

Procès-verbal de la séance publique du Comité d'étude des demandes de permis de démolition tenue le 22 septembre 2009, 19 h 30, à la salle du conseil (2^e étage) de la Mairie de l'arrondissement du Sud-Ouest, 815, rue Bel-Air

Adresse concernée : 2985, rue Saint-Patrick (Seracon)

Présences :

Mmes Line Hamel, conseillère du district Louis-Cyr et présidente du Comité consultatif d'urbanisme et du Comité d'étude des demandes de permis de démolition
Rosaria Donati, membre
Caroline Tanguay, membre suppléant

MM. Guy Giasson, membre
Jacques Gendron, membre
Daniel Smith, membre
Jean-Marc Venne, membre

Absences :

Mme Juliette Patterson, membre

Représentants de l'arrondissement (Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises) :

Mmes Johanne Couture, chef de division
Julie Nadon, conseillère en aménagement

Assistance : 16 personnes

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE

La présidente souhaite la bienvenue aux personnes présentes et déclare la séance ouverte à 19 h 30.

2. PRÉSENTATION DES MEMBRES DU COMITÉ

La présidente présente les membres du comité et les fonctionnaires municipaux. Celle-ci explique les modalités rattachées à la tenue d'une séance publique du Comité d'étude des demandes de permis de démolition et précise à l'assemblée qu'il y aura une période de questions et commentaires du public.

3. LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

La présidente fait lecture de l'ordre du jour qui est unanimement adopté.

Il est proposé par M. Guy Giasson, appuyé par Mme Caroline Tanguay, d'adopter l'ordre du jour tel que présenté.

Adopté à l'unanimité

4. PRÉSENTATION DU CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

Madame Johanne Couture rappelle les critères d'évaluation d'une demande de permis de démolition :

- l'état du bâtiment
- la valeur patrimoniale du bâtiment
- le projet de remplacement ou réaffectation du sol
- la qualité de vie du voisinage.

Madame Couture présente ensuite le cheminement d'une demande de permis de démolition :

1. Dépôt de la demande;
2. Transmission, dans les 10 jours, au Comité et au secrétaire d'arrondissement;
3. Avis public dans un journal et affichage sur le site au moins 10 jours avant la séance publique du Comité d'étude des demandes de permis de démolition à laquelle ce dossier est inscrit à l'ordre du jour;
4. Réception des oppositions dans les 10 jours de la publication de l'avis (ou de l'affichage, si les dates diffèrent);
5. Transmission des oppositions au Comité et accusé de réception par la secrétaire du conseil d'arrondissement;
6. Tenue de la séance publique d'étude des demandes de démolition;
7. Décision motivée du comité;
8. Délai de 30 jours permettant à tout intéressé d'interjeter appel;
9. Après le délai et s'il n'y a pas appel, émission du permis, s'il y a lieu.

5. PRÉSENTATION ET ANALYSE DU DOSSIER

5.1 Demande de démolition - 2985, Saint-Patrick (demande de permis #3000152949)

* *Présentation de la demande*

Mme Julie Nadon, conseillère en aménagement.

L'analyse de la demande a été faite à partir des critères suivants :

La valeur patrimoniale :

Une évaluation de la valeur patrimoniale du bâtiment a été déposée par le requérant. Ses professionnels considèrent qu'il s'agit d'un édifice industriel banal qui ne représente aucune valeur architecturale ni commémorative pour le quartier. Il n'y a aucun élément d'intérêt architectural ni décoratif à l'extérieur comme à l'intérieur du bâtiment. Son concept a été surtout d'ordre strictement utilitaire plutôt qu'architectural.

Compte tenu que le potentiel d'un bâtiment dépend de son âge, de son degré d'authenticité et de sa valeur architecturale, urbanistique ou commémorative, ce bâtiment ne représente aucune valeur patrimoniale.

Le bâtiment n'a aucun statut patrimonial reconnu. Non plus que le bâtiment n'est identifié comme d'intérêt par la Firme Patri-Arch ayant effectué l'étude typomorphologique.

