Comité de démolition

7235, rue des Écores
Consultation écrite
Du 19 mai au 3 juin 2021

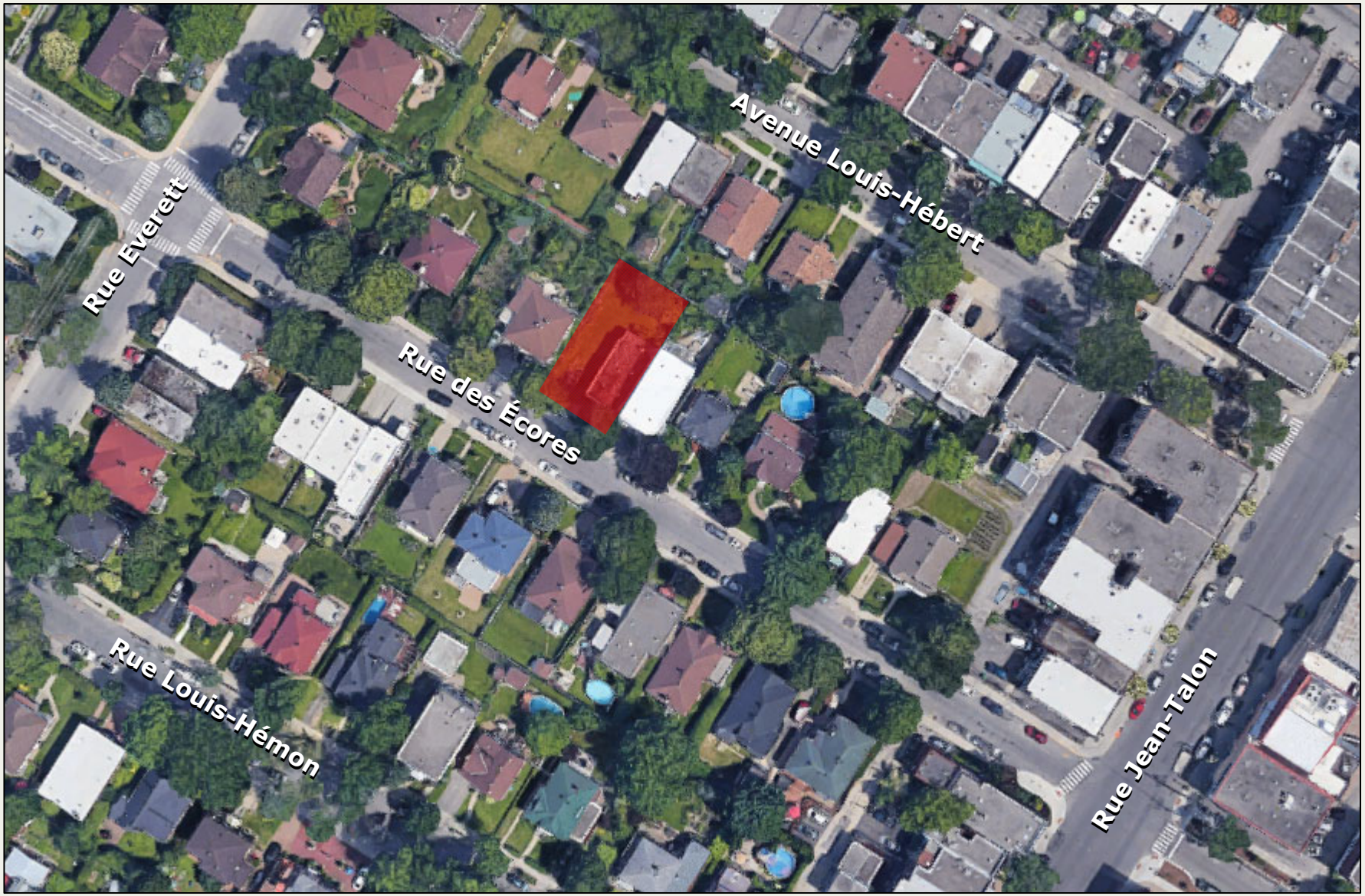
Villeray
Saint-Michel
Parc-Extension
Montréal

Demande

Une demande est déposée pour démolir le bâtiment résidentiel unifamilial d'un seul étage situé au 7235, rue des Écores. Il s'agit d'une maison de type « shoebox », construite en 1913 et vacante depuis plusieurs années.

Le projet de remplacement proposé comporte la subdivision du lot en 2 terrains distincts et la construction d'une maison unifamiliale de 2 étages sur chaque lot.

