de charpente atteints par la pourriture;
- Réfection majeure des parements de maçonnerie et de l'isolation;
- Réfection complète de la toiture;
- Mise aux normes des systèmes de ventilation mécanique (CVAC).



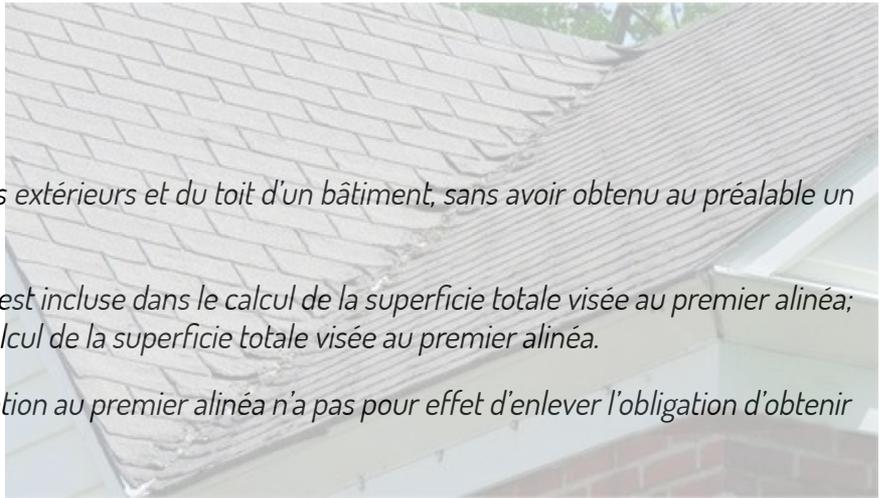
NORMES APPLICABLES

Règlement RCA02 17009 (Article 5)

Il est interdit de démolir plus de 50 % de la superficie cumulée des murs extérieurs et du toit d'un bâtiment, sans avoir obtenu au préalable un certificat d'autorisation de démolition.

La superficie des portes, fenêtres, cages d'escaliers et autres ouvertures est incluse dans le calcul de la superficie totale visée au premier alinéa; la superficie d'un mur de fondation et d'un mur mitoyen est exclue du calcul de la superficie totale visée au premier alinéa.

Le fait de démolir un bâtiment sans certificat d'autorisation en contravention au premier alinéa n'a pas pour effet d'enlever l'obligation d'obtenir un tel certificat en conformité avec le présent règlement.



RÉGLEMENTATION

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 résidence ne convient plus aux besoins en espace de son propriétaire; le bâtiment requiert des investissements considérables pour assurer le maintien et la mise aux normes des différents systèmes.
2°	la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;	Certains parements de brique menacent de se détacher, ce qui représente un risque à la sécurité de l'immeuble voisin. Le déficit d'entretien et la condition générale de certaines composantes architecturales telles que les portes, les fenêtres et les saillies confèrent au bâtiment une apparence délabrée.
3°	le coût de la restauration;	L'analyse comparative des coûts du projet établit que le budget associé à la remise en état et d'agrandissement de l'immeuble excède les coûts de démolition / construction du projet de remplacement.
4°	l'utilisation projetée du sol dégagé;	Construction d'une maison neuve de 2 étages avec sous-sol (+/- 1415 p.c.)
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.	Maison de vétéran typique du secteur. Faible valeur architecturale.