Compte tenu de sa localisation en bordure du Canal de Lachine, le Plan d'urbanisme identifie le terrain comme faisant partie d'un secteur d'intérêt archéologique. Dans ces cas, le Plan prescrit d'« informer les responsables de travaux nécessitant une excavation de la présence possible de vestiges archéologiques et des mesures à suivre dans l'éventualité d'une découverte. ». Ces dossiers sont suivis par le ministère de la Culture.

L'état du bâtiment :

Le bâtiment a été construit en 1956. Sa construction est constituée de planchers en béton, une structure en acier ainsi qu'un parement extérieur en métal et maçonnerie. Le bâtiment couvre une superficie au sol d'environ 20 000 pi² sur une superficie totale de terrain de 40 000 pi².

Le bâtiment ne présente aucun problème d'ordre structurel visible mais une dégradation à l'intérieur tels les plafonds éventrés, l'infiltration d'eau, et de l'extérieur, les graffitis.

Le projet de remplacement :

Bâtiment industriel avec occupation d'entrepôt et bureaux de transport et distribution.

Le projet est conforme à la réglementation (I4A,C7A), il devra cependant être approuvé conformément au règlement sur le PIIA et faire l'objet d'une approbation de la part des membres du CCU.

Qualité de vie du voisinage :

Compte tenu de la faible valeur patrimoniale et architecturale, le recyclage de cet édifice s'avère très peu intéressant. Aussi, l'immeuble est vacant et cela lui confère un état précaire vis-à-vis la salubrité et la sécurité des lieux.

La démolition du bâtiment offre la possibilité de requalification des sols contaminés.

5.2 Rapport des oppositions reçues

Mme Johanne Couture fait lecture du rapport mentionnant qu'aucune opposition au projet n'a été reçue.

5.3 Questions des membres du comité

Monsieur Giasson demande s'il est possible de réutiliser le bâtiment compte tenu de son état actuel ?

Madame Nadon répond qu'au niveau de la structure, l'architecte mandaté par le propriétaire n'a noté aucun problème, il est fonctionnel.

Monsieur Venne demande si la caractérisation des sols a été déposée ?

Madame Nadon répond que celle-ci a été déposée aux services centraux de la ville. Des contaminants devront être sortis du site.

Madame Donati demande si pour le projet de remplacement, c'est indispensable de construire une bâtisse sur un terrain industriel ?

Madame Nadon répond que le propriétaire a déposé un projet industriel conforme à la réglementation soit pour des activités d'entreposage et bureaux de transport et distribution. Il doit par la suite déposer une demande de permis de construction dans ce sens.

Monsieur Giasson s'interroge quant à l'utilisation passée, actuelle et future concernant le niveau de camionnage. Va-t-il y avoir plus de va-et-vient de véhicules ?

Madame Nadon répond que nous n'avons pas l'évaluation du volume de camions. Elle fait aussi référence aux photos montrant le nombre de portes de garage des projets actuel et futur et questionne également l'achalandage généré.

Monsieur Smith demande si nous avons d'autres élévations, plans ?

Madame Nadon répond que nous avons reçu les plans préliminaires présentés ainsi que l'implantation montrant les espaces de stationnement à droite.

Monsieur Smith demande est-ce que ce sont les portes de garage qui sont illustrées?

Madame Nadon répond qu'il y a effectivement 5 portes. Le nombre de portes de garage pourrait aussi être réduit. Une étude de circulation sera requise pour entre autres examiner les virages de camions, définir une zone avec une signalisation appropriée et assurer la sécurité par rapport aux intersections.

6. PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

M. Marco Silvestro

Le représentant du Centre social autogéré émet ses commentaires et exprime son désaccord quant au projet de démolition. Il réfère à l'occupation du bâtiment qui a eu lieu les 29 et 30 mai 2009 et considère que le bâtiment est en bon état et bien situé.

Pour chacun des 4 critères, il exprime son opinion :

Pour le volet architectural, il indique que le bâtiment n'est pas mis en valeur. Celui-ci comporte certaines caractéristiques intéressantes, c'est un bâtiment viable, non pourri. Il est abandonné depuis un certain temps mais il ne le considère pas en mauvais état. L'argument des graffitis n'est pas valable à ses yeux.

