

## Public notice



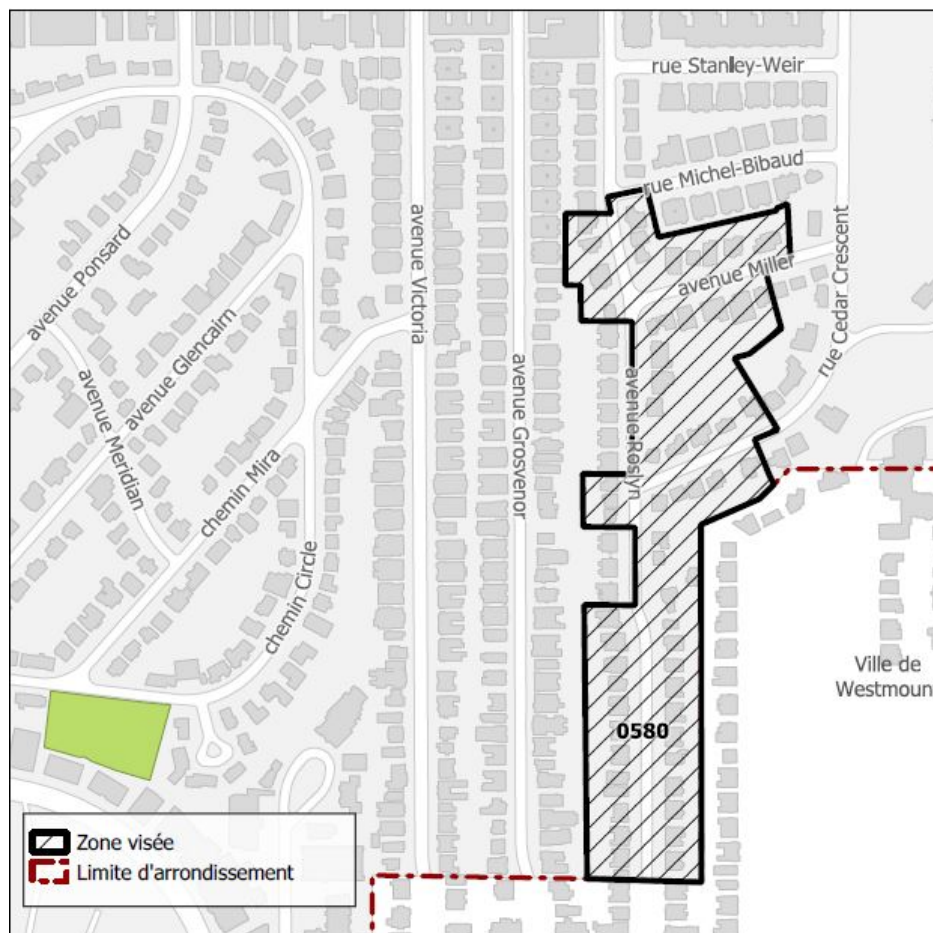
### WRITTEN PUBLIC CONSULTATION

**Draft resolution CA22 170054 approving specific proposal PP-132, intended to normalize the coverage of a single-family residential building at 4775 avenue Roslyn, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable (RCA02 17017)* – File No. 1226290009**

NOTICE is hereby given by the undersigned that draft resolution CA22 170054 approving specific proposal PP-132, described above, was adopted by the Borough Council at its regular meeting on March 7, 2022 and will be submitted for a 15-day written consultation period, in accordance with ministerial order 2021-054 of July 16, 2021, and resolution CA22 170054.

THAT the purpose of this draft resolution is to normalize the coverage of a single-family residential building at 4775 avenue Roslyn.

THAT this draft resolution concerns zone 0580, illustrated below:



THAT this draft resolution is subject to approval by referendum.

Any person may submit comments or questions in writing concerning this draft resolution between Monday, March 14, 2022 and 4:30 p.m. on Monday, March 28, 2022:

- by mail, to the Division du greffe of the Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce borough, 5160 boulevard Décarie, Suite 600, Montréal, Quebec H3X 2H9
- by completing the online form available on the borough website, in the “[Events](#)” section (in French), or by clicking on the following link : [Online Form - PP-132](#).

Any person submitting a comment or question must provide his or her name and address and a telephone number or email address so that he or she can easily be contacted. The project address or resolution number (CA22 170055) must also be mentioned.

