

**Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement  
du mardi 15 février 2022, à 18 h**

**AVIS DE CONVOCATION**

Mesdames, Messieurs,

Vous êtes par la présente convoqués à une séance extraordinaire du conseil d'arrondissement qui se tiendra au 815, rue Bel-Air, salle 02-101, le mardi 15 février 2022, à 18 h .

Les sujets suivants sont à l'ordre du jour :

**ORDRE DU JOUR**

**10 – Sujets d'ouverture**

**10.01** Ouverture

CA Direction des services administratifs

Ouverture de la séance

**10.02** Ordre du jour

CA Direction des services administratifs

Constater l'avis de convocation et adopter l'ordre du jour de la séance extraordinaire du conseil d'arrondissement du 15 février 2022, à 18 h

**10.03** Questions

CA Direction des services administratifs

Période de commentaires des élus

**10.04** Questions

CA Direction des services administratifs

Période de questions et commentaires du public

## 40 – Réglementation

**40.01** Urbanisme - Démolition / Transformation

CA Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine - 1228504004

Rendre une décision, en vertu du Règlement régissant la démolition d'immeubles de l'arrondissement (RCA07 22014) quant à une demande d'appel de la décision du Comité d'étude des demandes de démolition relativement à la demande de permis de démolition pour l'immeuble situé au 3441-3447, rue Workman (dossier 1228504004)

*District(s) :* Saint-Henri-Est - Petite-Bourgogne - Pointe-Saint-Charles - Griffintown

## 70 – Autres sujets

**70.01** Questions

CA Direction des services administratifs

Période de questions et d'informations réservée aux conseillers

---

**Nombre d'articles de niveau décisionnel CA : 6**  
**Nombre d'articles de niveau décisionnel CE : 0**  
**Nombre d'articles de niveau décisionnel CM : 0**  
**Nombre d'articles de niveau décisionnel CG : 0**

---

---

Sylvie PARENT  
Secrétaire d'arrondissement  
Montréal, le lundi 14 février 2022



Dossier # : 1228504004

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Rendre une décision, en vertu du Règlement régissant la démolition d'immeubles de l'arrondissement (RCA07 22014) quant à une demande d'appel de la décision du comité d'étude de demande de démolition relativement à la demande de permis de démolition pour l'immeuble situé au 3441-3447, rue Workman.

ATTENDU que le Comité d'étude des demandes de démolition a refusé la démolition du bâtiment situé au 3441-3771, rue Workman lors de sa séance virtuelle tenue le 28 septembre 2021;

ATTENDU qu'une demande d'appel de cette décision a été déposée en date du 28 octobre 2021;

ATTENDU que le conseil d'arrondissement doit prendre une décision envers la demande d'appel, en vertu de l'article 29 de la section XI du Règlement régissant la démolition d'immeubles ((RCA07 22014));

ATTENDU que le conseil d'arrondissement a pris connaissance du contenu de la demande d'appel et a tenu compte des critères applicables dans l'évaluation d'une demande de démolition;

IL EST RECOMMANDÉ :

D'autoriser la démolition du bâtiment situé au 3441-3447, rue Workman aux conditions suivantes:

- Que soit soumis un plan de disposition et de traitement des matériaux détaillant les opérations de leur valorisation;
- Qu'une demande de permis de construction conforme à la réglementation soit déposée à l'Arrondissement pour la construction d'un nouveau bâtiment sur ce site et les frais payés;
- Que les travaux de démolition soient terminés dans les 6 mois suivant la date de délivrance du certificat d'autorisation;
- Que soit soumise une preuve que le propriétaire a offert un relogement de la locataire actuellement logée au 3447, rue Workman, dans un des immeubles du propriétaire, aux mêmes charges de loyer que le loyer actuel, et offert 3 mois de loyer d'indemnités ainsi que le remboursement des frais de déménagement;

- Que les travaux de démolition ne soient pas débutés avant un délai de 3 mois suivant la date de délivrance du certificat d'autorisation.

