

Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement

AVIS est par les présentes donné qu'une **séance extraordinaire** du conseil d'arrondissement est convoquée par la mairesse de l'arrondissement, Mme Sue Montgomery, pour être tenue au 5160, boulevard Décarie, 4^e étage, Montréal, le jeudi **4 avril 2019 à 17 h 45**, et qu'il y sera pris en considération les sujets énumérés à l'ordre du jour ci-joint :

ORDRE DU JOUR

10 – Sujets d'ouverture

10.01 Ouverture

CA Direction des services administratifs et du greffe

Ouverture de la séance.

10.02 Ordre du jour

CA Direction des services administratifs et du greffe

Adopter l'ordre du jour de la séance extraordinaire du 4 avril 2019 à 17 h 45 du conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce.

10.03 Commentaires

CA Direction des services administratifs et du greffe

Période de commentaires de la mairesse et des conseillers.

10.04 Questions

Période de questions du public.

Une période de 30 minutes sera consacrée aux questions et aux demandes des citoyens.

10.05 Questions

CA Direction des services administratifs et du greffe

Période de questions des membres du conseil.

20 – Affaires contractuelles

20.01 Appel d'offres sur invitation

CA Direction des travaux publics - 1194795001

Accorder un contrat pour le nettoyage de trottoirs de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, et autoriser une dépense à cette fin - Appel d'offres sur invitation numéro 19-17609.

40 – Urbanisme - Démolition/Transformation

40.01 Présentation

Présentation de la demande de démolition de l'immeuble situé au 5166, rue Sherbrooke Ouest et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé (Richard Gourde, conseiller en aménagement).

40.02 Représentation des parties concernées

Représentations de l'appelant.

40.03 Questions

CA Direction des services administratifs et du greffe

Période de questions des membres du conseil portant exclusivement sur la demande de démolition et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

40.04 Questions

Période de questions du public portant exclusivement sur la demande de démolition et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

40.05 Urbanisme – Démolition | Transformation

CA Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises – 1193558005

Soumettre un appel de la décision du comité de démolition relativement à une demande de démolition de l'immeuble situé aux 5166, rue Sherbrooke Ouest (demande de permis 3001452691) et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

Conformément à l'article 325 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), ne peut être pris en considération que les affaires spécifiées dans l'avis de convocation, sauf si tous les membres du conseil sont alors présents et y consentent.

FAIT à Montréal, ce 1^{er} avril 2019.

Original signé

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

CE DOSSIER SERA PRÉSENTÉ SÉANCE TENANTE

POINT 20.01 – 1194795001

Accorder un contrat pour le nettoyage de trottoir de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, et autoriser une dépense à cette fin - Appel d'offres sur invitation numéro 19-17609.

Ouverture des soumissions le mercredi 3 avril à 11 h.



Dossier # : 1193558005

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Soumettre un appel de la décision du comité de démolition relativement à une demande de démolition de l'immeuble situé aux 5166, rue Sherbrooke Ouest (demande de permis 3001452691) et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

ATTENDU que le comité de démolition a refusé, à sa séance du 9 janvier 2019, la demande de démolition de l'immeuble du 5166, rue Sherbrooke Ouest, en vertu du *Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009)*;
ATTENDU que le propriétaire du bâtiment visé a fait parvenir, le 5 février 2019, une demande d'appel, en vertu du *Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009)*.

IL EST RECOMMANDÉ :

De confirmer la décision du comité de démolition, de refuser la demande de démolition du bâtiment du 5166, rue Sherbrooke Ouest, pour les motifs suivants : l'immeuble, bien que non remarquable en soi, représente un maillon dans la composition urbaine signifiante de ce lieu. L'effort de conservation demandé favorise ainsi la pérennité de tous ces bâtiments typiques, chère au maintien de la qualité du cadre bâti non seulement de ce voisinage, mais de l'ensemble de la rue Sherbrooke Ouest.

De plus, le requérant n'a pas été en mesure de démontrer adéquatement que l'état de l'immeuble avait atteint un niveau de vétusté nécessitant une démolition; il n'a pas également démontré que la détérioration de l'apparence architecturale et des caractéristiques esthétiques du bâtiment ne méritent pas l'effort d'une sauvegarde. Enfin, le projet de remplacement soumis ne respecte pas son milieu d'insertion et ses caractéristiques propres.

Signé par Pierre P BOUTIN **Le** 2019-03-22 17:37

Signataire : Pierre P BOUTIN

Directeur
Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction des travaux publics

IDENTIFICATION

Dossier # :1193558005

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Soumettre un appel de la décision du comité de démolition relativement à une demande de démolition de l'immeuble situé aux 5166, rue Sherbrooke Ouest (demande de permis 3001452691) et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

CONTENU

CONTEXTE

Le propriétaire du bâtiment sis au 5166, rue Sherbrooke Ouest souhaite optimiser l'utilisation de la propriété. Il propose ainsi une démolition complète et, en lieu et place, la construction d'un nouveau bâtiment, et ce, à l'intérieur des paramètres du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement. Cette demande de démolition ayant été refusée au comité de démolition du 9 janvier 2019, le propriétaire a fait appel de cette décision à l'intérieur des délais prescrits. Il revient donc au conseil d'arrondissement de confirmer la décision du comité de démolition ou de rendre toute autre décision.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

Les principales caractéristiques du bâtiment à démolir sont :

- un bâtiment de 4 étages datant de 1923, essentiellement de nature résidentielle, possédant 28 logements, tous vacants depuis juillet 2018;
- le bâtiment possédait dans les derniers temps de son occupation un salon de coiffure au rez-de-chaussée, qui est surélevé par rapport au niveau du trottoir adjacent;
- le bâtiment a une typologie propre à la rue Sherbrooke Ouest. Les premières conciergeries, conçues pour des occupants fortunés, sont apparues au tournant de XXe siècle à la hauteur du chemin de la Côte-des-Neiges. Le type de construction fut rapidement repris avec des caractéristiques plus modestes et se répandit sur la rue Sherbrooke Ouest. Dans notre arrondissement, il demeure encore de ces bâtiments de brique avec chaînage et moult décorations de pierre (plus dans la partie Est de la rue Sherbrooke). Le 5166, Sherbrooke Ouest fait partie de ceux où le chaînage et autres décorations (pourtour de l'entrée principale, allèges de fenêtres...) sont des moulages de béton;
- le bâtiment ne possède aucune unité de stationnement.

Le comité de démolition a analysé la demande de démolition en fonction des paramètres réglementaires suivants, qui représentent également les balises d'analyse avec lesquelles le conseil d'arrondissement doit, à son tour, tenir compte dans sa décision (art. 14, R. RCA02 17009) :

- 1° l'état de l'immeuble visé par la demande;
- 2° la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité du voisinage;
- 3° le coût de la restauration;
- 4° l'utilisation projetée du sol dégagé;
- 5° lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relocation des locataires;
- 6° la valeur patrimoniale de l'immeuble.

L'état du bâtiment :

Au soutien de la demande de démolition, le requérant a fourni une étude sur l'état du bâtiment. Cette étude présente cependant des limites liées au fait que les constats de la firme engagée, relèvent d'une inspection visuelle, de commentaires du gestionnaire de l'immeuble, mais aucune exploration au-delà des finis n'a été faite.

Néanmoins, le rapport établit une longue liste de défauts de différentes natures et de ce fait, révèle avant tout le manque d'entretien du bâtiment. Bref, il est presque à son état d'origine, incluant les systèmes de chauffage, d'électricité et la plomberie. Face à ce manque d'entretien et d'une mise à jour progressive des systèmes, il y a lieu de croire que les coûts de réhabilitation du bâtiment peuvent être forts considérables. Le rapport ne donne aucune conclusion quant à la nécessité de démolir l'immeuble.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) a orienté le requérant vers les programmes de subvention offerts par le Service de l'habitation en vue de favoriser la restauration du bâtiment. Bien que ce type de travaux pourraient, à priori, être admissibles à une subvention à une hauteur s'approchant des 350 000 \$, le requérant n'a pas démontré d'intérêt pour cette avenue.

L'apparence architecturale, les caractéristiques esthétiques, qualité du voisinage :

Le bâtiment a connu quelques interventions peu heureuses, mais pour l'essentiel il demeure un témoin éloquent de son époque et du caractère distinctif de la rue Sherbrooke Ouest. Le bâtiment ne se retrouve dans aucun répertoire lié au patrimoine. Toutefois il est localisé dans un "secteur significatif à critères". À ce titre, c'est davantage le caractère du milieu qui l'emporte plutôt que son originalité personnelle.

Le voisinage a connu des transformations, mais il demeure une bonne proportion de ces conciergeries des années 20. Bien qu'à première vue les bâtiments de nature semblable apparaissent en bon état, certains d'entre eux mériteraient d'être rénovés.

L'utilisation projetée du sol dégagé (projet de remplacement) :

Les principales caractéristiques du bâtiment proposé sont :

- bâtiment de 4 étages, avec une construction hors toit, possédant 25 unités d'habitation;
- un rez-de-chaussée entièrement commercial (630m²), de plain-pied;
- un stationnement souterrain de 15 places;
- une facture architecturale où on propose 4 matériaux différents, avec une grande proportion de verre.

