

**Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement
du lundi 12 décembre 2016 à 19 h**

5160, boulevard Décarie, bureau 400

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 12 décembre 2016 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 6255–6527, chemin Deacon et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé (Mme Dominique Turcotte, conseillère 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 - 1163558036

Soumettre un appel de la décision du comité de démolition relativement à une demande de démolition de l'immeuble situé aux 6255-6257, chemin Deacon (demande de permis 3001117977) et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

Argumentation des parties intéressées

40.01.01

- Représentations de l'appelant;

40.01.02

- Représentations des personnes intéressées.

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) 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 28 novembre 2016.

Original signé

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement



Dossier # : 1163558036

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Soumettre un appel de la décision du comité de démolition relativement à une demande de démolition de l'immeuble situé aux 6255-6257, chemin Deacon (demande de permis 3001117977) et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

Attendu que la décision du comité de démolition, effective le 5 octobre 2016 suite à la résolution CA16 170287 relative à la demande de dérogation mineure, a autorisé le démolition du bâtiment situé aux 6255-6257, chemin Deacon;
Attendu qu'une demande d'appel a été déposée en date du 3 novembre 2016;

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 modifier partiellement la décision du comité de démolition rendue le 24 août 2016, à l'effet d'accepter la démolition du bâtiment situé aux 6255-6257, chemin Deacon, ainsi que son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, en précisant à la condition numéro 1 que la nouvelle implantation du bâtiment doit s'aligner à la limite du mur arrière du bâtiment situé au 6239, chemin Deacon.

Signé par Stephane P PLANTE **Le** 2016-12-06 16:12

Signataire :

Stephane P PLANTE

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

IDENTIFICATION

Dossier # :1163558036

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Soumettre un appel de la décision du comité de démolition relativement à une demande de démolition de l'immeuble situé aux 6255-6257, chemin Deacon (demande de permis 3001117977) et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

CONTENU

CONTEXTE

Le 24 août 2016, le comité de démolition a accordé, avec conditions, la démolition et le projet de remplacement du bâtiment situé aux 6255-6257, chemin Deacon.

La décision du comité de démolition n'est devenue effective qu'à partir du 5 octobre 2016, date à laquelle la dérogation mineure relative à l'alignement de construction et à la distance minimale requise entre deux voies d'accès fut accordée par la résolution CA16 170287.

Ainsi, suite à cette décision, une demande d'appel fut accueillie le 3 novembre 2016 par la Direction des affaires publiques et du greffe. 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 essentiellement sur le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

BÂTIMENT EXISTANT

Le bâtiment à démolir fut construit en 1965. Il s'agit d'un duplex de deux étages à toit plat et abritant, au sous-sol, un garage accessoire au logement occupant ce niveau et le rez-de-chaussée. Un deuxième logement occupe l'étage du bâtiment. Une brique blanche et une fausse pierre parent sa façade. D'une superficie de 195 m², il occupe 36,8 % du terrain et ne comporte qu'une marge latérale.

L'état du duplex à démolir a été inspecté par *D.L. Turner Consultants Inc.* Son rapport fait état de tassements différentiels importants des fondations dus à des empattements sous-dimensionnés, des barres d'armatures insuffisantes et un sol ou des remblais sous les fondations lâches et mous. Il signale également des fissures majeures dans le revêtement de briques, les finis intérieurs des murs et des planchers, ainsi que les murs de blocs. Il conclut que le duplex doit être évacué et démolit sans délai. Le rapport détaille les réparations à effectuer totalisant un montant de 669 039,53 \$.

Comme la valeur du bâtiment au rôle d'évaluation (sans le terrain) se chiffre à 472 700 \$, le requérant considère donc que la démolition du bâtiment est la solution la plus appropriée.

De plus, le bâtiment ne présente pas de caractéristiques architecturales intéressantes.

PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

Le projet déposé consiste en la construction d'un immeuble résidentiel de 2 logements comportant les principales caractéristiques suivantes :

- Hauteur : 2 étages + mezzanine
- Mode d'implantation : Isolé
- Sous-sol : abrite un logement et un garage double
- Partie du sous-sol, rez-de-chaussée, étage et mezzanine : abrite le logement principal
- Superficie occupée par le bâtiment : 49 %
- Parement extérieur : pierre calcaire Saint-Marc et crépi pour la mezzanine

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA02 17009)

Le comité de démolition doit non seulement approuver la démolition de l'immeuble en vertu des critères prescrits, mais doit également approuver le projet de remplacement en vertu du Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009). L'article 14 de ce règlement reprend les prescriptions de l'article 148.0.10. de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme :

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 et en tenant compte des considérations prévues à l'article 148.0.10 de la Loi.*

148.0.10. *Le comité accorde l'autorisation s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.*

