

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES D'AUTORISATION DE DÉMOLITION DE LA VILLE D'OTTERBURN PARK, TENUE LE MARDI 15 NOVEMBRE 2022, À 19 H30, AU CENTRE MARCEL-LACOSTE, SITUÉ AU 545 CHEMIN DES PATRIOTES.

NOM	TITRE	PRÉSENT	ABSENT
Marc Alleyn Girard	Membre	x	
Jacques Portelance	Membre	x	
Marie-Christine Moore	Membre	x	
Cloé Deschênes	Secrétaire	x	

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE ORDINAIRE

Après vérification du quorum, Jacques Portelance déclare la séance du 15 novembre 2022 ouverte à 19h40.

2022-04-A

2. NOMINATION À LA PRÉSIDENTE ET AU SECRÉTARIAT

Dans le but d'avoir un président pour la séance du 15 novembre, Marie-Christine Moore propose Jacques Portelance comme président, appuyé par Marc Alleyn Girard

Marc Alleyn Girard propose Cloé Deschênes, Directrice du service de l'urbanisme, comme secrétaire, appuyé par Marie-Christine Moore.

2022-05-A

3. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ, tel que proposé par Marie-Christine Moore, appuyé par Marc Alleyn Girard:

D'ADOPTER l'ordre du jour de la présente séance tel que ci-après reproduit :

SÉANCE DU 15 NOVEMBRE 2022

ORDRE DU JOUR

1. Ouverture de la séance
2. Nomination à la présidence et au secrétariat
3. Adoption de l'ordre du jour
4. Dépôt du procès-verbal de la séance du 8 septembre 2022
5. Étude des demandes
 - Démolition du bâtiment principal – 50, rue Eleanor – Lot 3 954 750 – dossier numéro 2022-00576
 - Démolition du bâtiment principal – 99, rue Ruth – Lot 3 951 920 – dossier numéro 2022-00635
6. Point de discussion
 - 6.1 Analyse du 50, rue Eleanor
 - 6.2 Analyse du 99, rue Ruth
7. Varia
8. Levée de la séance

Dépôt **4. DÉPÔT DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU COMITÉ TENUE LE 8 SEPTEMBRE 2022**

Est déposé le procès-verbal de la séance du comité d'étude des demandes d'autorisation de démolition tenue le 8 septembre 2022 et adopté par voie électronique entre le 13 septembre à 11h49 et le 14 septembre 2022, proposé par Jacques Portelance appuyé par Marie-Christine Moore d'adopter le procès-verbal, tel que rédigé.

5. ÉTUDE DES DEMANDES

D2022- 003 **DEMANDE DE DÉMOLITION – 50, RUE ELEANOR – LOT 3 954 750 – DOSSIER NUMÉRO 2022-00576**

CONSIDÉRANT que la demande vise à démolir un bâtiment principal en entier afin de construire une nouvelle maison unifamiliale isolée;

CONSIDÉRANT que le dépôt de tous les documents requis ont été déposés le 5 octobre 2022;

CONSIDÉRANT qu'un avis public a été publié le 24 octobre 2022;

CONSIDÉRANT que nous avons reçu aucune opposition ou commentaires des citoyens en lien avec la demande de démolition;

CONSIDÉRANT que le bâtiment n'est pas en bon état selon les photos et les dires du propriétaire ainsi que selon un rapport d'inspection réalisé par Inspection Distinction Inc.;

CONSIDÉRANT qu'une séance publique a été tenue le 15 novembre 2022, à 19h30 au centre Marcel-Lacoste, situé au 545, chemin des Patriotes afin que le comité se positionne sur le dossier et puisse rendre sa décision;

IL EST RÉSOLU À MAJORITÉ, tel que proposé par Marie-Christine Moore, appuyé par Jacques Portelance:

Dissension de Marc Alleyn Girard, qui considère la rénovation encore possible selon le rapport de l'inspecteur en bâtiment.

