

**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 jeudi 11 mars 2021 à 17 h 30, le tout en conformité avec l'Arrêté numéro 2020-029 de la ministre de la Santé et des Services sociaux en date du 26 avril 2020, sous la présidence de madame la mairesse Sue Montgomery, et à laquelle les personnes suivantes sont présentes :

Lionel Perez, conseiller du district de Darlington;  
 Magda Popeanu, conseillère du district de Côte-des-Neiges;  
 Peter McQueen, conseiller du district de Notre-Dame-de-Grâce (17 h 35);  
 Christian Arseneault, conseiller du district de Loyola.  
 Marvin Rotrand, conseiller du district de Snowdon (17 h 35);

ainsi que :

Lucie Bédard, directrice de l'aménagement urbain et des services aux entreprises;  
 Sébastien Manseau, chef de division – urbanisme arrondissement;  
 Sophie Cournoyer, conseillère en aménagement;  
 Geneviève, Reeves, secrétaire d'arrondissement;  
 Julie Faraldo-Boulet, secrétaire recherchiste.

---

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

---

Madame la mairesse déclare la séance ouverte à 17 h 30.

---

## **RÉSOLUTION CA21 170074**

### **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**

Il est proposé par Sue Montgomery

appuyé par Magda Popeanu

D'adopter l'ordre du jour de la séance extraordinaire du 11 mars 2021 à 17 h 30 du conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce.

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

10.02

---



## PÉRIODE DE COMMENTAIRES DE LA MAIRESSE ET DES CONSEILLERS

- Lionel Perez                      Souligne la Journée de commémoration nationale en hommage aux victimes de la Covid-19 et indique avoir participé à un événement à la Ville centre pour commémorer la mémoire des victimes et souligner le travail des travailleurs essentiels et reconnaître les impacts sur la société.

M. Peter McQueen se joint à la séance.

- Magda Popeanu                      Souligne l'anniversaire de la pandémie et mentionne la minute de silence qui se tiendra à 13 heures pour honorer les 10 500 victimes de la pandémie au Québec. L'événement permettra aussi de souligner les efforts des professionnels de la santé.
- Christian Arseneault                      Souligne l'anniversaire de la pandémie et croit qu'il est important de se rappeler que le nombre de victimes n'est pas seulement le résultat de facteurs épidémiologiques mais également le résultat de choix politiques, sociaux et économiques que nous faisons en tant que société et qu'il faudra réfléchir à la façon dont, en tant que société, nous pouvons faire mieux, en particulier pour ceux qui sont plus vulnérables.

M. Marvin Rotrand se joint à la séance.

- Marvin Rotrand                      Rappelle sa demande afin d'obtenir des données relatives à la Covid-19 basée sur la race et invite MM. Christian Dubé et Benoît Charette à appuyer sa demande pour colliger ces statistiques.
- Sue Montgomery                      Indique que les deux centres de vaccination (aréna Bill-Durman et Square Décarie) ont besoin de bénévoles et qu'elle y sera à ce titre lundi.

## PÉRIODE DE QUESTIONS ET DE DEMANDES DU PUBLIC

Au cours de cette période, les personnes suivantes se sont adressées au conseil sur les sujets mentionnés plus bas :

● Jennifer, Bryan and Sam Litvak	Dossiers 40.04 et 40.08
● Maggie Barakaris	Dossiers 40.04 et 40.08
● Jeremy Alloul	Dossiers 40.04 et 40.08
● Eric Arciero	Piste cyclable – De Maisonneuve
<i>4<sup>e</sup> questions et suivantes sur un même sujet et questions ayant été entendues après avoir écouté la liste</i>	
● Susan Libman	Dossiers 40.04 et 40.08
● Barry Pascal	Dossiers 40.04 et 40.08
● Eleana Minz	Dossiers 40.04 et 40.08
● Giovanni Sgro	Dossiers 40.04 et 40.08
● Clausie-Dee Motillo	Dossiers 40.04 et 40.08
● Amis Abedi	Dossiers 40.04 et 40.08
● Marc Mathieu	Dossiers 40.04 et 40.08



• Yasin Cisse	Dossiers 40.04 et 40.08
• Zak Lupu	Dossiers 40.04 et 40.08

La période de questions et de demandes du public de 30 minutes est maintenant terminée.

\* en annexe au présent procès-verbal, la liste complète des questions des citoyens.

---

## PÉRIODE DE QUESTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL

- Peter McQueen                      Souligne une problématique de sécurité du viaduc sur Grand Boulevard en raison de la présence de glace et demande ce qui peut être fait.
- 

## CORRESPONDANCE

Aucune correspondance.

---

## Immeuble du 2174-2180, avenue de Clifton

### 40.01 Présentation

Présentation de la demande de démolition de l'immeuble situé au 2174-2180, avenue de Clifton et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé (Sophie Cournoyer, conseillère en aménagement).