La valeur patrimoniale de l'immeuble :

Le cahier "Évaluation du patrimoine urbain " pour l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (Division du patrimoine et de la toponymie, 2005) accorde un volet spécifique au Secteur de valeur exceptionnel que représente la rue Sherbrooke Ouest.

"17.E.19 LE SECTEUR SHERBROOKE Ouest

Ce secteur est le cœur d'un ensemble de maisons de rapport aux allures prestigieuses offrant de «grandes adresses » sur la rue Sherbrooke Ouest. C'est un style de vie qui prend son essor vers la fin des années 1920 et qui culmine vers 1940. Les immeubles font tous front sur Sherbrooke, bien que certains aient une adresse sur une rue secondaire. Ce sont des immeubles de prestige, à l'architecture raffinée, toute de brique et de pierre. Ils sont de construction classique avec base, fût et couronnement, comptent trois ou quatre étages et ont souvent un rez-de-chaussée commercial."

L'immeuble du 5166, rue Sherbrooke Ouest n'a pas le panache de certaines des grandes conciergeries qu'on y trouve, cependant par son gabarit, son mode constructif et l'usage de matériaux aux allures nobles, il occupe une place dans l'ensemble et contribue à donner une échelle et une image singulière à rue Sherbrooke Ouest.

Comité de démolition :

Le Comité de démolition s'est tenu le 9 janvier 2019. Nous retenons les principaux éléments suivants :

- personne n'a fait parvenir de commentaires dans la période de délai d'opposition précédant la rencontre du comité;
- 15 personnes se sont présentées à la séance du comité de démolition;
- Les principaux commentaires des citoyens portent sur :
 - la façon dont les locataires ont été évincés;
 - l'inquiétude face aux inconvénients liés à la démolition : bruit, poussières, vermine;
 - l'avenir du bâtiment si la démolition était refusée;
 - le taux de roulement des locataires, compte tenu de la petitesse des logements proposés;
 - la mauvaise intégration du projet de remplacement.
- Les représentants du propriétaire ont, quant à eux, notamment souligné le coût que la mise aux normes du bâtiment représente, ce qui porte atteinte à la viabilité du projet.

Après délibération, le comité de démolition a pris la décision de refuser la démolition.

Demande d'appel :

Le propriétaire du bâtiment a fait appel et fait valoir les arguments suivants :

- "Nous sommes convaincus que compte tenu de l'état de l'immeuble, que même après rénovation complète et rigoureuse, il n'atteindra jamais le standing attendu au niveau des technologies d'aujourd'hui , de l'écologie, de la sécurité et de l'accès universel.
- D'autre part, la suggestion de conserver les façades et de rénover tout l'intérieur est au-dessus des moyens des propriétaires.
- Par contre, nous pouvons très bien conceptualiser une typologie propre à la rue Sherbrooke avec des commerces au rez-de-chaussée et une conciergerie en étages avec des façades de briques s'intégrant mieux au voisinage."

La Direction soutient que l'un des enjeux importants dans ce dossier réside dans le fait que si l'arrondissement autorise une telle démolition, nous croyons qu'un effet d'entraînement risque de se propager à plusieurs de ces conciergeries. Les propriétaires des bâtiments voisins pourraient décider de demander, à leur tour, la démolition des immeubles afin de construire des nouveaux projets. Bref, de créer un précédent favorisant le remplacement des bâtiments ce qui, à long terme, modifiera le caractère propre à cette rue.

JUSTIFICATION

Considérant que le rapport déposé par la firme « Le groupe Solroc », nous permet de comprendre que le bâtiment doit faire l'objet de rénovations importantes, résultant d'un manque d'entretien, mais ne permet pas de conclure qu'il soit en fin de vie et doit être démolit;

- Considérant que le requérant dispose d'un programme municipal de soutien financier auquel il est admissible;
- Considérant que depuis le début du XXe siècle la typologie « conciergerie » est spécifique à cette rue et a pour effet de créer une qualité de vie distinctive à ce voisinage;
- Considérant que la disparition de cet exemplaire donnerait un signal favorable à un laisser-aller des bâtiments anciens de cette époque, plutôt qu'un vote de confiance pour la pérennité de l'ensemble de ce parc immobilier significatif;
- Considérant qu'il existe des exemples dans ce milieu qui permettent de comprendre qu'il est possible d'utiliser la configuration actuelle du bâtiment, avec son rez-de-chaussée surélevé, pour y insérer des établissements commerciaux de qualité;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol dégagé revêt un moindre intérêt dans un contexte où la démolition n'apparaît pas être souhaitable.

La Direction recommande au conseil d'arrondissement que cette demande de démolition soit refusée puisque ce bâtiment, bien que non remarquable en soi, représente un maillon dans la composition urbaine signifiante de ce lieu. L'effort de conservation demandé favorise ainsi la pérennité de tous ces bâtiments typiques, chère au maintien de qualité non seulement de ce voisinage, mais de l'ensemble de la rue Sherbrooke Ouest.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

11 mars 2019 : audition par le CA de l'appel de la démolition.

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

Richard GOURDE
Conseiller(ere) en aménagement

Tél : 514 872-3389
Télocop. : 000-0000

ENDOSSÉ PAR

Le : 2019-02-18

Hélène BENOÎT
Conseillère en aménagement - chef d'équipe

Tél : 514-872-9773
Télocop. :

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Lucie BÉDARD_URB
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux
entreprises en arrondissement

Tél : 514-872-2345
Approuvé le : 2019-02-22

Dossier # : 1193558005

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
Objet :	Soumettre un appel de la décision du comité de démolition relativement à une demande de démolition de l'immeuble situé aux 5166, rue Sherbrooke Ouest (demande de permis 3001452691) et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.



Plan de localisation du bâtiment : [PI-Localisation.pdf](#)



- Projet de remplacement soumis : [Projet-Remplacement.pdf](#)



- Présentation électronique au comité de démolition : [Présent 5166-Sherbrooke.pdf](#)



- PV du comité de démolition : [PV Démolition 9 janvier 2019 final signé.pdf](#)



- Demande d'appel : [Demande Appel.pdf](#)

RESPONSABLE DU DOSSIER

Richard GOURDE
Conseiller(ere) en aménagement

Tél : 514 872-3389
Télécop. : 000-0000

Demande de démolition :
5166, rue Sherbrooke Ouest



Utilisation du sol dégagé

24 log. { • 9 - 1½
• 9 - 3½
• 3 - 4½
• 3 - 5½

Rez-de-chaussée commercial (630 m²)

15 unités de stationnement

(pourrait être 10, car à 260m d'un édicule de métro)

Non conformités:

- **Hauteur**
(14,5m) et mezzanine
- **Marge latérale Est**
(moins de 2,5 m)
- **Marge latérale sud**
(empiètement de balcons)
- **Brique < 80%** (PIIA)
- **Issue vers le voisin.**

N.B., des validations sont encore nécessaires.



Projet assujéti à des dispositions de PIIA
(secteur significatif à critères)

