



**Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement
du mercredi 18 novembre 2020
à 19 h**

ORDRE DU JOUR

10 – Sujets d'ouverture

- 10.01** Ouverture de la séance
- 10.02** Constaté l'avis de convocation et adopter l'ordre du jour de la séance extraordinaire du conseil d'arrondissement du 18 novembre 2020 à 19 h.
- 10.03** Présentation du dossier relatif à la demande de démolition du bâtiment portant le numéro 10147, avenue Péloquin.
- 10.04** Période d'intervention et de questions du public.

40 – Réglementation

- 40.01** Appel de la décision rendue par le comité de démolition relativement à l'immeuble situé au 10147, avenue Péloquin - Lots 2 497 072 et 2 736 235 du cadastre du Québec (demande 3001671899).

70 – Autres sujets

- 70.01** Levée de la séance



Dossier # : 1208743001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ahuntsic-Cartierville , Direction du développement du territoire , Division urbanisme_permis et inspection
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Rendre une décision, en vertu du Règlement sur la démolition d'immeuble (RCA11 09009) quant à une demande d'appel de la décision du comité de démolition relativement à la demande de permis de démolition et au projet de remplacement pour l'immeuble situé au 10147, avenue Péloquin, lots 2 497 072 et 2 736 235 du cadastre du Québec (demande 3001671899).

ATTENDU

- la décision du comité de démolition du 6 mai 2020 refusant la démolition de l'immeuble situé au 10 147 avenue Péloquin,
- que les nouveaux éléments fournis par le requérant ne permettent pas de démontrer le bien fondé de la démolition du bâtiment;
- que le bâtiment représente un repère important dans le voisinage, notamment par sa grande valeur paysagère et identitaire;
- que les habitants du voisinage ont fait la démonstration de leur attachement à l'immeuble dans sa forme actuelle;
- qu'au-delà de sa typologie hybride et de ses matériaux modestes, il convient de préserver ce bâtiment témoin de l'établissement du quartier.

il est proposé de refuser la démolition de l'immeuble situé au 10 147 avenue Péloquin.

Signé par Gilles CÔTÉ **Le** 2020-10-22 11:47

Signataire : Gilles CÔTÉ

Directeur du développement du territoire
Ahuntsic-Cartierville , Direction d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1208743001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ahuntsic-Cartierville , Direction du développement du territoire , Division urbanisme_permis et inspection
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Rendre une décision, en vertu du Règlement sur la démolition d'immeuble (RCA11 09009) quant à une demande d'appel de la décision du comité de démolition relativement à la demande de permis de démolition et au projet de remplacement pour l'immeuble situé au 10147, avenue Péloquin, lots 2 497 072 et 2 736 235 du cadastre du Québec (demande 3001671899).

CONTENU

CONTEXTE

Le requérant de la présente demande désire démolir un bâtiment résidentiel de 1 étage, pour y construire 3 logements de 2 étages. Le terrain est situé dans une zone d'habitation H.1-3. Cette maison est localisée au 10147, avenue Péloquin et est implantée au centre de deux lots dont la superficie totale est de 464,6 mètres carrés. Une demande officielle de démolition, #3001671899, a été enregistrée le 18 octobre 2019. Le 6 mai, le comité de démolition de l'arrondissement a refusé la démolition de ce bâtiment.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Décision D-2019-009, 6 mai 2020. Refuser la demande de démolition de l'immeuble situé au 10 147, avenue Péloquin et de son projet de remplacement

DESCRIPTION

Le bâtiment existant est une maison unifamiliale de 1 étage implanté en mode isolée. Le bâtiment est vraisemblablement de type boomtown. Bien que le rôle foncier indique que le bâtiment a été construit en 1917, il semblerait qu'il date plutôt de 1912-14, tel que l'atteste un document historique. Il est alors presque carré, avec une galerie avant sur toute sa façade et implanté à l'arrière du lot, il est alors quasiment seul sur la rue. Le bâtiment, tel qu'il apparaît sur une photo de 1947 a été agrandi vers l'avant. Il ne semble pas y avoir de galerie sur sa façade. Le bâtiment apparaît aussi sur une carte de 1954 d'assurance incendie. Le bâtiment ne comporte pas de galerie avant, ni d'agrandissement arrière.

Un plan de 1979 montre l'agrandissement arrière et toujours pas de galerie avant. Une demande de permis a été faite en 1981 pour la construction d'une galerie sur le côté gauche. Le projet ne sera pas réalisé. Aucun permis n'a été trouvé pour la construction de la galerie avant.

Le bâtiment actuel a une façade quasi symétrique et un toit plat. La galerie avant, pleine

largeur, est surmontée d'un avant toit supporté par 4 colonnes de bois. La façade est surmontée d'un petit pignon qui indique 1895. Il n'est pas possible de savoir à quoi correspond cette date. Les extrémités du parapet sont ornées de pinacles.

