

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL TENUE LE LUNDI 17 JUIN 2024 À 19 H 50 AU 5801, BOULEVARD CAVENDISH, CÔTE-SAINT-LUC

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Le maire Mitchell Brownstein, B. Comm., B.D.C., LL.B., président
Le conseiller Sidney Benizri
La conseillère Dida Berku, B.D.C.
Le conseiller Mike Cohen, B.A
Le conseiller Steven Erdelyi, B.Sc., B.Ed.
Le Conseiller Mitch Kujavsky, B. Comm.
Le Conseiller Oren Sebag, B. Sc. RN MBA
La conseillère Andee Shuster

ÉTAIENT AUSSI PRÉSENTS :

M^e Jonathan Shecter, directeur général
Mme Florine Agbognihoue, assistante-greffière, agissant à titre de secrétaire de réunion
M. Darryl Levine, directeur, Affaires publiques et communications

MOT D'OUVERTURE DU MAIRE

Avant la réunion de ce soir, le maire Brownstein a souhaité la bienvenue au public.

PÉRIODE DE QUESTIONS

Aucune question n'a été posée.

240601

DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION RENDUE LE 17 JUIN 2024 CONCERNANT UNE DEMANDE POUR UN CERTIFICAT D'AUTORISATION DE DÉMOLITION DU BÂTIMENT RÉSIDENTIEL LOCALISÉ AU 5517 BORDEN, NUMÉRO DE LOT 1 560 683

ATTENDU QUE le Comité Consultatif d'Urbanisme a étudié la demande suivante et a fait ses recommandations au conseil municipal;

ATTENDU QUE le Comité de démolition de la Ville de Côte Saint-Luc (étant le conseil municipal de Côte Saint-Luc) a étudié attentivement la demande pour un certificat d'autorisation pour la démolition du 5517 Borden;

ATTENDU QUE le Comité de démolition a examiné toutes les soumissions concernant ladite demande;

ATTENDU QUE la valeur du bâtiment a été évaluée à 402,200 \$;

ATTENDU QUE les requérants ont l'intention d'utiliser le terrain situé au 5517 Borden pour construire une nouvelle habitation unifamiliale isolée de deux étages et qu'ils ont soumis à cette fin des dessins architecturaux préliminaires;

ATTENDU QUE le Comité de démolition a étudié les dessins architecturaux préliminaires qui ont été présentés au Comité Consultatif d'Urbanisme le 14 mai

2024, préparés par Dubord Design Architecture et qu'il est d'avis par majorité que le nouveau bâtiment proposé s'harmonise avec le cadre bâti ainsi que les environs sur l'avenue Borden;

ATTENDU QU'aucune preuve n'a été présentée démontrant que la démolition proposée entraînerait pour les voisins des dérangements plus importants que les inconvénients normaux associés à une telle démolition;

ATTENDU QU'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la démolition proposée causerait des préjudices excessifs aux voisins;

ATTENDU QUE toutes les procédures établies par la Ville de Côte Saint-Luc ont été respectées pour l'étude de la présente demande;

ATTENDU QUE l'article 148.0.12 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* stipule : « Lorsque le comité accorde l'autorisation, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. »;

ATTENDU QUE l'article 15 du règlement 2345 intitulé : «Règlement régissant la démolition des bâtiments», étant le Règlement régissant la démolition des bâtiments, stipule que « le Conseil doit rendre sa décision conformément aux critères indiqués à l'article 7 du présent règlement ainsi qu'à tout autre critère pertinent et veiller également, selon le cas, au respect des conditions s'ajoutant aux conditions prévues par le présent règlement. Le Conseil doit également prendre en considération l'information fournie selon les dispositions de l'article 5 du présent règlement.»;

POUR TOUS CES MOTIFS:

Il fut:

PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER MITCH KUJAVSKY
APPUYÉ PAR LA CONSEILLÈRE DIDA BERKU

ET RÉSOLU :

« QUE le Comité de démolition de la Ville de Côte Saint-Luc :

- ACCORDE le Certificat d'autorisation (Certificat) pour la démolition du bâtiment existant résidentiel unifamilial isolé situé au 5517 Borden sur le lot cadastral numéro 1 560 683;
- APPROUVE les dessins préliminaires présentés en vue de la construction d'une nouvelle habitation unifamiliale isolée de deux étages tel que proposé selon les dessins architecturaux préliminaires qui ont été présentés au Comité Consultatif d'Urbanisme le 14 mai 2024, préparés par Dubord Design Architecture;

QUE lesdites approbations pour l'autorisation de démolition et l'acceptation des dessins préliminaires soient subordonnées à ce que :

