

---

**Procès-verbal de la séance extraordinaire du conseil d'arrondissement tenue le jeudi 3 juin 2021 à 14 h à huis clos en conformité avec les arrêtés ministériels par lesquels le ministre de la Santé et des Services sociaux a mis en place des mesures spéciales pour les municipalités afin de minimiser les risques de propagation de la COVID-19**

---

**Minutes of the special sitting of the Borough Council held on Thursday, June 3, 2021 at 14 p.m. in closed session according to the ministerial orders by which the minister of Health and Social Services has implemented special measures for the municipalities in order to minimize the COVID-19 spreading risks**

---

conformément à la Loi sur les cités et villes (Chapitre C-19, L.R.Q. 1977), à laquelle sont présents :

in conformity with the Cities and Towns Act (Chapter C-19, R.L.Q. 1977), at which were present:

Le maire d'arrondissement Dimitrios (Jim) Beis et les conseillers Catherine Clément-Talbot, Yves Gignac, Benoit Langevin et Louise Leroux assistent à la séance par vidéo conférence, tous formant quorum sous la présidence du maire d'arrondissement Dimitrios (Jim) Beis.

Mayor of the Borough Dimitrios (Jim) Beis and Councillors Catherine Clément-Talbot, Yves Gignac, Benoit Langevin and Louise Leroux attend the sitting by video conference, all forming a quorum under the chairmanship of the Mayor of the Borough, Dimitrios (Jim) Beis.

Monsieur Stéphane Beaudouin, Directeur d'arrondissement substitut, et Me Alice Ferrandon, Secrétaire d'arrondissement, assistent à la séance par vidéo conférence.

Mr. Stephane Beaudoin, acting Director of the Borough, and Me Alice Ferrandon, Secretary of the Borough, attend the sitting by video conference.

---

À moins d'indication à l'effet contraire dans le présent procès-verbal, le maire d'arrondissement se prévaut toujours de son privilège prévu à l'article 328 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., chapitre C19) en s'abstenant de voter.

---

Unless otherwise stated in the present minutes, the Mayor of the Borough always avails himself of his privilege of not voting as provided for in Section 328 of the *Act respecting Towns and Municipalities* (L.R.Q., Chapter C-19).

---

#### **Ouverture de la séance**

#### **Opening of the sitting**

Le maire d'arrondissement déclare la séance ouverte à 14 h.

The Mayor of the Borough declared the sitting open at 14 p.m.

#### **RÉSOLUTION NUMÉRO CA21 29 0124**

#### **RESOLUTION NUMBER CA21 29 0124**

ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

APPROVAL OF THE AGENDA

---

**Il est proposé par  
le conseiller Benoit Langevin  
appuyé par  
le conseiller Yves Gignac**

**It was moved by  
Councillor Benoit Langevin  
seconded by  
Councillor Yves Gignac**

ET RÉSOLU

AND RESOLVED

QUE l'ordre du jour de la séance extraordinaire du conseil de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro du 3 juin 2021 soit adopté tel que soumis.

THAT the agenda of the Borough of Pierrefonds-Roxboro Council special sitting of June 3, 2021 be adopted as submitted.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

UNANIMOUSLY ADOPTED

10.02

#### **RÉSOLUTION NUMÉRO CA21 29 0125**

#### **RESOLUTION NUMBER CA21 29 0125**

DEMANDE DE L'APPEL DE LA DÉCISION  
NUMÉRO COMD-2021-01 DU COMITÉ  
D'ÉTUDE DES DEMANDES DE  
DÉMOLITION DU BÂTIMENT SITUÉ AU  
5070, BOULEVARD LALANDE

REQUEST IN APPEAL OF THE  
DECISION NUMBER COMD-2021-01  
OF THE DEMOLITION PERMIT  
STUDY COMMITTEE FOR THE  
BUILDING LOCATED AT 5070,  
BOULEVARD LALANDE

