

COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION

DÉCISION NUMÉRO : 27-DEMO-2025-0005

DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION DE DÉMOLITION :

Propriétaire :	9439-7015 Québec inc.
Immeuble visé :	1696, rue Lepailleur
Demande de certificat d'autorisation de démolition :	3003435678

DÉCISION À LA SUITE DE LA SÉANCE PUBLIQUE TENUE LE 9 DÉCEMBRE 2025, À 13 H AU 6854, RUE SHERBROOKE EST, À MONTRÉAL.

ATTENDU QUE M. Guillaume Lévesque, architecte, mandaté par la propriétaire du bâtiment 9439-7015 Québec inc., a soumis une demande pour obtenir un certificat d'autorisation de démolition pour le bâtiment;

ATTENDU QU'UN avis annonçant la tenue, le 9 décembre 2025, d'une séance du comité d'étude des demandes de démolition a été publié le 25 novembre 2025 et affiché sur l'immeuble le 28 novembre 2025;

ATTENDU QU'UNE lettre d'opposition à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition a été reçue par la secrétaire d'arrondissement en date du 5 décembre 2025;

ATTENDU QUE le comité a tenu une séance publique le 9 décembre 2025 et a donné à la propriétaire, et à toute autre partie intéressée, l'opportunité d'être entendues à cette occasion;

ATTENDU QUE le comité a considéré, entre autres, les représentations de la propriétaire et le rapport de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises;

EN CONSÉQUENCE, LE COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION DÉCIDE :

D'ACCORDER LE CERTIFICAT D'AUTORISATION DE DÉMOLITION DEMANDÉ, LE TOUT CONFORMÉMENT AU RÈGLEMENT RÉGISSANT LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES (RCA02-27006), AVEC LES CONDITIONS SUIVANTES :

- De fournir une lettre de garantie monétaire, une lettre de crédit ou une traite émise par une banque, une caisse populaire, une compagnie d'assurances, un trust ou un notaire, au montant de 175 733 \$, laquelle pourra être libérée lorsque le programme de réutilisation du sol sera complété et conforme aux conditions de la décision du comité et à la suite des travaux réalisés à l'aide d'un permis valide. Ce montant pourra être encaissé à titre de pénalité dans le cas où les conditions ne seraient pas respectées;

Une demande de permis de construction doit être déposée dans les 60 mois suivant l'émission du certificat d'autorisation de démolition. Dans le cas contraire, la présente décision sera sans effet.

- De donner un avis favorable au projet préliminaire de remplacement pour des travaux projetés, tels que représentés sur les documents préparés par M. Guillaume Lévesque, architecte, datés du 20 mars et du 2 avril 2025, avec les commentaires suivants :
 - Il est recommandé de rehausser architecturalement le projet de remplacement afin d'atteindre le niveau de qualité du bâtiment existant. Ramener un langage de lecture d'une maison distincte;
 - Il est recommandé de raffiner l'architecture afin d'enrayer l'effet massif;
 - Il est recommandé d'offrir une volumétrie générale plus contemporaine;
 - Il est recommandé d'opter pour une apparence moins institutionnelle et sévère. D'opter pour des façades plus résidentielles et chaleureuses, adaptées au contexte et à l'échelle de la rue, notamment en retirant les panneaux tympans entre les fenêtres et en ayant un rythme d'ouvertures plus vertical;

COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION

DÉCISION NUMÉRO : 27-DEMO-2025-0005

- Il est recommandé de revoir à la hausse l'aménagement des balcons et des terrasses;
- Il est recommandé d'ajouter des jeux de briques en façade;
- Il est recommandé de retirer le revêtement en faux-bois au profit d'insertions de bois, ailleurs sur le bâtiment, avec parcimonie;
- Il est recommandé de revoir la localisation des balcons afin de ne pas générer des vues vers les cours voisines, tout en privilégiant un ensoleillement optimal;
- Il est recommandé de porter une attention aux vues interlogements, via les escaliers et balcons / terrasses, afin de préserver l'intimité des diverses unités (garde-corps opaques, métal plein et perforé, etc.);
- Il est recommandé de mieux représenter les rendus en 3D (au niveau de la matérialité et des jonctions métalliques);
- Il est recommandé d'illustrer les bacs de plantation / margelle, en vue rapprochée.

Il est à noter qu'à la suite d'une étude du cadre réglementaire, le projet de remplacement sera soumis à une révision architecturale selon le titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (01-275) (Règlement d'urbanisme (01-275)), afin d'être évalué par le comité consultatif d'urbanisme selon les commentaires précédents, et ce, avant l'émission du permis de construction. Il est donc possible que le projet de remplacement diffère de celui-ci.

LA DÉCISION PRÉCITÉE EST MOTIVÉE PAR LES CONSIDÉRATIONS SUIVANTES :

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant comporte de nombreuses composantes en mauvais état;
CONSIDÉRANT QUE sa rénovation n'est pas envisageable;
CONSIDÉRANT QUE ce type de bâtiment est d'une architecture traditionnelle et ayant une certaine valeur patrimoniale ainsi qu'une valeur d'ancienneté;
CONSIDÉRANT QU'il n'y a pas de préjudice causé aux locataires;
CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol est justifié et conforme au Règlement d'urbanisme (01-275).

Toute personne intéressée peut, dans les trente (30) jours de la décision du comité, interjeter appel par écrit de cette décision et de son effet sur la délivrance du permis, devant le conseil d'arrondissement.

RENDUE À MONTRÉAL, LE 9 DÉCEMBRE 2025

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

Le secrétaire du comité,



Pierre-Paul Savignac, directeur
Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises