

SECTEUR LONGUE POINTE
ZONE RÉSIDENTIEL

REVENDEICATION DES DROITS
DE CITOYEN PROPRIÉTAIRE
SUR LE LOT 2 281 404

MÉMOIRE
AVRIL 2019

PAR
PATRICK SIMARD

De: Patrick Simard, propriétaire,
2211 rue Duquesne, Montréal.

À: - Laurence Lavigne-Labonde, conseillère municipale, arr.
MHM, secteur Longue-Pointe

- Pierre-Paul Savignac, directeur division de l'urbanisme
pour Mercier/Hochelaga-Maisonneuve

- Gilles Vézina, responsable à l'Office de Consultation
Publique de Montréal (OCPM)

Sujet: Revendication des droits de citoyen propriétaire du 2211 rue
Duquesne, sur des travaux de protection de structure du
bâtiment, sur des travaux en vue de la sécurité de ces
usagés et de l'aménagement de son terrain pour régler
les problèmes techniques et physiques, dans un quartier
habitable mais isolé, dans ce secteur industriel.

TABLES DES MATIÈRES

1^{ère} Partie

section blanche: - Présentation (cette page)

- Préambule

- Exposé des travaux (Urgent, À faire, À venir)

- Inconvénients et démarches avant celle exposé

- Liste des Plans et Photos (de P1 à P11)

2^e Partie

section blanche: - Problématiques des recherches

section rose: - Contre arguments (Exposé de recherches et
analyses)

section jaune: - Correspondance courriel... (ordres décroissants)

* carton gris: Précède chaque partie, le dernier, mes coordonnées.

PRÉAMBULE

Ayant habité le quartier Guybourg depuis près de 45 ans, mon sentiment d'appartenance est élevé, ainsi que mes attentes.

Je comprend les enjeux actuels du potentiel et du développement économique du secteur industriel et de la Cité de la logistique dans le secteur Assomption Sud et Longue-Pointe. Je suis heureux et encouragé que vous avez le désir de consulter la population sur ces enjeux mais, je suis tout fois sur mes gardes depuis que je me suis heurté à l'appareil administratif de la Ville de Montréal, sur l'interprétation des règlements d'urbanisme dans mon secteur résidentiel.

Je suis inquiet au fait que l'industrialisation à plus d'importance que le résidentiel au bout du compte. Dans ce grand projet de développement durable, il faut aussi aider les propriétaires à ce développer et refaire ce milieu pour les citoyens qui y vivent avant tout.

Néanmoins, si j'en crois ce que j'ai lu, nous avons le même désir de revitaliser les secteurs habitables dans ce secteur logistique en assurant une qualité de vie et une sécurité dans ces quartiers, en s'assurant que les projets collectifs et individuels des citoyens est de l'appui quant'ils convergent à l'enrichissement et à l'embellissement de leurs quartiers.

Ni voyez pas un exposé pessimiste, mais plutôt optimiste, car je veux croire que ma démarche aidera à rectifier le tir dans les secteurs habitables de ce grand secteur industriel.

Voilà, je me suis rendu acquéreur d'une vieille maison de Vétéran qui a besoin de réparation, de rénovation et de certains travaux majeurs pour la rendre vivable et sécuritaire. Mais aucune subventions mineurs comme majeures n'est accordé pour des travaux dans l'habitation dans mon quartier.

À l'origine c'est pour me donner une qualité de vie et la chance de pouvoir pratiquer mon passe temps artistique, mais ne croyez pas que cette motivation est purement égoïste, car plusieurs propriétaires sont laissés à eux-mêmes et leurs bâtisse en paye le prix.

Ma motivation est ma détermination, d'accomplir ce qui est bien pour moi et mon entourage. J'ai appris à aider mon prochain dans ce quartier, depuis l'âge de la conscience jusqu'à ce jour.

Alors quelles valeurs voulez-vous que les citoyens est et transmettent aux générations à venir. Quelles valeurs voulez-vous qu'ils aient envers vous, si vous êtes dans le besoin. Et quelles valeurs voulez-vous qu'ils aient, si personnes ne vient à leurs aide.

EXPOSÉ DES TRAVAUX

Cette ancienne maison de vétérans date de 1947. Elle a de la valeur à mes yeux, en plus d'une valeur historique. Alors quand j'ai constaté l'ampleur des travaux, je me suis renseigné pour différentes subventions... l'important à ce moment était de préserver et d'embellir l'architecture, alors j'ai donc évalué les travaux en fonction des étapes suivantes;

- URGENT - Enlever le vieux poteau de l'entrée électrique et recouvrir de matériaux d'origine;
- Démarche auprès de la Défense Nationale pour faire l'abattage des Frênes attaqués par l'agrihe sur leur parcelle de terrain, lot # 2 282 302;
- Disposer des sections des clôtures, pratiquement toutes tombées, ainsi que les cabanons en décrépidudes, dans la collecte de déchets secs;
- Disposer des déchets verts, de tout le terrain;
- ↳ Ces 3 dernières tâches en vue de donner accès aux travaux arboricoles des Forces armées Canadiennes, et des travaux d'excavations pour la pose de clôture du voisin 2185 du Royaume des témoins de Jehovah.
(Dans le soucis de bon voisinage, j'ai donné à ces derniers, autorisation d'enlever les arbustres (spirées) longant le passage).
(voir P2)

- À FAIRE - Remplacer les matériaux endommagés par les matériaux d'origine;

suite >

suite travaux

à faire

- Consolidar, renforcer et protéger la fondation contre l'eau et le froid, (réparer fissures (voir P4), poser membrane, poser isolant et briques (type SURETOUCH) (voir P11), sur fondation apparente après la pose des balcons et leurs rampes d'accès (superficie en deçà de 15m² tel que mentionné dans les règlements));
- Changer l'entrée d'eau principale (tuyaux de plomb);
- Solidifier et protéger les assises de la rallonge;
- Poser les balcons et leurs rampes d'accès pour personne à mobilité réduite (Accessibilité Universelle), (voir P8);
- Réaménager les cours avant, arrière et latéraux et préparer leurs sols, (éliminer et rediriger les racines nuisibles, poser membrane géotextile, compacter roches, fabriquer le fossé mitoyen et le passage piétonnier, refaire l'asphalte), (voir P8);
- Ériger l'abri qui reliera les balcons et leurs rampes d'accès, en passant par le passage piétonnier et l'abri d'auto permanente (voir P8, P9, P10);
- Poser clôture entre le 2211 et 2233 et leurs portes respectives (à mes frais, raison, détresse financière);
- Aménager le paysagement (arbustes et plantes), (voir P9).

À VENIR - Fabriquer la dépendance (cabanon à superficie indéterminée), construit par la suite (date indéterminée), (voir P8).

* N.B.: Liste des plans et photos, à la suite de la page suivante, intitulé P1 à P11

Pour éviter de nouveau plan de localisation à chaque étape et des permis additionnels, à cause du prix de ceux-ci, je demande de bien m'accorder permis et délai adéquat, pour accomplir tous ces travaux avant.

