

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 juillet 2019 à 19 h**, 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 juillet 2019 à 19 h 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.

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

40.02.01 Représentation des appelants.

40.02.02 Représentation du représentant du propriétaire.

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 – 1193558043

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 3001565875) 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 3 juillet 2019.

Original signé

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

**Dossier # : 1193558043**

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 3001565875) et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

ATTENDU que le comité de démolition a accepté, à sa séance du 27 mai 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 quatre résidents du quartier avoisinant ont fait parvenir, le 19 juin 2019, une demande d'appel, en vertu du *Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009)*;

ATTENDU qu'une garantie bancaire équivalente à 15 % de la valeur de l'immeuble est requise en vertu de l'article 19 du *Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009)*, soit 284 790 \$ sur la valeur de 2017, afin d'assurer l'exécution de toutes les conditions demandées;

IL EST RECOMMANDÉ :

De confirmer la décision du comité de démolition, d'approuver la demande de démolition du bâtiment du 5166, rue Sherbrooke Ouest, en retirant ou modifiant certaines des conditions pour ainsi se lire comme suit :

- Le rendu architectural du projet de remplacement doit continuer à évoluer à travers le processus de PIIA applicable dans ce secteur et notamment par les critères supportant les préoccupations suivantes :
 - Le projet de remplacement devra démontrer un souci d'intégration exemplaire à l'égard du contexte d'insertion et réinterpréter avec justesse les éléments de composition typiques des conciergeries d'origine, assurant ainsi à ce projet d'agir comme un support à l'identité propre de la rue Sherbrooke;
 - Le projet devra explorer une facture contemporaine et privilégier l'usage de matériaux de qualité, compatibles avec les caractéristiques architecturales

issues des meilleures références composant la typologie des conciergeries d'origine sur cette rue;

- Le projet devra tenir compte du contexte spécifique propre à sa localisation, notamment en regard du fait qu'il est adjacent à une intersection de rues et qu'il fait face (avenue Marlowe) à une propriété ayant une facture architecturale et une implantation à caractère institutionnel;
- Le projet devra considérer l'actuelle intensification de l'occupation des toits à Montréal et, partant de ce fait, prendre en compte la qualité des constructions devant s'y trouver et la qualité paysagère qu'il doit s'en dégager;
- De manière à répondre aux orientations du Plan local de développement durable, le projet devra atteindre un niveau de qualité permettant d'obtenir au moins une certification « LEED »;
- Convertir au moins 20 % des unités de stationnement pour limiter leur utilisation aux véhicules électriques ou d'auto-partage;
- Maintenir le rythme de la façade commerciale de manière à ce que plusieurs petits commerces puissent s'implanter, plutôt qu'un commerce de grande surface.

Signé par Pierre P BOUTIN **Le** 2019-07-03 09:56

Signataire :

Pierre P BOUTIN

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

IDENTIFICATION

Dossier # :1193558043

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 3001565875) et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

CONTENU

CONTEXTE

Suite à une demande de démolition précédente, qui a été refusée (GDD 1193558005), le propriétaire a déposé une nouvelle demande de démolition en soumettant de nouvelles études visant à démontrer la nécessité de procéder à la démolition du bâtiment et soumet également une nouvelle proposition en vue de remplacer l'actuel bâtiment. Lors de sa rencontre du 27 mai 2019, cette nouvelle demande de démolition a été approuvée par le comité de démolition. Suite à cette décision, des citoyens ont placé une demande d'appel, afin que le conseil d'arrondissement puisse confirmer la décision du comité de démolition ou rendre toute autre décision.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA19 170144 - 6 mai 2019 - Le conseil d'arrondissement a rejeté l'appel demandé, pour la demande démolition du 5166, rue Sherbrooke Ouest, datant du 10 août 2018 (3001452691) rendant ainsi le refus du comité de démolition en vigueur.

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 briques 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 nouvelle 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.

Les principaux éléments nouveaux au dossier consistent en des études plus précises concernant l'état de l'immeuble et aussi le dépôt d'un projet de remplacement dont la conformité est maintenant assurée et possédant une facture architecturale différente de celle proposée initialement.

Parmi les éléments motivant le refus par le comité de démolition en mai 2019, le rapport d'inspection visuel déposé au soutien de la nécessité de démolir n'était pas concluant. Dans la nouvelle demande, trois rapports additionnels ont été produits. L'un traite de la révision des coûts de restauration, préparé par l'ingénieur Leonardo Soares. Un second, traite de l'analyse de conformité aux normes, préparé par l'ingénieur Toan Tran (Consultnorm inc.) et une analyse structurelle plus détaillée, préparé par l'ingénieur Éric Fédida (Le groupe Solroc).

L'un des consultants souligne notamment que le bâtiment a des lacunes majeures concernant les moyens d'évacuation, des déficiences importantes en matière de résistance thermique et en résistance au feu et une flexion trop importante des planchers. Un dégarnissage total de tout l'intérieur du bâtiment est nécessaire afin de remplacer les systèmes (électrique, plomberie, chauffage, gicleurs automatique, alarme incendie). Il est essentiel de reconstruire tous les moyens d'évacuation, d'isoler et insonoriser les murs et de remplacer toutes les ouvertures. Le groupe Solroc souligne de son côté que les relevés techniques d'humidité sont largement supérieur à un milieu sain. Un relevé thermographique confirme par ailleurs la présence importante de matériaux mouillés dans l'ensemble du bâtiment. Des analyses fongiques révèlent une importante prolifération de diverses espèces de moisissures. Enfin, l'humidité excessive dans ce bâtiment a entraîné, au fil des années, de grandes déformations.

À la lumière de ces données plus précises, une réévaluation du coût de restauration, permettant de réhabiliter le bâtiment, en conservant ces caractéristiques fonctionnelles d'origine, passent de 7,2 million à prêt de 8,8 million. À titre de comparaison, un bâtiment neuf, incluant toutes les caractéristiques fonctionnelles d'aujourd'hui, est évalué à 9,5 million (incluant les coûts de démolition).

Le nouveau bâtiment présenté est conforme à notre Règlement d'urbanisme (01-276). Les professionnels de la direction s'entendent sur le fait que la facture architecturale mérite d'évoluer, notamment au regard de la typologie architecturale spécifique appartenant à la rue Sherbrooke Ouest. Au regard également de sa position dans la ville (coin de rue, en face d'une propriété institutionnelle possédant un fort dégagement). Le bâtiment est cependant localisé dans un secteur d'intérêt patrimonial et il devra faire l'objet d'une analyse spécifique à cet effet, suite à la demande de permis de construction.

Comité de démolition :

À sa rencontre du 27 mai 2019, le comité de démolition a autorisé la démolition aux conditions suivantes (PV en pièce jointe) :

- que le rendu architectural du projet de remplacement puisse continuer à évoluer à travers le processus de PIIA applicable dans ce secteur;
- de manière à répondre aux orientations du Plan local de développement durable, le projet devra atteindre un niveau de qualité permettant d'obtenir au moins une certification « LEED », le tout assorti d'une garantie bancaire de 100 000 \$, ne pouvant être libérée qu'au moment de la délivrance de certificat;
- doubler le nombre de logements de 5 ½ ou 6 ½;
- convertir les unités de stationnement pour limiter leur utilisation aux véhicules électriques ou d'auto-partage;
- maintenir le rythme de la façade commerciale de manière à ce que plusieurs petits commerces puissent s'implanter, plutôt qu'un commerce de grande surface.

L'administration doit souligner que suite à une analyse, certains éléments ne peuvent être pris en compte par le comité ou du moins pas au niveau d'intensité souhaité :

- la garantie bancaire est depuis peu régie à travers le Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009) et ne peut donc être établie au cas par cas. Ainsi, en vertu de l'article 19 de ce règlement, une garantie monétaire équivalent à 15 % de la valeur de l'immeuble (bâtiment et terrain) est requise. La garantie bancaire exigible est alors de 284 790 \$;
- une validation juridique nous a permis de comprendre que l'arrondissement ne peut intervenir dans les aménagements intérieurs du bâtiment. Le cas échéant, le conseil ne pourrait pas reconduire une condition ayant trait au nombre de grands logements;
- il appert qu'une exigence visant la conversion de toutes les unités de stationnement à l'utilisation exclusive à des véhicules électriques ou en auto-partage pouvait représenter une contrainte trop élevée, même si seulement 10 unités sont ici en jeu.

Demande d'appel :

Quatre résidents, demeurant dans l'environnement du bâtiment, ont signé une lettre faisant appel, pour les motifs suivants :

- l'état du bâtiment est le résultat de la négligence du demandeur;
- les anciens locataires ont été forcé à quitter;
- le rapport ne montre pas de problématiques liées à la structure du bâtiment;
- il existe des projets de nature semblable où une restauration est réalisée;
- il s'agit d'un précédent important, un effet d'entraînement possible;
- le bâtiment supporte l'histoire de cette rue;
- il y a un besoin de logements abordables;

- il y aura une augmentation de circulation (camions) sur Marlowe;
- besoin d'un plan d'ensemble du secteur, une vision du quartier.

L'administration doit notamment souligner que lors de la demande de démolition, le bâtiment était vacant et n'est donc pas en mesure de tenir compte des conditions de départ des locataires. Il s'agissait ici de conditions relevant de la Régie des logements. Ce n'est pas non plus le rôle de l'arrondissement de faire le procès de l'attitude d'un propriétaire quant à l'état du bâtiment. Les conditions observées sont visiblement le résultat d'un long processus où plus d'un propriétaire est susceptible d'avoir contribué à son état actuel.

JUSTIFICATION

Considérant que le complément d'information à l'égard de l'état du bâtiment, notamment : le rapport d'analyse relatif au code de construction, l'analyse structurale et la salubrité et la révision plus réaliste des coûts de restauration, démontrent que l'effort consenti à la restauration représente maintenant un déséquilibre quant à la perspective de maintenir le bâtiment existant;

- Considérant que les impacts importants associés uniquement à la mise aux normes des moyens d'évacuation, des systèmes de protection incendie et de l'enveloppe du bâtiment, risqueraient de compromettre la valeur et l'authenticité du projet de restauration;
- Considérant que le contrôle des loyers attaché à l'aide financière municipale possible pour cette restauration ($\pm 4\%$ de l'investissement dans ce cas), crée un frein vraisemblable quant à un possible retour sur l'investissement;
- Considérant que la typologie spécifique des conciergeries localisées sur la rue Sherbrooke demeure une référence incontournable pour la réalisation de tout type de projet;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol dégagé proposé comporte un niveau de détails tel qu'il éveille à des opinions divergentes quant au style architectural à privilégier, alors que cette dimension pourra être analysée en un autre temps, dans la cadre de l'analyse des dispositions de PIIA. L'actuelle proposition permet avant tout de convenir de la conformité réglementaire du projet et nous sensibilise à la nécessité d'établir des balises quant au parti architectural souhaitable à venir;
- Considérant qu'à cette étape la direction est tout de même en mesure de soulever quelques questionnements, à l'égard du projet proposé, notamment :
 - Par l'absence d'une valorisation du projet liée à la présence d'une intersection;
 - Par le traitement minimaliste proposé de la mezzanine et du toit, dans le contexte montréalais d'une occupation de plus en plus intensive des toits, constituant ainsi une 5e façade;
 - Par la difficulté de reconnaître, par cette proposition, l'essence de la typologie spécifique des conciergeries existantes typiques à la rue Sherbrooke, si ce n'est que l'usage intensif de la brique.
- Considérant que la décision du comité de démolition comporte certains éléments pour lesquels il n'était pas en mesure de porter un jugement (garantie bancaire, nombre de grands logements, conversion totale des unités de stationnement);

La Direction recommande que, outre les éléments pour lesquels il ne pouvait être en mesure de se prononcer comme souhaité, de confirmer la décision du comité de démolition rendu le 27 mai 2019, consistant à autoriser la démolition du bâtiment, aux conditions suivantes :

- Le rendu architectural du projet de remplacement doit continuer à évoluer à travers le processus de PIIA applicable dans ce secteur et notamment par les critères supportant les préoccupations suivantes :
 - Le projet de remplacement devra démontrer un souci d'intégration exemplaire à l'égard du contexte d'insertion et réinterpréter avec justesse les éléments de composition typiques des conciergeries d'origine, assurant ainsi à ce projet d'agir comme un support à l'identité propre de la rue Sherbrooke;
 - Le projet devra explorer une facture contemporaine et privilégier l'usage de matériaux de qualité, compatibles avec les caractéristiques architecturales issues des meilleures références composant la typologie des conciergeries d'origine sur cette rue;
 - Le projet devra tenir compte du contexte spécifique propre à sa localisation, notamment en regard du fait qu'il est adjacent à une intersection de rues et qu'il fait face (avenue Marlowe) à une propriété ayant une facture architecturale et une implantation à caractère institutionnel;
 - Le projet devra considérer l'actuelle intensification de l'occupation des toits à Montréal et, partant de ce fait, prendre en compte la qualité des constructions devant s'y trouver et la qualité paysagère qu'il doit s'en dégager;
- De manière à répondre aux orientations du Plan local de développement durable, le projet devra atteindre un niveau de qualité permettant d'obtenir au moins une certification « LEED »;
- Convertir au moins 20 % des unités de stationnement pour limiter leur utilisation aux véhicules électriques ou d'auto-partage;
- Maintenir le rythme de la façade commerciale de manière à ce que plusieurs petits commerces puissent s'implanter, plutôt qu'un commerce de grande surface.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

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

Richard GOURDE
Conseiller(ere) en aménagement

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

ENDOSSÉ PAR Le : 2019-07-03

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

Tél : 514-872-2345
Télécop. :

Dossier # : 1193558043

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 3001565875) et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.



