



COMITÉ DE DÉMOLITION

Séance publique, le mercredi 29 janvier 2020, à 18 h 30
5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée

1	DÉCISION NUMÉRO	CD20 001
	Immeuble visé :	5695, boulevard Décarie

Procès-verbal

Présences :

M. Christian Arseneault, président
Mme Malaka Ackaoui, membre régulier
Mme Geneviève Coutu, membre régulier
Mme Djemila Hadj-Hamou, membre régulier
M. Bruce Allan, membre régulier

De la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises :

M. Sébastien Manseau, chef de division – urbanisme
M. Frederick Alex Garcia, architecte

De la Direction des services administratifs et du greffe :

Me Geneviève Reeves, secrétaire d'arrondissement

Assistance : 7 personnes

La séance est ouverte à 18 h 30 par M. Arseneault.

Ouverture

M. Arseneault constate le quorum, souhaite la bienvenue à tous et invite les membres du comité et les membres de l'administration à se présenter.

1. Présentation des membres

Les membres du comité se présentent.

2. Lecture et adoption de l'ordre du jour

Il est proposé d'adopter l'ordre du jour tel que soumis.

ADOPTÉ À UNANIMITÉ

3. Procédures techniques relatives à une demande de permis de démolition

M. Manseau mentionne qu'un avis public a été diffusé le 15 janvier 2020, invitant les citoyens souhaitant s'opposer à la démolition du 5695, boulevard Décarie, à faire parvenir leur opposition à la Division du greffe dans un délai de 10 jours. Une opposition a été reçue.

M. Manseau explique que toute personne pourra, dans les 30 jours de la décision du comité, interjeter appel devant le conseil d'arrondissement, celui-ci pouvant confirmer la décision du comité ou rendre toute autre décision.

4. Étude du dossier

4.1. Étude d'une demande de démolition de l'immeuble situé au 5695, boulevard Décarie et du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé – demande de permis de démolition 3001559236

Présentation du projet de démolition et de remplacement

Présentation faite par M. Sébastien Manseau, chef de division – urbanisme. La présentation est jointe en annexe.

RECOMMANDATION DE LA DAUSE

Considérant que le bâtiment apparaît être dans un état récupérable, redevable à une construction de qualité et à un entretien constant;

Considérant que le bâtiment n'est pas une nuisance ou un problème de sécurité;

Considérant qu'il semble envisageable de proposer un projet conforme de densification du site qui impliquerait la transformation du bâtiment actuel et non sa démolition;

Considérant que le bâtiment a une valeur architecturale et historique et que la commémoration proposée est peu audacieuse;

Considérant que le projet de remplacement proposé ne s'intègre pas aux bâtiments adjacents, pourrait causer des impacts négatifs injustifiés sur le voisinage et ne permet pas un verdissement suffisant du terrain;

Considérant qu'un projet de transformation du bâtiment pourrait permettre une densification harmonieuse du site tout en favorisant son verdissement;

Considérant que les recommandations du CCU n'ont pas été significativement intégrées au projet de remplacement;

La Direction recommande de refuser la demande de démolition.

Si le comité décide d'accorder l'autorisation malgré l'avis défavorable, la Direction recommande d'imposer les conditions suivantes :

1. Que les documents suivants soient soumis préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition :
 - a. plan de gestion des matériaux issus de la démolition;
 - b. plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier;
 - c. plan de conservation et d'incorporation des éléments significatifs;
2. Que les éléments suivants des façades soient conservés et incorporés dans le projet de remplacement :
 - a. Moulure de pierre décorative;
 - b. Pierre de taille (calcaire et granite);
 - c. Porte de bronze;
 - d. Dimensions des ouvertures et des volumes.
3. Que le projet de remplacement ait une hauteur maximale de 5 étages (max 16 m) et que la superficie du toit soit majoritairement végétalisée, ainsi que celle des cours;
4. 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;
5. Que les travaux de démolition soient entrepris dans les 6 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
6. Que les travaux de démolition soient terminés dans les 12 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

MISE EN GARDE : Le compte rendu ci-dessous se veut un simple résumé des questions et échanges entre le président de l'assemblée, les fonctionnaires, les citoyens présents et les membres du comité. Pour plus de précisions, le lecteur devra consulter l'enregistrement audio de la séance du Comité de démolition.

