



**Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement
du jeudi 19 avril 2018 à 18 heures**

ORDRE DU JOUR

10 – Sujets d'ouverture

- 10.01** Adoption de l'ordre du jour
- 10.02** Présentation de l'historique du dossier relatif à la demande de démolition de l'immeuble situé au 5040, boulevard Saint-Joseph
- 10.03** Période de questions et commentaires du public sur la demande de démolition de l'immeuble situé au 5040, boulevard Saint-Joseph

47 – Urbanisme

- 47.01** Appel de la décision du comité de démolition autorisant la démolition du bâtiment situé au 5040, boulevard Saint-Joseph

70 – Autres sujets

- 70.01** Période de questions des membres du conseil
- 70.02** Période de questions du public



Dossier # : 1186470023

Unité administrative responsable :	Arrondissement Lachine , Direction du développement du territoire et des services administratifs , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Appel de la décision du comité de démolition autorisant la démolition du bâtiment situé au 5040, boul. Saint-Joseph à l'arrondissement de Lachine

ATTENDU QUE les propriétaires ont soumis une demande de permis de démolition pour le bâtiment situé au 5040, boulevard Saint-Joseph (demande de permis numéro 2018-3120); ATTENDU QU'UN avis public est paru dans le journal Le Messenger Lachine & Dorval le 1^{er} mars 2018, qu'un avis public a été affiché sur l'immeuble visé et que le comité de démolition a tenu une séance publique le 14 mars 2018, à 17 heures, offrant à toute personne intéressée l'opportunité d'être entendue;

ATTENDU QUE la demande 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 et l'utilisation projetée du sol dégagé;

ATTENDU QUE trois oppositions écrites ont été signifiées au secrétaire d'arrondissement dans les délais prescrits;

ATTENDU QUE le bâtiment d'origine a été agrandi de nombreuses fois et que la quasi totalité de ses éléments ont été remplacés ou modifiés;

ATTENDU QUE le bâtiment ne possède pas de valeur patrimoniale;

ATTENDU QUE la décision du comité de démolition rendue le 14 mars 2018 accorde sous condition le permis de démolition de l'immeuble;

ATTENDU QUE l'arrondissement a reçu une demande d'appel à l'intérieur du délai prévu par la loi;

ATTENDU que le conseil d'arrondissement doit prendre une décision sur la demande d'appel conformément à l'article 5.11 du Règlement numéro RCA02-19003 régissant la démolition des immeubles;

Il est proposé que

Le conseil d'arrondissement _____ (confirme ou infirme) la

décision prise par le comité de démolition de l'arrondissement de Lachine, lors de sa séance du 14 mars 2018, relativement à l'immeuble situé au 5040, boul. Saint-Joseph.

Signé par Martin SAVARD **Le** 2018-04-16 10:12

Signataire :

Martin SAVARD

Directeur d'arrondissement
Lachine , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1186470023

Unité administrative responsable :	Arrondissement Lachine , Direction du développement du territoire et des services administratifs , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Appel de la décision du comité de démolition autorisant la démolition du bâtiment situé au 5040, boul. Saint-Joseph à l'arrondissement de Lachine

CONTENU

CONTEXTE

La parution de l’avis de démolition, tant sur le bâtiment à l’étude que dans le journal local, le 1^{er} mars 2018, a suscité de nombreuses interrogations chez les voisins immédiats qui appréhendaient les impacts de la nouvelle construction sur leurs propriétés et le secteur à l’étude.

À cet effet, la Direction du développement du territoire et des services administratifs (DDTSA) a reçu les commentaires des personnes concernées et tenu une rencontre afin de répondre à leurs préoccupations, dans la mesure du possible. Cette rencontre a également été l’occasion de revenir sur la procédure réglementaire d’une demande de démolition ainsi que sur les recours possibles, et les conditions qui s’y rattachent, pour les citoyens. Ces derniers ont également été invités à faire part de leur demande de tenue d’une audition publique par écrit, au secrétaire d’arrondissement, si des interrogations persistaient. Ayant reçu des demandes à cet effet, une audition publique a été tenue le 14 mars 2018. Les citoyens ont pu s’exprimer lors de cette audition publique lors de laquelle, leurs préoccupations ont été prises en compte.

Une (1) demande d'appel de la décision du comité de démolition a été, déposée à l'arrondissement en vertu de l'article 5.10 du Règlement numéro RCA02-19003 régissant la démolition des immeubles. La demande d'appel concerne la demande de démolition portant sur le 5040, boulevard Saint-Joseph, déposée le 7 février 2018, et elle fait suite à la décision favorable rendue par comité de démolition lors de sa réunion du 14 mars 2018.

En vertu de l'article 5.11 du même règlement, le conseil d'arrondissement peut confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû rendre.

Les principales préoccupations de la demande d'appel tournent autour des impacts des travaux sur la stabilité et l'intégrité de la Maison Quesnel qui, par son statut de propriété à intérêt patrimonial, tel que cité dans le Plan d'urbanisme (PU), doit faire l'objet d'un traitement méticuleux. Les appelants font successivement référence au PU, aux règlements municipaux sur le zonage et les PIIA et au document d'Évaluation du patrimoine urbain - Arrondissement Lachine afin d'étayer leur position.