Localisation



Bâtiment visé

Année de construction : 1913

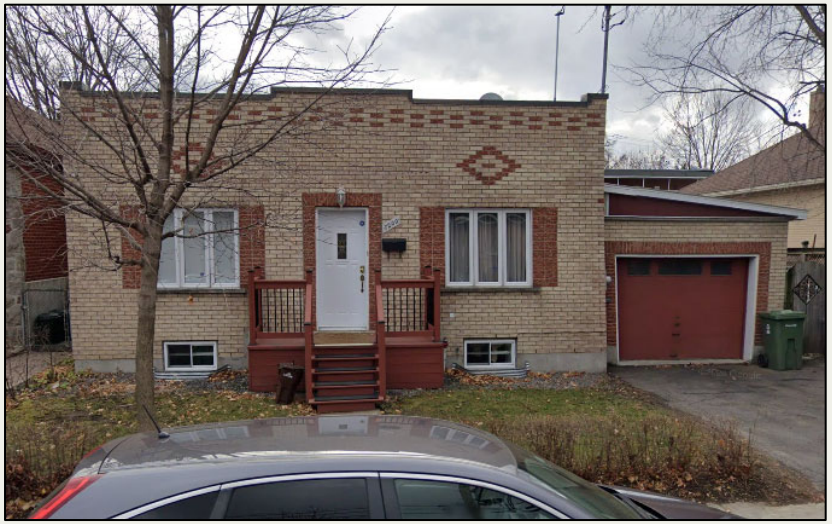
Milieu environnant

Bâtiment adjacent du côté nord

Bâtiment adjacent du côté sud

Bâtiments face à la propriété visée

Milieu environnant



Bâtiments construits dans les années 1940

Bâtiments construits récemment

État du bâtiment

Un rapport constatant l'état du bâtiment en avril 2020, a été déposé avec la demande de démolition. Cette analyse démontre l'état d'abandon de l'ouvrage qui s'est rapidement dégradé au fils des années d'inoccupation. Le manque de chauffage pendant plusieurs hivers, ainsi que des infiltrations d'eau par la toiture ont sévèrement endommagé l'intérieur du bâtiment. De plus, les fondations sont complètement friables et on remarque plusieurs grandes fissures. Certains éléments de la structure en bois qui composent la toiture, les murs et le plancher sont pourris et jugés irrécupérables.

État du bâtiment

État du bâtiment

Ces déficiences majeures amènent le professionnel ayant rédigé le rapport à remettre en cause l'intégrité structurale du bâtiment. Le professionnel recommande d'ailleurs d'empêcher l'accès au bâtiment par quiconque tant que des mesures de stabilisation de la structure ne seront pas mises en place.

Valeur patrimoniale

La démolition de bâtiments de type « shoebox » soulève de plus en plus d'enjeux quant à la valeur de tels ouvrages et leur contribution au développement de la ville. Ainsi, la Direction du développement du territoire s'est doté d'un outil d'analyse visant à évaluer l'authenticité et la valeur architecturale de ces bâtiments. La grille d'analyse réalisée pour le bâtiment visé a révélé que le bâtiment présente une valeur patrimoniale « moyenne », puisqu'il a conservé plusieurs de ses caractéristiques architecturales d'origine, tels que la disposition symétrique des fenêtres de part et d'autre d'une porte centrale, ainsi que les linteaux en briques en soldat avec insertions de pierres.