### 40.02 Représentation des parties concernées

#### 40.02.01 Représentation des appelants :

- Steve Lesieur;
- Mélanie Pouliot.

#### 40.02.02 Représentation du représentant du propriétaire :

- Félix Ruel, architecte.

### 40.03 Questions

Période de questions des membres du conseil portant exclusivement sur la demande de démolition et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

Aucune question.

---



**RÉSOLUTION CA21 170075****APPEL - DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION - 2174-2180 AVENUE DE CLIFTON**

ATTENDU QUE le comité de démolition a autorisé avec conditions la démolition du bâtiment situé au 2174-2180, avenue de Clifton lors de sa séance tenue le 16 décembre 2020;

ATTENDU QUE deux demandes d'appel de cette décision ont été déposées dans les délais prescrits;

ATTENDU QUE les conditions du comité répondent en partie aux préoccupations argumentées dans les demandes d'appel de décision;

ATTENDU QUE de nouvelles conditions visent à assurer que le nombre d'unité de logement sera réduit et que d'avantages d'unités de plus grande dimensions seront offertes;

ATTENDU QU'une nouvelle condition vise à assurer l'engagement du propriétaire pour le chargement de la neige déblayée pour permettre l'accès au stationnement souterrain.

Il est proposé par Sue Montgomery

appuyé par Christian Arseneault

D'autoriser, conformément au *Règlement régissant la démolition des immeubles* (RCA02 17009), la démolition de l'immeuble situé 2174-2180, avenue de Clifton et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, aux conditions suivantes :

1. Que les documents suivants soient soumis préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition :
  1. un plan d'aménagement paysager localisant un espace extérieur dédié à la gestion des matières résiduelles;
  2. un plan de gestion des matériaux issus de la démolition;
  3. un plan de gestion des matières résiduelles des futures occupations;
  4. un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier;
  5. une stratégie de déneigement.
2. Qu'aucun appareil de climatisation ne soit installé sur un balcon ou une façade;
3. Que des espaces de rangement intérieur soient aménagés;
4. Que le nombre d'unité de logement soit réduit afin d'offrir davantage d'unités de plus grande dimension;
5. Que la fluidité et la sécurité de l'accès au stationnement souterrain soit démontrée;



6. Qu'une demande de permis pour la construction d'un projet conforme à la réglementation d'urbanisme, au projet de réutilisation du sol dégagé, et aux présentes conditions, soit déposée préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition et ce dans les 12 mois suivants la présente approbation;
7. Que les travaux de démolition soient entrepris dans les 6 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
8. Que les travaux de démolition soient terminés dans les 12 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
9. Qu'au moins 10% des unités soient de type familial comprenant trois chambres et plus et une superficie minimale de 96 m<sup>2</sup>;
10. Qu'au plus 25% des unités aient une superficie de 50 m<sup>2</sup> et moins;
11. Qu'aucun logement ne soit entièrement aménagé sous le niveau du rez-de-chaussée;
12. Que le propriétaire s'engage à retenir une des deux options suivantes pour le chargement de la neige déblayée afin de donner accès au stationnement souterrain :
  1. Retenir les services d'un entrepreneur privé;
  2. Obtenir un permis annuel pour déposer la neige sur le domaine public.

---

Un débat s'engage.

---

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.04 1213558015

---

**Immeuble du 6035-6045, boulevard De Maisonneuve Ouest**

**40.05** Présentation

Présentation de la demande de démolition de l'immeuble situé au 6035-6045, boulevard De Maisonneuve Ouest et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé (Sophie Cournoyer, conseillère en aménagement).

---

Le conseiller Christian Arseneault s'absente.

---



**40.06** Représentation des parties concernées**40.06.01** Représentation des appelants :

- Brian Murphy;
- 

Le conseiller Christian Arseneault est de retour.

---

- Heike Faerber;
- Lynn Bourdeau;
- Steve Lesieur;
- Mélanie Pouliot;
- Sylvain Lévesque.

**40.06.02** Représentation du représentant du propriétaire :

- Félix Ruel, architecte.

**40.07** Questions

Période de questions des membres du conseil portant exclusivement sur la demande de démolition et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

Aucune question.

---

**RÉSOLUTION CA21 170076****APPEL - DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION - 6035-6045 BOULEVARD DE MAISONNEUVE OUEST**

ATTENDU QUE le comité de démolition a autorisé avec conditions la démolition du bâtiment situé au 6035-6045, boulevard De Maisonneuve Ouest lors de sa séance tenue le 16 décembre 2020;

ATTENDU QUE sept demandes d'appel de cette décision ont été déposées dans les délais prescrits;

ATTENDU QUE les conditions du comité répondent en partie aux préoccupations argumentées dans les demandes d'appel de décision;

ATTENDU QUE de nouvelles conditions visent à assurer que le nombre d'unité de logement sera réduit et que d'avantages d'unités de plus grande dimensions seront offertes;

ATTENDU QU'une nouvelle condition vise à assurer l'amélioration des conditions d'ensoleillement pour les propriétés voisines.



