

Procès-verbal de la séance extraordinaire du conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce de la Ville de Montréal tenue le lundi 12 décembre 2016 à 19 h au 5160, boulevard Décarie, 4^e étage à Montréal, sous la présidence de monsieur le maire Russell Copeman, et à laquelle les personnes suivantes sont présentes :

Marvin Rotrand, conseiller du district de Snowdon;
Lionel Perez, conseiller du district de Darlington;
Magda Popeanu, conseillère du district de Côte-des-Neiges;

ainsi que :

Sylvia-Anne Duplantie, directrice de l'aménagement urbain et des services aux entreprises;
Dominique Turcotte, conseillère en aménagement;
Geneviève Reeves, secrétaire d'arrondissement
Katerine Rowan, secrétaire recherchiste.

À moins d'indication à l'effet contraire dans le présent procès-verbal, monsieur le maire de l'arrondissement se prévaut toujours de son privilège prévu à l'article 328 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., chapitre C-19) en s'abstenant de voter.

Monsieur le maire déclare la séance ouverte à 19 h.

RÉSOLUTION CA16 170351

ADOPTION - ORDRE DU JOUR

Il est proposé par Lionel Perez

appuyé par Magda Popeanu

D'adopter l'ordre du jour de la séance extraordinaire du 12 décembre 2016 du conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

10.02

PÉRIODE DE COMMENTAIRES DU MAIRE ET DES CONSEILLERS

- Russell Copeman Explique le déroulement de la séance et indique que la décision relative à l'appel de la décision du Comité de démolition sera prise à la séance ordinaire du conseil d'arrondissement du 16 janvier 2017 à 19 h, à l'édifice Cummings, situé au 5151, chemin de la Côte-Sainte-Catherine.
- Lionel Perez S'assure qu'il soit possible pour les élus de poser des questions à un autre moment que celui prévu au point 10.06 de l'ordre du jour.



Souhaite la bienvenue à tous les résidents du district de Darlington et indique que le dossier à l'ordre du jour représente un bel exemple de politique locale.

- Marvin Rotrand

Rappelle que les membres du CA bénéficient d'une grande souplesse pour poser leurs questions lors d'une séance extraordinaire du CA dans le cadre de l'appel d'une décision du Comité de démolition.

Offre ses condoléances à la famille et aux proches de feu Warren Allmand.

PÉRIODE DE QUESTIONS ET DE DEMANDES DU PUBLIC

La période au cours de laquelle les personnes présentes s'adressent au conseil est d'une durée maximale de 30 minutes. Au cours de cette période, les personnes suivantes se sont adressées :

- Pierre Bouchard

À titre de résident de la propriété sise au 6275, chemin Deacon, indique qu'il a porté attention à l'évaluation produite par D.L. Turner Consultants inc. qui conclut qu'il faut démolir le Bâtiment, puisqu'il y a des lézardes au solage, que l'immeuble s'est tassé et que conséquemment, il est dans un état déplorable. Il habite sur le chemin Deacon depuis 30 ans et lorsqu'il est arrivé, il a constaté que la plupart des maisons sur le chemin Deacon présentaient des lézardes au solage et aux murs, des parements de briques fissurées, et par conséquent, les planchers n'étaient pas de niveau à l'intérieur. La raison est que les maisons ont été construites sur un ancien site d'enfouissement de déchets domestiques, donc le sol est instable. Quelques propriétaires ont entrepris des travaux de stabilisation en faisant pieuter leurs maisons, ce qui les a rendues solides. Il s'interroge quant à la recommandation du consultant de démolir sans qu'on ait pu considérer une autre solution. Demande si les Services ont exprimé des réserves quant aux conclusions du consultant et si la confection d'une évaluation indépendante a été envisagée.

- *Mme Duplantie indique que le rapport du consultant exprimait clairement les défauts du Bâtiment et les Services n'ont pas demandé une contre-expertise. Cependant, un architecte des Services a regardé l'étude et les Services ont visité le Bâtiment afin de corroborer son mauvais état et constater notamment les problèmes de structure.*

- *M. Rotrand demande au greffier de mieux définir le pouvoir légal du CA en cette matière. Sa compréhension est que la démolition a été accordée par le Comité et que la seule demande d'appel visait à modifier quelques une des conditions de réutilisation du sol dégagé, et non pas la démolition du Bâtiment.*

- *M^e Reeves confirme l'interprétation de M. Rotrand, l'appel ne portant que sur les points contestés dans la demande d'appel.*

Salue la décision du Comité qui, pour tenir compte des dimensions des bâtiments faisant partie de cet îlot, et pour en assurer une certaine cohérence, a décidé que ce projet allait s'aligner sur les immeubles voisins, et constate qu'on a permis d'aller un peu plus loin étant donné la présence d'un « garage ». Demande sur quels motifs le CA pourrait se baser pour prendre une décision permettant la construction du Projet proposé par l'Appelant.

- *M. Copeman indique que le CA est souverain et décisionnel et en ce sens, il peut décider d'accepter la recommandation des Services, d'accepter intégralement celle du Comité ou d'accepter intégralement la demande de l'Appelant. Il reviendra à chacun des élus d'expliquer les motifs de leur vote à la séance du 16 janvier 2017.*



- *Mme Popeanu ajoute que le CA est décisionnel, mais que sa décision ne doit pas être arbitraire. Les membres du CA prennent leurs décisions en tenant compte des recommandations des Services, des interventions faites à la présente séance, et des opinions exprimées par le public.*

- Rémi Glorieux

À titre de résident de la propriété sise au 6242, chemin Deacon, indique avoir été surpris d'apprendre la démolition du Bâtiment. Comprend les représentations de M. Bouchard à l'effet que les maisons se trouvent sur un sol instable, mais croyait qu'elles étaient sur du roc comme à Côte-des-Neiges. En conséquence, il trouve dommage que le Bâtiment soit démolit et rappelle qu'il existe des compagnies de pieutage afin de solidifier les maisons.

- *M. Rotrand rappelle que le CA n'a pas le pouvoir de statuer sur cette question, puisque personne n'a soulevé l'aspect de la démolition dans le cadre de l'appel.*

Déplore la taille de l'avis de démolition placardé sur le Bâtiment, qu'il estime très petit, et suggère que la Ville affiche des avis plus grands et visibles.

La période de questions et de demandes du public de trente minutes est maintenant terminée.

PÉRIODE DE QUESTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL

Aucune question additionnelle des membres du CA à ce stade-ci.

Présentation par Mme Dominique Turcotte, conseillère en aménagement, de la demande de démolition de l'immeuble situé aux 6255–6257, chemin Deacon et du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

Vous trouverez en pièce jointe (Annexe 1) copie de la présentation visuelle (PowerPoint) qui a été présentée par Mme Turcotte, séance tenante.

En réponse aux questions et commentaires du maire et des conseillers suivant la présentation, M^{mes} Turcotte, Duplantie et Popeanu apportent les précisions suivantes :

- Le propriétaire (ci-après « l'Appelant ») accepte 6 des 9 conditions rendues par le Comité de démolition (ci-après le « Comité ») dans le cadre de sa décision du 24 août 2016 visant l'approbation de la démolition du bâtiment principal situé aux 6255–6257, chemin Deacon (ci-après le « Bâtiment ») et le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, et il s'oppose à 3 d'entre elles, soit :
 - la diminution de l'implantation du nouveau bâtiment proposé par l'Appelant (ci-après « Projet »);
 - la réduction de la largeur de la voie d'accès conduisant au garage;
 - le dépôt d'une garantie bancaire de 100 000 \$, avant la délivrance du permis de démolition.
- En ce qui concerne la diminution du taux d'implantation :
 - La ligne pointillée bleue présentée sur les plans relatifs aux taux d'implantation sur la 5^e diapositive, représente la limite prévue dans la décision du Comité, laquelle indiquait que le Projet devait s'aligner avec la limite des murs arrière des bâtiments adjacents ou par l'implantation actuelle du Bâtiment;



- La ligne pointillée rouge représente la recommandation des Services de la Ville (ci-après les « Services »);
 - L'espace entre la ligne pointillée bleue et la ligne pointillée rouge représente un « garage » d'un étage adjacent au bâtiment sis au 6239, chemin Deacon (ci-après « 6239 ») ; ce « garage » doit être calculé dans le taux d'implantation du Projet;
 - Si le CA retenait la recommandation des Services d'aller jusqu'à l'alignement représenté par les pointillés rouges dans le calcul du taux d'implantation, cela diminuerait le taux d'implantation du Projet de l'Appelant de 4 %, soit de 49 % à 45 %;
 - Les Services recommandent au CA de modifier partiellement la décision du Comité en lien avec le calcul du taux d'implantation, le tout suite à un relevé par les Services du taux d'implantation des bâtiments sur les terrains voisins au Bâtiment, et dans le but de minimiser les impacts du Projet, notamment au niveau de l'ensoleillement;
 - La recommandation des Services décrite au paragraphe précédent n'est pas en contradiction avec celle du Comité, puisque la première condition dictée par ce dernier dans sa décision précise que le taux d'implantation du Projet doit être diminué de manière à ne pas excéder la limite des murs arrière des propriétés adjacentes ou par l'implantation actuelle du bâtiment existant. Au moment où le Comité a rendu sa décision, le « garage » n'avait pas été pris en compte;
 - L'un des soucis du Comité était de respecter le taux d'implantation des bâtiments dans le voisinage, dont la moyenne est d'environ 37 % à 38 %, afin de bien harmoniser le Projet au secteur. Le Comité considérait que le Projet tel que proposé, soit avec un taux d'implantation de 49 %, dépassait largement la moyenne du taux d'implantation dans le voisinage;
 - Le taux d'implantation du 6239 s'élève à 40 % et inclut le « garage », qui a une profondeur de 4,05 m. Dans la mesure où le logiciel utilisé par les Services n'est pas à jour, il est à noter que le bâtiment sis au 6235, chemin Deacon (ci-après « 6235 ») est plus avancé qu'il ne paraît sur le croquis présenté par les Services et son taux d'implantation s'élève à 44 %.
- En ce qui concerne la réduction de la largeur de la voie d'accès conduisant au garage :
 - la largeur de la voie d'accès conduisant au garage est présentement de 6,16 m. Le CCU recommandait en juillet 2016 de la réduire à 5,5 m, puis le Comité a recommandé à son tour une largeur de 5 m;
 - lors de la soirée du 24 août 2016, il fut question d'inverser l'entrée charretière, mais il est à noter qu'avec la dérogation mineure autorisant une distance minimale de 3,5 m entre deux voies d'accès à un stationnement, l'entrée charretière telle que située présentement est conforme à la réglementation, de telle sorte que l'inversion proposée n'est plus requise.
 - En ce qui concerne la garantie bancaire :
 - Selon la réglementation, le montant de la garantie bancaire est déterminé en fonction de la valeur actuelle du Bâtiment, qui s'élève à 487 000 \$. Cette garantie sert à s'assurer de la conformité du projet, et est remise au requérant lorsque le projet est terminé et conforme. Le montant de 100 000 \$ demandé n'est pas exceptionnel considérant la valeur du Bâtiment.



- Autres commentaires :
 - La superficie totale au sol du Projet de l'Appelant est de 260 m² pour l'ensemble du bâtiment projeté et la portion arrière est d'environ 22 m². En conséquence, les Services recommandent une diminution de la superficie du Projet équivalente à environ 10 %;
 - Le Bâtiment se situe sur la ligne de propriété du terrain sis aux 6265–6267, chemin Deacon (ci-après « 6265-6267 »), alors qu'il y a une marge d'environ 1,5 m entre le Bâtiment et la ligne de propriété du 6239. Il est à noter que les marges latérales du nouveau bâtiment seront de 1,5 m, afin d'être conforme à la réglementation;
 - Deux demandes de dérogation mineure ont été présentées au CA du 5 octobre 2016, afin que le projet soit conforme à la réglementation. Celles-ci visaient à 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, et ce malgré l'article 52 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) (ci-après « Règlement d'urbanisme ») qui stipule qu'au moins 60 % de la superficie d'une façade doit être construit à l'alignement de construction;
 - une distance minimale de 3,5 m entre deux voies d'accès à un stationnement, et ce, malgré l'article 573 du Règlement d'urbanisme, qui stipule qu'une distance minimale de 7,5 m de largeur doit être respectée entre deux voies d'accès.

ARGUMENTATION DES PARTIES

Résumé des représentations de M^e Louis Beauregard :

Nous référons en pièces jointes (Annexe 2) à la copie de la présentation visuelle (PowerPoint) qui a été donnée par M^e Beauregard, quatre lettres déposées avec la présentation, ainsi que la page « 11 B » ajoutée à la présentation.

Résumé des représentations de Mme Rhona Goldenberg :

- Présente un historique des faits, comme suit :
 - le Projet a débuté au mois d'août 2015;
 - elle a visité le Bâtiment avec l'Appelant, qui souhaitait le rénover; elle a constaté des problèmes structuraux majeurs et sa recommandation professionnelle immédiate était de le démolir;
 - le 4 février 2016, la demande de démolition a été déposée et les Services ont visité le Bâtiment le 9 mars 2016;
 - le 6 avril 2016, le Projet a été présenté au CCU;
 - le 12 avril 2016, les Services l'ont informée qu'ils étaient favorables à la démolition, mais demandaient des modifications dit Projet de remplacement;
 - pendant deux mois, elle et son client ont travaillé en collaboration avec les Services, et ont proposé un projet modifié;
 - les Services a émis un avis favorable au projet présenté au CCU de juillet 2016;
 - le 24 août 2016, elle a assisté à la rencontre du Comité en l'absence de son client, qui était à l'extérieur de la ville.
- Indique que lors de la rencontre du Comité, la plupart des commentaires portaient sur le désordre et les inconvénients que la construction allait créer. Des voisins ont fait part de leurs inquiétudes concernant des possibles dommages aux systèmes d'irrigation et clôtures, et il y a eu plusieurs questionnements quant à la largeur du Projet.



- A constaté plusieurs informations erronées dans la présentation des Services, lesquelles ont causé de la confusion, de telle sorte que le Comité n'a pas pu prendre une décision éclairée.
- Énumère les informations erronées dans la présentation des Services du 24 août 2016 :
 - la profondeur du Bâtiment : elle est en réalité de 13 pieds 4 pouces plus profonde que celle présentée par les Services;
 - la largeur du Bâtiment : les Services ont indiqué qu'elle était de 39 pieds, puis qu'on faisait un projet de remplacement de 39 pieds 6 pouces; en réalité, la largeur actuelle du Bâtiment est de 46 pieds et le Projet l'a réduit de 6 pieds 6 pouces;
 - la profondeur des bâtiments voisins : le bâtiment du 6239 est de 15 pieds plus profond que le bâtiment actuel. Le bâtiment sis au 6235 est de 37 pieds 6 pouces plus profond que le bâtiment existant. Le bâtiment proposé dans le Projet ne serait que de 12 pieds plus profond que le bâtiment de 6239, puis de 19 pieds plus profond que celui sis aux 6265–6267. La marge de recul proposée par l'Appelant pour le Projet est de 21 pieds 3 pouces plus profond que le Bâtiment;
 - les distances entre les voies d'accès : il y a présentement 3,64 m séparant la voie d'accès du Bâtiment et celle du voisin sis au 6265–6267. La distance exigée est de 7,5 m. Lors du Comité, et afin de solutionner le problème, les Services ont proposé d'inverser le plan. Or, avec l'inversion du plan, on constate qu'il y aurait moins de 1 m entre les deux voies d'accès, ce qui est très dangereux et pire que la condition existante. Elle ajoute que le voisin au 6239 utilise présentement une partie du terrain de l'Appelant pour accéder à son garage.
- Précise que :
 - l'implantation actuelle du Bâtiment est de 38 %; celui-ci est localisé sur la ligne de propriété du 6265–6267, et est environ à une distance de 12 pouces (moins de 1,5 m) de la marge de recul requise avec le 6239. La distance entre le bâtiment du 6265–6267 et la ligne de propriété avec le terrain du Bâtiment est de 7 pieds. Or, avec le Projet de l'Appelant, cet écart serait bonifié à 12 pieds;
 - la distance entre le Bâtiment et le bâtiment du 6239 est présentement de 22 pieds, et avec le Projet, elle serait augmentée à 23 pieds;
 - l'Appelant propose un taux d'implantation de 49 %, incluant les marges de recul nécessaires et conforme à la réglementation. Si le CA impose la recommandation qui fait l'objet du présent appel et qui est proposée par les Services, le taux d'implantation du Projet serait diminué à 46 %, soit une petite différence de 3 %.
- Précise que tous les règlements de zonage de la Ville ont été respectés, qu'elle a travaillé fort en collaboration avec les Services pour présenter un projet à être approuvé par le CCU et ajoute avoir suivi le cadre donné par les Services pour le projet et que les règlements devraient s'appliquer de la même manière pour tous.