Façade Sherbrooke

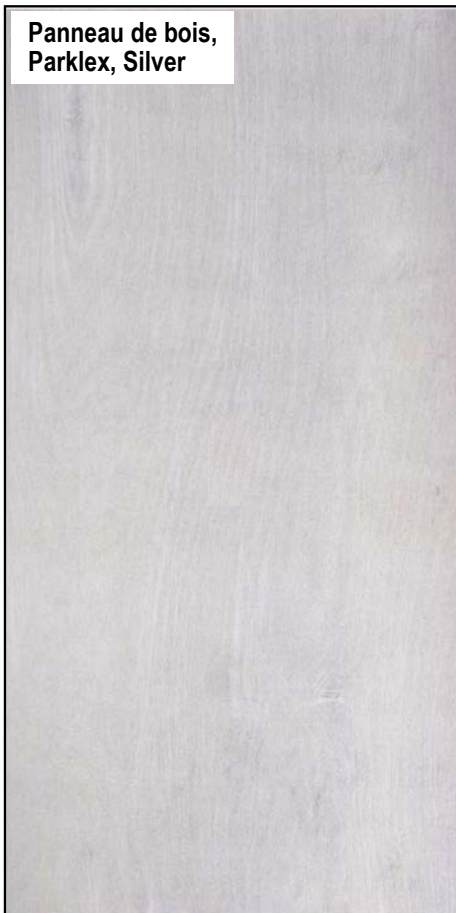


Façade Marlowe

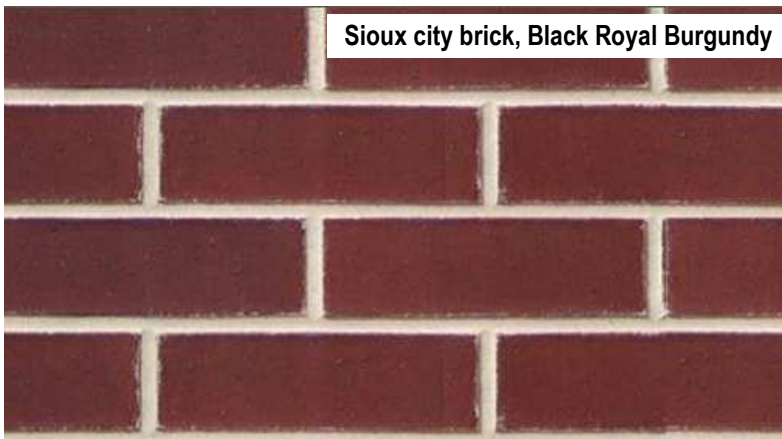


Palette de matériaux

Panneau de bois,
 Parklex, Silver



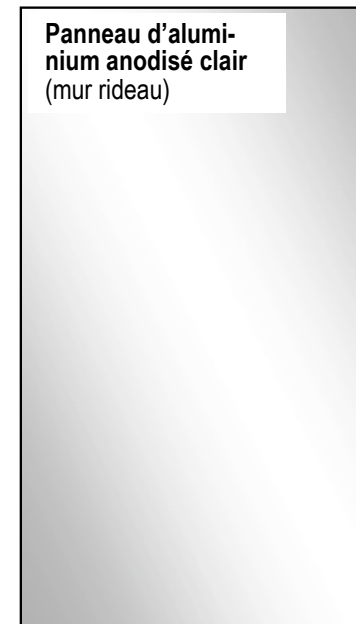
Sioux city brick, Black Royal Burgundy



Belden brick, Black Diamond velour



Panneau d'alumi-
 nium anodisé clair
 (mur rideau)



Crépie acrylique
 argent
 (mezzanine)





Projet :
**Étude d'une demande de démolition d'un
bâtiment pour être remplacé par un bâtiment
mixte de 4 étages, 24 logements et des espaces
commerciaux, au 5166, rue Sherbrooke Ouest**

demande de permis de démolition 3001452691

Comité de démolition
9 janvier 2019

5166 rue Sherbrooke O.



Bâtiment vacant dont on souhaite la démolition



Projet de remplacement

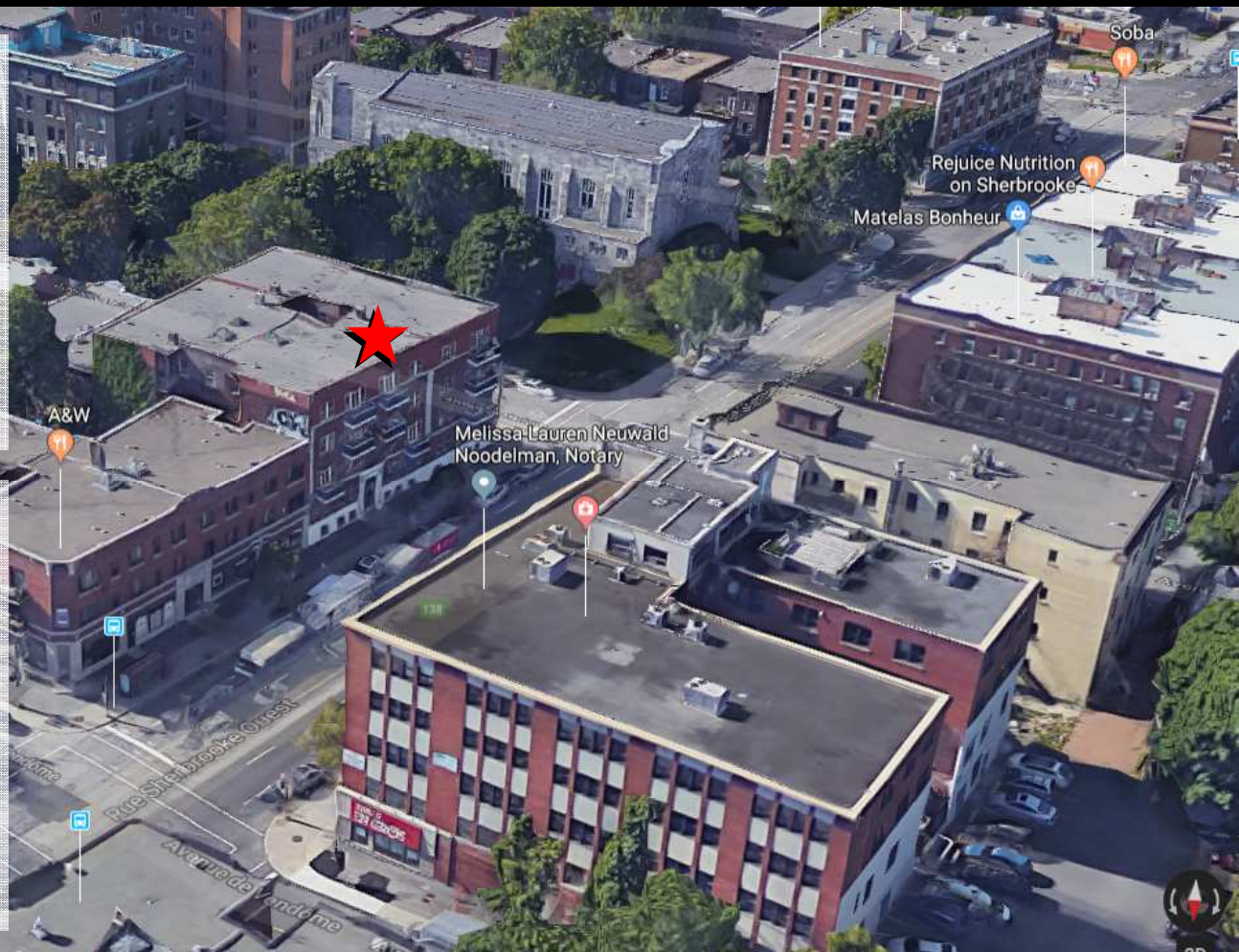


Cadres de l'étude de la demande (RCA02 17009)

12. Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues.
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 et en tenant compte des considérations prévues à l'article 148.0.10 de la Loi.

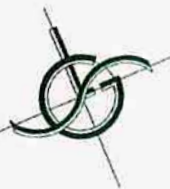
Extrait de la LAU (art, 148.1.10) :

- L'état de l'immeuble;
- La détérioration de l'apparence architecturale;
- Le coût de restauration;
- Les caractéristiques esthétiques;
- La qualité de vie du voisinage;
- L'utilisation projetée du sol (projet de remplacement).



L'état du bâtiment

Rapport Solroc, mai 2017



LE GROUPE SOLROC
SOGEVEM ASSOCIÉS EXPERTS CONSEILS LTÉE

2964 0988 QUÉBEC INC. A/S
ARMAND DADOUN ARCHITECTE
Évaluation de l'état physique d'un bâtiment
2147, avenue Marlowe et 5166, rue Sherbrooke ouest
Montréal, Québec



Préparé par:

Eric Fédida, Ing.

No. de référence : 1703291B
No. de projet: 28796
Mai 2017

Rapport basé sur :

- Inspection visuelle (seulement).
- Des informations transmises par le mandataire telles: l'évaluation des systèmes mécaniques, électriques, structuraux et d'alarme incendie.
- Des données sur l'entretien.

SYSTÈME	ÉLÉMENT	DEFAUTS OBSERVÉS / SOUPÇONNÉS	EMPLACEMENT	RECOMMANDATIONS
Structure	Murs de fondation en béton	Fissures	Extérieur côté Est	Injecter et sceller les fissures, surveiller les mouvements, expertises et reprises en sous-œuvres
	Colonnes, murs de blocs	Fissures	Intérieur côté Est et frontispice	Surveiller les mouvements, réparations et restauration
	Dalle de béton sur sol	Pas étanche à l'humidité provenant du sol	Sous-sol, incluant les logements	Remplacement des dalles sur sol conformément aux exigences actuelles
	Planchers en bois	Déformations, fléchissements et fatigue	Étages supérieurs, particulièrement dans les logements	Remplacement, redressement et solidification des planchers surélevés en bois
Couvertures	Membranes multicouches	Infiltrations, raptage, âge avancé, membrane dénuclée, isolant, support et charpente endommagés	Toit	Le remplacement complet des couvertures incluant des réparations au support et à la charpente
	Cheminées	Fissuration et détérioration avancée	Toit	Reconstruction à prévoir
	Puits de lumière	Arrêtes perforées, supports désagrégés. Condensation et/ou infiltration d'eau	Toit	Remplacement à prévoir
Équipement mécanique	Bouilloires de chauffage	Approchant de leur fin de vie et capacité insuffisante	Chaudières du sous-sol	Remplacement à prévoir
	Chauffe-eau	Atteindront la fin de leur fin de vie	Chaudières du sous-sol	Remplacement à prévoir
	Tuyaux d'évacuation et drains	Fuites répétées	Dans les plafonds sous les logements	Travaux d'urgence à anticiper et plafonds à ouvrir dans les logements
Équipement électrique	Entrée d'eau principale	Mise à la terre non-raccordée	Sous-sol	Le conduit de mise à la terre doit être raccordé
	Disjoncteurs principaux	Capacité d'alimentation insuffisante	Sous-sols	Remplacer les disjoncteurs et systèmes principaux
	Panneaux à fusibles	Ont atteint la fin de leur durée de vie et représentent un risque d'incendie	Logements	Remplacement à prévoir
	Prises de courant	Dépourvues d'une mise à la terre	Logements et espaces communs	Remplacement du filage recommandé
	Filage électrique	Fils non-protégés	Logements et espaces communs	Installer des gaines de protection