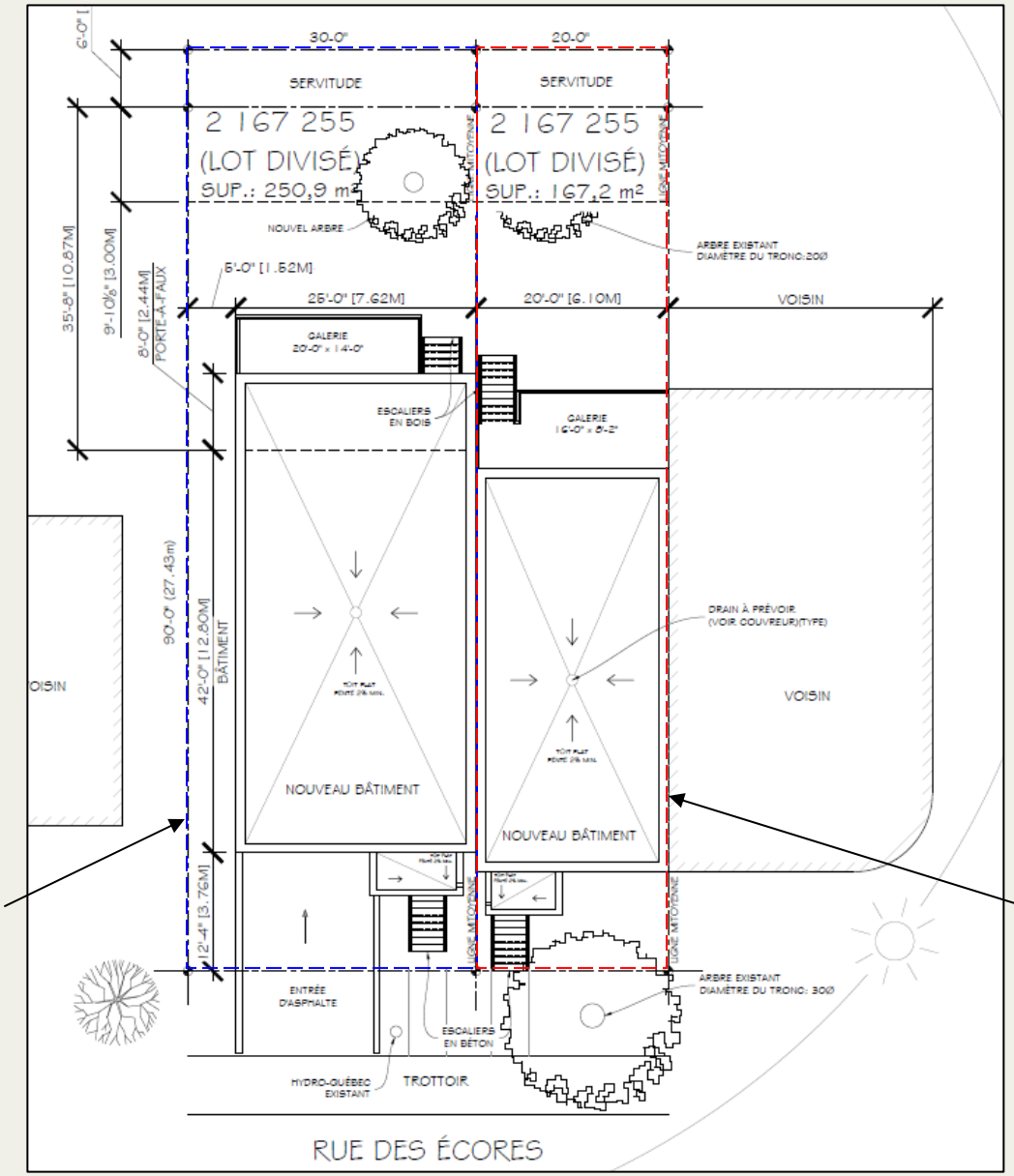
Toutefois, la façade a probablement perdue son couronnement d'origine et le petit toit au-dessus de la galerie semble avoir été ajouté après la construction de la maison. On peut également douter de l'authenticité de la brique en façade.

Programme de réutilisation du sol dégagé

Programme de réutilisation du sol dégagé

- Usage : 2 maisons unifamiliales ;
- Hauteur : 2 étages (+/- 7,5 m);
- Taux d'implantation au sol: 43,5% (lot nord) et 44% (lot sud);
- 1 unité de stationnement intérieure (lot nord);
- Environ 40% de verdissement des terrains;
- En cour arrière, conservation d'un arbre présent sur le lot sud et plantation d'un nouvel arbre sur le lot nord;
- En cour avant, conservation et protection des arbres sur le domaine public.

