



**Dossier # : 1222678051**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Ville-Marie , Direction des services administratifs , Division du greffe
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Prendre acte du dépôt du procès-verbal de la réunion du comité d'étude des demandes de démolition du 28 novembre 2022

De prendre acte du dépôt du procès-verbal de la réunion du comité d'étude des demandes de démolition du 28 novembre 2022.

**Signé par** Marc LABELLE **Le** 2022-12-05 10:52

**Signataire :**

Marc LABELLE

---

Directeur d'arrondissement délégué  
Ville-Marie , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

Dossier # :1222678051

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Ville-Marie , Direction des services administratifs , Division du greffe
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Prendre acte du dépôt du procès-verbal de la réunion du comité d'étude des demandes de démolition du 28 novembre 2022

**CONTENU****CONTEXTE**

Prendre acte du dépôt du procès-verbal de la réunion du comité d'étude des demandes de démolition du 28 novembre 2022

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)****DESCRIPTION****JUSTIFICATION****ASPECT(S) FINANCIER(S)****MONTRÉAL 2030****IMPACT(S) MAJEUR(S)****IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19****OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION****CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)****CONFORMITÉ 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**

Aline Carole FOKAM MASSU  
Analyste de dossiers

**Tél :** 514 269-1498  
**Télocop. :**

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2022-11-21

Fredy Enrique ALZATE POSADA  
Secrétaire d'arrondissement

**Tél :** 514 743-0656  
**Télocop. :**

---

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION**

Jean-Luc L'ARCHEVÊQUE  
Directeur des services administratifs

**Tél :**  
**Approuvé le :** 2022-12-05

Dossier # : 1222678051

**Unité administrative responsable :** Arrondissement Ville-Marie , Direction des services administratifs , Division du greffe

**Objet :** Prendre acte du dépôt du procès-verbal de la réunion du comité d'étude des demandes de démolition du 28 novembre 2022



2022-11-28 démolition PV\_signé.pdf

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Aline Carole FOKAM MASSU  
Analyste de dossiers

**Tél :** 514 269-1498  
**Télécop. :**

**COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION**

**PROCÈS-VERBAL DE SÉANCE**

28 novembre 2022  
18 h 30

Salle Espaces citoyens (nes)  
800, boulevard De Maisonneuve Est

Sont présents

M. Robert Beaudry, président du comité et conseiller de la ville

Mme Sophie Mauzerolle, membre

Mme Maria Karteris, membre

M. Réjean Martineau, membre

M. Joël Bellerose, membre

M. Antonin Labossière, membre

M. Louis Routhier, chef de division Urbanisme

M. Thomas Fontaine, architecte

M. Sébastien Aumais, architecte

M. Jordan Lapointe, urbaniste

M. Fredy Alzate, secrétaire d'arrondissement

Mme Sandy Pinna, secrétaire-recherchiste

Séance tenue en présentiel

## 1. OUVERTURE DE LA SÉANCE

Le quorum de 5 membres étant atteint, monsieur Robert Beaudry, président du comité d'étude des demandes de démolition, déclare la séance ouverte à 18 h 31. Il présente ensuite les membres du comité et les fonctionnaires présents.

## 2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Le président fait lecture de l'ordre du jour; après que monsieur Joël Bellerose eut proposé son adoption et que madame Maria Karteris eut appuyé cette proposition, il invite les membres à voter sur celui-ci; l'ordre du jour tel que soumis est adopté à l'unanimité.

Une présentation sommaire des demandes sera faite, sur demande des citoyens, et par la suite, un résumé des commentaires reçus pendant la période du 12 novembre 2022 au 22 novembre 2022 inclusivement sera présenté. Au besoin, des précisions pourront être apportées quant aux projets, puis le comité rendra sa décision motivée pour chacune des demandes.

Il ajoute que s'il y a lieu, les commentaires et/ou questions écrites reçues après la date du 22 novembre 2022 ont été transmis aux responsables de chacun des dossiers.

## 3. DÉPÔT DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE TENUE LE 19 AVRIL 2022

## 4. ÉTUDE DES DEMANDES

### 4.1) 2801, rue de Rouen

Le président fait mention qu'un avis public relatif à cette demande a été publié dans le journal *Le Devoir* du 12 novembre 2022, que les membres du comité ont reçu, avant la présente séance, les documents pertinents et qu'aucune opposition et/ou commentaire quant à cette demande n'a été reçue pendant la période de réception des oppositions, soit entre le 12 novembre et 2022 et le 22 novembre 2022 inclusivement.