AVANT LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

- Que la garantie monétaire de 80,440 \$ soit obtenue conformément au règlement 2345, le tout dans les trente (30) jours suivant la présente décision;
- Que l'entrepreneur licencié RBQ du requérant remettent à la Ville de Côte Saint-Luc une preuve d'assurance qui soit à la satisfaction de la Ville;

- Que le demandeur soumet tous les documents et dessins requis pour les travaux de démolition et les travaux de reconstruction à la Ville de Côte Saint-Luc, y compris, mais sans s'y limiter :
 - *formulaire de demande de permis*
 - *certificat de localisation*
 - *dessins d'architecture pour permis (existant, démolition et construction) signés et scellés par un architecte (membre de l'Ordre des Architectes du Québec) ou par un technologue professionnel en architecture (membre de l'Ordre des technologies professionnelles du Québec);*
 - *dessins de structure pour permis (existant, démolition et construction) signés et scellés par un ingénieur en structure (membre de l'Ordre des Ingénieurs du Québec);*
 - *les plans mécaniques et électriques signés et scellés par un ingénieur (membre de l'Ordre des Ingénieurs du Québec);*
 - *plans d'aménagement paysager (plan d'implantation proposé);*
 - *échantillons de matériaux de revêtement extérieur;*
 - *estimation détaillée des coûts de construction et description des travaux.*
- Paiement des frais applicables pour le Certificat d'autorisation;
- Paiement des frais applicables pour le permis de construction;
- Paiement d'un dépôt de garantie remboursable de 2 500,00 \$, dû et exigible avant l'émission du certificat. Ce dépôt est un estimé en cas de dommages causés à la propriété publique durant les Travaux de Démolition et tous les Travaux de Reconstruction. Si le montant du dépôt n'est pas suffisant pour couvrir les frais de dommages, une facture sera envoyée au propriétaire pour la totalité du solde dû;

APRÈS LA DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

- Le Certificat d'autorisation deviendra nul et non avenue si les travaux de démolition ne débutent pas dans les 90 jours suivant l'émission du certificat et ne sont pas complétés dans les 120 jours suivant le début des travaux de démolition, conformément à l'article 17 du règlement 2345 étant le règlement régissant la démolition des bâtiments de la Ville de Côte Saint-Luc;
- Que les délais de construction soient de 12 mois à partir de la délivrance des permis de construction pour la nouvelle résidence, conformément à l'article 5.1.11 du règlement 2593 qui est le Règlement de construction de la Ville de Côte Saint-Luc;
- Les travaux de démolition et tous les travaux de reconstruction doivent être conformes au règlement de démolition 2345 et au règlement de construction 2593;
- Les heures pour effectuer les travaux de démolition et tous les travaux de reconstruction sont de 7h00 à 19h00 en semaine (du lundi au vendredi). Aucun travail n'est autorisé les fins de semaine et les jours fériés;
- Le chantier de construction et la propriété publique adjacente au chantier doivent être maintenus selon l'article 4.1.1 du règlement de construction 2593 durant les travaux de démolition et tous les travaux de reconstruction. Dans l'éventualité que le chantier de construction et la propriété publique adjacente ne sont pas bien maintenus, une facture représentant tous les couts encourus sera envoyée au propriétaire;

- Le chantier doit-être protégé d'une clôture conforme à l'article 4.1.2 du règlement de construction 2593;
- Les arbres existants doivent-être protégés pendant la durée des travaux de démolition et tous les travaux de reconstruction;
- Au moins cinq (5) jours avant l'occupation de la rue, le demandeur doit faire une demande de permis d'occupation afin de stationner ou placer de l'équipement sur la rue au coût conformément à l'article 2.3.7 du règlement 2617 qui est le Règlement concernant les tarifs pour la ville de Côte Saint-Luc pour l'année financière 2024;
- Le propriétaire sera tenu responsable de tous dommages causés à la propriété publique lors des travaux de démolition et tous les travaux de reconstruction;
- Toutes les mesures doivent être prises pour prévenir les inconvénients dus au bruit, la poussière, la pollution, la malpropreté de la rue ainsi que la vermine;
- Dans les deux (2) jours qui suivent la fin des travaux de démolition, le terrain doit être nettoyé de tous débris et gravats et être proprement nivelé. Les débris et gravats résultant de la démolition doivent être transportés hors du site et on doit en disposer dans un site autorisé à cette fin par le ministère de l'Environnement du Québec, conformément à l'article 4.1.3 du règlement de construction 2593;
- Aucune modification ne peut être apportée au prospectus de nouvelle habitation unifamiliale isolée de deux étages avant ou pendant la construction. Si un changement est nécessaire, le propriétaire doit contacter le service de l'urbanisme afin de soumettre une demande de « modification du plan ». Cette demande entraîne une nouvelle présentation de la proposition et est assujettie aux frais applicables conformément à l'article 3.1 du Règlement concernant les tarifs 2617;
- Suite à la construction de la nouvelle habitation unifamiliale isolée de deux étages, un nouveau certificat de localisation et un relevé de la nouvelle hauteur du bâtiment doivent être fournis au service d'urbanisme. Toutes les mesures doivent être conformes au permis de construction et au Règlement de zonage 2217.»