Résumé de l'échange entre des membres du CA (ci-après le « Conseil ») et les représentants de l'Appelant, faisant suite à la présentation et aux représentations de M^e Beauregard et de Mme Goldenberg :

- Le Conseil précise que le sommaire décisionnel ne fait plus état d'inverser l'entrée de garage, cette solution n'étant plus proposée par les Services.
- Le Conseil soulève que les Services recommandent un taux d'implantation de 45 % et que les représentants de l'Appelant considèrent que cette recommandation est plutôt de 46 %, ces derniers ayant admis une faible différence de 3 % avec le taux de d'implantation de 49 % suggéré par l'Appelant.



- M^e Beauregard prétend que le Conseil n'aurait pas le droit de modifier le Projet de réutilisation du sol dégagé proposé par l'Appelant, celui-ci devant être approuvé tel quel en dépit de toutes considérations architecturales de nature qualitative, puisqu'il est conforme au règlement de zonage. Mme Goldenberg rappelle que le Projet a déjà été approuvé par le CCU et qu'en conséquence, celui-ci ne devrait pas être à nouveau révisé.
- Le Conseil rappelle avoir déjà modifié des recommandations du CCU et que ce dernier est un comité consultatif qui fait des recommandations au Conseil, auquel il revient de prendre la décision finale.
- À titre de présidente du CCU, Mme Popeanu précise que :
 - il n'y a pas eu de PIIA, la discussion ne visant que le projet de démolition ;
 - un CCU et un comité de démolition peuvent de plein droit proposer l'harmonisation des taux d'implantation en tenant compte du voisinage et elle réfère aux articles 112.1, 112.2 et 668 du Règlement d'urbanisme;
 - le seul élément qui n'était pas clair lors de la rencontre du Comité était le déplacement de l'entrée de garage. Or, cet élément a déjà été corrigé par l'autorisation d'une dérogation mineure votée au CA;
 - lorsqu'on démolit, puis reconstruit, il faut laisser les marges réglementaires de 1,5 m de chaque côté du bâtiment;
 - les 100 000 \$ demandés à titre de garantie bancaire, ne visent pas à mettre en doute le sérieux de l'Appelant, mais plutôt à sécuriser les voisins. Le rôle du Comité est de bien intégrer le projet dans le milieu, d'avoir une acceptabilité sociale et de prévenir le cas où un propriétaire démolirait sans reconstruire.
- M^e Beauregard soulève que Mme Popeanu indique qu'il n'y a pas eu de PIIA et du même souffle, réfère à des articles qui sont clairement dans le PIIA, soit les articles 112, 112.1, 112.2 et 668 du Règlement d'urbanisme. Il ajoute que par l'effet de l'article 165, le CA sera appelé à adopter un PIIA à l'égard du Projet et que le Comité a une compétence très particulière, soit de s'assurer de la conformité du Projet, sans toutefois jouer un rôle au niveau de la révision architecturale.
- Mme Duplantie spécifie que la démolition et le projet de remplacement ont été traités comme un tout. Le Projet a été présenté deux fois en préliminaire au CCU, soit une première fois le 6 avril 2016, où le comité était en accord avec la démolition mais voulait que le projet de remplacement soit modifié, une seconde fois le 20 juillet 2016, puis le 24 août 2016 au Comité. Ce dernier est décisionnel avec possibilité d'aller en appel, et il a le pouvoir de se prononcer sur la démolition, autant que sur le projet de remplacement des sols dégagés.
- M. Rotrand résume les arguments des représentants de l'Appelant comme suit :
 - des informations erronées auraient été présentées tout au long du processus d'approbation du Projet, et cela a eu un impact sur la décision des membres du Comité;
 - le plan de remplacement du sol dégagé est conforme au zonage et aurait dû être accepté de plein droit. De plus, le Comité aurait excédé ses pouvoirs en spécifiant des conditions;
 - des quatre lettres des voisins qui ont été déposées par M^e Beauregard, deux n'ont pas été signées, ni datées, et trois d'entre elles sont dans la même police de caractère, mais peut-être s'agit-il simplement d'une coïncidence.



- À la demande de M. Copeman, M^e Beauregard et Mme Goldenberg confirment que suite à leur présentation donnée séance tenante, ils considèrent que le Conseil est en pleine possession des données et arguments nécessaires pour prendre une décision éclairée quant à la demande d'appel de la décision rendue par le Comité le 24 août 2016.

Représentations de M^e Lucy-Maude Lachance, avocate de Mme Marie-Pierre Larrivée et de M. Dave Rioux, parties intéressées.

Vous trouverez en pièce jointe (Annexe 3), copie de photographies (PowerPoint) présentées par M^e Lachance lors de ses représentations.

Résumé des représentations de M^e Lachance :

- Émet les commentaires suivants suite à la présentation des représentants de l'Appelant :
 - elle ne croit pas que le Conseil devrait se restreindre à une analyse *in abstracto* parce que le projet respecte les règlements et critères de zonage, puisque, particulièrement dans un contexte de politique municipale, son rôle est de se pencher sur les intérêts de toutes les parties intéressées, notamment ceux de ses clients qui résident au 6239;
 - dans un souci d'équité procédurale, elle mentionne qu'elle n'a pas eu copie de la présentation et des documents déposés par l'Appelant, dont plusieurs lettres qu'elle comprend ne pas être des copies assermentées;
 - elle indique avoir communiqué la semaine dernière avec les Services, afin d'obtenir l'ensemble de la documentation, mais que puisque certains documents émanaient de tiers, on ne pouvait pas les lui transmettre, dont une étude d'ensoleillement;
 - elle demande de noter au procès-verbal que compte tenu que la décision sera reportée à la prochaine séance du CA, que le Conseil réserve le droit à ses clients et à elle de soumettre des commentaires et représentations par écrit, si à la fin de la présente séance, elle et ses clients l'estiment nécessaire.
- Le Conseil rappelle que toute personne est libre de communiquer par écrit avec les six conseillers à n'importe quel moment, donc si M^e Lachance souhaite transmettre des représentations par écrit ou autres documents au Conseil, elle est libre de le faire. Il est également possible de demander le dépôt de documents lors de la prochaine séance ordinaire du CA, par le biais de M^e Reeves.
- Cependant, le Conseil ne peut pas prendre l'engagement d'inscrire M^e Lachance à l'ordre du jour du prochain CA pour des représentations additionnelles, puisque le processus normal de la séance ordinaire du CA doit être respecté.
- M^e Lachance indique que l'étude relative au pourcentage des taux d'implantation des propriétés dans le voisinage du Bâtiment présentée séance tenante par les Services est également une question nouvelle.
- Elle soulève que parce que le contexte législatif est réglementaire en matière de démolition, des dispositions ont été adoptées pour pallier au manque de flexibilité des règlements de zonage et normatifs, notamment celles dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (ci-après « LAU »). Cela insère une sphère d'analyse qualitative dans les projets proposés par les citoyens, afin de s'assurer que ceux-ci s'intègrent de manière cohérente et raisonnable dans le bâti, et afin d'assurer le respect des intérêts de la collectivité. L'acceptation sociale du projet est l'objectif ultime de tout ce processus.



- Elle réfère à l'article 148.0.4 de la LAU et indique qu'un programme ne peut être approuvé que s'il est conforme aux règlements de la municipalité, lesquels comprennent toutes les règles à saveur qualitative sur l'insertion dans le bâti, la conformité avec les résidences aux alentours, et toutes les dispositions du Règlement d'urbanisme, dont les articles 112.1 et 112.2 déjà mentionnés.
- En conséquence, elle estime erroné d'affirmer que dans le cadre de la décision relative au dossier présenté, le Conseil doit se limiter à un cadre normatif, alors qu'il est, selon elle, clair que le Conseil dispose d'une sphère de pouvoirs de nature qualitative pour contrôler les nouvelles constructions.
- Elle déplore que l'Appelant souhaite faire complètement abstraction du processus décisionnel qui est en place, lequel vise notamment à protéger les intérêts des parties intéressées.
- En ce qui concerne la garantie bancaire et la marge de recul pour le stationnement, elle s'en remet entièrement à la décision du Comité et aux recommandations des Services, et ajoute qu'il est important de garantir le respect des conditions édictées par le Comité, et une reconstruction conforme.
- Ses clients sont en accord avec la décision et les conditions rendues par le Comité, notamment eu égard à la diminution de l'implantation du Projet.
- Elle s'étonne que dans les plans de localisation présentés, la limite de la résidence sise au 6239 ne soit pas le bâtiment qualifié de « garage », dans lequel aucune voiture n'entre. Il s'agirait plutôt d'une « remise » ou « shed » (ci-après « Remise ») qui ne fait pas un étage, n'est pas une aire habitable, et ne fait pas partie comme telle de la résidence. En conséquence, la résidence elle-même s'inscrirait dans la limite qui est cohérente avec les autres résidences de part et d'autres, ainsi que les pourcentages d'implantation. Elle ajoute qu'aucun des bâtiments voisins du Bâtiment n'atteint un taux d'implantation de 49 %, tel que suggéré dans le Projet, la moyenne du taux d'implantation du voisinage étant de 37 % ou 38 %.
- M^e Lachance souligne que même si la Remise était incluse dans le calcul du taux d'implantation de la propriété de ses clients, celui-ci ne s'élèverait qu'à 40 %. Elle cite l'article 112.1 du Règlement d'urbanisme, plus particulièrement l'alinéa 3. Elle comprend que pour le bâtiment sis au 6235, un permis a été délivré suite à une demande d'agrandissement, et qu'en conséquence, son taux d'implantation s'élève à 44 %, ce qui n'est pas la norme dans le voisinage.
- M^e Lachance présente des photographies (voir Annexe 3) d'une vue d'ensemble du secteur, soit des vues aériennes et latérales du Bâtiment et de la propriété de ses clients.
- Elle précise notamment que ses clients ont accès à une cour avec une vue dégagée et un secteur boisé, raison pour laquelle ils ont acheté leur propriété à cet endroit. Elle craint que la construction du nouveau bâtiment agrandi n'affecte leur ensoleillement, leur vue et que ses clients se retrouvent dans une enclave.
- L'Appelant semble justifier sa demande d'agrandissement par le fait que le voisin de droite a également fait un agrandissement. Or, M^e Lachance croit plutôt qu'il s'agit d'un facteur militant au refus de permettre cet agrandissement, puisque ses clients se retrouveraient dans une enclave.
- M^e Lachance présente également une photographie de la Remise.



- Mme Larrivée indique que cette Remise a erronément été comprise dans le calcul du taux d'implantation de leur maison. À l'appui, M^e Lachance explique que la Remise ne peut pas faire partie du calcul du taux d'implantation de la résidence de ses clients, afin de justifier le taux d'implantation du Projet, puisque ses clients se retrouveraient injustement dans une enclave, considérant le bâti environnant.

Résumé de l'échange faisait suite aux représentations de M^e Lachance:

- M. Copeman mentionne que ce qui est indiqué sur les plans comme étant un « garage », a été décrit par M^e Lachance comme une Remise ou un « shed », et par Mme Larrivée comme un « balcon ». Il précise que quelque chose qui est entouré d'un garde-fou n'est pas nécessairement un balcon.
- Mme Larrivée indique qu'il y a accès à cette Remise par la maison, qu'un escalier descend de celle-ci à la cour et qu'elle est fermée sur le dessus, sauf là où se trouve l'escalier. Elle précise que la Remise n'est pas assez haute pour que sa voiture entre à l'intérieur.
- M. Copeman demande de transmettre la hauteur de cette Remise.
- M^e Lachance montre à nouveau une vue aérienne du secteur et indique que le bâtiment du voisin vers l'avenue Van Horne, soit celui sis au 6235, dépasse légèrement la Remise. M. Copeman confirme le tout.
- Mme Duplantie indique que pour la propriété sise au 6239, la structure de la Remise d'un étage dépasse le mur arrière du bâtiment d'environ 4 m (évaluation visuelle).
- Mme Larrivée mentionne que l'agrandissement au 6235 ne fait pas deux étages et qu'il s'agit d'un spa, lequel obstrue la vue mais pas jusqu'au fond du terrain, tel que montré sur les plans.
- M. Copeman soulève que si l'on était dans un contexte d'agrandissement, plutôt qu'une démolition, le Projet tel que proposé par l'Appelant serait accepté de plein droit, sans égard à quelconque décision du Comité, et qu'en conséquence, l'Appelant pourrait se prévaloir d'un agrandissement augmentant le taux d'implantation à 50 %.
- Mme Duplantie confirme le commentaire au paragraphe ci-dessus, mais précise qu'avec les règles d'insertion, le taux d'implantation permis sans démolition s'élève à 49 %. C'est ce qui semble être le cas pour le voisin sis au 6235.
- M. Rotrand réitère les arguments de M^e Lachance comme suit :
 - sa lecture de la LAU donne une certaine prérogative au Comité, qui doit tenir compte de l'intérêt public dans sa décision;
 - les conditions imposées par le Comité ont été faites à l'intérieur des pouvoirs qui lui sont conférés ; des articles de la LAU et du Règlement d'urbanisme ont été cités à l'appui de cette affirmation.
- M^e Lachance indique que la doctrine est constante quant au cadre réglementaire en matière de démolition, qui constitue une sphère décisionnelle qualitative s'inscrivant et cohabitant avec les autres règlements, mais qui doit être interprété comme un tout, soit à la fois respecter le zonage et les critères qualitatifs. Les articles cités sont 112.1 et 112.2 du Règlement d'urbanisme, ainsi que 148.0.10 et 148.0.4 alinéa 2 de la LAU.



- M. Rotrand croit que la question présentée en est une de degré entre les pouvoirs très restreints du Comité, versus les pouvoirs par lesquels il peut imposer des conditions. La question suivante sera soumise au Service des affaires juridiques de la Ville : dans quelle mesure et jusqu'à quel degré le Comité peut-il imposer des conditions quant à la réutilisation du sol dégagé ?
- M. Perez demande si la position de M^e Lachance et de ses clients est bien qu'ils sont en désaccord avec le sommaire décisionnel et la recommandation des Services à la présente séance, et qu'ils soumettent que le Conseil devrait confirmer la décision du Comité telle que rendue le 24 août 2016.
- M^e Lachance indique que dans l'essence, il s'agit bien de la position de ses clients. Elle ajoute cependant que la décision du Comité ne permet pas de décrire avec précision quelle est la limite du mur arrière de la résidence de ses clients, à savoir si celle-ci inclut ou non la Remise. La position de ses clients est à l'effet que la limite devrait être celle du duplex habité, tel que présenté sur le plan de l'arpenteur-géomètre.
- M. Perez comprend que :
 - M^e Lachance a mentionné qu'aucune maison n'avait un taux d'implantation aussi important que celle de l'Appelant ; elle ne faisait pas référence à la profondeur du bâtiment ; et
 - tel que représenté sur les plans, les voisins ont un bâtiment se rendant plus loin sur le point de vue profondeur/longueur en mètres.
- M^e Lachance confirme les commentaires ci-dessus.
- Mme Duplantie confirme que la Remise au 6239 est bien intégrée dans le calcul du taux d'implantation du bâtiment.
- Mme Larrivée indique que la Remise est construite en ciment ou en béton, non isolée ou finie, et qu'une galerie en bois est construite sur le dessus.
- Mme Larrivée réitère être préoccupée par l'effet d'enclavement qui serait causé par le Projet de l'Appelant et rappelle qu'outre l'agrandissement vers l'arrière de la propriété, le Comité a accepté une projection du nouveau bâtiment vers le haut, soit la mezzanine.
- M^e Lachance indique qu'il a été fait mention d'une étude d'ensoleillement, et souhaite savoir de quoi il s'agit, qui l'a faite et quelles en sont les conclusions.
- Mme Duplantie précise que cette étude a été fournie par l'Appelant à la demande des Services, afin d'évaluer les impacts de l'agrandissement possible. Cette étude a été validée par l'architecte des Services, et est basée sur l'agrandissement proposé par l'Appelant, avec un taux d'implantation de 49 %.
- Mme Duplantie présente et explique l'étude d'impact d'ensoleillement du Projet proposé par l'Appelant, laquelle a été faite aux solstices et aux équinoxes, soit le 21 juin, le 23 septembre et le 21 décembre entre 10 heures et 18 heures. De manière générale, on note un certain impact sur l'ensoleillement des voisins en juin, ainsi qu'un impact moins significatif aux autres saisons.
- Suite à cette étude, et afin de réduire les impacts sur le voisinage, Mme Duplantie indique que les Services ont proposé que la nouvelle construction soit alignée dans la prolongation du bâtiment voisin sis au 6239, et précise que si on se limite à l'axe du « garage » (ou Remise), l'impact sur l'ensoleillement est moins perceptible pour le voisin.



- M^e Lachance déplore que l'étude d'ensoleillement ne soit représentative que de trois moments dans l'année et croit qu'il faudrait se reporter sur une année complète.
- M. Copeman indique que l'étude reflète la manière habituelle de faire et Mme Duplantie précise que cette étude se limite aux pires scénarios.