Ils concluent en affirmant que le projet de remplacement nuit au paysage urbain sur le

tronçon à l'étude et que l'arrondissement devrait revoir ses règlements afin de mieux encadrer le secteur.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

La maison blanche en fond de cour, située au 5040, boulevard Saint-Joseph a finalement trouvé acquéreur après plus de deux (2) ans sur le marché. Dans le courant de l'année 2017, plusieurs propositions ont été soumises aux membres. Si certaines détonnaient par leur aspect excessivement contemporain, d'autres ont été jugées trop imposantes pour le secteur.

Les nouveaux propriétaires ont d'emblée fait part de leur volonté de conserver, le plus possible, le bâtiment d'origine et rejoignaient la suggestion des membres de déplacer la bâtisse vers le boulevard. À cette fin, ils ont fait appel à un architecte ainsi qu'à un entrepreneur en déplacement d'immeubles qui sont tous deux arrivés à la conclusion que la maison ne pourra être avancée.

En effet, les rapports de démolition soumis font état d'une bâtisse très peu entretenue, ayant subi un certain nombre de transformations importantes mais mal réalisées. On relèvera, à titre d'exemple, les ajouts successifs, venus se greffer au corps de bâtiment principal, au détriment des murs et des fondations d'origine.

Le rapport de l'architecte attire également l'attention sur la quasi absence de matériaux de revêtement extérieur d'origine, autant sur les murs que sur le toit. Il fait, de plus, remarquer que des travaux effectués durant les années 1970 ont eu raison de la plupart des éléments originels de l'intérieur de l'habitation, à l'exception du plancher du second étage.

Dans son rapport, le contracteur conclut sur le fait que seul le mur de la façade avant, une partie du mur de la façade ouest ainsi que le toit pourraient être déplacés, et ce, non sans risque d'effondrement.

Prenant en considération ces conclusions ainsi que les recommandations des membres visant la conservation de l'aspect extérieur du bâtiment et son déplacement, les requérants ont soumis un projet de construction permettant de recréer la maison qui a occupé le terrain depuis le début des années 1700.

Le bâtiment de deux (2) étages proposé, implanté plus près du boulevard Saint-Joseph, est composé de deux (2) parties. La première, en premier plan, reproduit la maison traditionnelle québécoise. La seconde constitue un volume perpendiculaire à la première, de moindre largeur, formant l'illusion d'un agrandissement. Celui-ci est prolongé par un garage, relié au bâtiment par un couloir, et permettant d'épouser la forme irrégulière du terrain.

JUSTIFICATION

Démolition

Depuis la réception des premières propositions, la DDTSA a effectué quelques recherches sans grands succès. En effet, force est de constater que peu de documentation existe sur ledit bâtiment et que les transformations successives n'ont pas toujours fait l'objet de demandes de permis.

De *visu*, toutefois, il est aisé de noter les agrandissements successifs ainsi que le remplacement des différents éléments architecturaux dont aucun ne date de la période de construction (fenêtres, revêtement de toit, parement extérieur, etc). Cette conclusion, étayée par les rapports de démolition soumis, justifie, selon la DDTSA, une démolition complète du bâtiment au lieu de son déplacement qui, d'ailleurs, ne serait que partiel.

Projet de remplacement

En vertu de l'article 5.2 du Règlement numéro RCA02-19003 sur la démolition des immeubles, *"avant de se prononcer sur une demande de permis de démolition, le Comité doit considérer l'état de l'immeuble visé dans la demande, la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage, le caractère architectural, historique ou culturel de l'immeuble, le coût de la restauration, l'utilisation projetée du sol dégagé et tout autre critère pertinent."*

Ainsi, de manière générale, la DDTSA n'encourage nullement la reproduction de vieux styles architecturaux et donne souvent le contre-exemple des bâtiments à tourelles sur le boulevard Saint-Joseph et sur le chemin du Canal. Cependant, le cas qui nous occupe semble constituer une exception de par son voisinage immédiat.

En effet, son emplacement entre la Maison Quesnel, de type « Maison du Régime français » et le 5050, boulevard Saint-Joseph, qui répond au style de la Maison québécoise, laisse peu de place à la modernité. Le parti des nouveaux propriétaires de reproduire le facture architecturale du bâtiment à démolir sans le reproduire à l'identique constitue, selon la DDTSA, une avenue intéressante et un bon compromis au redéveloppement du terrain.

Notons toutefois que, par son statut vernaculaire, la maison québécoise a su s'adapter au fonctionnement de la population, au contexte économique et aux conditions climatiques de même qu'au statut de ses occupants.

La nouvelle proposition est donc un rappel fidèle à ce style architectural, adapté aux besoins de ses propriétaires et à l'époque actuelle.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

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

Fella Amina MAHERZI
Conseillère en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Michel SÉGUIN
Directeur

Le : 2018-04-16