**Signé par** Sylvain VILLENEUVE **Le** 2022-02-13 13:25

**Signataire :**

Sylvain VILLENEUVE

---

Directeur d'arrondissement  
Le Sud-Ouest , Bureau du directeur d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1228504004**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Rendre une décision, en vertu du Règlement régissant la démolition d'immeubles de l'arrondissement (RCA07 22014) quant à une demande d'appel de la décision du comité d'étude de demande de démolition relativement à la demande de permis de démolition pour l'immeuble situé au 3441-3447, rue Workman.

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Une demande de permis de démolition a été déposée le 21 février 2021 à la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine de l'arrondissement du Sud-Ouest pour la démolition de l'immeuble situé au 3441-3446, rue Workman pour y construire un immeuble de 3 étages abritant 6 logements.  
La consultation écrite précédant le comité d'étude des demandes de démolition (CEDD) a eu lieu du 9 septembre au 23 septembre 2022. Une opposition a été reçue.

Le CEDD a rendu une décision le 28 septembre 2021 refusant la démolition du bâtiment situé au 3441-3447, rue Workman.

Une demande d'appel de la décision du CEDD a été déposée à l'arrondissement par le propriétaire requérant en vertu de l'article 27 du Règlement sur la démolition d'immeubles (RCA07 22 004).

En vertu de l'article 28 du même règlement, le conseil d'arrondissement peut confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû rendre.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

Décision 2021-12, le 28 septembre 2021 refusant la démolition du bâtiment situé au 3441-3447, rue Workman.

**DESCRIPTION**

État du bâtiment

La demande vise la démolition du bâtiment complète sur la rue Workman, entre les rues Rose-de-Lima et l'avenue Greene. Selon le registre foncier, le bâtiment aurait été construit vers 1900.

Le bâtiment à l'étude présente une valeur patrimoniale faible et un degré d'authenticité peu élevé considérant les modifications apportées à l'apparence et le remplacement des finis extérieurs d'origine.

Le bâtiment a fait l'objet de deux expertises structurales; l'une réalisée par Stéphane Beauchamp, ingénieur pour Habitât-fix et l'autre réalisée par Yannick Pelletier, ingénieur pour le Groupe AGC). Les deux rapports relèvent un affaissement et une instabilité des fondations et des désordres majeurs de la structure. Les rapports notent également une section de poutre pourrie avec des empilements précaires non soutenus. Le mur mitoyen entre l'immeuble et son voisin présente des signes d'affaissement. Le bâtiment doit donc être démolé selon les conclusions des deux rapports, et l'évacuation des occupants dans un délai de 6 mois est recommandée.

Selon les études fournies, l'immeuble a toujours eu une vocation résidentielle et a subi très peu de transformation quant à son implantation depuis 1975. Entre 2013 et 2018, plusieurs travaux visant la stabilisation des fondations, l'isolation ainsi que le remplacement des portes et des fenêtres ont été réalisés. Par contre, ces travaux n'ont jamais été complétés en entier.

Le projet de remplacement est un bâtiment de 3 étages comprenant 6 unités de logement, conforme aux paramètres de zonage prescrits.

### La décision

La demande de démolition a été présentée au CEDD le 28 septembre 2021, et celui-ci a rendu une décision refusant la démolition du bâtiment, laquelle se lit comme suit:

- Considérant que la demande d'étude de démolition a été évaluée en fonction des critères prévus par la réglementation sur les démolitions, soient principalement la valeur patrimoniale, l'état du bâtiment et l'utilisation projetée du sol dégagé, ainsi que le préjudice causé aux locataires et les possibilités de les reloger;
- Considérant que le bâtiment visé par la demande de démolition est actuellement occupé par des locataires;
- Considérant que l'étude patrimoniale soumise n'a pas été rédigée par un professionnel en la matière et qu'elle est jugée incomplète notamment par le manque de documentation sur laquelle les conclusions s'appuient;
- Considérant qu'il n'a pas été démontré que l'état du bâtiment justifie sa démolition, notamment que sa structure est irrécupérable et que les différents éléments structuraux ne peuvent être corrigés ou remplacés;
- Considérant que le requérant n'a pas fourni les documents exigés au Règlement régissant la démolition d'immeubles indiquant les mesures prévues pour reloger les locataires.

