

## **Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement du mercredi 18 juin 2014 à 19 h**

**6767, chemin de la Côte-des-Neiges**

Les membres de votre conseil d'arrondissement, **M. Russell Copeman**, maire d'arrondissement, **Mme Magda Popeanu**, conseillère du district de Côte-des-Neiges, **M. Peter McQueen**, conseiller du district de Notre-Dame-de-Grâce, **M. Jeremy Searle**, conseiller du district de Loyola, **M. Marvin Rotrand**, conseiller du district de Snowdon, et **M. Lionel Perez**, conseiller du district de Darlington vous invitent à participer à une séance extraordinaire du conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce.

### **ORDRE DU JOUR**

#### **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 18 juin 2014 à 19 h du conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce.

#### **10.03** Commentaires

Période de commentaires du maire et des conseillers.

#### **10.04** Présentation

Présentation de la demande de démolition de l'immeuble situé au 5700, avenue Victoria et du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé (M. Dino Credico, conseiller en aménagement).

#### **10.05** Questions

Période de questions et de demandes du public.

Une période de 30 minutes sera consacrée aux questions et aux demandes des citoyens portant uniquement sur le dossier présenté à l'ordre du jour. À cet égard, il y aura une période d'inscription de 18 h 15 à 18 h 45.

**10.06** Questions

CA Direction des services administratifs et du greffe

Période de questions des membres du conseil.

## 40 – Urbanisme

**40.01** Urbanisme - Démolition / Transformation

CA Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises - 1143779003

Soumettre un appel de la décision du comité de démolition relativement à une demande de démolition de l'immeuble situé au 5700, avenue Victoria, à l'intersection du chemin de la Côte-Sainte-Catherine - dossier relatif à la demande de permis 3000725972.

### Argumentation des parties intéressées

- Représentations de Mme Sheetal Pathak, représentante de l'organisme Projet Genèse.
- Représentations de M. Haim Elkabas, propriétaire de l'immeuble et signataire de la demande de démolition.

---

Conformément à l'article 325 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., chapitre 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.

---

L'ordre du jour de cette séance ainsi que le dossier décisionnel sont disponibles dans la section *Mairie d'arrondissement* du site Internet de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce ([ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg](http://ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg)) ainsi qu'au bureau Accès Montréal de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (311 - arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce) au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée.

---

DONNÉ À MONTRÉAL ce 9 juin 2014.

Geneviève Reeves, avocate  
Secrétaire d'arrondissement



**Dossier # : 1143779003**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Soumettre un appel de la décision du comité de démolition relativement à une demande de démolition de l'immeuble situé au 5700, avenue Victoria, à l'intersection du chemin de la Côte- Sainte-Catherine - dossier relatif à la demande de permis 3000725972.

Attendu que le comité de démolition a autorisé la démolition du bâtiment situé au 5700, avenue Victoria lors de sa rencontre tenue le 10 avril 2014;  
Attendu qu'une demande d'appel a été déposée en date du 9 mai 2014;

Attendu que, en vertu de la section IX du Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009), le conseil d'arrondissement doit statuer sur le dossier, suivant une demande d'appel.

IL EST RECOMMANDÉ :

De confirmer la décision du comité de démolition, rendue le 10 avril 2014, à l'effet d'accepter la démolition du bâtiment situé au 5700, avenue Victoria, à l'intersection du chemin de la Côte-Sainte-Catherine.

**Signé par** Stephane P PLANTE **Le** 2014-05-28 11:39

**Signataire :**

Stephane P PLANTE

---

Directeur d'arrondissement  
Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Bureau du directeur  
d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1143779003**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Soumettre un appel de la décision du comité de démolition relativement à une demande de démolition de l'immeuble situé au 5700, avenue Victoria, à l'intersection du chemin de la Côte-Sainte-Catherine - dossier relatif à la demande de permis 3000725972.