Ce bâtiment est vraisemblablement de type boomtown à 1 étage. Les façades latérales sont en palier descendant vers l'arrière, élément typique des boomtown. La structure est en bois, la façade avant est recouverte de crépi et sur les façades latérales et arrière recouvert de clin de vinyle. Les ouvertures ont gardé leurs proportions d'origines. L'intérieur a été refait et n'a pas gardé ses caractéristiques d'origine.

Selon la réglementation actuelle, l'implantation du bâtiment est dérogatoire quant au nombre minimal d'étages, en étant en fond de lot et en étant construit en mode isolé. En étant en retrait de la rue, deux arbres matures se déploient en cour avant.

La typologie shoebox-Boomtown a été inventoriée dans notre arrondissement sans modification au Règlement d'urbanisme jusqu'à maintenant et ce bâtiment fait partie de l'inventaire. Cependant, cette typologie est protégée dans certains arrondissements comme à Rosemont-La-Petite-Patrie.

Ce type de maison est un témoin de l'accès à la propriété d'ouvrier au XXIème siècle lors de l'ouverture du tramway, qui permettait une construction où les terrains étaient moins chers. C'est un témoin du début de l'étalement urbain. Cette propriété était localisée près de la ligne de tramway qui reliait le quartier Ahuntsic au centre-ville.

Cette typologie de bâtiment modeste se développe grâce à la standardisation des matériaux et se caractérise, entre autres, par son toit plat et le parapet latéral en escalier, la galerie couverte et l'ornementation du parapet de la façade. Le parement est principalement en bois. La galerie couverte avec toiture de métal et le rez-de-chaussée bas. Le bâtiment a conservé plusieurs caractéristiques d'origine.

État du bâtiment

Selon un rapport d'ingénieur soumis par le requérant et réalisé par la firme *JDA consultants*, daté du 12 février.

Commentaires et recommandations de la firme :

Superficiellement, le bâtiment semble être en bonne condition. Pourtant, plusieurs défauts existent, qui indiquent que ce n'est pas nécessairement le cas, tel que constaté par les observations suivantes,

- espacement excessif entre les solives et colombages
- degré de dénivelé des planchers
- état des murs de fondation et absence de drain
- signes d'infiltration d'eau au rez-de-chaussée
- fissures sur les poutres supportant le toit
- condition des solives (salle mécanique)
- absence de mur de fondation (salle mécanique)
- poutre tordue (salle mécanique)

Visite de la DDT

En date du 16 janvier 2020, quelques représentants de l'arrondissement sont allés visiter la propriété en compagnie des requérants. De façon générale, autant à l'extérieur qu'à l'intérieur, la propriété semble en bonne condition. Au niveau de l'intérieur du rez-de-chaussée, bien que certaines réparations soient requises, le tout semble en bonne condition. Au niveau du sous-sol, on distingue aisément les deux sections d'origine et agrandie, Aucune odeur ou trace d'humidité ne laisse percevoir un problème majeur. Au

niveau des différentes volumétries, l'agrandissement arrière, bien qu'en bonne condition, pourrait être démolé puisqu'il n'a pas de fondations. Tant la volumétrie d'origine que l'agrandissement avant peuvent être restaurés.

Chronologie historique selon les archives de la ville

- 1907 : lot libre de toute construction. Propriété de Jean-Baptiste Péloquin qui a fait subdiviser le lot originaire 228 de la paroisse du Sault-au-Récollet suite à son achat en 1894.
- 1911 : Robert Hugh Price achète cinq lots contigus à Péloquin, dont les 228-483 et 228-484. Les lots ne sont toujours pas occupés car l'acte de vente ne mentionne pas de construction dessus.
- 1912-1914 : Atlas de Goad, une construction apparaît à cheval sur les deux parcelles. C'est une construction de bois de 1 étage.
- 1914 : plan d'assurance incendie montre un immeuble d'un étage, de plan quasi-carré, en bois, avec une galerie sur toute la largeur de la façade (représentée en pointillé). Implantation bien en recul par rapport à la rue.
- 1947 : La vue aérienne montre un immeuble de plan rectangulaire allongé, avec un léger décroché sur la façade latérale sud. Cela me laisse supposer que le bâtiment a été agrandi par l'avant quelque part entre 1914 et 1947.

Chronologie historique fournie par le requérant (non-corroborée par la DDT)

- *1954 : une carte montre que la maison a subi deux agrandissements, notamment un vers la rue, un deuxième situé en arrière de la maison . La carte ne montre pas de galerie à l'avant;*
- *1981 : Permis émis pour la construction d'une galerie en bois en façade de la maison projetant 6' de la maison.*
- *1989 : Nouvelles divisions construites à l'intérieur. Une pièce en arrière de la maison, abritant une véranda sans sous-sol a été construite. Fenêtres et portes ont été remplacées.*
- *1999 : Revêtement des façades en crépi a été remplacé par des lattes de vinyle et du stuc. Les colonnes carrées de la galerie en façade, ont été remplacées par des colonnes en bois rond. De même, le platelage de la galerie a été remplacé par un plancher en fibre de verre .*