INCONVÉNIENTS ET DÉMARCHES, AVANT CELLE EXPOSÉ

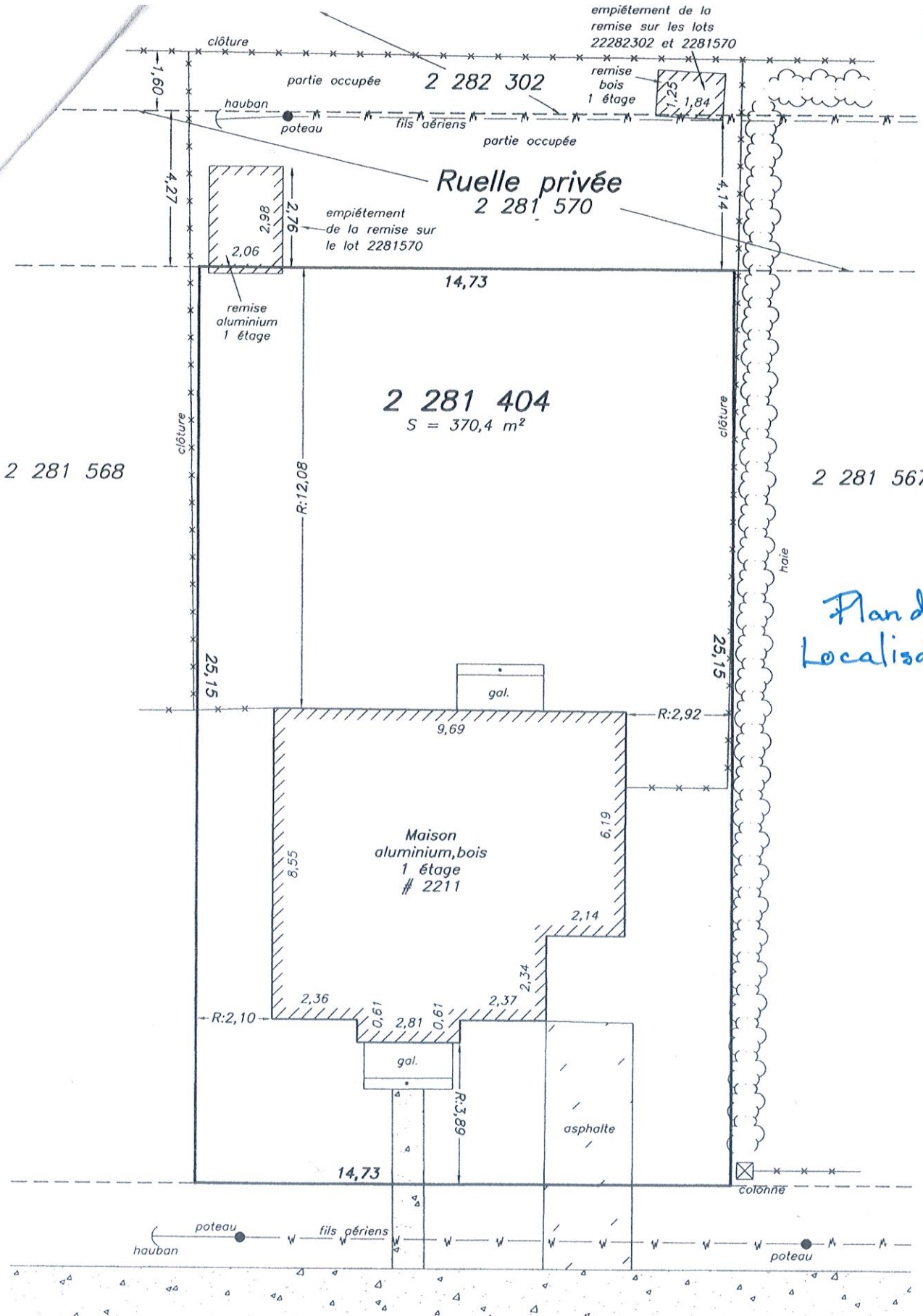
Je suis obligé de plastifier depuis 2 ans, la fondation et certain mur, pour protéger contre éventuel dégats qui seraient causés par l'eau en général. La première année, l'automne était arrivé quand j'ai pris possession de la maison. L'année suivante, je me suis fait opérer pour le tunnel carpien et j'ai des séquelles depuis m'empêchant de poursuivre mes rénovations extérieurs. S.V.P., j'en veux plus de visite d'inspecteur qui pense que je construis... je n'est même pas commencé car la question est à clarifier.

Après quelques visites de Mai à Août 2018 à la division des permis et inspections, on me redirige à la division de l'urbanisme, affirmant que mon projet de "Carport" ou "abri permanente d'automobile" serait en façade et devrait une demande de dérogation mineur. Même si j'argumentais avec logique que l'interprétation des règlements était faussé par les faits techniques et physiques sur le terrain, le débat c'est prolongé par courriel, (ci-joint dans la prochaine partie).

Néanmoins, j'espère qu'à la suite de vos prises de connaissances de cet exposé, cela permettra de clarifier les zones grises et de bien m'orienter dans mon désir de travailler ensemble à revitaliser ce secteur résidentiel.

LISTE DES PLANS ET PHOTOS DE P1 A P11

- P1 : Plan de localisation (photocopie de l'original);
- P2 : Photo Google vue de façade (printemps 2014), démontrant la voie d'accès, le stationnement, le passage piétonnier et la rangée d'arbuste (spirée);
- P3 : Plan déterminant la façade en rapport à l'emprise tel que le plan de localisation, (avec projection de l'alignement dominant et projection des saillies);
- P4 : Plan des renseignements relatifs aux arbres matures de la Ville de Montréal, (emplacements, essence, diamètre, dimension des ramures et des canopées, zone de talus de la souche et endroits des fissures sur la Fondation);
- P5 : Photo Google vue de façade (été 2014), démontrant l'empierrement des ramures et des canopées des arbres de la Ville de Montréal;
- P6 : Plan projeté de l'accès de l'aire de stationnement (un unité), de la zone verte avant, du fossé mitoyen, du passage gravel et celui piétonnier, plus la projection de l'emplacement des poteaux de la structure;
- P7 : Plan projeté après implantation de l'abri des balcons arrière et avant avec leurs rampes d'accès, en passant par le passage piétonnier et l'abri d'auto permanente;
- P8 : Plan de localisation projeté avec implantation final des éléments précédents;
- P9 : Plan dessin de façade après implantation final;
- P10 : Plan dessin rapproché de façade démontrant la structure de l'abri;
- P11 : Photos et renseignements concernant les briques et isolations SURETOUCH, (pour la Fondation à découvert après implantation).



Plan de Localisation

La maison a été mesurée au revêtement

Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant font partie intégrante du présent certificat de localisation. Préparés pour des fins de vente et/ou prêt hypothécaire, ils ne devront pas être utilisés ou invoqués à d'autres fins sans l'autorisation écrite du soussigné.

Mesuré:
 R: au revêtement.
 F: à la fondation

Paris en 2014
Fin de l'hiver
Photo vue de façade / Printemps 2014

Go gle Maps 2211 Rue Du Quesne



Google

Démontrant: voie d'accès, stationnement, passage piétonnier et arbustre.

<https://www.google.ca/maps/place/2211+Rue+Du+Quesne,+Montr%C3%A9al,+QC+H1N+2W6/@45.5723488,-73.5309116,...> 2018-08-24

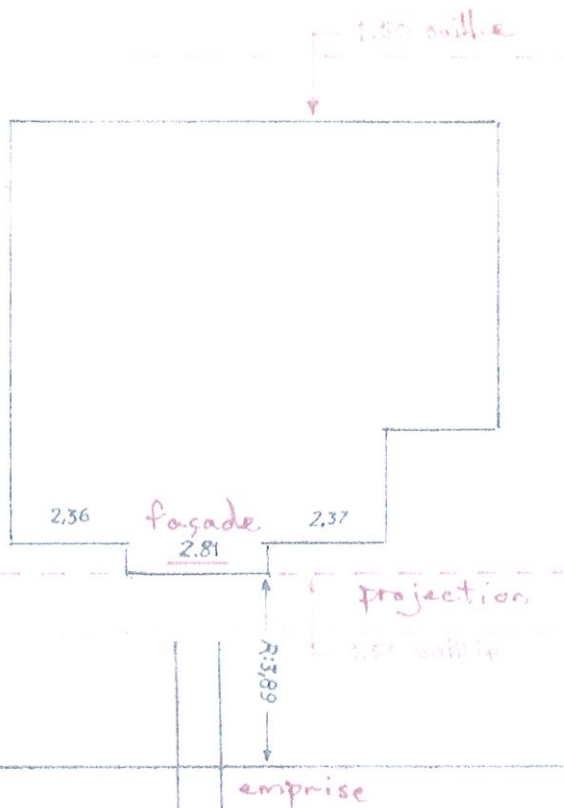
2 282 302

Ruelle privée
2 281 570

2 281 404
civique 2211

2 281 568
2233

2 281 567
2185
Lieu de culte



Plan démontrant la
Façade et l'emprise,
avec projection de
l'alignement détermi-
nant et la zone de
1.5m de saillie.