PROJET DE REMPLACEMENT



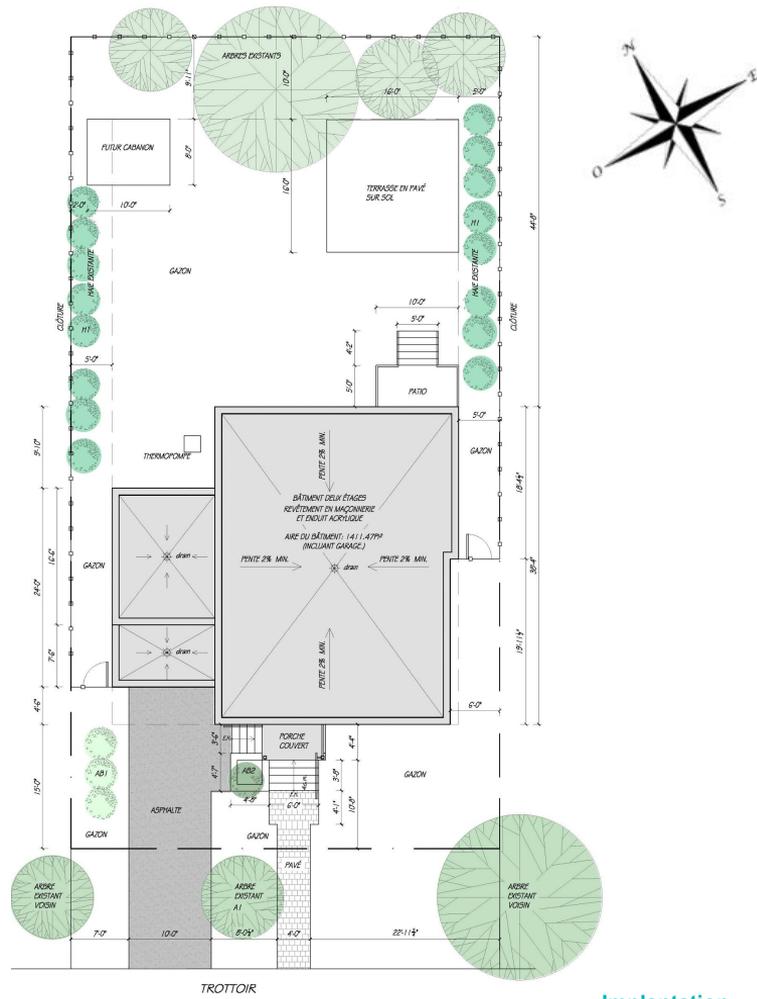
Élévation principale

HAUT TOIT	±122'-5"
PLAFOND 2ÈME ÉTAGE	±119'-2"
PLANCHER 2ÈME ÉTAGE	±110'-2"
PLAFOND 1ER ÉTAGE	±09'-0"
PLANCHER 1ER ÉTAGE	±100'-0"
PLANCHER ENTRÉE	±38'-10"
SOL	±95'-6"
HAUT DALLE SUR SOL	±90'-6"
BAS FONDATION	±89'-0"

existant

ARBRES (A), HAIES (H) ET ARBUSTES (AB)

- A1 : MALUS ROBINSON
- H1 : SPIREA VANHOUTTEI
- AB1 : HYDRANGEA MACROPHYLLA
- AB2 : HORTENSIA PANICULATA KYUSHU



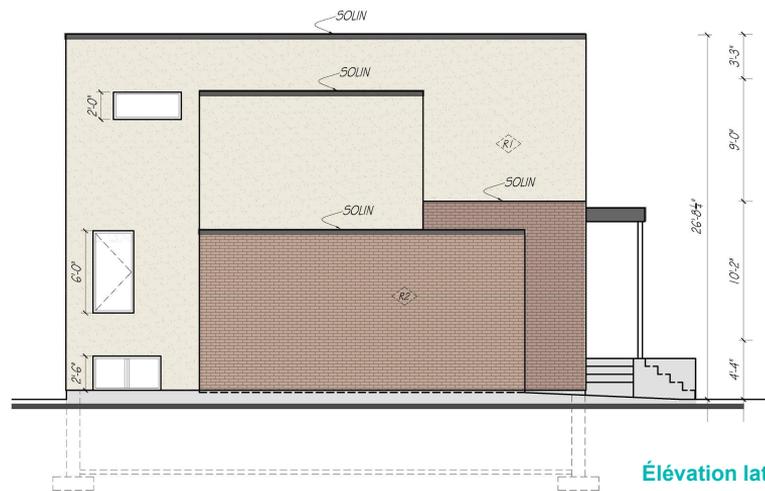
RUE DE CHAMBOIS

Implantation

PROJET DE REMPLACEMENT



Élévation arrière



Élévation latérale gauche

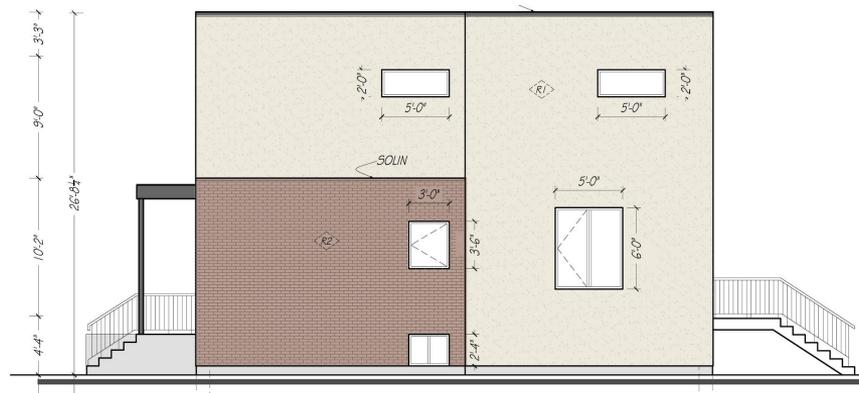
HAUT TOIT	±122'-5"
PLAFOND 2ÈME ÉTAGE	119'-2"
PLANCHER 2ÈME ÉTAGE	110'-2"
PLAFOND 1ER ÉTAGE	109'-0"
PLANCHER 1ER ÉTAGE	100'-0"
PLANCHER ENTRÉE	98'-10"
SOL	±95'-8"



