

PROCÈS-VERBAL
SÉANCE SPÉCIALE DU CONSEIL

25 AOÛT 2025
18H30

Procès-verbal de la séance spéciale du conseil de la Ville de Montréal-Ouest tenue, le 25 août 2025, à l'Hôtel de Ville de Montréal-Ouest situé au 50 avenue Westminster Sud.

Présent:	Maire:	Monsieur Beny Masella	
	Conseillères:	Madame Lauren Small-Pennefather	Siège 1
		Madame Elizabeth Ulin	Siège 2
		Madame Colleen Feeney	Siège 3
		Madame Maria Torres	Siège 4

Aussi présent (s) : Maître Raffaella Di Stasio, Directrice générale
Maître Claude Gilbert, Greffier
Monsieur Vlad Florea-Archir, Responsable de l'urbanisme
Madame Elisabeth Roy, Responsable des communications

Monsieur le Maire, Beny Masella, a agi comme président de la séance.
Me Claude Gilbert, Greffier, a agi comme secrétaire de la séance.

Treize (13) personnes y assistaient.

1. Ouverture de la séance

Il fut proposé par Elizabeth Ulin, Conseillère, et secondé par Laura Small-Pennefather, Conseillère, et résolu:

D'ouvrir la séance.

Adoptée à l'unanimité.
20250825-001 (1)

M. le Maire déclara la séance ouverte à 18h33.

2. Adoption de l'ordre du jour

Il fut proposé par Lauren Small-Pennefather, Conseillère, et secondé par Maria Torres, Conseillère, et résolu:

D'adopter l'ordre du jour de la séance spéciale du lundi 25 août 2025 tel que présenté.

Adoptée à l'unanimité.
20250825-002 (1)

3.1 Demande de démolition – 8101, boulevard Montréal-Toronto – présentation

Le président de la séance a présenté un résumé du dossier.

- À la suite de la vente des deux lots appartenant à la ville au propriétaire du terrain adjacent, la présente demande vise à obtenir l'approbation pour la démolition du bâtiment commercial principal (U-Haul) situé au 8101, boulevard Montréal-Toronto.
- Un permis de lotissement a été délivré pour fusionner le terrain d'origine de U-Haul avec les lots nouvellement acquis, créant ainsi un seul lot consolidé.
- Le bâtiment existe, d'après le rapport d'inspection de l'architecte, est non seulement détérioré, obsolète et, dans certains cas, dangereux, mais il est également inadapté aux activités de U-Haul.
- La démolition sera suivie de la construction d'un nouveau bâtiment commercial, qui sera exploité par U-Haul, avec une hauteur proposée de six étages (24,84 mètres), dans la hauteur maximale autorisée de dix étages ou 30,48 mètres.
- Le nouveau bâtiment sera en retrait de 3,05 mètres par rapport à la limite arrière de la propriété, conformément au règlement de zonage, contrairement au bâtiment existant qui se trouve à 0 mètre de la limite arrière de la propriété.
- Le projet de reconstruction doit être examiné par le Comité consultatif d'urbanisme et approuvé par le Conseil municipal. Le Comité consultatif d'urbanisme a déjà examiné le dossier les 23 avril et 16 juin 2025 et l'examinera de nouveau le 10 septembre 2025.
- Conformément à l'article 20 du règlement sur la démolition, le comité de démolition détermine si une garantie financière est requise et en fixe le montant, lequel ne peut

excéder la valeur du bâtiment à démolir (566 500\$). La garantie doit demeurer valide pendant au moins 24 mois à compter de la date d'approbation du projet de reconstruction.

- Le comité de démolition peut imposer toutes les conditions jugées nécessaires au projet de démolition, de relogement des locataires ou de reconstruction.

Le Maire a ensuite invité le responsable de l'urbanisme à développer cette présentation.

3.2 Demande de démolition – 8101, boulevard Montréal-Toronto – questions

La période de questions a débuté à 18h48.

Michael Elie s'interrogeait sur la hauteur prévue du bâtiment par rapport à la hauteur maximale autorisée par le nouveau zonage, contrairement à l'ancien. Il se demandait également si l'impact visuel du nouveau bâtiment serait réellement minime pour les résidents de Ronald Drive. Il s'interrogeait sur les nuisances sonores, affirmant qu'un bâtiment de cette hauteur amplifierait le bruit du trafic ferroviaire. Il a demandé si la municipalité avait commandé des études acoustiques.

Luigi Torchia a demandé si le générateur situé à l'arrière du bâtiment serait installé dans un local technique insonorisé. Il a également demandé si le propriétaire prévoyait de planter des arbustes.

Jennifer Melnick a déclaré que même si le bâtiment comportera six étages, il paraîtra très grand et qu'elle souhaitait une précision concernant sa hauteur réelle.

Michele Ashenden a déclaré se plaindre depuis 20 ans du bruit des trains, dû à la circulation et au ralenti, et a reconnu que la municipalité avait contribué à améliorer la situation. Elle a toutefois précisé que ce nouveau bâtiment ne changerait rien. Elle a suggéré d'installer les équipements mécaniques sur le toit et de planter une haie d'arbres pour atténuer partiellement le bruit.

