

COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION

DÉCISION NUMÉRO	CD23 005
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION	
Requérant :	HILLEL GAMMAL 5950 RUE TOMMY-DOUGLAS CÔTE-SAINT-LUC , H3X4A6
Immeuble visé :	6721, CLANRANALD.
Demande de permis :	3003191780

---

DÉCISION RENDUE À LA SUITE DE L'AUDITION PUBLIQUE TENUE LE 11 OCTOBRE 2023, À 18 H, À MONTRÉAL AU 5160, BOULEVARD DÉCARIE, REZ-DE-CHAUSSÉE, SALLE DU BUREAU ACCÈS MONTRÉAL, À LAQUELLE ASSISTENT GENEVIÈVE COUTU, DJEMILA HADJA HAMOU, JACQUELINE MANUEL, JEAN B. DUFRESNE, ET SIÉGEANT SOUS LA PRÉSIDENTE DE DESPINA SOURIAS, FORMANT LE QUORUM.

---

ATTENDU QUE les demandes satisfont aux critères applicables du *Règlement régissant la démolition des immeubles* (RCA02 17009);

ATTENDU QUE le coût de restauration est élevé et que des travaux majeurs de démolition et de reconstruction seraient requis ;

ATTENDU QUE la maison visée par la demande de démolition présente un faible intérêt patrimonial;

ATTENDU QUE Le programme de réutilisation du sol dégagé est partiellement satisfaisant car l'implantation et le nombre de logement proposé sont compatibles avec le milieu, mais la typologie et l'architecture proposées ne s'inspirent pas des caractéristiques du secteur;

ATTENDU QU'une révision architecturale sera requise en vue de répondre aux objectifs du règlement sur les PIIA, et qu'à cette fin, le programme de réutilisation du sol dégagé devra évoluer afin de s'intégrer davantage à son milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le *Règlement régissant la démolition des immeubles* (RCA02 17009) impose l'exigence de fournir une garantie monétaire égale à 15 % de la valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation foncière, car aucun élément paysager ou architectural ne doit être conservé afin d'être intégré au programme de réutilisation du sol dégagé.

Il est proposé par Mme Despina Sourias  
Appuyé par Mme Geneviève Coutu

D'ACCORDER le certificat d'autorisation de démolition pour le 6721 avenue Clanranald, le tout conformément au *Règlement régissant la démolition des immeubles* (RCA02 17009) et aux conditions suivantes :

- Que les travaux de démolition soient entrepris dans les 12 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
- Que les travaux de démolition soient terminés dans les 18 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
- Que les documents suivants soient soumis préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition :
  - un plan de gestion des matériaux issus de la démolition;
  - un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier.
- Que le taux d'implantation maximal du projet de remplacement soit de 35%;
- Que le projet de remplacement soit un bâtiment de 2 logements traversants superposés de type duplex;
- Qu'une demande de permis complète pour la construction d'un projet conforme à la réglementation d'urbanisme et aux conditions précédentes, soit déposée préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, et ce dans les 12 mois suivant la présente approbation.

## ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

---

Les personnes présentes sont, en outre, informées que tout intéressé peut, dans les trente (30) jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision par écrit, devant le conseil d'arrondissement, et de son effet sur la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