Programme de réutilisation du sol dégagé

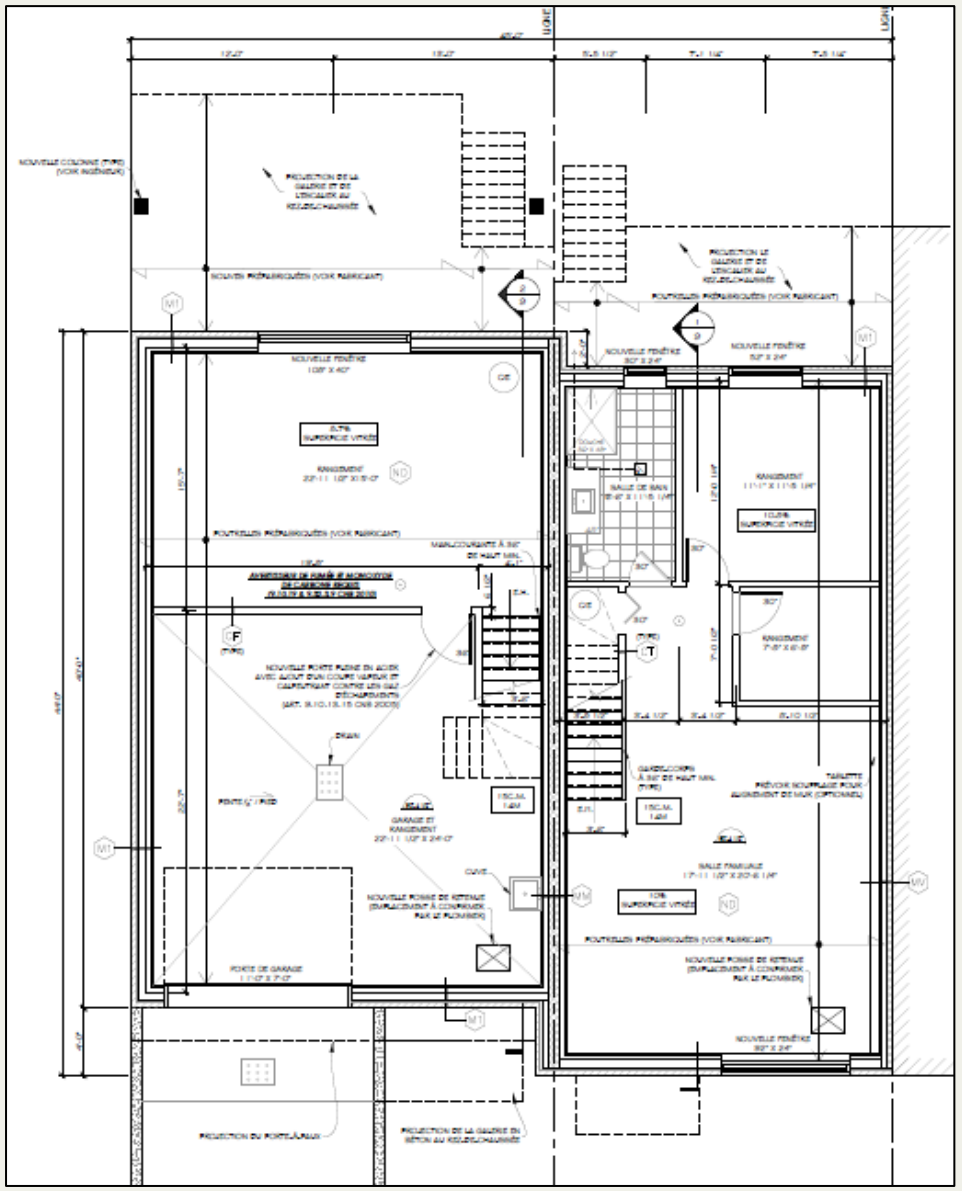


Lot nord

Lot sud

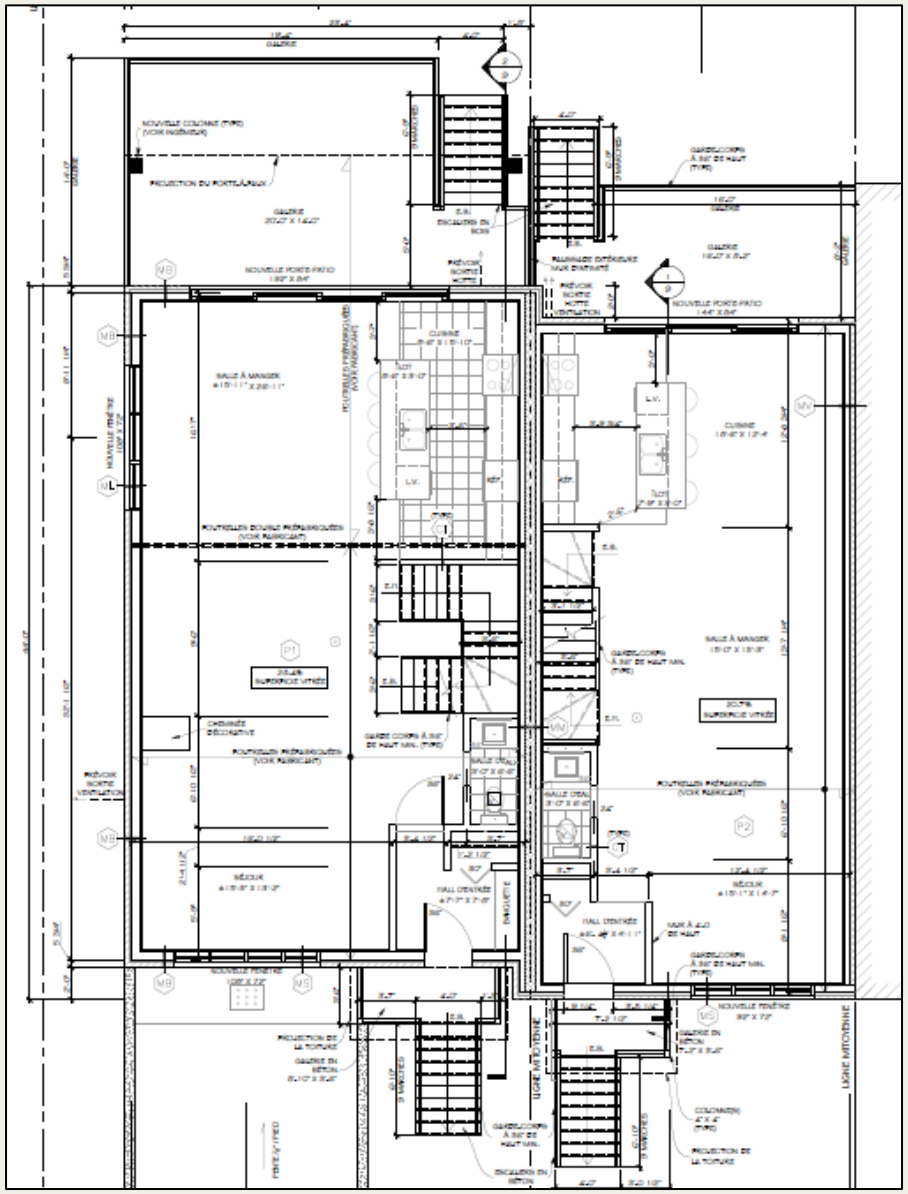
Plan d'implantation

Programme de réutilisation du sol dégagé



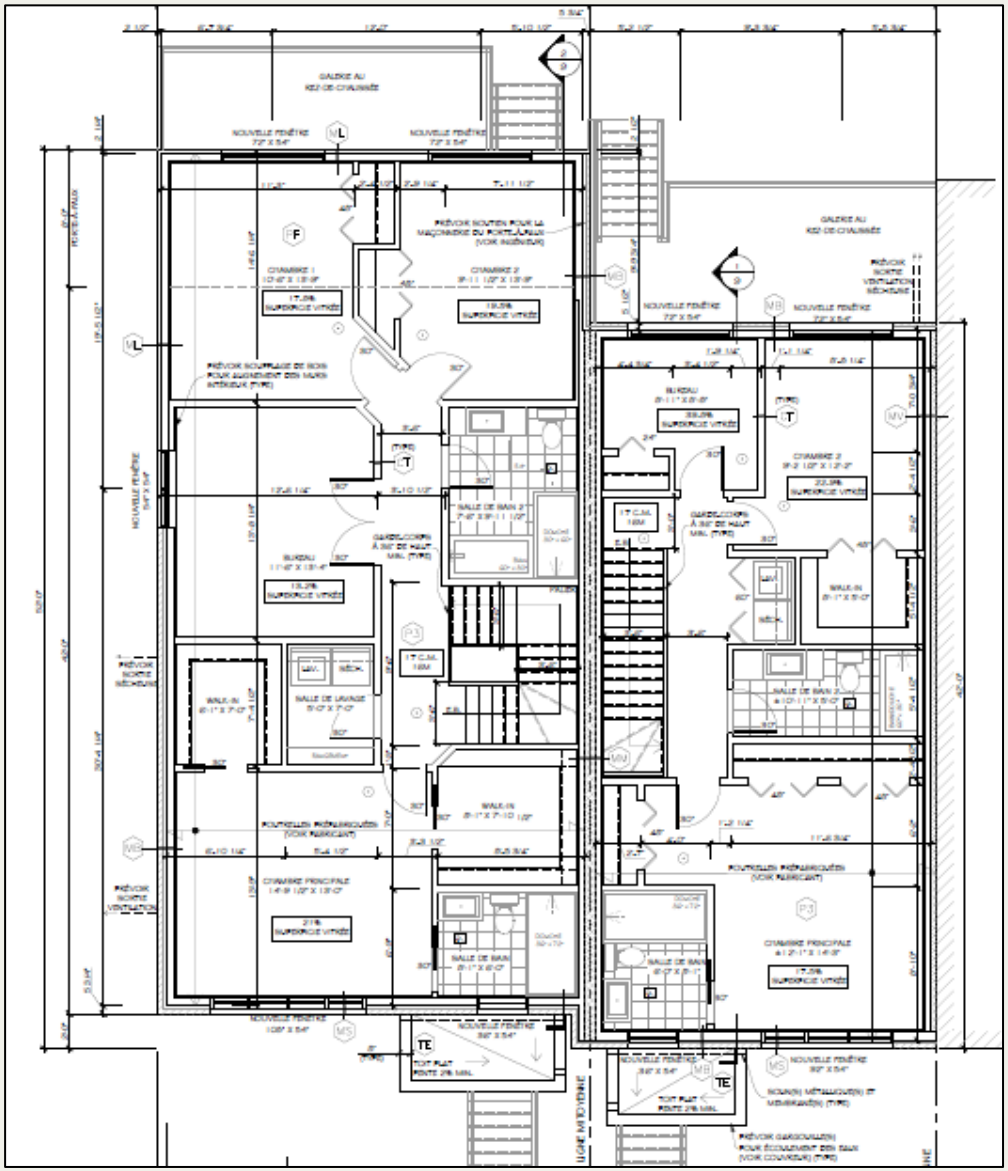
Plan du sous-sol

Programme de réutilisation du sol dégagé



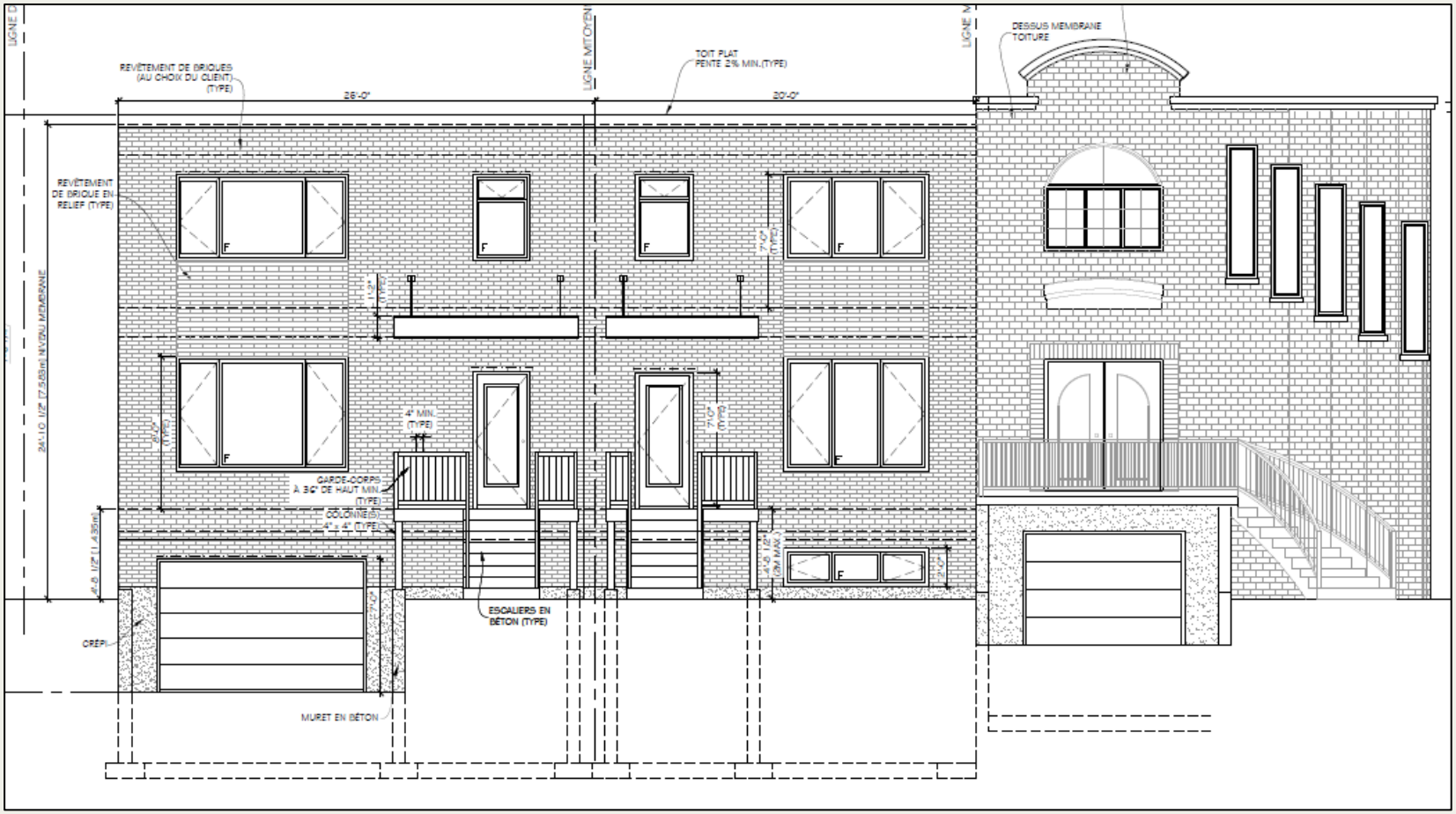
Plan du rez-de-chaussée

Programme de réutilisation du sol dégagé



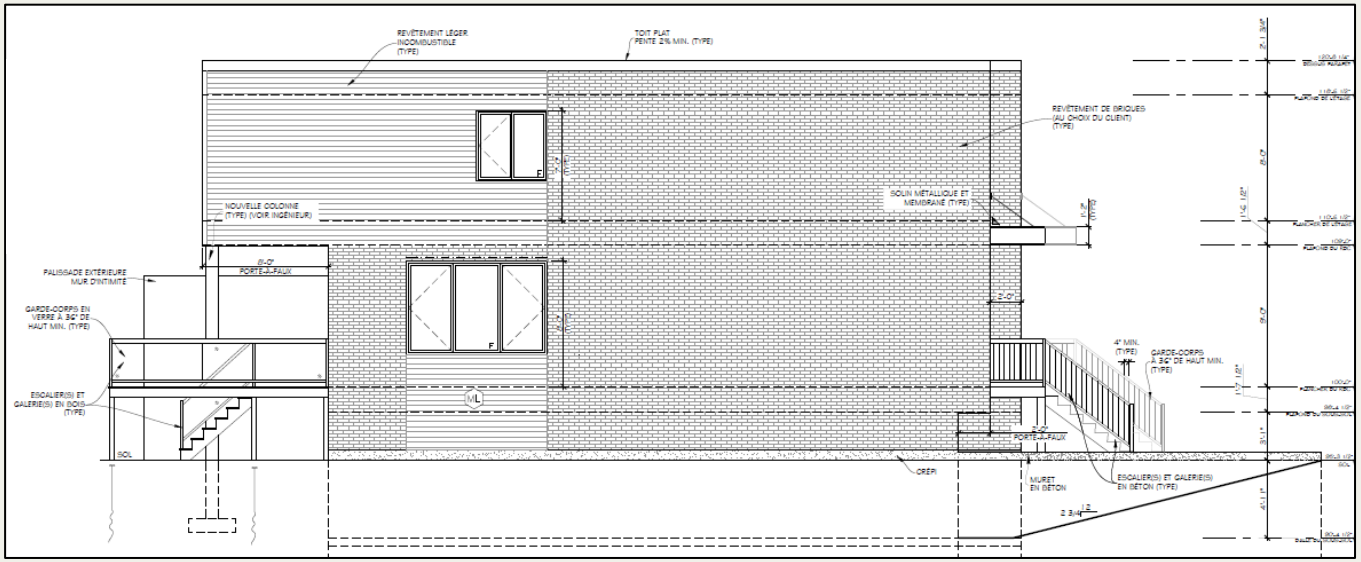
Plan du 2e étage

Programme de réutilisation du sol dégagé

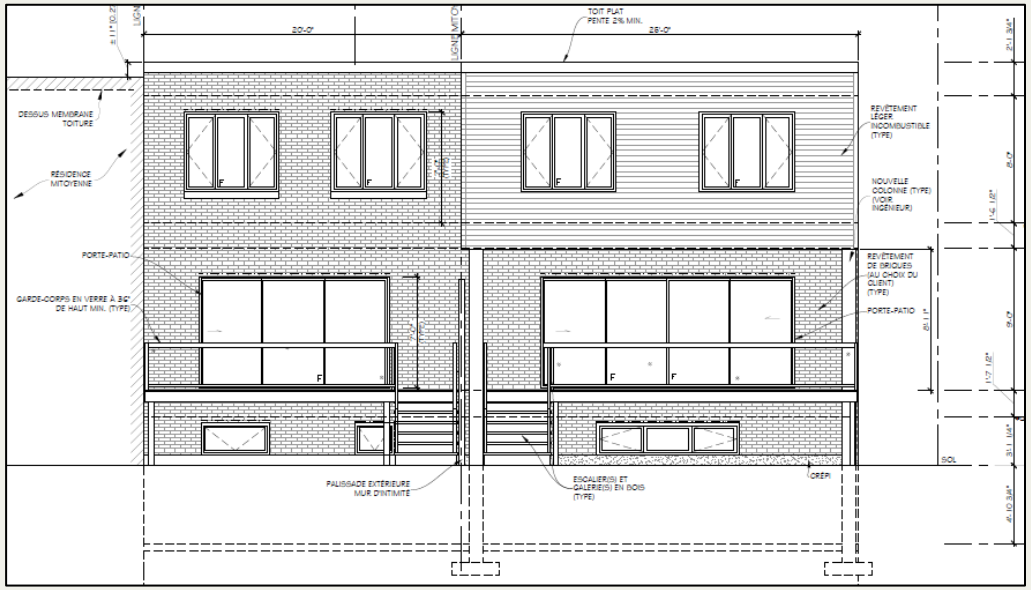


Élévation des façades

Programme de réutilisation du sol dégagé

