



BEACONSFIELD

Procès-verbal de la séance du Comité de démolition, tenue dans la Salle du Conseil, 303, boulevard Beaconsfield, Beaconsfield, Québec, le 12 février 2025 à 17 h

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Le conseiller Martin St-Jean, président, le conseiller Roger Moss et le conseiller David Newell, membres.

AUSSI PRÉSENT :

Nathalie Libersan-Laniel, greffière

A. OUVERTURE DE LA SÉANCE

La séance du Comité de démolition du 12 février 2025 à 17 h est déclarée ouverte.

B. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par le conseiller David Newell, appuyé par le conseiller Roger Moss et **RÉSOLU À L'UNANIMITÉ** d'approuver l'ordre du jour de la séance du Comité de démolition du 12 février 2025, tel que présenté.

PRÉSENTATION DU PROJET

C. PÉRIODE DE QUESTIONS DU PUBLIC

La greffière annonce le début de la période de questions.

Il y a cinq personnes présentes dans la salle du Conseil, incluant les propriétaires des immeubles concernés.

Une résidente demande si le Comité considère autoriser des permis de démolition dans les cas où la maison est en bon état, mais que les propriétaires veulent une nouvelle maison.

Le conseiller St-Jean répond que selon lui, le Comité refuse si la maison est en bon état et qu'il n'y a pas d'autres éléments pertinents. Il précise que la décision est basée sur l'étude de l'ensemble du dossier soumis. Il mentionne que les décisions du Comité peuvent cependant être sujettes à un appel au Conseil et qu'il peut arriver que le Conseil révise la décision du Comité.

La période de questions se termine à 17 h 03.

Minutes of the Demolition Committee meeting, held in the Council Chamber, 303 Beaconsfield Boulevard, Beaconsfield, Québec, on February 12, 2025, at 5 p.m.

WERE PRESENT:

Councillor Martin St-Jean, Chairperson, Councillor Roger Moss and Councillor David Newell, members.

ALSO PRESENT:

Nathalie Libersan-Laniel, City Clerk

A. OPENING OF THE MEETING

The Demolition Committee meeting of February 12, 2025, at 5 p.m., is declared open.

B. ADOPTION OF THE AGENDA

It is moved by Councillor David Newell, seconded by Councillor Roger Moss and **UNANIMOUSLY RESOLVED** to adopt the Demolition Committee's meeting agenda for February 12, 2025, as submitted.

PROJECT INTRODUCTION

C. PUBLIC QUESTION PERIOD

The City Clerk announces the opening of the question period.

There are five people present in the Council Chamber, including the owners of the concerned immovables.

A resident asks whether the Committee considers authorizing demolition permits in cases where the house is in good condition, but the owners want a new house.

Councillor St-Jean replies that, in his opinion, the Committee refuses if the house is in good condition and there are no other relevant elements. He points out that the decision is based on a study of the entire file submitted. However he points out that the Committee's decisions are subject to appeal to Council, and that Council may review the Committee's decision.

The question period closes at 5:03 p.m.



BEACONSFIELD

D. DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR LA DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT

Le conseiller St-Jean explique les critères de démolition.

D.1 192, Acres

La greffière informe le Comité que conformément à l'article 7.1 du Règlement BEAC-152 de la Ville de Beaconsfield, un avis fut affiché sur l'immeuble à être démolit le 22 janvier 2025 et un avis public fut affiché sur le site web de la Ville, conformément au Règlement BEAC-124, le 22 janvier 2025.

La greffière informe le Comité que deux (2) lettres d'objection à la démolition ont été reçues durant la période prescrite.

Il est proposé par le conseiller Roger Moss, appuyé par le conseiller David Newell et **RÉSOLU À L'UNANIMITÉ** d'autoriser la demande de certificat d'autorisation pour la démolition du bâtiment situé au 192, Acres, considérant :

- Le mauvais état de l'immeuble visé
- L'absence de valeur patrimoniale de l'immeuble visé
- Les coûts excessifs estimés d'une éventuelle restauration de l'immeuble eu égard à sa valeur actuelle ainsi que la démonstration que la démolition est inévitable
- Les impacts sur la végétation existante, notamment en ce qui a trait à la conservation d'arbres matures ou exceptionnels en bonne santé présents sur le terrain concerné

Le conseiller Moss déclare que la Ville exige un rapport indépendant et que, dans le cas présent, le rapport de l'ingénieur recommande la démolition, car les fondations sont très endommagées et conséquemment, la structure est instable. De plus, le coût des réparations est plus élevé que la valeur économique du site.

Le conseiller Newell déclare que sa décision d'autoriser la démolition est basée sur le rapport de l'ingénieur ainsi que sur le rapport de Gris Orange qui indique que l'immeuble n'a pas de valeur patrimoniale. Dans l'ensemble, les travaux

D. APPLICATION FOR A CERTIFICATE OF AUTHORIZATION TO DEMOLISH A BUILDING

Councillor St-Jean explains the demolition criteria.