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Le 10 avril 2014, le comité de démolition a rendu une décision favorable concernant une demande de démolition (demande de permis 3000725972) pour le bâtiment situé au 5700, avenue Victoria, à l'intersection du chemin de la Côte-Sainte-Catherine. À la suite de cette décision, une demande d'appel fut accueillie le 9 mai 2014 par la Direction des affaires publiques et du greffe de l'arrondissement. En vertu des articles 25 et 26 du Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009), il revient alors au conseil d'arrondissement d'entendre l'appel et de confirmer la décision du comité ou rendre toute autre décision.

L'appel de la décision du comité porte sur la démolition du bâtiment et sur la tenure des unités d'habitation.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

**10 avril 2014 :** décision favorable du comité de démolition pour la démolition du bâtiment situé au 5700, chemin de la Côte-Sainte-Catherine et son remplacement par le projet proposé par le requérant avec l'ajout de certaines conditions.

**DESCRIPTION**

**Bâtiment existant**

Le bâtiment visé par la demande est situé à l'intersection nord-ouest de l'avenue Victoria et du chemin de la Côte-Sainte-Catherine et comporte les caractéristiques principales suivantes :

- bâtiment qui date de 1945;
- bâtiment de trois étages avec sous-sol (pour entreposage) et d'une superficie totale de 1537,6 m<sup>2</sup>;
- il compte quatre commerces au rez-de-chaussée (444 m<sup>2</sup>) dix unités d'habitation réparties aux étages deux et trois;
- le bâtiment n'a aucune valeur patrimoniale et son style architectural sobre est représentatif de son époque de construction.

L'édifice visé par la demande est dans un secteur d'usages C.2B, H. Il a une hauteur de trois étages et est implanté en mode isolé. Le bâtiment est localisé dans un secteur mixte (résidentiel / commercial), à moins de 500 m d'une station de métro (Côte-Sainte-Catherine) et du parc Mackenzie-King.

Le propriétaire de l'immeuble avait obtenu un permis de transformation (demande 3000501555 - permis 3000242347-12) pour effectuer des travaux de rénovation qui incluaient une démolition partielle du bâtiment (moins de 50 %). Cependant, les travaux ont été interrompus et le chantier fermé car les travaux de démolition ont excédés 50 % du volume du bâtiment existant. Suivant cette intervention, le requérant a déposé une demande de démolition et a présenté un projet de remplacement.

### **Cadre réglementaire**

Le comité de démolition (dans les circonstances le conseil d'arrondissement) doit non seulement approuver la démolition de l'immeuble en vertu des critères prescrits, mais doit également approuver le projet de remplacement, le tout, en vertu du Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009). De plus, le comité peut imposer toute condition relative à la démolition et à la réutilisation du sol dégagé (article 15, RCA02 17009).

La Division des permis et inspections a réalisé une étude préliminaire du projet de remplacement et celui-ci respecte les principaux paramètres réglementaires.

### **Démarches avec le comité consultatif d'urbanisme et le comité de démolition**

À la suite de ses rencontres du 28 janvier 2014 et du 13 février 2014, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a exprimé son accord pour la démolition du bâtiment mais avait soulevé certaines préoccupations concernant le projet de remplacement qui portait sur les points suivants :

- revoir la conception du bâtiment afin d'avoir une architecture plus moderne et moins lourde;
- signaler les entrées afin de bien distinguer l'entrée commerciale de celle des logements;
- que l'entrée sur le chemin de la Côte-Sainte-Catherine soit plus moderne;
- expliquer le traitement de la masse de béton (colonnes) derrière les fenêtres;
- fournir les plans et élévations pour expliquer clairement le traitement des colonnes derrière le mur rideau au rez-de-chaussée.

Lors du processus, un message a été reçu à l'intérieur des délais prescrits. Ce message exprimait les préoccupations d'un citoyen face à la problématique du manque de logement locatif et que la transformation de l'immeuble en copropriétés accentuera cette lacune.