Le président invite alors monsieur Sébastien Aumais, architecte de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité, à rappeler sommairement la demande à l'étude, et dont la description générale suit :

*Démolition du bâtiment portant le numéro 2801, rue de Rouen, et sur un projet de réutilisation du sol prévoyant la construction d'un immeuble résidentiel de 3 étages comprenant 12 chambres au total et des services communs.*

*La demande de démolition et le projet de réutilisation du sol sont assujettis au Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215).*

Aucune demande de présentation.

Le président invite les membres du comité à poser des questions ou à commenter la demande.

Personne ne souhaite intervenir.

Le président fait lecture du projet de décision, après que monsieur Joël Bellerose eut proposé son adoption et que madame Maria Karteris eut appuyé cette proposition, il invite les membres à voter sur celle-ci :

*Considérant que le bâtiment dont la démolition est proposée ne présente pas d'intérêt architectural, et a même un impact visuel négatif sur le paysage du secteur;*

*Considérant que la proposition de projet de remplacement incarne la vision de développement du zonage pour ce secteur, et que l'usage résidentiel y sera compatible;*

*Considérant que le gabarit et la matérialité proposés permettent une intégration adéquate au secteur;*

*Considérant que la proposition architecturale est sensible au programme particulier du bâtiment, et présente une qualité d'expression qui va assurément améliorer l'apparence du paysage adjacent;*

*Considérant que la proposition fera l'objet d'une révision architecturale à une étape ultérieure.*

*Il est résolu :*

*D'autoriser la démolition du bâtiment portant le numéro 2801, rue de Rouen, et ce, à la condition suivante :*

- *Réaliser un projet de remplacement substantiellement conforme aux documents reçus le 27 octobre 2022 et conçus par L'OEUF, architecte.*

Abstention de monsieur Antonin Labossière en raison d'un conflit d'intérêt apparent.

Adoptée

Le président rappelle que toute personne intéressée peut, dans les 30 jours de la décision du comité, interjeter appel de celle-ci par écrit devant le conseil d'arrondissement, celui-ci pouvant confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû rendre.

#### **4.2) 1840, rue Frontenac**

Le président fait mention qu'un avis public relatif à cette demande a été publié dans le journal *Le Devoir* du 12 novembre 2022, les membres du comité ont reçu, avant la présente séance, les documents pertinents et qu'aucune opposition et/ou commentaire quant à cette demande n'a été reçue pendant la période de réception des oppositions, soit entre le 12 novembre 2022 et le 22 novembre 2022 inclusivement.

Le président invite monsieur Sébastien Aumais, architecte de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité, à rappeler sommairement la demande à l'étude, et dont la description générale suit :

*Démolition du bâtiment portant le numéro 1840, rue Frontenac, et sur un projet de réutilisation du sol prévoyant la construction d'un immeuble résidentiel de 3 étages avec mezzanine comprenant 14 unités de logements au total et 14 stationnements intérieurs pour vélos.*

*La demande de démolition et le projet de réutilisation du sol sont assujettis au Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215).*

Aucune demande de présentation.

Le président invite les membres du comité à poser des questions ou à commenter la demande.

Personne ne souhaite intervenir.

Le président fait lecture du projet de décision après que monsieur Joël Bellerose eut proposé son adoption et que madame Maria Karteris eut appuyé cette proposition, il invite les membres à voter sur celle-ci :

*Considérant que le bâtiment d'origine a perdu toutes ses composantes de façades et ne présente actuellement aucune caractéristique architecturale intéressante;*

*Considérant que le bâtiment est dans un état de vétusté avancé et présente des enjeux de sécurité;*

*Considérant que la structure est fortement dégradée et que son état continu à se détériorer en raison de l'effondrement partiel arrière;*

*Considérant que le projet de remplacement proposé présente une architecture contemporaine intéressante pouvant avoir une contribution positive pour le secteur ;*

*Considérant que le projet de remplacement exploite le plein potentiel de développement du site et permettra de créer plusieurs nouveaux logements;*

*Considérant que la proposition fera l'objet d'une révision architecturale à une étape ultérieure.*

*Il est résolu :*

*D'autoriser la démolition du bâtiment portant le numéro 1840, rue Frontenac, et ce, aux conditions suivantes :*

- Le projet de remplacement doit être substantiellement conforme aux documents déposés le 22 novembre 2022 et conçus par Zoubeir Azouz, architecte;*
- Déposer la demande de permis de construction du projet de remplacement avant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;*
- Préciser les aménagements au sol de la cour arrière, favoriser les surfaces perméables et la végétalisation.*

Adoptée à l'unanimité.