### **IL EST RÉSOLU :**

DE REFUSER le permis de démolition pour l'immeuble situé au 3441-3447, rue Workman.

**En commentaire**, le comité rappelle au requérant qu'il a l'obligation selon la réglementation municipale de veiller à l'entretien de son bâtiment et de s'assurer des conditions salubres des logements.

### L'appel

L'arrondissement a reçu la demande d'appel de cette décision de la part du propriétaire de l'immeuble, le 28 octobre 2021. Ce dernier argumente sa demande d'appel en se basant sur les points suivants :

- Un seul logement est toujours occupé par un locataire qui refuse de quitter malgré l'avis d'éviction transmis en décembre 2019 par le propriétaire. Les 3 autres locataires ont accepté

de quitter et ce, avant que le propriétaire dépose la demande de permis de démolition. Un dossier au Tribunal administratif du logement est en cours.

-Les documents indiquant les mesures prévues pour le départ des locataires a été soumis.

L'arrondissement a également reçu, le 21 octobre 2021, une requête de la part du propriétaire pour demander l'aide de l'arrondissement pour évincer la dernière locataire, qui refuse de quitter malgré la réception du rapport d'ingénieur qui recommande l'évacuation. Un 3e avis a alors été demandé à François Goulet, ingénieur en structure, par l'arrondissement pour inspecter l'immeuble. Cette inspection fut réalisée le 23 novembre 2021. M. Goulet confirme, par écrit, le 24 novembre 2021, qu'une évacuation immédiate est recommandée étant donné le danger extrême des conditions du bâtiment.

En réponse, l'arrondissement a transmis une lettre au propriétaire, le 20 décembre 2021, l'avisant des travaux correctifs à effectuer, liés aux conditions dangereuses.

## **JUSTIFICATION**

La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine recommande de rendre une décision favorable au projet, suite à l'appel de la décision du Comité d'étude des demandes de démolition pour les motifs suivants:

- Considérant les conclusions des 2 rapports d'ingénieur déposé par le requérant ainsi que le 2e avis mandaté par l'arrondissement;
- Considérant que le bâtiment est largement détérioré et présente des problèmes structuraux importants;
- Considérant que les éléments de structure du bâtiment doivent être en grande partie remplacés;
- Considérant que l'état de dégradation avancée du bâtiment requiert des travaux majeurs de rénovation impliquant le remplacement d'une majeure partie de ses composantes, ce qui serait considéré comme une démolition au sens du règlement;

La recommandation favorable est assortie des conditions suivantes:

- Que soit soumis un plan de disposition et de traitement des matériaux détaillant les opérations de leur valorisation;
- Qu'une demande de permis de construction conforme à la réglementation soit déposée à l'Arrondissement pour la construction d'un nouveau bâtiment sur ce site et les frais payés;
- Que les travaux de démolition soient terminés dans les 6 mois suivant la date de délivrance du certificat d'autorisation;
- Que soit soumis une preuve que le propriétaire a offert un relogement de la locataire actuellement logée au 3447, rue Workman, dans un des immeubles du propriétaire, aux mêmes charges de loyer que le loyer actuel, et offert 3 mois de loyer d'indemnités ainsi que le remboursement des frais de déménagement;
- Que les travaux de démolition ne soient pas débutés avant un délai de 3 mois suivant la date de délivrance du certificat d'autorisation.

## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

S.O.

## **MONTRÉAL 2030**

Ce dossier ne s'applique pas à Montréal 2030, aux engagements en changement climatiques

et aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle parce qu'il s'agit d'une d'un appel d'une décision du Comité d'étude des demandes de démolition en vertu de la section XI du Règlement régissant la démolition d'immeubles ((RCA07 22014)

**IMPACT(S) MAJEUR(S)**

S.O.

**IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

S.O.

**OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

S.O.

**CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

CA extraordinaire du 15 février 2022

**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**

Marie-Pier MARCHAND  
ARCHITECTE à la planification

**ENDOSSÉ PAR**

Julie NADON  
Chef de division

Le : 2022-02-11

---



**APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION**

Marc-André HERNANDEZ  
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux  
entreprises en arrondissement