



# COMITÉ DE DÉMOLITION

**Demande de démolition de deux bâtiments (bâtiments industriels et commerciaux) – 7301  
boulevard Décarie (lot 2 648 712) et 5150-5160 rue Namur (lot 2 648 735)**

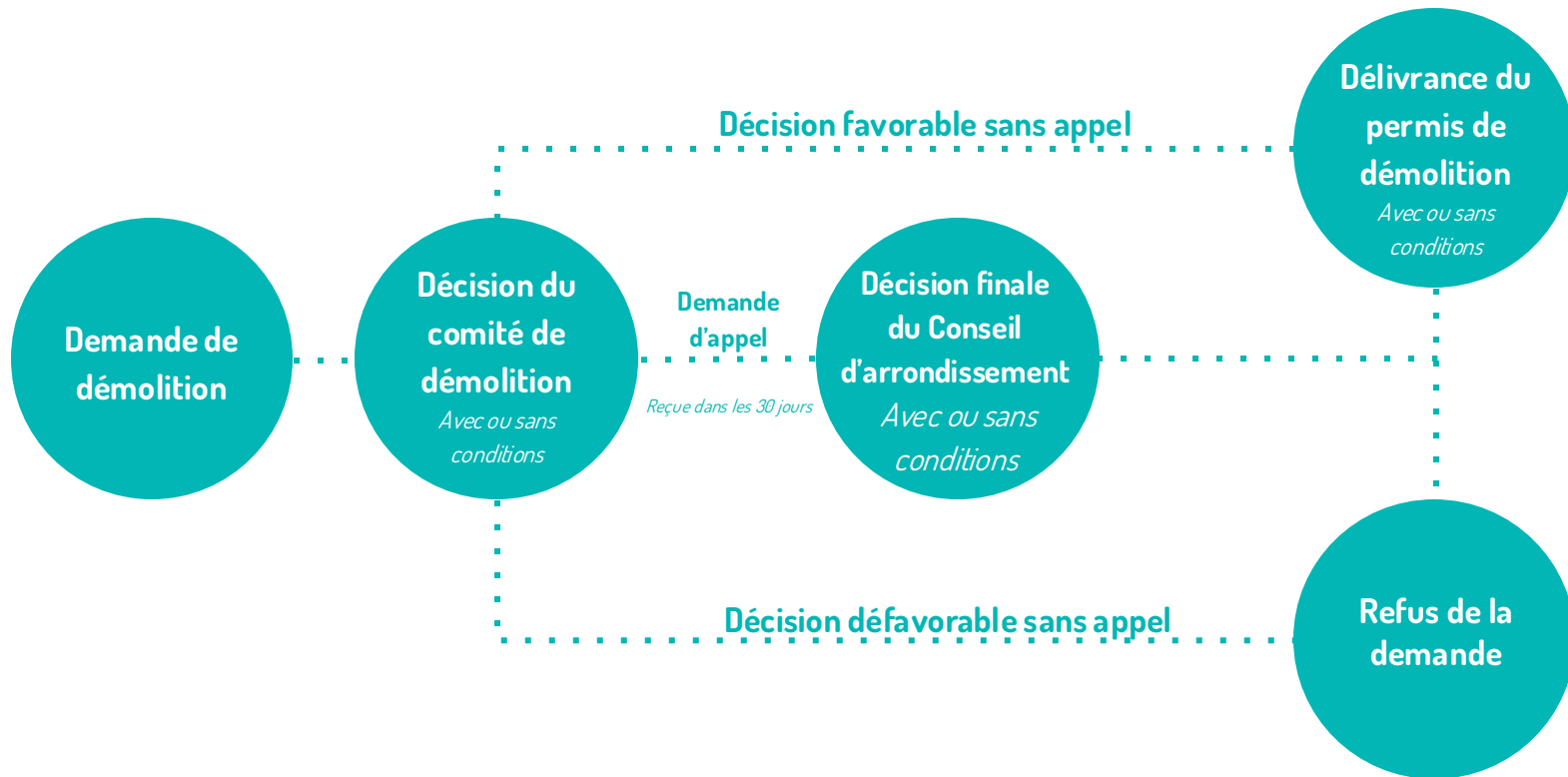
Approuver, conformément au Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009), deux demandes visant à autoriser la démolition de deux bâtiments industriels et commerciaux situé au 7301 boulevard Décarie et 5150-5160 rue Namur - dossier relatif aux demandes 3003494474 et 3003494674.

2026/01/21

5160, boulevard Décarie

RDC

# PROCÉDURE RELATIVE À UNE DEMANDE DE DÉMOLITION





## Règlement RCA02 17009 (Article 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, en tenant compte des **critères suivants** :*

- ❖ l'état de l'immeuble visé par la demande;
- ❖ la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
- ❖ le coût de la restauration;
- ❖ lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires;
- ❖ la valeur patrimoniale de l'immeuble;
- ❖ le projet de remplacement.