L'état du bâtiment

Un coup de pouce pour s'établir à Montréal

LES PROGRAMMES D'AIDE FINANCIÈRE

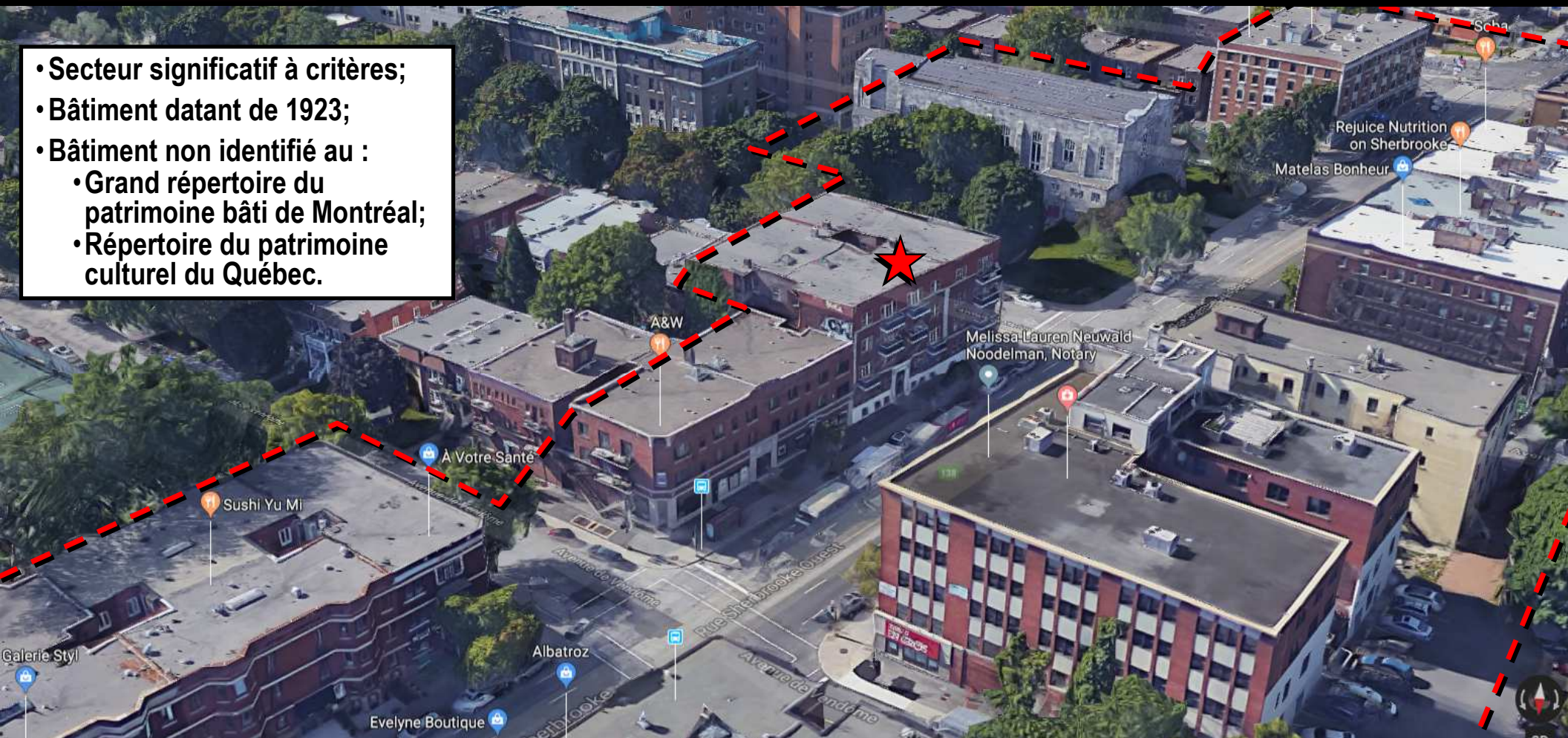
Projet orienté vers le programme de rénovation majeure de la Ville de Montréal :

- Projet admissible;
- Maximum possible = 15 000 \$/ log. (potentiel max. de 360 000 \$)
- Contrôle des loyers (75% du loyer moyen du secteur)

SYSTÈME	ÉLÉMENT	DÉFAUTS OBSERVÉS / SOUPÇONNÉS	EMPLACEMENT	RECOMMANDATIONS
Finition intérieure	Peinture, gypse, plâtre, planchers	Finition désuète et en mauvais état	Logements et espaces communs	Remplacement complet à prévoir
	Planchers en bois et dalle de béton sur sol	Gonflement, déformations, fissuration, bris.	Logements du sous-sol et aires communes	Le remplacement des planchers en bois et de la dalle de béton sous-jacente est à prévoir
Éléments extérieurs	Parements en brique et accent architecturaux	Fissuration, effritement, détérioration par exposition aux intempéries	Au périmètre du bâtiment	Réfection complète des joints de brique et des accents architecturaux à prévoir
	Seuille de fenêtres	Bombée, fissurée et détériorée	Au périmètre du bâtiment	Remplacement, urgent dans plusieurs cas, à prévoir
	Calféutrage	Décollé et absent	Au périmètre du bâtiment	Programme de remplacement complet à prévoir
	Porte et fenêtres	Détérioration, déformations, pourriture, effritement, inefficaces	Au périmètre du bâtiment	Programme de remplacement complet à prévoir
	Balcons	Détérioration, déformations, pourriture, affaissement, fatigue	Cours intérieures	Réfection urgente à prévoir
	Balcons	Infiltration d'eau, pourriture	Face aux domaines publics	Réfection à prévoir
	Garde-corps des balcons	Hauteur insuffisante	Au périmètre du bâtiment	Programme de remplacement complet à prévoir
Surfaces pavées	Stationnement et passages piétonniers	Fissures, rapiéçage, favorise l'infiltration d'eau	Côté nord, sud et ouest	Des travaux de réfection d'asphalte sont à prévoir
Accès	Ascenseurs	Leur absence rend le bâtiment peu attrayant	Bâtiment	Leur aménagement onéreux est recommandé, mais pourrait provoquer une perte de revenu
Sécurité incendie	Issues de secours	Accès à travers les fenêtres	Côté arrière et à l'intérieur des cours	La conversion des fenêtres d'accès aux issues avec des portes est à prévoir
	Issues de secours	Étroites, indirectes, longues à parcourir	Cours centrales	L'aménagement onéreux d'issues directes est recommandé
	Issue de secours	La porte d'accès donne sur un escalier	Vestibules d'entrée	Réaménagement complet des halls d'entrée à prévoir
	Escaliers et coursives d'issues	Rouille, déformations, protubérances, ancrages détériorés	Arrière et cours centrales	Remplacement à prévoir
	Portes d'accès	Résistance au feu insuffisante	Logements	Remplacement à prévoir
	Planchers	Résistance au feu insuffisante	Logements et espaces communs	Le remplacement onéreux des travaux est à prévoir pour éviter de percer les plafonds

Caractéristiques esthétiques /voisinage

- Secteur significatif à critères;
- Bâtiment datant de 1923;
- Bâtiment non identifié au :
 - Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal;
 - Répertoire du patrimoine culturel du Québec.





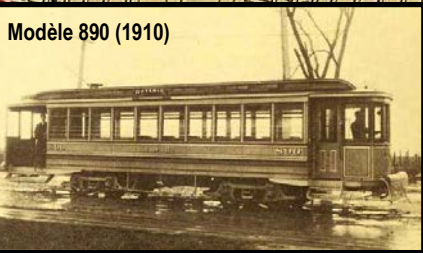
5166 Sherbrooke O
(près de Marlowe)