4.2 Questions et commentaires du public

Me Alex Lévesque, avocat du requérant :

- S'interroge sur les dérogations du bâtiment actuel au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-281) notamment quant au taux d'implantation et à l'alignement.

M. Arseneault précise que les dérogations du bâtiment au Règlement d'urbanisme ne sont pas pertinentes dans le cadre de la demande de démolition et du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé à l'étude ce soir, dans la mesure où le projet de remplacement ne comporte aucune dérogation au Règlement d'urbanisme.

- En ce qui a trait à l'analyse des règles d'insertion pour le projet de remplacement, demande que l'on confirme que c'est le bâtiment de coin, qui fait 6 étages, qui doit être priorisé.

M. Manseau explique que les règles d'insertion prévues au Règlement servent à déterminer le nombre minimal et maximal d'étages sur un terrain et qu'en l'espèce, le nombre maximal est de 6 étages. La diapositive en cause (page 11) ne sert qu'à donner un aperçu de l'entourage immédiat.

- Demande de quelle façon les deux bâtiments voisins identifiés comme numéro 3 sur la diapositive (page 11) devraient être considérés pour permettre une meilleure intégration esthétique du projet à construire.

M. Manseau mentionne que l'apparence des bâtiments voisins n'a pas été prise en compte dans l'évaluation de l'intégration du projet de remplacement, et que les résultats de l'analyse à cet égard, si l'immeuble à construire est de 6 étages, font état de la création d'un mur aveugle et d'un effet d'ombre sur les bâtiments immédiats.

- Souhaite des explications concernant l'affirmation selon laquelle le bâtiment n'a pas d'impact connu ou documenté sur l'apparence ou la qualité de vie du voisinage.

M. Manseau confirme que l'état de délabrement du bâtiment est perceptible et qu'il serait grandement amélioré s'il était occupé, mais qu'aucune plainte n'a été déposée quant à son apparence ou son entretien.

- Mentionne que le dossier de sa cliente a été retardé à cause des mauvaises informations qui lui ont été données par la Direction. Il ajoute que sa cliente n'a pas été avisée que des modifications au Règlement régissant la démolition des immeubles étaient à prévoir, faisant notamment en sorte que l'exception selon laquelle un bâtiment vacant n'est pas assujéti à une autorisation du comité, serait supprimée. Or, avoir su, ils auraient fait tout en leur pouvoir pour déposer leur demande avant la date d'adoption de ces modifications, soit février 2019.
- Précise que le coût de restauration de ce bâtiment dérogatoire est évalué à 2,1M\$. On peut donc en inférer que son état de délabrement est important et que la seule option valable financièrement est la démolition et la construction d'un bâtiment de 6 étages.
- Compte tenu de son emplacement, soit la porte d'entrée de Côte-des-Neiges, considère que l'on devrait y retrouver un bâtiment « phare ». Or, le projet de remplacement présenté ce soir, lequel conserve les caractéristiques patrimoniales du bâtiment à démolir, peut être qualifié d'innovant. Il s'interroge par ailleurs sur les qualités architecturales du bâtiment vacant, qui s'apparente selon lui à un bunker des années '50.
- Explique que le plan de façade du bâtiment actuel qui donne sur le boulevard Décarie est rapproché du trottoir, et que le projet de remplacement prévoit un dégagement pour que la façade soit alignée sur le bâtiment voisin. Une aire de plantation est prévue dans cette marge de recul.
- Souhaite des explications concernant l'affirmation selon laquelle la viabilité de l'aménagement paysager n'est pas démontrée. S'interroge à savoir pourquoi les derniers plans d'aménagement paysager soumis par sa cliente n'ont pas été intégrés dans la présentation de ce soir.