Mihail Peytchev a demandé s'il serait envisageable d'ériger un mur antibruit le long du boulevard Montréal-Toronto et de demander un financement aux gouvernements fédéral et provincial ainsi qu'au CN pour sa construction.

Michael Elie a déclaré que la façade arrière lui paraissait laide. Il a également demandé quel contrôle la municipalité exercerait sur la phase de démolition.

Michele Ashenden a déclaré que les résidents de Ronald Drive devraient bénéficier d'un remboursement de la taxe foncière, compte tenu de tout ce qu'ils doivent supporter par rapport au reste de la ville.

Jennifer Melnick se demandait ce qu'elle verrait de sa maison une fois le nouveau bâtiment construit.

Antonietta Pulcini a demandé pourquoi on avait démolit le bâtiment existant au départ, et pourquoi on l'avait reconstruit si haut.

La période de questions s'est terminée à 19h26.

3.3 Demande de démolition – 8101, boulevard Montréal-Toronto – décision

ATTENDU une demande de démolition a été déposée concernant le bâtiment commercial faisant l'objet de la présente résolution (lot 6 343 437), ainsi qu'un projet de reconstruction d'un nouveau bâtiment, dans le cadre d'un programme d'utilisation du terrain vacant en vertu du règlement municipal n° 2016-010 ;

ATTENDU le Conseil a examiné l'état de l'immeuble faisant l'objet de la demande, la détérioration ou l'amélioration de l'aspect architectural; et du caractère esthétique du quartier, la qualité de vie dans le quartier, l'utilisation prévue du terrain vacant et les avantages pour la ville et ses résidents;

ATTENDU cette demande a été rendue publique par le biais d'un avis dans le journal et d'une affiche apposée devant le bâtiment, conformément au règlement municipal;

ATTENDU les objections et les commentaires des citoyens ont été entendus et pris en compte;

ATTENDU le Comité consultatif d'urbanisme a déjà étudié ce projet, mais a reporté l'examen du dossier jusqu'à ce que la question de la démolition soit réglée;

ATTENDU le Conseil a également examiné les recommandations formulées par le département de l'urbanisme;

ATTENDU le Conseil municipal est convaincu de l'opportunité de la démolition;

ATTENDU le Conseil municipal agit à titre de comité de démolition en vertu de l'article 15 du règlement municipal n° 2016-010 concernant la démolition des immeubles, conformément à l'article 148.0.3 de la Loi sur l'aménagement et le développement du territoire (C.Q.L.R., chapitre A-19.1);

EN CONSÉQUENCE:

Il fut proposé par Maria Torres, Conseillère, et secondé par Colleen Feeney, Conseillère, et résolu:

Que la demande de démolition de l'immeuble commercial situé au 8101, boulevard Montréal-Toronto soit acceptée, ainsi que le programme préliminaire de réutilisation du terrain, sous réserve du Programme de projets d'aménagement du site et d'intégration architecturale (PPAIA), et aux conditions suivantes:

- Conformément à l'article 20 du règlement municipal n° 2016-010, une garantie monétaire pour l'exécution du programme de réutilisation des terres doit être fournie par le demandeur (propriétaire), d'un montant de 565 500\$, qui doit être valable pendant au moins vingt-quatre (24) mois suivant la date d'approbation du SPAIP et doit être présentée à l'inspecteur du bâtiment au plus tard trente (30) jours après qu'une demande ait été faite à cet effet.
- Le propriétaire et/ou ses représentants, entrepreneurs et sous-traitants seront entièrement responsables de tout dommage causé aux propriétés adjacentes par le processus de démolition, exonérant ainsi la Ville de toute responsabilité à cet égard et s'engageant à la dégager de toute responsabilité et à la tenir indemne de toute réclamation pour dommages.
- Un inventaire de l'état des bâtiments adjacents doit être réalisé avant le début de la démolition. Le processus de démolition sera étroitement surveillé par le chef de projet afin d'éviter les dommages causés par les vibrations. Une fois la démolition terminée, un état des lieux final des bâtiments environnants sera effectué.
- La clôture entourant le chantier de démolition doit être fermée à la fin de chaque journée de travail.
- Des écrans antibruit et anti-poussière seront installés afin d'atténuer autant que possible les désagréments causés par les travaux de démolition. L'utilisation d'un système de canons à brouillard est recommandée pour contenir la poussière sur le chantier.
- La façade arrière du nouveau bâtiment sera revêtue du système de panneaux métalliques isolés avec le coefficient de réduction du bruit le plus élevé NRC (0,9), en utilisant une isolation en laine d'une épaisseur minimal de 4 pouces.

Adoptée à l'unanimité.
20250825-003 (1)

4 Levée de la séance

À 19h30, aucune autre question n'étant posée,

Il fut proposé par Colleen Feeney, Conseillère, et secondé par Elizabeth Ulin, Conseillère, et résolu:

De lever la séance.

Adoptée à l'unanimité.
20250825-004 (1)

Beny Masella
Maire

Claude Gilbert
Greffier

dans le dossier *Archives-20250825 (1)*