## EXTRAIT DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

*148.0.7 Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les 10 jours de la publication de l'avis public ou, à défaut, dans les 10 jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier ou au secrétaire-trésorier de la municipalité, selon le cas.*

*Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues; ses séances sont publiques.*

Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

**Aucune opposition n'a été reçue (à valider par greffe avant le 21 janvier 2026)**

## EXTRAIT DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

**148.0.19.** *Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil.*

*Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du premier alinéa.*

- **Le citoyen qui souhaite faire appel de la décision peut transmettre par écrit sa demande à la secrétaire d'arrondissement à l'adresse suivante : [consultation.cdn-ndg@montreal.ca](mailto:consultation.cdn-ndg@montreal.ca)**
- **Le conseil d'arrondissement fixera une date pour entendre l'appel et les parties concernées.**

# ÉTUDE DU DOSSIER





## District Snowdon

**Secteur planifié du Quartier Namur-Hippodrome (PDAD 2024)**  
**Secteur d'opportunité métropolitain au PUM 2050**

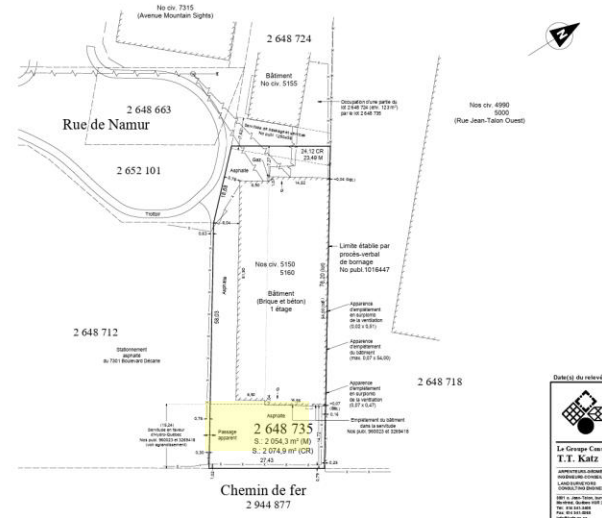
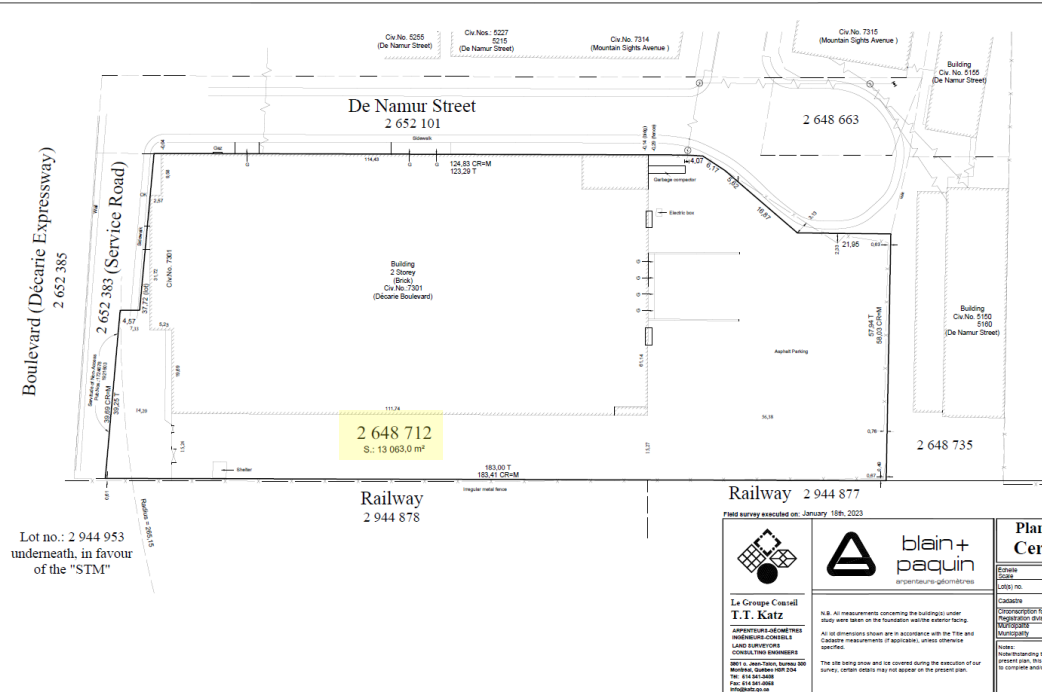
**Droit de préemption de la Ville** non utilisé en 2024 (vente du terrain à DevWAH avec un engagement de prévoir des liens de mobilité)

**Bâtiment 1** : 7301, boulevard Décarie  
lot 2 648 712 = 13 063 m<sup>2</sup>  
Année de construction 1945 et plusieurs agrandissements  
Bâtiment vacant en décembre 2025

**Bâtiment 2** : 5160-5170, rue Namur  
lot 248 735 = 2 074,9 m<sup>2</sup>  
Année de construction 1957  
Bâtiment vacant

Superficie terrain totale : **15 137,9 m<sup>2</sup>**







Façade donnant sur la rue Namur



Voie de service en impasse



Vue depuis la voie de service





Vue depuis l'intersection avec la rue Mountain Sights









4990-5000 rue Jean-Talon ouest (2)