Avant de se prononcer sur une demande d'autorisation de démolition, le comité doit considérer :

- *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;*
- *l'utilisation projetée du sol dégagé;*
- *et tout autre critère pertinent, notamment, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements :*

- o le préjudice causé aux locataires;*
- o les besoins de logements dans les environs;*
- o et la possibilité de relogement des locataires.*

Le comité de démolition peut également imposer toute condition relative à la démolition et à la réutilisation du sol dégagé, et ce, en vertu de l'article 15 de ce Règlement. Il peut ainsi exiger du projet de réutilisation du sol, le respect des dispositions qualitatives telles que prévues dans ce secteur au plan d'implantation et d'intégration architecturale du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)

L'immeuble à l'étude s'inscrit dans un secteur de la famille habitation, de la catégorie H.2-3 (bâtiments de 2 ou 3 logements), d'une hauteur de 2 étages et d'un maximum de 9 mètres avec un taux d'implantation maximal de 50%.

Il est également inscrit dans un secteur à normes B. En vertu de l'article 93 de ce règlement, toute nouvelle construction d'un bâtiment dans ce secteur significatif, ou toute modification visible d'une voie publique, doit être approuvée conformément à la section V visant les secteurs et immeubles significatifs à critères ainsi qu'en vertu du titre VIII de ce règlement.

Ainsi, un projet de remplacement doit satisfaire aux critères d'analyse des articles 112.1, 112.2 et 668 :

112.1. *Un projet de construction d'un nouveau bâtiment doit tenir compte des critères suivants :*

- 1° prendre en considération le caractère des constructions voisines : types de bâtiments, dimensions, mode et taux d'implantation, parements, formes de toits, couronnements, ouvertures, niveaux des accès et saillies;*
- 2° respecter, mettre en valeur ou s'adapter aux qualités du terrain et au caractère d'ensemble du milieu ou y être compatible quant à la forme et aux matériaux, en accord avec la valeur et l'homogénéité du milieu;*
- 3° participer à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du milieu, en accord avec son emplacement, sa visibilité et sa signification dans la ville.*

112.2. *Lors de l'agrandissement ou de la construction d'un bâtiment, dans le cas où les bâtiments du milieu n'ont pas de caractéristiques communes ou dans le cas où le caractère du milieu ne présente pas d'intérêt architectural ou urbain compatible avec le caractère des milieux voisins, le projet doit contribuer à atténuer les irrégularités du milieu en se basant sur les caractéristiques des bâtiments ayant le plus d'intérêt architectural ou urbain et les caractéristiques communes des milieux voisins, de manière à rehausser la valeur de l'ensemble.*

668. *Les critères d'aménagement, d'architecture et de design applicables aux fins de la délivrance d'un permis pour un projet visé à l'article 665 sont les suivants :*

- 1° conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;*
- 2° qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;*
- 3° efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;*
- 4° efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules*

et des piétons;
5° capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;
6° capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager.

RECOMMANDATION DE LA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DES SERVICES AUX ENTREPRISES - COMITÉ DE DÉMOLITION DU 24 AOÛT 2016

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises émet un avis favorable au projet de remplacement aux conditions suivantes :

1. La démolition doit être complétée au plus tard 1 an après l'émission du permis de démolition;
2. Le projet de réutilisation du sol doit être substantiellement conforme au plan déposé, mais le plan doit être inversé;
3. La façade au niveau du rez-de-chaussée et de l'étage doit être une pierre Saint-Marc;
4. Malgré la condition 2, la largeur de la voie d'accès conduisant au garage doit être réduite;
5. Un plan de démolition signé et scellé par un ingénieur doit accompagner la demande de permis de démolition;
6. Le projet de réutilisation du sol doit être complété dans les deux ans suivant l'émission du permis de démolition;
7. Une garantie bancaire au montant de 50 000 \$ doit être déposée, avant l'émission du permis de démolition, afin d'assurer l'exécution des travaux prévus aux conditions 1 à 4 et 6 précédemment énoncées, exécutoires, le cas échéant, au terme du délai prévu pour leur réalisation. Cette garantie bancaire est relâchée dès la réalisation prévue à la condition 6;
8. Les frais relatifs au murage des égouts et de l'aqueduc, ainsi que ceux relatifs à la désaffectation des entrées charretières doivent être déposés avant l'émission du permis de démolition;
9. Le Conseil d'arrondissement doit autoriser préalablement une dérogation mineure à l'alignement.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable à l'octroi d'une dérogation mineure à l'alignement de construction.