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

240602

**DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION RENDUE LE 17 JUIN 2024
CONCERNANT UNE DEMANDE POUR UN CERTIFICAT D'AUTORISATION DE
DÉMOLITION DU BÂTIMENT RÉSIDENTIEL LOCALISÉ AU 5518 BORDEN,
NUMÉRO DE LOT 1 560 684**

ATTENDU QUE le Comité Consultatif d'Urbanisme a étudié la demande suivante et a fait ses recommandations au conseil municipal;

ATTENDU QUE le Comité de démolition de la Ville de Côte Saint-Luc (étant le conseil municipal de Côte Saint-Luc) a étudié attentivement la demande pour un certificat d'autorisation pour la démolition du 5518 Borden;

ATTENDU QUE le Comité de démolition a examiné toutes les soumissions concernant ladite demande;

ATTENDU QUE la valeur du bâtiment a été évaluée à 378,000 \$;

ATTENDU QUE les requérants ont l'intention d'utiliser le terrain situé au 5518 Borden pour construire une nouvelle habitation unifamiliale isolée de deux étages et qu'ils ont soumis à cette fin des dessins architecturaux préliminaires;

ATTENDU QUE le Comité de démolition a étudié les dessins architecturaux préliminaires qui ont été présentés au Comité Consultatif d'Urbanisme le 14 mai 2024, préparés par Ariel Aaron Architecte et qu'il est d'avis par majorité que le nouveau bâtiment proposé s'harmonise avec le cadre bâti ainsi que les environs sur l'avenue Borden;

ATTENDU QU'aucune preuve n'a été présentée démontrant que la démolition proposée entraînerait pour les voisins des dérangements plus importants que les inconvénients normaux associés à une telle démolition;

ATTENDU QU'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la démolition proposée causerait des préjudices excessifs aux voisins;

ATTENDU QUE toutes les procédures établies par la Ville de Côte Saint-Luc ont été respectées pour l'étude de la présente demande;

ATTENDU QUE l'article 148.0.12 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* stipule : « Lorsque le comité accorde l'autorisation, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. »;

ATTENDU QUE l'article 15 du règlement 2345 intitulé : «Règlement régissant la démolition des bâtiments», étant le Règlement régissant la démolition des bâtiments, stipule que « le Conseil doit rendre sa décision conformément aux critères indiqués à l'article 7 du présent règlement ainsi qu'à tout autre critère pertinent et veiller également, selon le cas, au respect des conditions s'ajoutant aux conditions prévues par le présent règlement. Le Conseil doit également prendre en considération l'information fournie selon les dispositions de l'article 5 du présent règlement. »;

POUR TOUS CES MOTIFS:

Il fut:

PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER MITCH KUJAVSKY
APPUYÉ PAR LA CONSEILLÈRE DIDA BERKU

ET RÉSOLU :

« QUE le Comité de démolition de la Ville de Côte Saint-Luc :

- ACCORDE le Certificat d'autorisation (Certificat) pour la démolition du bâtiment existant résidentiel unifamilial isolé situé au 5518 Borden sur le lot cadastral numéro 1 560 684;
- APPROUVE les dessins préliminaires présentés en vue de la construction d'une nouvelle habitation unifamiliale isolée de deux étages tel que proposé selon les dessins architecturaux préliminaires qui ont été présentés au Comité Consultatif d'Urbanisme le 14 mai 2024, préparés par Ariel Aaron Architecte;

QUE lesdites approbations pour l'autorisation de démolition et l'acceptation des dessins préliminaires soient subordonnées à ce que :

AVANT LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

- Que la garantie monétaire de 75,600 \$ soit obtenue conformément au règlement 2345, le tout dans les trente (30) jours suivant la présente décision;
- Que l'entrepreneur licencié RBQ du requérant remettent à la Ville de Côte Saint-Luc une preuve d'assurance qui soit à la satisfaction de la Ville;
- Que le demandeur soumet tous les documents et dessins requis pour les travaux de démolition et les travaux de reconstruction à la Ville de Côte Saint-Luc, y compris, mais sans s'y limiter :
 - *formulaire de demande de permis*
 - *certificat de localisation*
 - *dessins d'architecture pour permis (existant, démolition et construction) signés et scellés par un architecte (membre de l'Ordre des architectes du Québec) ou par un technologue professionnel en architecture (membre de l'Ordre des technologies professionnelles du Québec);*
 - *dessins de structure pour permis (existant, démolition et construction) signés et scellés par un ingénieur en structure (membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec);*
 - *les plans mécaniques et électriques signés et scellés par un ingénieur (membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec);*
 - *plans d'aménagement paysager (plan d'implantation proposé);*
 - *échantillons de matériaux de revêtement extérieur;*
 - *estimation détaillée des coûts de construction et description des travaux.*
- Paiement des frais applicables pour le certificat d'autorisation;
- Paiement des frais applicables pour le permis de construction;
- Paiement d'un dépôt de garantie remboursable de 2 500,00 \$, dû et exigible avant l'émission du certificat. Ce dépôt est un estimé en cas de dommages causés à la propriété publique durant les Travaux de Démolition et tous les Travaux de Reconstruction. Si le montant du dépôt n'est pas suffisant pour couvrir les frais de dommages, une facture sera envoyée au propriétaire pour la totalité du solde dû;