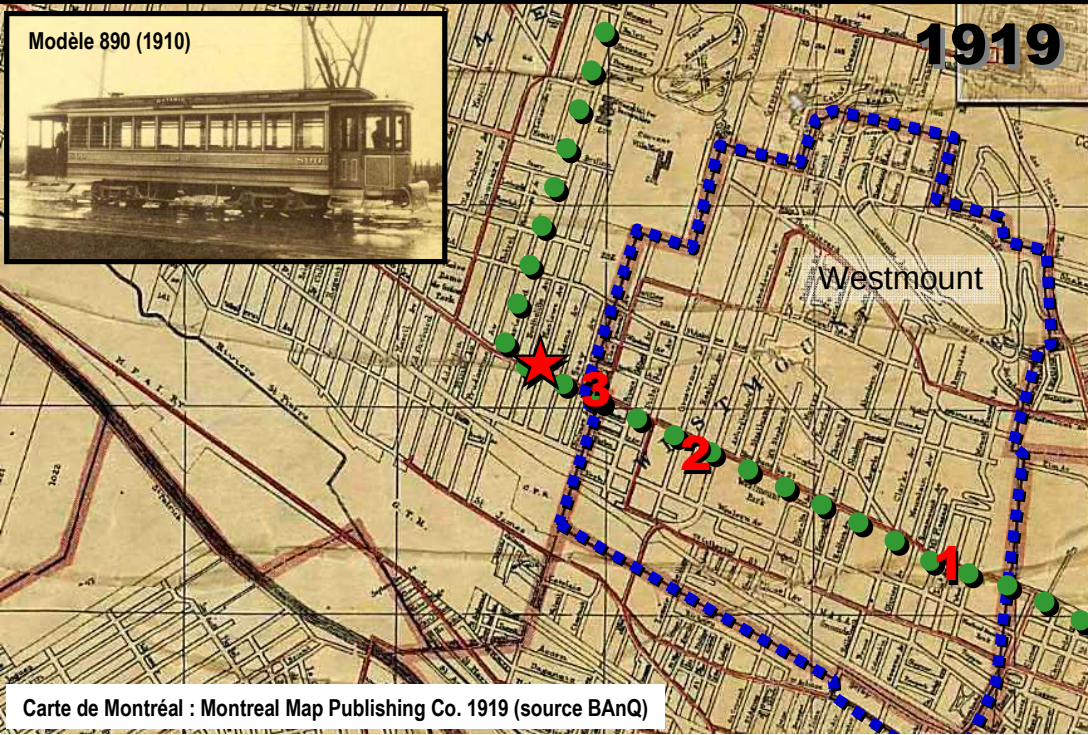
5024 Sherbrooke O
(près de Claremont)



4654 Sherbrooke O
(près de Roslyn)



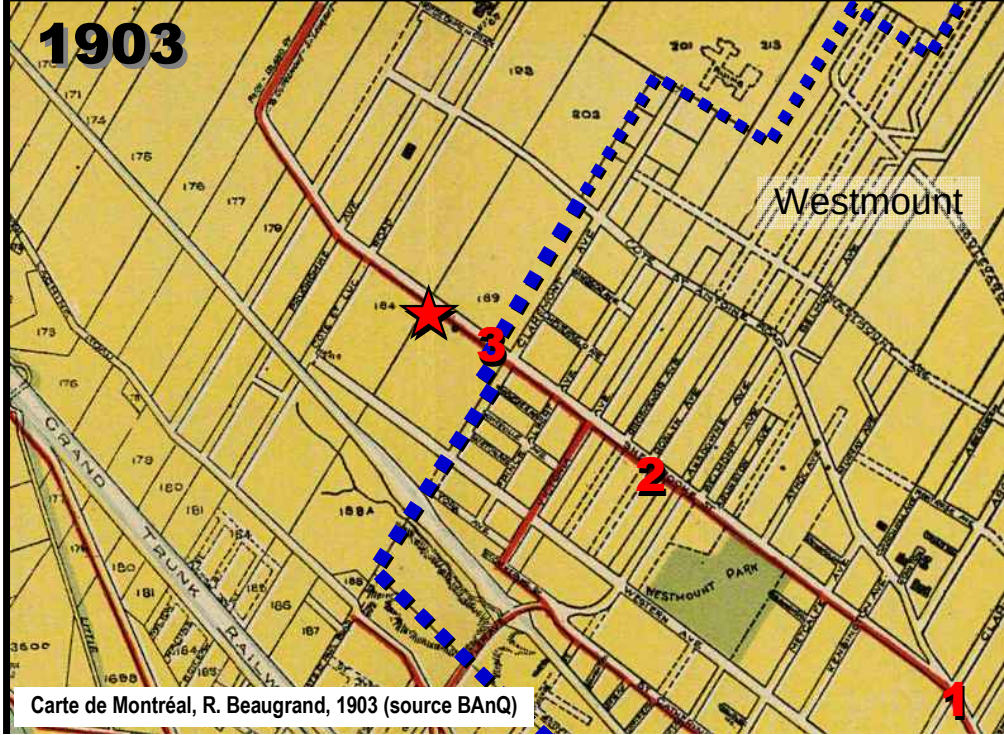
Modèle 890 (1910)



1919

Westmount

Carte de Montréal : Montreal Map Publishing Co. 1919 (source BANQ)

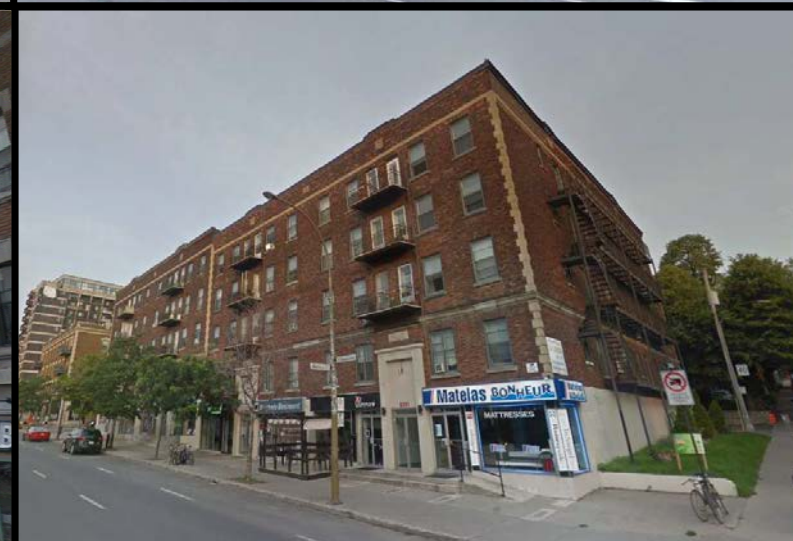


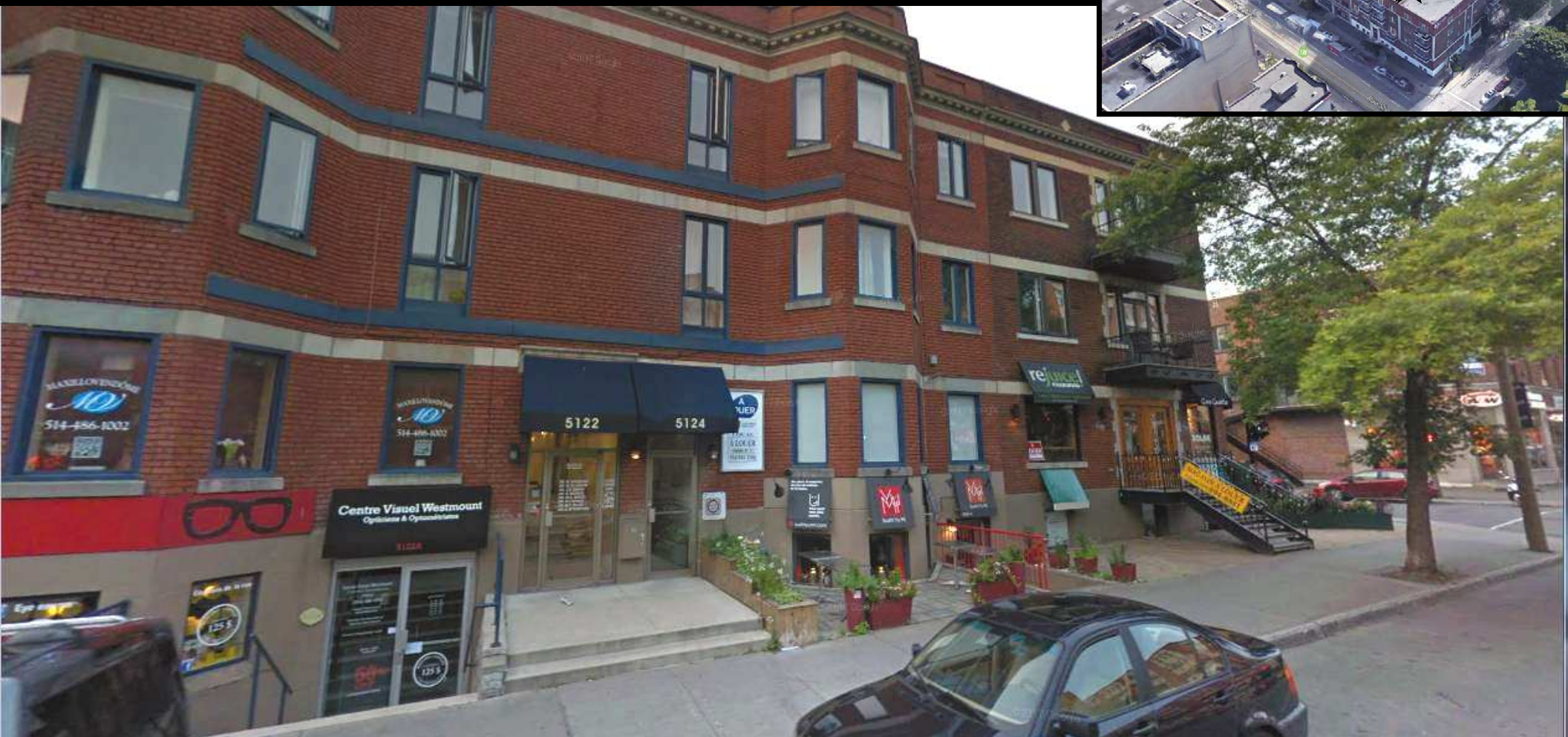
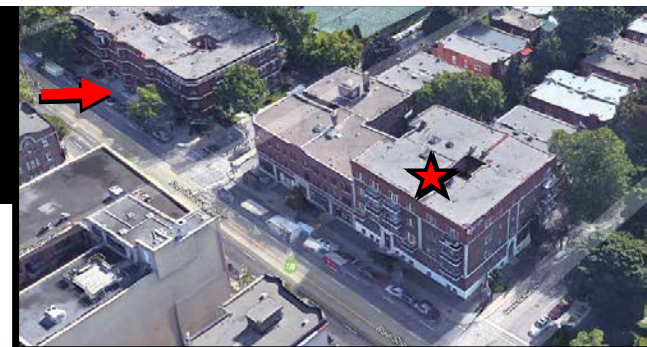
1903