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



- Projet de remplacement soumis : [Plans_190527.pdf](#)
- Présentation électronique au comité de démolition :



[Présent_5166-Sherbrooke_190527.pdf](#)



- PV du comité de démolition (27 mai 2019) : [Final PV Démolition 27 mai 2019.pdf](#)



- Demande d'appel : [Dem-Appel_190619.pdf](#)

RESPONSABLE DU DOSSIER

Richard GOURDE
Conseiller(ere) en aménagement

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

Demande de démolition :
5166, rue Sherbrooke Ouest



Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

2 juillet 2019

CDN-NDG



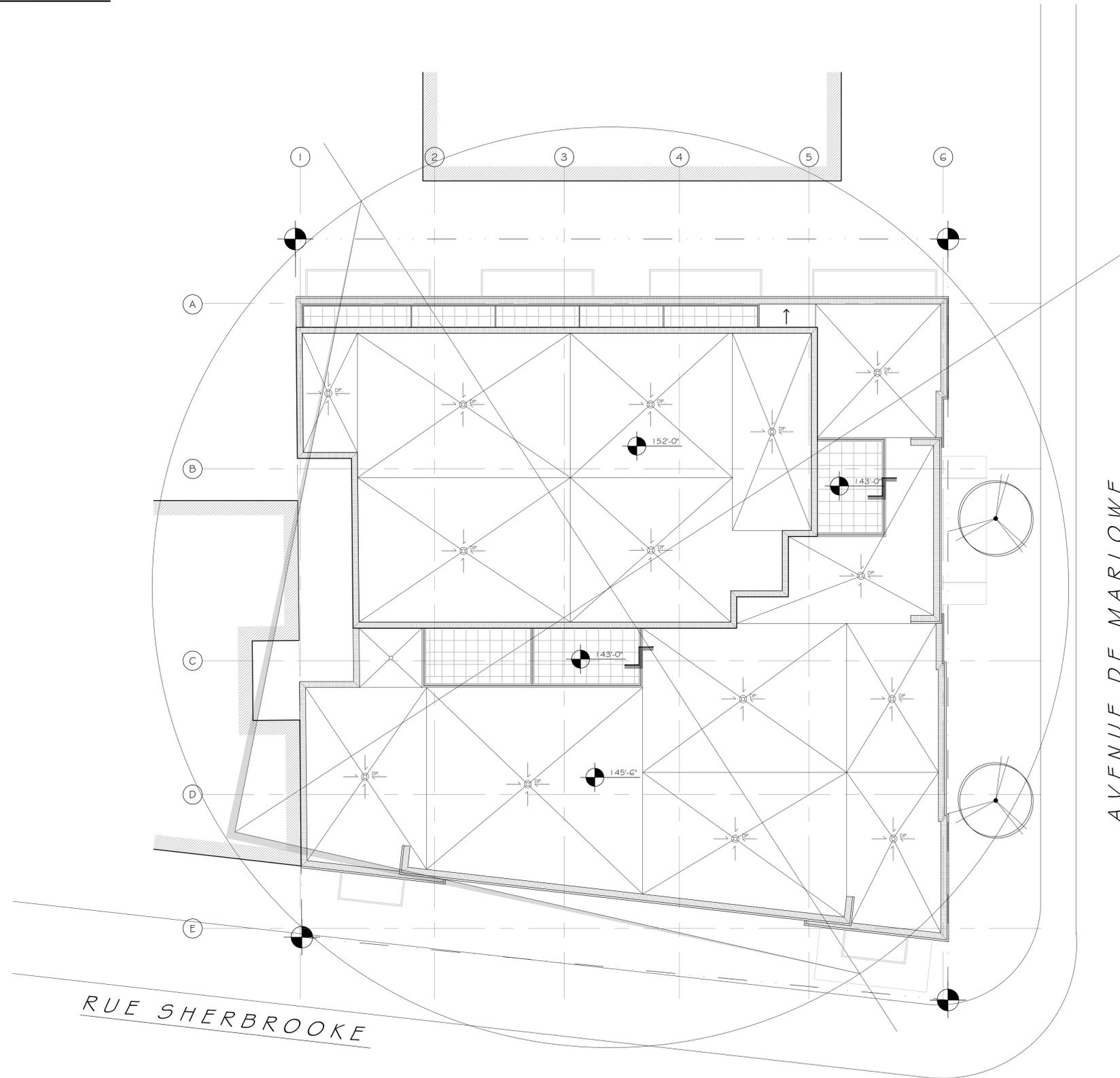


PO

LES SUITES MARLOWE
2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

LES SUITES MARLOWE

2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC



Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

2 juillet 2019

CDN-NDG

REVISION GENERALE 14-05-2019
EMIS POUR PERMIS DE DEMOLITION 09-08-2018
EMIS POUR REVUE ET COMMENTAIRE 12-12-2016



ARMAND DADOUN ARCHITECTE
MONTREAL - QC - CANADA

LES SUITES MARLOWE
2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

PLAN DE SITE

dessiné	dossier	dessin no
Y.B. # I.G.	-	PO
échelle	date	
3/16" = 1'0"	NOV. 2016	

I PLAN DU SITE
ECHELLE: 3/16" = 1'-0"



PI

LES SUITES MARLOWE
2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

LES SUITES MARLOWE

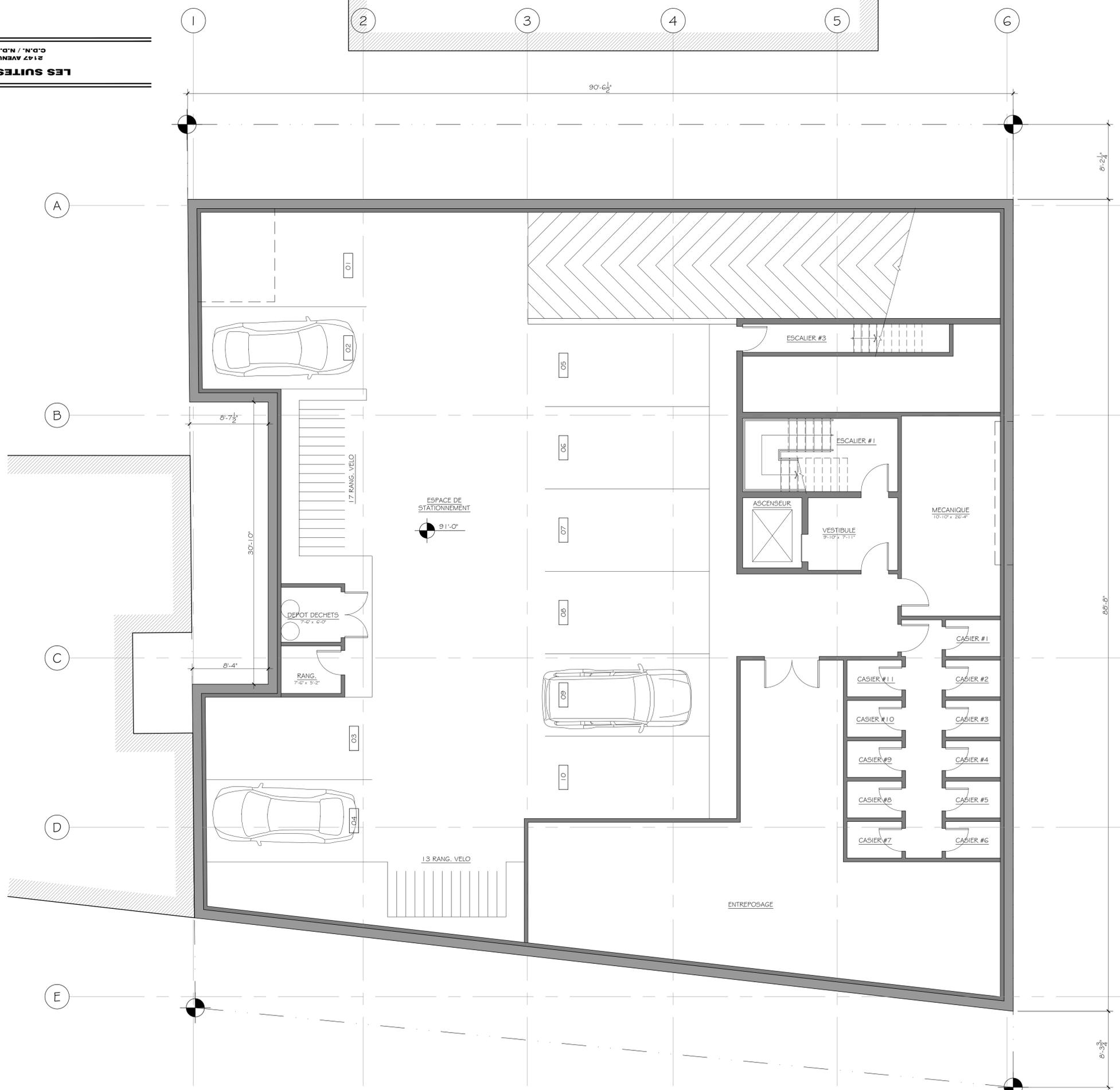
2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

LISTE DES SUPERFICIES

CASIERS	452 P.C.
ESCALIER 1	152 P.C.
ESCALIER 3	70 P.C.
VESTIBULE 1	88 P.C.
ASCENSEUR	60 P.C.
ENTREPOSAGE	1 031 P.C.
RANGEMENT	27 P.C.
DEPOT DECHETS	59 P.C.
MECANIQUE	285 P.C.
RAMPE	605 P.C.

NOMBRE DE VOITURES: 10
NOMBRE DE VELOS: 30
NOMBRE DE CASIERS: 11

SUPERFICIE TOTALE : 7272 P.C.



Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

2 juillet 2019

CDN-NDG

REVISION GENERALE 24-05-2019
REVISION GENERALE 14-05-2019
EMIS POUR REVUE ET COMMENTAIRES 24-04-2019
EMIS POUR PERMIS DE DEMOLITION 09-08-2018
EMIS POUR REVUE ET COMMENTAIRES 02-12-2016

ARMAND DADOUN ARCHITECTE
MONTREAL - QC - CANADA

LES SUITES MARLOWE
2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

PLAN PROPOSÉ
SOUS-SOL

dessiné	dossier	dessin no
Y.B. # I.G.	-	PI
échelle	date	
3/16"=1'0"	NOV. 2016	

PLAN DU SOUS-SOL - NIV 91'-0"
Echelle: 3/16" = 1'-0"



P2

LES SUITES MARLOWE
2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

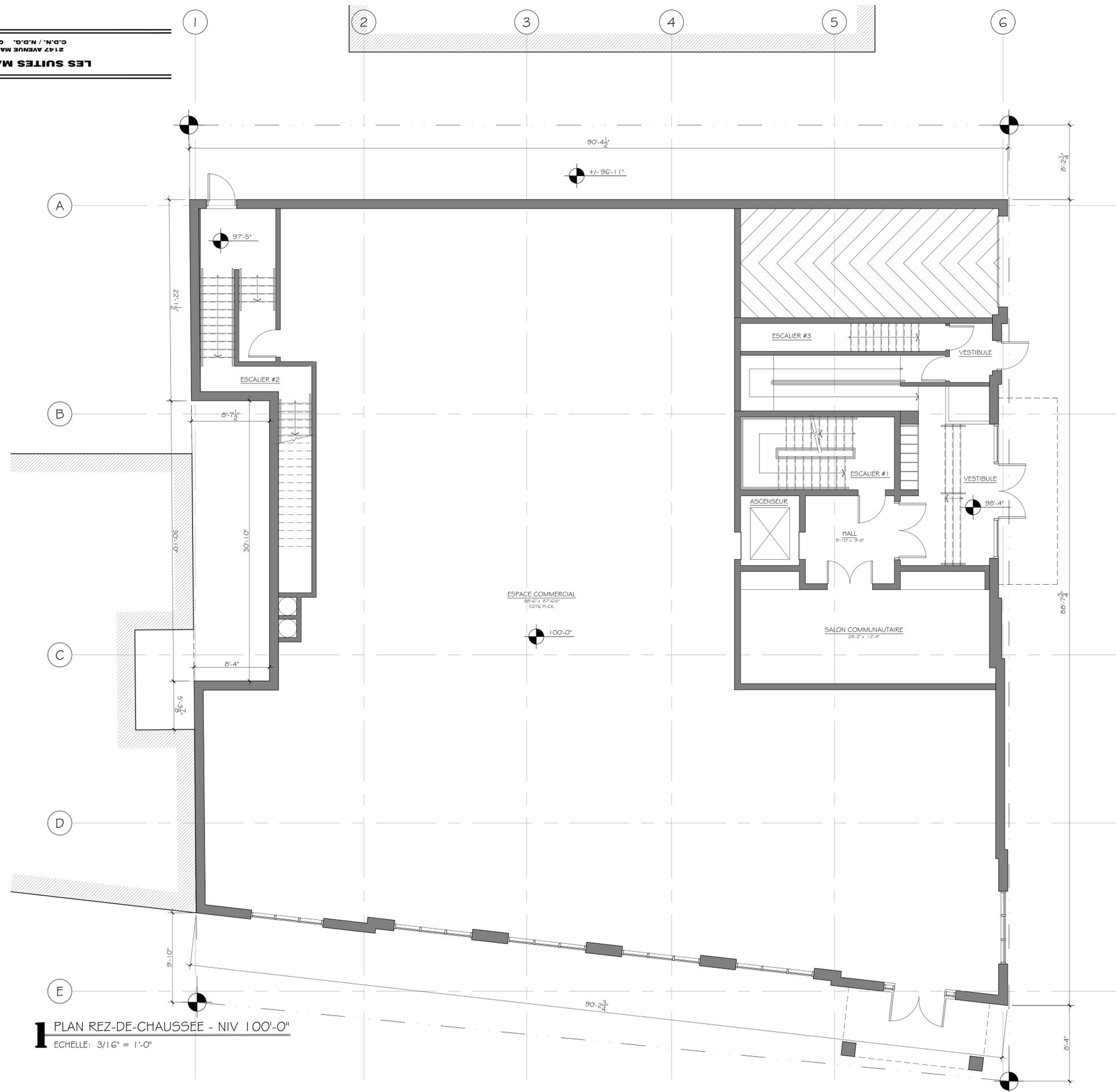
LES SUITES MARLOWE

2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

NOTES GÉNÉRALES :
LISTE DES SUPERFICIES

ESPACE COMMERCIAL	5276 P.C.
ESCALIER #1	153 P.C.
ESCALIER #2	335 P.C.
ESCALIER #3	126 P.C.
ASCENSEUR	60 P.C.
HALL	472 P.C.
SALON COMMUNAUTAIRE	358 P.C.
RAMPE	397 P.C.
CHUTE	16 P.C.

SUPERFICIE TOTALE : 7193 P.C.