APRÈS LA DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

- le Certificat d'autorisation deviendra nul et non avenu si les travaux de démolition ne débutent pas dans les 90 jours suivant l'émission du certificat et ne sont pas complétés dans les 120 jours suivant le début des travaux de démolition, conformément à l'article 17 du règlement 2345 étant le règlement régissant la démolition des bâtiments de la Ville de Côte Saint-Luc;
- Que les délais de construction soient de 12 mois à partir de la délivrance des permis de construction pour la nouvelle résidence, conformément à l'article 5.1.11 du règlement 2593 qui est le Règlement de construction de la Ville de Côte Saint-Luc;
- Les travaux de démolition et tous les travaux de reconstruction doivent être conformes au règlement de démolition 2345 et au règlement de construction 2593;
- Les heures pour effectuer les travaux de démolition et tous les travaux de reconstruction sont de 7h00 à 19h00 en semaine (du lundi au vendredi). Aucun travail n'est autorisé les fins de semaine et les jours fériés;

- Le chantier de construction et la propriété publique adjacente au chantier doivent être maintenus selon l'article 4.1.1 du règlement de construction 2593 durant les travaux de démolition et tous les travaux de reconstruction. Dans l'éventualité que le chantier de construction et la propriété publique adjacente ne sont pas bien maintenus, une facture représentant tous les coûts encourus sera envoyée au propriétaire;
- Le chantier doit être protégé d'une clôture conforme à l'article 4.1.2 du règlement de construction 2593;
- Les arbres existants doivent être protégés pendant la durée des travaux de démolition et tous les travaux de reconstruction;
- Au moins cinq (5) jours avant l'occupation de la rue, le demandeur doit faire une demande de permis d'occupation afin de stationner ou placer de l'équipement sur la rue au coût conformément à l'article 2.3.7 du règlement 2617 qui est le Règlement concernant les tarifs pour la ville de Côte Saint-Luc pour l'année financière 2024;
- le propriétaire sera tenu responsable de tous dommages causés à la propriété publique lors des travaux de démolition et tous les travaux de reconstruction;
- Toutes les mesures doivent être prises pour prévenir les inconvénients dus au bruit, la poussière, la pollution, la malpropreté de la rue ainsi que la vermine;
- Dans les deux (2) jours qui suivent la fin des travaux de démolition, le terrain doit être nettoyé de tous débris et gravats et être proprement nivelé. Les débris et gravats résultant de la démolition doivent être transportés hors du site et on doit en disposer dans un site autorisé à cette fin par le ministère de l'Environnement du Québec, conformément à l'article 4.1.3 du règlement de construction 2593;
- Aucune modification ne peut être apportée au prospectus de nouvelle habitation unifamiliale isolée de deux étages avant ou pendant la construction. Si un changement est nécessaire, le propriétaire doit contacter le service de l'urbanisme afin de soumettre une demande de « modification du plan ». Cette demande entraîne une nouvelle présentation de la proposition et est assujettie aux frais applicables conformément à l'article 3.1 du Règlement concernant les tarifs 2617;
- Suite à la construction de la nouvelle habitation unifamiliale isolée de deux étages, un nouveau certificat de localisation et un relevé de la nouvelle hauteur du bâtiment doivent être fournis au service d'urbanisme. Toutes les mesures doivent être conformes au permis de construction et au Règlement de zonage 2217. »

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

240603

APPROBATION DE L'AJOURNEMENT DE LA SÉANCE

Il fut

PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER OREN SEBAG
APPUYÉ PAR LE CONSEILLER MITCH KUJAVSKY

ET RÉSOLU :

« QUE le conseil autorise le maire à ajourner la séance. »

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

**À 20H06, LE MAIRE MITCHELL BROWNSTEIN A DÉCLARÉ LA SÉANCE
AJOURNÉE.**

MITCHELL BROWNSTEIN
MAIRE

FLORINE AGBOGNIHOUE
ASSISTANTE-GREFFIÈRE