Impacts sur les arbres

Le 11 novembre 2019, la division des parcs et installations de l'arrondissement (horticulture) a relevé la présence de 4 arbres, dont 2 arbres matures en façade ayant une valeur arboricole remarquable. Il s'agit d'un érable de Norvège de 57cm de diamètre et d'une épinette du Colorado de 40cm de diamètre. Selon cette division, les deux arbres ne présentent pas de défaut majeur apparent et sont en bonne santé. De plus ces deux arbres ont pu se développer sans être altéré par la présence d'obstacles aériens. Comme il y a peu d'arbre mature de grande dimension sur le tronçon, ces deux arbres sont un point focal important, ce qui augmente leur valeur affective et sociale pour les habitants de la rue. Les deux autres arbres sont des pommiers (*Malus ssp*) de 24 et 25 cm de diamètre et sont situés sur le côté sud du bâtiment. Ces arbres sont en bonne santé également, mais leur proximité avec le bâtiment existant pourrait compromettre leur conservation en cas de projet de démolition/reconstruction.

L'avenue Péloquin entre les rues Sauriol Est et Fleury Est est dépourvue d'arbres publics en raison de l'absence d'excédent d'emprise. En conséquence les arbres privés jouent un rôle majeur en ce qui a trait aux services écosystémiques rendus à la collectivité.

Milieu d'insertion

Dans cette section de l'avenue Péloquin, les typologies et les modes d'implantation varient. Les années de construction sont aussi très variées tout en retrouvant un bon nombre de bâtiments construits dans les années 1910 et 1920. Les caractéristiques dominantes du secteur sont les revêtements en brique rouge et les toits plats. À l'exception de 3 bâtiments plus anciens, tous les autres ont 2 étages. Il n'y a aucune construction hors-toit.

Le bâtiment visé par la demande de démolition se situe entre deux bâtiments de deux étages qui ont chacun deux logements hors-sol. Le bâtiment isolé de gauche date de 1920 tandis que celui de droite date de 1951.

JUSTIFICATION

18 octobre 2019 : dépôt demande de permis de démolition.

Le requérant a justifié sa demande sur l'état de la maison, appuyé par la présentation de 2 rapports d'inspection pré-achat de précédents acheteurs potentiels.

Suite à l'affichage relatif à ce projet, deux lettres d'opposition de citoyens ont été déposées à l'arrondissement :

1. Une lettre d'opposition reçue le 11 novembre 2019 par un citoyen du voisinage : inquiétude par rapport à l'ensoleillement de sa maison voisine qui pourrait être compromis.
2. Une seconde lettre reçue le 14 novembre 2019 d'une résidente de l'avenue Péloquin, consultante en patrimoine, témoigne de l'importance d'un patrimoine à conserver, fait état de l'historique du bâtiment et présente une documentation à l'appui. La lettre fait aussi état de la valeur paysagère.

4 décembre 2019 : le projet est présenté au comité de démolition. Les plans illustrant le projet de remplacement ont été préparés par la firme Campanella & Associés, architecture + design, et sont datés du 18 octobre 2019. Ce projet consistait en un bâtiment de 3 logements sur deux étages avec construction hors toit. Les 2 arbres en cours avant semblaient menacés par la construction.

Lors de cette première rencontre du comité de démolition à laquelle ont assisté une vingtaine de personnes, les membres du comité ont choisi de suspendre leur décision jusqu'à une prochaine rencontre en 2020 afin de permettre au requérant et à la DDT de mieux documenter le dossier (incluant un rapport d'ingénieur sur la structure du bâtiment ainsi qu'un rapport exhaustif de l'état du bâtiment à être fournis par le requérant) et de répondre aux questions soulevées à la fois par le public s'opposant à la démolition, les requérants et le comité lui-même.

Décision du comité de démolition

6 mai 2020 : suite à la réception de documents permettant de mieux documenter le dossier, le projet a été soumis à nouveau au comité de démolition pour décision.

Le comité a alors refusé la démolition du bâtiment pour les motifs suivants :

1. les nouveaux éléments fournis par le requérant ne permettent pas de démontrer le bien-fondé de la démolition du bâtiment;
2. le bâtiment représente un repère important dans le voisinage, notamment par sa grande valeur paysagère et identitaire;
3. les habitants du voisinage ont fait la démonstration de leur attachement à l'immeuble dans sa forme actuelle;

4. au-delà de sa typologie hybride et de ses matériaux modestes, il convient de préserver ce bâtiment témoin de l'établissement du quartier.

5 juin 2020 : dépôt de la demande d'appel de la décision du comité.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Avis public publié sur Internet le 6 novembre 2019.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Prise de décision par le conseil d'arrondissement
Transmission de la résolution au requérant

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

ENDOSSÉ PAR

Le : 2020-10-20

Judith BOISVERT
architecte - planification

Richard BLAIS
Chef de division

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE
DIRECTION**

Gilles CÔTÉ
Directeur du développement du territoire