PLAN REZ-DE-CHAUSSEE - NIV 100'-0"
ECHELLE: 3/16" = 1'-0"

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

2 juillet 2019

CDN-NDG



REVISION GENERALE 24-05-2019 | CORRECTION 27-05-2019
 REVISION GENERALE 14-05-2019
 EMIS POUR PERMIS DE DEMOLITION 10-05-2019
 EMIS POUR REVUE ET COMMENTAIRES 24-04-2019
 EMIS POUR PERMIS DE DEMOLITION 09-08-2018
 EMIS POUR REVUE ET COMMENTAIRES 02-12-2016

ARMAND DADOUN ARCHITECTE
MONTREAL - QC - CANADA

LES SUITES MARLOWE
2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

PLAN PROPOSÉ
REZ-DE-CHAUSSEE

dessiné	dossier	dessin no
Y.B. # I.G.	-	P2
échelle	date	
3/16"=1'0"	NOV. 2016	



P3

LES SUITES MARLOWE
2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

LES SUITES MARLOWE

2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

NOTES GÉNÉRALES :

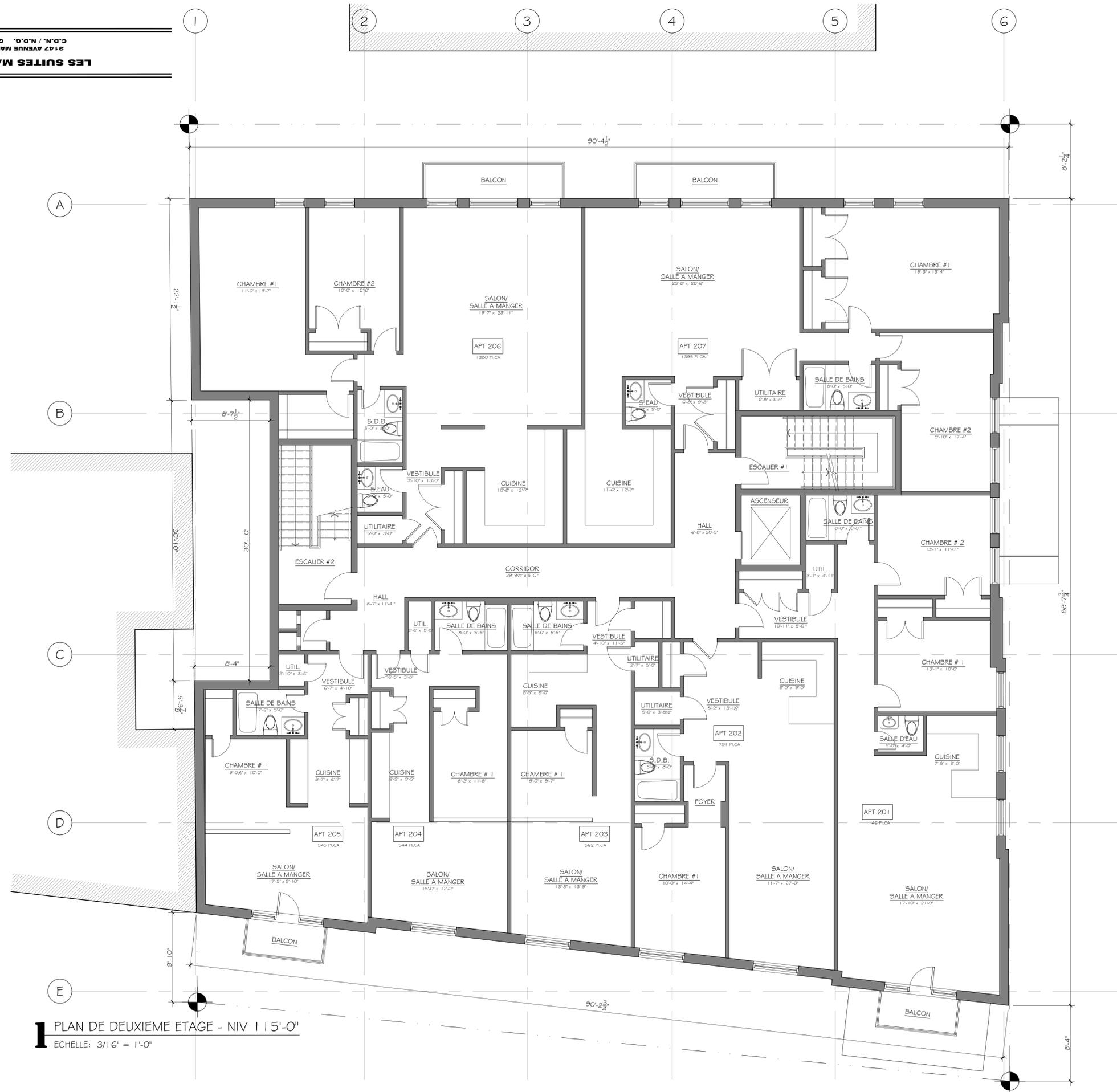
NOTE SUR CHAMBRE A DEMI-JOUR : LES CLOISONS QUI SÉPARERONT LES CHAMBRES EN DEMI-JOUR DE LEUR SOURCE DE LUMIÈRE NATURELLE DEVRONT ÊTRE OUVERTES AU MINIMUM À 40% DE LEUR SURFACE.

LISTE DES SUPERFICIES

TYPE D'APPARTEMENT :
(3) X STUDIO | (1) X 3-1/2 | (3) X 4-1/2

4-1/2 APPARTEMENT 201	1146 P.C.
3-1/2 APPARTEMENT 202	791 P.C.
STUDIO APPARTEMENT 203	562 P.C.
STUDIO APPARTEMENT 204	544 P.C.
STUDIO APPARTEMENT 205	545 P.C.
4-1/2 APPARTEMENT 206	1380 P.C.
4-1/2 APPARTEMENT 207	1395 P.C.
TOTAL COMMUN :	830 P.C.

SUPERFICIE TOTALE : 7193 P.C.



Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

2 juillet 2019

CDN-NDG

PLAN DE DEUXIEME ETAGE - NIV | 15'-0"
Echelle: 3/16" = 1'-0"

REVISION GENERALE 24-05-2019
 REVISION GENERALE 14-05-2019
 EMIS POUR PERMIS DE DEMOLITION 10-05-2019
 EMIS POUR PERMIS DE DEMOLITION 09-08-2018
 EMIS POUR REVUE ET COMMENTAIRE 12-12-2016

ARMAND DADOUN ARCHITECTE
MONTREAL - QC - CANADA

LES SUITES MARLOWE
2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

PLAN PROPOSÉ
DEUXIEME ETAGE

dessiné	Y.B. # I.G.	dossier	-	dessin no	P3
échelle	3/16"=1'0"	date	NOV. 2016		



P4

LES SUITES MARLOWE
2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

LES SUITES MARLOWE

2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

NOTES GÉNÉRALES :

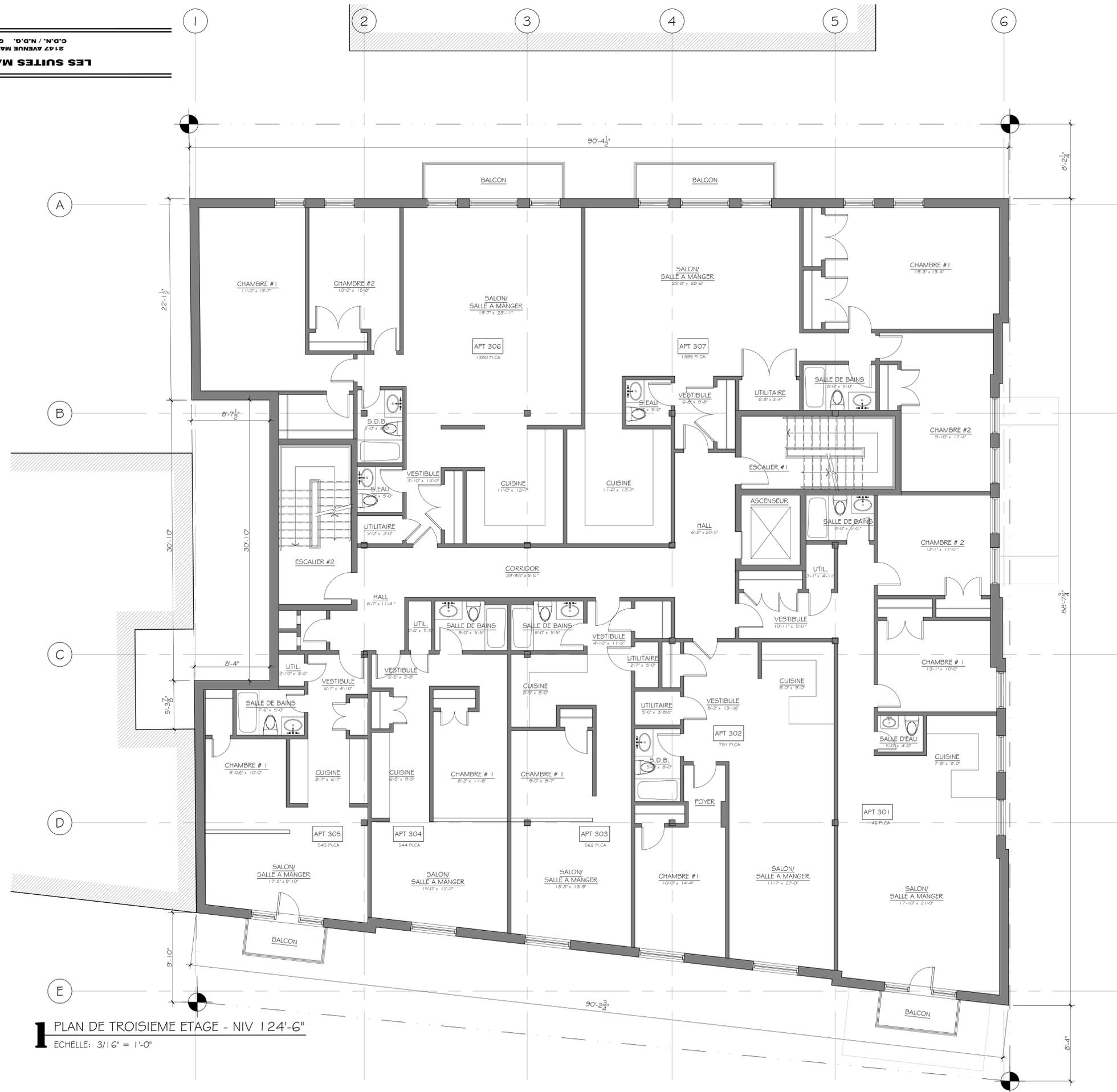
NOTE SUR CHAMBRE A DEMI-JOUR : LES CLOISONS QUI SÉPARERONT LES CHAMBRES EN DEMI-JOUR DE LEUR SOURCE DE LUMIÈRE NATURELLE DEVRONT ÊTRE OUVERTES AU MINIMUM À 40% DE LEUR SURFACE.

LISTE DES SUPERFICIES

TYPE D'APPARTEMENT :
(3) X STUDIO | (1) X 3-1/2 | (3) X 4-1/2

4-1/2 APPARTEMENT 201	1146 P.C.
3-1/2 APPARTEMENT 202	791 P.C.
STUDIO APPARTEMENT 203	562 P.C.
STUDIO APPARTEMENT 204	544 P.C.
STUDIO APPARTEMENT 205	545 P.C.
4-1/2 APPARTEMENT 206	1380 P.C.
4-1/2 APPARTEMENT 207	1395 P.C.
TOTAL COMMUN :	830 P.C.

SUPERFICIE TOTALE : 7193 P.C.



PLAN DE TROISIÈME ÉTAGE - NIV | 24'-6"
Echelle: 3/16" = 1'-0"

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

2 juillet 2019

CDN-NDG

REVISION GÉNÉRALE 24-05-2019
 REVISION GÉNÉRALE 14-05-2019
 EMIS POUR PERMIS DE DEMOLITION 10-05-2019
 EMIS POUR PERMIS DE DEMOLITION 09-08-2018
 EMIS POUR REVUE ET COMMENTAIRE 12-12-2016

ARMAND DADOUN ARCHITECTE
MONTREAL - QC - CANADA

LES SUITES MARLOWE
2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

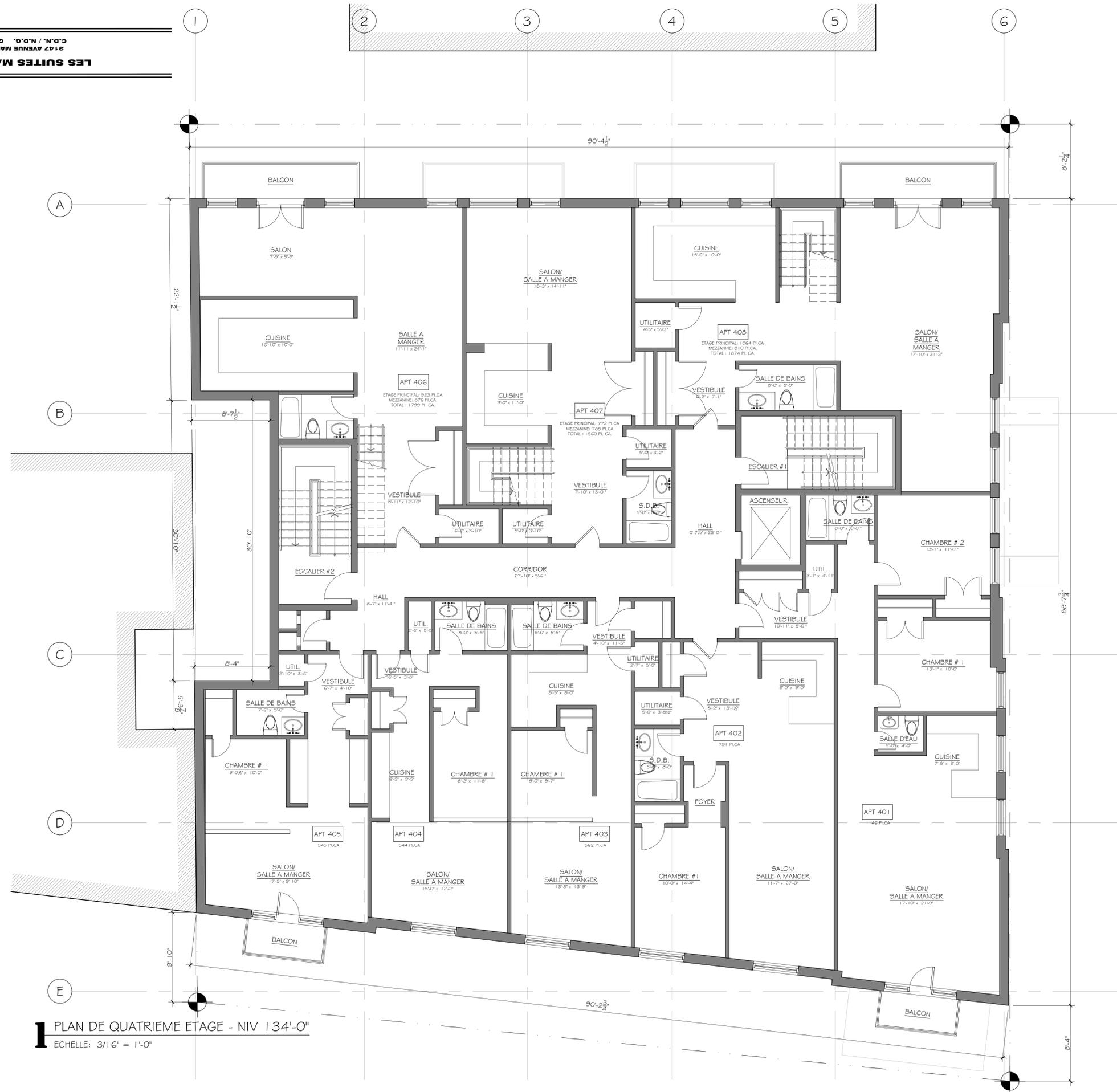
PLAN PROPOSÉ
TROISIÈME ÉTAGE

dessiné	Y.B. # I.G.	dossier	-	dessin no	P4
échelle	3/16"=1'0"	date	NOV. 2016		



P5

LES SUITES MARLOWE
2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC



I PLAN DE QUATRIEME ETAGE - NIV 134'-0"
Echelle: 3/16" = 1'-0"

LES SUITES MARLOWE

2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

NOTES GÉNÉRALES :

NOTE SUR CHAMBRE A DEMI-JOUR : LES CLOISONS QUI SÉPARERONT LES CHAMBRES EN DEMI-JOUR DE LEUR SOURCE DE LUMIÈRE NATURELLE DEVRONT ÊTRE OUVERTES AU MINIMUM À 40% DE LEUR SURFACE.

LISTE DES SUPERFICIES :

TYPE D'APPARTEMENT :
(3) X STUDIO | (1) X 3-1/2 | (1) X 4-1/2 | (1) X 5-1/2 | (2) X 6-1/2

4-1/2 APPARTEMENT 401	1146 P.C.
3-1/2 APPARTEMENT 402	791 P.C.
STUDIO APPARTEMENT 403	562 P.C.
STUDIO APPARTEMENT 404	544 P.C.
STUDIO APPARTEMENT 405	545 P.C.
6-1/2 APPARTEMENT 406	923 P.C.
5-1/2 APPARTEMENT 407	772 P.C.
6-1/2 APPARTEMENT 408	1064 P.C.

TOTAL COMMUN : 846 P.C.

SUPERFICIE TOTALE : 7193 P.C.