Westmount

Carte de Montréal, R. Beaugrand, 1903 (source BANQ)

Typologie du secteur





Utilisation du sol dégagé

24 log. { • 9 - 1½
• 9 - 3½
• 3 - 4½
• 3 - 5½

Rez-de-chaussée commercial (630 m²)

15 unités de stationnement

(pourrait être 10, car à 260m d'un édicule de métro)

Non conformités:

- **Hauteur**
(14,5m) et mezzanine
- **Marge latérale Est**
(moins de 2,5 m)
- **Marge latérale Sud**
(empiètement de balcons)
- **Brique < 80%** (PIIA)
- **Issue vers le voisin.**

N.B., des validations sont encore nécessaires.



Projet assujéti à des dispositions de PIIA
(secteur significatif à critères)

Façade Sherbrooke

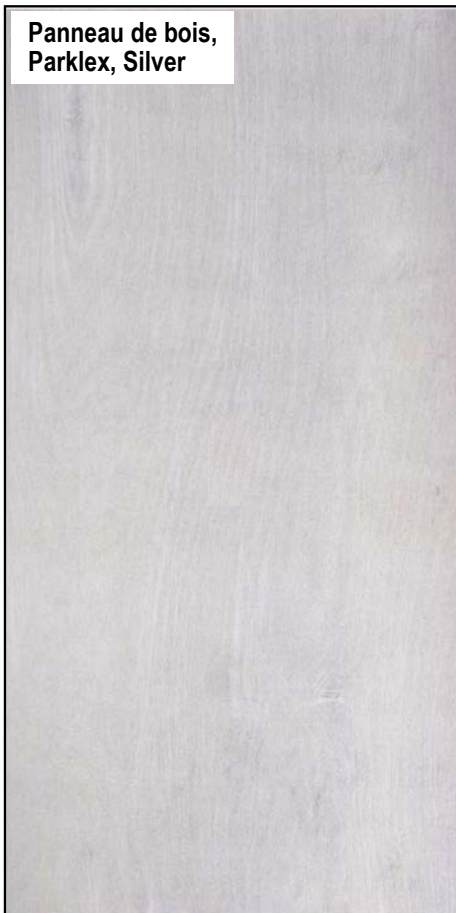


Façade Marlowe

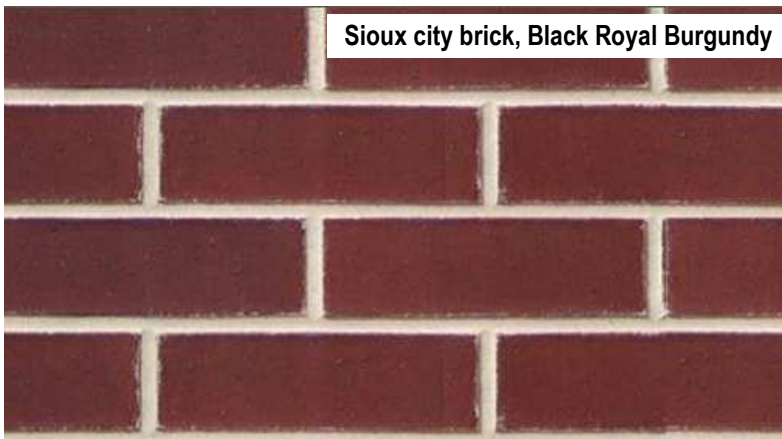


Palette de matériaux

Panneau de bois,
 Parklex, Silver



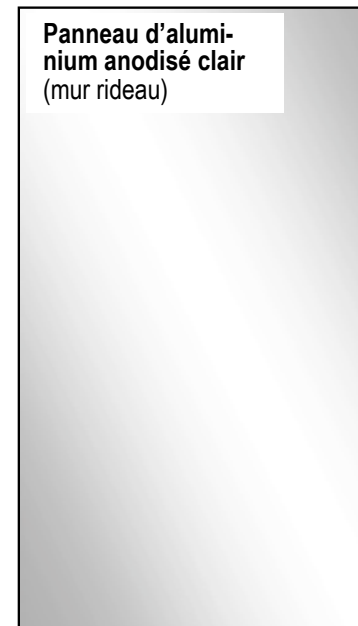
Sioux city brick, Black Royal Burgundy



Belden brick, Black Diamond velour



Panneau d'alumi-
 nium anodisé clair
 (mur rideau)



Crépie acrylique
 argent
 (mezzanine)



Recommandation

- Considérant que le rapport déposé par la firme « Le groupe Solroc », nous permet de comprendre que le bâtiment doit faire l'objet de rénovations importantes, résultant d'un manque d'entretien, il ne nous permet pas de conclure qu'il soit en fin de vie et doit être démoli;
- Considérant que le requérant dispose d'un programme municipal de soutien financier auquel il est admissible;
- Considérant que depuis le début du XXe siècle la typologie « conciergerie » est spécifique à cette rue et a pour effet de créer une qualité de vie distinctive à ce voisinage;
- Considérant que la disparition de cet exemplaire donnerait un signal favorable à un laissé allé des bâtiments anciens de cet époque, plutôt qu'un vote de confiance pour la pérennité de l'ensemble de ce parc immobilier significatif;
- Considérant que des exemples du milieu, permettent de comprendre qu'il est possible d'utiliser la configuration actuelle du bâtiment pour y insérer des établissements commerciaux de qualité;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol dégagé revêt un moindre intérêt dans un contexte où la démolition n'apparaît pas être souhaitable.

La Direction recommande au comité de refuser l'émission du certificat de démolition, puisque ce bâtiment, bien que non remarquable en soit, représente un maillon dans la composition urbaine signifiante de ce lieu. L'effort de conservation demandé favorise ainsi la pérennité de tous ces bâtiments typiques, chère au maintien de qualité de vie non seulement de ce voisinage, mais de l'ensemble de la rue Sherbrooke Ouest.

Toutefois, si le comité approuvait la démolition :

- les non conformités relevées au nouveau projet, devraient être régularisées;
- la facture architecturale serait soumise à l'attention du CCU, en vertu des dispositions de PIIA applicables pour ce secteur significatif.

Prochaines étapes

1. Suite à la décision du Comité de démolition, un délai de 30 jours est requis avant que cette décision soit effective. Le permis de démolition ne peut être délivré au cours de cette période.
2. Dans ce délai de 30 jours, tout citoyen de l'arrondissement peut faire appel auprès du secrétaire d'arrondissement* afin que soit réviser la décision du Comité de démolition : dépôt d'une lettre, d'une pétition, identifiant clairement les motifs motivant une telle demande de révision;
3. Si aucune demande d'appel n'est fait avant le 9 février 2019, la décision du Comité de démolition devient effective et le permis de démolition peut être délivré.
4. Si une demande d'appel est déposée avant le 9 février 2019, la décision du Comité de démolition est suspendue jusqu'à ce que le conseil d'arrondissement confirme ou renverse cette décision. Le conseil sera alors en mesure de se prononcer.

* Secrétaire d'arrondissement de CDN-NDG :
514 868-4561

Mme Geneviève Reeves
5160, boulevard Décarie, 6^e étage
Montréal H3X 2H9

FIN



COMITÉ DE DÉMOLITION

Séance publique, le mercredi 9 janvier 2019, à 18 h 30
5160, boulevard Décarie, 4^e étage

1	DÉCISION NUMÉRO	CD19 001
	Immeuble visé :	5166, rue Sherbrooke Ouest

Procès-verbal

Présences :

- M. Christian Arseneault, président
- Bruce Allan, membre régulier
- Geneviève Coutu, membre régulier
- Khalil Diop, membre régulier
- Mme Djemila Hadj-Hamou, membre régulier

De la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises :

- Mme Lucie Bédard, directrice de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
- M. Richard Gourde, conseiller en aménagement

De la Direction des services administratifs et du greffe :

- Mme Julie Faraldo-Boulet, secrétaire recherchiste

Assistance : 15 personnes

La séance est ouverte à 18 h 30 par M. Arseneault.

Ouverture

M. Arseneault constate le quorum, souhaite la bienvenue à tous et invite les membres du comité à se présenter et à désigner un président pour la séance.

1. Présentation des membres

Les membres du comité se présentent.