La présidente substitut du comité,

---

Despina Sourias



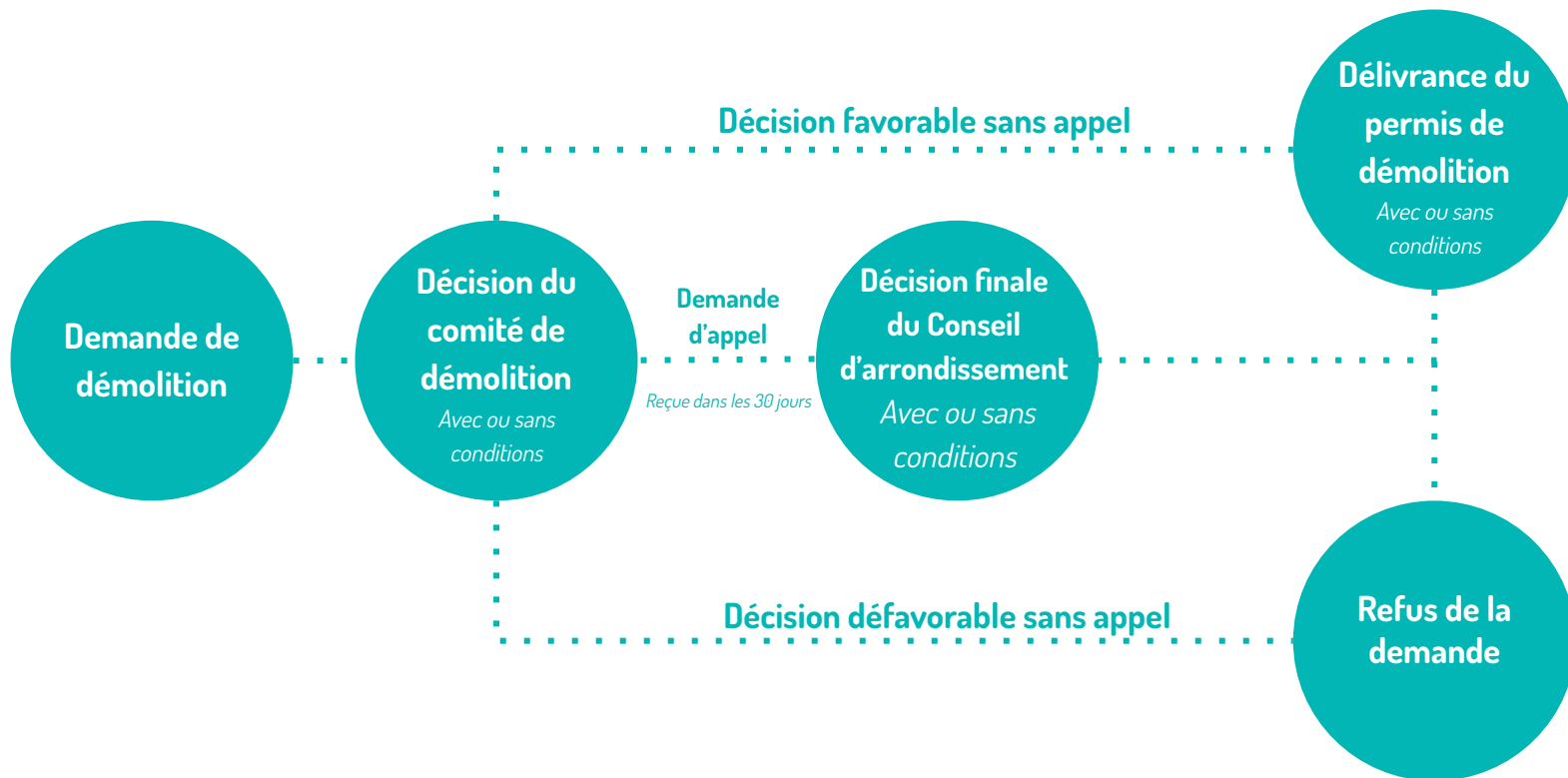
# COMITÉ DE DÉMOLITION

**Demande de démolition d'une maison unifamiliale  
6721, avenue Clanranald (# 2 088 272)**

Approuver, conformément au Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009),  
la demande de démolition d'une résidence unifamiliale située aux 6721, avenue Clanranald et  
son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé  
- dossier relatif à la demande d'autorisation 3003191780

**DERNIÈRE MISE À JOUR : 11 octobre 2023**

# PROCÉDURE RELATIVE À UNE DEMANDE DE DÉMOLITION



## Règlement RCA02 17009 (Article 14)

*Le comité autorise la démolition s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties, en tenant compte des critères suivants :*

- ❖ **l'état de l'immeuble visé par la demande;**
- ❖ **la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;**
- ❖ **le coût de la restauration;**
- ❖ **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;**
- ❖ **la valeur patrimoniale de l'immeuble;**
- ❖ **le projet de remplacement.**

## EXTRAIT DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

*148.0.7 Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les 10 jours de la publication de l'avis public ou, à défaut, dans les 10 jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier ou au secrétaire-trésorier de la municipalité, selon le cas.*

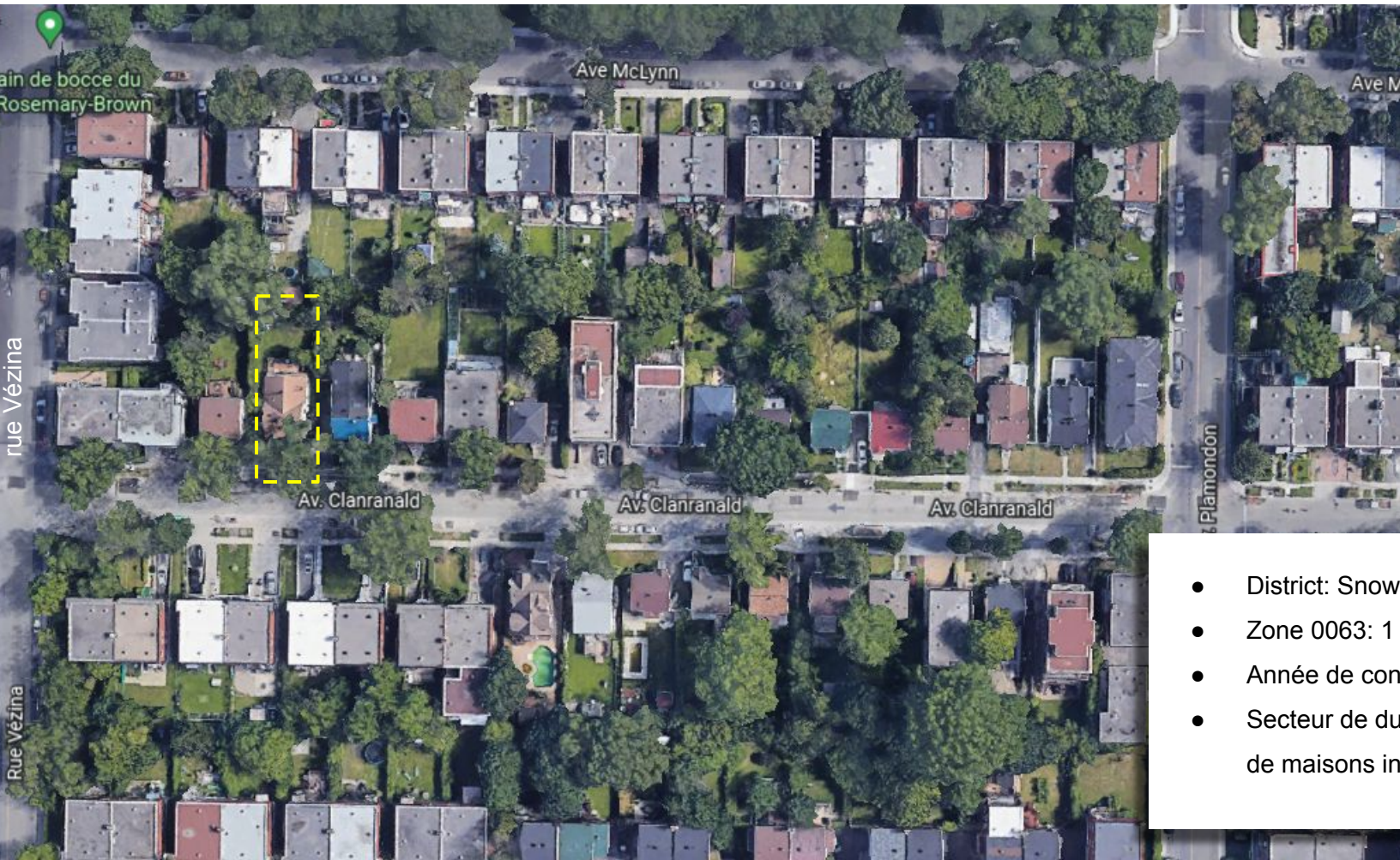
*Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues; ses séances sont publiques.*

Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

**Aucune opposition n'a été reçue**

# ÉTUDE DU DOSSIER



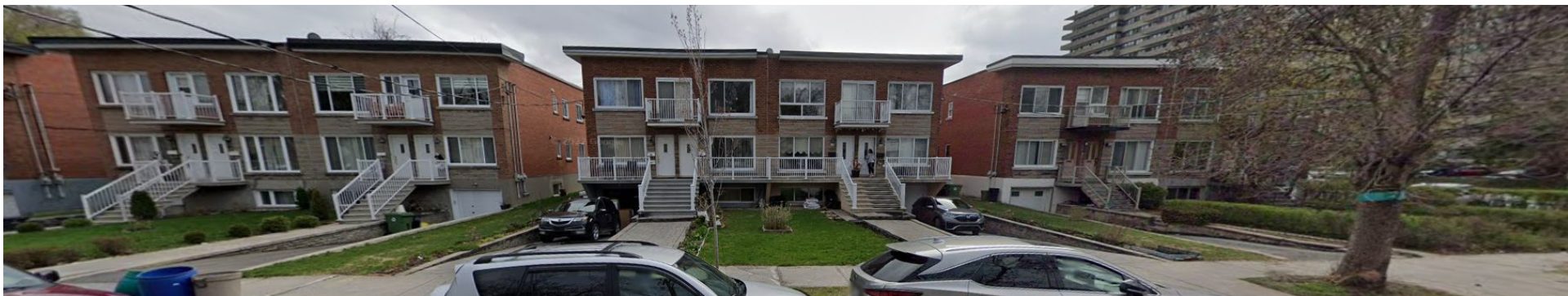


- District: Snowdon
- Zone 0063: 1 à 2 logements
- Année de construction: 1946
- Secteur de duplexes jumelés et de maisons individuelles (wartime)





6701 à 6729 Ave. Clanranald : maisons de vétéran (1946)



6690 à 6760 Ave. Clanranald : duplexes jumelés (1956)



**Description :**

Le volume principal, à l'avant, présente un revêtement de stucco et de clin d'aluminium.

En contraste, le volume arrière est uniquement paré de clins.

L'entrée principale depuis la rue par un volume en appentis accessible par un sentier et escalier bétonnés.

Les fenêtres sont de plusieurs types (oriel, coulissante, guillotine, fixe).



Façade principale.



Façade principale.



Façade latérale sud.



Façade arrière.



Façade latérale nord.

## EXTRAIT DE L'ÉVALUATION D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

**Maison de vétéran (Wartime)****Présumée vacante depuis un an**

**1947:** Paul Boulanger, vétéran de guerre

**1950:** John Joseph Filion - locataire

**1951:** John Joseph Filion, mgr Arrow Films

**1961:** Evelyn Filion, veuve John Joseph Filion

**1971:** Vacant

**1980:** Jean Bono

**1984:** Victor Gammal

**1987:** Machineries Viga Inc.(industrial machinery  
réparation & installation)

**1989:** Ginetta Picciotto

**2021:** Hillel et Sharon Gammal (propriétaires actuels)

**2022:** Présumée vacante

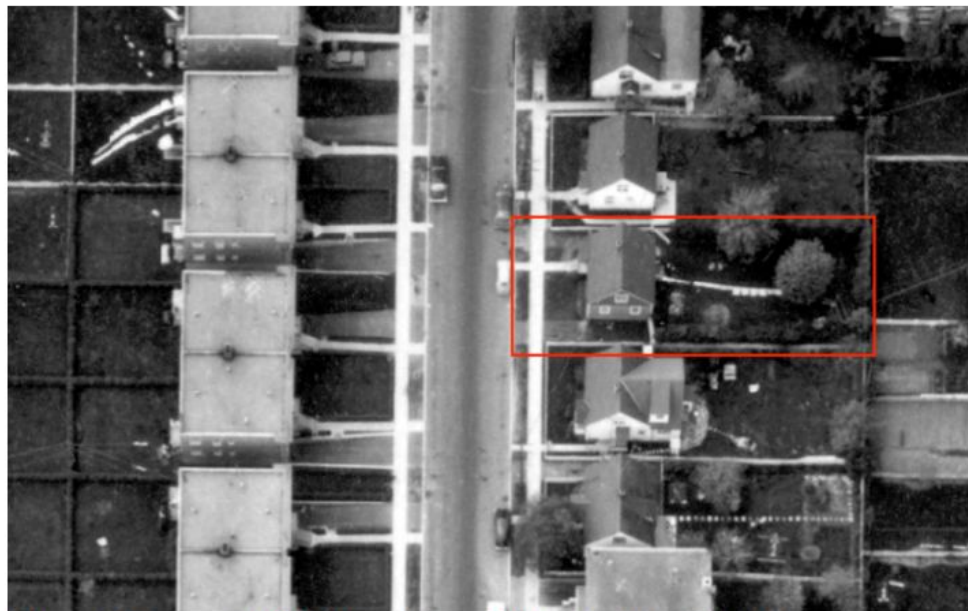
## VALEUR PATRIMONIALE DE L'IMMEUBLE

La maison fait partie d'une série de 44 maisons de vétérans de 4 à 6 pièces construites en 1946 de part et d'autre des avenues Coolbrooke et Clanranald

La résidence a été agrandie entre 1975 et 1981 par l'ajout d'une annexe en cour arrière.