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

2 juillet 2019

CDN-NDG

REVISION GÉNÉRALE 24-05-2019
REVISION GÉNÉRALE 14-05-2019
EMIS POUR PERMIS DE DEMOLITION 10-05-2019
EMIS POUR PERMIS DE DEMOLITION 09-08-2018
EMIS POUR REVUE ET COMMENTAIRE 12-12-2016



ARMAND DADOUN ARCHITECTE
MONTREAL - QC - CANADA

LES SUITES MARLOWE

2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

PLAN PROPOSÉ
QUATRIEME ETAGE

dessiné Y.B. # I.G.	dossier -	dessin no P5
échelle 3/16"=1'0"	date NOV. 2016	



P6

LES SUITES MARLOWE
2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

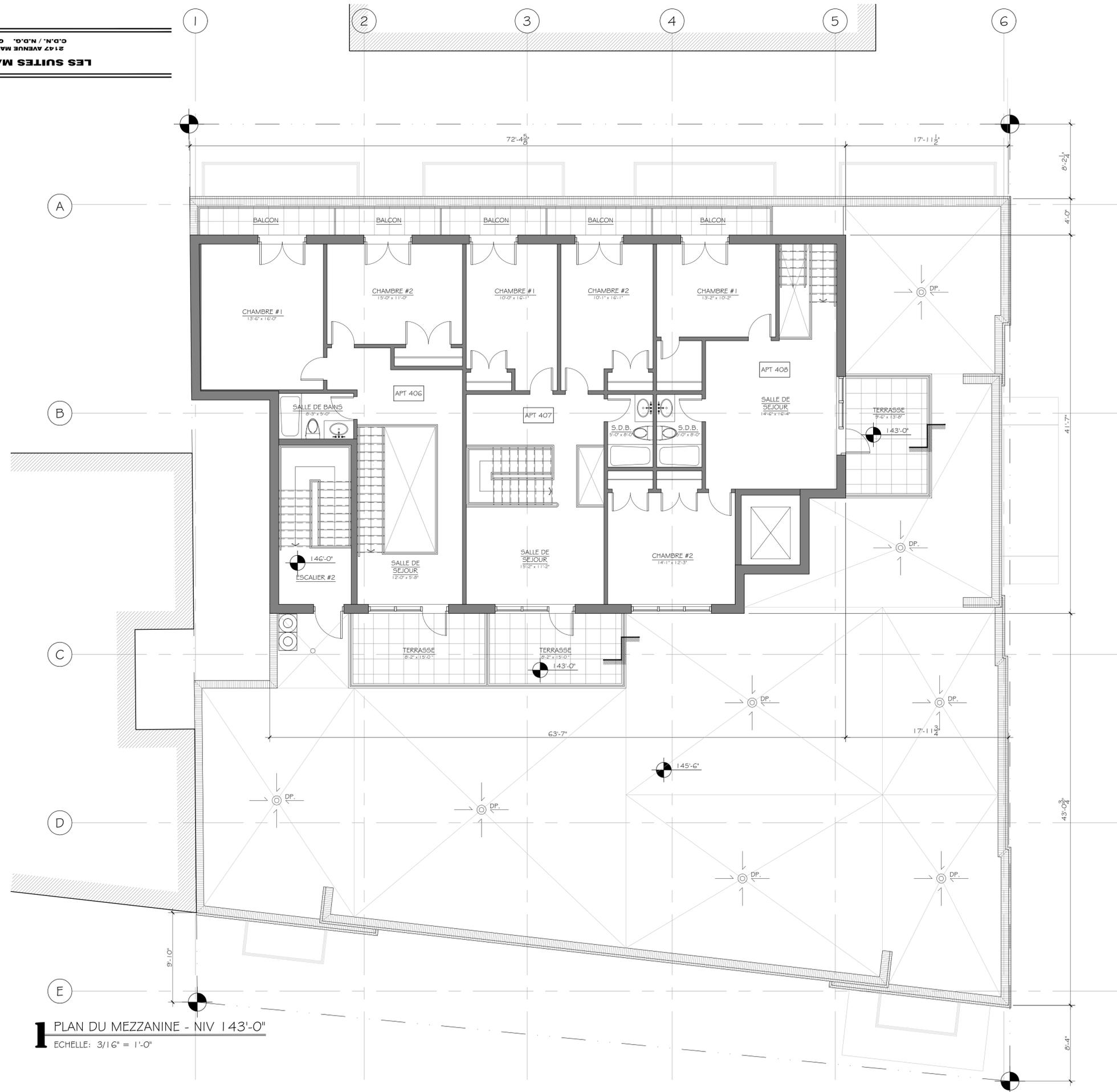
LES SUITES MARLOWE

2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

NOTES GÉNÉRALES :
LISTE DES SUPERFICIES

APPARTEMENT 406	876	P.C.
APPARTEMENT 407	788	P.C.
APPARTEMENT 408	810	P.C.
COMMUN:	246	P.C.

SUPERFICIE TOTALE : 2743 P.C.



I PLAN DU MEZZANINE - NIV 143'-0"
Echelle: 3/16" = 1'-0"

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

2 juillet 2019

CDN-NDG

REVISION GENERALE 24-05-2019
 REVISION GENERALE 14-05-2019
 EMIS POUR PERMIS DE DEMOLITION 10-05-2019
 EMIS POUR PERMIS DE DEMOLITION 09-08-2018
 EMIS POUR REVUE ET COMMENTAIRE 02-12-2016

ARMAND DADOUN ARCHITECTE
MONTREAL - QC - CANADA

LES SUITES MARLOWE
2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

PLAN PROPOSÉ
MEZZANINE

dessiné	dossier	dessin no
Y.B. # I.G.	-	P6
échelle	date	
3/16"=1'0"	NOV. 2016	

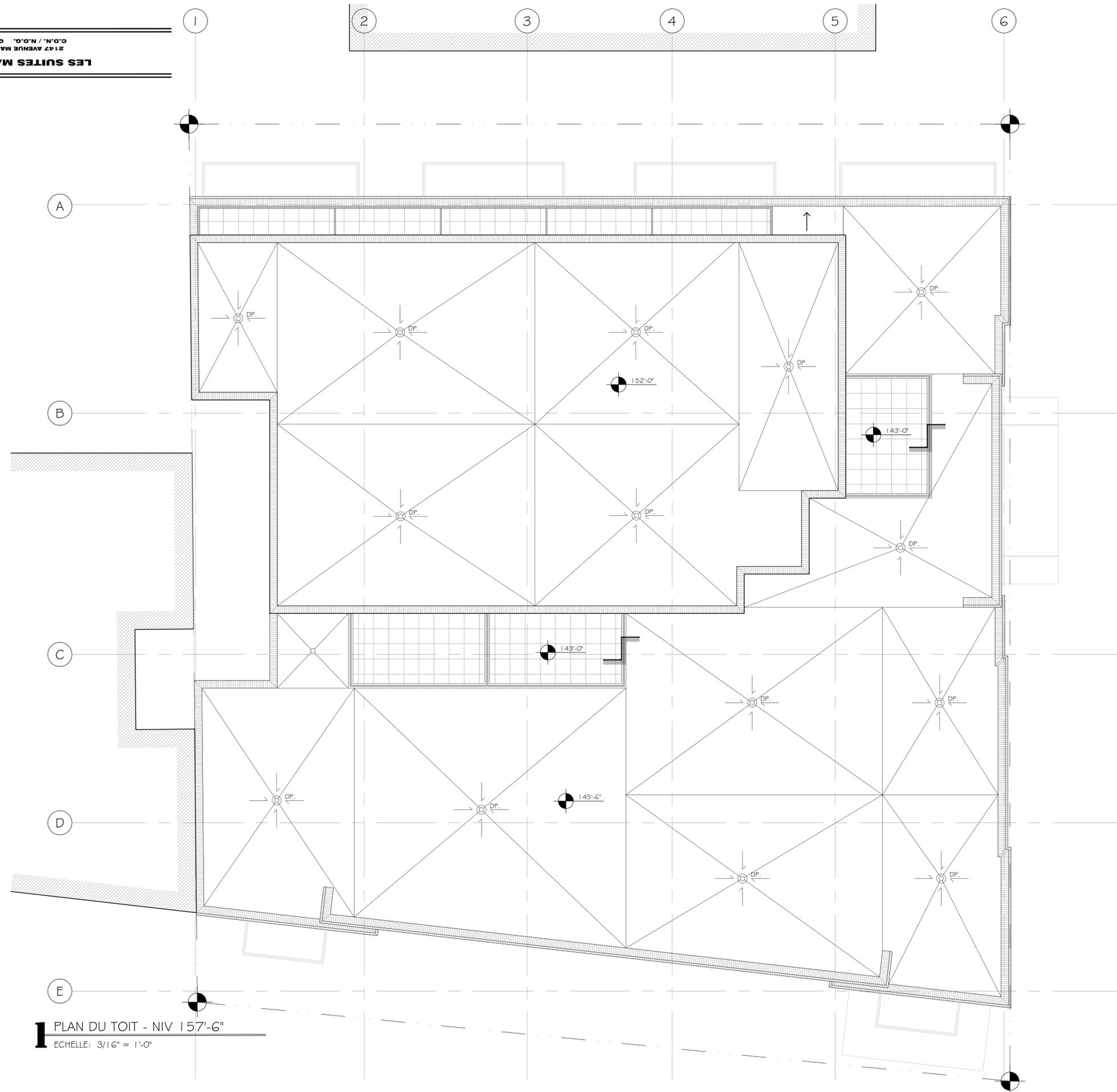


P7

LES SUITES MARLOWE
2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

LES SUITES MARLOWE

2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC



I PLAN DU TOIT - NIV 157'-6"
Echelle: 3/16" = 1'-0"

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

2 juillet 2019

CDN-NDG

REVISION GENERALE 24-05-2019
REVISION GENERALE 14-05-2019
EMIS POUR PERMIS DE DEMOLITION 09-08-2018
EMIS POUR REVUE ET COMMENTAIRE 12-12-2016



ARMAND DADOUN ARCHITECTE
MONTREAL - QC - CANADA

LES SUITES MARLOWE
2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

PLAN DE TOIT

dessiné Y.B. # I.G.	dossier -	dessin no P7
échelle 3/16" = 1'0"	date NOV. 2016	



P8

LES SUITES MARLOWE
2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

LES SUITES MARLOWE

2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

NOTES GÉNÉRALES :

LA HAUTEUR DE 14 M MAXIMUM (46'-0") À LA MEMBRANE A ÉTÉ CALCULÉE À L'ENTRÉE DES RÉSIDENCES SOIT 2'-0" PLUS HAUT QUE L'ÉLEVATION DU TROTTOIR. CETTE HAUTEUR POURRA ÊTRE AJUSTÉE SELON LES EXIGENCES DE LA MUNICIPALITÉ ET DES ARTICLES OU RÉGLEMENTS.



Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

2 juillet 2019

CDN-NDG

1 ELEVATION NORD - RUE SHERBROOKE
ÉCHELLE: 3/16" = 1'-0"

REVISION GÉNÉRALE 14-05-2019
EMIS POUR PERMIS DE DEMOLITION 10-05-2019
REVISION GÉNÉRALE 26-03-2019
EMIS POUR PERMIS DE DEMOLITION 09-08-2018
EMIS POUR REVUE ET COMMENTAIRE 12-12-2016

ARMAND DADOUN ARCHITECTE
MONTREAL - QC - CANADA

LES SUITES MARLOWE
2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

ELEVATION PROPOSÉE
NORD

dessiné Y.B. # I.G.	dossier -	dessin no P8
échelle 3/16"=1'0"	date NOV. 2016	



6d

LES SUITES MARLOWE
2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

LES SUITES MARLOWE

2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

NOTES GÉNÉRALES :

LA HAUTEUR DE 14 M MAXIMUM (46'-0") À LA MEMBRANE A ÉTÉ CALCULÉE À L'ENTRÉE DES RÉSIDENCES SOIT 2'-0" PLUS HAUT QUE L'ÉLEVATION DU TROTTOIR. CETTE HAUTEUR POURRA ÊTRE AJUSTÉE SELON LES EXIGENCES DE LA MUNICIPALITÉ ET DES ARTICLES OU RÉGLEMENTS.



Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

2 juillet 2019

CDN-NDG

1 ELEVATION OUEST - AVENUE MARLOWE
ÉCHELLE: 3/16" = 1'-0"

REVISION GÉNÉRALE 14-05-2019
EMIS POUR PERMIS DE DEMOLITION 10-05-2019
REVISION GÉNÉRALE 26-03-2019
EMIS POUR PERMIS DE DEMOLITION 09-08-2018
EMIS POUR REVUE ET COMMENTAIRE 12-12-2016

ARMAND DADOUN ARCHITECTE
MONTREAL - QC - CANADA

LES SUITES MARLOWE
2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

ELEVATION PROPOSÉE OUEST

dessiné Y.B. # I.G.	dossier -	dessin no P9
échelle 3/16"=1'0"	date NOV. 2016	



P10

LES SUITES MARLOWE
2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

LES SUITES MARLOWE

2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

NOTES GÉNÉRALES :

LA HAUTEUR DE 1.4 M MAXIMUM (46'-0") À LA MEMBRANE A ÉTÉ CALCULÉE À L'ENTRÉE DES RÉSIDENCES SOIT 2'-0" PLUS HAUT QUE L'ÉLEVATION DU TROTTOIR. CETTE HAUTEUR POURRA ÊTRE AJUSTÉE SELON LES EXIGENCES DE LA MUNICIPALITÉ ET DES ARTICLES OU RÉGLEMENTS.



1 ELEVATION SUD
ECHELLE: 3/16" = 1'-0"

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

2 juillet 2019

CDN-NDG

REVISION GENERALE 24-05-2019
REVISION GENERALE 14-05-2019
EMIS POUR PERMIS DE DEMOLITION 10-05-2019
EMIS POUR PERMIS DE DEMOLITION 09-08-2018
EMIS POUR REVUE ET COMMENTAIRE 12-12-2016



ARMAND DADOUN ARCHITECTE
MONTREAL - QC - CANADA

LES SUITES MARLOWE
2147 AVENUE MARLOWE
C.D.N. / N.D.G. QUÉBEC

ELEVATION PROPOSÉE
SUD

dessiné Y.B. # I.G.	dossier -	dessin no P10
échelle 3/16"=1'0"	date NOV. 2016	



Comité de démolition
27 mai 2019

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 : 3001565875

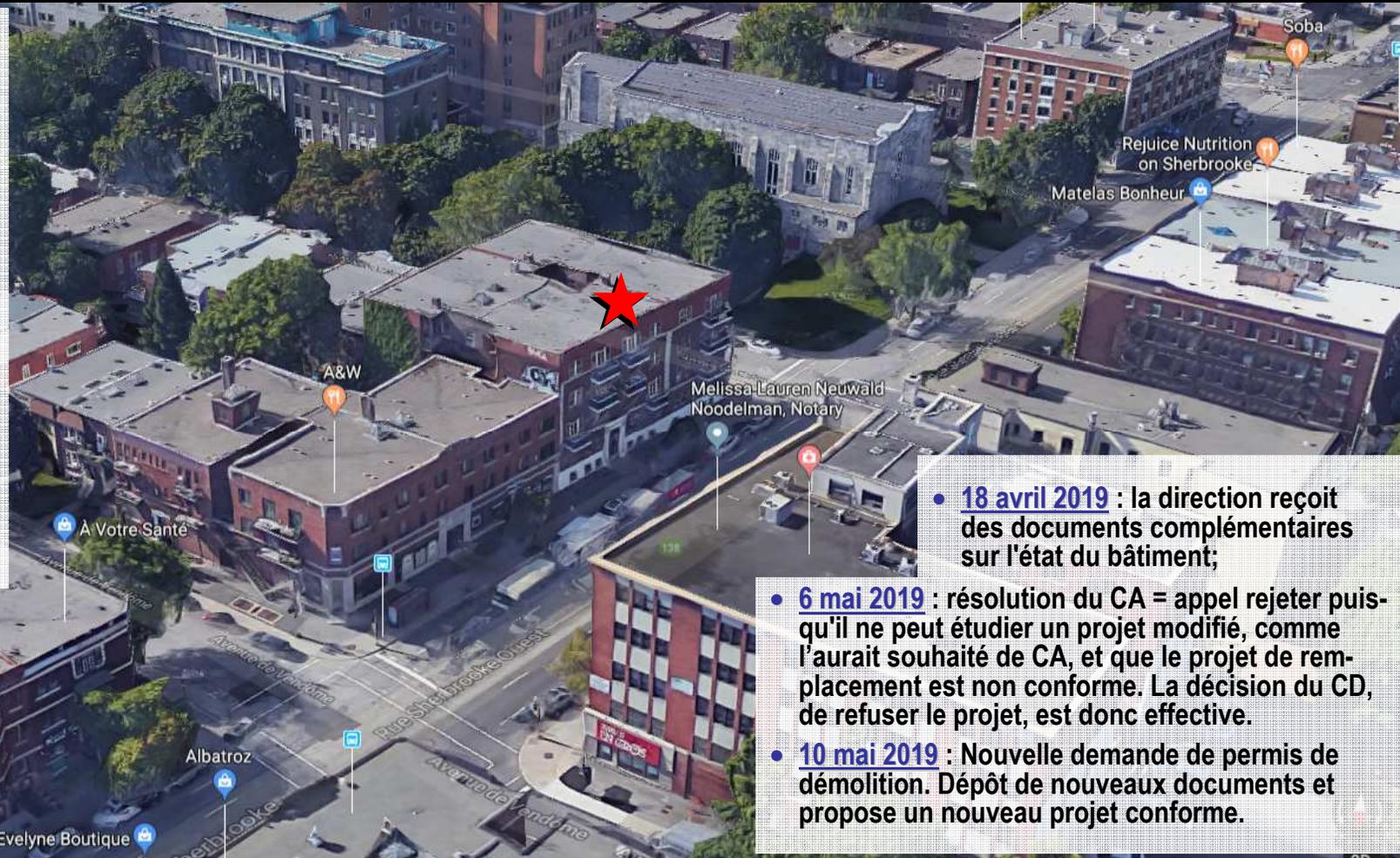
Les étapes d'approbation

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 intéressé peut interjeter appel de la décision du Comité de démolition par écrit devant le conseil d'arrondissement. Pour ce faire, la personne devra transmettre une lettre ou un courriel à la secrétaire d'arrondissement* identifiant clairement les motifs motivant une telle demande de révision.*
3. Si aucune demande d'appel n'est déposée, au plus tard le 26 juin 2019 (16 h 30), la décision du Comité de démolition devient effective et, le cas échéant, le permis de démolition peut être délivré.
4. Si une demande d'appel est déposée dans le délai imparti, la décision du Comité de démolition est suspendue jusqu'à ce que le conseil d'arrondissement confirme la décision du comité ou rend toute autre décision. Le conseil sera éventuellement en mesure de se prononcer au plus tôt, le 26 juin 2019 (après 16 h30).

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

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

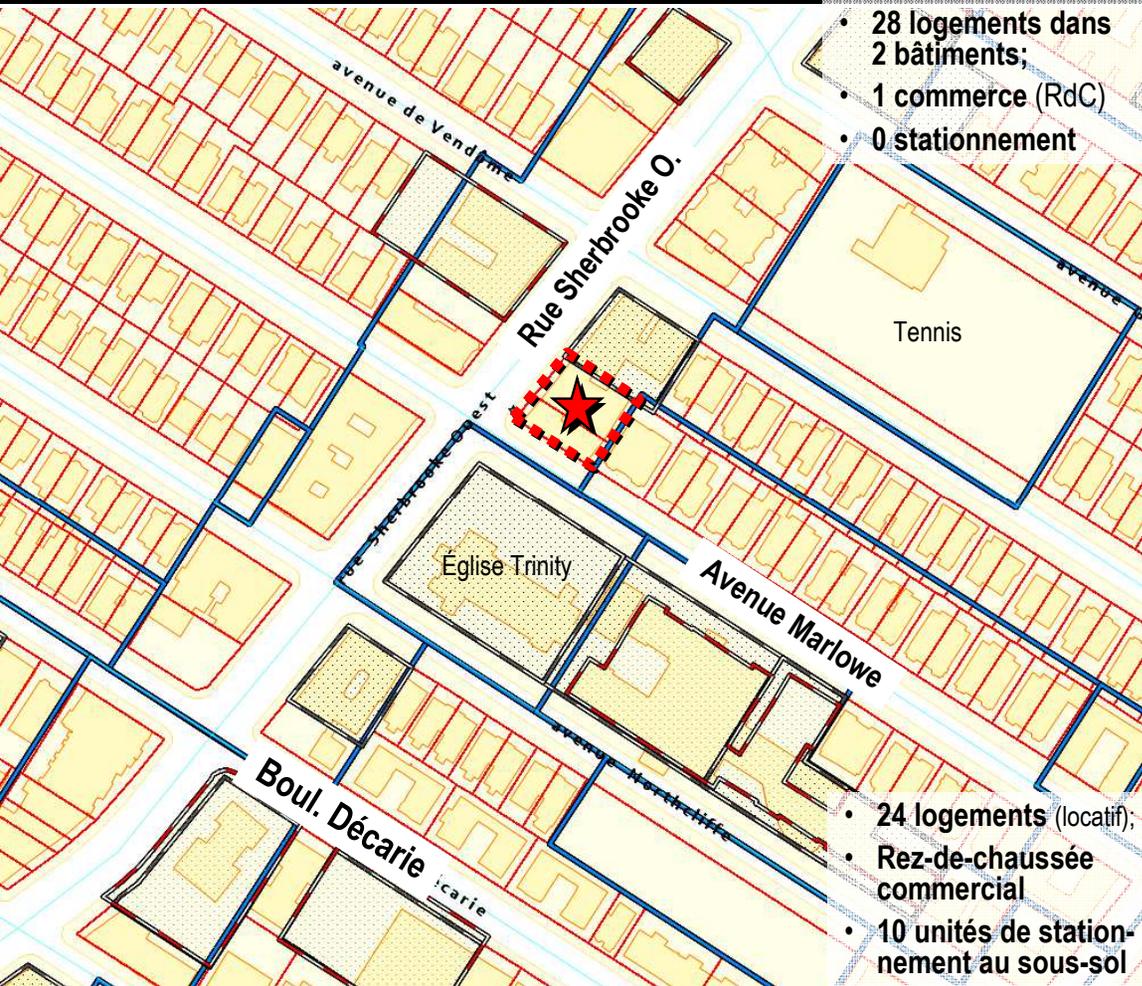
Cheminement du dossier



- **10 août 2018** : 1^e demande de démolition
- **9 janv. 2019** : présentation du dossier au Comité de démolition (CD). Le comité a refusé la démolition;
- **5 février 2019** : demande d'appel de la décision auprès du conseil d'arrondissement (CA);
- **4 avril 2019** : audition de l'appel (aucune décision de prise à ce moment). Le CA exprime le souhait que soit fourni une expertise plus minutieuse de l'état du bâtiment et que le projet de remplacement soit plus conforme à la nature du milieu;

- **18 avril 2019** : la direction reçoit des documents complémentaires sur l'état du bâtiment;
- **6 mai 2019** : résolution du CA = appel rejeter puisqu'il ne peut étudier un projet modifié, comme l'aurait souhaité de CA, et que le projet de remplacement est non conforme. La décision du CD, de refuser le projet, est donc effective.
- **10 mai 2019** : Nouvelle demande de permis de démolition. Dépôt de nouveaux documents et propose un nouveau projet conforme.

5166 rue Sherbrooke O.



Bâtiment vacant actuel



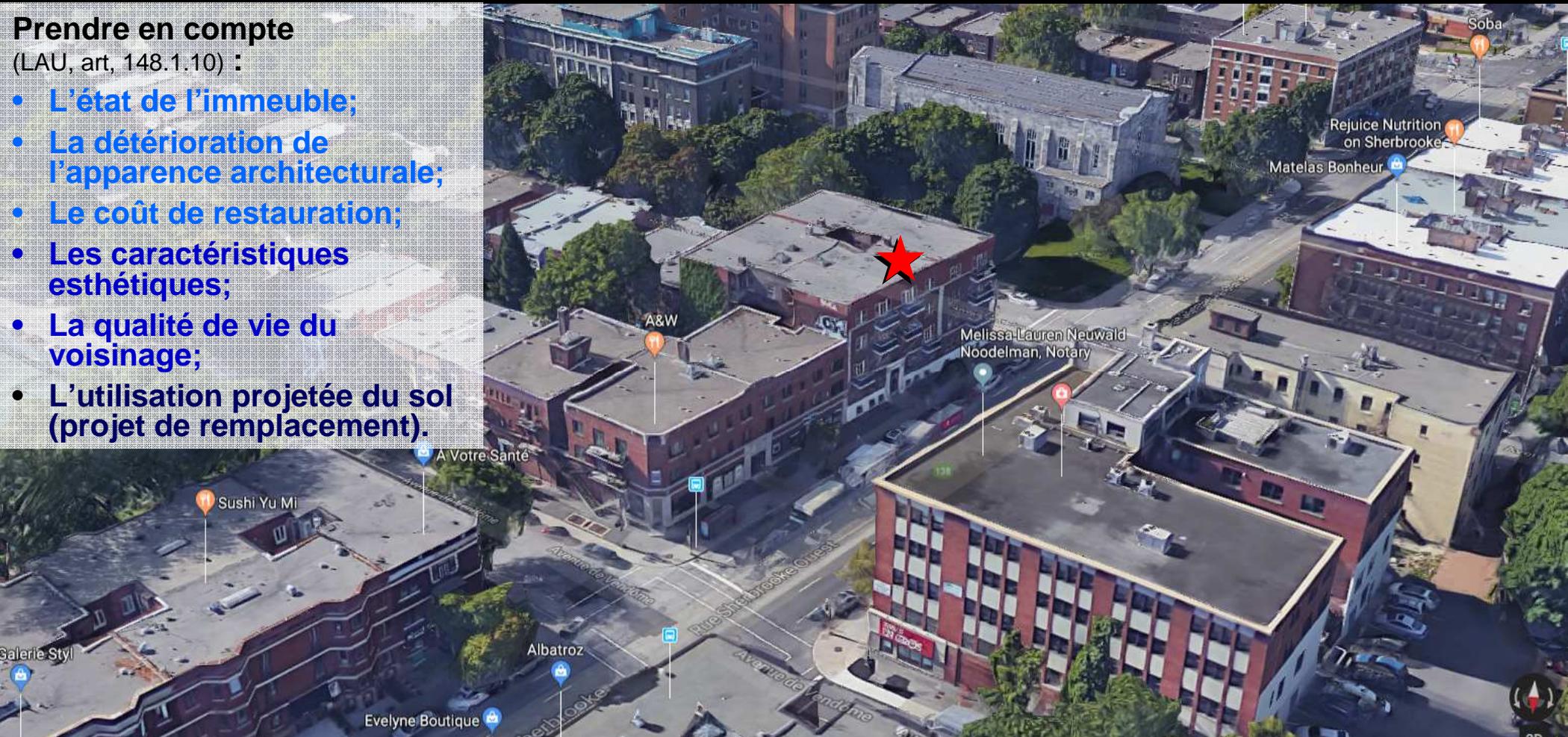
Nouveau projet de remplacement



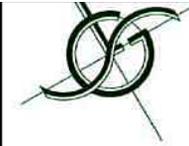
Cadres de l'étude de la demande (RCA02 17009)

Prendre en compte
(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 de l'immeuble



Évaluation salubrité et structure, 2019

Le 17 avril 2019

No réf. : 190450X
No. de projet: 29663

PRIVÉ ET SANS PRÉJUDICE

Monsieur Armand Dadoun
ARMAND DADOUN ARCHITECTE

Objet: Évaluation de salubrité et des déformations structurales au 2147, ave. Marlowe, Montréal, Q.C.

Inspection, 2017



LE GROUPE SOLROC
SOGEVEM ASSOCIÉS EXPERTS CONSEILS LTÉE

2064 0968 Québec inc. Als
Armand Dadoun Architecte
Consulteur de l'état physique d'un bâtiment
2147, avenue Marlowe et 5195, rue Sherbrooke ouest
Montréal, Québec



Préparé par:
Eno Fédida
Eno Fédida, Ing.

No. de référence : 170329HD
No. de projet: 28798

Mai 2017

Rapport basé sur :

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

Étude relative au code, 2019

Consultatrum Inc.

Consultants en normes
800, Av. Rocher, Outremont (Q.), Québec, H2V 2Z9 • T: (514) 270-9821 • F: (514) 770-8020 • F: (514) 500-2968 • www.consultatrum.com

RAPPORT D'ANALYSE

Projet :

Habitation

5166, Sherbrooke ouest
2147, Marlowe

Montréal

Préparé pour :

Sobhi Tadros
Exeter Construction

Préparé par :

Toan Tran

Toan Tran, Ing.