Selon lui, le projet de remplacement occuperait une plus grande surface. À l'est, il considère que le grand terrain de stationnement pourrait être utilisé comme un espace vert. Le projet présenté est extrêmement flou, il n'y a pas de plans, pas de détails. Les effets sont négatifs sur la qualité de vie du voisinage. Les gens ne veulent pas un mur qui cache le canal. Les élus de l'arrondissement ont arrêté le projet de règlement car il y a eu une énorme opposition populaire.

Un projet de remplacement comme le centre social autogéré permettrait d'utiliser le bâtiment à des fins d'espaces communautaires gratuits ou selon une contribution volontaire (ex. cinéma, ateliers communautaires, vélos, menuiserie, éducation populaire) Actuellement, ils sont dans des locaux prêtés ou squattés depuis 2 ans dans Pointe Saint-Charles. Ils souhaitent un projet ouvert sur le quartier et sur le canal, pas très haut soit d'un étage avec la possibilité de verdir le toit. Ainsi les nuisances seraient éliminées. Les portes de garage pourraient être transformées et servir à créer des murales communautaires. Il faut redonner une partie du terrain aux citoyens.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est mal avisée sur la valeur architecturale; les autres éléments ne sont pas valables. Le projet de remplacement présenté est très flou; le promoteur veut faire de l'habitation ; tout ça c'est de l'opportunisme. En tant que citoyen, il faut pouvoir mettre un moratoire en n'accordant pas la démolition.

M. Martin Cloutier :

Résidant du secteur, sur la rue d'Argenson située à proximité, demande quelle est l'urgence de démolir aujourd'hui ? Le 1^{er} septembre dernier, le conseil d'arrondissement a décidé de mettre à jour la planification du canal de Lachine. Quand on ne sait pas ce qui va être décidé à ce sujet et que la décontamination se fait en fonction des usages, pourquoi étudier le projet de démolition ?

Madame Hamel répond que le comité doit se réunir une fois qu'une demande est entrée ; c'est légal, les délais sont très serrés. La Loi est ainsi faite.

Mme Marie-Josée Corriveau

Représentante du comité de protection des accès au canal – secteur avoisinant – Sherwins Williams – Le comité s'est réuni entre le 1^{er} septembre et aujourd'hui.

Un bâtiment de 4 étages de type industriel ne convient pas davantage.

En ce qui concerne la question d'achalandage, elle rejoint les propos du Centre social autogéré.

Il est nécessaire de faire une grande révision de l'affectation des sols aux abords du canal de Lachine.

Pourquoi est-ce urgent la décontamination du site? Pourquoi engager des fonds publics ?

On ne connaît pas l'usage.

Il y a le permis de démolition, ensuite quelle est l'échéance pour un permis de construction ?

Madame Hamel répond que c'est la Loi, la demande est rentrée et on n'a pas le choix d'examiner le dossier. Il faut étudier la demande de permis de démolition avant le permis de construction. Quant aux subventions pour la décontamination, ce ne sont pas des fonds de l'arrondissement mais des demandes de subventions gérées par la Ville centrale.

Madame Corriveau demande s'il y a une échéance pour réaliser le projet de remplacement ?

Madame Nadon répond qu'il n'y a pas d'échéance imposée.

Madame Hamel ajoute qu'on demande une lettre de garantie. Il faut s'assurer qu'il y ait un aménagement pour des raisons de sécurité.

Madame Corriveau demande à partir de quand une lettre de garantie prend effet ?

Madame Nadon répond que la durée est d'un an habituellement, à la discrétion de l'arrondissement. La lettre de garantie est déposée avant l'émission du permis de démolition selon les conditions émises.

Madame Nadon aimerait ajouter l'information que dès qu'il y a un changement d'usage ou d'occupation, le ministère de l'Environnement exige qu'une étude de caractérisation soit faite.