D.1 192 Acres

The City Clerk reports that, as required by section 7.1 of By-law BEAC-152, a notice was posted on the building to be demolished on January 22, 2025, and a public notice was posted on the City's website in accordance with By-law BEAC-124, on January 22, 2025.

The City Clerk informs the members of the Committee that two (2) letters of objection were received, within the prescribed time.

It is moved by Councillor Roger Moss, seconded by Councillor David Newell and **UNANIMOUSLY RESOLVED** that the application for a certificate of authorization to demolish a building located at 192 Acres be granted, considering:

- The poor state of the immovable
- The absence of heritage value of the immovable
- The excessive estimated costs of eventual restoration of the immovable with respect to its current value and the demonstration that demolition is unavoidable
- The impact on the existing vegetation, particularly concerning the conservation of mature or exceptional trees in good health on the landsite concerned

Councillor Moss says that the City requires an independent report and in the present case, the engineer's report recommends the demolition since there is great damage in the foundation and as a result, an unstable structure. Also, the cost of repairs is far greater than the economic value of the site.

Councillor Newell says that his decision to authorize the demolition is based on the engineer's report as well as the Gris Orange report that indicates that the immovable has no patrimonial value. Overall, the work that must be done on this



BEACONSFIELD

à effectuer sur cette propriété sont plus que cosmétiques puisque la structure est en mauvais état. Il rappelle également qu'au moment de décider si un permis est émis ou non, le Comité analyse la demande en tenant compte de divers éléments.

Sous réserve de la réglementation applicable et des conditions suivantes :

- Que les frais de parc applicables soient payés de la manière déterminée par le Conseil;
- Que le programme de remplacement présenté au Comité consultatif d'urbanisme soit approuvé par le Conseil;
- Que la démolition soit complétée dans les délais impartis au règlement;
- Que les arbres soient préservés, dans la mesure du possible et qu'un périmètre minimum de protection autour de chacun des arbres existants soit établi et érigé conformément aux dispositions du règlement de zonage avant la démolition de l'immeuble, **notamment la haie**;
- Que la durabilité environnementale du projet de démolition, soit entre autres les opportunités de récupération et valorisation des matériaux et équipements de l'immeuble à démolir soient démontrées par le propriétaire avant l'émission du permis de démolition.

D. 2 78, Woodland

La greffière informe le Comité que conformément à l'article 7.1 du Règlement BEAC-152 de la Ville de Beaconsfield, un avis fut affiché sur l'immeuble à être démoli le 22 janvier 2025 et un avis public fut affiché sur le site web de la Ville, conformément au Règlement BEAC-124, le 22 janvier 2025.

La greffière informe le Comité qu'une lettre d'objection à la démolition a été reçue durant la période prescrite.

Il est proposé par le conseiller Roger Moss, appuyé par le conseiller David Newell et **RÉSOLU À L'UNANIMITÉ** d'autoriser la demande de certificat d'autorisation pour la démolition du bâtiment situé au 78, Woodland, considérant :

- Le mauvais état de l'immeuble visé
- La faible valeur patrimoniale de l'immeuble visé

property is more than cosmetic since the structure is in poor state. He also reiterates that when deciding if a permit is issued or not, the Committee analyzed the request by considering various elements.

Subject to the applicable regulation and the following conditions:

- That the applicable park fees, be paid in the manner established by Council;
- That the replacement program submitted to the Planning Advisory Committee be approved by Council;
- That the demolition be completed within the period specified in the by-law;
- That the trees be preserved, wherever possible and that a minimum protection perimeter around each of the existing trees be established and erected in accordance with the provisions of the zoning by-law before the demolition of the building, **particularly the hedge**;
- That the environmental sustainability of the demolition project be demonstrated, including the opportunity to salvage and reuse the building's materials and equipment, before the issuance of a demolition permit.

D.2 78 Woodland

The City Clerk reports that, as required by section 7.1 of By-law BEAC-152, a notice was posted on the building to be demolished on January 22, 2025, and a public notice was posted on the City's website in accordance with By-law BEAC-124, on January 22, 2025.

The City Clerk informs the members of the Committee that one letter of objection was received, within the prescribed time.