Résumé des représentations de M. Hardeep Bhuller, partie intéressée :

- Indique représenter sa belle-mère, Mme Margot Ferezis, propriétaire du 6267, chemin Deacon, depuis 1972;
- Croit qu'il est nécessaire de faire preuve de respect dans le processus d'approbation d'un tel projet et ne pense pas que sa belle-mère devrait être forcée d'accepter le projet, les voisins ayant tous droit à leur opinion;
- Propose à tous de faire une visite des lieux afin de mieux comprendre les frustrations des voisins quant au Projet;
- Précise que lorsque le Bâtiment a été construit, il n'était pas conforme aux normes et rappelle que sa limite se trouve sur la limite de propriété de sa belle-mère;
- Mentionne que la mezzanine et la profondeur du Projet de l'Appelant auraient des impacts négatifs sur la propriété de sa belle-mère;
- Pense que dans le contexte actuel, il faut faire preuve de logique et de respect envers les voisins, notamment en écoutant leurs opinions.

Résumé des représentations de M. Richard Lalonde, partie intéressée :

- Habite le 6250, chemin Deacon, qui fait face à au Bâtiment, et est heureux d'apprendre qu'il sera modifié et embelli;
- Ne comprend pas pourquoi la caution de 100 000 \$ est remise en question puisque pour les voisins, il s'agit d'une garantie que les travaux vont bien se faire et qu'il n'y aura pas un impact négatif sur les taxes, ni sur la valeur des propriétés voisines;
- Souligne cependant qu'il n'est pas en accord avec l'agrandissement proposé et comprend que cela aura un gros impact sur les voisins;
- M. Rotrand précise que la question de la garantie n'est pas mise en cause par l'Appelant, seul le montant étant contesté. La question que le Conseil doit se poser est celle de soupeser si le montant exigé dans les recommandations du Comité est déraisonnable. Il indique que M^e Beauregard suggère une garantie équivalente à 10 % de la valeur actuelle du Bâtiment;
- M. Rotrand ajoute que dans 99,5 % des cas, les garanties sont remboursées intégralement lorsque les projets sont complétés selon les plans ou d'une manière acceptable pour la Ville. On exige une garantie seulement pour assurer le respect des permis octroyés.



Résumé des représentations de M. Normand Côté :

- À titre d'architecte demeurant dans le district de Notre-Dame-de-Grâce, comprend très bien les processus de ces règlements de zonage.
- Croit qu'on doit s'appuyer sur les règlements de zonage lorsqu'il y a des projets et les respecter.
- M. Perez souligne que cette période de représentations est réservée à des personnes intéressées, sinon il s'agit d'un commentaire à titre de professionnel.

Résumé des représentations d'un citoyen qui ne s'est pas identifié :

- Indique être résident de la propriété sise au 6294, chemin Deacon.
- Ne comprend pas pourquoi l'Appelant, qui démolit un bâtiment et construit une nouvelle maison qui embellira la rue, est pénalisé et ne peut pas bâtir conformément à la réglementation d'urbanisme, alors que s'il ne voulait que rénover sa maison, il aurait le droit de le faire jusqu'à l'arrière du terrain et personne ne pourrait l'en empêcher.
- Considère que l'Appelant fait une faveur au voisinage en démolissant le Bâtiment et en reconstruisant une maison.
- M. Copeman indique que le mot « pénaliser » est subjectif. Dans un cas de démolition, et à l'étape de l'appel, la Loi permettrait au Comité et au CA de déterminer des critères quant au nouveau projet. Il précise que M^e Beauregard estime que le Comité et la CA n'ont pas ce droit. Les membres du CA devront prendre position à cet égard.

Résumé des éclaircissements apportés par M^{mes} Duplantie et Turcotte suite aux questions additionnelles et commentaires de M. Perez :

- De manière générale, une mezzanine surplombe un logement et n'occupe pas plus de 40 % de la superficie de l'étage inférieur. Le Règlement d'urbanisme prévoit que la mezzanine doit être reculée de deux fois sa hauteur en façade et d'une fois la hauteur à l'arrière afin de ne pas nuire à l'ensoleillement des voisins. Dans le présent cas, et tel que démontré par l'étude d'ensoleillement, la mezzanine ne présente pas d'ombrage significatif sur les bâtiments voisins.
- Au point de vue normatif, le Projet de l'Appelant est conforme, notamment suite à l'approbation par le CA de deux dérogations mineures. En ce qui concerne la conformité quant à l'aspect qualitatif, une décision sera rendue par le Conseil.
- Il existe une légère différence d'interprétation concernant le taux d'implantation du Projet suggéré par les Services relativement à l'alignement avec le bâtiment sis au 6239, puisque le sommaire décisionnel préparé par les Services parle d'un taux d'implantation d'environ 45 %, tandis que les représentants de l'Appelant parlent plutôt de 46 %. Il est à noter que les Services ont travaillé à partir du certificat de localisation de l'arpenteur géomètre, la base de travail et la donnée la plus précise entre leurs mains.
- M. Perez précise que le rôle du Conseil à la présente séance est « quasi-judiciaire » puisqu'il doit prendre en considération, pour sa prise de décision, les représentations de l'Appelant, des personnes intéressées et tous les critères mentionnés dans le Règlement d'urbanisme.



- Les Services confirment que lors de la rencontre du Comité le 24 août 2016 :
 - il y avait une erreur dans la présentation des Services quant à la largeur du Bâtiment. Celle-ci a été présentée par les Services comme étant de 39 pieds de large, alors qu'elle est en réalité d'environ 46 pieds de large. La largeur du Projet a été calculée à partir des plans reçus de la firme Rubin + Goldenberg Architectes par les Services et est de 39 pieds 6 pouces;
 - les Services ont travaillé avec les plans d'utilisation du sol, qui ne montraient pas la Remise, ainsi que des photographies aériennes où l'on voit les bâtiments et beaucoup d'arbres. Le Comité a décidé que le taux d'implantation du Projet devait être diminué de manière à ne pas excéder la limite des murs arrière des propriétés adjacentes ou par l'implantation actuelle du Bâtiment.
- M. Perez indique que selon les affirmations de Mme Goldenberg et avec le plan présenté par les Services le 24 août 2016, on ne montrait pas l'agrandissement arrière effectué par le voisin sis au 6235.
- Il est confirmé que peu importe si on avait inversé ou non l'entrée charretière, la dérogation mineure aurait toujours été nécessaire. **NOTE DU SIGNATAIRE DU PROCÈS-VERBAL : Mme Sylvia-Anne Duplantie fournit une réponse complémentaire relative à l'entrée charretière par le biais d'un courriel dont copie est jointe en Annexe 4.**
- Lors de projets commerciaux ou résidentiels, il y a une norme de largeur pour les unités de stationnement de 2,5 m de large, par 6,1 m de long. Donc, en ayant une voie d'accès de 5 m de large, deux voitures pourraient s'y stationner. En réduisant la largeur de cet espace, on gagnerait en espace végétalisé, puis on diminuerait l'espace minéralisé, soit l'asphalte.
- Pour le présent Projet, aucun espace de stationnement ne sera perdu suite à la réduction de la largeur de la voie d'accès conduisant au garage. Le but est notamment de permettre un plus grand dégagement sur rue pour le stationnement.
- Mme Popeanu ajoute que lors de la rencontre du Comité, les services ont bien mentionné qu'il fallait soumettre au CA la demande d'autorisation de dérogation mineure concernant la distance minimale de 3,5 m entre deux voies d'accès à un stationnement, plutôt que la distance minimale réglementaire de 7,5 m de largeur entre deux voies d'accès.
- M. Perez ajoute qu'il est important de clarifier l'enjeu de l'entrée charretière parce que dans la présentation du 24 août 2016, il n'y a qu'une demande de dérogation mineure concernant l'enjeu de se soustraire pour l'alignement de l'avant.
- M. Copeman suggère de consulter le procès-verbal et la présentation de la séance du Comité du 24 août 2016.

RÉSOLUTION CA16 170352

APPEL DE LA DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION – 6255–6257, CHEMIN DEACON

Il est proposé par Russell Copeman

appuyé par Marvin Rotrand

De reporter la décision à la séance ordinaire du conseil d'arrondissement du 16 janvier 2017.



ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.01 1163558036

L'ordre du jour étant épuisé, monsieur le maire déclare la séance close.

La séance est levée à 21 h 45.

Russell Copeman
Le maire d'arrondissement

Geneviève Reeves
La secrétaire d'arrondissement

Les résolutions CA16 170351 et CA16 170352 consignées dans ce procès-verbal sont considérées signées comme si elles l'avaient été une à une.





6255-6257, chemin Deacon

Appel de la décision du comité de démolition sur le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement

12 décembre 2016

Contexte

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** et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.



Dérogations accordées CA du 5 octobre 2016

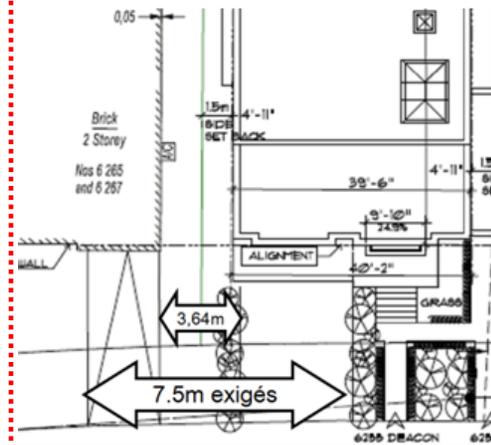
Dérogations (2) au Règlement d'urbanisme (01-276) accordées et relatives à :

- l'alignement de construction pour permettre une mezzanine



Un minimum de **45 %** de la superficie de la façade du bâtiment est construit à l'alignement de construction, en dérogation à l'article 52 qui demande **au moins 60 %**.

- la distance minimale requise entre 2 voies d'accès



Une distance minimale de **3,5 m** entre les deux voies d'accès à un stationnement, en dérogation à l'article 573 qui demande **au moins 7,5 m**.

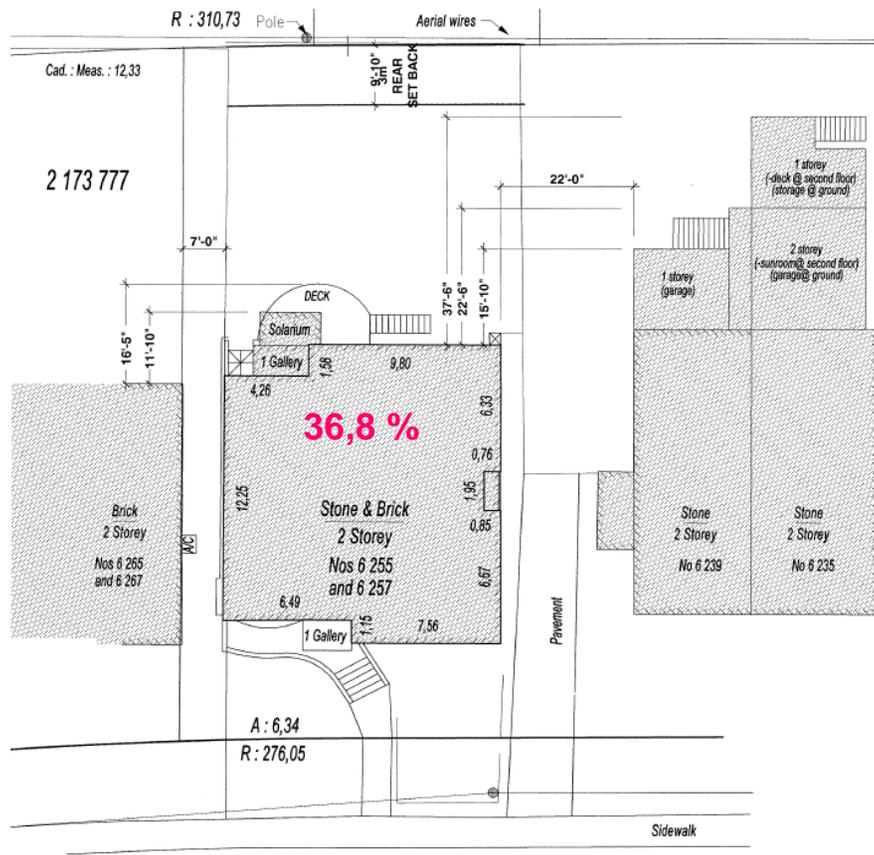
Décision du comité de démolition du 24 août 2016

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 :

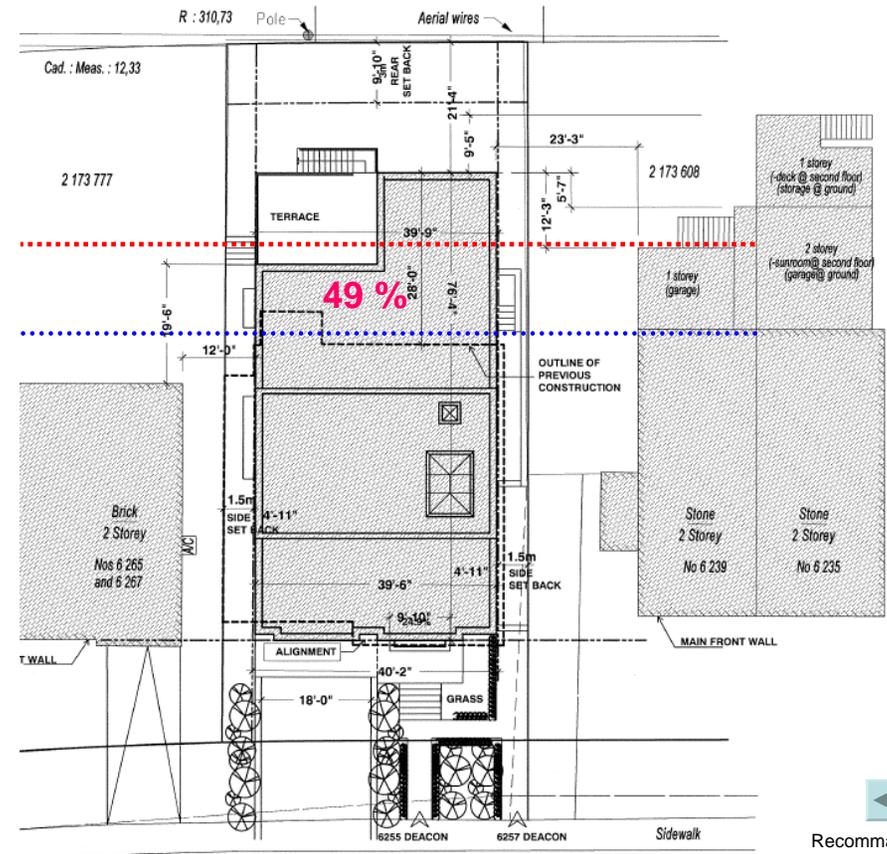
1. l'implantation du bâtiment doit être diminuée de manière à ne pas excéder la limite des murs arrières des propriétés adjacentes ou par l'implantation actuelle du bâtiment existant;
2. le projet doit présenter deux marges latérales de 1,5 m chacune;
3. la façade au niveau du rez-de-chaussée et de l'étage 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 prévue aux conditions 1 à 7 précédemment énoncées, exécutables, 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.