RUE DU QUESNE
2 281 560

2 282 302

Ruelle privée
2 281 570

2 281 404
civique 2211

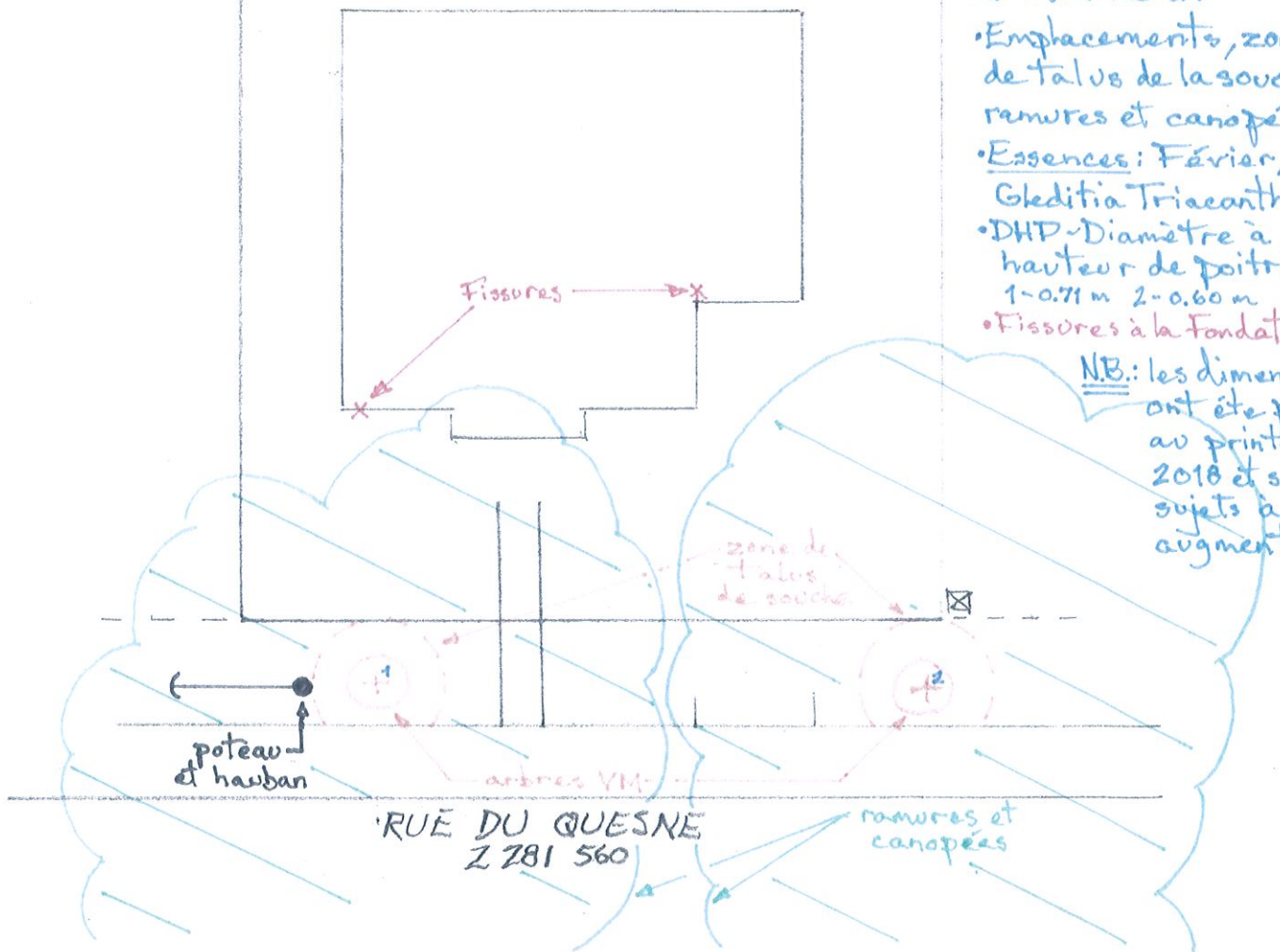
2 281 568
2233

2 281 567
2185
Lieu de culte

Plan des renseignements
relatifs aux arbres
matures de la Ville
de Montréal.

- Emplacements, zone de talus de la souche, ramures et canopées.
- Essences: Férisier / Gléditia Triacanthos
- DHP - Diamètre à hauteur de poitrine 1-0.71 m 2-0.60 m
- Fissures à la Fondation

NB.: les dimensions ont été prises au printemps 2018 et sont sujets à augmenter.





Date de l'image : juin 2014 © 2018 Google

Montréal, Québec

Google, Inc.

Street View - juin 2014



Photo vue de façade / Été 2014

Démontrant l'importance des
ramures et canopées des
arbres matures de la
Ville de Montréal.

2 282 302

Ruelle privée
2 281 570

2 281 404
civique 2211

2 281 568
2233

2 281 567
2185
Lieu de culte

Fossé
mitoyen

passage de
gravel

passage
piétonnier

projection
des poteaux
au sol

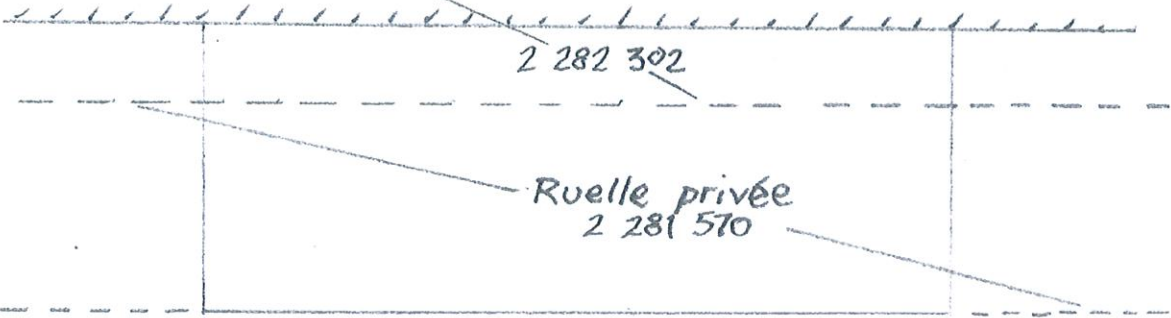
Aire de
stationnement

Voie
d'accès

caprice
ZONE
verte

Plan projeté de la
voie d'accès du sta-
tionnement (unité),
du passage piétonnier,
du passage de gravel,
du fossé mitoyen,
des zones vertes, et
la projection au sol
de l'éventuel abri.