A videoconference consultation session will be held at 6:30 p.m. on March 28, 2022, at which time the borough will hear individuals who wish to speak on this matter.

Access to the draft resolution, the presentation, the written consultation form and the link to the videoconference consultation session ([Videoconference consultation session](#)) will be through the borough website, in the “[Events](#)” section (in French).

A copy of the draft resolution may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information, please contact us at [consultation.cdn-ndg@montreal.ca](mailto:consultation.cdn-ndg@montreal.ca).

This notice, the draft resolution and the related decision-support report are also available on the borough website, at [montreal.ca/en/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace](http://montreal.ca/en/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace), under “Public notices”.

GIVEN at Montréal this March 14, 2022.

Geneviève Reeves, avocate  
Secrétaire d’arrondissement

---

## Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

---

Séance ordinaire du lundi 7 mars 2022

Résolution: CA22 170054

---

### PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-132

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme a recommandé, le 16 février 2022, d'accorder la demande en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017);

Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Peter McQueen

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier visant à régulariser l'implantation d'un bâtiment résidentiel unifamilial situé au 4775, avenue Roslyn, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017);

De mandater la secrétaire d'arrondissement, conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2021-054 du 16 juillet 2021, pour remplacer l'assemblée publique de consultation prescrite par *la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) par une consultation écrite d'une durée de 15 jours et en fixer les modalités.

### CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique à la propriété située au 4775, avenue Roslyn et correspondant au lot 2 651 529 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » joint à son annexe A.

### CHAPITRE II AUTORISATION

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, l'implantation d'un bâtiment unifamilial de 2 étages est autorisée conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À cette fin, il est notamment permis de déroger à l'article 45.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

**CHAPITRE III**  
**CONDITIONS GÉNÉRALES**

4. Les marges minimales doivent correspondre à celles identifiées sur le plan intitulé « Plan de localisation » joint en annexe B à la présente résolution.

Malgré l'alinéa précédent l'implantation d'un mur d'un bâtiment peut varier de plus ou moins 15 cm.

---

**ANNEXE A**  
Territoire d'application

**ANNEXE B**  
Intitulée "Plan de localisation"

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.05 1226290009

Geneviève REEVES

---

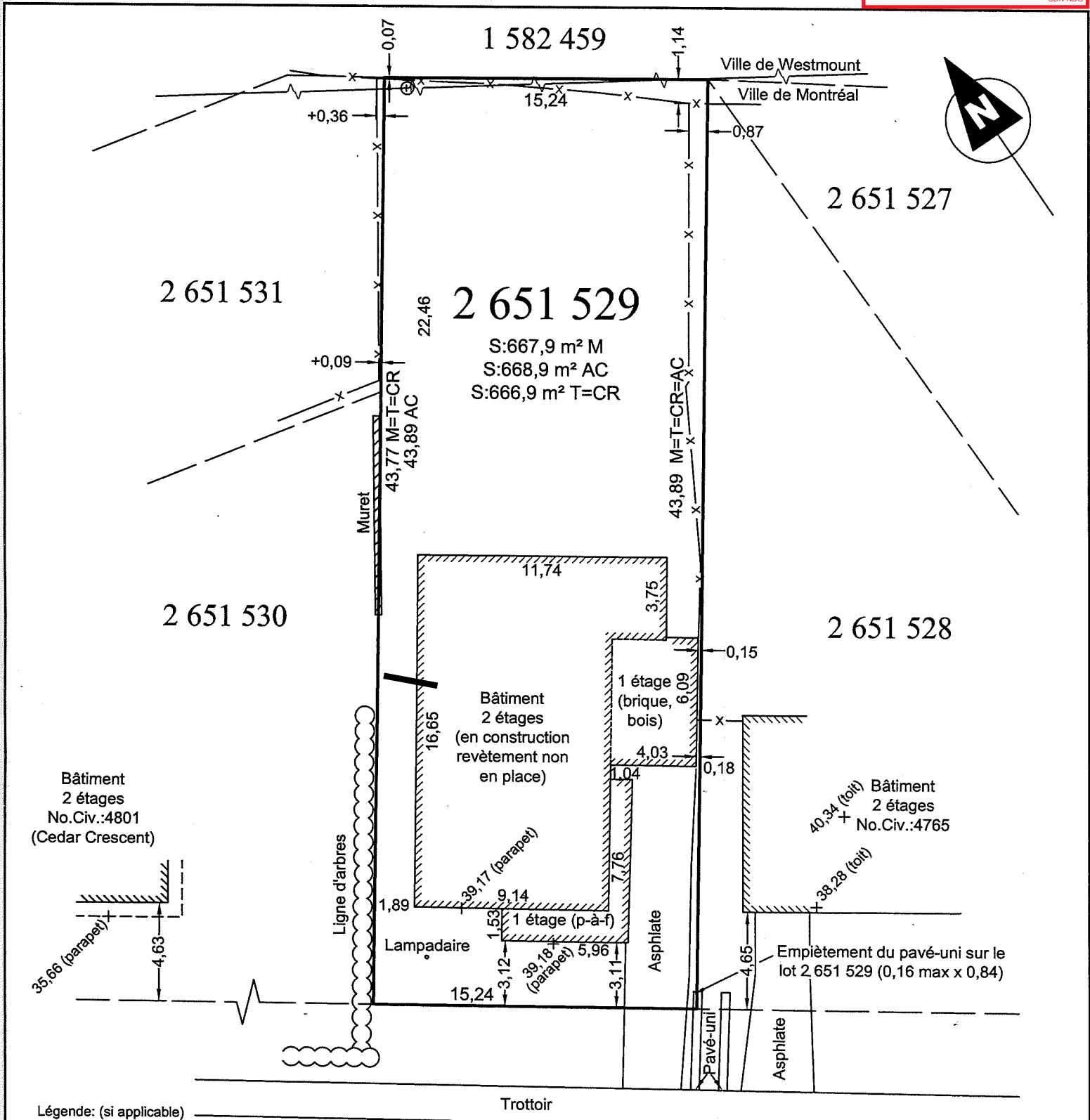
Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 9 mars 2022

# ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

Dossier 1226290009





Légende: (si applicable)

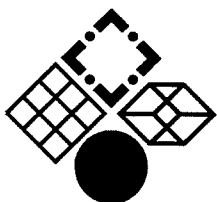
- M Mesure selon arpentage sur les lieux
- T Mesure selon titre consulté
- CR Mesure cadastrale après rénovation
- AC Mesure cadastrale avant rénovation
- x Clôture
- Fils aériens électriques
- ⊕ Poteau

Avenue Roslyn  
2 652 297

Toutes les mesures concernant le(s) bâtiment(s) à l'étude ont été prises par rapport aux fondations.

Toutes les dimensions de lot(s) montrées concordent avec celles inscrites au Titre et Cadastre (si applicable), sauf indication contraire.

Date(s) du relevé: 7 Septembre 2018



**Le Groupe Conseil  
T.T. Katz  
Blain+Paquin**

ARPEUTEURS-GÉOMÈTRES  
INGÉNIEURS-CONSEILS

LAND SURVEYORS  
CONSULTING ENGINEERS

3901 o. Jean-Talon, bureau 300  
Montréal, Québec H3R 2G4  
Tél: 514 341-3408  
Fax: 514 341-0058  
info@katz.qc.ca

## Plan de Localisation

Échelle Scale	1:250	Mesure Métrique	14 Septembre 2018
Lot(s) no.	2 651529	Chef d'équipe Crew chief	M.S.
Cadastre	Québec	Dessiné par Drawn by	S-P F
Circonscription foncière Registration division	Montréal	Calcul par Computed by	S-P F
Municipalité Municipality	Ville de Montréal	Vérifié par Verified by	RIC
Notes		Signé à Montréal	
Nonobstant les servitudes pouvant être indiquées au présent plan, cette propriété doit faire l'objet d'une recherche notariale pour compléter et/ou confirmer les titres et les servitudes l'affectant.		 <b>Robert Katz</b> No. Minute: 10405 A.G. Ing. Q.L.S. Eng.	

Toutes les élévations indiquées sur ce plan sont en référence à un système arbitraire.

Ce plan ne peut être utilisé ou invoqué que dans le but d'obtenir un prêt hypothécaire et/ou d'une vente et forme avec le rapport qui l'accompagne, partie intégrante de ce certificat de localisation.

Toute reproduction de ce plan est interdite en vertu des dispositions de la loi sur les droits d'auteur R.S.C., C-30, S1.

Identification		Numéro de dossier : 1226290009
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à régulariser l'implantation d'un bâtiment résidentiel unifamilial situé au 4775, avenue Roslyn, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

## Contenu

### Contexte

Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), visant à régulariser l'implantation d'un bâtiment résidentiel unifamilial situé au 4775, avenue Roslyn a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE).