Implantations

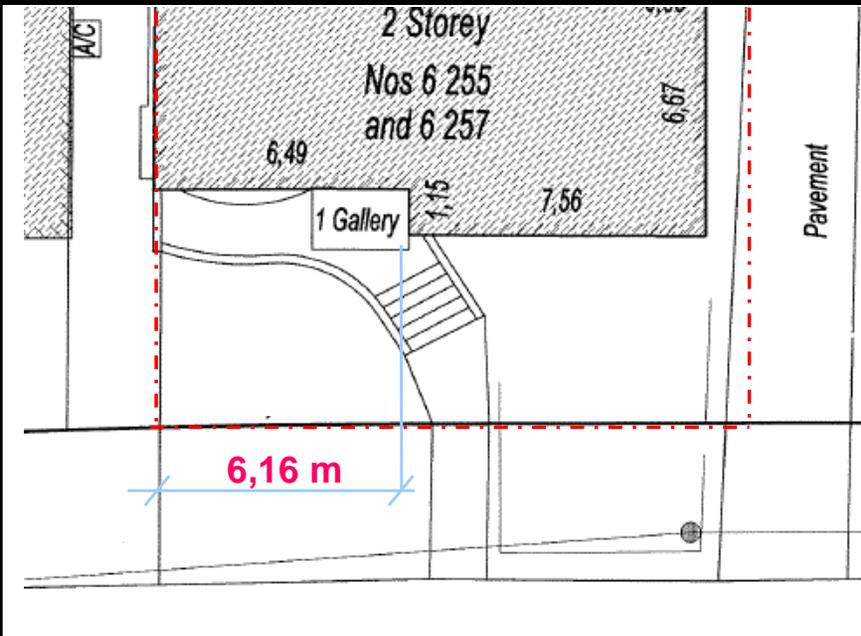
Existante



Projetée

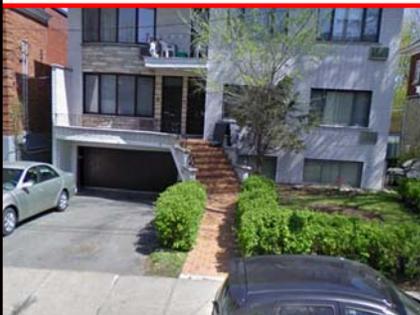
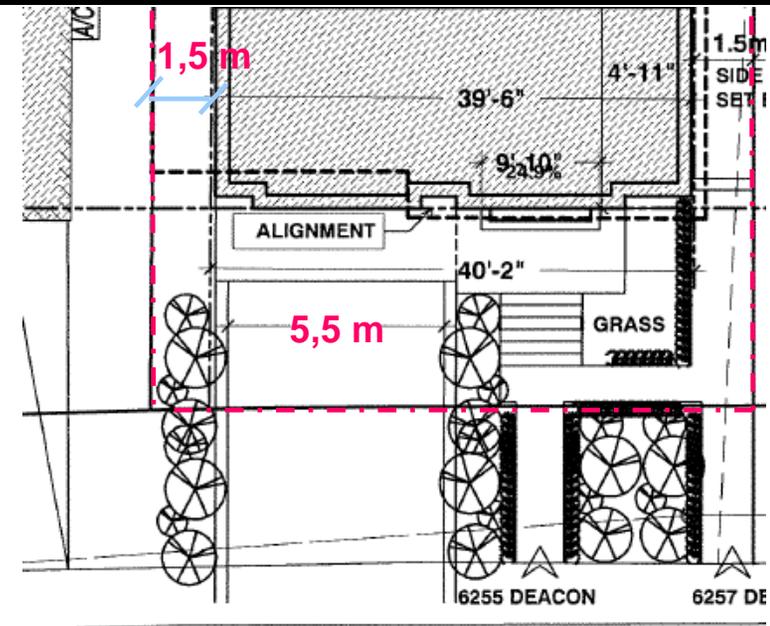


Voies d'accès



article 573 :

une voie d'accès d'au moins 2,4 m et d'au plus 7,5 m de largeur



- Frontage du terrain : 15,2 m
- Marge latérale : 1,5 m
- Entrée charretière : $5,5 \text{ m} + 1,5 \text{ m} = 7 \text{ m}$ → diminution de l'espace sur rue.



Recommandation

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'enselement, 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 :

- 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;** 
- cette implantation réduite **diminuerait les effets d'enclavement et d'ombrage portés** sur la propriété située au 6239, chemin Deacon;
- 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'enselement de la cour;
- la nouvelle implantation offrirait une marge arrière d'environ 10 m, abaissant ainsi le **taux d'implantation de 49 % à environ 45 %;**

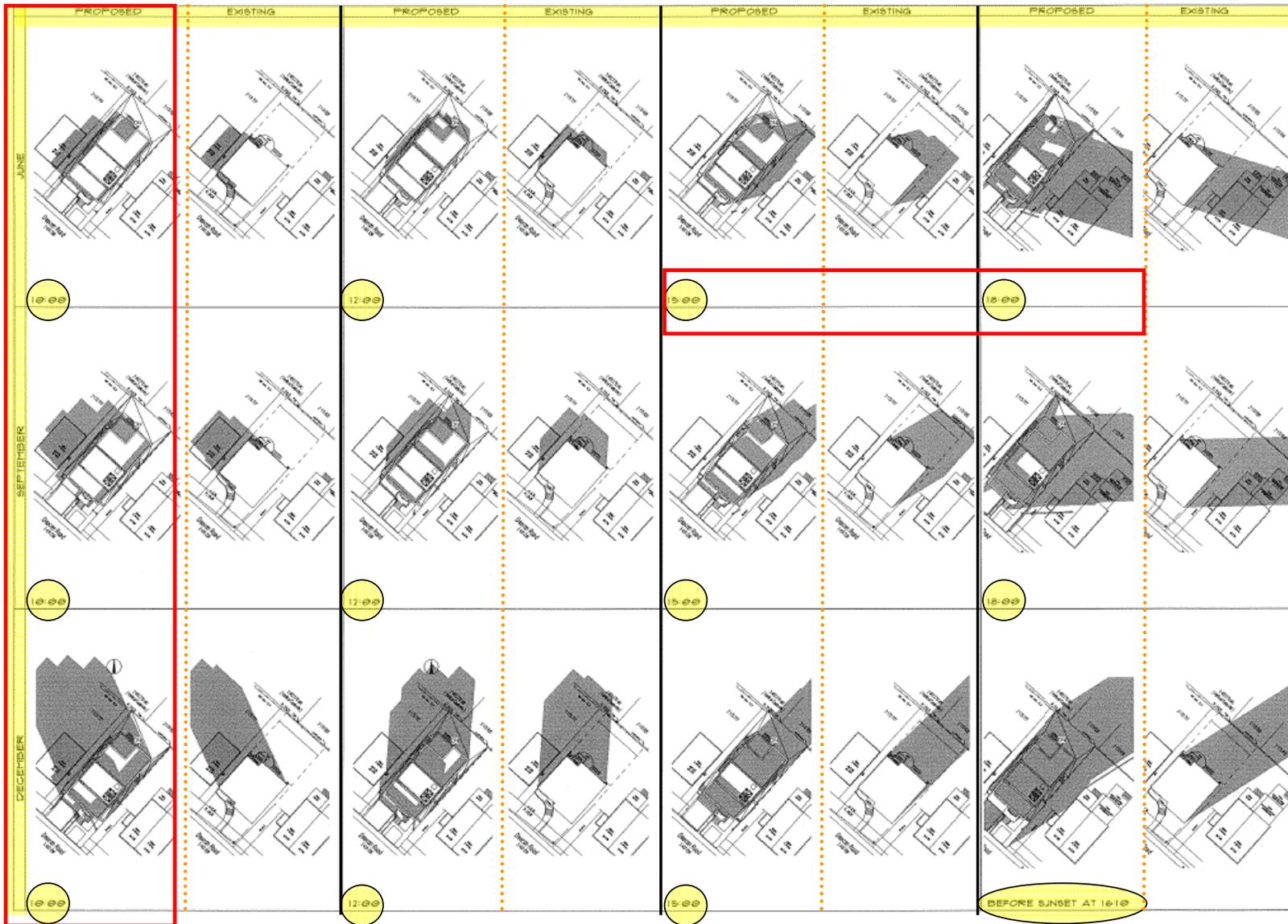
Recommandation (suite)

- **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; ▶
- 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.

MERCI !

Taux d'implantation des bâtiments sur le même côté d'îlot



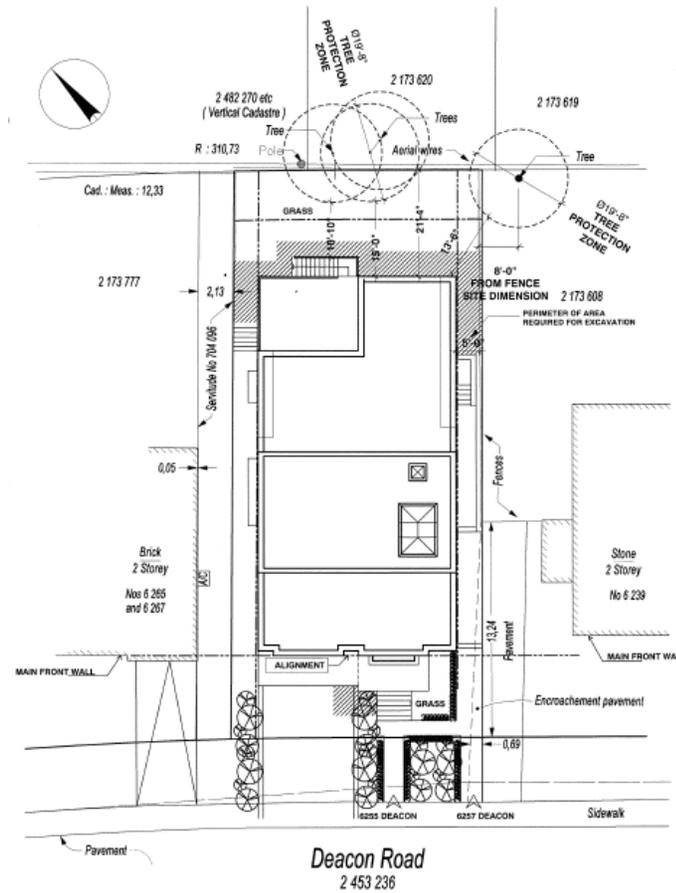


Solstice

Équinoxes

Solstice

BEFORE SUNSET AT 18:10



Demande d'appel de la décision du comité de démolition

Extrait de la demande d'appel déposée le 3 novembre 2016 :

Pour ces raisons, je demande au Conseil d'arrondissement de réformer la décision du Comité de démolition rendue le 24 août dernier et de rendre la décision qui eut due être rendue en conformité avec le Règlement sur la démolition et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* soit de retirer les conditions qui y sont mentionnées aux paragraphes :

- 1. portant sur les limites de l'implantation arrière du bâtiment;
- 4. portant sur la largeur de la voie d'accès conduisant au garage, et
- 8. portant sur le dépôt d'une garantie bancaire de 100 000 \$.

DÉMOLITION DU
6255-57, CHEMIN DEACON,
MONTRÉAL

DOSSIER NO 1163558036

DEMANDE DE PERMIS NO. 3001117977

DANS L'AFFAIRE DE M. ICZKOVITS

EN APPEL DEVANT LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT
CÔTE-DES-NEIGES – NOTRE-DAME-DE-GRÂCE
12 DÉCEMBRE 2016

Me Louis Beauregard,
accompagné de Mme Rhona Goldenberg, architecte

6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION





6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

**APPEL DE LA DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION RENDUE LE 24
AOÛT 2016, EFFECTIVE LE 5 OCTOBRE.**

MOTIFS: LETTRE DE M. AVI ICZKOVITS DU 3 NOVEMBRE 2016



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

MOTIFS D'APPEL DE LA DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION:

- **RENDUE SUITE À DES INFORMATIONS ERRONÉES**
- **NON MOTIVÉE**
- **NE RESPECTE PAS LES CRITÈRES DU RÈGLEMENT ET DE LA LOI**
- **N'EST PAS BASÉE SUR LES CONSIDÉRATIONS PERTINENTES, PUISQUE NOTAMMENT LE PROJET PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ EST, DEPUIS LES DÉROGATIONS MINEURES ACCORDÉES LE 5 OCTOBRE 2016, CONFORME À LA RÉGLEMENTATION**
- **IMPOSE DES CONDITIONS:**
 - **QU'IL N'A PAS LE DROIT D'IMPOSER**
 - **DÉRAISONNABLES, CAR CONTRAIRE À LA RÉGLEMENTATION**
 - **ARBITRAIRES**



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

CONCLUSIONS DE L'APPEL DE M. ICZKOVITS:

- **MODIFIER LA DÉCISION RENDUE PAR LE COMITÉ DE DÉMOLITION**
- **DÉCLARER CONFORME LE PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ SELON L'IMPLANTATION INDIQUÉE AUX PLANS DÉPOSÉS**
- **RETIRER LES CONDITIONS RELATIVES:**
 - L'IMPLANTATION DU BÂTIMENT À L'ARRIÈRE À L'ACTUELLE
 - RÉDUCTION DE LA LARGEUR DE LA VOIE D'ACCÈS AU GARAGE
- **MODIFIER LE MONTANT DE LA GARANTIE BANCAIRE**



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

HISTORIQUE:

- **04/02/2016: DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION ET PRÉSENTATION DES PLANS**
- **24/08/2016: AUDITION DEVANT LE COMITÉ ET DÉCISION**
- **05/10/2016:**
 - **DÉROGATIONS MINEURES ADOPTÉES PAR LE CONSEIL (RÉSOLUTION CA16 170287):**
 - **ALIGNEMENT :** ART. 52 RÈGLEMENT D'URBANISME 01-276
 - **ACCÈS STATIONNEMENT :** ART. 573 RÈGLEMENT D'URBANISME 01-276
 - **PRISE D'EFFET DE LA DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION**
- **31/10/2016: MODIFICATION DE LA DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION**
- **03/11/2016: APPEL / M. ICZKOVITZ**



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

RAPPEL DU PROCESSUS:

1. PERMIS DE DÉMOLITION

- SELON LES CRITÈRES DU RÈGLEMENT SUR LES DÉMOLITIONS
- CONFORMITÉ DU PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ (PPRS)

2. PERMIS DE CONSTRUCTION + PIIA

- CONFORMITÉ AU ZONAGE
- ÉVALUATION DE LA CONFORMITÉ AU PIIA
- ÉTUDE CCU
- APPROBATION DU PIIA PAR LE CONSFII



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

- **EN PRINCIPE, CE N'EST PAS DANS LE CONTEXTE D'UN APPEL D'UNE DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION DE PROCÉDER À LA RÉVISION ARCHITECTURALE ET À L'APPROBATION D'UN PIIA**
- **LA COMPÉTENCE DU COMITÉ DE DÉMOLITION, ET DU CONSEIL EN APPEL DE CELUI-CI, SE LIMITE AUX CRITÈRES PRÉVUS PAR LA LOI ET AU RÈGLEMENT SUR LES DÉMOLITIONS, DONT L'UN EST LA CONFORMITÉ DU PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ (PPRSD) AUX NORMES DE ZONAGE**



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

JURISPRUDENCE : BEAUCHEMIN C. VARENNES, 2011QCCS2713(J. G. DUGRÉ)

•« 149 L'EXAMEN DE L'ENSEMBLE DES DISPOSITIONS DU CHAPITRE V.0.1 DE LA L.A.U., À LA LUMIÈRE DE LEUR OBJET, AMÈNE LE TRIBUNAL À CONCLURE QUE L'ARTICLE 148.0.12 L.A.U. PERMET D'IMPOSER LES CONDITIONS RELATIVES À LA DÉMOLITION ET À LA RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ, MAIS CE POUVOIR NE S'ÉTEND PAS À GÉRER LES CARACTÉRISTIQUES D'UN NOUVEAU BÂTIMENT.



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

... 150 EN SOMME, LE TRIBUNAL JUGE QUE CE POUVOIR D'IMPOSER DES CONDITIONS N'A PAS POUR EFFET D'ASSUJETTIR LES RÈGLES DU ZONAGE APPLICABLES AU NOUVEAU BÂTIMENT À LA DISCRÉTION DU COMITÉ OU À CELLE DU CONSEIL. CONCLURE AUTREMENT AURAIT LA FÂCHEUSE CONSÉQUENCE D'ASSUJETTIR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS À DES RÈGLES DE ZONAGE DIFFÉRENTES SELON QU'ELLES SONT OU NON PRÉCÉDÉES D'UNE DÉMOLITION.

151 LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS SONT ASSUJETTIES AUX RÈGLEMENTS EN VIGUEUR ET NON À LA DISCRÉTION DU COMITÉ : ARTICLE 148.0.4 L.A.U...



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

...
... 165 LA NOUVELLE RÉSIDENCE DE MONSIEUR BEAUCHEMIN EST PARFAITEMENT CONFORME À TOUTES LES LOIS ET À TOUS LES RÈGLEMENTS APPLICABLES. ELLE NE COMPORTE AUCUNE VUE ILLÉGALE ET EST CONFORME À LA RÉGLEMENTATION DE VARENNES EN MATIÈRE DE ZONAGE, PARTICULIÈREMENT EN CE QUI A TRAIT AUX MARGES DE REcul FRONTALES ET LATÉRALES.

166 LE COMITÉ NE PEUT DONC PAS MODIFIER, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE À LA NOUVELLE RÉSIDENCE DE MONSIEUR BEAUCHEMIN PAR LE BIAIS DE CONDITIONS VISANT LA DÉMOLITION DE LA MAISON EXISTANTE ET LA RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ PAR LA DÉMOLITION.



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

RÔLE DU CONSEIL D'ARRONDISSEMENT :

L.A.U. :

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.