**1878** : Les plans officiels de la paroisse de Montréal montrent un territoire très rural.

**1907 et 1910**

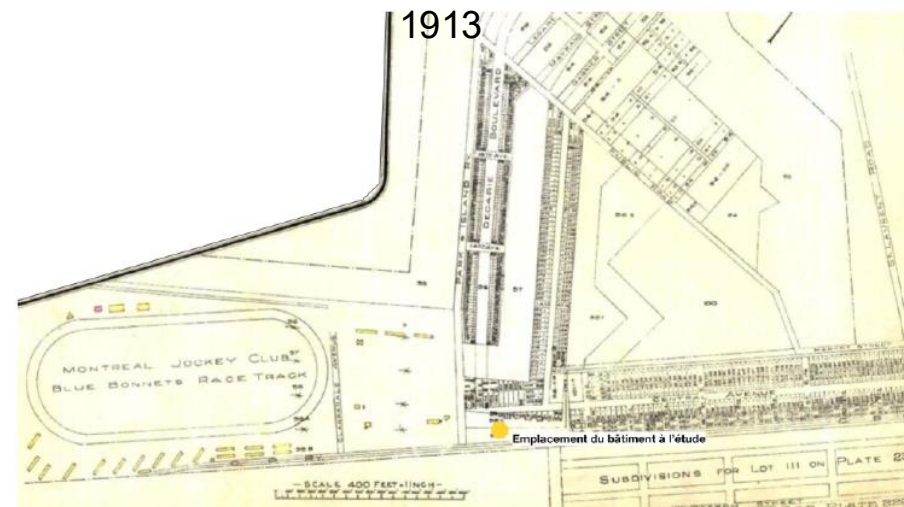
- annexion du haut Côte-de-neiges (au sud du chemin de la Côte-Sainte-Catherine) et du bas Côte-des-Neiges (au nord du chemin de la Côte-Sainte-Catherine) à Montréal. Paysage encore très rural.
- aménagement de la piste de course Blue Bonnet

**1910** : prolongement du chemin Décarie depuis le chemin Queen-Mary

**1910-1940** : urbanisation du quartier de Côte-des-Neiges UdeM, hôpitaux et maisons d'enseignement)

**1940** : développement du site plus tardif

**1967** : ouverture officielle de l'autoroute Décarie



† Extrait de Chas. E. Goad. Co. (1913). Atlas of the City of Montreal and vicinity, vol. II, planche 232. BANQ.



Vue aérienne - VM97-3\_7P16-20. (1947). Photothèque de la Ville de Montréal.



† Photographic surveys inc. (1968). 1968-8163-1A-003-e12000. Photothèque de la Ville de Montréal.



**Date de construction : 1945**

**Description du bâtiment :**

- Type industriel
- 1 ou 2 étages reposant sur une dalle de béton
- Toit plat
- Construit en 1945 sur une charpente d'acier agrandi entre 1959 et 1972 par plusieurs ajouts à structure de béton armé
- Structure de béton apparent, parement de brique brune en appareillage de panneresses et de larges bandeaux vitrés en aluminium.



## Architectes :

### Bâtiment d'origine

Harold J. Doran (1907-1979), architecte montréalais

Diplômé de l'école d'architecture de McGill en 1931, il lance sa propre pratique en 1936. Cette dernière se concentre sur le design de résidences privées, de multiplexes à Montréal, Outremont, Hampstead et Mont-Royal. Parmi ses plus importantes réalisations, on compte le complexe d'habitation Benny farm (1946-1948) situé à Notre-Dame-de-Grâce.

L'architecte a également réalisé quelques plans de bâtiments industriels.

### Annexes

Max W. Roth Architect (1913-2001)

Formé à l'école d'architecture de McGill entre 1933 et 1937, il est réputé avoir travaillé sur plus de 1 500 bâtiments - dont la plupart à Montréal et dans les environs - tout au long de sa carrière, qui s'étend sur près de 60 ans. Son travail inclut de nombreux édifices commerciaux, industriels et résidentiels et est notamment associé aux courants architecturaux moderne et Art déco.





↑ Vue vers le nord depuis le toit de l'usine Armstrong, anciennement située au nord de la rue Vézina et aujourd'hui démolie - VM105-Y-3\_549-011. (1961). Archives de la Ville de Montréal.

## Occupants marquants

1945-1985 - **Dominion Lock Co. Ltd.**

Compagnie fondée dans les années 1920 par Sam, Alfred et Ruth Zion spécialisée dans la production de clefs, serrures et poignées. Environ 250 employés au moment de sa faillite, en 1985.