2. Désignation d'un président de la séance

Il est proposé par Khalil Diop
Appuyé par Geneviève

De nommer M. Christian Arseneault pour présider la séance.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3. Lecture et adoption de l'ordre du jour

Il est proposé par Christian Arseneault
Appuyé par Djemila Hadj-Hamou

D'adopter l'ordre du jour tel que soumis.

ADOPTÉ À UNANIMITÉ

4. Procédures techniques relatives à une demande de permis de démolition

Mme Faraldo-Boulet mentionne qu'un avis public a été publié le 13 décembre 2018, invitant les citoyens souhaitant s'opposer à la démolition du 5166, rue Sherbrooke Ouest, à faire parvenir leur opposition à la Division du greffe dans un délai de 10 jours. Aucune opposition n'a été reçue.

Mme Faraldo-Boulet explique que toute personne pourra, dans les 30 jours de la décision du comité, interjeter appel devant le conseil d'arrondissement, celui-ci pouvant confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû prendre.

5. Étude du dossier

5.1. Étude d'une demande de démolition de l'immeuble situé au 5166, rue Sherbrooke Ouest et du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé – demande de permis de démolition 3001452691

Présentation du projet de démolition et de remplacement

Responsable : Richard Gourde, conseiller en aménagement

La demande à l'étude vise la démolition d'un bâtiment mixte situé au 5166, rue Sherbrooke Ouest.

ÉTAT DU BÂTIMENT ACTUEL

Le bâtiment actuel comporte 28 logements répartis dans deux bâtiments, un commerce au rez-de-chaussée et quelques unités de stationnement en enfilade à l'arrière. Le bâtiment est actuellement vacant.

Datant de 1923, le bâtiment est situé dans un secteur significatif à critères mais n'est identifié ni au grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal, ni au répertoire du patrimoine culturel du Québec. Il fait toutefois partie de la série de conciergeries typique des années 1900 à 1930 érigées sur la rue Sherbrooke Ouest, entre le chemin de la Côte-des-Neiges et le campus Loyola de l'Université Concordia.

Une évaluation de l'état physique du bâtiment actuel a été réalisée par la firme Le groupe Solroc.

PROGRAMME DE REMPLACEMENT

Le projet de remplacement propose un bâtiment de 24 logements (locatifs) avec rez-de-chaussée commercial et 15 unités de stationnement au sous-sol.

Le projet proposé contient toutefois certaines non-conformités :

- Hauteur de 14,5 mètres et mezzanine;
- Marge latérale est de moins de 2,5 mètres;
- Marge latérale sud : empiètement de balcons;
- Utilisation de moins de 80 % de maçonnerie (PIIA);
- Issue vers le voisin.

Le projet de remplacement est assujéti à des dispositions de PIIA et devra donc faire l'objet d'une analyse par le Comité consultatif d'urbanisme.

Oppositions reçues

Aucune opposition reçue.

Analyse de la demande par la direction

- Considérant que le rapport déposé par la firme « Le groupe Solroc », nous permet de comprendre que le bâtiment doit faire l'objet de rénovations importantes, résultant d'un manque d'entretien, mais ne nous permet pas de conclure qu'il soit en fin de vie et doit être démoli;
- Considérant que le requérant dispose d'un programme municipal de soutien financier auquel il est admissible;
- Considérant que depuis le début du XXe siècle la typologie « conciergerie » est spécifique à cette rue et a pour effet de créer une qualité de vie distinctive à ce voisinage;
- Considérant que la disparition de cet exemplaire donnerait un signal favorable à un laisser aller des bâtiments de cette époque plutôt qu'un vote de confiance pour la pérennité de l'ensemble de ce parc immobilier significatif;
- Considérant que des exemples du milieu, permettent de comprendre qu'il est possible d'utiliser la configuration actuelle du bâtiment pour y insérer des établissements commerciaux de qualité;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol dégagé revêt un moindre intérêt dans un contexte où la démolition n'apparaît pas être souhaitable.

RECOMMANDATION DE LA DIRECTION

Attendu ce qui précède, la direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande au comité de refuser l'émission du certificat de démolition, puisque ce bâtiment, bien que non remarquable en soit, représente un maillon dans la composition urbaine signifiante de ce lieu. L'effort de conservation demandé favorise ainsi la pérennité de tous ces bâtiments typiques, chère au maintien de qualité de vie non seulement de ce voisinage, mais de l'ensemble de la rue Sherbrooke Ouest.

Toutefois, si le comité approuvait la démolition :

- les non conformités relevées au nouveau projet, devraient être régularisées;
- la facture architecturale serait soumise à l'attention du CCU, en vertu des dispositions de PIIA applicables pour ce secteur significatif.

5.2 Questions et commentaires du public

Mme Wemmers est satisfaite de la recommandation de la Direction. Elle rappelle que les locataires ont été évincés et déplore également que l'avis public annonçant la tenue de la présente séance ait été publié quelque 10 jours avant les vacances de Noël.

M. Luck demande des précisions concernant la recommandation de la Direction, les objectifs de Projet Montréal quant à l'augmentation de l'offre en matière de logements et sur la constitution du comité de démolition.

M. Arseneault confirme que la recommandation de la Direction est de refuser la démolition et souligne que le comité n'est pas un organe politisé. En ce sens, la question sur les objectifs de Projet Montréal devrait davantage être dirigée au conseil d'arrondissement. M. Arseneault précise que les membres du comité sont choisis sur la base des recommandations de la Direction de

l'aménagement urbain et des services aux entreprises à la suite d'appels de candidatures. À cet égard, Mme Faraldo-Boulet précise que le dernier appel de candidatures a eu lieu en 2018 et a été publié dans les journaux Le Devoir et The Gazette.

Mme Savoie, représentante de la Maison Elizabeth, centre de réadaptation pour jeunes mères avec enfants et voisin immédiat sur l'avenue Marlowe, souligne que le stationnement présenté sur les plans leur appartient et qu'une servitude a été accordée au 5166, rue Sherbrooke ouest pour les issues de secours. De plus, elle s'inquiète des impacts d'une démolition pour la qualité de vie des résidentes du centre.

M. Arseneault mentionne que si le Comité décidait d'accepter la demande de démolition, le requérant devra s'assurer de respecter les règles en matière de démolition et de bruit. Il rappelle que selon la présentation, si la démolition était acceptée, des corrections afin de rendre conforme le bâtiment devraient être apportées.

Mme Laurent indique que les résidents du quartier sont très préoccupés par ce genre de démolition, souligne que de nombreux espaces commerciaux dans ce secteur sont vacants et que la construction de petits logements, tel qu'il l'est proposé dans le projet de remplacement, crée un roulement des locataires, ce qui n'est pas souhaitable.

La représentante du bâtiment adjacent sur la rue Sherbrooke, demande, étant donné le manque d'entretien de l'immeuble au cours des dernières années, ce qu'il adviendra du bâtiment si le projet est refusé.

M. Arseneault mentionne qu'il revient au propriétaire de réagir. En ce qui a trait à l'intervention de la Ville sur l'état d'un bâtiment, celle-ci réagit lorsqu'il y a des plaintes, notamment en matière de salubrité et de propreté.

Mme Bédard indique qu'une équipe d'inspecteurs sillonne le territoire de l'arrondissement et lorsque ceux-ci constatent qu'un bâtiment est détérioré au point de causer un risque à la sécurité du public, la Ville intervient. Dans le présent cas, le bâtiment ne représente aucun risque pour la sécurité.

Mme Laurent demande des précisions concernant la suite de la décision du comité.

Mme Faraldo-Boulet explique que toute personne peut faire appel de la décision du comité de démolition dans les 30 jours suivant la décision de ce dernier, auprès du conseil d'arrondissement. Le cas échéant, le conseil d'arrondissement entendra les parties et pourra confirmer la décision du comité ou rendre toute autre décision que celui-ci aurait dû prendre.

Mme Luck déplore que le projet de remplacement ne s'intègre pas au voisinage, notamment par la faible proportion de maçonnerie, et se questionne sur le commerce qui prendrait place au rez-de-chaussée.

M. Sernac demande des précisions sur la hauteur, sur l'impact quant à l'ensoleillement pour les propriétés voisines et sur la responsabilité du promoteur concernant les nuisances qui pourraient survenir lors de la démolition, notamment la présence de vermine.

M. Gourde indique que lorsqu'une autorisation de démolir est accordée, il doit y avoir fermeture du réseau d'aqueduc et murage du réseau d'égout. On ne devrait donc pas s'attendre à ce qu'il y ait une infestation de cette nature.

M. Caldi, représentant du requérant, indique que la hauteur moyenne a été prise en compte pour calculer la hauteur puisque la rue n'est pas droite et que l'architecture du bâtiment n'est pas

définitive.