RECOMMANDATION DU COMITÉ DE DÉMOLITION - SÉANCE DU 24 AOÛT 2016

D'approuver la démolition du bâtiment principal situé aux 6255-6257, chemin Deacon et le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, avec les conditions suivantes :

1. L'implantation du bâtiment doit être diminuée de manière à ne pas excéder la limite des murs arrière des propriétés adjacentes ou par l'implantation actuelle du bâtiment existant;
2. Le projet doit présenter deux marges latérales de 1,5 m chacune;
3. La façade au niveau du rez-de-chaussée et de l'étage doit être en pierre Saint-Marc;
4. La largeur de la voie d'accès conduisant au garage doit être réduite à 5 m et doit être

conforme à la réglementation;

5. Un plan de démolition signé et scellé par un ingénieur doit accompagner la demande de permis de démolition;

6. La demande de permis de construction doit être déposée dans les 6 mois à partir de l'entrée en vigueur de l'autorisation de démolir;

7. Le projet de réutilisation du sol doit être complété au plus tard 18 mois après l'émission du permis de démolition;

8. Une garantie bancaire au montant de 100 000 \$ doit être déposée, avant l'émission du permis de démolition, afin d'assurer l'exécution des travaux prévues aux conditions 1 à 7 précédemment énoncées, exécutoires, le cas échéant, au terme du délai prévu pour leur réalisation. Cette garantie bancaire est relâchée dès la réalisation prévue à la condition 7;

9. Les frais relatifs au murage des égouts et de l'aqueduc, ainsi que ceux relatifs à la désaffectation des entrées charretières doivent être déposés avant l'émission du permis de démolition.

Cette autorisation de démolir sera effective lorsque le conseil d'arrondissement accordera, le cas échéant, une dérogation mineure à l'alignement de construction.

Cette dérogation mineure a permis d'autoriser la construction d'un bâtiment principal avec un alignement de construction dont un minimum de 45 % de la superficie de sa façade est construit à l'alignement de construction. Elle a également permis d'autoriser une distance minimale de 3,5 m entre deux voies d'accès à un stationnement.

DEMANDE D'APPEL

À l'intérieur des délais prescrits, soit le 3 novembre 2016, l'arrondissement a reçu une demande d'appel de monsieur Abraham Iczkovits, propriétaire du bâtiment à démolir. Par cette demande, il souhaite que les éléments suivants soient révisés :

- les limites de l'implantation arrière du bâtiment;
- la largeur de la voie d'accès conduisant au garage;
- le dépôt de la garantie bancaire de 100 000 \$.

JUSTIFICATION

À la suite d'un relevé de l'implantation des bâtiments voisins du même côté de l'îlot et de l'analyse de l'étude d'ensoleillement, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande au conseil d'arrondissement de modifier partiellement la décision du comité de démolition et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé pour les raisons suivantes :

1. lors de ce relevé sur le terrain, il a été constaté que la projection arrière du bâtiment adjacent sis au 6239, chemin Deacon, était plus grande que ce que montraient les données disponibles, faisant en sorte que le mur arrière de la nouvelle construction devrait être aligné sur la limite du mur arrière de cette propriété en tenant compte des données prises lors du relevé;
2. cette implantation réduite diminuerait les effets d'enclavement et d'ombrage portés sur la propriété située au 6239, chemin Deacon;
3. le nouveau bâtiment aurait peu d'incidence sur la propriété voisine, située aux 6265-6267, chemin Deacon, étant donné la nouvelle marge latérale de 1,5 m et le faible impact sur l'ensoleillement de la cour;
4. la nouvelle implantation offrirait une marge arrière d'environ 10 m, abaissant ainsi le taux d'implantation de 49 % à environ 45 %;
5. la diminution de la largeur de la voie d'accès, passant de 5,5 m à 5 m, permettrait de

diminuer la surface minéralisée, tout en offrant davantage d'espace paysager, en plus de permettre de conserver un espace de stationnement sur rue;

6. le comité d'étude des demandes de démolition peut fixer le montant qu'il considère approprié en guise de garantie du respect des conditions qu'il impose relativement à la démolition d'un immeuble et à un projet de remplacement, et ce, en vertu du paragraphe 4 de l'article 148.0.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et aux pouvoirs accordés aux municipalités en matière de démolition d'immeubles. Le montant de 100 000 \$ demandé en garantie bancaire permettrait de s'assurer de l'exécution des travaux.

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

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Dominique TURCOTTE
Conseillère en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Gisèle BOURDAGES
Conseiller(ere) en aménagement- c/e

Le : 2016-12-05

Tél : 514 868-3551
Télécop. :

Tél : 514 872-7600
Télécop. : 514 872-5050

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE
SERVICE**

Sylvia-Anne DUPLANTIE
Directrice de l'aménagement urbain et des
services aux entreprises

Tél : 514 872-2345
Approuvé le : 2016-12-05