M. Manseau explique que les plans d'aménagement comportaient des inexactitudes et que certaines incohérences ont été soulevées dans les différentes versions des plans qui ont été soumis. Dans ce contexte, il a été convenu d'intégrer à la présentation la dernière version des plans, laquelle ne comprenait pas de plans d'aménagement paysager.

- Demande pourquoi on considère que l'arbre mature serait à abattre et confirme que sa cliente fera tout en son pouvoir pour conserver l'arbre et, à défaut, s'engage à procéder à de nouvelles plantations.

M. Manseau explique que c'est en raison de la proximité de l'arbre par rapport à l'emprise du terrain et le fait qu'il faille prévoir une excavation de 3 à 5 mètres pour y aménager le sous-sol.

- Pourquoi considère-t-on que la commémoration de la valeur architecturale et historique du bâtiment proposé dans le projet de remplacement est peu audacieuse? Demande que l'on confirme que des modifications ont été apportées par sa cliente au projet après la présentation informelle au CCU le 6 novembre dernier.

M. Manseau explique qu'il aurait fallu réinterpréter les éléments significatifs de manière contemporaine plutôt que de faire un simple rappel. M. Garcia confirme que des modifications ont été apportées aux plans qui ont été soumis à l'arrondissement après la présentation du 6 novembre.

- Fait un retour des 5 critères qui ont fait l'objet d'une évaluation et de commentaires par la Direction (page 22 de la Présentation) et donne son point de vue critique à cet égard.

Un citoyen n'est pas convaincu que la démolition se justifie compte tenu de l'état du bâtiment et de sa valeur actuelle et potentielle. En ce sens, il s'interroge sur le fait que les questions ne portent que sur le projet de remplacement.

Un des copropriétaires, résident de longue date de l'arrondissement :

- explique que sa famille et lui ont choisi cet emplacement pour y établir leur entreprise en raison du fort sentiment d'appartenance qu'ils ressentent pour le secteur et du fait que la communauté juive y est très active. Le fait que le site soit situé près d'une station de métro a également été pris en compte dans ce choix.
 - Ajoute que si le projet de remplacement se concrétisait, il serait créateur d'emplois pour le secteur, encourageant de ce fait une économie locale et durable.
 - Mentionne qu'ils ont tout fait en leur pouvoir pour conserver la façade mais que ce n'était pas possible compte tenu du rapport d'un ingénieur à ce sujet. Il considère que la concrétisation du projet serait une belle opportunité pour ce secteur, et souhaite également que le projet de remplacement soit beau.
-

4.3 Questions et commentaires des membres du comité

M. Bruce Allan demande au requérant s'il a considéré la possibilité de protéger la façade actuelle plutôt que de déconstruire et de reconstruire.

Le copropriétaire confirme que cette option a été envisagée mais qu'elle n'a pu être retenue

en raison du mauvais état de la façade et de la fragilité de la pierre qui s'est détériorée au fil du temps. Il cite à cette fin le rapport de l'entrepreneur Rosco. Il ajoute qu'il tient à faire un projet de plein droit, ce qui ne serait pas possible si la façade actuelle était préservée puisqu'elle déroge au Règlement d'urbanisme quant à son implantation.