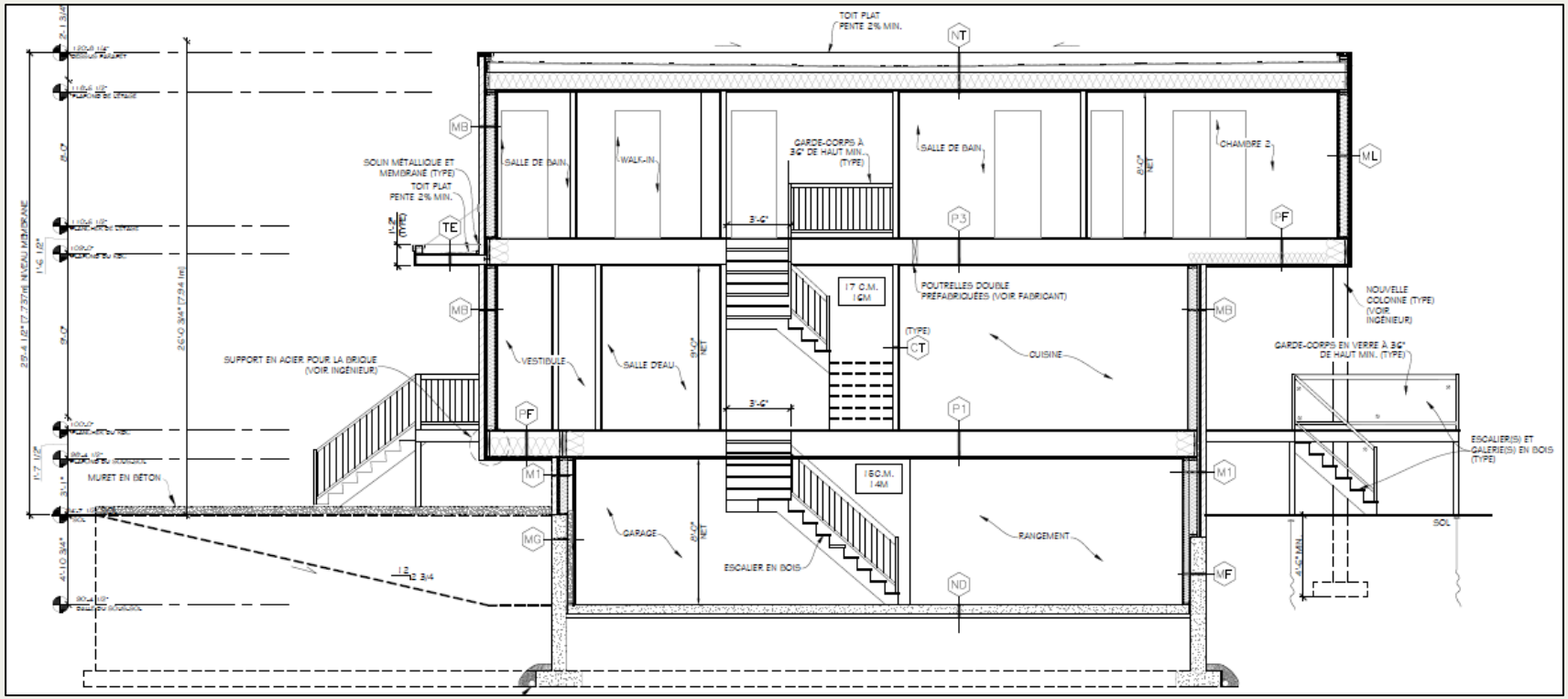


Élévation latérale



Élévation arrière

Programme de réutilisation du sol dégagé



Coupe longitudinale – lot nord

Matériaux

Brique Belden, couleur English Gray Velour, format modulaire

Exemple d'un projet existant

Façades latérale et arrière :

Revêtement en fibrociment, James Hardie, Couleur Pierre de Rivière

Consultation écrite

Sur le site Internet de l'arrondissement, du 19 mai à 16h au 3 juin 2021 à 16h.

Comité de démolition

Présentation de la demande à la séance du 9 juin 2021.

Évaluation d'une demande de permis de démolition

Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer :

- les oppositions reçues;