Il est proposé par Sue Montgomery

appuyé par Marvin Rotrand

D'autoriser, conformément au *Règlement régissant la démolition des immeubles* (RCA02 17009), la démolition de l'immeuble situé 6035-6045, boulevard De Maisonneuve Ouest et son programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, aux conditions suivantes :

1. Que les documents suivants soient soumis préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition :
  1. un plan d'aménagement paysager localisant un espace extérieur dédié à la gestion des matières résiduelles;
  2. un plan de gestion des matériaux issus de la démolition;
  3. un plan de gestion des matières résiduelles des futures occupations;
  4. un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier;
2. Qu'aucun appareil de climatisation ne soit installé sur un balcon ou une façade;
3. Que des espaces de rangement intérieur soient aménagés;
4. Qu'une demande de permis pour la construction d'un projet conforme à la réglementation d'urbanisme, au projet de réutilisation du sol dégagé, et aux présentes conditions, soit déposée préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition et ce dans les 12 mois suivants la présente approbation;
5. Que les travaux de démolition soient entrepris dans les 6 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
6. Que les travaux de démolition soient terminés dans les 12 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
7. Qu'au plus 25% des unités aient une superficie de 50 m<sup>2</sup> et moins;
8. Qu'aucun logement ne soit entièrement aménagé sous le niveau du rez-de-chaussée;
9. Que la mezzanine ait un retrait minimal de 9 m par rapport à la façade nord-ouest implantée à 3,45 m de la limite latérale;
10. Que le projet présente un maximum de 37 unités, dont un minimum de 4 logements familiaux comportant trois chambres et plus et une superficie minimale de 96 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un maximum de 5 studios.

---

Un débat s'engage.

---

La conseillère Magda Popeanu et les conseillers Marvin Rotrand, Christian Arseneault et Lionel Perez votent en faveur de la proposition.

Le conseiller Peter McQueen vote contre la proposition.

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

40.08 1213558014



L'ordre du jour étant épuisé, madame la mairesse déclare la séance close.

La séance est levée à 20 h 20.

---

Sue Montgomery  
La mairesse d'arrondissement

---

Julie Faraldo-Boulet  
La secrétaire d'arrondissement substitut

Les résolutions CA21 170074 à CA21 170076 consignées dans ce procès-verbal sont considérées signées comme si elles l'avaient été une à une.

ANNEXE : Liste complète des citoyens inscrits et leurs questions.



## Questions du public – Séance extraordinaire du 11 mars 2021 à 17 h 30

*Les questions ont été soumises par les citoyen.ne.s via le formulaire en ligne. Les questions au présent tableau sont telles que rédigées par les citoyen.ne.s*

	Prénom	Nom	Organisme représenté (s'il y a lieu)	Sujet de la question	Ma question (1 000 caractères)
1	Jennifer, Bryan and Sam	Litvack		New Developments	<p>Our family has been living on Melrose in NDG for many years. We are in support of the projects because of the following reasons:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>These projects will replace deteriorated industrial warehouses and garages</li> <li>These projects integrate very well with the neighbouring building typology</li> <li>These projects incorporate handicap accessible units</li> <li>These projects have a well balanced mix of unit types including family size units</li> <li>The architecture of these projects is well designed</li> <li>The projects do have underground parking even though it is not obliged by the bylaw</li> <li>The projects are “AS OF RIGHT” and are in conformity with the zoning parameters in place for these sites</li> </ul>
2	Maggie	Barakaris		Local Community	As a business owner and resident of NDG I only see a positive impact.
3	Jeremy	Alloul		I am in favor of more green space in NDG	I have lived in NDG for over 2 years and I am very happy to be a part of this neighborhood. Most of the the buildings along De Maisonneuve are blights on our neighborhood. I really support this project given that the new buildings will have proper greenspace and will add grass, trees and shrubs to the bike path area. Right now, coming from the Westmount side, biking along the path in NDG is depressing! I am ALL FOR projects that bring more GREEN SPACE and LIFE to this corner!