17 avril 2019

Consultant en code :

- Lacunes majeurs pour les moyens d'évacuation, notamment les issues;
- Aucune résistance thermique;
- Lacunes majeures pour la résistance au feu;
- Dénivelé trop important des planchers

Travaux nécessaire :

- Dégarnissage de l'intérieur de tout le bâtiment afin de remplacer les systèmes (électrique, plomberie, chauffage, gicleurs automatiques, alarme incendie);
- Reconstruire tous les moyens d'évacuation (conséquences sur les ouvertures adjacentes);
- Isoler et insonoriser les murs;
- Remplacer toutes les ouvertures;

- Relevés techniques d'humidité largement supérieur (bois et finis intérieurs) que dans un milieu sain;
- Relevé thermographique confirme la présence importante de matériaux mouillés dans l'ensemble du bâtiment;
- Analyse fongique révèle une importante prolifération de diverses espèces de moisissures;
- Grandes déformations dû à l'humidité excessive et à la fatigue des matériaux

Mur fissuré



Dénivelés dans le plancher

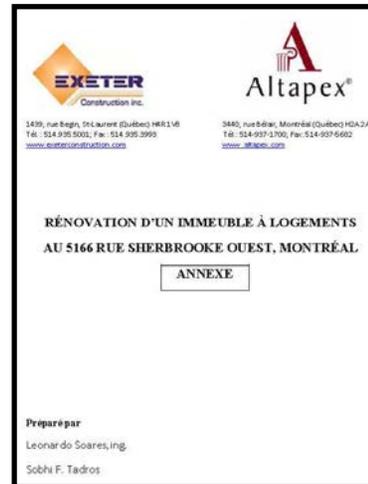


Moisissures



Le coûts de la restauration

5166 Sherbrooke rev: 11, April 23rd, 2019		Cost to Renovate Existing while Maintaining Existing Layout	Additional Cost WRT Expert Reports Solroc; Consultnorm; Structural Engineer
DIVISION	DESCRIPTION	COST ESTIMATE	COST ESTIMATE
1	GENERAL CONDITIONS	604,188 \$	120,838 \$
2	DEMOLITION-EXCAVATION- MOLD REMOVAL	595,874 \$	35,290 \$
3	CONCRETE	82,862 \$	0 \$
4	MASONRY	247,200 \$	0 \$
5	METALS - (Structure & Fire Escapes)	593,340 \$	25,000 \$
6	CARPENTRY & ROUGH FRAMING	517,992 \$	107,415 \$
7	T & M PROTECTION - (Roofing & Membranes)	263,588 \$	144,500 \$
8	DOORS AND WINDOWS	460,208 \$	39,740 \$
9	FINISHES	1,092,501 \$	236,580 \$
10	SPECIALTIES	32,200 \$	0 \$
11	EQUIPMENT	31,250 \$	0 \$
12	FFE - APPLIANCES	109,900 \$	0 \$
13	SPECIAL CONSTRUCTION	0 \$	0 \$
14	CONVEYING SYSTEMS	0 \$	0 \$
15	MECHANICAL PLUMBING	336,180 \$	0 \$
16	MECHANICAL SPRINKLER	2,400 \$	108,960 \$
17	MECHANICAL VENTILATION	170,480 \$	0 \$
18	ELECTRICAL - (Fire Alarm & New Main Entrance)	381,360 \$	183,960 \$
19	SUB-TOTAL HARD COST	5,521,522 \$	1,002,283 \$
20	Other Costs		
21	Contingency (to be discussed)	276,076 \$	50,114 \$
22	Contractors - FEES (Administration)	173,928 \$	31,572 \$
23	Contractor's - Construction Management Services	298,576 \$	54,199 \$
24	TOTAL HARD COST	6,270,102 \$	1,138,167 \$
25	TOTAL SOFT COST	0 \$	0 \$
26	TOTAL HARD & SOFT COST (with no taxes)	6,270,102 \$	1,138,167 \$
27	5% GST (Goods and Services Tax)	313,505 \$	56,908 \$
28	9.975% QST (Quebec Sales Tax)	625,443 \$	113,532 \$
29	TOTAL HARD & SOFT COST (Includes all taxes)	7,209,050 \$	1,308,608 \$
30	GRAND TOTAL (Includes all taxes)	8,517,657 \$	



Ajout d'un montant dédié
spécifiquement à la réha-
bilitation des fondations =
270 000 \$

Grand total de :

8 787 658.00 \$

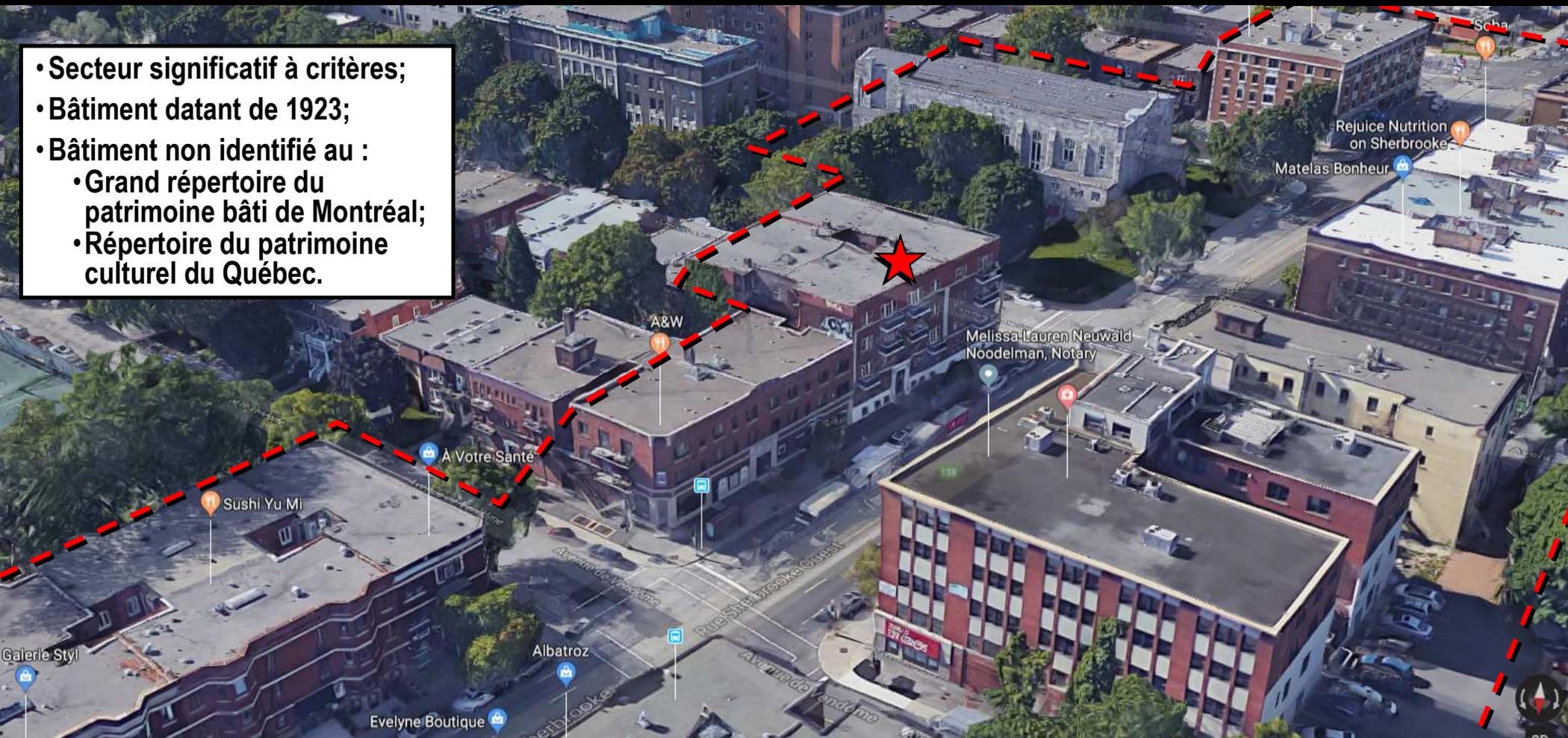
Coût de la restauration, en
conservant les caractéristi-
ques fonctionnelles du
bâtiment actuel.

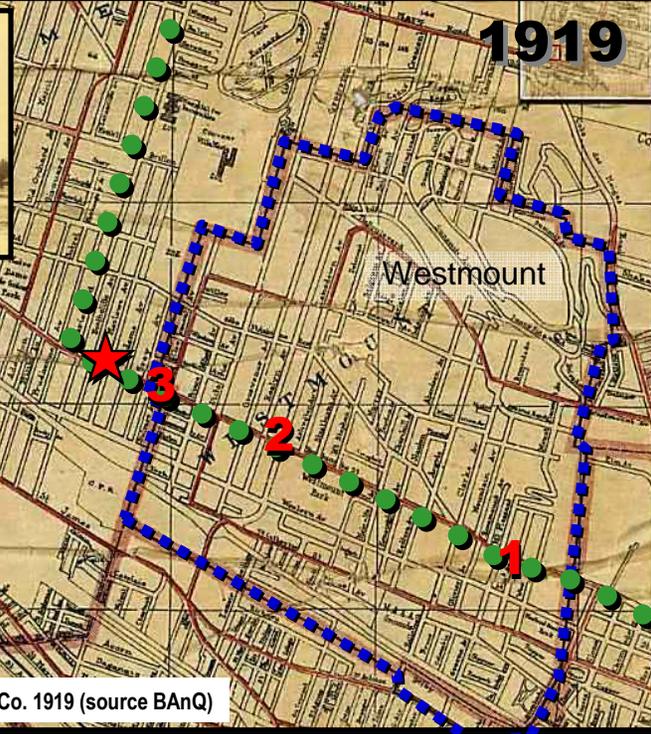
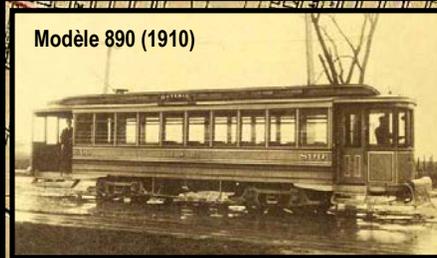
Avis de la direction sur les documents additionnels produit :

- Les nouvelles données techniques fournies à la demande de l'arrondissement confirment avec plus d'acuité le niveau de détérioration important des composantes du bâtiment actuel (structure, enveloppe, fondations, systèmes électriques plomberie...).
- La documentation révèle que la mise au norme a un effet appréciable, à la foi sur les coûts de restauration, mais a également pour conséquence de dénaturer les caractéristiques du bâtiment d'origine.
- Les budgets de restauration soumis à l'arrondissement semble conservateur et laisse à comprendre un niveau de qualité limité des travaux proposés.
- La restauration permettra de conserver le bâtiment, sans lui accorder une qualité équivalente à l'investissement.

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.



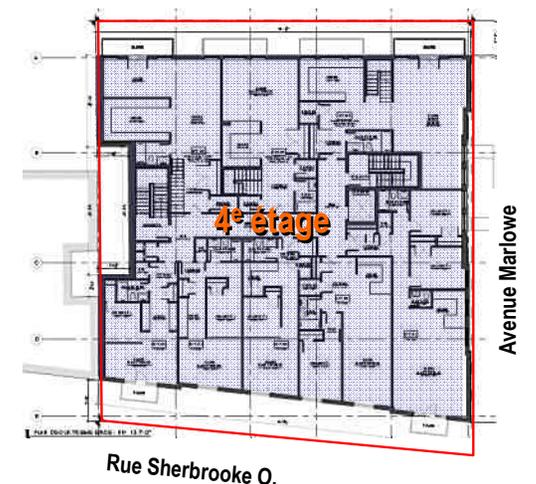
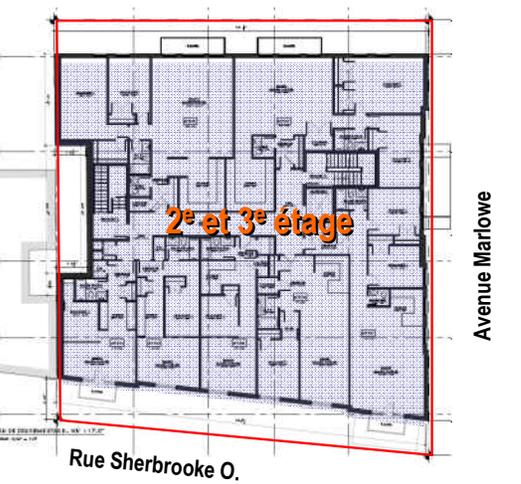
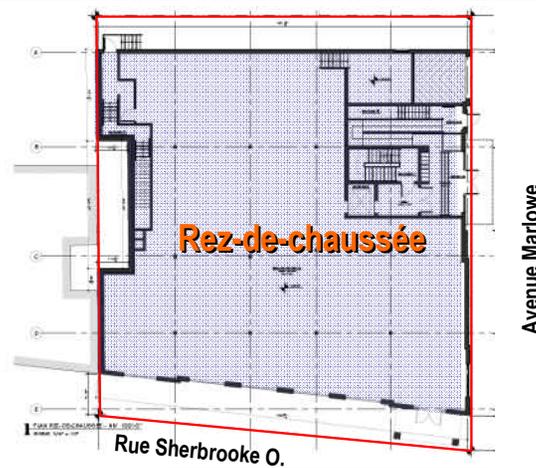
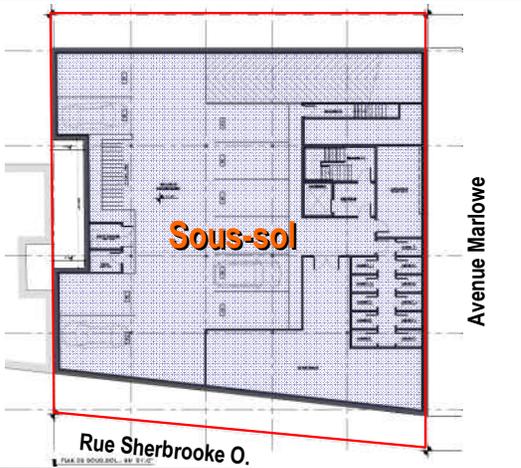


Typologie du secteur



Utilisation du sol dégagé

Nouveau projet de remplacement



- **24 logements** (locatif);
 - 9 x studios
 - 3 x 3½
 - 9 x 4½
 - 1 x 5½
 - 2 x 6½
- **Rez-de-chaussée commercial**
- **10 unités de stationnement au sous-sol**
- **Matériaux :**
 - Brique
 - Pierre
 - Crépis acrylique

Élévations

Nouveau projet de
remplacement



Rue Sherbrooke O.



avenue Marlow



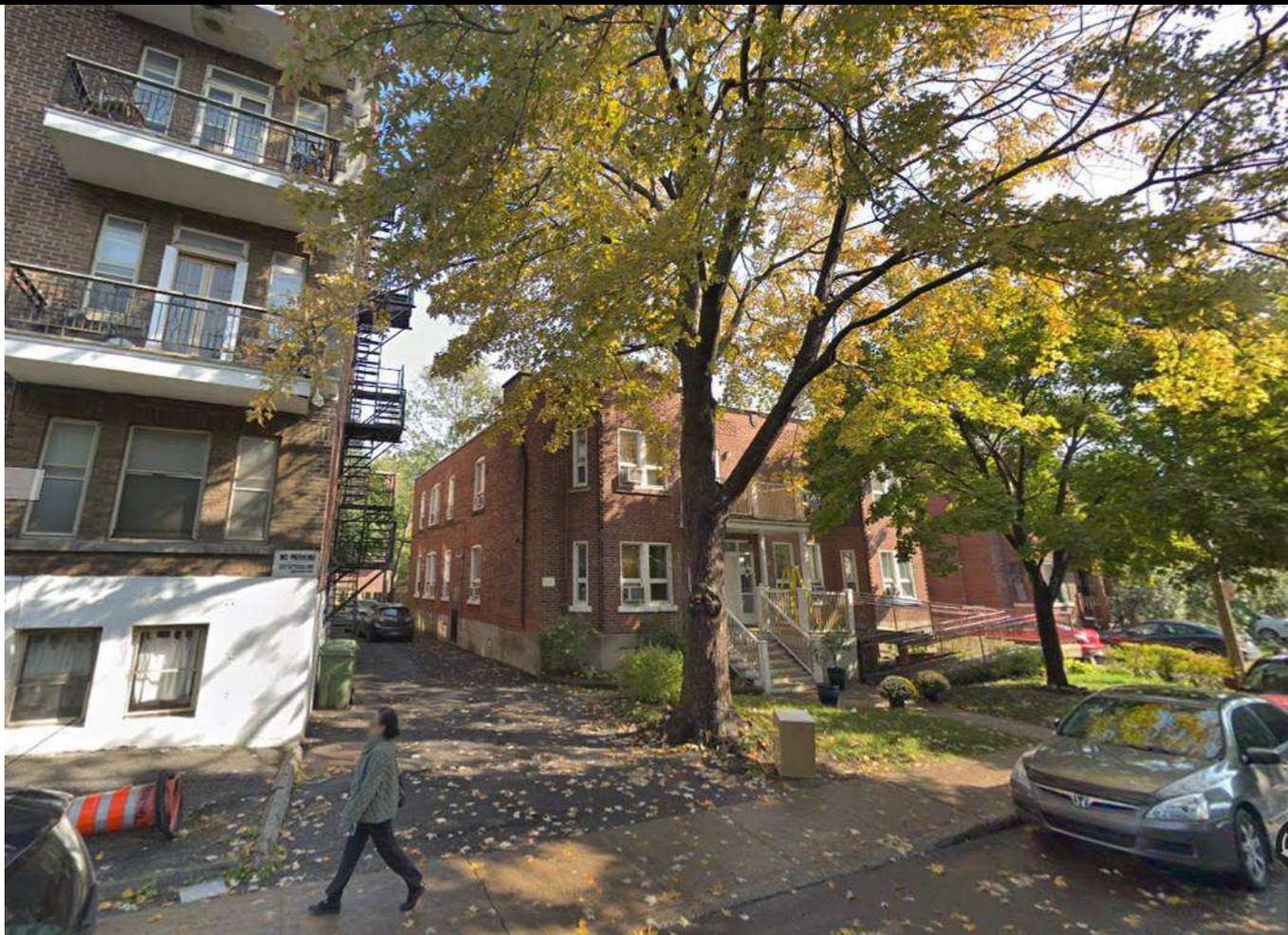
mur arrière

Opposition à la demande de démolition

Opposition provenant de l'organisme
« Maison Elisabeth », le voisin
immédiat sur l'avenue Marlowe.