L'arrondissement a constaté une implantation supérieure à celle autorisée dans le projet de remplacement compris dans la décision de la démolition CA18 170301, ainsi que dans les plans soumis au permis 3000748974-18 visant la construction du bâtiment. La demande vise à régulariser la situation puisque l'agrandissement additionnel engendre un dépassement du taux d'implantation maximal permis.

L'autorisation demandée permettra également de conclure le recours actuellement en cours pour avoir démoli ou fait démolir un bâtiment sans l'autorisation du comité requise ou à l'encontre des conditions de cette autorisation.

Le conseil d'arrondissement peut autoriser ce projet et prévoir toute condition, eu égard à ses compétences, qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet, si celui-ci respecte les objectifs du Plan d'urbanisme.

### Décision(s) antérieure(s)

2018-11-05 / CA18 170301 : Résolution autorisant la démolition de l'immeuble et son projet de remplacement (1183558039).

2018-06-26 / CA18 170192 : Accorder une dérogation mineure au bâtiment situé au 4775, avenue Roslyn, afin de permettre à ce que la dépendance que représente le garage, soit attachée au mur du bâtiment principal.

2018-02-28 / DA183558008 : D'approuver les plans en vertu du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), en tenant compte des critères proposés aux articles 28.2, 45.2, 110 et 668, pour la délivrance du permis visant l'agrandissement de la résidence, le rehaussement du toit et le remplacement des revêtements à l'immeuble situé au 4775, avenue Roslyn, tel que présenté sur les plans de l'architecte Stéphane Hazan, numérotés A100, A103 et A104 et estampillés le 21 février 2018 à l'arrondissement de

Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, dossier relatif à la demande de permis 3001357287 (2183558008).

#### Description

Le projet a d'abord fait l'objet d'une demande de permis pour une transformation visant l'agrandissement du bâtiment, laquelle a été approuvée par le CCU le 31 janvier 2018. En cours de travaux, une inspection a révélé que l'entrepreneur avait procédé à la démolition de plus de 50 % du volume du bâtiment et que le projet aurait donc dû faire l'objet d'une demande d'autorisation de démolition. L'arrondissement a révoqué le permis de transformation et ordonné un arrêt du chantier.

Suivant le constat de la contravention au règlement municipal, le requérant devait obtenir une dérogation mineure pour maintenir un garage attaché, déposer une demande d'autorisation de démolition et déposer une demande de permis de construction.

#### ***Demande d'autorisation et démolition (2018-05-14) et demande de permis de construction (2018-11-09)***

Le 6 juin 2018, le comité de démolition rend une décision favorable à la démolition du bâtiment et au projet de remplacement en précisant toutefois que les proportions du projet doivent être fidèles au premier projet présenté. La décision du comité est portée en appel et l'analyse plus approfondie de la proposition a permis de constater la présence d'un agrandissement additionnel sur deux niveaux dans la portion arrière du bâtiment. Lors de l'appel de la décision, le conseil d'arrondissement rend une décision favorable à la démolition et au projet de remplacement sous certaines conditions, dont une qui exige le retrait de l'agrandissement additionnel dans les 60 jours suivants la délivrance du permis de construction.

Après avoir constaté que les délais d'exécution de la condition ont été dépassés, et après avoir accordé, des délais additionnels au propriétaire afin d'apporter les travaux correctifs demandés, l'arrondissement a dû entreprendre des procédures judiciaires.

À la suite de négociations tenues hors cour entre les parties, il a été entendu que l'agrandissement additionnel pourrait être maintenu, mais que l'implantation actuelle devrait être régularisée par le biais d'une autorisation réglementaire.

Cette demande vise à autoriser l'implantation telle qu'illustrée sur le plan de localisation préparé par Robert Katz, arpenteur-géomètre, en date du 14 septembre 2018 et portant le numéro de minutes 10 405 et ainsi permettre le respect de l'entente entre les parties.

#### Justification

La demande satisfait aux critères d'évaluation de l'article 9 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Considérant qu'une entente entre les parties est intervenue concernant le non-respect des conditions liées à l'autorisation de démolition;

Considérant que l'agrandissement additionnel représente une très faible proportion du bâtiment;

Considérant que l'agrandissement n'a pas pour objet d'ajouter de fenêtre, ni même de déplacer celle existante;

Considérant que l'agrandissement permet de soustraire un espace de terrain résiduel dont l'entretien risque d'être incertain et n'ajoute en rien à la qualité du lieu;

Considérant que l'agrandissement est peu visible de la rue.