148.0.20 LE CONSEIL PEUT CONFIRMER LA DÉCISION DU COMITÉ OU RENDRE TOUTE DÉCISION QUE CELUI-CI AURAIT DÛ PRENDRE.

- **AUDITION D'UN APPEL**
- **PAS UNE CONSULTATION PUBLIQUE**



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

***RCA02 17009 – RÈGLEMENT RÉGISSANT LA DÉMOLITION DES
IMMEUBLES (CODIFICATION ADMINISTRATIVE)***

CRITÈRES APPLICABLES

***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.***



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

OPPORTUNITÉ DE LA DÉMOLITION EN TENANT COMPTE DE:

- **L'INTÉRÊT PUBLIC : VOIR LETTRES D'APPUI DE VOISINS POUR LE PROJET PROPOSÉ**
- **L'INTÉRÊT DES PARTIES:**
 - **DEVANT LE COMITÉ DE DÉMOLITION : AUCUNE OPPOSITION COMMUNIQUÉE À M. ICZKOVITS**
 - **EN APPEL : M. ICZKOVITS EST LA SEULE PARTIE**
- **CONSIDÉRATIONS PRÉVUES À L'ARTICLE 148.0.10 LAU**



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

MOTIFS D'APPELS PROCÉDURAUX:

LA DÉCISION RENDUE PAR LE COMITÉ DE DÉMOLITION:

- Rendue suite à la présentation d'informations erronées
- Non motivée : Aucun motif au soutien des conditions imposées
- Modifiée par la lettre du 31 octobre avec procès-verbal modifié



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

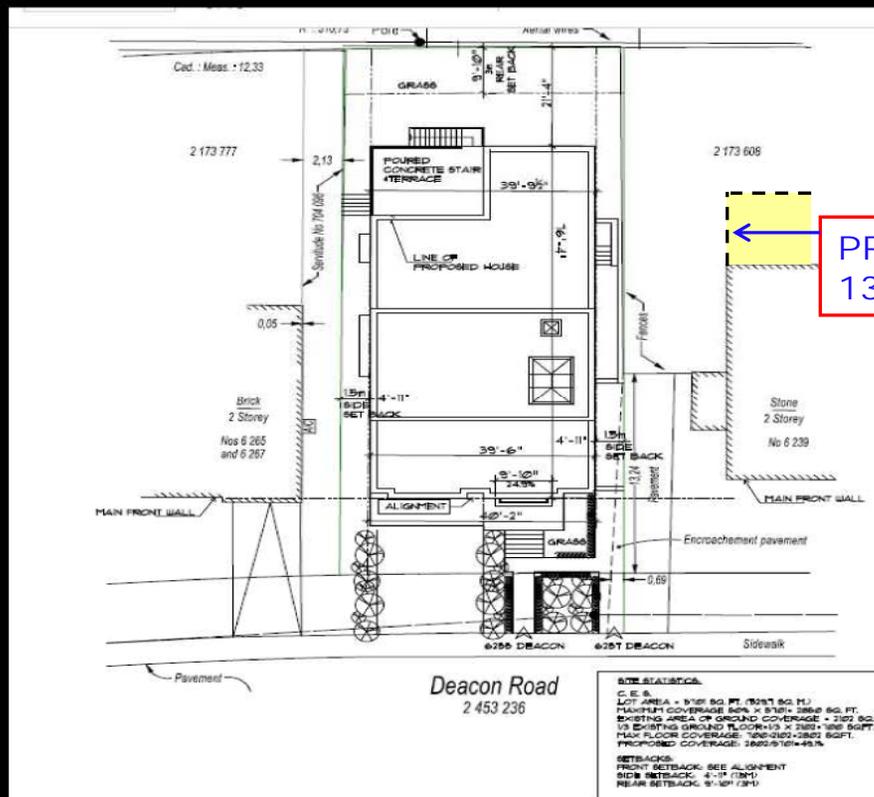
MOTIFS D'APPELS PROCÉDURAUX:

LA DÉCISION RENDUE PAR LE COMITÉ DE DÉMOLITION:

- **Rendue suite à la présentation d'informations erronées**
 - Mme Goldenberg
- **Non motivée : Aucun motif au soutien des conditions imposées**
- **Modifiée par la lettre du 31 octobre avec procès-verbal modifié**

CECI FAISAIT PARTI DE LA PRÉSENTATION FAITE PAR LES SERVICES DE LA VILLE DE MONTRÉAL
LE 24 AOÛT, 2016 PENDANT LA SÉANCE DU COMITÉ DE DÉMOLITION

Projet de réutilisation du sol - contexte



Aire du projet de remplacement beaucoup plus importante que celle de l'ancien bâtiment.

PROFONDEUR DU BÂTIMENT VOISIN EXISTANT MAL INDIQUÉE - 13'-4" PLUS PROFOND QUE MONTRER

Profondeur du bâtiment actuel : 49'

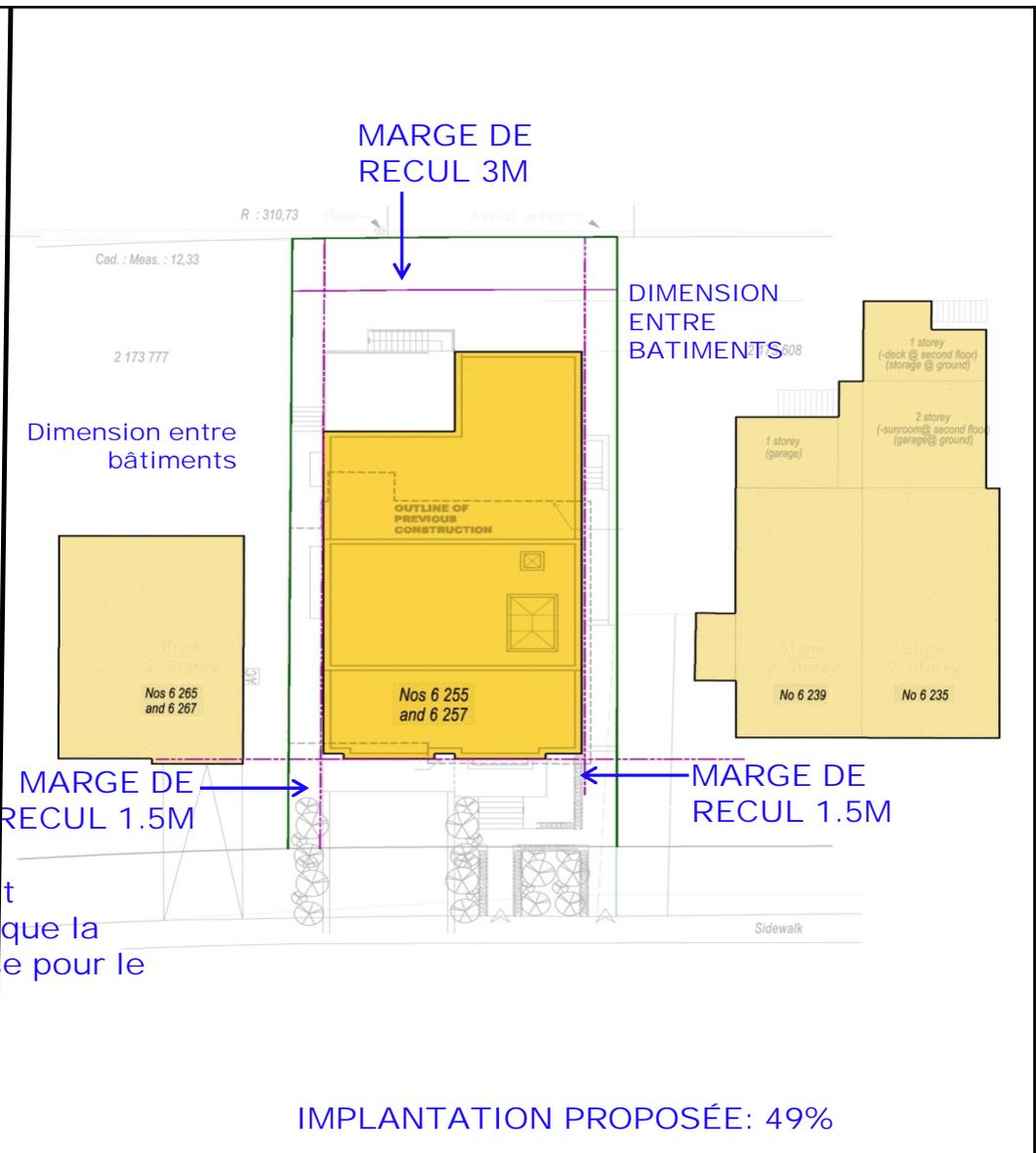
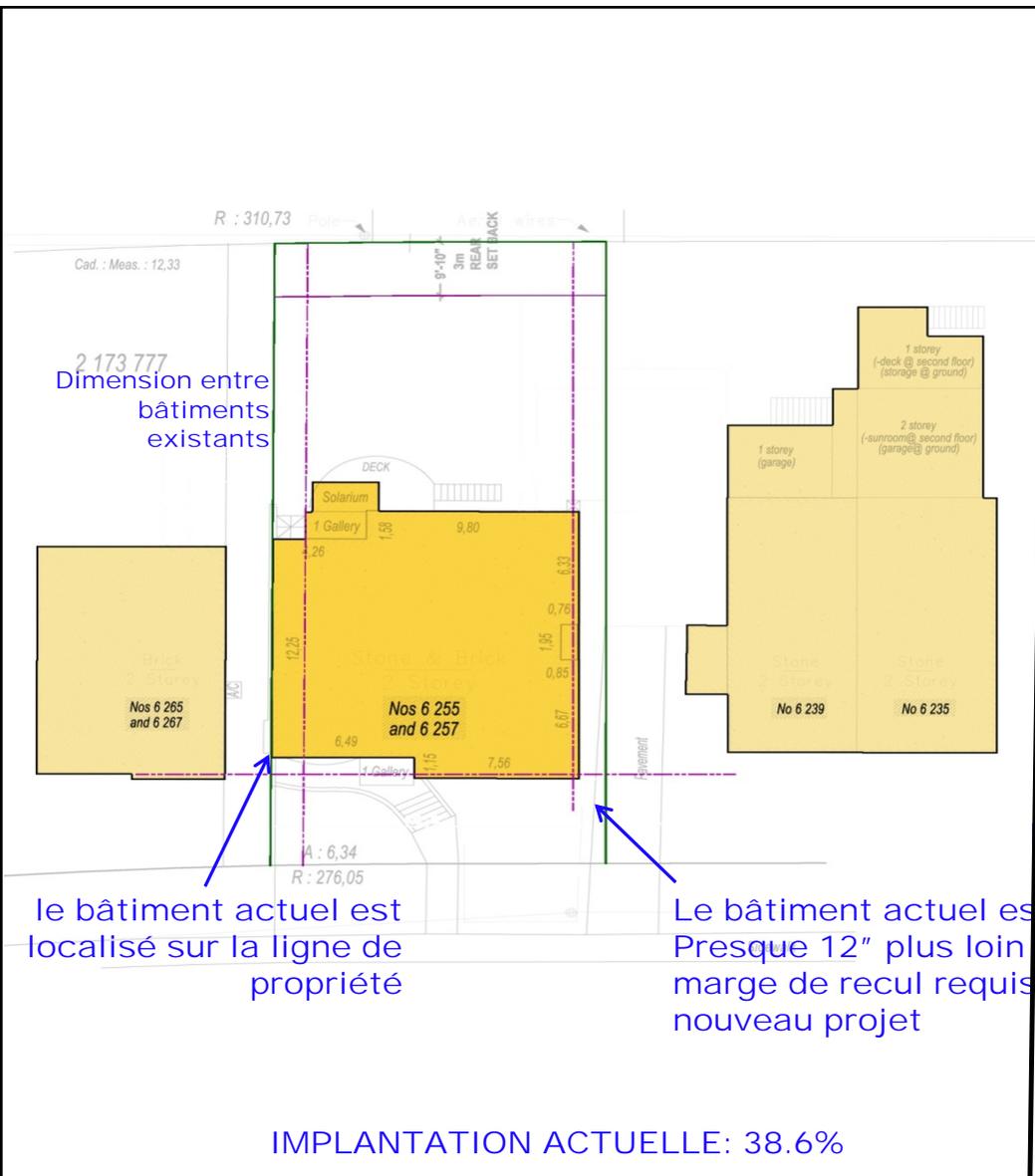
Profondeur du projet de remplacement : 75'4"

LARGEUR DU BÂTIMENT ACTUEL: 46'-0"

Largeur du bâtiment actuelle : ~~39'~~

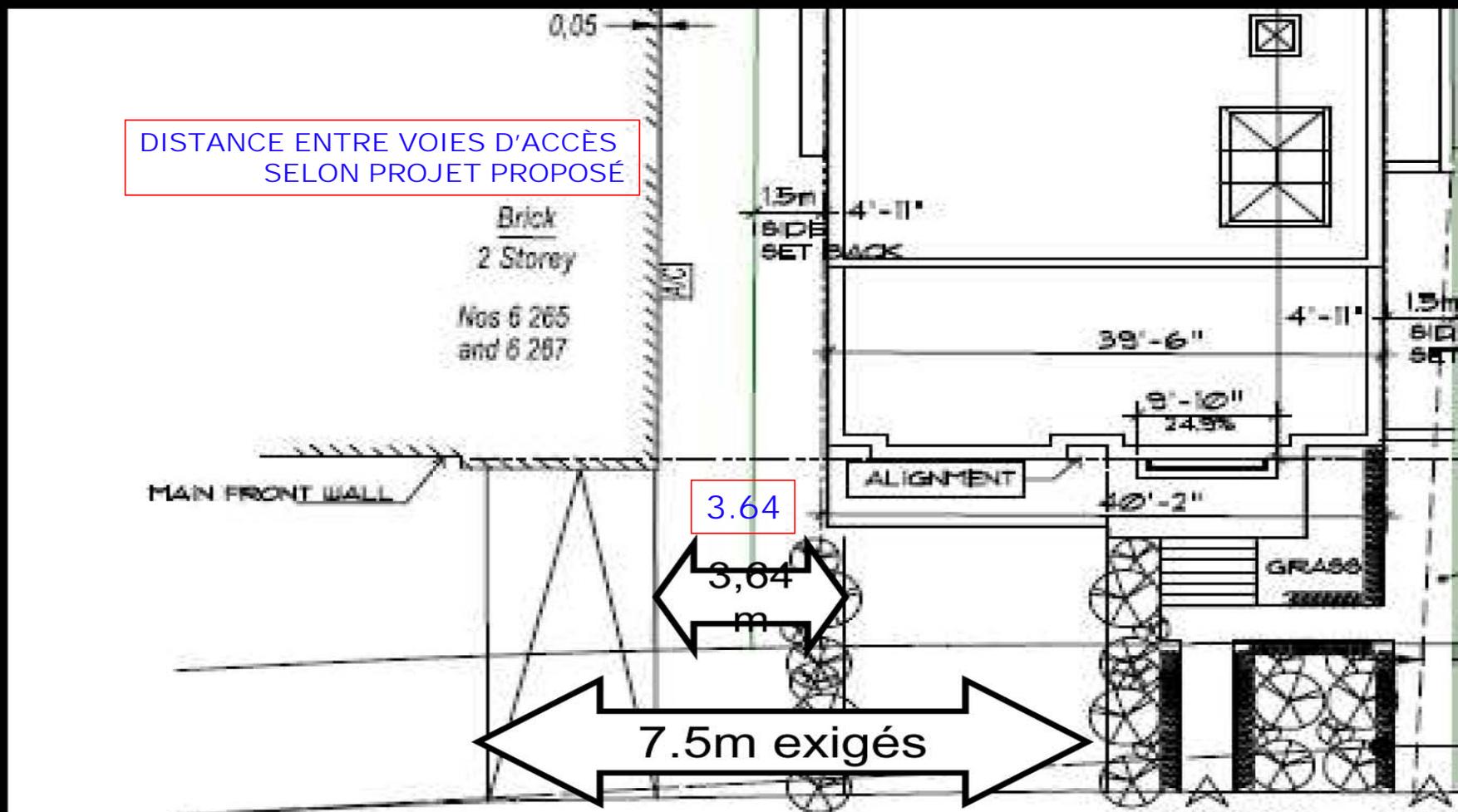
Largeur du projet de remplacement : 39'6"

LARGEUR DU PROJET DE REMPLACEMENT RÉDUIT PAR 6'-6"



CECI FAISAIT PARTI DE LA PRÉSENTATION FAIT PAR LES SERVICES DE LA VILLE DE MONTRÉAL
LE 24 AOUT, 2016 PENDANT LA SÉANCE DU COMITÉ DE DÉMOLITION