1985-2024 - Unican Security Systems Ltd. / ILCO  
Unican / Groupe Kaba / **Dormakaba.**  
Vente en 2024

Date de construction : 1957

### Description du bâtiment :

- Type industriel de plain-pied typique des années 50
- Toit plat
- Enveloppe en brique rouge, posée sur un soubassement en blocs
- Ensemble ceinturé de cours asphaltées
- **Niveau de modification est jugé modéré à élevé.** La volumétrie d'origine (gabarit d'un étage, toit plat à parapet) et la silhouette générale sont conservées, mais l'expression architecturale a été sensiblement altérée (reconfiguration des ouvertures, disparition du rythme des travées, remplacement parement brique):



## Architecte :

R.T. Affleck (1922-1989), architecte montréalais

Ayant fait ses études à l'Université de McGill ainsi qu'à Zurich, en Suisse, il lance sa propre pratique en 1953, puis s'associe à des collègues afin de former l'agence Affleck, Desbarats, Dimakopoulos, Michaud, Lebensold, Sise qui devient Arcop Associates, Architects and Planners en 1970. Affleck est notamment connu pour des projets montréalais, dont sa contribution à la Place Bonaventure, à la Place Ville-Marie et à la maison Alcan

## Occupants :

### **5150 rue Arnoldi / Namur**

1957 - 1982 : Eastman Photographic Materials Ltd. / Trek photographic of Canada (commerce de photographie)

1997 - 2006 : Trilogix enregistrement (multimédia)

2007 - 2024 : Montréal Canin (centre de soin animalier)

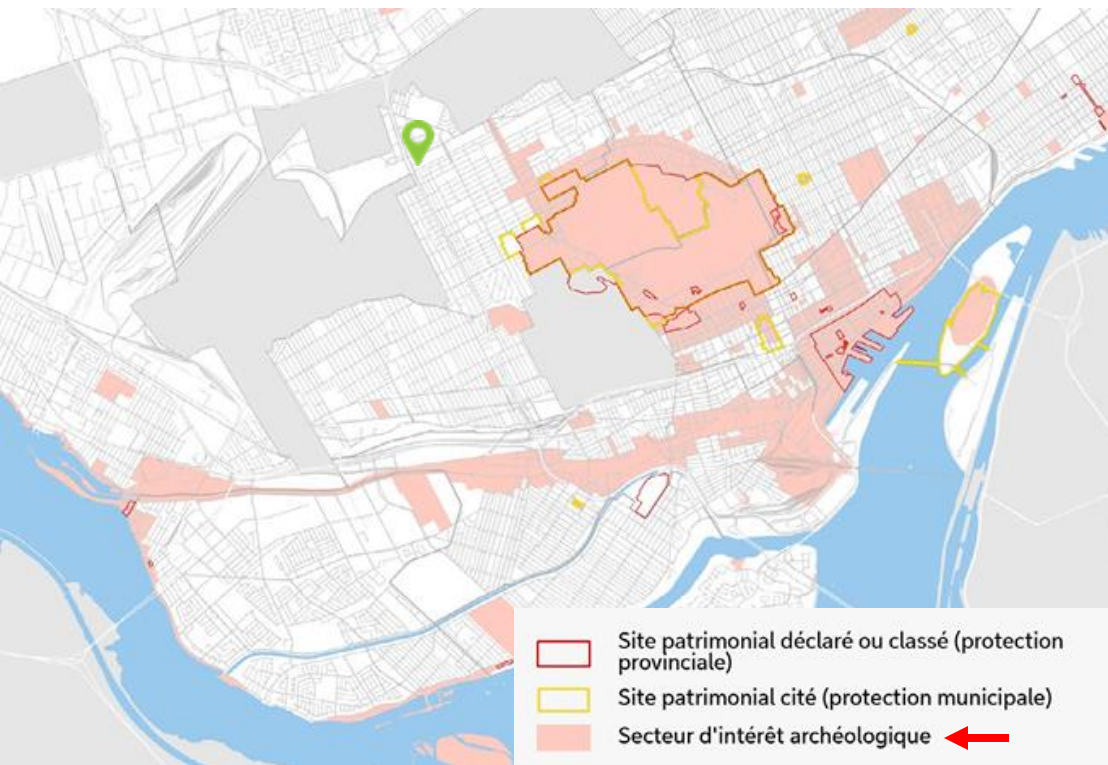
### **5160 rue Arnoldi / Namur**


1957 - 1965 : T. McAvity & Sons Ltd. / McAvity Div Crane Can Ltd. (commerce de matériel de plomberie)

1966 - 1995 : Moteurs électriques Snowden (commerce de moteurs)

1997 - 2022 : Gourmaison (Traiteur)

## POTENTIEL ARCHÉOLOGIQUE



 = 7301 boulevard Décarie et 5150-5160 rue Namur

Le site n'est pas situé dans un secteur de potentiel archéologique



## Rapport sur l'état des immeubles

**Les structures existantes ne sont pas réutilisables pour s'intégrer à un projet résidentiel de grande hauteur.**

Les fondations devraient être reconstruites entièrement, les éléments verticaux remplacés, et le système de contreventement repensé dans son intégralité pour rencontrer les exigences du Code national du bâtiment du Canada 2015 / 2020 et de la norme CSA A23 .3. Une telle transformation serait techniquement impraticable et économiquement déraisonnable.