Madame Corriveau ajoute que dans les circonstances, on ne sait pas ce qu'il va y avoir à cet endroit. Quelles seront les orientations futures ? Bref, le fait d'engager des Fonds publics c'est questionnable.

Madame Hamel fait lecture de la résolution du 1^{er} septembre 2009 du conseil d'arrondissement (CA09 22 0295).

Monsieur Burcombe :

Ce résidant demande s'il n'y a pas d'autres plans du bâtiment proposé. Il y a seulement une élévation.

Madame Nadon indique que l'implantation comme mentionnée est de 20 000 pi² sur 40 000 pi² de terrain et que le stationnement est conservé à l'extrémité est. Le projet est déposé de façon préliminaire. Il y a le processus d'analyse au CCU et l'approbation par le conseil d'arrondissement qui suivront.

Monsieur Burcombe demande si avant de convaincre le comité, le requérant doit justifier son projet ? (ex. espaces bureaux, commerces qui seront fournis).

Madame Hamel répond dans la mesure où son projet est conforme, il n'a pas à débattre, l'arrondissement va étudier un projet de plein droit. Le CCU et le conseil doivent toutefois approuver les plans et implantation.

Madame Nadon précise que le promoteur ne compte pas convertir le bâtiment actuel en fonction de son projet de remplacement.

Monsieur Burcombe demande : Est-ce que le comité peut permettre la démolition en tenant compte que le bâtiment actuel n'a aucun problème et qu'il peut être utilisé ?

Madame Hamel répond que 4 points sont considérés soit la valeur patrimoniale, l'état du bâtiment, le projet de remplacement et la qualité de vie du voisinage.

Le comité va étudier la demande selon ces critères.

Monsieur Burcombe complète en mentionnant que le futur est proche, que nous sommes en train de regarder un projet. Il considère que c'est prématuré d'étudier la démolition de ce bâtiment.

M. Mario Arsenault, Membre du comité de protection des accès au canal formule trois questions :

1^{ère} question : Le bâtiment industriel va-t-il avoir 20 mètres et créer un mur ?

Madame Nadon répond que le bâtiment aura 4 étages et sa hauteur sera de 20 mètres maximum selon le règlement en vigueur

2^e question : Le promoteur souhaite déposer un projet industriel aux fins du permis de démolition. Le projet a-t-il été déposé ?

Madame Nadon répond oui.

3^e question : Le comité doit accueillir et étudier la demande selon les 4 critères. Est-ce que le comité est décisionnel ?

Madame Hamel répond oui, celui-ci est décisionnel et il y a également possibilité d'appel.

Monsieur Arsenault poursuit : Est-ce que le comité peut tenir compte de l'environnement et se référer à la résolution du CA ? Est-ce que le comité tient compte de cela ?

Madame Hamel répond que la qualité de vie réfère à l'environnement. Cet aspect fait partie de l'analyse. Le canal de Lachine est considéré. Les membres connaissent bien le terrain et le projet en cours.

Monsieur Arsenault demande de se référer à la photo du bâtiment Seracon – 3 portes. Il indique que ça fait 24 ans qu'il habite à côté. À l'époque de Reader Digest et de Seracon, les portes de garage étaient rarement utilisées. Les camions rentraient dans le stationnement dans la partie latérale. Avec 5 portes de garage du côté de la rue Saint-Patrick, il va y avoir des problèmes.

Monsieur Arsenault demande de regarder l'image du projet et commente en disant «c'est un fabuleux projet industriel qui risque d'être converti en résidentiel».

Madame Hamel répond que tous les membres du CCU siègent à huis clos lorsqu'une demande de permis de démolition est étudiée, ensuite la décision est rendue.

Le période d'appel de la décision est de 30 jours.

Madame Geneviève Grenier, Porte parole d'Action Gardien.

Madame Grenier veut un éclaircissement. Est-ce que le promoteur est tenu de réaliser le projet de remplacement ?

Madame Nadon répond qu'il appartient au comité de l'inclure dans une condition; le droit de construction appartient au propriétaire.

Commentaires de Madame Grenier :

Compte tenu que le projet résidentiel présenté en mai et août dernier a été abandonné par les élus; qu'il y a un effet de mur, qu'on retrouve la privatisation des accès au canal, que le projet industriel est particulier et que le promoteur ne veut pas perdre sa subvention. Est-ce vraiment dans l'intention du promoteur de le réaliser ? On peut émettre certains doutes.

Les Fonds publics vont servir pour la décontamination du projet industriel versus l'usage résidentiel. C'est prématuré d'autoriser la démolition. Elle a un très sérieux doute sur l'avenir de ce site.

Madame Graciella Malagone :

Celle-ci est d'accord avec plusieurs points émis. Elle est en faveur d'un moratoire vis-à-vis la démolition. Il faut avoir la possibilité de penser à un autre projet. De penser au futur du canal de Lachine, de voir les bénéfices pour la population.

Pour la 4^e partie, soit la qualité de vie du voisinage, elle estime que c'est la chose la plus importante à considérer.

Elle comprend le promoteur pour qui l'important c'est l'argent, c'est pour ça qu'il a acheté le terrain privé.

La nouvelle administration du Sud-Ouest et la Ville devraient bien planifier pour la population de Pointe Saint-Charles et de tout le Sud-Ouest en fonction du communautaire et du tourisme. Par exemple, quand il y a eu une ouverture pour la pratique du ski de fond aux abords du canal de Lachine, il n'y avait pas de place pour s'arrêter pour se reposer, prendre une tasse de thé. Le volet public doit contribuer à la vie du Sud-Ouest. Le propriétaire serait sûrement bien ouvert à l'idée que le terrain soit acheté par la Ville.

À 20 h 35 – Madame Hamel indique que c'est maintenant la période de délibérations à huis clos. 45 minutes sont requises, la reprise de la séance publique est prévue à 21 h 20.

7. DÉLIBÉRATIONS

Le comité délibère à huis clos et reprend la séance publique à 21 h 32.

8. DÉCISIONS DU COMITÉ

La présidente fait ensuite lecture de la décision suivante :

8.1 Demande de démolition –

Demande de démolition – 2985, rue Saint-Patrick (Demande de permis #3000152949)

ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble sis au 2985, rue Saint-Patrick a soumis une demande de permis de démolition pour le bâtiment (Demande de permis #3000152949);

ATTENDU QU'UN avis public est paru dans le journal La Voix Populaire le 3 septembre 2009, qu'un avis public a été affiché sur l'immeuble visé le 3 septembre 2009 et que le Comité d'étude des demandes de permis de démolition a tenu une séance publique le 22 septembre 2009 à 19 h 30, offrant ainsi au propriétaire et à toute autre partie intéressée l'opportunité d'être entendu à cette séance;

ATTENDU QUE le requérant a acquitté les frais requis en vertu du règlement de démolition et qu'il a rempli les conditions qui y sont édictées;

ATTENDU QUE la demande d'étude de démolition a été évaluée en fonction des critères prévus par la réglementation sur les démolitions soit principalement la valeur patrimoniale, l'état du bâtiment, le projet de remplacement et la qualité de vie du voisinage;

ATTENDU la faible valeur patrimoniale et architecturale du bâtiment du 2985 Saint-Patrick;

ATTENDU QUE l'immeuble est vacant et ne représente pas de danger quant à sa structure;

ATTENDU QUE le requérant a déposé pour analyse préliminaire, à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, un projet de remplacement conforme à la réglementation actuellement en vigueur;

ATTENDU QUE le projet de remplacement risque d'apporter des nuisances à la qualité de vie du voisinage;

ATTENDU QU'AUCUNE opposition écrite n'a été signifiée au secrétaire d'arrondissement dans les délais prescrits;

ATTENDU QUE le Comité d'étude des demandes de permis de démolition a pris connaissance des commentaires émis lors de cette séance;

IL EST RÉSOLU :

DE REFUSER le permis de démolition pour l'immeuble situé au 2985, rue Saint-Patrick

Proposé par : M. Guy Giasson

Appuyé par : Mme Rosaria Donati

Adopté à l'unanimité