- l'état du bâtiment faisant l'objet d'une demande;
- la détérioration de l'apparence architecturale de l'ouvrage;
- la détérioration du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
- le coût de la restauration de l'immeuble;
- l'utilisation projetée du sol dégagé;
- l'intégration du projet dans son milieu et ses impacts sur le voisinage;
- lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.

Le comité accorde le permis de démolition s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition, compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.

Recommandation de la Direction

Favorable à la démolition du bâtiment existant et au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé pour les raisons suivantes :

- le bâtiment existant est vacant depuis plusieurs années et à cause de cela, il est dans un état de dégradation avancé;
- l'immeuble ne présente pas de caractéristiques architecturales et paysagères significatives qui militeraient pour sa conservation;
- le programme de réutilisation du sol dégagé présente l'opportunité de construire un logement supplémentaire sur une partie de terrain non-utilisé;
- les nouvelles constructions s'intègreront adéquatement au cadre bâti existant, de part leur alignement par rapport à la rue, leur hauteur ainsi que leurs gabarits;
- les arbres matures existants sur le domaine public seront conservés et protégés lors des travaux, notamment grâce à l'implantation proposée des bâtiments, ainsi qu'à l'utilisation de l'entrée charretière existante pour l'accès au stationnement.

Délai d’appel

Toute personne pourra interjeter appel de la décision du comité par écrit :

– à l’adresse courriel suivante : lyne.deslauriers@montreal.ca

– par la poste à l’adresse suivante :
Service du greffe
Arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension
405, avenue Ogilvy, bureau 200
Montréal (Québec) H3N 1M3

Merci!

Villeray
Saint-Michel
Parc-Extension
Montréal