(Extrait de la lettre d'expertise de Guillaume Leroux de LEROUX+ CYR datée du 24 octobre 2025)

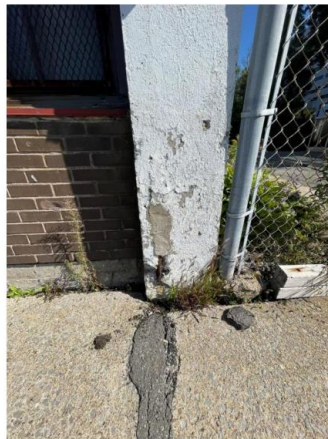


Photo #5 : Détail d'une colonne en béton présentant un éclat et une armature visible à la base

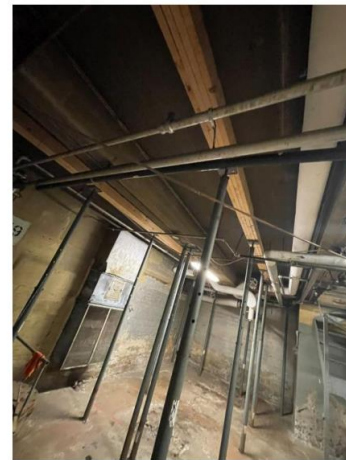


Photo #23 : Vue du plafond du sous-sol avec étais temporaires sous les poutres

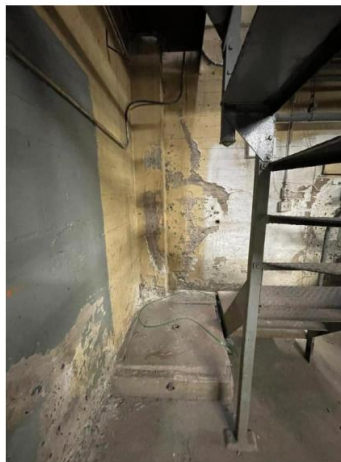


Photo #20 : Mur de béton fortement dégradé au sous-sol, avec éclats et efflorescences



DEVWAH / DORMAKABA

PROJET DE DÉVELOPPEMENT  
 4 IMMEUBLES DE 18 À 24 ÉTAGES  
 DE 160 À 310 UNITÉS

LOTS 2 648 712 ET 2 648 735

VILLE DE MONTRÉAL

Caractérisation arboricole  
 (DHP: 10 cm et plus)

Condition globale de santé des arbres:

- Bon (28 arbres)
- Moyen (58 arbres)
- Faible (17 arbres)
- Nul (8 arbres)
- Lot 2 648 735
- Lot 2 648 712
- Infrastructures existantes



Système de coordonnées projetée :  
 CANQ-M8

Préparé par:  
 G. Daigneault, ing.

Date: Octobre 2025

1:900





PROJET DE DÉVELOPPEMENT  
4 IMMEUBLES DE 18 À 24 ÉTAGES  
DE 160 À 310 UNITÉS

LOTS 2 648 712 ET 2 648 735

VILLE DE MONTRÉAL

Caractérisation arboricole  
(DHP: 10 cm et plus)

Cotes de priorité de conservation

- 0 - Nulle / Abattage (30)
- 1 - Très faible à faible (43)
- 2 - Faible à moyenne (21)
- 3 - Moyenne à élevée (10)
- 4 - Élevée et à très élevée (7)

- Lot 2 648 735
- Lot 2 648 712
- Infrastructures existantes



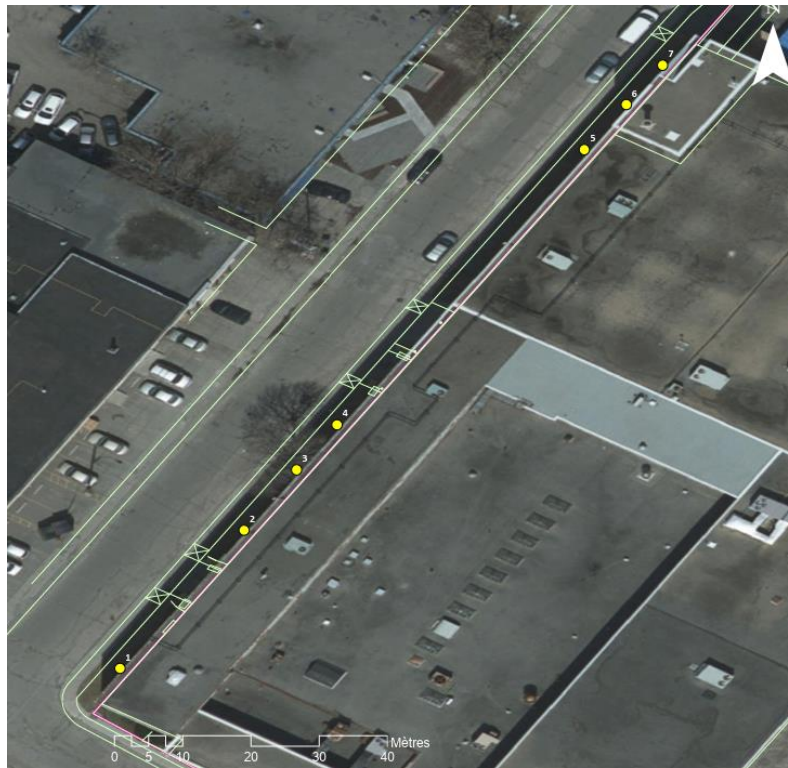
Système de coordonnées projetée :  
CANQ-M8