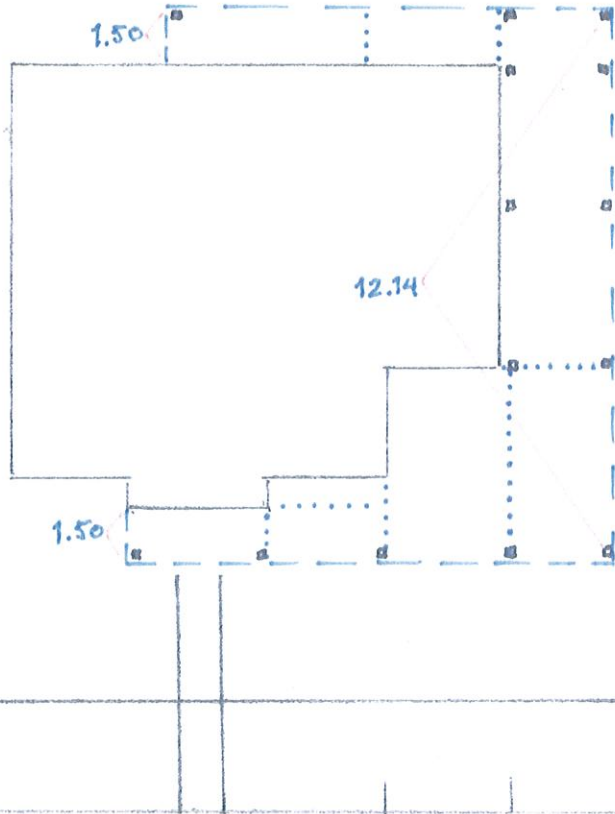
RUE DU QUESNE
2 281 560



2 281 404
civique 2211

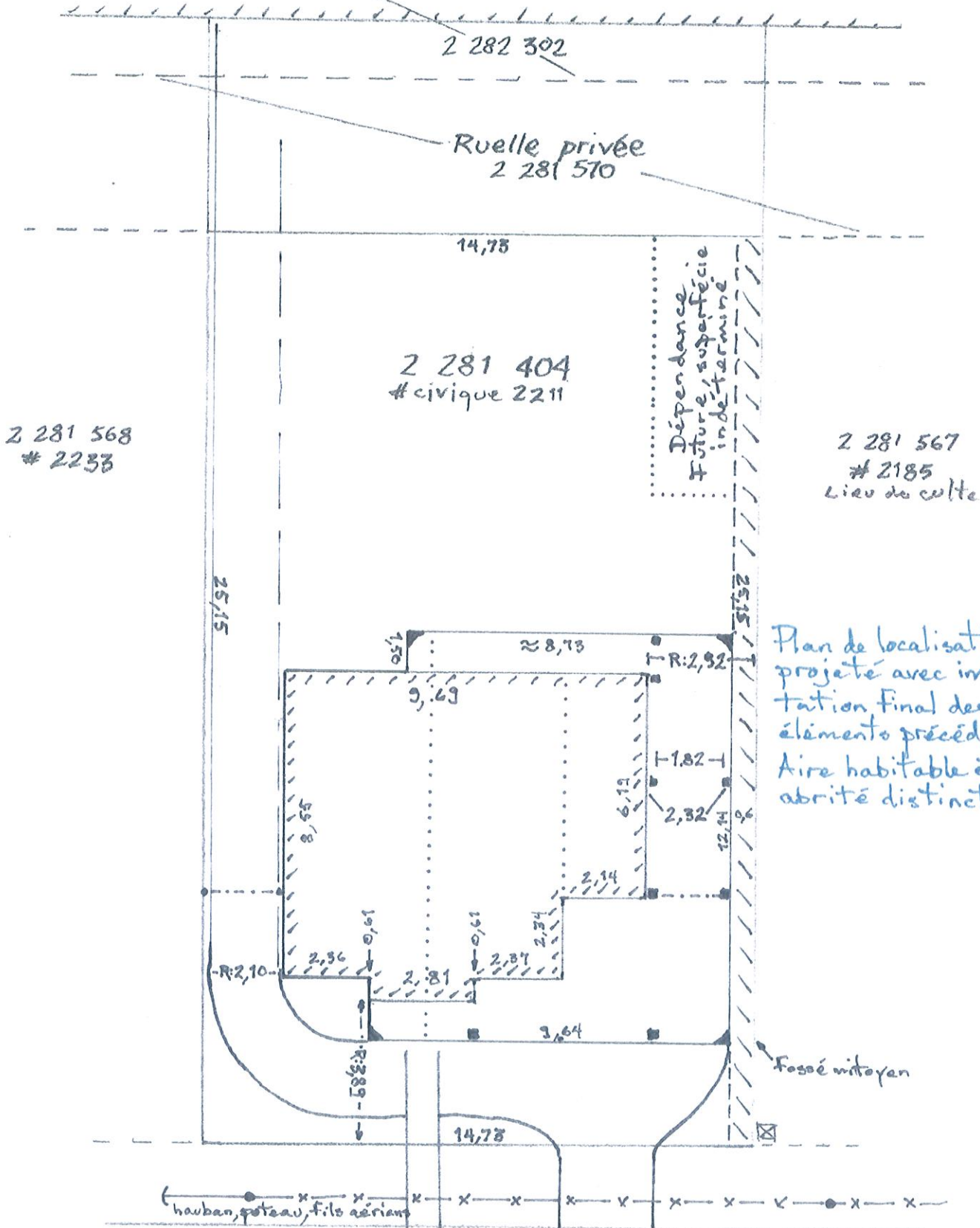
2 281 568
2233

2 281 567
2185
Lieu de culte



Plan projeté après
implantation du saillie
abritant les balcons
avant et arrière avec
Leurs rampes d'accès,
en passant par le
passage piétonnier
et l'abri d'auto per-
manente.

RUE DU QUESNE
2 281 560

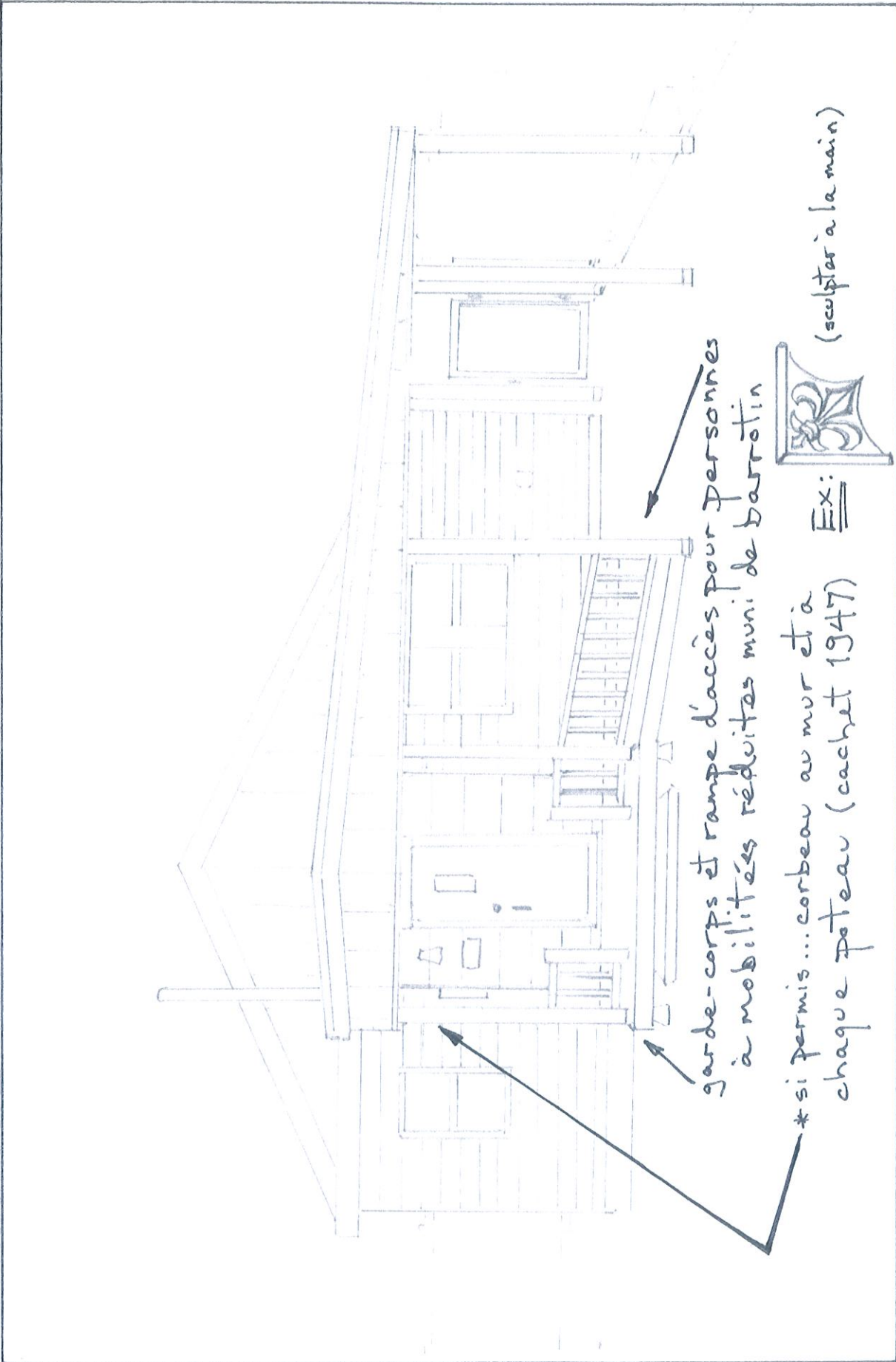


Plan de localisation
projeté avec implan-
tation final des
éléments précédents.
Aire habitable et aire
abrité distincte.

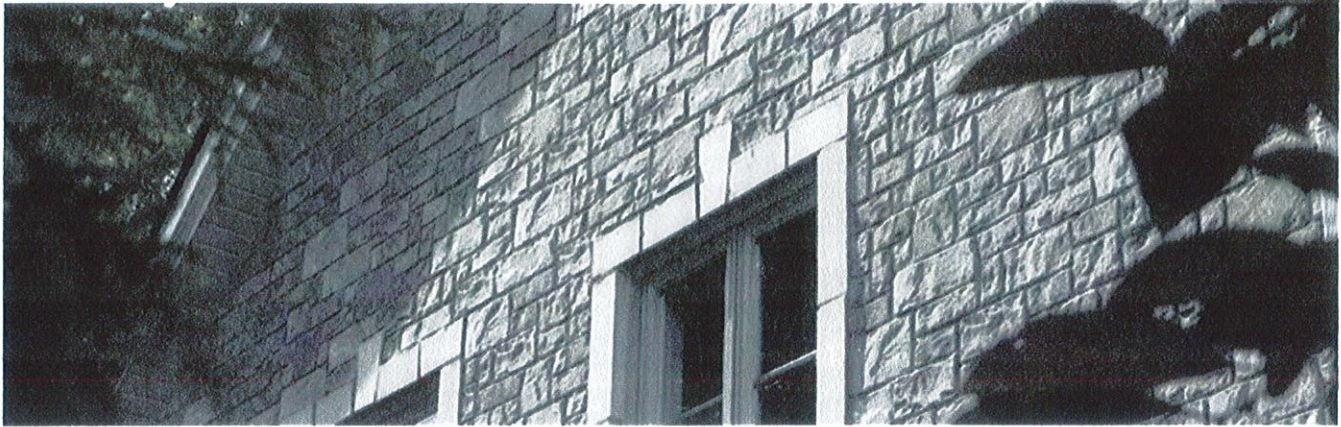
RUE DU QUESNE
2 281 560

Plan dessin de facade
après implantation Final





Plan dessin de façade rapproché démontrant la structure et ornements (matériaux à déterminer)