QUE le comité d'étude des demandes d'autorisation de démolition approuve la demande de démolition pour le bâtiment principal au 50, rue Eleanor aux conditions suivantes :

- Que le PIIA soit accepté par le comité consultatif d'urbanisme;
- Que trois (3) nouveaux arbres soient plantés sur le terrain à l'endroit de leur choix d'un diamètre de 5 cm à 1,2 mètre sol;
- Que le bâtiment ne soit pas de couleur blanc et noir;
- Que deux (2) des trois (3) éléments suivants soient ajoutés sur le bâtiment :
 - Une lucarne;
 - Des fenêtres à barrotin;
 - Une véranda à l'avant.
- Qu'un élément parmi les suivants soient ajoutés :
 - Chambranles;
 - Volets décoratifs;
 - Balustrade;
 - Aisseliers;
 - Porche;

Mât de faitage;
Consoles;
Frises décoratives.

D2022- 004 DEMANDE DE DÉMOLITION – 99, RUE RUTH – LOT 3 951 920 – DOSSIER NUMÉRO 2022-00635

CONSIDÉRANT que la demande vise à démolir un bâtiment principal en entier afin de construire une nouvelle unité unifamiliale isolée;

CONSIDÉRANT le dépôt des documents nécessaires en date du 02 novembre 2022 ;

CONSIDÉRANT qu'un avis public a été publié le 4 novembre 2022;

CONSIDÉRANT que nous avons reçu aucune opposition ou commentaires des citoyens en lien avec la demande de démolition;

CONSIDÉRANT que le bâtiment n'est pas en bon état selon les photos et selon le rapport d'inspection réalisé par Morin Inspection Inc. ;

CONSIDÉRANT qu'une séance publique a été tenue le 15 novembre 2022, à 19h30 au centre Marcel-Lacoste, situé au 545, chemin des Patriotes afin que le comité se positionne sur le dossier et puisse rendre sa décision;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ, tel que proposé par Marie-Christine Moore, appuyé par Marc Alleyne Girard :

QUE le comité d'étude des demandes d'autorisation de démolition approuve la demande de démolition pour le bâtiment principal au 99, rue Ruth à la condition suivante :

- Que le PIIA soit accepté par le comité consultatif d'urbanisme;
- Que deux (2) nouveaux arbres soient plantés sur le terrain à l'endroit de leur choix d'un diamètre de 5 cm à 1,2 mètre sol;
- Que deux (2) des trois (3) éléments suivants soient ajoutés sur le bâtiment :
 - Une lucarne;
 - Des fenêtres à barrotin;
 - Une véranda à l'avant.
- Qu'un élément parmi les suivants soit ajouté :
 - Chambranles;
 - Volets décoratifs;
 - Balustrade;
 - Aisseliers;
 - Porche;
 - Mât de faitage;
 - Consoles;
 - Frises décoratives.

6. POINT DE DISCUSSION

L'ajout de l'analyse de Jacques Portelance est proposé par Marc Alleyn Girard et appuyé par Marie-Christine Moore

6.1 50, RUE ELEANOR

Le Comité doit s'assurer d'être convaincu de la nécessité de la démolition, tenir compte de l'intérêt public et des parties, selon les critères établis par le règlement présent.

Critères à considérer :

A. L'état de l'immeuble

- Les Photos et une visite extérieure des lieux démontrent un manque d'amour dans les dernières années.
- Un rapport d'inspection de 26 pages a été produit par membre de *L'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ)*

Ce dernier constate :

"plusieurs déficiences graves au niveau de la fondation, de la structure, et de la moisissure sur plusieurs composantes du bâtiment. Considérant l'âge et l'état du bâtiment, nous recommandons la réfection complète de toutes les composantes du bâtiments"

B. La détérioration de l'apparence architecturale, caractère esthétique et qualité de vie du voisinage

Notion de Patrimoine en cause

Définition de Patrimoine (Loi sur le patrimoine culturel, 2012)

« [T]out bien immeuble qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, **emblématique**, ethnologique, **historique**, **paysagère**, scientifique ou technologique, notamment un bâtiment, une structure, un vestige ou un terrain[.] »

- Voir le bâtiment dans l'ensemble qu'il compose avec les autres bâtiments

Documentation disponible :

- Inventaire du patrimoine de la MRC en 2016

Non cité à cet inventaire

Mais quelques-unes à proximité : 58, 69, 116 Eleanor

- Inventaire du Patrimoine bâti de la ville d'Otterburn park

Fiche 30 de l'Inventaire: Aucune note d'évaluation sur ces fiches 16 bâtiments fichés dans partie de rue soit Copping. Datant entre 1900 et 1930. Plusieurs avec des remarques d'intérêt particulier 2 autres bâtiments répertoriés un peu plus haut