Préparé par:  
G. Daigneault, ing.f

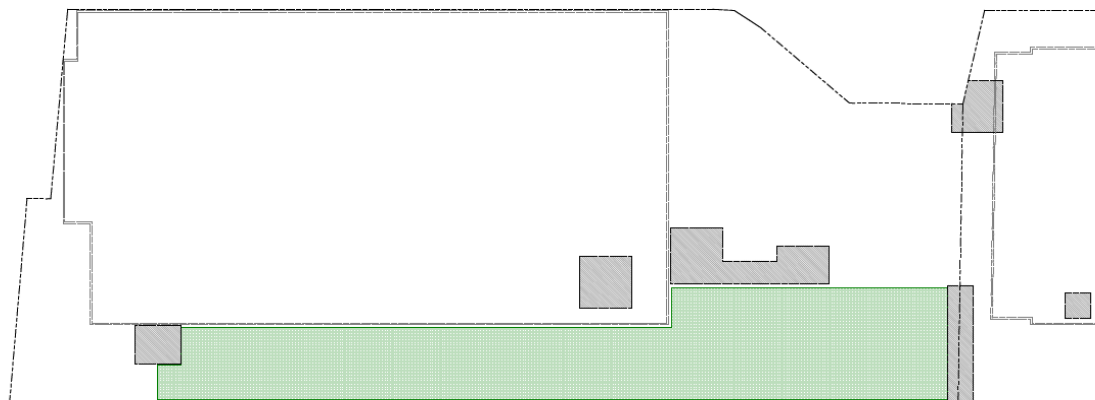
Date: Octobre 2025

1900

Carte montrant les arbres à protéger (arbres publics 1-2-4-5-6-7) et arbres privés 16 à 21







## ANALYSE DE REHABILITATION

PROJET: DORMAKABA

Octobre 2025

### LÉGENDE:

===== BÂTIMENTS EXISTANTS À DÉMOLIR



ZONE DE REHABILITATION  
DES SOLS



ZONE DE RÉHABILITATION  
DES SOLS RÉALISÉ PAR  
L'ANCIEN PROPRIÉTAIRE



Photo 7 Lot 2 648 712 – Vue de la zone d'excavation récente à l'est et au nord-est de l'immeuble



Photo 8  
Lot 2 648 712 – Vue de la position très rapprochée de la zone d'excavation par rapport aux arbres

Projet Dormakaba (lots 2 648 712 et 2 648 735) –  
Caractérisation arboricole, analyse des impacts anticipés du projet de réhabilitation des sols sur la viabilité des arbres et recommandations

PROTECTION ARBRES PUBLICS ET PRIVÉS



Photos 11 novembre 2025

	Ne s'applique pas	Faible	Moyenne	Élevée	Exceptionnelle	Commentaires
Valeur sociale, symbolique	X					Les deux immeubles ne possèdent <b>pas</b> de valeur symbolique
Valeur historique			X			<u>7301 Décarie</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Contribution à l'évolution urbaine du secteur</li> <li>associée à l'industrie de la serrurerie</li> </ul>
Valeur artistique, esthétique		X				<u>7301 Décarie</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Association aux architectes Harold James Doran et Max Wolfe Roth.</li> <li>Le bâtiment présente un <b>faible degré d'authenticité</b></li> </ul> <u>5150-5160 Namur</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Importance de ses concepteurs (Affleck, Desbarats, Dimakopoulos, Michaud, Lebensold, Sise)</li> <li>Caractéristiques propres au vocabulaire moderne, soit un volume très bas et allongé, ainsi que des éléments architecturaux comme débord de toit très saillant : cependant <b>il ne s'agit pas d'un exemple particulièrement remarquable de cette époque.</b></li> </ul>
Valeur contextuelle, urbaine ou paysagère	X					<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Absence d'arbres remarquables</b>, d'essence rare, noble ou de grande valeur. Les essences observées sont pour la plupart à croissance rapide, à faible espérance de vie et à faible valeur ornementale.</li> </ul>