LE SYSTÈME NOS PRODUITS INSTALLATION VIDEOS & PHOTOS DISTRIBUTEURS INFO+

Description

ÉVALUATION DU CONSEIL NATIONAL DE RECHERCHE DU CANADA (CCMC - 13302 - R)

 Conseil national de recherches Canada National Research Council Canada

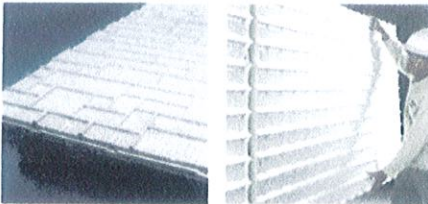


Canada

Le système SURETOUCH forme un ensemble composite avec le mur et la structure du bâtiment qu'il recouvre. Les composantes du système sont les suivantes :

1. Les panneaux de polystyrène (entièrement recyclable)

- Procurent un facteur isolant de R-13,5.
- Comportent des rainures, à l'avant et à l'arrière, qui sont en fait des canaux de drainage pour l'eau d'infiltration.
- Leur face extérieure est composée de cellules (niches) constituant un motif de pose.



2. Les attaches et les vis (entièrement recyclable)

- En acier inoxydable.
- Spécialement conçues pour fixer solidement l'ensemble maçonnerie - mortier à la structure du bâtiment.

Envoyer

VOIR TÉMOIGNAGES



SURETOUCH INFO

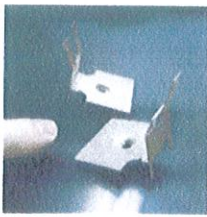
[Politique de confidentialité](#)
[Dernier numéro \(PDF\)](#)
[Archives](#)

QUOT DE NEUF

Les subventions
Rénoclimat, ÉcoRénov et
LogiRénov
... **économisez !**

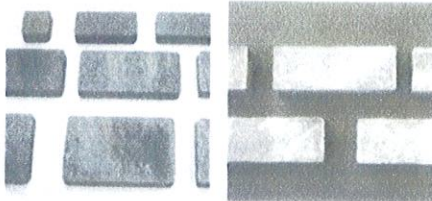
**POUR EN SAVOIR PLUS SUR
SURETOUCH**

DE NOUVEAUX
DISTRIBUTEURS s'ajoutent



3. Les pierres ou les briques (entièrement recyclable)

- Spécialement conçues pour s'insérer dans les cellules des panneaux SURETOUCH.
- Dix formats de pierre ingénieusement agencées.
- Cinq formats de briques de béton positionnées de façon aléatoire sur le mur.
- Un format de brique d'argile.



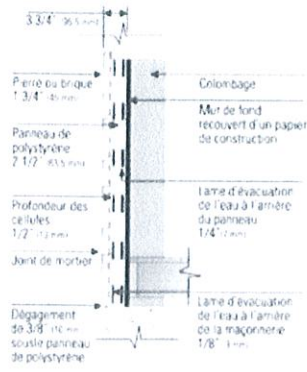
4. Le mortier SURETOUCH (entièrement recyclable)

- Spécialement développé pour l'application SURETOUCH.
- Il peut être pompé.
- Il est plus résistant en compression (32 %).
- Il contient plus de chaux hydratée ce qui permet, s'il y a lieu, aux micro-fissures dans les joints de se ressouder.



En bref, le système se décrit comme suit :

- L'épaisseur totale du système, qu'il s'agisse de pierres ou de briques, est de 95 mm (3 7/8 po.).
- Les panneaux de polystyrène sont fixés à la structure du bâtiment à l'aide de vis et d'attaches en acier inoxydable. Ces attaches, qui dépassent l'épaisseur du polystyrène au niveau des joints, seront plus tard enrobées de mortier.
- Les pierres ou les briques sont insérées dans les cellules des panneaux.
- Un mortier spécialement conçu pour le système SURETOUCH est injecté dans les joints à l'aide d'un outil manuel d'injection.
- Après durcissement, les pierres ou les briques, le mortier, les attaches et les vis constituent un ensemble monolithique solidement ancré à la structure du bâtiment.



61Share

[Installation](#) [Avant](#) [Après](#) [Économie d'énergie](#) [Subventions](#) [Témoignages](#)

[Politique de confidentialité](#) [Conditions d'utilisation](#)

2^e PARTIE

Section blanche: Problématiques des recherches

Section rose: Contre argument // exposé des recherches et analyses

Section jaune: Correspondances courriels avec le conseiller en aménagement (ordres décroissants)

PROBLÉMATIQUE DES RECHERCHES

Dans un premier temps, ceci n'est pas pour que quiconque soit réprimandé, mais plutôt pour que dans l'avenir, si vous le jugez nécessaire, ceci aideront les citoyens à avoir accès à l'information plus facilement.

1- Les informations sur le site de la Ville (peut importe son arrondissement), sont dures à trouver. Il faut la bonne terminologie car la recherche mène nul part;

2- Toutes les correspondances courriel avec les employés de la Ville furent cordiale, mais on m'a souvent mentionné le règlement 01-275 et certains articles, alors j'ai demandé à quelques reprises de pouvoir consulter ce règlement, et un conseiller m'a envoyer 2 liens, mais le 2^e n'a pas fonctionné, la recherche a prit du temps, mais j'ai finalement trouvé;

3- Une personne qui n'a pas l'œil pratiqué aux genres de documents d'urbanisme ou de construction, la recherche s'avère laborieux à moins d'être orienté. Et les plans eux sont très difficile à consulter sur l'ordinateur;

4- Chercher le bon secteur, (14-04, Louis-H LaFontaine, Mercier Ouest, Assomption Sud), merci au tract de l'OCPM maintenant je sais que c'est Longue-Pointe. Un petit plan à chaque secteur mentionné dans les règlements serait utile.

CONTRE ARGUMENTS EXPOSÉ DES RECHERCHES ET ANALYSES

Je vais tenter aux mieux des connaissances acquise en faisant mes recherches, de vous démontrer que ce projet est légitime, nécessaire et raisonnable quant à la sécurité de mes futurs invités et la mienne, quant à la protection de cette maison de Vétéran et quant au respect de son architecture.

Une problématique ce voit sur photo, mais clairement sur le terrain. Les arbres matures (Févier = Gleditsia), ont atteint respectivement 0.6m et 0.71m au DHP, Diamètre à Hauteur de Poitrine. Ils sont face aux 2 cours latérale de la propriété et ils ont tout deux des canopées qui dépassent pleinement la Façade de la maison. D'où là l'importance de protéger maison et véhicule, mais surtout de protéger les personnes à mobilités réduites (ma mère), qui emprunteront la rampe d'accès avant (Accessibilité Universelle). Les branches et le verglas sont des sources de danger.

Après investigation, les racines de ces arbres seraient probablement à l'origine des 2 fissures sur la Fondation ainsi que celles de la voie d'accès et de l'aire de stationnement asphalté

Je ne désire pas prendre action contre la Ville, tout comme je ne demande pas d'abattre, car je sais que dans le 1^{er} cas il y a une alternative et que dans le second, ce problème majeur sera réglé quand j'irai de l'avant avec l'aménagement du terrain.

(voir P4, P5)

Le plan de localisation démontre que 3.98m sépare la Façade de l'emprise de la voie publique. La référence de la façade est mentionné à quelque article, mais spécialement à l'article 59 qui parle de plus grande superficie au point 1, qui comporte une entrée principale au point 2 et mentionne le plan de façade au point 3. Cette même Façade est de 2.81m, tandis que les autres sont de 2.36 et 2.37 mètres respectivement.

À partir de ce principe, le balcon et la rampe d'accès tout deux couverts, qui continu dans le même sens et le même axe, ce terminant à l'aire de stationnement, ne doivent pas faire saillie de plus de 1.5m de la façade, comme le stipule l'article 330, 2^e point. La cour avant adjacente s'applique à partir de ce point, de ce repère...?