Son association à la société d'état fédérale Wartime Housing Limited responsable de sa construction en collaboration avec la Ville de Montréal, lui confère une **certaine valeur sociale et symbolique**

La volumétrie d'origine du projet est typique des maisons pour vétérans ce qui lui confère une **certaine valeur historique** -



Vue aérienne, 1960 (Archives Ville de Montréal)



## ÉTAT DE L'IMMEUBLE



*Extrait du rapport d'inspection du bâtiment:  
Voir images en annexe.*

*plusieurs structures de la maison sont insuffisantes pour une réhabilitation de l'immeuble et ceux-ci nécessiteraient une mise aux normes significatives voir un remplacement complet pour certains éléments.*

- *Présence de fissures et d'affaissements des fondations et des planchers au RDC;*
- *la structure de bois intérieur a atteint la fin de sa durée de vie et devra être remplacée;*
- 
- *Les revêtement intérieurs extérieurs ainsi que la toiture doivent être remplacés;*

## DÉTÉRIORATION DE L'APPARENCE ARCHITECTURALE

**Les maisons de type wartime représentent un modèle de construction rapide et économique de logements sociaux d'un style architectural simple et typique de l'époque**

**Détérioration des caractéristiques d'origine:**

- Composition des façades à été modifié par l'ajout d'appentis et d'agrandissements ;
- Le volume en appentis de l'entrée principale ainsi que les revêtements ne sont pas d'origine;
- Les fenêtres de typologies variées (oriel, coulissante, guillotine, fixe) ne sont pas d'origine;
- La structure et les revêtements intérieurs semblent d'origine et nécessitent un remplacement



**Façade principale.**

La restauration impliquerait minimalement:

- La démolition et le remplacement d'environ 68% de la structure;
- modifications et renforts de la structure à conserver (coûts significatifs);
- Remplacement de 100% des finis intérieurs et extérieurs

Le coût de la restauration est estimé à **297,000\$ + tx**

Le coût de reconstruction d'une structure similaire est estimé à **232 320 \$ + taxes**

**Les coûts de réhabilitation sont 28% plus élevés que les coûts de reconstruction.**

2.2 Analyse d'un projet de réhabilitation de la maison

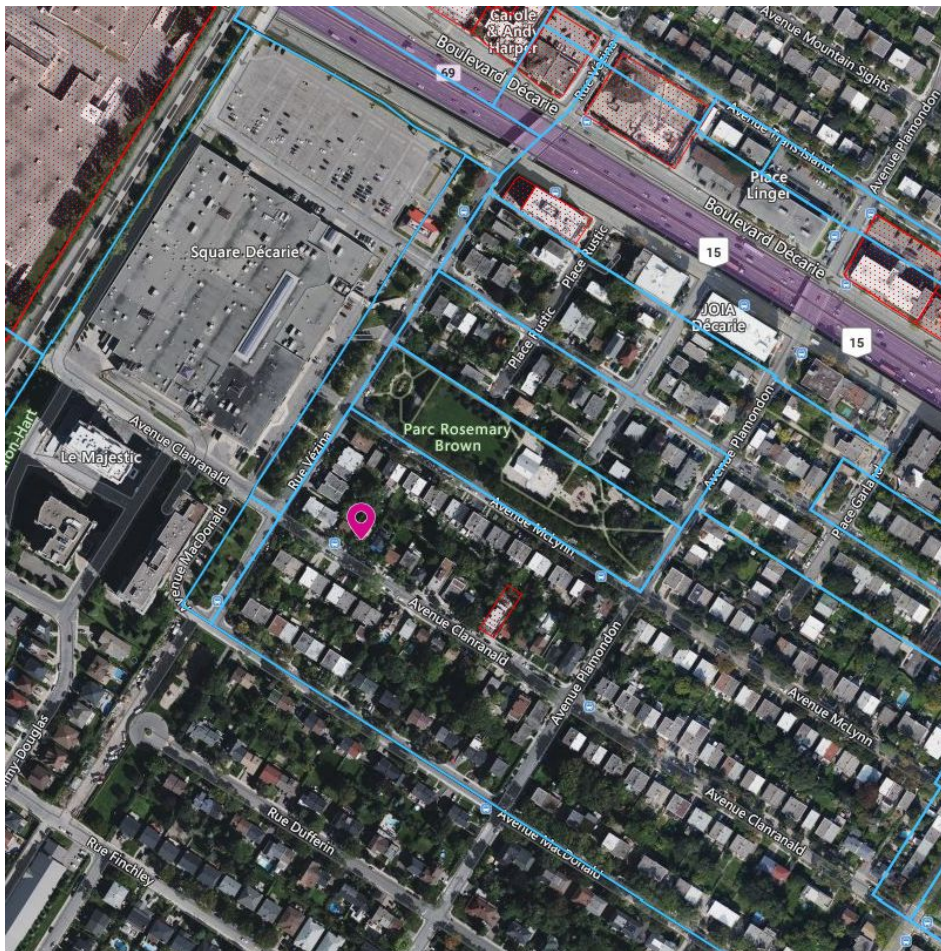
Dans l'état actuel de la maison, afin de prolonger sa durée de vie de façon durable et intéressante, il faudrait en structure au minimum procéder aux travaux suivants :

Travaux	% de la structure remplacée	% total	Coût des travaux
Remplacer les fondations section arrière	15%	30%	90 000 \$
Remplacer la structure de bois du RDC et de l'étage	35%	35%	50 400 \$
Remplacer la dalle sur sol	5%	5%	20 000 \$
Remplacer les solives de toiture	6%	15%	12 600 \$
Remplacer une partie des murs extérieurs (2%) et renforcer tout les murs (5%)	7%	15%	12 000 \$
Démolition pour rénovations / renfort	N/A	N/A	60 000 \$
	<b>total : 68%</b>	<b>Total : 100%</b>	Coût total : 255 000\$ + tx
Contingences pour estimation préliminaire	20%		45 000 \$
Administration et profit	10%		27 000 \$
	<b>total : 68%</b>	<b>Total : 100%</b>	Coût total : 297 00\$ + tx



## CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE - RÈGLEMENT 01-276

<b>Zone :</b>	0063
<b>Usage :</b>	H.1.2 (1 à 2 logements)
<b>Hauteur :</b>	9 mètres max
<b>Mode d'implantation :</b>	isolé, jumelé
<b>Taux d'implantation :</b>	50% max
<b>Densité</b>	N/A
<b>Taux verdissement (pleine terre)</b>	30% min
<b>Marges requises</b>	-marge latérale : 1,5 m -marge arrière : 3 m
<b>Proximité transport commun structurant</b>	oui
<b>Secteur significatif :</b>	Non



# PROJET DE REMPLACEMENT

## GÉNÉRALITÉS

**Superficie plancher brute :** xxxx m<sup>2</sup>

**Superficie terrain :** 483,1 m<sup>2</sup>

**Hauteur en étage :** 2 étages

**Mode d'implantation :** isolé

**Taux d'implantation :** 37 %

**Logements :**

- 2 maisons jumelée
- 6 c.c: 303 m<sup>2</sup> (incl. sous-sol)
- 6 c.c: 308 m<sup>2</sup> (incl. sous-sol)

**Coefficient occupation sol (C.O.S)** 0.9

**Taux verdissement (pleine terre)** 43 %

**Marges requises**

- marge avant : en alignement
- marge latérale : 13,1
- marge arrière : 3 m

**stationnement véhicules routier au sous-sol :** aucun



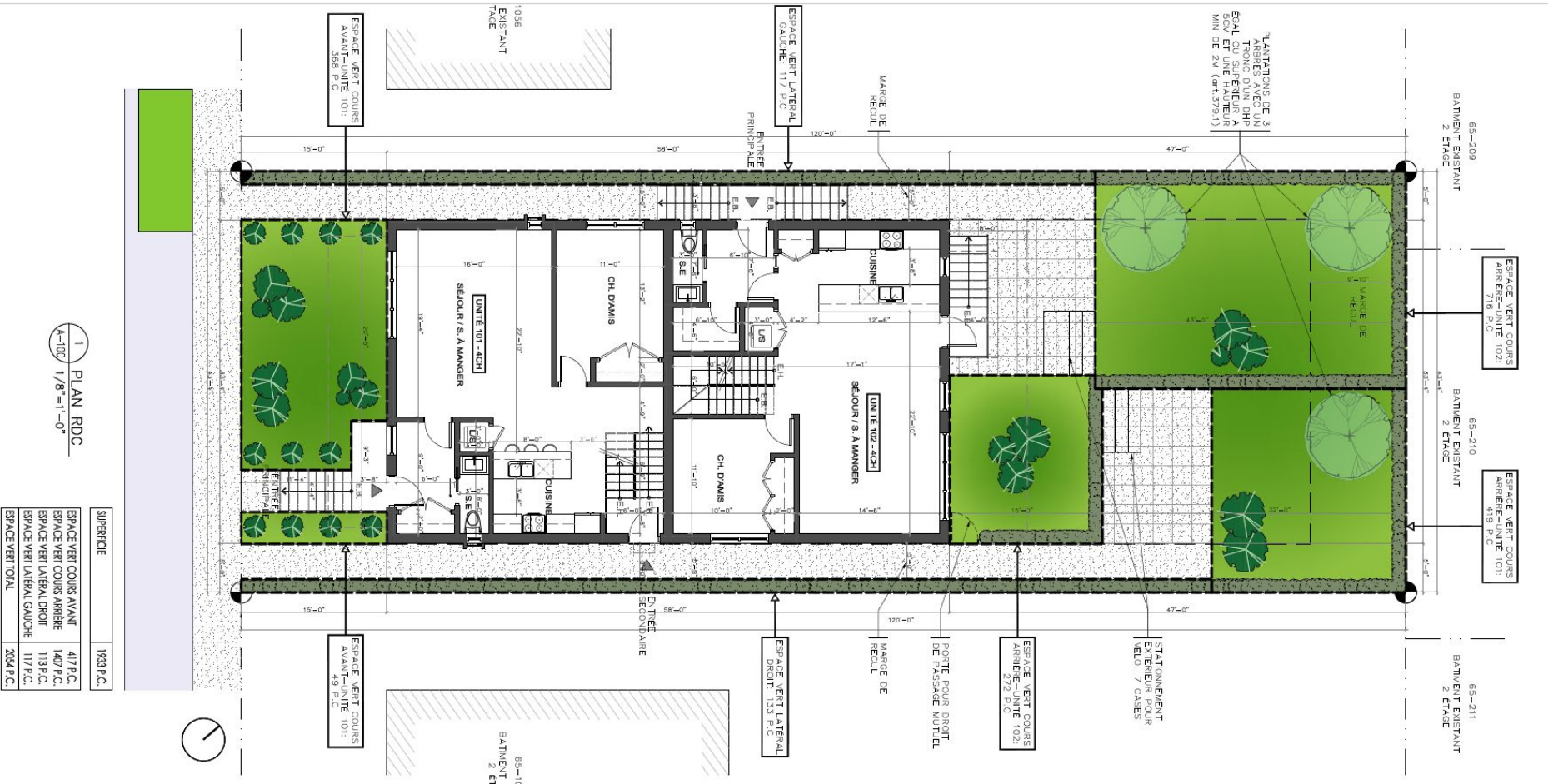


## PROJET DE REMPLACEMENT - PLAN D'IMPLANTATION



1 PLAN D'IMPLANTATION  
1/8"=1'-0"

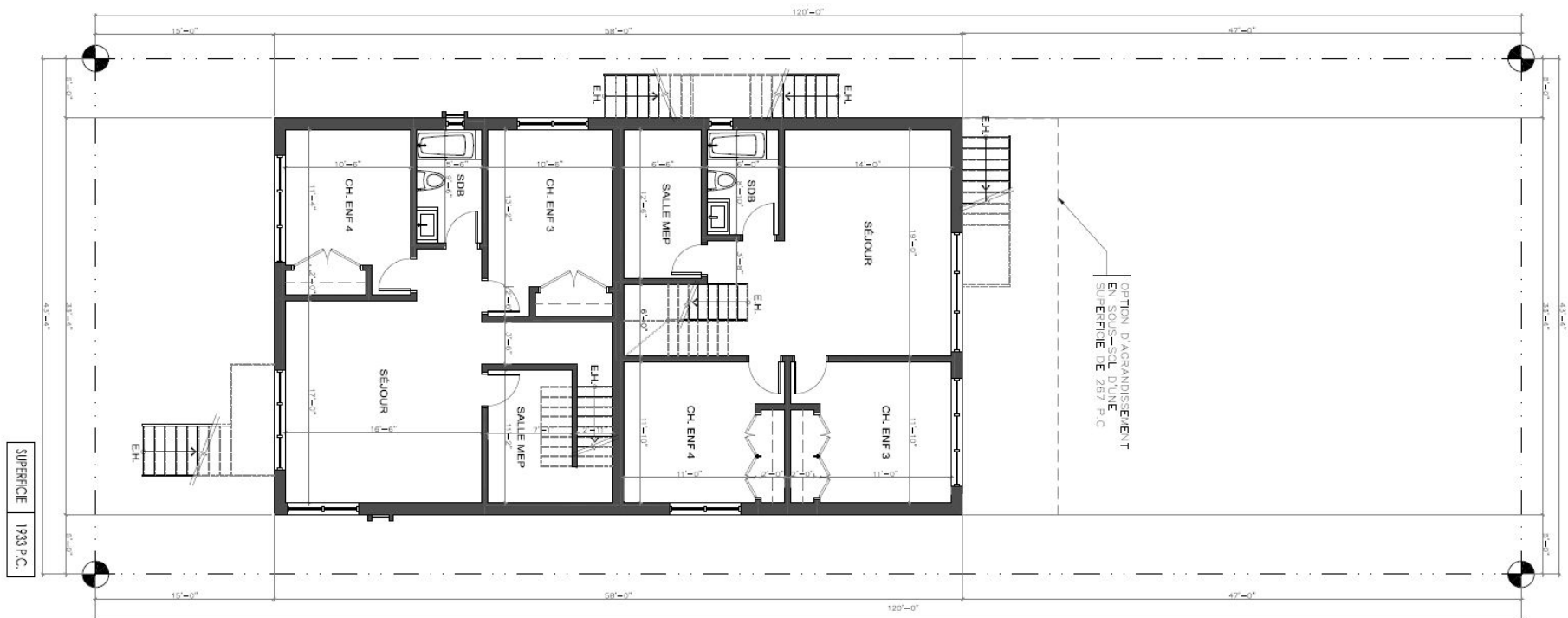
## PROJET DE REMPLACEMENT - PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE



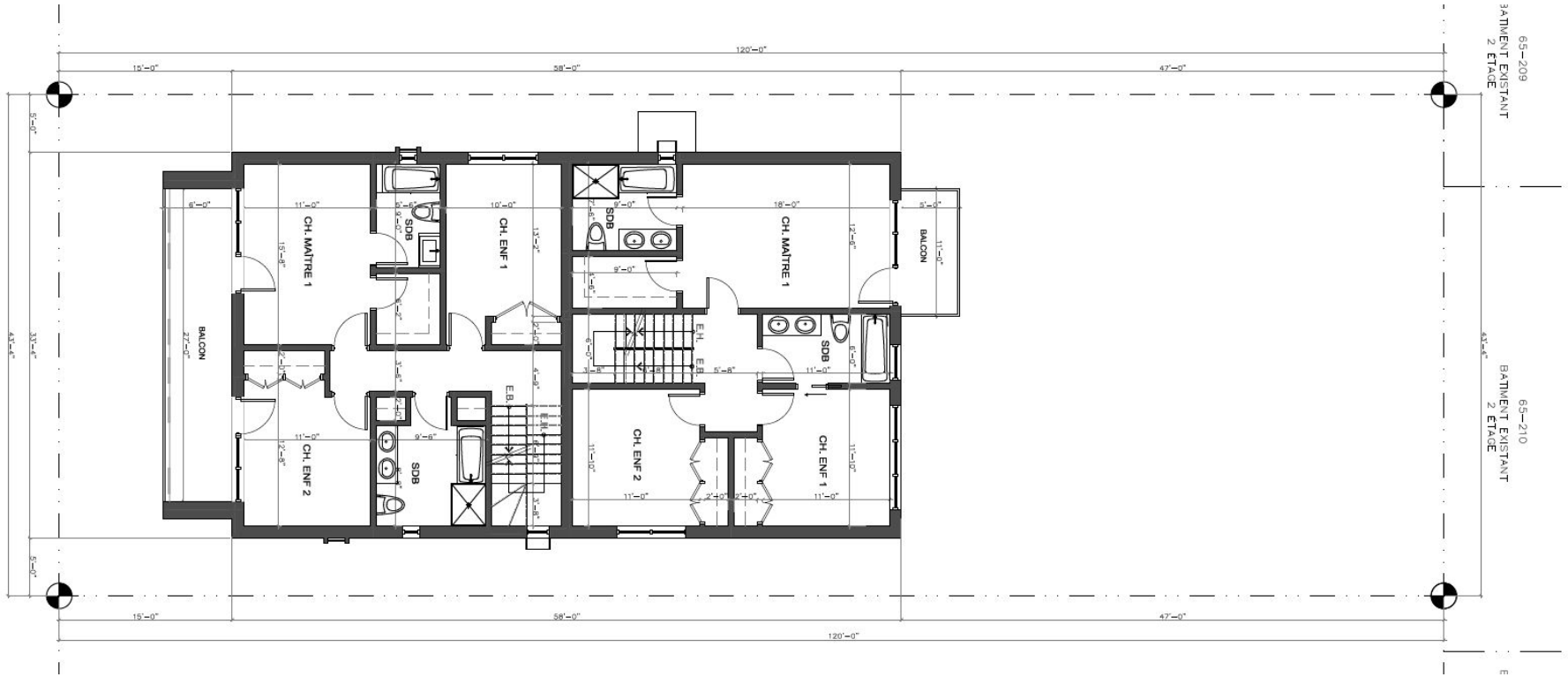
1 PLAN RDC  
A-100/ 1/8"=1'-0"

SUPERFICIE	1938 P.C.
ESPACE VERT COURS AVANT	417 P.C.
ESPACE VERT COURS ARRIERE	1407 P.C.
ESPACE VERT COURS DROIT	113 P.C.
ESPACE VERT COURS GAUCHE	117 P.C.
ESPACE VERT TOTAL	2554 P.C.