---

À 14h04, monsieur le maire prend la parole en mentionnant la raison principale de cette séance extraordinaire, soit la demande de l'appel de la décision numéro COMD-2021-01 du Comité d'étude des demandes de démolition (CEDD) du bâtiment situé au 5070, boulevard Lalande. Monsieur Beis mentionne aussi que tous les membres du conseil ont pris connaissance de l'ensemble des documents liés à cette demande, soit les documents de présentation de la division, contenant la demande et les oppositions reçues, le procès-verbal et la décision du CEDD relativement à la demande de démolition de la propriété en question. Également, les documents de la demande d'appel de la décision du CEDD et les pièces s'y rapportant soumis par Christiane et Sufian Dabbagh ainsi que le document de présentation de la Division de l'urbanisme reprenant les motifs d'appel et les critères d'évaluation de la demande de démolition.

Monsieur le maire présente le déroulement de la séance extraordinaire : les deux parties (les appelants et les opposants) présenteront leurs arguments, mais il n'y aura pas de débat, les élus entendront les deux parties et poseront les questions, si nécessaire. La décision sera rendue pendant la séance ordinaire du conseil du 7 juin 2021. Il s'agit de la dernière étape du processus et aucune nouvelle question ne peut être envoyée au Conseil d'arrondissement ou au CEDD.

La demande d'appel de la décision du CEDD du 7 avril 2021 ainsi que les pièces s'y rapportant, a été transmise aux parties opposantes afin de permettre à ces dernières de prendre connaissance des motifs de la demande d'appel.

La lecture de la demande d'appel puisque tous les membres du Conseil ont pu en prendre connaissance au préalable.

Je vais inviter dans quelques minutes la partie appelante à faire ses représentations, dans un deuxième temps les parties opposantes seront appelées à faire leurs représentations. S'en suivra une période de question des membres du Conseil le cas échéant. Nous clôturerons la séance avec la mise en délibéré de la demande d'appel et le vote décisionnel sur résolution se tiendra lors de la séance ordinaire du Conseil d'arrondissement du 7 juin 2021 à 19h.

Madame Dabbagh prend la parole à 14h07.

Madame Dabbagh remercie l'ensemble des élus et des personnes présentes de lui permettre de faire ses représentations. Et rappelle qu'elle fait appel de la décision du Comité d'étude des demandes de démolition de Pierrefonds-Roxboro, datée du 7 avril 2021, laquelle refuse la démolition du bâtiment situé au 5070, boulevard Lalande, lot 1 900 129 du cadastre du Québec.

Concernant le premier motif de refus, soit que l'expertise n'a pas démontré hors tout doute que le bâtiment existant ne peut être rénové, Madame Dabbagh mentionne que dans le rapport préparé par Global Inspect inc. (document P1, joint à la demande d'appel), consultants en ingénierie structurale, il est mentionné à la page 2, paragraphe 1 que :

*« Les fondations de la maison d'origine sont faites de moellons avec des joints de chaux. Des murets en béton coulé ont été installés de l'intérieur pour renforcer les murs en moellons. Ces murets ont affecté les joints entre les pierres et empêchent leur réparation ».*

Le même rapport, page 2, dernier paragraphe, mentionne *« Des nivellements prononcés ont été observés sur les planchers dû à la faiblesse des structures. La cuisine et les salles de bain sont vieilles et désuètes ».*

Dans le même rapport d'expertise, elle fait référence aux conclusions et aux recommandations de la page 3, puis fait la lecture de l'introduction et du premier point des conclusions et recommandations qui mentionne notamment *« (...) il faut faire démolir la maison et son extension, par un entrepreneur qualifié dû à la faiblesse des fondations et des structures ».*

Mme Dabbagh fait ensuite référence aux photographies présentes dans la pièce P1.

Puis il est fait mention de la pièce P2, soit des photographies du sous-sol. Mme Dabbagh souligne que le sous-sol est inhabitable en raison d'infiltration d'eau. Elle mentionne que le bâtiment présente de graves problèmes de moisissures et des fissures importantes sur plusieurs murs.