Projet de réutilisation du sol – voie d'accès

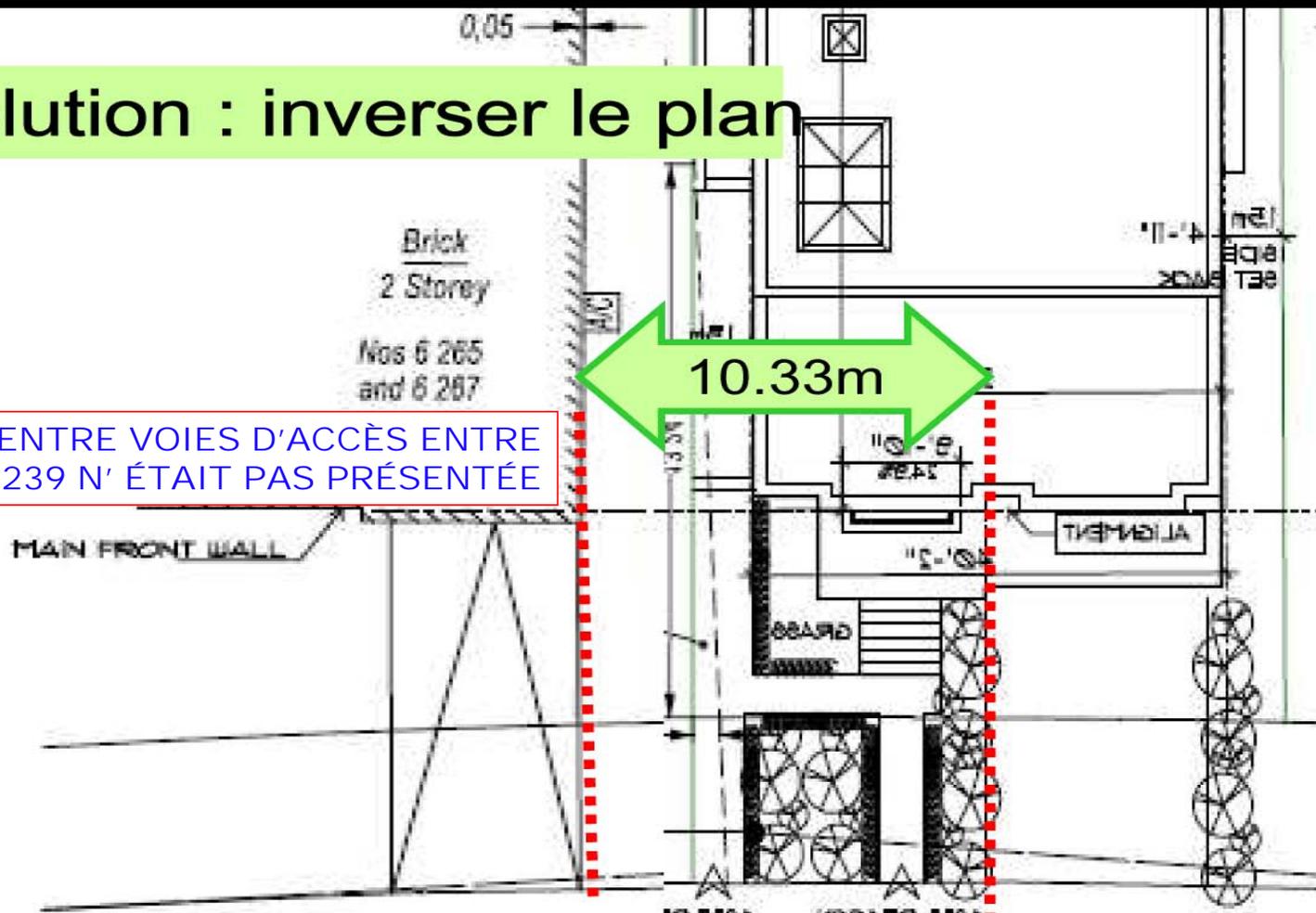


CECI FAISAIT PARTI DE LA PRÉSENTATION FAIT PAR LES SERVICES DE LA VILLE DE MONTRÉAL
LE 24 AOUT, 2016 PENDANT LA SÉANCE DU COMITÉ DE DÉMOLITION

Projet de réutilisation du sol – voie d'accès

Solution : inverser le plan

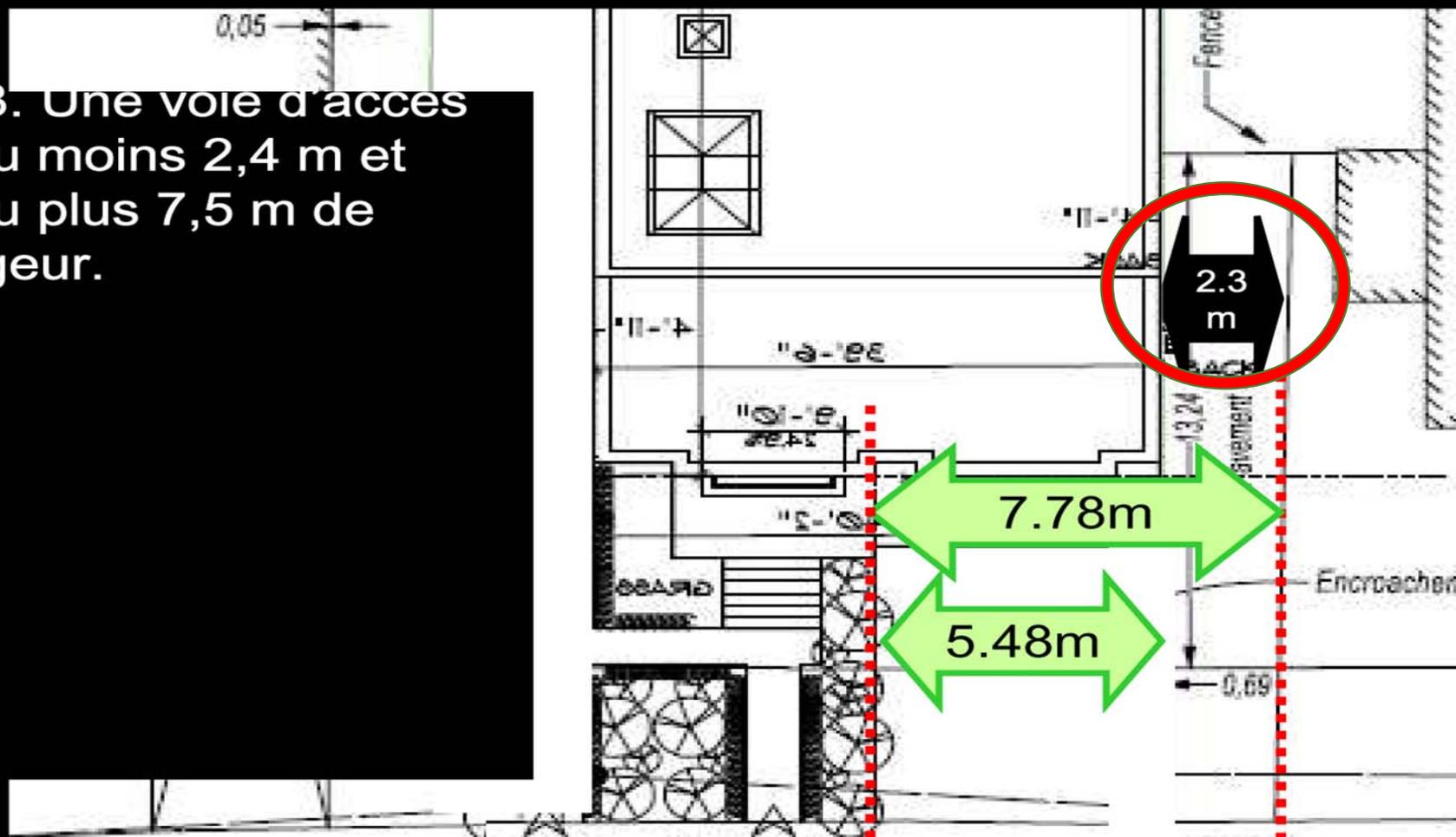
DISTANCE ENTRE VOIES D'ACCÈS ENTRE
6255-6257 ET 6239 N' ÉTAIT PAS PRÉSENTÉE

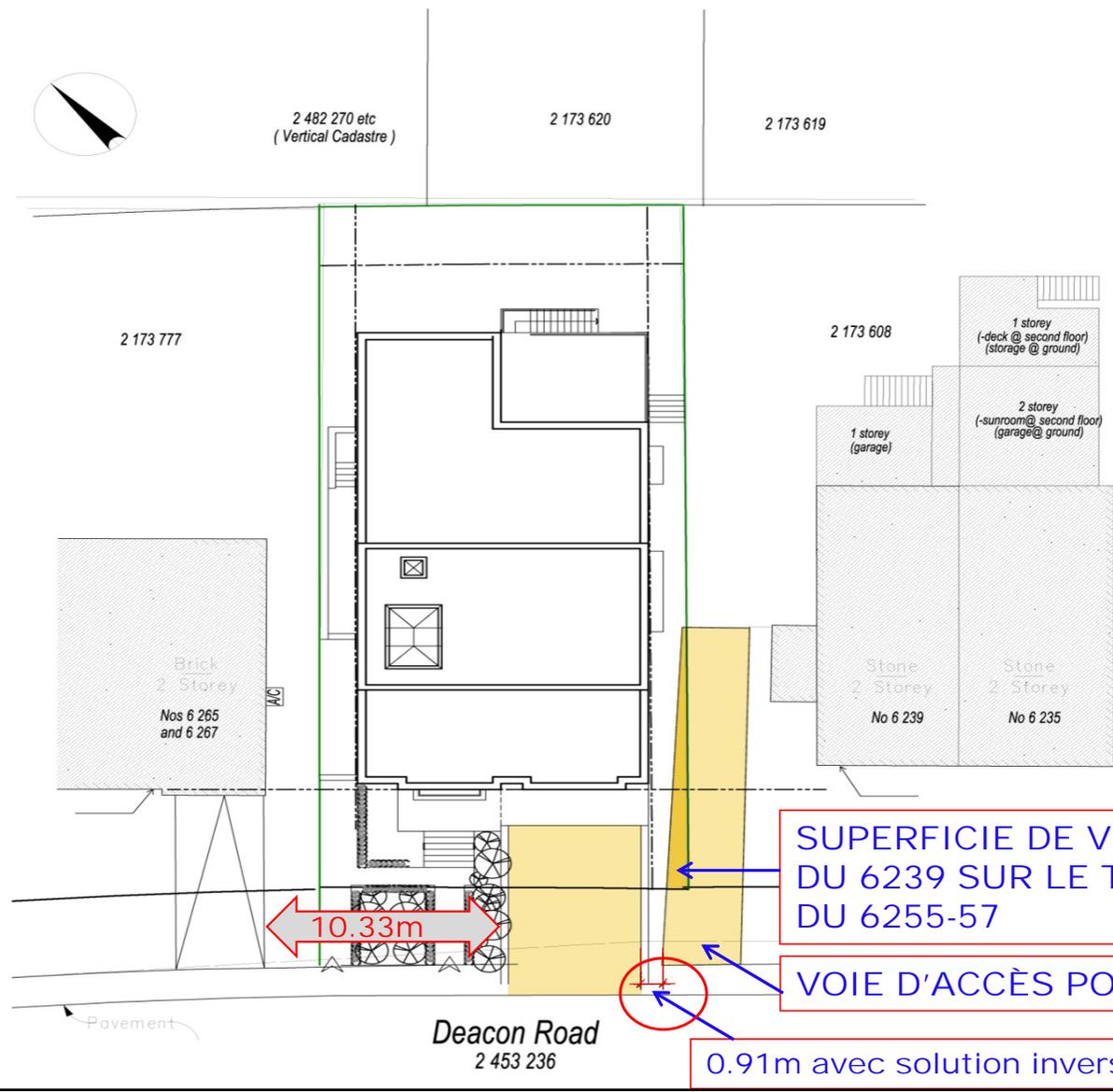


CECI FAISAIT PARTI DE LA PRÉSENTATION FAIT PAR LES SERVICES DE LA VILLE DE MONTRÉAL
LE 24 AOUT, 2016 PENDANT LA SÉANCE DU COMITÉ DE DÉMOLITION

Projet de réutilisation du sol – voie d'accès

573. Une voie d'accès
d'au moins 2,4 m et
d'au plus 7,5 m de
largeur.





SUPERFICIE DE VOIE D'ACCÈS
DU 6239 SUR LE TERRAIN
DU 6255-57

VOIE D'ACCÈS POUR 6239

0.91m avec solution inversée



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

MOTIFS D'APPELS PROCÉDURAUX:

LA DÉCISION RENDUE PAR LE COMITÉ DE DÉMOLITION:

- Rendue suite à la présentation d'informations erronées
- **Non motivée : Aucun motif au soutien des conditions imposées**
- **Modifiée par la lettre du 31 octobre avec procès-verbal modifié**



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

CRITÈRES PERTINENTS: ART. 148.0.10 LAU 2^E AL.

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 PROJÉTÉE DU SOL DÉGAGÉ ET**
- **TOUT AUTRE CRITÈRE PERTINENT, NOTAMMENT, 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.**



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

CRITÈRES PERTINENTS: ART. 148.0.10 LAU 2^E AL.

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 PROJÉTÉE DU SOL DÉGAGÉ ET**
- **TOUT AUTRE CRITÈRE PERTINENT, NOTAMMENT, 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.**



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

CRITÈRES PERTINENTS: ART. 148.0.10 LAU 2^E AL.

AVANT DE SE PRONONCER SUR UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION, LE COMITÉ DOIT CONSIDÉRER:

- **L'ÉTAT DE L'IMMEUBLE VISÉ PAR LA DEMANDE:**
 - **RAPPORT DE L'INGÉNIEUR D.L. CONSULTANTS:**
 - TASSEMENTS DIFFÉRENTIELS IMPORTANTS
 - FISSURES MAJEURES
 - LE BÂTIMENT DOIT DÉMOLI SANS DÉLAI



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION





6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION





6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION





6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

CRITÈRES PERTINENTS: ART. 148.0.10 LAU 2^E AL.

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 PROJÉTÉE DU SOL DÉGAGÉ ET**
- **TOUT AUTRE CRITÈRE PERTINENT, NOTAMMENT, 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.**



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION





6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

CRITÈRES PERTINENTS: ART. 148.0.10 LAU 2^E AL.

AVANT DE SE PRONONCER SUR UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION, LE COMITÉ DOIT CONSIDÉRER:

• LA DÉTÉRIORATION DE L'APPARENCE ARCHITECTURALE, DU CARACTÈRE ESTHÉTIQUE OU DE LA QUALITÉ DE VIE DU VOISINAGE:

- MME GOLDENBERG > NOMBREUX ÉCHANGES AVEC LE SERVICE DE FÉVRIER À AOÛT 2016**



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

CRITÈRES PERTINENTS: ART. 148.0.10 LAU 2^E AL.

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 PROJÉTÉE DU SOL DÉGAGÉ ET**
- **TOUT AUTRE CRITÈRE PERTINENT, NOTAMMENT, 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.**



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

CRITÈRES PERTINENTS: ART. 148.0.10 LAU 2^E AL.

AVANT DE SE PRONONCER SUR UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION, LE COMITÉ DOIT CONSIDÉRER:

- **... LE COÛT DE LA RESTAURATION:**
 - **COÛTS DE LA RESTAURATION: 669 039 \$**
 - **ÉVALUATION MUNICIPALE: 472 700 \$**
- **LA DÉMOLITION-RECONSTRUCTION EST LA SOLUTION LA PLUS APPROPRIÉE**



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

CRITÈRES PERTINENTS: ART. 148.0.10 LAU 2^E AL.

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 PROJÉTÉE DU SOL DÉGAGÉ ET**
- **TOUT AUTRE CRITÈRE PERTINENT, NOTAMMENT, 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.**



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION





6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

CRITÈRES PERTINENTS: ART. 148.0.10 LAU 2^E AL.

AVANT DE SE PRONONCER SUR UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION, LE COMITÉ DOIT CONSIDÉRER:

- **... L'UTILISATION PROJÉTÉE DU SOL DÉGAGÉ :**
 - **DESCRIPTION DU PROJET PROPOSÉ: RAPPORT DU SERVICE**
 - **2 DÉROGATIONS MINEURES ACCORDÉES LE 5 OCTOBRE 2016:**
 - **ALIGNEMENT DE CONSTRUCTION: RE MEZZANINE**
 - **DISTANCE MINIMALE ENTRE 2 VOIES D'ACCÈS DE STATIONNEMENT**



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

CRITÈRES PERTINENTS: ART. 148.0.10 LAU 2^E AL.

AVANT DE SE PRONONCER SUR UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION, LE COMITÉ DOIT CONSIDÉRER:

•... **L'UTILISATION PROJÉTÉE DU SOL DÉGAGÉ : CADRE NORMATIF**

- **USAGE: H- 2-3** : H-2 : OK
- **MODE D'IMPLANTATION: ISOLÉ (I),J** : (I) : OK
- **HAUTEUR: MIN-MAX : 2-2 ; 9 M** : 2 : OK
- **IMPLANTATION: 50%** : 49% : OK



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

CRITÈRES PERTINENTS: ART. 148.0.10 LAU 2^E AL.

AVANT DE SE PRONONCER SUR UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION, LE COMITÉ DOIT CONSIDÉRER:

• ... **L'UTILISATION PROJÉTÉE DU SOL DÉGAGÉ : CADRE NORMATIF**

	RÈGLEMENT	PROPOSÉ	
• MARGES LATÉRALES (ART.71):	1,5 M	: 1,5 M	: OK
• MARGES: ARRIÈRE (ART.75) :	3 M	: 6,5 M	: OK
• LARGEUR VOIES D'ACCÈS(ART.573):	MIN: 5 M MAX : 7,5M	: 5,48 M	: OK



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

CRITÈRES PERTINENTS: ART. 148.0.10 LAU 2^E AL.