- Valeur paysagère s'accordant aux nombreux autres bâtiments sur cette portion de rue.
 - Le bâtiment s'inscrit dans son voisinage autant par son architecture et ses nombreux arbres qui sont une caractéristique de notre ville.
 - **Cependant, le peu d'entretien des dernières années laisse une note négative dans le voisinage.**
- Bâtiment emblématique du Vieux Otterburn Park

Sans être spécifique, il est représentatif de l'éclosion de la ville Au début des années 1910, avec l'arrivée des promoteurs David Mason et Ernest Spiller. On assista alors à la création d'un nouveau quartier autour du parc Otterburn. Il a été formé par des membres de la communauté anglophone de Montréal à la recherche d'un endroit paisible pour passer l'été. Avec le temps, les estivants finirent par devenir des résidents permanents et les maisons de campagnes modifiées comme maisons permanentes

- Bâtiment a un caractère historique

Il n'y a aucune information qui nous fut transmise sur un caractère historique de bâtiment.

C. L'authenticité et importance du style architecturale

Le bâtiment a bien gardé une apparence d'une autre époque. Peu ou pas de changement au niveau architectural (déclin, pièce avant vitrée, etc.)

D. Les oppositions reçues

Aucune à ce jour

E. Utilisation du sol dégagé

- La première proposition était un bâtiment qui se démarquait des styles du voisinages, soit des bâtis 1900-1930 et quelques 1960 en brique.
- La nouvelle proposition propose l'ajout de 2 accents architecturaux de style champêtre, soit la porte de garage et le revêtement de type bardeau dans le pignon.
- **La proposition ne fait aucun lien historique à titre de rappel du bâtiment existant tel que solarium avant, lucarne, et quadrillage des fenêtres.**
- Même si la couleur blanche est représentative de la couleur dominante du patrimoine otterbunois, **elle ne fait pas de rappel de la couleur unique de cette maison alors que nous observons présentement une disparition des couleurs qui sont pourtant porteuses de valeurs patrimoniales et d'identité collective.**
- **Les autres composantes architecturales reconnues du Vieux Otterburn sont : aisselier, balustrade, chambranle de fenêtre et porte, console, contremarche, corniche, frise décorative, mat de toit, volet décoratif, etc (voir Inventaire du Patrimoine Bati, Ville d'Otterburn Park 2012)**
- Coupe de plusieurs arbres

F. Préjudice aux locataires

- Aucun

Le Comité doit s'assurer d'être convaincu de la nécessité de la démolition, tenir compte de l'intérêt public et des parties selon les critères établis par le règlement présent.

Critères à considérer :

A. L'état de l'immeuble

1. Les Photos et une visite extérieure des lieux démontrent un délabrement important de l'immeuble.
2. La résidence unifamiliale actuelle se situe en zone inondable 20-100 ans et a subi une inondation en 2018.
3. Des infractions pour des nuisances liés à de l'insalubrité ont également été signalées à deux reprises (2017 et 2018)
4. Un rapport d'inspection de 32 pages a été effectuée selon la norme de pratique des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ).

L'inspecteur est membre de L'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ)

Ce dernier constate plusieurs faits, entres autres :

- *Le bâtiment est âgé et une désuétude physique, compte tenu de son âge, doit lui être attribuée. Nous sommes d'avis que le presque toutes les composantes du bâtiment sont à refaire.*
- *La maison présente une détérioration telle que nous le considérons **insalubre**.*
- *Nous avons noté la présence de fissures non réparée sur le mur de fondation de la façade. On note également un affaissement de la fondation du côté avant gauche.*
- *L'inspecteur n'a pas observé la présence d'un imperméabilisant à fondation. Cette composante doit normalement être présente sur le côté extérieur de la fondation afin d'offrir à cette dernière une protection hydrofuge contre l'humidité présente dans le sol avoisinant.*
- *Lors de notre inspection, nous avons noté la présence de plusieurs fissures sur la dalle de béton du sous-sol.*
- *Dans la situation actuelle, il y a possibilité d'accumulation d'humidité et d'émanation de gaz radon dans cet espace, ce qui constitue **un risque pour la santé des occupants**.*
- *La courbure présente dans le plancher est un indice d'affaissement et de mouvement de la structure du plancher et/ou de la fondation.*
- *Lors de l'inspection, nous avons noté la présence d'une courbure significative sur la façade du bâtiment. Nous avons aussi noté plusieurs composantes de la structure, détériorées, ou exposées aux intempéries. De nombreuses fissures dans la fondations ont également été observés.*
- *Lors de l'inspection, nous avons noté qu'une déformation de la toiture. On note qu'elle s'affaisse.*
- *Lors de l'inspection des façades du bâtiment, nous avons noté l'absence de ventilation derrière le clin*