Madame Dabbagh continue sa présentation en mentionnant qu'en 2017 l'arrondissement a émis un permis de démolition pour le bâtiment accessoire (garage) présent sur le même lot. Le permis de démolition pour le garage a été émis par l'arrondissement en considérant l'état de dégradation avancé du bâtiment en question.

Madame Dabbagh fait référence au document P3, qui inclut le permis de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro de démolition et des photographies en liasse du garage démolit en 2017. Elle précise

qu'historiquement, deux bâtiments étaient construits sur le lot visé par la demande, soit le bâtiment principal existant et un bâtiment accessoire (garage). Ils ont obtenu un permis de démolition pour le garage, Mme Dabbagh précise qu'il s'agissait d'un bâtiment dangereux et qu'ils ont procédé à la démolition immédiate de ce bâtiment en raison de l'état de dégradation avancée de ce dernier, comme démontré par les photos.

Elle ajoute que le garage a été construit en même temps et de la même façon que l'extension du bâtiment principal, comme le racontent les descendants des anciens propriétaires lors de vente.

Il est aussi mentionné que le bâtiment n'a pas d'intérêt patrimonial. Mme Dabbagh souhaite confirmer que le bâtiment n'a pas d'intérêt patrimonial, elle fait référence au document P4, plus spécifiquement à page 3, paragraphe 11.

Le deuxième motif de refus est la subdivision du lot. Madame Dabbagh mentionne que la subdivision du lot a fait l'objet d'une recommandation favorable du Comité consultatif de l'urbanisme le 9 décembre 2020 (voir procès-verbal du Comité consultatif de l'urbanisme, pièce P5). De plus, des frais de parc au montant de 64 200 \$ ont été payés en septembre 2020 à la demande de l'arrondissement. Mme Dabbagh fait la lecture d'une partie du procès-verbal du CCU, à savoir « Que les membres du Comité recommandent au conseil d'arrondissement de poursuivre les démarches réglementaires visant à permettre une opération cadastrale afin de construire deux habitations unifamiliales isolées, une fois la décision du comité de démolition rendue ». Mme Dabbagh fait ensuite mention de la confirmation de la recommandation favorable du CCU par Monsieur Éric Massie, conseiller en aménagement, dans son courriel du 10 décembre 2020 (pièce P6).

Relativement au caractère esthétique, à la qualité de voisinage et la réutilisation des sols, Mme Dabbagh soumet que les plans de soutien de leur demande ont été préparés par des architectes professionnels qualifiés, ayant à cœur l'intégration du projet de façon harmonieuse avec le tissu urbain. Mme Dabbagh assure que le projet n'a aucun impact négatif sur le voisinage ou sur la vue panoramique du voisinage.

Madame Dabbagh assure le maire et les conseillers qu'elle continuera à collaborer avec les représentants du Service de l'urbanisme et les autres services afin que le projet soit approuvé par le Conseil d'arrondissement. Mme Dabbagh fait référence à l'avis public du 17 mars 2021, le projet de remplacement proposé devait être analysé à titre indicatif seulement (pièce P7).

Mme Dabbagh souligne que les oppositions écrites soumises au CEDD du 7 avril 2021, s'intéressent davantage au projet de construction proposé qu'à la demande de démolition du bâtiment, qui est la raison principale du comité.

Mme Dabbagh réitère sa volonté de collaborer avec l'administration afin de réaliser un projet de construction qui respectera le tissu urbain et répondra à leurs besoins et projets de retraite. Elle souhaite réaliser un projet d'accessibilité universelle pour répondre à leurs besoins de santé et rejoindre les valeurs de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro. Considérant que le bâtiment n'a pas d'intérêt et considérant la faiblesse de la structure et la recommandation d'experts en génie structural Global Inspect inc., elle demande au Conseil d'arrondissement de réviser la décision du CEDD du 7 avril 2021 et autoriser la démolition du 5070, boulevard Lalande.