M. Luck demande des précisions sur les autorisations à obtenir pour que le projet puisse déroger à la hauteur.

M. Arseneault confirme que le projet, tel qu'il est présenté actuellement, nécessiterait l'approbation, par le conseil d'arrondissement, d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

M. Tadros, représentant du requérant, précise que la configuration du bâtiment existant, ses divisions, font en sorte que les fenêtres d'un appartement se trouvent à quelques centimètres des fenêtres d'un autre appartement, limitant la qualité de vie des locataires. Pour amener l'édifice actuel à un standard acceptable dans ce voisinage, l'investissement est prohibitif. La configuration physique du bâtiment doit être changée. Le nouveau bâtiment serait accessible universellement et comporterait des appartements de trois pièces, ce qui n'est pas le cas actuellement, et des stationnements souterrains, réduisant donc les impacts sur le stationnement sur rue.

M. Caldi, représentant du requérant, indique que les locataires sont partis de leur plein gré, à la suite d'une entente négociée et convient que peu d'entretien a été réalisé au cours des dernières années puisque le propriétaire souhaite réaliser son projet. Il souligne la dangerosité du bâtiment en raison de l'absence de coupe-feu et des accès de sécurité inappropriés et dangereux. Si la réponse du comité à la demande de démolition est négative, l'immeuble restera tel quel puisque pour le rendre sécuritaire, cela implique de le refaire au complet. Outre les travaux pour le rendre conforme au niveau du Code national de la prévention des incendies, tout est à refaire : la maçonnerie, l'électricité, la plomberie. Un tel projet est économiquement non viable.

Mme Wemmers indique que les locataires ont été évincés et propose de soumettre au comité une copie de la lettre transmise aux locataires.

En réponse à une demande de Mme Luck, M. Arseneault précise que les briques ont été remplacées au dernier étage.

5.3 Questions et commentaires des membres du comité

Mme Hadj-Hamou demande à quel moment la Direction a proposé au propriétaire de recourir au Programme de rénovation majeure et si le requérant avait soumis une estimation pour un projet de rénovation de l'intérieur, en conservant l'enveloppe du bâtiment.

M. Gourde indique que la suggestion de recourir au programme de subvention est relativement récente. Il y a quelques années, le propriétaire a présenté le projet de démolir le bâtiment ainsi que différents projets de remplacement, mais la demande de démolition n'avait pas été déposée. La direction a toujours été hésitante à formuler une recommandation favorable à la démolition de ce type de bâtiment et plus récemment, celle-ci a réalisé une étude typologique laquelle a permis de constater que ce bâtiment représentait un maillon important dans la typologie des bâtiments de cette nature.

M. Diop demande des précisions sur la partie du stationnement appartenant au Centre de réadaptation et la superficie des logements.

M. Gourde indique que des unités de stationnement sont placées en enfilade et qu'il s'agirait d'un espace partagé en servitude.

Mme Savoie explique que le stationnement appartient au centre de réadaptation : il y a une

servitude le long du bâtiment pour permettre l'évacuation d'urgence. Le centre souhaite, si le bâtiment visé est démoli, mettre fin à la servitude.

M. Bolduc, représentant de l'architecte, mentionne que la superficie des 4 ½ est d'environ 1 100 pi² et celle des 5 ½, d'environ de 2 000 pi².

M. Allan indique que, considérant que la hauteur du bâtiment proposé est sensiblement la même que celle du bâtiment actuel, l'ensoleillement des propriétés voisines ne devrait pas être affecté. M. Allan approuve l'idée de continuer le concept de conciergerie sur la rue Sherbrooke, mais croit qu'une modification doit être représentative de l'époque et qu'il possible d'en actualiser l'architecture. Il cite comme exemple le bâtiment Park View, construit il y a 50 ans sur la rue Sherbrooke Ouest. Il faut également considérer l'investissement nécessaire à la rénovation du bâtiment actuel. De plus, il est possible que l'ensemble du bâtiment ne partage pas la même valeur historique.

M. Arseneault est conscient qu'il ne s'agit pas d'un produit final, mais que le comité doit se pencher sur la démolition et le projet de remplacement soumis.

En réponse à une préoccupation de M. Arseneault, M. Bolduc, représentant de l'architecte au projet, précise qu'une rampe d'accès ainsi qu'un ascenseur sont prévus pour l'entrée sur l'avenue Marlowe.

En ce qui a trait au stationnement, M. Arseneault ne croit pas que la réponse au défi de stationnement à cette distance du transport collectif soit d'ajouter du stationnement, mais plutôt de rendre la vie plus agréable et possible sans voiture.

M. Arseneault mentionne qu'il devrait y avoir d'autres options que de démolir pour reconstruire et que la réduction du nombre de logements n'est pas souhaitable, d'autant que le bâtiment se situe à moins de 300 mètres d'une station de métro.

Avec l'accord des membres, M. Tadros précise, concernant le nombre d'appartements, qu'il serait possible de réduire la superficie des appartements pour en construire davantage. Toutefois, le projet visait à construire des appartements d'une grandeur adaptée aux familles. Il présente aux membres les photos de la configuration actuelle des appartements incluse au rapport du Groupe Solroc inc.

M. Caldi indique que si le nombre de stationnements est un irritant, il serait possible de le modifier, et rappelle que dans son état actuel, il est impossible de rénover le bâtiment de l'intérieur en raison des défauts de structure.

Le comité demande une pause de 5 minutes pour pouvoir délibérer.

5.4 Décision du comité

DÉCISION NUMÉRO	CD19 001
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION	
Requérant :	Armand Dadoun
Immeuble visé :	5166, rue Sherbrooke Ouest
Demande de permis :	3001452691

- Considérant la demande de certificat d'autorisation de démolition (3001452691) soumise à la Ville le 10 août 2018, laquelle vise un bâtiment mixte situé au 5166, rue Sherbrooke Ouest;
- Considérant qu'un avis annonçant la tenue d'une séance publique du comité de démolition le 9 janvier 2019 ayant trait à l'étude de la demande de permis de démolition, a été publié le

13 décembre 2018 et affiché sur l'immeuble à compter de ce même jour;

- Considérant que la secrétaire d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce n'a reçu aucun avis d'opposition relatif à la demande soumise à l'étude du comité;
- Considérant que le rapport déposé par la firme « Le groupe Solroc », nous permet de comprendre que le bâtiment doit faire l'objet de rénovations importantes, résultant d'un manque d'entretien, mais ne nous permet pas de conclure qu'il soit en fin de vie et doit être démoli;
- Considérant que le requérant dispose d'un programme municipal de soutien financier auquel il est admissible;
- Considérant que depuis le début du XXe siècle la typologie « conciergerie » est spécifique à cette rue et a pour effet de créer une qualité de vie distinctive à ce voisinage;
- Considérant que la disparition de cet exemplaire donnerait un signal favorable à un laisser aller des bâtiments de cette époque plutôt qu'un vote de confiance pour la pérennité de l'ensemble de ce parc immobilier significatif;
- Considérant que des exemples du milieu, permettent de comprendre qu'il est possible d'utiliser la configuration actuelle du bâtiment pour y insérer des établissements commerciaux de qualité;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol dégagé revêt un moindre intérêt dans un contexte où la démolition n'apparaît pas être souhaitable.

Par conséquent, il est proposé par Christian Arseneault et appuyé par Khalil Diop,

De refuser l'émission du certificat de démolition, puisque ce bâtiment, bien que non remarquable en soit, représente un maillon dans la composition urbaine signifiante de ce lieu. L'effort de conservation demandé favorise ainsi la pérennité de tous ces bâtiments typiques, chère au maintien de qualité de vie non seulement de ce voisinage, mais de l'ensemble de la rue Sherbrooke Ouest.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Levée de la séance (20 h 00)

Le président,


Christian Arseneault
(avec motifs indignés)

La secrétaire,


Julie Faraldo-Boulet

From: Armand Dadoun
Sent: Tuesday, February 05, 2019 4:00 PM
To: greeves@ville.moontreal.qc.ca
Cc: Michel Caldi

Subject: Demande de Demolition Decision CD 19001

Madame Reeves,

Objet: Demande de démolition du 5166 rue Sherbrooke Ouest
Decision CD19001

Madame,

Suite à la réception du courrier recommande du 16 Janvier 2019, nous désirons par la présente nous prévaloir de notre droit de faire appel de la décision du Comité de Démolition.

Nous sommes convaincus que compte tenu de l'état de l'immeuble, que même après rénovation complète et rigoureuse, il n'atteindra jamais le standing attendu au niveau des technologies d'aujourd'hui, de l'écologie, de la sécurité et de l'accès universel.

D'autre part, la suggestion de conserver les façades et de rénover tout l'intérieur est au dessus des moyens des propriétaires.

Par contre, nous pouvons très bien conceptualiser une typologie propre à la rue Sherbrooke avec des commerces au rez-de-chaussée et une *conciergerie* en étages avec des façades de briques s'intégrant mieux au voisinage.

Nous espérons que vous pourriez reconsidérer votre décision surtout en considération du fait que *"la Secrétaire d'Arrondissement Côte des Neiges –Notre Dame de Grace n'a reçu aucun avis d'opposition relatif à la demande sousmise à l'étude du Comité"*

Sincèrement vôtre,

Armand Dadoun, Architecte, OAQ, IRAC, AIA, NYRA
ARMAND DADOUN ARCHITECTE

[REDACTED], Quebec

H [REDACTED]

Telephone : 514-[REDACTED]

Fax : 514-[REDACTED]