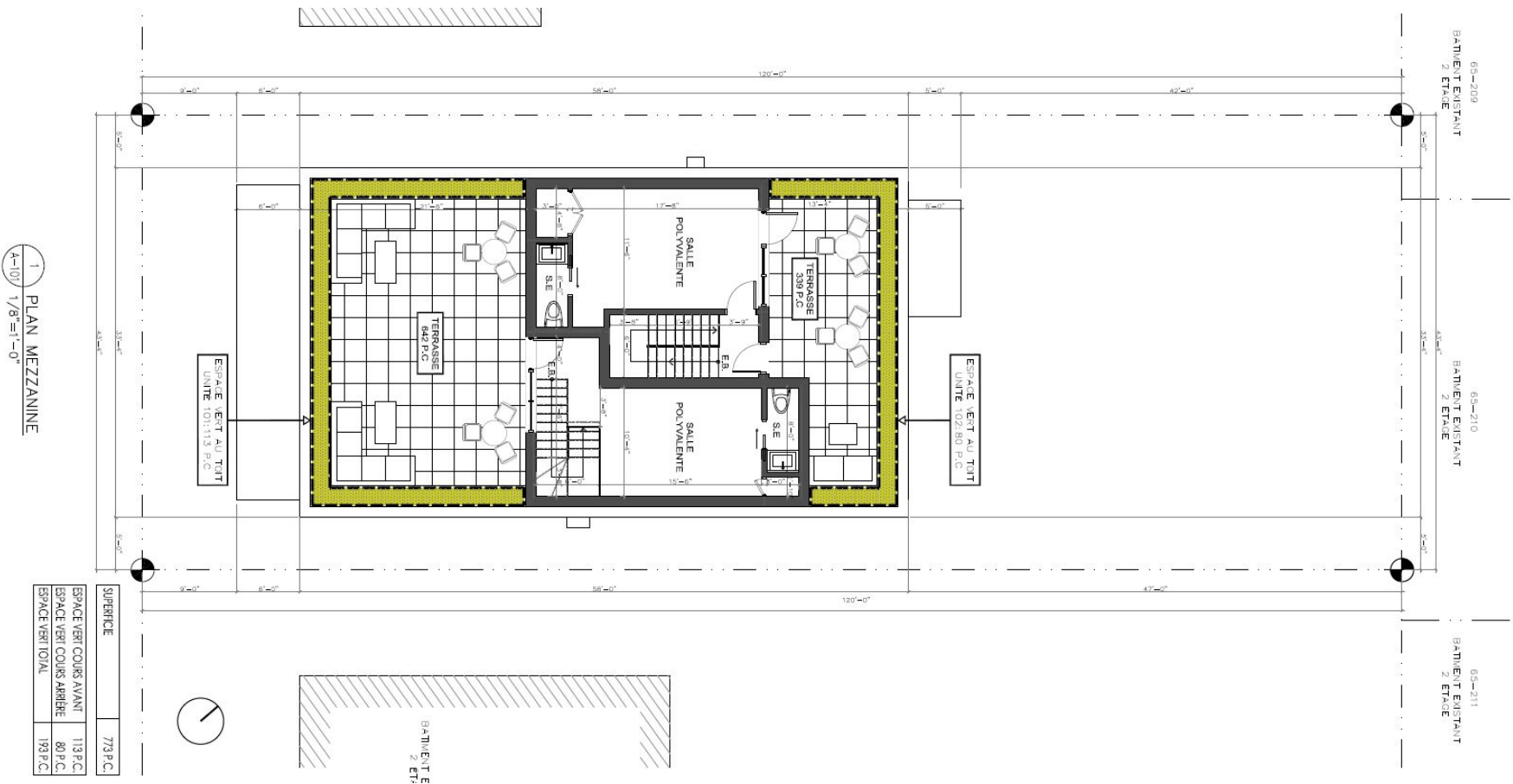
## PROJET DE REMPLACEMENT - PLAN DE SOUS-SOL