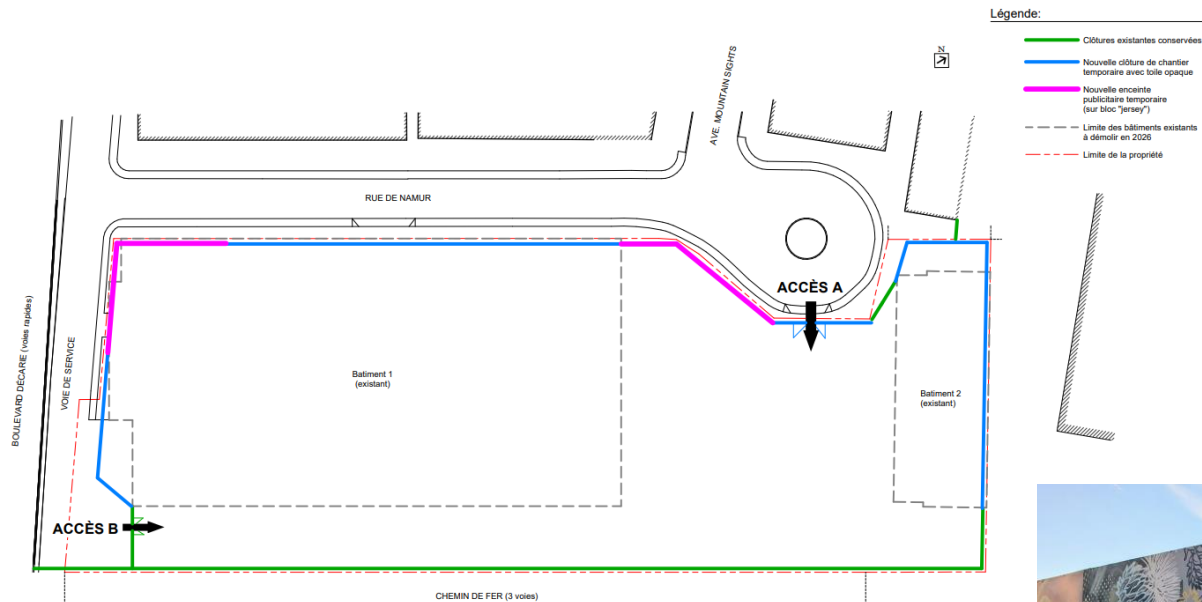
Études patrimoniales de Passerelles Coopérative en patrimoine (octobre 2025)

- Les immeubles **ne sont pas** protégés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel ;
- Les immeubles **ne sont pas** dans la liste des immeubles patrimoniaux identifiés à l'annexe 3 du PUM, ne sont pas situés dans un secteur patrimonial et ne font pas partie d'un ensemble patrimonial institutionnel et ou d'un ensemble patrimonial industriel du PUM ;
- L'intérêt patrimonial du 7301, boul. Décarie repose sur **sa valeur historique**, vu son âge comparatif, sa contribution à l'évolution urbaine du secteur ainsi que son association à l'industrie de la serrurerie et **sa valeur architecturale**, vu la combinaison de sa conception d'origine et des agrandissements qui l'ont transformé de même que son association aux architectes Harold James Doran et Max Wolfe Roth.
- L'intérêt patrimonial du 5150-5160 rue Namur est très faible. Seule **l'importance relative** de ses concepteurs est à noter.
- Le bâtiment sis au 5160 boulevard Décarie présente un **faible degré d'authenticité**. Construit en 1945, il a été complètement occulté par l'ajout subséquent d'annexes entre 1959 et 1972, érigées tout autour. Les traces de l'usine d'un étage dessiné par l'architecte Harold J. Doran sont exclusivement visibles de l'intérieur et du toit (structure en acier, les murs de béton ainsi que la présence de puits de lumière). L'authenticité du bâtiment demeure globalement préservée sur le plan de la volumétrie et de la matérialité, dont les caractéristiques d'origine restent lisibles. En revanche, **les transformations opérées sur les ouvertures altèrent le concept initial** : les bandeaux horizontaux, éléments phares d'un vocabulaire moderne propre à la période, ont été remaniés après 1965 en baies à trois panneaux, plus étroites et recentrées. Cette évolution affaiblit la cohérence conceptuelle moderne de l'élévation ;
- L'authenticité du bâtiment sis au 5150-5160 rue Namur demeure globalement préservée sur le plan de la volumétrie et de la matérialité, dont les caractéristiques d'origine restent lisibles. En revanche, les transformations opérées sur les ouvertures altèrent le concept initial : les bandeaux horizontaux, éléments phares d'un vocabulaire moderne propre à la période, ont été remaniés après 1965 en baies à trois panneaux, plus étroites et recentrées. Cette évolution **affaiblit la cohérence conceptuelle moderne de l'élévation**.

# PROJET TEMPORAIRE

Plan d'occupation du site temporaire

Date: 27 août 2025



Clôture de chantier



Clôture existante



Enseigne publicitaire temporaire

- Projet préliminaire de construction de 4 bâtiments d'environ 1 100 logements à usage résidentiel et mixte.
- Projet qui va s'inscrire dans les paramètres de hauteur et de densité du Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) du quartier Namur-hippodrome et du PUM 2050.  
[Quartier Namur-Hippodrome : un projet inclusif et résilient | Ville de Montréal](#)  
[Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 | Ville de Montréal](#)
- Lien de mobilité prévu dans le projet (corridor de biodiversité actif et perméabilité à travers l'îlot).