R2: BRIQUE GLEN-GERY 250-M

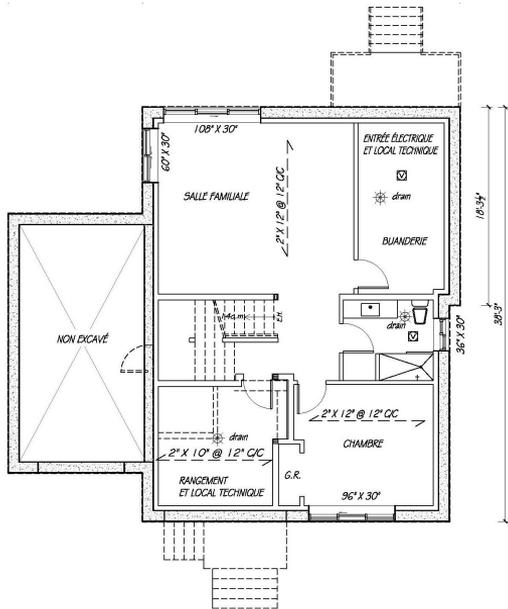
R1: SYSTÈME D'ACRYLIQUE ADEX
W-154-2E, FINI SABLÉ.

Matériaux de revêtement

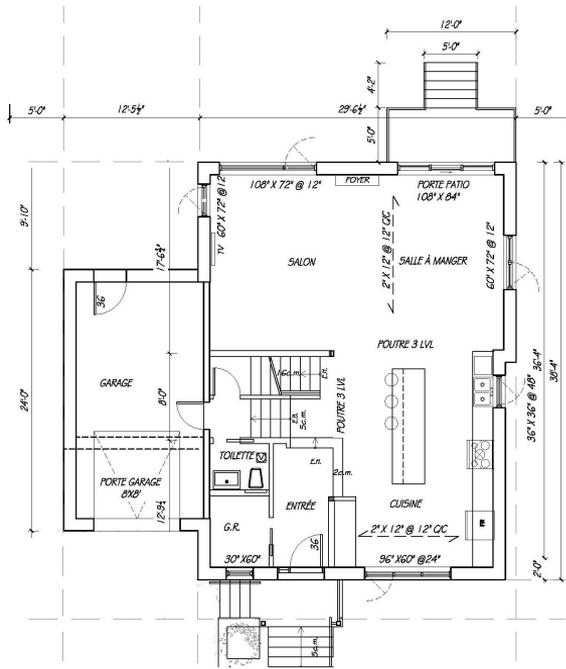


Élévation latérale droite

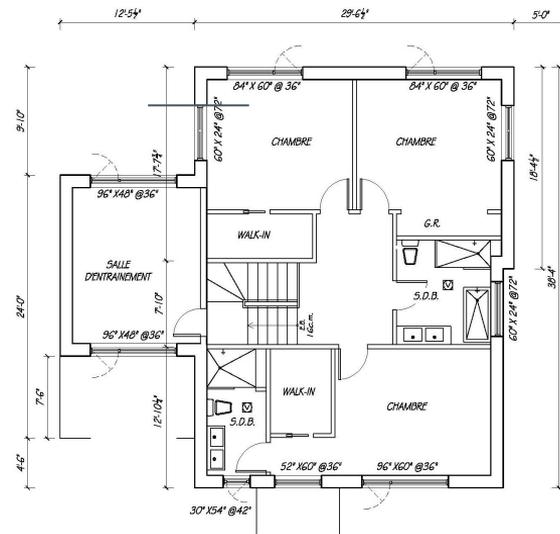
PROJET DE REMPLACEMENT



sous-sol



rez-de-chaussée



étage

**ANALYSE ET
RECOMMANDATION DE LA
DIRECTION**

LA DIRECTION EST FAVORABLE POUR LES RAISONS SUIVANTES :

- L'état de dégradation avancée de certaines composantes réclamerait des travaux importants et onéreux pour assurer la pérennité de la structure et adapter le bâtiment aux besoins de son propriétaire; selon l'estimation présentée, ces coûts de rénovation/ agrandissement dépasseraient la valeur cumulée des travaux de démolition et de redéveloppement du site.
- Le bâtiment proposé respecte le gabarit et le caractère familial communs aux constructions typiques du secteur; l'expression contemporaine et le traitement matériel proposé sont jugés adéquats pour réussir son intégration au contexte.
- Les impacts projetés de la construction sur l'ensoleillement sont jugés acceptables.
- Le projet est réputé conforme à la réglementation; il réinterprète et actualise les principales caractéristiques des propriétés issues du développement d'après-guerre (échelle modeste, hiérarchie des volumes assemblés, économie de moyens, utilisation de la brique, etc.).
- Aucune signification identitaire ou valeur significative n'est associée à l'immeuble.

IL EST PROPOSÉ D'AUTORISER LA DÉMOLITION AUX CONDITIONS SUIVANTES :

1. Qu'une demande de permis pour la construction d'un projet conforme à la réglementation municipale et au projet de réutilisation du sol dégagé soit déposée préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition et ce dans les 12 mois suivants la présente approbation;
2. Que les travaux de démolition soient entrepris dans les 6 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
3. Que les travaux de démolition soient terminées dans les 12 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU COMITÉ

DÉCISION DU COMITÉ