Service de réadaptation dédié aux jeunes
parents en difficulté avec enfant de 0 à 5 ans.

On exprime qu'une démolition, suivi
de la construction d'un nouveau
bâtiment, causera un grand
dérangement à la clientèle la Maison,
qui a besoin de repos.



Recommandation

- **Considérant que le complément d'information à l'égard de l'état du bâtiment, notamment : le rapport d'analyse relatif au code de construction, l'analyse structurale et la salubrité et la révision plus réaliste des coûts de restauration, démontrent que l'effort consenti à la restauration représente maintenant un déséquilibre quant à la perspective de maintenir le bâtiment existant;**
- **Considérant que les impacts importants associés uniquement à la mise aux normes des moyens d'évacuation, des systèmes de protection incendie et de l'enveloppe du bâtiment, risqueraient de compromettre la valeur et l'authenticité du projet de restauration;**
- **Considérant que le contrôle des loyers attaché à l'aide financière municipale possible pour cette restauration ($\pm 4\%$ de l'investissement dans ce cas), crée un frein vraisemblable quant à un possible retour sur l'investissement;**
- **Considérant que la typologie spécifique des conciergeries localisées sur la rue Sherbrooke demeure une référence incontournable pour la réalisation de tout type de projet;**
- **Considérant que le programme de réutilisation du sol dégagé proposé comporte un niveau de détails tel qu'il éveille à des opinions divergeant quant au choix architecturaux, alors que cette dimension pourra être analysée en un autre temps, dans la cadre de l'analyse des dispositions de PIIA. L'actuelle proposition permet avant tout de convenir de la conformité réglementaire du projet et nous sensibilise à la nécessité d'établir des balises quant au parti architecturale souhaitable à venir;**
- **Considérant qu'à cette étape la direction est tout de même en mesure de soulever quelques questionnements, à l'égard du projet proposé, notamment :**
 - Par l'absence d'une valorisation du projet liée à la présence d'une intersection;
 - Par le traitement minimaliste proposé de la mezzanine et du toit, dans le contexte montréalais d'une occupation de plus en plus intensive des toits, constituant ainsi une 5^e façade;
 - Par la difficulté de reconnaître, par cette proposition, l'essence de la typologie spécifique des conciergeries existantes typiques à la rue Sherbrooke, si ce n'est que l'usage intensif de la brique.

La Direction recommande d'autoriser la démolition du bâtiment, à la condition que le rendu architectural du projet de remplacement puisse continuer à évoluer à travers le processus de PIIA applicable dans ce secteur et notamment les critères supportant les préoccupations suivantes :

- Le projet de remplacement devra démontrer un souci d'intégration exemplaire à l'égard du contexte d'insertion et réinterpréter avec justesse les éléments de composition typiques des conciergeries d'origine, assurant ainsi à ce projet d'agir comme un support à l'identité propre de la rue Sherbrooke;
- Le projet devra explorer une facture contemporaine et privilégier l'usage de matériaux de qualité, compatibles avec les caractéristiques architecturales issues des meilleures références composant la typologie des conciergeries d'origine sur cette rue;
- Le projet devra tenir compte du contexte spécifique propre à sa localisation, notamment en regard du fait qu'il est adjacent à une intersection de rues et qu'il fait face (avenue Marlowe) à une propriété ayant une facture architecturale et une implantation à caractère institutionnelle;
- Le projet devra considérer l'actuelle intensification de l'occupation des toits à Montréal et, partant de ce fait, prendre en compte la qualité des constructions devant s'y trouver et la qualité paysagère qu'il doit s'en dégager;

Et à la condition que, conformément au Plan local de développement durable, le projet atteigne un niveau de qualité lui permettant d'obtenir au moins une certification « Novo Climat 2.0 », le tout assortie d'une garantie bancaire de 100 000 \$ pouvant être libérée qu'au moment de la délivrance du certificat.



COMITÉ DE DÉMOLITION

Séance publique, le lundi 27 mai 2019, à 18 h 30
5160, boulevard Décarie, 4^e étage

1	DÉCISION NUMÉRO	CD19 003
	Immeuble visé :	5166, rue Sherbrooke Ouest

Procès-verbal

Présences :

- M. Christian Arseneault, président
- Mme Geneviève Coutu, membre régulier
- Mme Djemila Hadj-Hamou, membre régulier
- Mme Eliza Rudkowska, membre suppléant

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
- M. Jean-Simon Laporte, architecte

De la Direction des services administratifs et du greffe :

- Mme Julie Faraldo-Boulet, secrétaire recherchiste

Assistance : 7 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 et les membres de l'administration à se présenter.

1. Présentation des membres

Les membres du comité se présentent.

2. Lecture et adoption de l'ordre du jour

Il est proposé par Christian Arseneault
Appuyé par Geneviève Coutu

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

ADOPTÉ À UNANIMITÉ

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

Mme Faraldo-Boulet mentionne qu'un avis public a été publié le 13 mai 2019, 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. Une opposition 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.

4. Étude du dossier

4.1. 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

M. Gourde fait état du cheminement du dossier à la suite de la première demande de démolition le 10 août 2018, laquelle s'est conclue par un refus du Comité de démolition et par le rejet de l'appel par le conseil d'arrondissement. Le requérant a soumis une nouvelle demande de démolition et a déposé de nouvelles études sur la structure du bâtiment ainsi qu'un nouveau projet de remplacement.

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.

PROGRAMME DE REMPLACEMENT

Le projet de remplacement propose un bâtiment de 24 logements avec rez-de-chaussée commercial et 10 unités de stationnement au sous-sol.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

Le Comité de démolition doit prendre en compte :

- l'état de l'immeuble;
- la détérioration de l'apparence architecturale;
- le coût de la restauration;
- les caractéristiques architecturales;
- la qualité de vie du voisinage
- l'utilisation projetée du sol (projet de remplacement).

Le rapport d'inspection réalisé en 2017 ne permettait pas de conclure à l'opportunité de démolir, celui-ci étant basé sur une inspection visuelle et sur des données basées sur des informations transmises par le mandataire, ainsi que des données sur l'entretien.

Le requérant a, dans le cadre de la présente demande, déposé une étude, réalisée en 2019, portant sur la conformité du bâtiment eu égard au Code de construction, lequel bâtiment présente notamment :

- des lacunes majeures pour les moyens d'évacuation, notamment les issues;
- l'absence de résistance thermique du bâtiment;
- des lacunes majeures pour la résistance au feu;
- un dénivelé trop important des planchers.

Les résultats de cette étude font état des travaux nécessaires suivants :

- dégarnissage de l'intérieur de tout le bâtiment afin de remplacer les systèmes électriques, de plomberie, chauffage, gicleurs automatiques et alarme incendie;
- reconstruire tous les moyens d'évacuation ayant des conséquences sur les ouvertures adjacentes;
- isoler et insonoriser les murs;
- remplacer toutes les ouvertures.

Le requérant a également soumis une évaluation de salubrité et des déformations structurales réalisée en 2019 et présentant :

- des relevés techniques d'humidité largement supérieurs (bois et finis intérieurs) que dans un milieu sain;
- un relevé thermographique confirmant la présence importante de matériaux mouillés dans l'ensemble du bâtiment.
- une analyse fongique relevant une importante prolifération de diverses espèces de moisissures;
- de grandes déformations dues à l'humidité excessive et à la fatigue des matériaux.

Les coûts, pour une restauration conservant les caractéristiques fonctionnelles du bâtiment actuel, sont évalués à environ 8,8 millions de dollars.

Avis de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) sur les documents additionnels produits :

- les nouvelles données techniques fournies à la demande de l'arrondissement confirment avec plus d'acuité le niveau de détérioration important des composantes du bâtiment actuel (structure, enveloppe, fondations, systèmes électrique, plomberie, etc);
- la documentation révèle que la mise aux normes a un effet appréciable, à la fois sur les coûts de restauration, mais a également pour conséquence de dénaturer les caractéristiques du bâtiment d'origine;
- les budgets de restauration soumis à l'arrondissement semblent conservateurs et laissent comprendre un niveau de qualité limité des travaux proposés;
- la restauration permettra de conserver le bâtiment, sans lui accorder une qualité équivalente à l'investissement.

M. Gourde présente les caractéristiques du bâtiment, du voisinage, ainsi que l'évolution historique de la typologie du secteur.

PROJET DE REMPLACEMENT

M. Gourde présente le projet préliminaire de réutilisation du sol dégagé, notamment le plan des étages et les élévations.

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

Opposition de la Maison Elizabeth, voisin immédiat sur l'avenue Marlowe.

Analyse de la demande par la DAUSE

- Considérant que le complément d'information à l'égard de l'état du bâtiment, notamment : le rapport d'analyse relatif au code de construction, l'analyse structurale et sur la salubrité, et la révision plus réaliste des coûts de restauration, démontrent que l'effort consenti à la restauration représente maintenant un déséquilibre quant à la perspective de maintenir le bâtiment existant;
- Considérant que les impacts importants associés uniquement à la mise aux normes des moyens d'évacuation, des systèmes de protection incendie et de l'enveloppe du bâtiment, risqueraient de compromettre la valeur et l'authenticité du projet de restauration;
- Considérant que le contrôle des loyers attaché à l'aide financière municipale possible pour cette restauration ($\pm 4\%$ de l'investissement dans ce cas), crée un frein vraisemblable quant à un possible retour sur l'investissement;
- Considérant que la typologie spécifique des conciergeries localisées sur la rue Sherbrooke Ouest demeure une référence incontournable pour la réalisation de tout type de projet;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol dégagé proposé comporte un niveau de détails tel qu'il éveille à des opinions divergeant quant aux choix architecturaux, alors que cette dimension pourra être analysée en un autre temps, dans le cadre de l'analyse des dispositions de PIIA. L'actuelle proposition permet avant tout de convenir de la conformité réglementaire du projet et nous sensibilise à la nécessité d'établir des balises quant au parti architectural souhaitable à venir;
- Considérant qu'à cette étape la direction est tout de même en mesure de soulever quelques questionnements, à l'égard du projet proposé, notamment :
 - Par l'absence d'une valorisation du projet liée à la présence d'une intersection;
 - Par le traitement minimaliste proposé de la mezzanine et du toit, dans le contexte montréalais d'une occupation de plus en plus intensive des toits, constituant ainsi une 5^e façade;
 - Par la difficulté de reconnaître, par cette proposition, l'essence de la typologie spécifique des conciergeries existantes typiques à la rue Sherbrooke, si ce n'est que l'usage intensif de la brique.

RECOMMANDATION DE LA DAUSE

La DAUSE recommande d'autoriser la démolition du bâtiment, à la condition que le rendu architectural du projet de remplacement puisse continuer à évoluer à travers le processus de PIIA applicable dans ce secteur et notamment les critères supportant les préoccupations suivantes :

- Le projet de remplacement devra démontrer un souci d'intégration exemplaire à l'égard du contexte d'insertion et réinterpréter avec justesse les éléments de composition typiques des conciergeries d'origine, assurant ainsi que ce projet agisse comme un support à l'identité propre de la rue Sherbrooke;

- Le projet devra explorer une facture contemporaine et privilégier l'usage de matériaux de qualité, compatibles avec les caractéristiques architecturales issues des meilleures références composant la typologie des conciergeries d'origine sur cette rue;
- Le projet devra tenir compte du contexte spécifique propre à sa localisation, notamment en regard du fait qu'il est adjacent à une intersection de rues et qu'il fait face (avenue Marlowe) à une propriété ayant une facture architecturale et une implantation à caractère institutionnelle;
- Le projet devra considérer l'actuelle intensification de l'occupation des toits à Montréal et, partant de ce fait, prendre en compte la qualité des constructions devant s'y trouver et la qualité paysagère qu'il doit s'en dégager;

Et à la condition que, conformément au Plan local de développement durable, le projet atteigne un niveau de qualité lui permettant d'obtenir au moins une certification « Novo Climat 2.0 », le tout assorti d'une garantie bancaire de 100 000 \$, pouvant être libérée qu'au moment de la délivrance de certificat.

4.2 Questions et commentaires du public

Mme Wemmers demande des précisions sur le projet de remplacement et sur le lieu des livraisons pour l'espace commercial et croit qu'un seul commerce pourrait avoir un impact significatif sur le trafic dans le secteur. Selon elle, les changements proposés auront un impact. Elle indique que le propriétaire n'a pas fermé l'eau ce qui a causé des dommages à la plomberie du bâtiment et mentionne qu'aucune indication sur l'état de la fondation n'a été présentée. Elle déplore le manque d'entretien du bâtiment ayant mené à son état actuel, dans un contexte de spéculation immobilière dans le secteur. Elle souhaite que conformément au Plan d'action en patrimoine, l'arrondissement trouve des moyens pour contrer le manque d'entretien et d'occupation des bâtiments. Elle souligne que le secteur a besoin davantage de logements abordables, qu'il y a beaucoup d'espaces commerciaux vacants et rappelle l'importance d'un plan d'ensemble pour le secteur. Elle suggère au Comité de refuser la démolition.

M. Gourde explique que le zonage actuel permet une construction de 4 étages ou 14 mètres ainsi qu'un local commercial de 500 m². L'arrondissement n'a pas de détail sur le type de commerce qui sera implanté. Celui-ci devra être conforme aux usages pour ce secteur.

Mme Bédard indique que l'arrondissement ne dispose actuellement d'aucune information concernant les commerces qui pourraient s'implanter. Toutefois, ceux-ci devront être conformes à la réglementation.

Mme Jagiello, représentante de la Maison Elizabeth, indique que son opposition va au-delà du besoin de repos de la clientèle et demande à ce que les membres puissent prendre connaissance de sa lettre.

