

COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE
DÉMOLITION

DÉCISION NUMÉRO : CD16 007

DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION :

Requérant :	Stevens Coulombe
Immeuble visé :	4651 à 4657, rue Saint-André
Demande de permis :	3001148128

DÉCISION RENDUE SUITE À L'AUDITION PUBLIQUE TENUE LE 24 JANVIER 2017, À 18 H, AU 201, AVENUE LAURIER EST, 5^e ÉTAGE, À MONTRÉAL, À LAQUELLE ASSISTENT MESDAMES VÉRONIQUE PROTEAU, SOPHIE LEBŒUF ET NOÉMIE LECOMTE AINSI QUE MESSIEUR SAMUEL MATHIEU ET YAN ROMANESKY ET SIÉGEANT SOUS LA PRÉSIDENTE DE MADAME MARIE PLOURDE, FORMANT LE QUORUM.

ATTENDU QUE Stevens Coulombe, le propriétaire de l'immeuble situé aux 4651 à 4657 rue Saint-André, a soumis une demande portant le numéro 3001148128 pour obtenir un permis de démolir le bâtiment érigé;

ATTENDU QU'un avis annonçant la tenue d'une séance du comité de démolition le 24 janvier 2017 ayant trait à l'étude de la demande de permis de démolition, a été publié le 6 janvier 2017 et affiché sur l'immeuble à compter du même jour;

ATTENDU QUE le comité a tenu une audition publique le 24 janvier 2017 et a donné au requérant, et à toute autre partie intéressée, l'opportunité d'être entendus à cette occasion;

ATTENDU QUE le comité a considéré, entre autres, les représentations du requérant, le rapport du directeur de la Direction du développement du territoire et des travaux publics, et la recommandation du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement;

ATTENDU QUE l'immeuble comporte un intérêt architectural et possède toujours ses parements et ouvertures d'origine;

ATTENDU QUE l'immeuble de 2 étages s'intègre parfaitement à la trame urbaine existante puisqu'il fait partie d'un ensemble de bâtiments de même gabarit;

COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE
DÉMOLITION

DÉCISION NUMÉRO : CD16 007

ATTENDU QUE l'immeuble a fait l'objet d'une contre-expertise démontrant que le bâtiment peut être conservé;

ATTENDU la présence de dix personnes du public, des questions posées et des commentaires émis par ces dernières à l'égard des raisons expliquant la dégradation de l'immeuble visé par la démolition, laissé totalement ou en partie vacant durant plusieurs années, et n'ayant pas fait l'objet de l'entretien nécessaire au maintien en bon état du bâtiment, ainsi que sur l'absence de projet de remplacement, laissant la possibilité du maintien à long terme d'un terrain vacant en lieu et place du bâtiment actuel, et créant une incertitude sur les qualités architecturales et d'intégration au quartier d'un éventuel projet de remplacement, ainsi que sur leur attachement au bâtiment et à ses caractéristiques architecturales spécifiques qui représente une partie de l'histoire du Plateau, ainsi que sur les possibilités d'effectuer des modifications substantielles au bâtiment dans le respect de l'histoire du lieu tout en conservant le patrimoine architecturale que représente la façade du bâtiment, ainsi que sur l'équité de traitement entre le cas présent et les propriétaires occupants qui sont soumis à une réglementation contraignante lors de la réalisation de travaux d'entretien de leur bâtiment, ainsi que sur les risques d'incendie que le bâtiment dans son état actuel représente suite, entre autres raisons, au retrait par le propriétaire des éléments de plâtre ou de gypse composant les cloisons internes de certains logements du bâtiment;

ATTENDU les questions posées par certains membres du Comité de démolition et par la Direction à l'égard des raisons pour lesquelles aucun avis d'évacuation immédiate des occupants de l'immeuble n'a été émis alors que le rapport d'expertise effectué pour le compte du propriétaire du bâtiment préconisait une démolition urgente du bâtiment dans les 90 jours, et sur les raisons qui ont poussé le propriétaire du bâtiment, qui se présente comme un amoureux du patrimoine et de la pierre, à ne pas effectuer les travaux d'entretien nécessaires au maintien en bon état du bâtiment en question;

ATTENDU la présence du propriétaire du bâtiment, d'une employée de son entreprise chargée du développement des affaires, d'un consultant en structure de la firme Gesco-Norex et d'un consultant en qualité de l'air de la firme BioVac System, tous deux engagés par le propriétaire, et des précisions qu'ils ont apportés à l'égard des raisons expliquant la vacance du bâtiment, qui était dû à l'existence d'un projet de rénovation majeure, sur l'abandon du projet de rénovation du bâtiment suite, entre autres raisons, au rapport d'expertise de la firme Gesco-Norex qui a conclu que les déficiences structurelles du bâtiment étaient importantes et nécessitaient la démolition du bâtiment dans les 90 jours, sur la présence d'une façade de brique instable présentant un danger pour la sécurité des passants, sur un risque d'effondrement du toit du bâtiment sous le poids de la neige, sur l'existence d'un rapport d'expertise de la firme BioVac System démontrant une contamination microbienne importante de l'air ambiant au sein du

COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE
DÉMOLITION

DÉCISION NUMÉRO : CD16 007

bâtiment, sur la possibilité de trouver de l'amiante au sein des murs du bâtiment, qui pourrait avoir comme effet d'augmenter les coûts d'un éventuel projet de modification du bâtiment, sur la contre-expertise sur l'état structurel du bâtiment commandé par la Ville et sur la réfutation des conclusions de cette dernière qui sont basées selon le consultant sur des suppositions, sur l'absence d'avis d'évacuation immédiate des occupants du bâtiment qui n'était selon le consultant pas nécessaire puisque le bâtiment ne présentait pas de risque d'effondrement immédiat, sur les raisons du retrait des éléments de plâtre ou de gypse composant les cloisons internes d'un des logements du bâtiment, dont le retrait aurait été commandé dans le but d'occuper le personnel de maintenance du propriétaire, sur la non inclusion du bâtiment dans la liste des témoins architecturaux significatifs de la Ville et finalement sur l'existence d'un règlement qui permet au comité d'assujettir l'émission du permis de démolition à la présentation d'un projet de remplacement, en réponse aux inquiétudes des citoyens sur la qualité architecturale et sur l'intégration à son milieu d'un éventuel projet de remplacement;

EN CONSÉQUENCE, LE COMITÉ DE DÉMOLITION DÉCIDE :

DE REFUSER la demande d'autorisation de démolition de l'immeuble dont l'adresse est 4651 à 4657 rue Saint-André sur le territoire de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal pour les motifs suivants :

- Les faits portés à l'attention du comité lui laissent penser que l'état de décrépitude du bâtiment est dû à la négligence du propriétaire dans l'entretien de son bâtiment qui n'a pas fait l'objet de travaux nécessaires durant plusieurs années.
- Le rapport de contre-expertise en ingénierie qui a été produit suite à une commande de la Ville, qui réfute les arguments avancés dans le rapport du consultant du requérant, est crédible et démontre que des travaux de remise en état sont possibles et convainc ainsi les membres du comité.
- Le discours du propriétaire et de ses consultants présente de nombreuses contradictions qui nuisent à la crédibilité de leur discours. La contradiction principale réside dans la présentation de la démolition du bâtiment comme étant nécessaire et urgente pour des raisons de sécurité (effondrement présenté comme imminent de la toiture et de certains éléments de maçonnerie), accompagné de l'absence de mesures préventives tel qu'un avis d'évacuation immédiate des occupants actuels de l'édifice et d'un argumentaire visant à suggérer au comité d'inclure à une décision en faveur de la démolition une condition d'assujettissement de l'émission du permis de démolition à la présentation d'un projet de remplacement, condition qui viendrait de fait retarder la démolition de l'édifice. Ces contradictions ne convainquent pas le comité de la réalité de l'urgence de la démolition.

COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE
DÉMOLITION

DÉCISION NUMÉRO : CD16 007

- Le comité estime que le bâtiment présente un intérêt patrimonial important. Le bâtiment possède ses caractéristiques architecturales d'origine et s'intègre dans un ensemble architectural uniforme (secteur de bâtiments de 2 étages possédant des façades de pierres calcaires) qui compose une unité de paysage intéressante qui est représentative de l'imaginaire collectif autour du Plateau-Mont-Royal, tout en présentant un caractère unique par l'originalité de l'agencement de ses volumes de façade par rapport à son époque de construction. Le comité estime ainsi que la démolition de ce bâtiment représenterait une perte inestimable.
- L'attachement des citoyens à ce bâtiment est très fort et est marqué par la mobilisation citoyenne importante que constitue la présence de nombreux citoyens venus exprimer leurs préoccupations quant à la démolition de ce bâtiment lors de la présente séance du comité de démolition.
- L'absence de projet de remplacement ne permet pas au comité de mesurer l'opportunité de la démolition du bâtiment et lui laisse craindre le remplacement du bâtiment existant par un terrain vacant et son maintien à moyen terme venant nuire à l'ambiance du quartier.

Les membres du comité soulèvent également qu'ils déplorent que le bâtiment ait été laissé à l'abandon au fil des dernières années et que sa condition se soit dégradée. Ils notent en outre les craintes des citoyens présents de voir le bâtiment se dégrader davantage. Le comité souhaite souligner l'importance de l'accessibilité sociale des projets. Les membres du comité souhaitent enfin souligner la vigilance de l'administration qui a pris l'initiative de faire faire une contre-expertise à celle présentée par le requérant.

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.

Rendue à Montréal, le 2 février 2017.

La présidente du comité,



Marie Plourde, conseillère d'arrondissement