It is moved by Councillor Roger Moss, seconded by Councillor David Newell and **UNANIMOUSLY RESOLVED** that the application for a certificate of authorization to demolish a building located at 78 Woodland be granted, considering:

- The poor state of the immovable
- The low heritage value of the immovable



BEACONSFIELD

- Les coûts excessifs estimés d'une éventuelle restauration de l'immeuble eu égard à sa valeur actuelle ainsi que la démonstration que la démolition est inévitable
- L'utilisation projetée du sol dégagé qui demeure le même
- Le caractère non sécuritaire de l'immeuble visé par la démolition
- The excessive estimated costs of eventual restoration of the immovable with respect to its current value and the demonstration that demolition is unavoidable
- The intended utilization of the vacated land, which remains the same
- The unsafe nature of the immovable subject to demolition

Le conseiller Moss indique que prendre une décision est facile dans ce cas, puisqu'il y a eu de la négligence au niveau de l'entretien du bâtiment aux fils des ans. Le rapport de l'ingénieur mentionne que l'état est médiocre et déficient, et parfois même non sécuritaire, notamment au niveau des poutres et de la structure et mentionne la problématique de moisissure. Il s'agit d'une propriété où le coût des travaux excède la valeur économique. En ce qui a trait à l'aspect patrimonial, bien que la construction date de 1927, les rapports de Gris Orange, celui particulièrement produit pour les bâtiments précédant 1940, ne signalent pas de valeur devant être conservée.

Le conseiller Newell a pris en considération le rapport de l'ingénieur pour appuyer sa décision et il reconnaît que chaque maison a son histoire, mais note que Gris Orange conclut à l'absence de valeur patrimoniale.

Le conseiller St-Jean explique que cet immeuble a presque 100 ans, mais qu'il est en mauvais état, car il a été abandonné et non habité. Le rapport de l'expert sur la valeur patrimoniale conclut qu'il n'y en a aucune. Il ajoute que cela aurait pu être un bel immeuble centenaire s'il y avait de l'entretien adéquat, cependant, la démolition est inévitable et le coût réaliste et raisonnable pour restaurer cet immeuble est excessif. On ne peut que constater un problème d'entretien et d'amélioration continue qui remonte à de nombreuses années.

Sous réserve de la réglementation applicable et des conditions suivantes :

- Que les frais de parc applicables soient payés de la manière déterminée par le Conseil;

Councillor Moss indicates that making a decision is easy in this case, since there has been negligence in maintain the building over the years. The engineer's report mentions that the condition is poor and deficient, and sometimes even unsafe, particularly in terms of the beams and structure, and mentions a mould problem. This is a property where the cost of work exceeds the economic value. In terms of heritage aspect, although the building dates to 1927, Gris Orange's reports, particularly the one made for pre-1940 buildings, does not indicate any value that should be preserved.

Councillor Newell has considered the engineer's report in support of his decision and recognizes that each house has its own history but notes that Gris Orange concludes that there is a no heritage value.

Councillor St-Jean explains that the building is almost 100 years old, but in poor condition, having been abandoned and uninhabited. The expert's report on heritage value concludes that there is none. He adds that it could have been a beautiful century-old building, however, demolition is inevitable, and the realistic and reasonable cost of restoring the building is excessive. We can only conclude that there is a problem with maintenance and continuous improvement which dates back many years.

Subject to the applicable regulation and the following conditions:

- That the applicable park fees, be paid in the manner established by Council;



BEACONSFIELD

- Que le programme de remplacement présenté au Comité consultatif d'urbanisme soit approuvé par le Conseil;
- Que la démolition soit complétée dans les délais impartis au règlement;
- Que la végétation et les arbres existants soient préservés, dans la mesure du possible et qu'un périmètre minimum de protection autour de chacun **des arbres existants ainsi que de la végétation** soit établi et érigé conformément aux dispositions du règlement de zonage avant la démolition de l'immeuble;
- Que la durabilité environnementale du projet de démolition, soit entre autres les opportunités de récupération et valorisation des matériaux et équipements de l'immeuble à démolir soient démontrées par le propriétaire avant l'émission du permis de démolition.
- That the replacement program submitted to the Planning Advisory Committee be approved by Council;
- That the demolition be completed within the period specified in the by-law;
- That the existing vegetation and trees be preserved, wherever possible and that a minimum protection perimeter around each of the **existing trees as well as the vegetation** be established and erected in accordance with the provisions of the zoning by-law before the demolition of the building;
- That the environmental sustainability of the demolition project be demonstrated, including the opportunity to salvage and reuse the building's materials and equipment, before the issuance of a demolition permit.

E. LEVÉE DE LA SÉANCE

Il est proposé par le conseiller Roger Moss, appuyé par le conseiller Martin St-Jean et **RÉSOLU À L'UNANIMITÉ** de lever la séance du Comité de démolition à 17 h 42.

E. CLOSING OF MEETING

It is moved by Councillor Roger Moss, seconded by Councillor Martin St-Jean and **UNANIMOUSLY RESOLVED** to close the Demolition Committee's meeting at 5:42 p.m.

PRESIDENT / CHAIRPERSON

GREFFIÈRE / CITY CLERK