Mme Djemila Hadj-Hamou :

- Aurait aimé revoir les plans du bâtiment de remplacement;
- S'interroge à savoir pourquoi la Direction privilégie cinq étages plutôt que six. Aurait-il été préférable de parler plutôt de hauteur ?
- Émet des réserves quant à l'affirmation de la Direction selon laquelle « la commémoration proposée est insuffisante et peu audacieuse ». Selon elle, il aurait fallu dans un premier temps se poser la question à savoir si on accepte ou non la démolition avant de faire des commentaires critiques sur le projet de remplacement;
- Dans la mesure où la démolition est privilégiée, est d'opinion qu'il serait préférable de proposer un projet de remplacement complètement différent du bâtiment en place. permettant ainsi de « recréer l'histoire et recréer une porte d'entrée » plutôt que de faire « du patch work » avec certains éléments de l'ancien bâtiment;
Le copropriétaire confirme être entièrement ouvert à présenter un projet contemporain, et que c'est suite aux directives de la Direction qu'ils ont fait un « copier-coller ».

Mme Malaka Ackaoui :

- Demande que l'arbre à risque soit évalué par un ingénieur forestier et, le cas échéant, que ce dernier donne les balises à respecter pour le protéger durant les travaux;
- Demande une confirmation selon laquelle la façade proposée dans le projet de remplacement est constituée de nouvelles pierres.
L'architecte au dossier confirme qu'il s'agit de nouvelles pierres qui « réinterprètent » l'ancienne pierre. Cette option a été privilégiée à la suite des conclusions d'un maçon selon lesquelles les anciennes pierres sont en trop mauvais état pour être démontées et remontées.

Mme Geneviève Coutu :

- S'interroge sur le fait que le requérant ne propose pas la plantation d'arbres matures sur le site;
- Mentionne que la simple imitation, le pastiche de la façade actuelle pour le projet de remplacement est sans intérêt.

M. Bruce Allan

- Considère que de recréer à l'identique la façade actuelle n'est pas acceptable;
- Souhaite plutôt l'intégration de certains éléments de l'ancien bâtiment au projet de remplacement.

Le président demande une pause de 15 minutes pour permettre au Comité de délibérer en privé.

4.4 Décision du comité

DÉCISION NUMÉRO	CD20 001
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION	

Requérant :	AGAPI+ALT ARCHITECTES SENC a/s M. Vincent Agapi
Immeuble visé :	5695, boulevard Décarie
Demande de permis :	3001559236

CONSIDÉRANT l'état de l'immeuble, son apparence, son impact sur la qualité de vie du voisinage et les coûts estimés de sa restauration, la démolition du bâtiment existant et la construction d'un nouveau bâtiment contemporain est une opportunité de marquer l'entrée de ce quartier;

CONSIDÉRANT que l'utilisation projetée du sol dégagé pourrait compromettre l'arbre mature situé à proximité et que, le cas échéant, des mesures de protection devraient être mises en œuvre;

CONSIDÉRANT que la valeur patrimoniale de l'immeuble (architecturale et historique) justifie la préservation des matériaux et la composition des façades.

Il est proposé d'autoriser la démolition du bâtiment aux conditions suivantes :

1. QUE les documents suivants soient soumis préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition :
 - a. plan de gestion des matériaux issus de la démolition;
 - b. plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier;
 - c. rapport, d'évaluation de l'arbre mature situé sur le domaine public, à proximité du bâtiment visé, le long du chemin de la Côte-Sainte-Catherine, ainsi que des mesures de protection pour ce dernier, signé par un ingénieur forestier;
2. QUE les façades actuelles du bâtiment donnant sur la rue soient préservées *in situ* afin de les mettre en valeur et de bien les intégrer au nouveau bâtiment;
3. 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;
4. QUE les travaux de démolition soient entrepris dans les 6 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
5. QUE les travaux de démolition soient terminés dans les 12 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

Le comité suggère également que le projet de remplacement s'assure d'un dialogue entre les façades originales et le nouveau bâtiment notamment en :

- soulignant le caractère identitaire du quartier dans lequel on entre;
- s'inspirant des bâtiments significatifs de la communauté juive du secteur, notamment sur le chemin de la Côte-Sainte-Catherine.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Levée de la séance à 21 heures

Le président,

La secrétaire d'arrondissement,

Christian Arseneault

Geneviève Reeves, avocate