Madame Dabbagh a fini sa présentation à 14 h 22 en remerciant les élus de leur attention.

Monsieur Beis confirme que Mme Dabbagh a terminé ses représentations et invite les opposants à présenter leurs arguments.

Madame Martha Bond commence sa présentation à 14 h 24 en anglais.

One of the arguments presented by Mrs. Bond is that the report prepared by Global Inspect inc. doesn't mention renovations or maintaining historical buildings. Mrs. Bond referred to the Guide du Patrimoine et de la Rénovation de qualité 2021.

The Mayor mentioned to Mrs. Bond that she can only do a presentation and not pose any questions, she wanted to confirm her understanding that no new arguments had been added. Mr. Beis refers to Mrs. Dabbagh's presentation which was clear about her propositions.

Mrs. Bond mentioned that she was not aware of the documentation before the appeal request. Mrs. Bond declared that the presentation omitted several points, but the points are mentioned in the study of the demolition and the decision, which mentioned on page 2 that the subdivision of the lot does not respect the general dimensions permitted for the lots in the area, as mentioned at article 70 in the PIIA. The expert did not demonstrate that the building could not be renovated.

Mrs. Bond thinks that because of the location of the house, on the waterfront view of the Lalande boulevard, even though the building is not sided it is an area with more requirements and protections for existing buildings, for modifications or new developments. Mrs. Bond thinks that those points were omitted by Mrs. Dabbagh when she said the building has no patrimonial value, and also the age of the building 1919 has an impact. A 1919 building has not the construction of a 2019 building, but it does not

mean that it can not be renovated. It is a valuable property worth protecting. The last thing is the trees and all the coverage of the lot, as opposed to the neighbor's properties that have a certain footprint and a certain dimension on the boulevard Lalande. If it can not be divided, why allow it to be demolished.

Mrs. Bond ends her arguments at 14:33 p.m.

Monsieur le maire invite d'autres opposants à présenter leurs arguments et aux élus de préparer leurs questions, si c'est le cas.

Mr. Gareth Richardson makes a short intervention asking the Council to take into consideration the objective number 17 of the article 18.3.5 of the Montreal Master Plan Part II Chapter 18 Borough of Pierrefonds-Roxboro (Assurer la conservation des éléments significatifs du patrimoine bâti, naturel et archéologique notamment le long du parcours riverain) which ensures the preservation of specific elements and archeological buildings built particularly along side Lalande boulevard.

Les présentations ont été finalisées à 14h34.

En conclusion de la séance, Monsieur le maire rappelle que les arguments vont être pris en délibération par le Conseil. Il a demandé aux parties impliquées de respecter la période de délibération et de ne pas communiquer avec les élus ou avec l'administration de l'arrondissement. Monsieur le Maire rappelle que la décision sera rendue lors de la séance du Conseil d'arrondissement du 7 juin 2021 à 19h.

47.01

**RÉSOLUTION NUMÉRO CA21 29 0126**

**RESOLUTION NUMBER CA21 29 0126**

LEVÉE DE LA SÉANCE

---

ADJOURNMENT OF THE SITTING

---

**Il est proposé par  
le conseiller Yves Gignac  
appuyé par  
le conseiller Benoit Langevin**

**It was moved by  
Councillor Yves Gignac  
seconded by  
Councillor Benoit Langevin**

ET RÉSOLU

AND RESOLVED

QUE la présente séance extraordinaire  
soit levée.

THAT the present special sitting be  
adjourned.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

UNANIMOUSLY ADOPTED

ET LA SÉANCE EST LEVÉE À 14 H 36.

AND THE SITTING WAS ADJOURNED  
AT 14 :36 P.M.

70.01

---

Dimitrios (Jim) BEIS  
Maire d'arrondissement  
Mayor of the Borough

---

Alice FERRANDON  
Secrétaire d'arrondissement  
Secretary of the Borough

Ce procès-verbal a été ratifié à la séance du conseil d'arrondissement tenue le 7 juin 2021.