Le président rappelle que toute personne intéressée peut, dans les 30 jours de la décision du comité, interjeter appel de celle-ci par écrit devant le conseil d'arrondissement, celui-ci pouvant confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû rendre.



#### **4.3) 1381-1385, rue Saint-Jacques**

Le président fait mention qu'un avis public relatif à cette demande a été publié dans le journal *Le Devoir du 12 novembre 2022*, que les membres du comité ont reçu, avant la présente séance, les documents pertinents et qu'aucun commentaire et/ou oppositions quant à cette demande n'a été reçue pendant la période de réception des oppositions, soit entre le 12 novembre 2022 et le 22 novembre 2022 inclusivement.

Le président invite alors monsieur Sébastien Aumais, architecte de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité, à rappeler sommairement la demande à l'étude, et dont la description générale suit :

*Démolition du bâtiment portant le numéro 1381-1385, rue Saint-Jacques, et sur un projet de réutilisation du sol prévoyant la construction d'un immeuble résidentiel de 3 étages avec mezzanine comprenant 9 unités de logements au total et 9 stationnements extérieurs pour vélos.*

*La demande de démolition et le projet de réutilisation du sol sont assujettis au Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215).*

Aucune demande de présentation.

Le président invite les membres du comité à poser des questions ou à commenter la demande.

Personne ne souhaite intervenir.

Le président fait lecture du projet de décision; après que monsieur Joël Bellerose eut proposé son adoption et que madame Maria Karteris eut appuyé cette proposition, il invite les membres à voter sur celle-ci :

*Considérant que le bâtiment dont la démolition est proposée présente une faible valeur architecturale et historique ;*

*Considérant que le bâtiment est dans un état de vétusté avancé et présente des enjeux de sécurité;*

*Considérant que la structure est fortement dégradée et que son état continu à se détériorer en raison des perforations au niveau de la toiture;*

*Considérant que le projet de remplacement proposé présente une architecture contemporaine intéressante et de qualité pouvant être une contribution pouvant être positive pour le secteur;*

*Considérant que la proposition fera l'objet d'une révision architecturale à une étape ultérieure;*

*Il est résolu :*

*D'autoriser la démolition du bâtiment portant le numéro 1381-1385, rue Saint-Jacques, et ce, aux conditions suivantes :*

- *Le projet de remplacement doit être substantiellement conforme aux documents déposés le 20 juillet 2022 et conçus par François-Martin Mortier d'Aumont, architecte;*
- *Déposer la demande de permis de construction du projet de remplacement avant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;*
- *Préciser les aménagements paysagers et les végétaux utilisés, favoriser la diversité des espèces et maximiser les surfaces végétales.*

Le président rappelle que tout intéressé peut, dans les 30 jours de la décision du comité, interjeter appel de celle-ci par écrit devant le conseil, celui-ci pouvant confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû rendre.

Adoptée à l'unanimité.

#### **4.4) 2162, boulevard De Maisonneuve Est**

Le président fait mention qu'un avis public relatif à cette demande a été publié dans le journal *Le Devoir* du 12 novembre 2022, que les membres du comité ont reçu, avant la présente séance, les documents pertinents, et que 23 lettres d'oppositions ont été reçues par le secrétaire d'arrondissement pendant la période de réception des oppositions, soit entre le 12 novembre 2022 et le 22 novembre 2022 inclusivement.

Le président invite alors monsieur Jordan Lapointe, urbaniste de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité, à rappeler sommairement la demande à l'étude, et dont la description générale suit :

*Démolition du bâtiment portant le numéro 2162, boulevard De Maisonneuve Est, et sur un projet de réutilisation du sol prévoyant la construction d'un immeuble résidentiel de 7 étages comprenant 44 unités de logements et 12 cases de stationnements pour voiture au sous-sol.*

*La demande de démolition et le projet de réutilisation du sol sont assujettis au Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215).*

Une demande de présentation est formulée.

À la suite de l'affichage sur le bâtiment et de l'avis publié dans le journal *Le Devoir* en date du 12 novembre 2022, l'Arrondissement a reçu 23 avis d'opposition à la demande de certificat d'autorisation de démolition. Les avis d'opposition portaient davantage sur :

- *le fait que les infrastructures existantes ne sont pas en mesure de supporter la pression de nouveaux bâtiments, en regard des inondations répétitives actuelles et de la vétusté du système d'égout de la Ville;*
- *le fait que les compagnies d'assurances ne veulent plus assurer les bâtiments de ce secteur, vu le risque élevé d'inondations;*
- *l'absence de verdissement et de gestion de l'eau dans le projet de remplacement;*
- *le faible taux de commerces à proximité;*
- *la possibilité pour la Ville de demander des adaptations du projet au promoteur.*

Le président invite les membres du comité et les personnes présentes dans la salle à poser des questions ou à commenter la demande.