# SYNTHÈSE DE L'ANALYSE

**Règlement RCA02 17009 (Article 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, en tenant compte des critères suivants :*

1°	<b>l'état des immeubles visés par la demande;</b>	Les bâtiments présentent <b>plusieurs signes de dégradation</b> dont des murs porteurs en bloc de béton présentant des fissures et la structure en béton armé présentant des <b>signes de vieillissement sévère</b> réduisant la résistance structurale.
2°	<b>la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;</b>	Ces immeubles vacants constituent un <b>îlot de chaleur</b> avec des grandes superficies de stationnement. Ils se situent dans des <b>secteurs d'intensification élevée et secteur d'opportunité d'échelle métropolitaine</b> planifiée au PUM (secteur planifié du Quartier Namur-hippodrome). Le secteur élargi du nord de Côte-des-Neiges connaît depuis 2010 un processus de requalification urbaine avec le redéveloppement du Triangle (5700 logements prévus à terme) et Wesbury (1146 logements) et des secteurs d'opportunités à planifier (De la Savane et corridor Jean-Talon ouest). L'arrivée de nouveaux résidents permettra d'insuffler un <b>nouveau dynamisme</b> au secteur.
3°	<b>le coût de la restauration;</b>	L'usage industriel et de commerces lourds <b>n'est plus adapté à la vocation mixte du secteur</b> (résidentiel et commerces de proximité).

**Règlement RCA02 17009 (Article 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, en tenant compte des critères suivants :*

4°	<b>l'utilisation projetée du sol dégagé;</b>	Le <b>projet temporaire</b> vise à sécuriser le terrain avec des clôtures. Parallèlement aux demandes de démolition, un projet de construction de 4 bâtiments fait l'objet d'une demande d'avis préliminaire présentée au Comité consultatif d'urbanisme du 17 décembre 2025.
5°	<b>lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires;</b>	N/A
6°	<b>la valeur patrimoniale de l'immeuble.</b>	Les bâtiments ne sont pas des bâtiments patrimoniaux selon la Loi sur le patrimoine culturel et les inventaires du PUM 2050. L'étude patrimoniale a démontré que les bâtiments avaient <b>une valeur patrimoniale faible</b> .



**Règlement RCA02 17009 (Article 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, en tenant compte des critères suivants :*

7°	<b>la gestion écologique des matériaux issus de la démolition;</b>	Un plan de gestion et d'élimination des déchets de construction/démolition a été déposé dont l'objectif est de réduire au minimum le flux de déchets de construction et de démolition vers les sites d'enfouissement.
8°	<b>les mesures de gestion et de mitigation du chantier;</b>	Un plan sur les mesures de gestion et de mitigation du chantier a été déposé dont l'objectif est de réduire au minimum les nuisances engendrées par la démolition et la construction du nouveau bâtiment (bruit sur le chantier, camionnage, propreté du site et du domaine public , etc.)
9°	<b>la protection du patrimoine archéologique</b>	N/A
10°	<b>dans le cas où la demande vise un bâtiment patrimonial, les critères suivants doivent être pris en compte ...</b>	N/A

# RECOMMANDATION

## La direction est **FAVORABLE** pour les raisons suivantes :

Considérant qu'aucun projet de réutilisation préliminaire du sol dégagé n'a été présenté et que le terrain sera clôturé et sécurisé après la démolition, dans l'attente du chantier de construction ;

Considérant que les demandes satisfont aux critères applicables du *Règlement régissant la démolition des immeubles* (RCA02 17009) ;

Considérant que le *Règlement régissant la démolition des immeubles* (RCA02 17009) impose l'exigence de fournir une garantie monétaire de 20% de la valeur des bâtiments et des terrains au rôle d'évaluation foncière, visant à assurer le respect des conditions imposées. Ces garanties seront libérées jusqu'à exécution entière des conditions de démolitions ;

## **La direction recommande d'autoriser la demande aux conditions suivantes :**

- Que les documents suivants soient soumis préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition :
  - ✓ un plan de gestion des matériaux issus de la démolition incluant la gestion sécuritaire des contaminants et matières dangereuses et le tri sélectif des composantes à la source;
  - ✓ Un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier qui minimise l'impact sur le voisinage et l'impact sur le domaine public.



**La direction recommande d'autoriser la demande aux conditions suivantes (suite) :**

- Que les arbres publics (1-2-4-5-6-7) et privés (16 à 21, 33 et 34) mentionnés dans le rapport de foresterie urbaine de XYLÈME daté d'octobre 2025 devront être protégés selon les directives techniques transmises par la Ville daté du 6 janvier 2026, aux frais du requérant.
- Que le terrain soit débarrassé de tout débris de construction et décontaminé, si les travaux de construction ne sont pas commencés dans les 36 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.
- Que le terrain soit nivelé et gazonné de manière à éviter l'accumulation d'eau, si les travaux de construction ne sont pas commencés dans les 36 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

La présente autorisation est valide aux fins de délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition pour une période maximale de 12 mois;

Le certificat d'autorisation de démolition devient caduc si les travaux de démolition ne sont pas entrepris dans les 12 mois et terminés dans les 24 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

# QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

# QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU COMITÉ

# DÉCISION DU COMITÉ