B. La détérioration de l'apparence architecturale, caractère esthétique et qualité de vie du voisinage

Notion de Patrimoine en cause

Définition de Patrimoine (Loi sur le patrimoine culturel, 2012)

« [T]out bien immeuble qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, **emblématique**, ethnologique, **historique**, **paysagère**, scientifique ou technologique, notamment un bâtiment, une structure, un vestige ou un terrain[.] »

- Voir le bâtiment dans l'ensemble qu'il compose avec les autres bâtiments

Documentation disponible :

- Inventaire du patrimoine de la MRC en 2016

Non inscrit à cet inventaire
Aucun bâtiment inscrit sur cette partie de rue.

- Inventaire du Patrimoine bâti de la ville d'Otterburn Park 2012

Fiche 150 de l'Inventaire: Aucune note d'évaluation sur ces fiches
10 bâtiments fichés dans cette partie de rue soit du Chemin des Patriotes à Mason :

2 bâtiments construits entre 1910 et 1919.

5 bâtiments construits entre 1920 et 1929

2 bâtiments construits entre 1930 et 1939

1 bâtiments construits entre 1940 et 1945

- Valeur paysagère en s'accordant aux nombreux autres bâtiments sur cette portion de rue.

- Le bâtiment s'inscrit dans son voisinage autant par son architecture et ses nombreux arbres qui sont une caractéristique de notre ville.
- De par son emplacement éloigné et des arbres, il reste cependant moins visible que les autres bâtiments de la rue.
- **Cependant, le peu de rénovation et d'entretien à travers le temps laisse une image négative de détérioration.**

- Bâtiment emblématique du Vieux Otterburn Park

Sans être spécifique, il est représentatif de l'éclosion de la ville au début des années 1910, avec l'arrivée des promoteurs David Mason et Ernest Spiller. On assista alors à la création d'un nouveau quartier de villégiature. Il a été formé par des membres de la communauté anglophone de Montréal à la recherche d'un endroit paisible pour passer l'été. Avec le temps, les estivants finirent par devenir des résidents permanents et les maisons de campagnes modifiées comme maisons permanentes.

- Bâtiment a un caractère historique

Il n'y a aucune information qui nous fut transmise sur un caractère historique de bâtiment.

C. L'Authenticité et importance du style architecturale

Le bâtiment a gardé une apparence d'une autre époque. Il semble avoir eu peu ou pas de changement au niveau architectural (déclin, pièce avant vitrée, etc.).

D. Les oppositions reçues

- Aucune à ce jour

E. L'utilisation du sol dégagé

- La proposition est un bâtiment de 2 étages qui se démarque grandement des styles du voisinages, soit majoritairement des bâtis entre 1910 et 1945.
- La proposition ne fait aucun lien historique à titre de rappel du bâtiment existant tel que solarium avant, lucarne, et quadrillage des fenêtres.

- La proposition ne fait aucun lien avec les bâtiments anciens du secteur. Les autres composantes architecturales reconnues du Vieux Otterburn sont : aisselier, balustrade, chambranle de fenêtre et porte, console, contremarche, corniche, frise décorative, lucarne, mat de toit, solarium avant, quadrillage des fenêtres, volet décoratif, etc. (voir Inventaire du Patrimoine Bati, Ville d’Otterburn Park 2012)

F. Préjudice aux locataires

- Aucun

7. VARIA

2022-06-A

8. LEVÉE DE LA SÉANCE

CONSIDÉRANT que les points de l’ordre du jour sont épuisés;

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ, tel que proposé par Marie-Christine Moore, appuyé par Marc Alleyn Girard:

QUE la présente séance soit et est levée à 20h19.

Jacques Portelance

Jacques Portelance
Président

Cloé Deschênes
Secrétaire