M. Joncas demande une précision quant à l'ordre du jour, et s'enquiert de la durée des travaux.

M. Kuch s'enquiert du type d'unités résidentielles envisagé et s'inquiète de la possibilité que les logements soient loués sur une plateforme de location de courte durée de type Airbnb et des désagréments que pourrait entraîner la construction d'une mezzanine, le cas échéant. Il demande si une planification est faite par la Ville lors de l'octroi de permis d'occupation du domaine public pour la construction, le secteur étant déjà saturé à cet égard, et déplore le fait que le manque d'entretien

d'un bâtiment mène à une démolition qui aurait pu être évitée autrement.

M. Arseneault confirme que les informations obtenues font état d'unités locatives de longue durée.

M. Luck demande le nombre de commerces prévus au rez-de-chaussée et la vision du requérant pour la portion commerciale. Il s'enquiert de la procédure pour l'évaluation d'un dossier par le Comité de démolition et se questionne sur le fait que ce ne sont pas tous les mêmes membres du qui sont présents pour l'évaluation de ce dossier, lequel a déjà fait l'objet d'une décision en janvier 2019.

M. Gourde indique que le règlement ne précise pas de superficie minimale pour un commerce.

Mme Bédard confirme qu'il y a toutefois des spécifications concernant les superficies maximales. Au-delà de 500 m², un quai de chargement serait exigé pour la livraison de marchandises.

M. Arseneault résume le fonctionnement du Comité de démolition.

Mme Saint-André se préoccupe du développement dans ce secteur et cite notamment l'église qui sera refaite en appartements en plus du bâtiment concerné. Elle indique que la proposition est en soit intéressante, mais préférerait que l'immeuble soit conservé, qu'on améliore l'environnement et qu'on désigne les logements pour des familles. Elle aimerait savoir si le propriétaire possède également d'autres immeubles sur la rue Sherbrooke et, le cas échéant, s'il a d'autres projets. Elle demande des précisions sur le programme d'aide à la restauration des bâtiments.

M. Gourde explique le programme d'aide à la restauration des bâtiments, lequel aurait permis au propriétaire d'obtenir un maximum de 350 000 \$, mais imposerait à l'investisseur d'établir des loyers très modestes.

M. Luck s'enquiert du nouveau coût de restauration et du coût d'une démolition et d'une construction.

Mme Wemmers aimerait, si le comité approuve la demande de démolition, qu'il ajoute l'interdiction de livraisons sur l'avenue Marlowe, cette rue étant déjà très dangereuse.

M. Boulos, représentant du requérant, fait état des commentaires suivants :

- la démolition durerait de 4 à 8 semaines et commencerait par l'intérieur du bâtiment;
- en ce qui a trait au dérangement, le requérant prendra des mesures pour limiter les impacts, mais il est certain qu'il y aura du bruit;
- il n'y aura pas de chargement à l'arrière donc toutes les livraisons se feront fort probablement sur la rue Sherbrooke. Un espace dédié aux livraisons pendant une période donnée sera demandé.
- le bâtiment projeté sera constitué de logements locatifs;
- en ce qui a trait au type de commerce, un commerce de détail est envisagé, mais actuellement, aucun locataire n'est déterminé;
- le coût pour la construction neuve est estimé à 9,5 millions de dollars, incluant la démolition, comparativement à 8,8 millions de dollars pour la restauration afin de rendre le bâtiment conforme au Code du bâtiment. Il explique qu'à la base, il y avait deux bâtiments, lesquels ont été réunis. De ce fait, tous les logements situés dans le centre n'ont pas de sortie de secours conforme. L'immeuble est en train de s'effondrer vers le centre;

- Le requérant est propriétaire de plusieurs immeubles. Toutefois sa compagnie est propriétaire de cet immeuble uniquement.

4.3 Questions et commentaires des membres du comité

Mme Hadj-Hamou demande depuis quand le bâtiment est vacant. Elle se questionne sur l'état du bâtiment et le fait que des occupants y étaient toujours en août 2018. Elle craint l'effet boule de neige si le comité autorise la démolition.

M. Boulos confirme qu'au mois d'août 2018, le bâtiment était occupé aux trois-quarts. Les logements inhabitables en raison des problèmes structuraux du bâtiment, étaient vacants.

Le comité demande une pause de 15 minutes pour délibérer.

4.4 Décision du comité

DÉCISION NUMÉRO	CD19 003
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION	
Requérant :	2964 0968 QUEBEC INC. Représenté par M. Karim Boulos
Immeuble visé :	5166, rue Sherbrooke Ouest
Demande de permis :	3001452691

- Considérant la demande de certificat d'autorisation de démolition (3001565875) soumise à la Ville le 10 mai 2019, 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 27 mai 2019 ayant trait à l'étude de la demande de permis de démolition, a été publié le 13 mai 2019 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 a reçu un avis d'opposition relatif à la demande soumise à l'étude du comité et en a fait mention lors de la séance publique;
- Considérant que le complément d'information à l'égard de l'état du bâtiment, notamment le rapport d'analyse relatif au code de construction, l'analyse structurale et sur la salubrité et la révision plus réaliste des coûts de restauration, démontrent que l'effort consenti à la restauration représente maintenant un déséquilibre quant à la perspective de maintenir le bâtiment existant;
- Considérant que les impacts importants associés uniquement à la mise aux normes des moyens d'évacuation, des systèmes de protection incendie et de l'enveloppe du bâtiment, risqueraient de compromettre la valeur et l'authenticité du projet de restauration;
- Considérant que le contrôle des loyers attaché à l'aide financière municipale possible pour cette restauration ($\pm 4\%$ de l'investissement dans ce cas), crée un frein vraisemblable quant à un possible retour sur l'investissement;
- Considérant que la typologie spécifique des conciergeries localisées sur la rue Sherbrooke Ouest demeure une référence incontournable pour la réalisation de tout type de projet;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol dégagé proposé comporte un niveau de détails tel qu'il éveille à des opinions divergeant quant aux choix architecturaux, alors que cette dimension pourra être analysée en un autre temps, dans le cadre de l'analyse des dispositions de PIIA. L'actuelle proposition permet avant tout de convenir de la conformité

réglementaire du projet et nous sensibilise à la nécessité d'établir des balises quant au parti architectural souhaitable à venir;

- Considérant qu'à cette étape la direction est tout de même en mesure de soulever quelques questionnements, à l'égard du projet proposé, notamment :
 - Par l'absence d'une valorisation du projet liée à la présence d'une intersection;
 - Par le traitement minimaliste proposé de la mezzanine et du toit, dans le contexte montréalais d'une occupation de plus en plus intensive des toits, constituant ainsi une 5e façade;
 - Par la difficulté de reconnaître, par cette proposition, l'essence de la typologie spécifique des conciergeries existantes typiques à la rue Sherbrooke, si ce n'est que l'usage intensif de la brique.

Par conséquent, il est proposé par Christian Arseneault et appuyé par Djemila Hadj-Hamou,

D'autoriser la démolition du bâtiment, à la condition que le rendu architectural du projet de remplacement puisse continuer à évoluer à travers le processus de PIIA applicable dans ce secteur et notamment les critères supportant les préoccupations suivantes :

- Le projet de remplacement devra démontrer un souci d'intégration exemplaire à l'égard du contexte d'insertion et réinterpréter avec justesse les éléments de composition typiques des conciergeries d'origine, assurant ainsi à ce projet d'agir comme un support à l'identité propre de la rue Sherbrooke Ouest;
- Le projet devra explorer une facture contemporaine et privilégier l'usage de matériaux de qualité, compatibles avec les caractéristiques architecturales issues des meilleures références composant la typologie des conciergeries d'origine sur cette rue;
- Le projet devra tenir compte du contexte spécifique propre à sa localisation, notamment en regard du fait qu'il est adjacent à une intersection de rues et qu'il fait face (avenue Marlowe) à une propriété ayant une facture architecturale et une implantation à caractère institutionnelle;
- Le projet devra considérer l'actuelle intensification de l'occupation des toits à Montréal et, partant de ce fait, prendre en compte la qualité des constructions devant s'y trouver et la qualité paysagère qu'il doit s'en dégager;

Et aux conditions suivantes :

- de manière à répondre aux orientations du Plan local de développement durable, le projet devra atteindre un niveau de qualité permettant d'obtenir au moins une certification « LEED », le tout assorti d'une garantie bancaire de 100 000 \$, ne pouvant être libérée qu'au moment de la délivrance de certificat;
- doubler le nombre de logements de 5 ½ ou 6 ½;
- convertir les unités de stationnement pour limiter leur utilisation aux véhicules électriques ou d'auto-partage;
- maintenir le rythme de la façade commerciale de manière à ce que plusieurs petits commerces puissent s'implanter, plutôt qu'un commerce de grande surface.

Le Comité de démolition souligne que les membres auront des exigences strictes quant aux éléments architecturaux pour le projet de remplacement lorsque celui-ci sera revu en PIIA par le Comité consultatif d'urbanisme.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Levée de la séance (20 h 00)

Le président,

La secrétaire,

Christian Arseneault

Julie Faraldo-Boulet

Protégeons le VILLAGE VENDÔME - Save VENDÔME VILLAGE

Me. Geneviève Reeves
Division du greffe
5160, boulevard Décarie, bureau 600
Montréal (Québec) J4H 1K5

28 May 2019

Subject: Appeal of decision to grant permit to demolish apartment buildings at 5166 Sherbrooke W. & Marlowe

Dear Ms. Reeves,

On Monday May 27th the Demolition Committee granted a permit to the owners of the apartment buildings 5166 Sherbrooke W. & Marlowe, which would allow them to demolish the building. We hereby apply to appeal this decision for the following reasons:

The buildings in question are in poor shape due to poor maintenance and neglect by the owner. The report submitted by the owner shows what happens to a building when it is not taken care of. The owner forced the tenants out in the summer of 2018, turned off the heat and did not turn off the water. It should surprise no one that the water pipes froze over the winter, and the burst pipes caused water damage and mold in the building. However, the report shows no evidence that the structure, footing or the foundations of the buildings are bad. The building could be stripped and rebuilt versus demolished. This is currently being done in Westmount at Prince Albert & De Maisonneuve and at Claremont & Windsor. These examples show that stripping and rebuilding is a financially viable option. The owners will still make money. In fact, at the public meeting on May 27th we learned that to rebuild the building to code would be less expensive than demolition and putting an entirely new building on the site (\$8,78,658 vs. \$9,500,000). Hence, the decision to demolish is a question of policy rather than necessity.

This decision to demolish sets an important precedent for the neighbourhood and begs the question, whether demolition encourages others to do the same. As noted in the *Plan d'action en patrimoine (2017-2022)*, throughout the city our historic buildings are at risk of being neglected and demolished. The plan aims to discourage this vicious circle of neglect and demolition of the city's history: «*Contrer le manque d'entretien et l'inoccupation des bâtiments et encourager les propriétaires à entreprendre des travaux de mise en valeur*» (P. 34) . As the borough's planning division pointed out at the first

Protégeons le VILLAGE VENDÔME - Save VENDÔME VILLAGE

meeting, when it denied the owner's initial request for a demolition permit, the buildings in question are part of the history of Sherbrooke Street and its evolution. This type of building is important to the history of the street, which is why a permit was refused initially. That history has not changed and remains a valid reason for maintaining the buildings' structure.

The area needs more affordable housing and not more commercial space. Sherbrooke street from Westmount to Decarie has a lot of empty commercial real estate. For example, the commercial building across from the site (i.e. 5157 Sherbrooke St W) currently has a 30% vacancy rate, which is the highest ever experienced by the owner in the last 35 years. The buildings poised for demolition contained 28 apartments and 2 businesses when the tenants were forced out. These families have had to find housing elsewhere. The borough offers subsidies to owners for this type of renovation, which would further lower costs. However, the owners scoffed at the subsidies because they would also mean imposing rent controls on the apartments, as part of the borough's efforts to enhance affordable housing. *Projet Montréal* is about keeping families in Montreal. This building is close to the metro and shops. Families don't need a car, which makes it affordable. This neighbourhood is highly sought after by residents who want to live downtown and not have a car, while still living in a family neighbourhood.

Recognizing the importance of housing, the Demolition Committee did impose a number of conditions with the permit. These include doubling the number of large apartments and reducing the size of the businesses in the new building. While these conditions are positive and speak to many of the concerns raised by residents, there is no certainty that these conditions will be maintained. In particular, the request to double the number of large apartments may not be enforceable, which would mean that families will be excluded from this project. The borough could follow Westmount's example, where as part of the city's effort to attract families, projects featuring larger residences, such as townhouses, are favoured rather than smaller apartments.

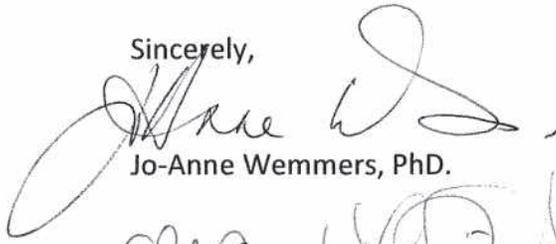
Currently, there is a lot of speculation in the area and the borough needs to take into consideration the consequences of its decision for the area and the precedent it sets. This decision will have ripple effects throughout the neighbourhood and we need to be mindful of the message that we are sending. There is currently discussion regarding development of Trinity Church (next to the site in question), as well as on De Maisonneuve near the Vendôme metro and on Sherbrooke Street. Any changes will impact the neighbourhood in a number of ways, not least of all, in terms of increasing traffic, especially trucks on Marlowe and De Maisonneuve. This is already a very busy intersection in front of the Vendôme station. Besides the metro and train station, there are bus stops, bikes as well as pedestrians. Any increase in traffic volume at this intersection would pose a serious danger to the safety of pedestrians and cyclists.

Protégeons le VILLAGE VENDÔME - Save VENDÔME VILLAGE

The borough has a responsibility to lead in the development of urban planning. There are too many examples of mistakes made when developers are given free range, without ample consideration for the needs of residents. We must use caution in order to avoid making the same blunders that officials made in Griffintown, where developers were given carte blanche and taxpayers are now paying the price. The city just announced \$90 million to correct mistakes in Griffintown¹. Vendôme Village is an important, strategic neighbourhood, located next to a multi-modal station and next to the De Maisonneuve bike path, which goes right downtown. In order to ensure that we make optimal use of this strategically located neighbourhood, the borough requires a plan.

The borough will begin work on the development of an overall plan for the area this year. Rather than introduce piecemeal changes, any changes to the urban plan should be well thought out and take into consideration the overall neighbourhood. Any decision regarding this property will set an important precedent for the area. It would be foolish to make changes without first having an overall plan. The demolition of the building is not a necessity but a choice. Any such decision should be based on a coherent policy and a vision for the neighbourhood. Therefore, the demolition should not be allowed. The owners should strip the building, keeping the foundations, and rebuild.

Sincerely,



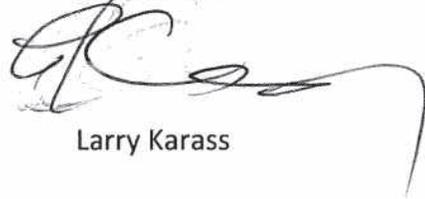
Jo-Anne Wemmers, PhD.



Chantal St-André



James Luck



Larry Karass

¹ <https://www.tvanouvelles.ca/2019/05/01/griffintown-les-travaux-damenagement-ajoutent-90-millions-a-la-facture>