AVANT DE SE PRONONCER SUR UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION, LE COMITÉ DOIT CONSIDÉRER:

- **... L'UTILISATION PROJÉTÉE DU SOL DÉGAGÉ :**
- **PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ PRSD PRÉSENTÉ EST CONFORME AU CADRE NORMATIF DU RÈGLEMENT D'URBANISME 01-276:**
 - **IL DOIT ÊTRE APPROUVÉ TEL QUE PRÉSENTÉ**
- **MME GOLDENBERG, ARCHITECTE**



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

CRITÈRES PERTINENTS: ART. 148.0.10 LAU 2^E AL.

AVANT DE SE PRONONCER SUR UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION, LE COMITÉ DOIT CONSIDÉRER:

- **... L'UTILISATION PROJÉTÉE DU SOL DÉGAGÉ :**
- **MME GOLDENBERG, ARCHITECTE: CADRE NORMATIF**
 - **IMPLANTATION ARRIÈRE DU BÂTIMENT: EXIGÉE- PROPOSÉE- IMPOSÉE PAR LE COMITÉ**
 - **DÉROGATION MINEURE POUR :**
 - **L'ALIGNEMENT**
 - **DISTANCE ENTRE VOIES D'ACCÈS AU STATIONNEMENT**
 - **LARGEUR DE LA VOIE D'ACCÈS: EXISTANTE – PROPOSÉE – IMPOSÉE PAR LE COMITÉ**



IMPLANTATION ACTUELLE: 38.6%

IMPLANTATION PROPOSÉE: 49%
ZONAGE = 50%

IMPLANTATION IMPOSÉE: 46%

CONDITION ACTUELLE

CONDITION PROPOSÉE

CONDITION IMPOSÉE /
COMITÉ ET
« RECOMMANDÉE » PAR
LE SERVICE



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

CRITÈRES PERTINENTS: ART. 148.0.10 LAU 2^E AL.

AVANT DE SE PRONONCER SUR UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION, LE COMITÉ DOIT CONSIDÉRER:

- ... **L'UTILISATION PROJÉTÉE DU SOL DÉGAGÉ : PIIA**
- ART 665 RÈGLEMENT 01-276: APPROBATION /CONSEIL D'ARRONDISSEMENT APRÈS RECOMMANDATION DU CCU**
- CRITÈRES**
 - ART. 122.1 ET 112.2 RÈGLEMENT D'URBANISME 01-276
 - ART. 668 RÈGLEMENT D'URBANISME 01-276
- MME GOLDENBERG, ARCHITECTE: CRITÈRES DE RÉVISION ARCHITECTURALE:**



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

CRITÈRES PERTINENTS: ART. 148.0.10 LAU 2^E AL.

AVANT DE SE PRONONCER SUR UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION, LE COMITÉ DOIT CONSIDÉRER:

- **... L'UTILISATION PROJÉTÉE DU SOL DÉGAGÉ :**
 - **PROJET TEL QUE PRÉSENTÉ CONFORME :**
 - **AU CADRE NORMATIF**
 - **AUX OBJECTIFS ET CRITÈRES DU PIIA**



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

CRITÈRES PERTINENTS: ART. 148.0.10 LAU 2^E AL.

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 PROJÉTÉE DU SOL DÉGAGÉ ET
- **TOUT AUTRE CRITÈRE PERTINENT, NOTAMMENT, 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.



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

- **LES CONDITIONS RECOMMANDÉES PAR LE SERVICE ET IMPOSÉES PAR LE COMITÉ DE DÉMOLITION RELATIVES:**
 - L'IMPLANTATION ARRIÈRE DU BÂTIMENT
 - LA LARGEUR DE LA VOIE D'ACCÈS AU STATIONNEMENT
- **SONT CONTRAIRES NORMES DE ZONAGE APPLICABLES**
- **NE SONT APPUYÉES SUR AUCUNE ÉTUDE ET CONTREDISENT CELLES DU REQUÉRANT**
- **SONT DÉRAISONNABLES ET ARBITRAIRES**



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

- **LES CONDITIONS RECOMMANDÉES PAR LE SERVICE ET IMPOSÉES PAR LE COMITÉ DE DÉMOLITION RELATIVES:**

- L'IMPLANTATION ARRIÈRE DU BÂTIMENT
- LA LARGEUR DE LA VOIE D'ACCÈS AU STATIONNEMENT

- **SONT CONTRAIRES NORMES DE ZONAGE APPLICABLES**

	Règlement 01-276	Imposé par le Comité	
• Marge arrière minimale :	3 M min.	vs 10,26 M	>300%
• Largeur voie d'accès :	5 Min – 7,5 Max	vs 5,0 M	min=max



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

- **LES CONDITIONS RECOMMANDÉES PAR LE SERVICE ET IMPOSÉES PAR LE COMITÉ DE DÉMOLITION RELATIVES:**
 - L'IMPLANTATION ARRIÈRE DU BÂTIMENT
 - LA LARGEUR DE LA VOIE D'ACCÈS AU STATIONNEMENT
- **SONT CONTRAIRES NORMES DE ZONAGE APPLICABLES**
- **NE SONT APPUYÉES SUR AUCUNE ÉTUDE ET CONTREDISENT CELLES DU REQUÉRANT**
- **SONT DÉRAISONNABLES ET ARBITRAIRES**



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

- **LES CONDITIONS RECOMMANDÉES PAR LE SERVICE ET IMPOSÉES PAR LE COMITÉ DE DÉMOLITION RELATIVES:**
 - L'IMPLANTATION ARRIÈRE DU BÂTIMENT
 - LA LARGEUR DE LA VOIE D'ACCÈS AU STATIONNEMENT
- **SONT CONTRAIRES NORMES DE ZONAGE APPLICABLES**
- **NE SONT APPUYÉES SUR AUCUNE ÉTUDE ET CONTREDISENT CELLES DU REQUÉRANT**
- **SONT DÉRAISONNABLES ET ARBITRAIRES**



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

- **LES CONDITIONS RECOMMANDÉES PAR LE SERVICE ET IMPOSÉES PAR LE COMITÉ DE DÉMOLITION RELATIVES:**
 - L'IMPLANTATION ARRIÈRE DU BÂTIMENT
 - LA LARGEUR DE LA VOIE D'ACCÈS AU STATIONNEMENT
- **SONT DÉRAISONNABLES ET ARBITRAIRES:**
 - LE COMITÉ NE PEUT MODIFIER À SA GUISE LES NORMES DU RÈGLEMENT D'URBANISME APPLICABLES AU PROJET PROPOSÉ QUI EST PAR AILLEURS CONFORME
 - CE SERAIT UN SPOT ZONING – ZONAGE PARCELLAIRE
 - À MOINS DE POUVOIRS SPÉCIFIQUES LE SPOT ZONING EST ILLÉGAL :
 - PAS UN PPCMOI – CE PROJET PROPO



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

GARANTIE BANCAIRE:

- **PROPOSÉE PAR LE SERVICE:** **50 000 \$**
- **IMPOSÉE PAR LE COMITÉ DE DÉMOLITION:** **100 000 \$**

- **DÉCISION NON MOTIVÉE**
- **JUSTIFICATION ? 50 000 \$ -100 000 \$: QUELS SONT LES CRITÈRES?**
- **PAS UN PROJET MAJEUR - DUPLEX**



6255, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL - DÉMOLITION

Garantie bancaire :

Évaluation municipale: **472 700 \$**

- Selon la nature du projet:

Est-elle même nécessaire pour un duplex dont le logement principal est destiné à être habité par son propriétaire ?

- **10% = 47 270 \$ plus proche de la recommandation du Service**



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION

CONCLUSIONS DE L'APPEL DE M. ICZKOVITS:

- **MODIFIER LA DÉCISION RENDUE PAR LE COMITÉ DE DÉMOLITION**
- **DÉCLARER CONFORME LE PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ PPRSD SELON L'IMPLANTATION INDIQUÉE AUX PLANS DÉPOSÉS**
- **RETIRER LES CONDITIONS RELATIVES:**
 - L'IMPLANTATION DU BÂTIMENT À L'ARRIÈRE À L'ACTUELLE
 - RÉDUCTION DE LA LARGEUR DE LA VOIE D'ACCÈS AU GARAGE
- **MODIFIER LE MONTANT DE LA GARANTIE BANCAIRE**



6255-57, CHEMIN DEACON, MONTRÉAL – APPEL DÉMOLITION





6255, CHEMIN DRACON, MONTRÉAL - DÉMOLITION

Le tout respectueusement soumis

Merci de votre attention

Aaron and Pearl Drazin
6270 Deacon Road
Montreal, Quebec H3S 2P5

Déposé au C.A.
du 12 DEC. 2016
Par Me Beauregard.

Subject: 6255-6257 Deacon Road

To Whom This May Concern;

We are writing to you regarding the house diagonally across from us under proposed renovation.

We chose to live on Deacon Road since it is an urban, quiet street in a rather upscale community.

We have seen the plans for the construction of 6255-6257 Deacon. They are particularly neat, and we feel that the project will only enhance our block and even bring up the value of our own home.

We are friends with the previous owners and tenants of 6255-6257 Deacon, and have seen the cracks and, in areas, the crumbling inside of the house. We understand that the house must be taken down, and we are not opposed to the construction at all. We are aware of two other homes alongside the one in question where major renovations took place. The owners themselves agree that the best thing would have been to tear the houses down and to have begun from scratch. The block had "settled", leaving homes on that side of the street with deep structural cracks in the foundations. They now have irreparable mold issues to be dealt with for good. If I purchased the house in question, it would only be on the premise of building a new house from scratch.

We look forward to having a beautiful new house replace the old one at 6255-6257 Deacon.

I wish the new owners luck.

Thank you.

Aaron and Pearl Drazin

Déposé au C.A.
du 12 DEC. 2016
Par Me Beaunegara

October 11, 2016

Leslie Silber
6286 Deacon Rd.
Montreal, Quebec
H3S 2P5

To Whom It May Concern

My home residence is 6286 Deacon Rd., Montreal since 1990.
I also own a second property, 6280-82 Deacon Rd., Montreal, since October, 2015.

I have seen the project relating to the property 6255-57 Deacon, pursued by Mr. Avi Iczkovits.
I feel that his proposed construction is going to be a significant improvement from the current building, which is totally out of character of the other properties on the block.
His proposed building is going to enhance and beautify our neighborhood.

I strongly urge that his project be accepted and that he be given the permits to complete the construction.

Sincerely


Leslie Silber

Abraham & Pearl Goldschmiedt
6280 Deacon
Mtl, Qc

Oct 5, 2016

Déposé au C.A.
du 12 DEC. 2016
Par Me Beauregard

To whom this may concern;

We, Pearl and Abraham Goldschmiedt, reside at 6280 Deacon.

We have seen the proposed plan for 6255-6257 Deacon and we are very much in favour of it. We believe that demolishing the home and rebuilding a new one according to the plan we saw, will harmonize with other homes on the block.

The new plan will enhance the street with its modern urban look.

Thank you for your attention;



Pearl and Abraham

Martin Weiss
6294 deacon
Montreal ,Pq,

Déposé au C.A.
du 12 DEC. 2016
Par Me. Beauregard

To who it may concern :

I am writing this letter in favour of demolishing and rebuilding the proposed new home on the block .

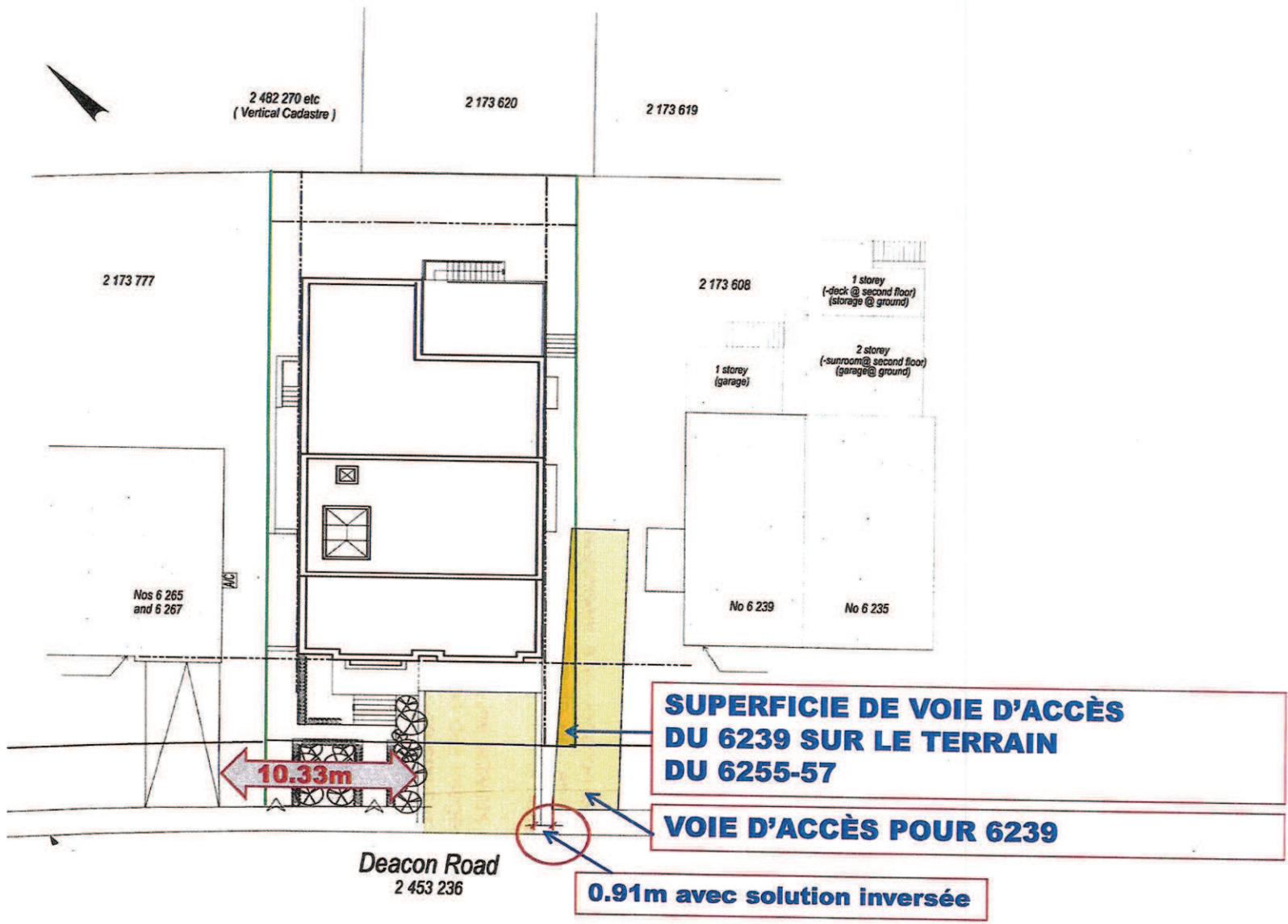
I have seen the plans of the proposed project and I am very excited about it for 2 reasons; first the home in question was a dilapidated uncared for eyesore, crumbling bricks (literally), does not match with any other home on the block and second the new home will bring a fresh updated look to the block while still keeping within the "look" our block has had for years .

The demolition and construction will not bother us and we commend the new owners and wish them luck on there project .