Les commentaires exprimés ont trait, entre autres :

- *aux améliorations substantielles qu'apportera le projet de remplacement au site, vu son état actuel;*
- *à un projet de remémoration par la création d'une murale sur l'un des murs;*
- *à la possibilité d'intégrer la poutre de levage ainsi que la poulie dans le projet de remplacement;*
- *à l'effet que le comité de démolition ne peut pas imposer au promoteur des contraintes qui revient au Service de l'eau de la Ville de Montréal.*

Le président fait lecture du projet de décision; après que monsieur Joël Bellerose eut proposé son adoption et que madame Maria Karteris eut appuyé cette proposition, il invite les membres à voter sur celle-ci :

*Considérant que le rapport préparé par l'ingénieur en structure indique que les appuis du système principal sont manquants et que la structure du bâtiment est instable rendant le bâtiment dangereux pour la sécurité du public;*

*Considérant que le bâtiment est représentatif de l'activité industrielle qui a supporté le développement du secteur Sainte-Marie, et qu'il est un des rares témoins à ne pas avoir été démoli;*

*Considérant que l'intégration du bâtiment dans un projet d'agrandissement ou de redéveloppement du site est techniquement et économiquement injustifiable selon le rapport de l'ingénieur en structure;*

*Considérant que le projet de remplacement exploite le plein potentiel de développement du site et permettra de créer plusieurs nouveaux logements;*

*Considérant que le gabarit et la modulation des volumes pourraient mieux s'adapter à la présence d'un îlot complet de bâtiment vernaculaire;*

*Considérant que le projet de remplacement fera l'objet d'une révision architecturale à une étape ultérieure;*

*Considérant que le CCU a donné un avis favorable à la demande d'usage conditionnel pour autoriser un usage résidentiel au rez-de-chaussée du bâtiment.*

*Il est résolu :*

*D'autoriser la démolition du bâtiment portant le numéro 2162, boulevard De Maisonneuve Est, et ce, aux conditions suivantes :*

- *le projet de remplacement doit être substantiellement conforme aux documents estampillés par l'arrondissement le 3 novembre 2022;*
- *mettre en place un comité de bon voisinage;*
- *intégrer un système innovant de rétention des eaux sur le site afin de réduire la pression sur le système d'infrastructure municipale, telle qu'une toiture végétalisée extensive ou intensive permettant l'absorption et la rétention des eaux;*

- proposer un geste architectural ou une œuvre commémorative arrimée spécifiquement à l'activité industrielle propre au lieu, tel que la fabrication de fournaise, ou à la volumétrie distinctive du bâtiment;
- déposer une stratégie de conservation de la poutre de levage, de la poulie et de tout autres matériaux en vue de l'intégration au projet de remplacement;
- déposer la demande de permis de construction du projet de remplacement avant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
- en vue de la révision architecturale à venir :
  - poursuivre le travail d'harmonisation du projet avec le contexte environnant en proposant, notamment, un meilleur arrimage de la portion du volume rattachée aux bâtiments voisins de 3 étages, afin de permettre une meilleure transition;
  - revoir la volumétrie ou l'alignement de construction face à la rue Laforce (au sud du projet) afin de mieux s'intégrer au contexte et d'améliorer la relation avec le domaine public;
  - améliorer la végétalisation de la cour avant face au boulevard De Maisonneuve Est et face à la rue Laforce (au sud du projet) et des toitures du bâtiment;
  - fournir des plans et documents préparés par un expert en gestion des eaux pluviales ou en toiture végétalisée détaillant la proposition et la réduction de la pression des eaux de pluie sur le système d'infrastructure municipale.

Le président rappelle que tout intéressé peut, dans les 30 jours de la décision du comité, interjeter appel de celle-ci par écrit devant le conseil, celui-ci pouvant confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû rendre.

Adoptée à l'unanimité.

## 5. LEVÉE DE LA SÉANCE

L'ordre du jour étant épuisé, le président lève la séance à 19 h 09.

---

Mme Sandy Pinna                      date  
Secrétaire du comité

---

M. Robert Beaudry                      date  
Président du comité