	Prénom	Nom	Organisme représenté (s'il y a lieu)	Sujet de la question	Ma question (1 000 caractères)
4	Susan	Libman		I support the projects	I lived in NDG on Wilson. I would often walk in NDG but always avoided that area because it felt like a dangerous neighborhood and didn't feel safe. There were many industrial buildings that would be closed at night. I never quite felt safe walking or driving on Maisonneuve. These projects will beautify the area and bring property values up. With the new residents many of the local businesses will benefit including grocery stores, restaurants and cafes. I absolutely support the demolition of these buildings. The neighborhood will be safer and more beautiful.
5	Barry	Pascal		Approve the project	I have been a visitor, cyclist and shopper in this neighbourhood since the 1970's. This development will create beautiful housing as well as affordable housing. It will uplift neighbourhood especially near de Maisonneuve and improve the quality of life. I support the demolition of these buildings. This is a wonderful project.
6	Elana	Minz	Personal	I support this project.	I support this project. It's a great initiative plus 30% of it is affordable housing- we need more of these types of projects in our neighborhood. Plus this project will add value to this area. This project also seems like it is going to beautify and revitalize this industrial area. I 100% support this project and feel free to contact me directly for any additional questions or feedback.



	Prénom	Nom	Organisme représenté (s'il y a lieu)	Sujet de la question	Ma question (1 000 caractères)
7	Giovanni	Sgro		I support the projects!	<p>I have lived on Clifton for 56 YEARS. I also own three buildings on Clifton within extremely close proximity to the projects at:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2209 &amp; 2207 Clifton, NDG</li> <li>- 2229 &amp; 2227 Clifton, NDG</li> <li>- 2221&amp; 2219 Clifton, NDG</li> </ul> <p>I am so grateful for these projects. I have had the opportunity to speak with the developers on a number of occasions and even to look at the project renderings. The projects integrate very well, provide underground parking, many family units and are as of right! The developers are very approachable people and have made sure to understand the neighborhood needs and it shows in the project plans. There will be many family units and these projects fit in perfectly with the neighborhood. The typology of the proposed projects are in keeping with the neighborhood. I am thrilled that we will eliminate these ugly buildings that are a hazard to me and my fellow neighbors. I support these projects and I support the demolition of these terrible industrial buildings.</p>
8	Claudia-Dee	Mottillo		Beautiful Projects	<p>I am a neighborhood resident and business owner for many years! As a business owner on Monkland and a true NDG lover, I feel that these projects are hugely beneficial to this neighborhood and to the borough at large. This project will help NDG flourish as a borough and will clean up a problematic section of the city. For so many years Maisonneuve has been ugly and full of decrepit warehouses and garages. This project will ensure that the bike path and streets will become beautiful! The projects will integrate phenomenally. Great job to the developers and many thanks to the architect for doing an amazing job! I also would like to mention that the developers have incorporated a very well balanced unit mix. There are many family units and I am thankful for this. The new residents from this project will also be great for all of the businesses and will bring new life to the city. I strongly support this project!</p>



	Prénom	Nom	Organisme représenté (s'il y a lieu)	Sujet de la question	Ma question (1 000 caractères)
9	Amir	Abedi	Homa Spa Inc.	Development Projects	I am a business owner on 2180 Wilson Avenue for over 30 years. I think that the projects will be beneficial for the neighbourhood. The existing buildings are very ugly and not nice for the borough. I support the demolition of all of the proposed buildings.
10	Eric	Arciero		Bike Path	I am an NDG resident and would like to know if the city plans on improving the bike path along de maisonneuve? As these projects will bring new life to the De Maisonneuve area by getting rid of those dreadful industrial buildings.
11	Marc	Mathieu		We need new residents in NDG	I have had my business in NDG for many years and fully support projects like these, that bring new housing for families and potential customers. Business has been harder with Covid and anything that adds density and new residents is a huge plus for me and my colleagues. I really hope that these projects get approved and we see new young families move into the neighbourhood. It's good business and future of NDG! Thank you!
12	Yasin	Cisse		Positive Impact	I am a entrepreneur in the NDG area and commute through De Maisonneuve street everyday. The new buildings look great and its time to get rid of those old industrial buildings that are always causing traffic with their transport trucks. I want to see the demolition of those buildings.
13	Zak	Lupu		Long time resident and property owner	I really hope this project gets built and all the garages along Maisonneuve get demolished. They really are the final eyesore on our great neighbourhood. For many years these properties have been problematic and posed a threat to the neighbourhood. The industrial and commercial operations of these properties have always been hazardous to the neighbourhood and its residents with trucking and warehousing. It will be so nice to have these sites developed as a beautiful residential property. I fully support this development and I thank the developers for being mindful of the neighbourhood needs and having underground parking. The developers and the architects have done a phenomenal job in making sure that the sites integrate well with the borough and the neighbouring properties.



	Prénom	Nom	Organisme représenté (s'il y a lieu)	Sujet de la question	Ma question (1 000 caractères)
					= 4 <sup>e</sup> questions et suivantes sur un même sujet, entendues à la fin de la période de questions du public