Martin

Déposé au C.A.
du 12 DEC. 2016

Par Me Beauregard



**SUPERFICIE DE VOIE D'ACCÈS
DU 6239 SUR LE TERRAIN
DU 6255-57**

VOIE D'ACCÈS POUR 6239

0.91m avec solution inversée

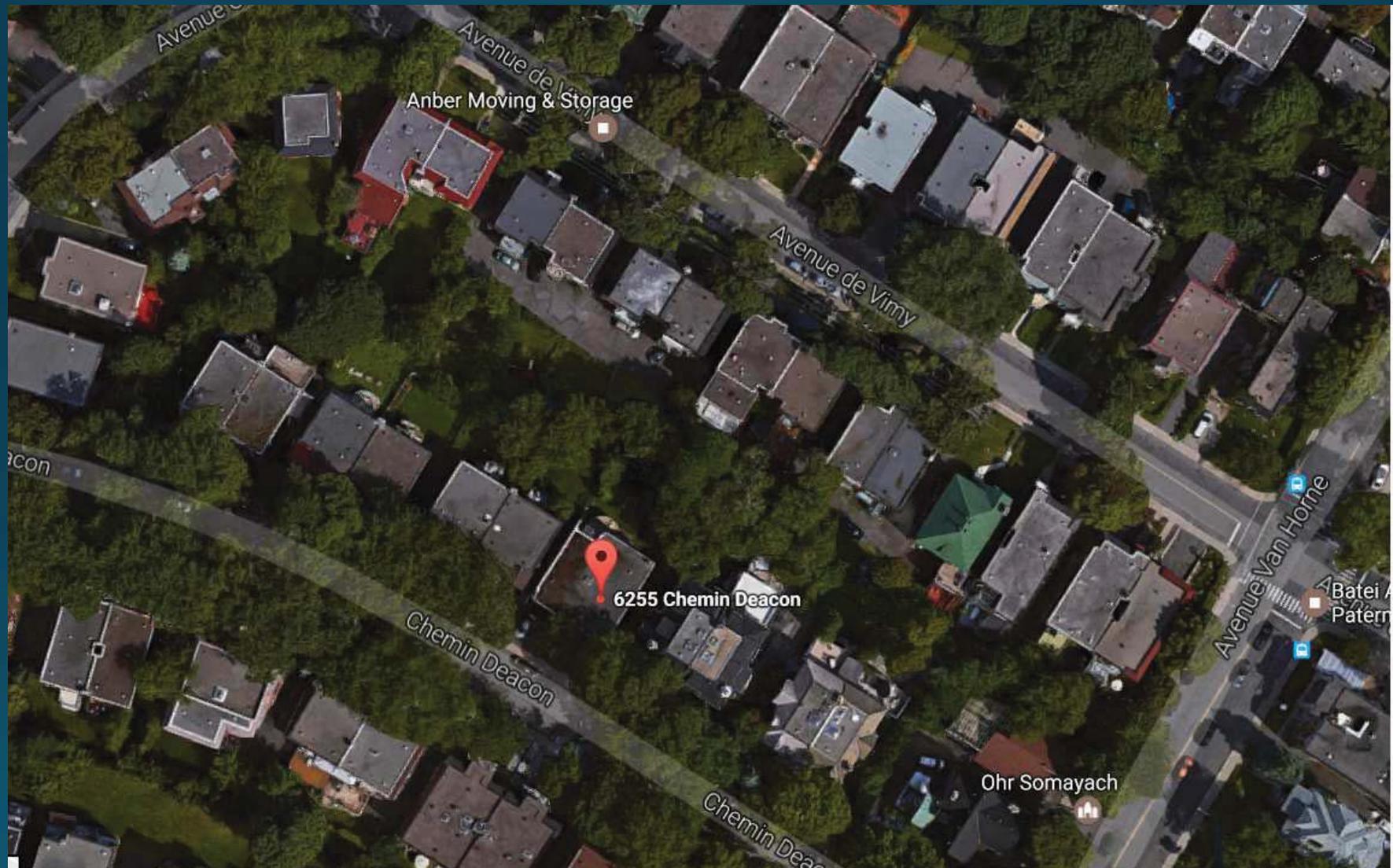


Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement
Côte-des-Neiges Notre-Dame-de-Grâce
12 décembre 2016

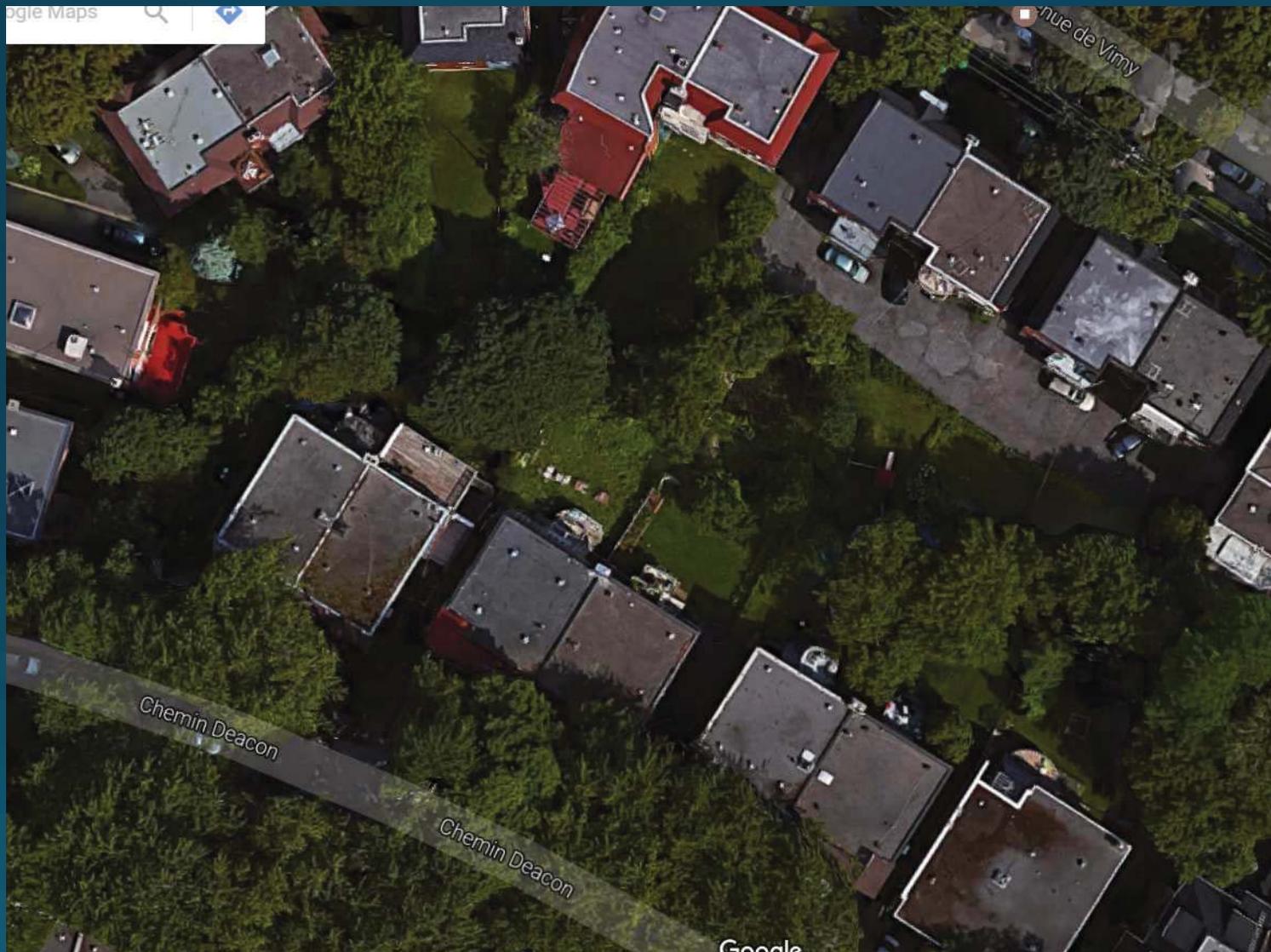
Arguments relatifs à l'appel de la décision du Comité de démolition

Immeuble sis au 6255-6527 Chemin Deacon

Vue aérienne, Chemin Deacon



Vue aérienne, 6239 et 6255-6257 Chemin Deacon



Vue du 6239 vers le 6255-6257, Chemin Deacon



Vue du 6239 vers le 6255-6257, Chemin Deacon





Démolition du 6255-6257, chemin Deacon - distance minimale de 7,5 m entre 2 voies d'accès

Sylvia-Anne DUPLANTIE A : Russell
COPEMAN, Peter
MCQUEEN,
Marvin
ROTRAND, 2016-12-14 11:21
Jeremy SEARLE,
Aki TCHITACOV,
Magda
POPEANU,
Margaux NARBEY

Envoyé par : **Sylvie ARCHAMBAULT**
Stephane P PLANTE, Katerine
Cc : ROWAN, Geneviève REEVES, Gisèle
BOURDAGES, Dominique TURCOTTE,
Lionel PEREZ

Historique : Ce message a fait l'objet d'une réponse.

Bonjour,

À la demande de madame Duplantie, je vous transmets les renseignements relatifs au dossier ci-haut mentionné.

À la suite de la séance extraordinaire du CA du 12 décembre 2016, veuillez trouver ci-dessous l'information relative à la distance minimale requise de 7,5 m entre 2 voies d'accès qui a été demandée par monsieur Perez.

Lors de la présentation du dossier cité en rubrique au comité de démolition du 24 août 2016, le professionnel responsable du dossier a soulevé une non conformité quant à la distance minimale requise de 7,5 m entre 2 voies d'accès. En effet, le projet de remplacement (programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé) proposait une distance de **3,64 m** entre la voie d'accès du voisin de gauche et le bâtiment projeté visé par la demande (figure 1). Ainsi, afin de contrer cette non conformité, le professionnel a proposé d'inverser les plans (figure 2), se basant sur le fait que le bâtiment voisin de droite était un bâtiment unifamilial isolé alors qu'il est en fait un bâtiment unifamilial jumelé (article 573 et figure 3).

Article 573 :

573. Une aire de stationnement doit être directement accessible par une voie publique, par une ruelle ou par une voie d'accès d'au moins 2,4 m et d'au plus 7,5 m de largeur conduisant à une voie publique ou à une ruelle.

Lorsqu'elle conduit à une voie publique, l'aménagement d'une voie d'accès doit respecter les conditions suivantes :

- 1° la largeur totale des voies d'accès ne doit pas excéder 50 % de la largeur du terrain;
- 2° une distance minimale de 7,5 m de largeur doit être respectée entre 2 voies d'accès.

L'exigence prévue au paragraphe 2 du deuxième alinéa s'applique aussi par rapport à une voie d'accès située sur un terrain voisin. Toutefois, elle ne s'applique ni à une voie d'accès desservant un bâtiment unifamilial isolé ni à un bâtiment ayant une hauteur supérieure à 4 étages ou comportant un usage autre que résidentiel.

Figure 1 :

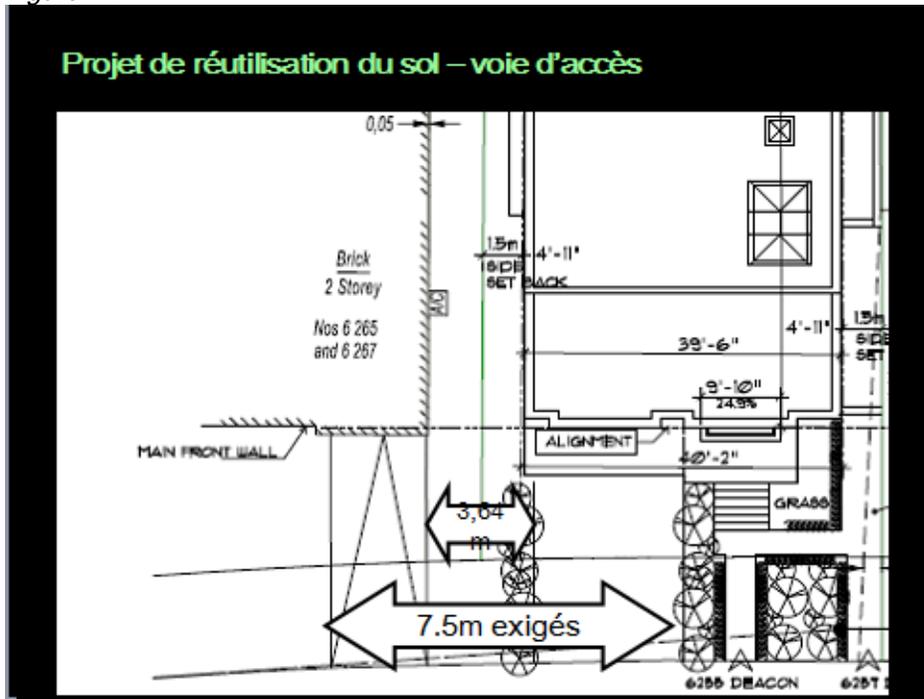


Figure 2 :

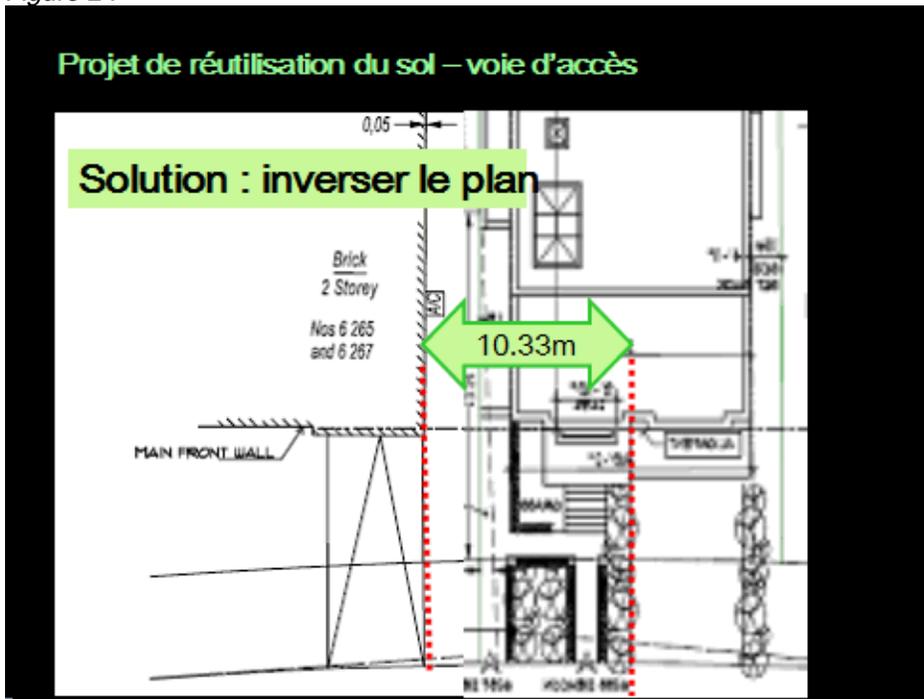
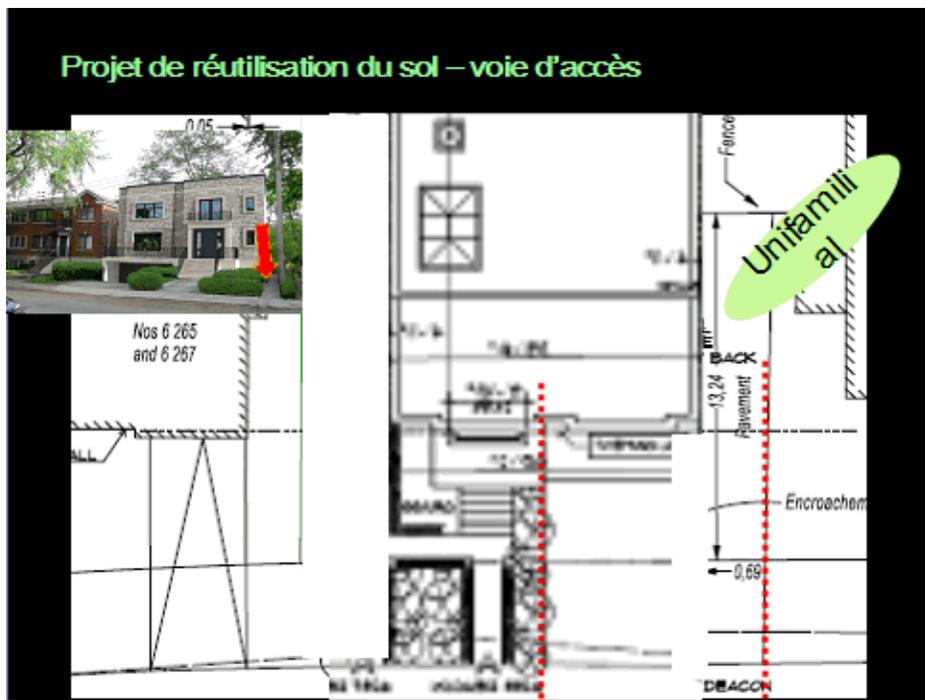


Figure 3 :



Le comité de démolition n'ayant pas retenu le point relatif à l'inversion du plan recommandé par la DAUSE, il a cependant exigé que la largeur de la voie d'accès conduisant au garage soit réduite à 5 m et qu'elle soit **conforme à la réglementation** .

Sachant que la distance entre les 2 voies d'accès n'était pas conforme (3,64 mètres au lieu de 7,5 m), la DAUSE se devait de faire approuver ce point en dérogation mineure. Le dossier a donc été présenté au CA du 5 octobre 2016 et est maintenant conforme.

Enfin, veuillez trouver la pièce ci-jointe en complément d'information.



IMG_0017.JPG

Sincères salutations,

Sylvie Archambault
Secrétaire de direction pour :

Sylvia-Anne Duplantie

Directrice de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce

5160, boul Décarie, 4^e étage, bureau 410
Montréal (Québec) H3X 2H9
Téléphone : 514 872-2345
Télécopieur : 514 868-5050
Courriel : sduplant@ville.montreal.qc.ca



ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg

Suivez-nous :



AVERTISSEMENT : Ce courriel et les pièces qui y sont jointes sont destinés exclusivement au(x) destinataire(s) mentionné(s) ci-dessus et peuvent contenir de l'information privilégiée ou confidentielle. Si vous avez reçu ce courriel par erreur, ou s'il ne vous est pas destiné, veuillez le mentionner immédiatement à l'expéditeur et effacer ce courriel ainsi que les pièces jointes, le cas échéant. La copie ou la redistribution non autorisée de ce courriel peut être illégale. Les opinions véhiculées par ce message sont celles de l'expéditeur et ne reflètent pas nécessairement celles de la Ville de Montréal qui se dégage de toutes responsabilités ou obligations pouvant en résulter.