Sur le plan de localisation on démontre que l'aire de stationnement ce trouve à l'avant. En réalité l'asphalte ce prolonge jusqu'à la rallonge soit 6.84 m avant l'emprise de la voie publique, mais je n'est aucune contre indication de cette accommodation. Il y a environ 25 maisons de Vétérans dans ce tronçon de rue, soit entre Ontario et DuBuisson. Ces maison ont été modifiées ou non, mais comporte pour la plupart un aire de stationnement à l'avant, malgré l'article 566. Mon questionnement qui semble s'appliqué dans mon cas, pourrait venir de fait que je répond plutôt à certain point de l'article 568. (voir P1)

À mon achat, la cour latéral servait de passage piétonnier jusqu'à une clôture avec porte. Des arbustes longeaient ce passage, des spirées de mon côté et...

... des cèdres chez mon voisin. Les travaux de clôture de ce dernier m'ont obligé à revoir l'aménagement de cette cour latérale et si je n'est pas fais de travaux encore, c'est que je fais face à plusieurs autres contraintes physiques et techniques comme la différence entre la hauteur du sol de mon voisin et le mien va nécessiter un fossé mitoyen pour remplacer celui qui était naturel (arbustres). En consultant le Règlement sur la construction et la transformation du bâtiment, on y prescrit un égouttement de 0.6 m à la limite du terrain latéral, car cette parcelle sera à l'abri pour protéger à la fois la fondation de la rallonge et le passage piétonnier qui relie l'avant de l'arrière. (voir **P6**). Cette partie d'abri nécessitera 2 poteaux au sol et des dégagements totalisant environ 0.50 m. (voir **P8**). Donc en prenant la mesure latérale de 2.92 m, moins le 0.6 m dégouttement (Fossé mitoyen) et moins le 0.5 m des poteaux et leurs dégagements entre coupés, nous sommes rendu à 1.82 m de largeur, alors avec un véhicule ne peut y entrer. Tandis que l'autre cour latérale est de 2.1 m et qu'à la suite de la pose de clôture entre voisin du 2233, l'espacement sera inférieur à 2 m. Pour des raisons de sécurité de nos propriétés (endroit isolé et mal éclairé), la clôture sera fait plus près de la limite avant. (voir **P1, P8**)

La demande transmise le 31 Août 2018 à été établi par le responsable disant que l'abri était une dépendance et que la demande était celle d'une dérogation mineur, par la suite on m'a dit qu'elle se trouverait en totalité en cour avant, mais ce n'était pas le cas. Une clarification s'impose, un dérogation mineur ou bien une construction...

... je désire comment procéder pour que cela coûte le moins cher pour utilisé des matériaux de qualités, homogène à l'architecture et durable.

L'abri aura des assises indépendante, mais sera rattaché à la maison pour éviter les infiltrations d'eau. La toiture de celui-ci aura la même pente que la rallonge et son prolongement se rattachera à celui des petits toits de l'époque surplombant l'entrée principale en façade. Les saillies des toits de balcons se prolongeraient de façon à couvrir les rampes d'accès et coïncideraient avec le début et la fin de l'abri latéral. Tous ça pour un harmonisation de l'architecture déjà établi, de plus la compatibilité des angles de la pente du toit est déjà implanté à la rallonge et au surplomb. Si l'angle ne serait pas favorable, des dégâts majeurs seraient déjà apparus bien avant. Mais ce détail peut être changé avant même de commencer, sans changer l'aspect de la forme du toit

En perspective le projet à pour but du côté de l'apparence, de s'adapter à l'expression architecturale du bâtiment et atténuer toute différence significative des caractéristiques du voisinage. (voir **P2, P6, P7, P9, P10**)

Si vous décidez qu'aucune tolérance n'est possible, j'aimerais attirer votre attention sur les Règlement de Construction et Transformation du bâtiment qui dit: "si les conditions d'aménagement ne peuvent être raisonnablement appliquées, celle-ci peuvent appliquer des mesures différentes et des conditions de recharge à ces conditions si elle est d'avis que ses mesures Fournissent un degré de sécurité."

> EN CONCLUSION

J'ai trouvé un autre détail dans mes recherches, dont je n'est pas tout les informations ou si celui-ci est en lien à mon cas.

- Le Règlement 01-275-52 modifiant le Règlement d'Urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, modifier les exigences du zonage relative à l'apparence des maisons de Vétérans // avis publique publié 2/3/10

RE: 20180913_Demande_information_2211_Du Quesne

gabriel.chainey@ville.montreal.qc.ca

Lun 2018-10-01 16:01

À : Patrick Simard <patrick.s40@hotmail.com>

Bonjour M. Simard,

Tel que mentionné précédemment, je n'ai pas trouvé de traces de permis d'agrandissement dans les archives, mais je ne peux dire hors de tout doute qu'elle a été faite sans permis,

C'est plutôt la Division des permis et inspections qui effectue ce type de recherche. Sous toute réserve, elle ne risque pas de vous demander de démolir la rallonge si vous n'y touchez pas, Toutefois, dans le cas où vous effectuez des modifications sur la rallonge, la Division des permis va possiblement vérifier la conformité de la rallonge existante.

À la lumière de ce qui est dit, je ne peux dire que vous avez un droit acquis pour ladite rallonge, on parlerait plutôt d'une tolérance.

Mais pour avoir un avis définitif, je vous recommande fortement de vérifier avec un agent du cadre bâti de la Division des permis et inspections.

Cordialement,

**Gabriel Chainey**

Conseiller en aménagement

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

Division de l'urbanisme

Ville de Montréal

Arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve

6854, rue Sherbrooke Est

Montréal (Québec) H1N 1E1

Tél. : 514 872-9305

Télééc. : 514 872-2312

gabriel.chainey@ville.montreal.qc.ca

De : Patrick Simard <patrick.s40@hotmail.com>

A : "gabriel.chainey@ville.montreal.qc.ca" <gabriel.chainey@ville.montreal.qc.ca>

Date : 2018-10-01 13:25

Objet : RE: 20180913_Demande_information_2211_Du Quesne

Merci M. Chainey,

par contre je veux m'assurer d'un détail que vous avez mentionné... une partie de la rallonge n'a pas eu de permis pour avoir été construit, alors Est-ce que dans le futur je devrai la détruire ou bien elle constitue un droit acquis ???

Merci pour cette dernière question et à tout hasard, au plaisir de se voir !

Cordialement, Patrick Simard 221 rue Duquesne.

De : gabriel.chainey@ville.montreal.qc.ca <gabriel.chainey@ville.montreal.qc.ca>

Envoyé : 27 septembre 2018 13:36

À : Patrick Simard

Objet : RE: 20180913_Demande_information_2211_Du Quesne

Bonjour M. Simard,

Lorsque vous avez des interrogations sur un projet précis que vous voulez réaliser, je vous suggère de rencontrer un agent du cadre bâti au comptoir d'information. Ce dernier est là pour répondre à vos interrogations.

Pour les documents concernant la réglementation au niveau résidentiel, elle se retrouve dans le règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-275).

Hormis lorsqu'on fait mention des usages autorisés, il n'y a pas de section spécifique pour la réglementation résidentielle. Il faut vérifier les éléments point par point dans la table des matières située avant les cartes annexées au règlement.

Je laisse le lien pour accéder à la réglementation en vigueur:

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9417,113181620&_dad=portal&_schema=PORTAL¶ms_recherche=HTTP://VILLE.MONTRREAL.QC.CA/sel/sypre-consultation/recherchereglement?params=type_regl=3**critere=**source=**type_recherche=0**total=0**crement=10**start_pos=1**acces=1**langue=fr**instances=999**expression=**etendue=titre**statut=1**no_reglement=01-275**no_regl_cond=0**applic_territ=27**bro_orderdate=**bro_endorderdate=**Rechercher=Recherche

Voici également le lien pour le Règlement sur la construction et la transformation de bâtiment. Ce dernier peut également vous être utile.

<http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=26689&typeDoc=1>

Cordialement,



Gabriel Chainey

Conseiller en aménagement

Direction de l'aménagement urbain et

des services aux entreprises

Division de l'urbanisme

Ville de Montréal

Arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve

6854, rue Sherbrooke Est

Montréal (Québec) H1N 1E1

Tél. : 514 872-9305

Télééc. : 514 872-2312

gabriel.chainey@ville.montreal.qc.ca

De : Patrick Simard <patrick.s40@hotmail.com>

A : "gabriel.chainey@ville.montreal.qc.ca" <gabriel.chainey@ville.montreal.qc.ca>

Date : 2018-09-27 11:37

Objet : RE: 20180913_Demande_information_2211_Du Quesne

Bonjour M. Chainey,

je sais que je vous demande beaucoup de question à la fois, mais je désire quand même consulter les documents qui concernent les règlementations au niveau résidentiel...quelles sont les différent moyens pour y parvenir ?