Après l'étude et l'analyse du projet, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est d'avis que l'on devrait donner une suite favorable à l'égard de cette demande avec la condition suivante :

- Que les marges minimales doivent correspondre à celles identifiées sur le plan intitulé « Plan de Localisation » joint réalisé par Robert Katz, arpenteur-géomètre, sous sa minute 10405, daté du 14



septembre 2018.

Cette condition a pour but de régulariser l'implantation réalisée tout en rendant impossible un agrandissement supplémentaire ou subséquent.

#### Aspect(s) financier(s)

Ne s'applique pas

#### Montréal 2030

Ne s'applique pas

#### Impact(s) majeur(s)

Ne s'applique pas

#### Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Ce projet de résolution doit faire l'objet d'une assemblée publique de consultation, comme prescrit par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

Or, depuis le 13 mars 2020, le gouvernement du Québec a décrété l'état d'urgence sanitaire sur tout le territoire québécois par le décret numéro 177-2020. Depuis cette date, ce décret a été renouvelé en continu par des décrets subséquents qui habilite le ministre de la Santé et des Services sociaux à ordonner toute mesure nécessaire pour protéger la santé de la population.

Dans le contexte de la gestion de crise entourant le coronavirus (COVID-19), la ministre de la Santé et des Services sociaux a signé le 22 mars 2020 l'arrêté ministériel 2020-008 qui a ensuite été modifié par l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020, par l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020, par l'arrêté ministériel 2020-074 du 2 octobre 2020.

La mesure prévue par l'arrêté 2020-074 a été abrogée, mais cette même mesure a été reprise, avec les adaptations nécessaires, par le décret 102-2021 du 5 février 2021 qui a pris effet le 8 février 2021 et qui prévoit que :

« toute procédure, autre que référendaire, qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens est remplacée par une consultation écrite, annoncée au préalable par un avis public, d'une durée de 15 jours; » Par conséquent, jusqu'à l'adoption de nouvelles mesures gouvernementales, les assemblées publiques de consultation doivent être remplacées par une consultation écrite, annoncée au préalable par un avis public, d'une durée de 15 jours. Enfin, il importe de noter qu'en vertu de l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020, lorsque la loi prévoit qu'une assemblée publique doit comprendre une période de questions, le public doit pouvoir transmettre par écrit des questions à tout moment avant la tenue de cette assemblée.

#### Opération(s) de communication

La tenue de cette consultation écrite sera annoncée par un avis public qui comprendra :  
la description du projet de résolution;  
l'adresse Web à laquelle l'information est diffusée concernant le projet et la séance d'information en visioconférence;  
les adresses où les personnes peuvent transmettre des commentaires écrits, par courriel ou par courrier.

#### Calendrier et étape(s) subséquente(s)

7 mars 2022 : Avis de motion et adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement;  
14 mars 2022 : Publication de l'avis relatif à la consultation écrite et mise en ligne de la page Web dédiée;  
14 mars 2022 au 28 mars 2022 : Consultation écrite (15 jours);

28 mars 2022 : Assemblée publique de consultation en visioconférence  
4 avril 2022 : Dépôt du rapport de consultation et adoption du 2e projet de résolution par le conseil d'arrondissement;  
2 mai 2022 : Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement  
Mai-Juin 2022 : Certificat de conformité et entrée en vigueur de la résolution, le cas échéant.

**Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs**

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

**Validation**

**Intervenant et Sens de l'intervention**

**Autre intervenant et Sens de l'intervention**

**Parties prenantes**

**Services**

Lecture :

**Responsable du dossier**

Sophie COURNOYER  
conseiller(-ere) en aménagement  
Tél. : 514-868-5935  
Télécop. :

**Endossé par:**

Sébastien MANSEAU  
Chef division - Urbanisme  
Tél. : 514-872-1832  
Télécop. :  
Date d'endossement : 2022-02-23 14:53:10

**Approbation du Directeur de direction**

Lucie BÉDARD\_URB  
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux  
entreprises en arrondissement  
Tél. : 514-872-2345

Approuvé le : 2022-02-23 17:17

**Approbation du Directeur de service**

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1226290009