De plus, le comité de démolition a entendu les questions des citoyens relativement à l'architecture du bâtiment, la diminution de logements locatifs abordables, les précédents que pourraient engendrer cette situation pour des cas similaires dans l'avenir et les impacts sur la sécurité du chantier qui est actuellement en arrêt.

### **Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé**

Le requérant actuel a déposé à l'arrondissement un projet préliminaire pour la construction d'un immeuble résidentiel ayant les principales caractéristiques suivantes :

- le bâtiment proposé comprend trois étages avec mezzanine, on y retrouve onze unités d'habitation;

- le sous-sol est conçu pour accueillir une aire de stationnement de dix unités et une aire d'entreposage;
- le rez-de-chaussée sera occupé à des fins commerciales;
- les étages seront occupés à des fins d'habitation (onze unités) et de bureaux (au deuxième étage uniquement);
- la répartition des logements se fait comme suit :
  - 1 studio,
  - 4 possédant une chambre,
  - 6 possédant deux chambres;
- la superficie occupée par le bâtiment, reportée au sol, est de 608,5 m<sup>2</sup>, ce qui représente un taux d'implantation de 65,14 %;
- l'accès au sous-sol pour les véhicules se fait par une rampe extérieure localisée à l'arrière du bâtiment (accessible à partir de l'avenue Victoria);
- les matériaux utilisés pour les revêtements extérieurs sont une brique de couleur brune et une brique de couleur beige ainsi qu'un bandeau d'aluminium.

### **Demande d'appel**

À l'intérieur des délais prescrits, nous avons reçu (le 9 mai 2014) une demande d'appel de Project Genèse qui est un organisme à but non lucratif qui a comme objectif d'améliorer la situation des personnes vivant dans la pauvreté. La demande d'appel ne vise pas la démolition du bâtiment comme telle, mais plutôt le mode de tenure des unités d'habitation (logements locatifs/condominiums).

Le requérant s'oppose à la décision du comité d'autoriser la démolition car il considère inconcevable de permettre la perte de logements locatifs pour faire place à des unités de condominium.

Dans ce cas, il est important de noter que les municipalités du Québec (ou arrondissements) ne disposent pas du pouvoir de régler le type de propriété d'un logement, c'est-à-dire s'il sera voué à la location ou à la vente. De plus, le requérant a démontré que les huit locataires impliqués ont convenu d'une entente à l'amiable avec le propriétaire de l'immeuble pour quitter leur logement.

Nous avons également reçu une seconde lettre d'appel. Mais celle-ci a été reçue le 20 mai 2014 et ne peut être considérée puisqu'elle a été déposée après le délai de trente jours prescrit par la loi. Le délai de trente jours se terminait le 11 mai 2014.

### **JUSTIFICATION**

La direction recommande au conseil d'arrondissement de maintenir la décision du comité de démolition pour les raisons suivantes :

#### **La démolition du bâtiment**

- dans son état actuel, le bâtiment ne peut être utilisé car les travaux de transformation ont été interrompus;
- le propriétaire a transmis des avis d'éviction aux locataires;
- l'arrondissement ne peut imposer la tenure (logements locatifs ou condominiums) des unités d'habitation dans un immeuble.

### Le projet de remplacement

- le projet est conforme au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) sur les principales normes réglementaires (usages, hauteur, densité, stationnement, marges de recul et taux d'implantation);
- l'arrondissement n'a pas le pouvoir de régir le mode de tenure des unités d'habitation (logements locatifs ou condominiums);
- le projet qui a été présenté en avis préliminaire au CCU a été recommandé favorablement;
- lors de sa rencontre du 10 avril 2014, le comité de démolition a émis une décision favorable au projet.

### **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**

La demande de démolition est conforme aux dispositions du Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009).

### **VALIDATION**

#### **Intervenant et sens de l'intervention**

---

#### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

Comité d'étude des demandes de démolition / Recommandation favorable

---

#### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

Dino CREDICO  
Conseiller en Aménagement

#### **ENDOSSÉ PAR**

Daniel LAFOND  
Directeur

Le : 2014-05-26