Encore merci pour les renseignement et les coordonnées, ceux-ci m'aideront dans mes efforts à redonner vie à une maison et un quartier délaissé.

Je travail présentement sur des plans plus définis et plus clairs quant aux mesures et spécifications dans le détails, car mes premières ébauches dans la demande initiale, n'étaient que pour prendre connaissance des obstacles au projet.

Cordialement, Patrick Simard, 2211 Duquesne.

De : gabriel.chainey@ville.montreal.qc.ca <gabriel.chainey@ville.montreal.qc.ca>
Envoyé : 26 septembre 2018 09:06
À : Patrick Simard
Objet : RE: 20180913_Demande_information_2211_Du Quesne

Bonjour M. Simard,

Malheureusement je ne peux répondre à ces questions. À cet effet, je vous informe que M. Nolet ne travaille plus à l'arrondissement et qu'aucun successeur n'a pas encore été choisi. Par conséquent, je vous dirais de communiquer avec M. Olivier Beausoleil. pour de plus amples informations sur le sujet. Ce dernier est encore représentant de la ville de Montréal dans les dossiers d'accessibilité universelle.

Voici ses coordonnées
Tel :(514) 872-9776

Courriel obeausoleil@ville.montreal.qc.ca

Cordialement,



Gabriel Chainey

Conseiller en aménagement

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

Division de l'urbanisme

Ville de Montréal

Arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve

6854, rue Sherbrooke Est

Montréal (Québec) H1N 1E1

Tél. : 514 872-9305

Télééc. : 514 872-2312

gabriel.chainey@ville.montreal.qc.ca

De : Patrick Simard <patrick.s40@hotmail.com>
A : "gabriel.chaine@ville.montreal.qc.ca" <gabriel.chaine@ville.montreal.qc.ca>
Date : 2018-09-24 15:54
Objet : RE: 20180913_Demande_information_2211_Du Quesne

Bonjour M. Chainey,

J'aimerais pouvoir consulter le document sur l'aménagement urbain où se trouve toutes les réglementations au niveau résidentiel...quelles sont les différents moyens pour y parvenir ? Comme je vous l'est mentionné lors du 1er courriel, je veux rendre le projet conforme à l'accès universelle (accessible aux chaises roulantes).

- 1- Quand la Ville de Mtl parle d'accès universelle, répond t'elle aux normes de conception sans obstacles du code de construction du Québec ?
- 2- Quand la Ville de Mtl marque dans son rapport d'Accessibilité Universelle à l' Action 12 "Favoriser la prise en compte de l'accessibilité universelle auprès des citoyens,..." es ce qu'elle parle également d'accès résidentiel ?
- 3- Es ce que Alain Nolet est toujours porteur de dossier à ce sujet dans M-H-M ?
- 4- Es ce que Olivier Beausoleil est encore représentant de la Ville de Mtl

Merci pour vos correspondances passées et celles dans l'avenir.

Cordialement, Patrick Simard 2211 Duquesne.

De : gabriel.chaine@ville.montreal.qc.ca <gabriel.chaine@ville.montreal.qc.ca>
Envoyé : 19 septembre 2018 10:58
À : Patrick Simard
Objet : RE: 20180913_Demande_information_2211_Du Quesne

Bonjour M. Simard,

Merci de prendre en considération les réponses qui sont inscrites en rouge à même votre courriel. Je vous prie de m'excuser si les réponses précédentes n'ont pas été aussi claires que souhaitées. j'espère que ceux inscrites ci-bas éclairciront vos interrogations.

Si vous avez des questions supplémentaires sur la réglementation et son application, je vous suggère de rencontrer un agent du cadre bâti au comptoir d'information.

Cordialement,



Gabriel Chainey

Conseiller en aménagement

Direction de l'aménagement urbain et

des services aux entreprises

Division de l'urbanisme

Ville de Montréal

Arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve

6854, rue Sherbrooke Est

Montréal (Québec) H1N 1E1

Tél. : 514 872-9305

Télééc. : 514 872-2312

gabriel.chainey@ville.montreal.qc.ca

De : Patrick Simard <patrick.s40@hotmail.com>

A : "gabriel.chainey@ville.montreal.qc.ca" <gabriel.chainey@ville.montreal.qc.ca>

Date : 2018-09-18 23:11

Objet : RE: 20180913_Demande_information_2211_Du Quesne

Bonjour M. Chainey,

je ne suis pas sure de bien comprendre ce que vous mentionné;

1- la rallonge à été construit illégalement et que je devrais la démolir ?

Dans mon précédent courriel j'ai précisé que je n'ai trouvé aucune trace dans les archives des permis pour un agrandissement sur le côté du bâtiment. Je ne vous demande pas de démolir la rallonge existante. Ce n'est pas l'objet de la demande d'information.

2- malgré l'emplacement de la descente de trottoir et le stationnement, je dois détruire ce qui se trouve sur le côté droit et construire un stationnement derrière l'arbre ?

Encore une fois, je ne parle pas de détruire ce qui est existant. Toutefois dans le cas où vous voulez construire quelque chose de nouveau, vous devez vous conformer à la réglementation en vigueur. Actuellement et selon le Règlement d'urbanisme (01-275), les abris permanents d'automobiles en cour avant ne sont pas autorisés, mais en cour latérale, oui (voir croquis de la cour avant en pièce jointe).

3- pourquoi les renseignements diffèrent d'une fois à l'autre ? La 1ère fois que j'ai vue M. Dumouchel, le projet semblait être possible avec une dérogation mineure qui coûterait environ 3000\$, en plus du 1.5m. accordé en façade. La 2e fois que j'ai vue M. Dumouchel, il n'était pas aussi certain, mais vu mon insistance, il a malgré rempli la demande d'information et disant que si il y a dérogation mineure, cela me coûterait environ 3500\$, toujours avec le 1.5m. en façade. ...?

Je tiens à préciser que le service d'information offert au comptoir d'information est un premier contact, une première discussion de votre projet. Il est difficile d'analyser en plus ou moins 15 minutes toutes les conformités du projet.

Il faut également comprendre que ce n'est parce que M. Dumouchel a rempli une demande d'information pour une dérogation mineure que le projet est nécessairement autorisé, une analyse approfondie est effectuée à la Division de l'urbanisme. De plus ce n'est pas parce que vous êtes prêts à défrayer les frais pour une dérogation mineure que le projet est automatiquement autorisé. Le projet devra être présenté au CCU ainsi qu'au conseil d'arrondissement et il est possible que le projet soit refusé par le CCU et le conseil d'arrondissement, car ils ne sont pas favorables au stationnement en cour avant.

4- pourquoi évité vous de parler du saillie ? Si l'information est bonne, alors j'ai gain de cause et nous n'avons pas besoin ni un ni l'autre de présentation au CCU ainsi qu'au conseil d'arrondissement, si elle est fautive, alors je demande une dérogation mineure de 0.61m. seulement. Et si je vous dit que j'ai passé quelque fois au permis, et qu'une de ces fois, avant celle dont je faisais mention, qu'on m'a parlé de ce fameux " saillie" marqué dans les règlementations.

Dans ce projet, on ne parle plus seulement d'une dérogation mineure pour la saillie, mais bien pour la totalité de l'abri permanent d'automobile qui est en cour avant (voir article 330, qui n'autorise pas les abris permanents d'automobile en cour avant). À cet effet, je ne considère pas que le dossier est recevable en dérogation mineure puisque l'objet dérogatoire n'est pas mineure. Vous comprendrez que si le projet serait autorisé dans votre dossier, il faudrait l'autoriser pour toutes les autres demandes similaires d'abri permanent en cour avant. Alors l'article du règlement n'aurait plus lieu d'être. Ceci va également dans l'orientation de la Ville de ne plus autoriser de nouvelles cases de stationnement en cour avant.

Il serait aimable de bien préciser vos intentions et d'avoir la gentillesse de me faire parvenir l'article 330 dans son intégralité et non seulement le paragraphe 13 du règlement d'urbanisme. Mais par dessus tout je vous serais reconnaissant de m'aider dans mes recherches d'information et de m'orienter dans ces règlements d'urbanisme. Merci à l'avance.

Cordialement, Patrick Simard, 2211 rue Duquesne.