## PROJET DE REMPLACEMENT - PLAN DU 2ÈME ÉTAGE



## PROJET DE REMPLACEMENT - MEZZANINE



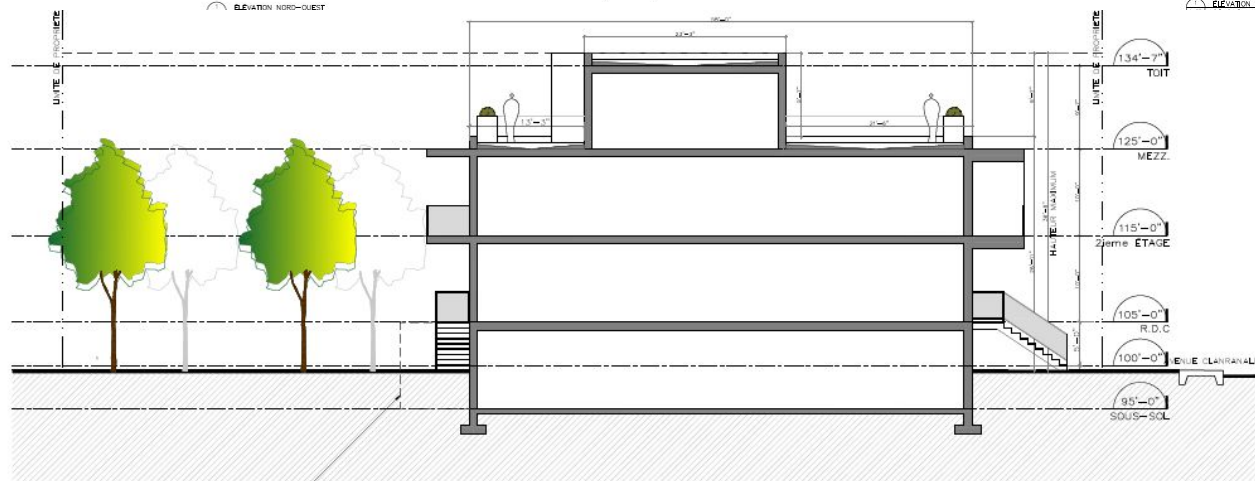
1 PLAN MEZZANINE  
A-10' 1/8" = 1'-0"



## PROJET DE REMPLACEMENT - ÉLÉVATIONS AVANT ET ARRIÈRE



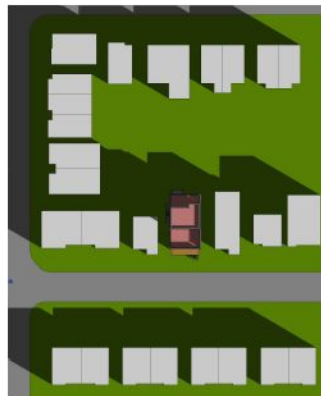
## PROJET DE REMPLACEMENT - ÉLÉVATIONS LATÉRALES ET COUPE



OPTION D'AGRANDISSEMENT EN SOUS-SOL



09:00



10:00



11:00



12:00



13:00



14:00



15:00



16:00





09:00



10:00



11:00



12:00



13:00



14:00



15:00



15:00





09:00



10:00



11:00



12:00



13:00



14:00



15:00



16:00



# SYNTHÈSE DE L'ANALYSE

**Règlement RCA02 17009 (Article 14)**

*Le comité autorise la démolition s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties, en tenant compte des critères suivants :*

1°	<b>l'état de l'immeuble visé par la demande;</b>	<p>La structure et les revêtements du bâtiment sont en fin de vie et présentent des déficiences majeures.</p> <p>La réhabilitation de l'immeuble nécessite le remplacement de plus de 50% de la structure du bâtiment ainsi que la réfection de tous les revêtements intérieurs et extérieur.</p>
2°	<b>la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;</b>	<p>Le volume d'origine du bâtiment a été modifié par l'ajout d'un agrandissement arrière.</p> <p>La maison est typique du style wartime et présente des caractéristiques d'époque.</p>
3°	<b>le coût de la restauration;</b>	<p>Le coût d'une restauration implique des travaux majeurs de remplacement et de renfort de la structure et s'estime à 297,000\$</p> <p>Le coût de restauration est estimé supérieur de 28% au coût d'une construction neuve similaire.</p>



4°	<b>l'utilisation projetée du sol dégagé;</b>	<p>Le taux d'implantation proposé s'insère adéquatement en relation avec le voisinage.</p> <p>La typologie de maisons jumelées avec une entrée latérale pour la maison arrière est atypique du quartier dans lequel on retrouve plutôt des duplex avec deux entrées frontales ayant un seul escalier extérieur.</p> <p>Le style contemporain du bâtiment ne s'intègre pas dans son milieu d'insertion et pourrait reprendre certaines caractéristiques communes des maisons et/ou duplex voisins.</p>
5°	<b>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;</b>	<p>Le bâtiment est déclaré vacant par les propriétaires</p>
6°	<b>la valeur patrimoniale de l'immeuble.</b>	<p>La maison n'est pas située dans un secteur patrimonial et n'a aucune valeur patrimoniale reconnue, bien qu'elle présente un certain intérêt symbolique et historique typique des maisons de type wartime.</p>



# RECOMMANDATION

## La direction est **FAVORABLE** pour les raisons suivantes :

- La demande satisfait aux critères applicables du Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009);
- Le coût de restauration est élevé et que des travaux majeurs de démolition et de reconstruction seraient requis;
- La maison visée par la demande de démolition présente un faible intérêt patrimonial;
- Le programme de réutilisation du sol dégagé est partiellement satisfaisant car l'implantation et le nombre de logement proposé sont compatible avec le milieu, mais la typologie et l'architecture proposées ne s'inspirent pas des caractéristiques du secteur;
- Une révision architecturale sera requise en vue de répondre aux objectifs du règlement sur les PIIA, et qu'à cette fin, le programme de réutilisation du sol dégagé devra évoluer afin de s'intégrer davantage à son milieu d'insertion;
- Le Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009 impose l'exigence de fournir une garantie monétaire égale à 15 % de la valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation foncière, car aucun élément paysager ou architectural ne doit être conservé afin d'être intégré au programme de réutilisation du sol dégagé.

## L'avis favorable est accompagné des conditions suivantes :

- Que les travaux de démolition soient entrepris dans les 12 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
- Que les travaux de démolition soient terminés dans les 18 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
- Que les documents suivants soient soumis préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition :
  - un plan de gestion des matériaux issus de la démolition;
  - un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier.
- Que le taux d'implantation maximal du projet de remplacement soit de 35%;
- Que le projet de remplacement soit un bâtiment de 2 logements traversants superposés de type duplex;
- Qu'une demande de permis complète pour la construction d'un projet conforme à la réglementation d'urbanisme et aux conditions précédentes, soit déposée préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, et ce dans les 12 mois suivant la présente approbation.

# QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

# QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU COMITÉ

# DÉCISION DU COMITÉ