De : gabriel.chainey@ville.montreal.qc.ca <gabriel.chainey@ville.montreal.qc.ca>

Envoyé : 17 septembre 2018 15:58

À : Patrick Simard

Objet : RE: 20180913_Demande_information_2211_Du Quesne

Bonjour M. Simard,

Je comprends bien le projet et les arguments qui y sont rattachés. Toutefois après validation avec la Division des permis et inspection, un abri permanent d'automobile n'est pas autorisé dans une cour avant (article 330, paragraphe 13 du règlement d'urbanisme). Ainsi il ne s'agit plus d'un élément en saillie ou pas puisque l'unité de stationnement est en totalité en cour avant.

Également, j'ai effectué quelques vérifications dans les archives concernant l'unité de stationnement, il se peut qu'à l'origine l'unité de stationnement ait été implanté à cet endroit, et ce conforme à la réglementation de l'époque. Toutefois, à l'origine il n'avait pas de rallonge et je n'ai trouvé aucune trace d'un permis d'agrandissement pour cette rallonge, donc je ne peux conclure que suite aux travaux d'agrandissement la case de stationnement est encore conforme ou qu'un droit acquis est autorisé il est possible qu'elle ait été construite sans permis..

Enfin, vous comprenez que la construction d'un abri permanent d'automobile implanté en totalité en cour avant ne sont des travaux mineures. Ainsi l'application d'une dérogation mineure est difficilement justifiable car vous devez être dans l'impossibilité de vous conformer, ce qui ne semble pas le cas puisqu'il serait possible d'implanter un abri permanent d'automobile et une unité de stationnement conforme à la réglementation actuelle.

Suivant ces recherches, je crois qu'il serait préférable de construire l'abri permanent d'automobile conformément à la réglementation, sans que le dossier nécessite une présentation au comité consultatif d'urbanisme (CCU) et que les membres se prononcent sur l'apparence de l'abri autant dans sa forme et gabarit que dans sa matérialité.

Si vous voulez aller de l'avant, je vous informe que les frais pour une dérogation mineure sont de 2 509 \$ et que le dossier nécessite une présentation au CCU et au conseil d'arrondissement.

Pour toutes questions n'hésitez pas à communiquer avec moi.

Cordialement,



Gabriel Chainey

Conseiller en aménagement

Direction de l'aménagement urbain et

des services aux entreprises
Division de l'urbanisme
Ville de Montréal
Arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve
6854, rue Sherbrooke Est
Montréal (Québec) H1N 1E1
Tél. : 514 872-9305
Télééc. : 514 872-2312
gabriel.chaine@ville.montreal.qc.ca

De : Patrick Simard <patrick.s40@hotmail.com>
A : "gabriel.chaine@ville.montreal.qc.ca" <gabriel.chaine@ville.montreal.qc.ca>
Date : 2018-09-14 17:14
Objet : RE: 20180913_Demande_information_2211_Du Quesne

Bonjour M. Chainey`

merci de prendre ce moyen pour communiquer avec moi, ceci sera plus facile d'exposer mes arguments versus ce projet qui me tiens à cœur et qui je crois embellira un quartier qui en a besoin et des vieilles maisons de militaire qui en a besoin tout autant. Mais mis appart l'aspect esthétique, voici mes arguments ;

1- corriger moi sur ce qui est marqué dans la réglementation, mais j'ai cru comprendre que la parties en saillit en façade où est présentement le balcon d'origine et qui sert de porte d'entrée sur un vestibule chauffé à l'intérieur, donc faisant partie intégral de la maison (superficie taxé). Alors partant de ce principe, la vraie façade serait celle-ci, donc ceci me donnerait le 0.61m. additionnel qu'il me faut pour construire et enfin stationner en sécurité et sans présentation au comité.

2- En sécurité, car avec l'envergure de la ramure des deux féviers (gleditsia), durant cet hiver passé, quand nous avons la tempête de verglas de plus d'un pouce, mon véhicule a été abimé sur toute sa surface lors du redoux et le vent.

3- L'asphalte à bel et bien été construit à cette endroit, devant la rallonge à droite de la maison. En plus d'avoir habité dans le quartier 46 ans, je connaissais bien M Rochon à qui la maison appartenait. En fait j'ai fait le rachat, de l'entrepreneur qui l'a acheté à son garçon (héritier). Alors je sais que le stationnement en façade existe depuis longtemps. (voir droit acquis)

4- Comme la photo Google de 2014 le montre bien, sur le côté droit de la maison vue en façade, on y voit le passage pour piéton et une série d'arbuste qui mène à l'arrière. Et mon projet va en ce sens car pour faire un accès universel (personne handicapé), il faut de la place pour descendre du véhicule et pour pouvoir passer de l'arrière à l'avant de la maison en sécurité.

5- La pente du petit toit de la façade en saillit à la même angle ou peut avoir avec précision la même angle que la rallonge qui a déjà la pente dite non- souhaitable versus celle du toit principale. Ces angles permettront un meilleur drainage de l'eau, ainsi que tous le projet d'aménagement autour de la maison.

6- Vue que je n'est pas le droit à aucune subvention dans les Programmes Renovations Résidentielles À La Carte ou bien Majeure, car mon quartier n'a pas été choisi par les élus... je me trouve dans la position de changer le tuyau de plomb de l'entrée d'eau de la maison sur le côté gauche de la maison dans les prochaines années et du même fait de corrigé le drainage de ce côté pour consolider la fondation tout autour de la maison.

7- Je ne comprend pas le terme " dénaturiserait " , quand vous parlez d'un abri en façade et que vous acceptez celui de côté jusqu'à concurrence de 1.5m. en façade. Encore moins, quand celui-ci ne peut rejoindre celui d'un toit qui peut faire tout la façade en surplomb de la galerie. Le dessin 3 dimensions "projection futur", fourni dans les 6 pièces jointent à ma demande, démontre plutôt une harmonisation dans les lignes de la maison, la transformant en une maison neuve avec un cachet à l'ancienne.

Merci à l'avance de prendre en considération cette lettre et de faire suivre celle-ci à tous ceux qui pourront vérifier les renseignements dont je vous en fait part.

Cordialement, Patrick Simard, 2211 rue Duquesne.

De : gabriel.chainey@ville.montreal.qc.ca <gabriel.chainey@ville.montreal.qc.ca>

Envoyé : 13 septembre 2018 14:56:57

À : patrick.s40@hotmail.com

Objet : 20180913_Demande_information_2211_Du Quesne

Bonjour M. Simard,

En réponse à votre demande d'information concernant la construction d'un « carport » en partie en façade, la Division de l'urbanisme a un avis défavorable au projet puisque celui-ci dérogerait à la réglementation des saillies dans la marge. Autrement dit le « carport » ferait saillie de plus de 1,5 m.

Il est à noter qu'en vertu de l'article 566 du Règlement d'urbanisme, une aire de stationnement ne doit pas être située dans la cour avant. À cet effet, il est impossible d'y déroger en dérogation mineure. Or, sans savoir si un droit acquis est accordé pour l'unité de stationnement en cour avant, la Division de

l'urbanisme n'est pas favorable à consolider ce potentiel droit acquis puisqu'il serait possible de créer une unité de stationnement conforme à la réglementation, c'est-à-dire sur le côté droit du terrain.

Une discussion avec les architectes de l'arrondissement a également été réalisée et la conclusion est la suivante: l'ajout du « carport » dénaturerait le bâtiment en raison de la superficie du « carport » et les deux pentes de toit proposées ne sont pas souhaitables.

Dans le cas où vous voulez vraiment construire un « carport », la Division de l'urbanisme recommande de le construire conformément à la réglementation, et ce, sans dérogation mineure puisque le projet n'aurait pas besoin d'une présentation au comité consultatif d'urbanisme et donc le comité ne pourrait pas se prononcer sur l'ampleur du « car port » et sa pente de toit. qui est différente de celle du bâtiment principal.

Pour toutes questions n'hésitez pas à communiquer avec moi.

Cordialement,



Gabriel Chainey

Conseiller en aménagement

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

Division de l'urbanisme

Ville de Montréal

Arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve

6854, rue Sherbrooke Est

Montréal (Québec) H1N 1E1

Tél. : 514 872-9305

Télec. : 514 872-2312

gabriel.chainey@ville.montreal.qc.ca

Désolé pour mes fautes d'orthographe
dans ce mémoire, le temps manquait.
Merci à l'avance à vous tous de l'intérêt
que vous porterez à ce document et cette
demande.

Cordialement, santé à vous!

~~Patrick Simard~~

Patrick Simard (propriétaire),

2211 rue Duquesne,

Montréal, Québec,

H1N-2W6

A. courriel: patrick.s40@hotmail.com