

**COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION**

**18 MARS 2019**

**PROCÈS-VERBAL**

**Réunion du lundi 18 mars 2019 à 19h15**

**Salle Madeleine-Lahaye au 500, montée de l'Église à L'Île-Bizard**

Membres présents :	M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement, président intérimaire du comité de démolition M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen M. François d'Auteuil, citoyen Mme Geneviève Labrosse, citoyenne M. Robert Richer, citoyen
Membres absents :	M. Yves Sarault, conseiller d'arrondissement, président du comité de démolition M. Marcel Labbé, citoyen
Non-membres présents :	M. Sylvain Provencher, Chef de division, Urbanisme permis et inspections M. Michael Ledoux, secrétaire du comité consultatif d'urbanisme

---

L'assemblée est ouverte à 19h16

**1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**

Il est proposé par M. François D'Auteuil et appuyé par Mme Geneviève Labrosse,

**QUE l'ordre du jour soit adopté tel que rédigé.**

**2) 1769, CHEMIN BORD-DU-LAC : DÉMOLITION DU BÂTIMENT PRINCIPAL**

Le requérant désire procéder à la démolition du bâtiment principal localisé à l'adresse sise au 1769, chemin Bord-du-Lac.

Selon les données au rôle d'évaluation et dans le dossier de la propriété, le bâtiment visé a été érigé en 1925. Il est assujéti au règlement régissant sur la démolition d'immeuble numéro CA28 0019 puisqu'il a été construit avant le 17 juin 1946.

**2.1) ANALYSE DE LA DÉMOLITION DU BÂTIMENT PRINCIPAL**

La résidence visée par la demande est localisée sur le chemin Bord-du-Lac. Elle est implantée sur l'une des grandes propriétés dans la partie Nord-Ouest de l'île. Le terrain a une largeur de 41,15 mètres, une profondeur de +/-250 mètres sur superficie de 10 170 mètres carrés. Elle est implantée à une distance de 178 mètres de la ligne avant. Elle n'est d'ailleurs pas visible de la voie publique.

Nous présumons qu'elle a été utilisée à une fin saisonnière comme plusieurs constructions sur le chemin Bord-du-Lac. Tel que décrit dans le livre *Aux confins de Montréal L'Île-Bizard des origines à nos jours*, l'île est à une distance raisonnable en voiture de la ville de Montréal. À l'époque, le conseil municipal cherchait à attirer des gens fortunés en proposant de grands domaines avec un faible taux d'imposition au bord du lac des Deux-Montagnes. Nous n'avons malheureusement aucune information sur l'utilisation de la résidence visée par la demande, mais la forme de la construction et la grande superficie du terrain nous laisse croire à une utilisation saisonnière. Il serait d'ailleurs pertinent d'avoir davantage d'information sur le sujet. Nous pouvons remarquer que ce type de résidence saisonnière disparaît du paysage de l'île. Les grandes propriétés du chemin Bord-du-Lac sont souvent remplacées par de grandes résidences qui correspondent aux besoins des nouveaux occupants des lieux.

La construction de la résidence a été réalisée en 1925. Elle peut être considérée comme une construction qui s'inspire de la maison américaine qui est souvent caractérisée par une volumétrie simple intégrant un parement extérieur en clin, un mur-pignon, une toiture à deux (2) versants et avec son organisation de la façade.

Les caractéristiques originales de la résidence semblent avoir été maintenues. Nous pouvons remarquer notamment son mur pignon, façade asymétrique, toiture à deux (2) versants, parement en clin, toiture en bardeau d'asphalte et avec l'intégration de détails architecturaux comme les

chambranles, planches cornières, etc. Toutefois, nous n'avons pas de photo qui aurait pu valider le traitement de la demande.

Selon le rapport de justification de la démolition no 1151 réalisé par Jean-Philippe Hippolyte, il démontre que la résidence est en mauvais état puisqu'elle a notamment des faiblesses au niveau de la structure (humide), affaissement important de certains planchers, fondation en moellon et en pierre, infiltration d'eau à certains endroits, plomberie et électricité désuet. Cependant, le rapport n'indique pas que la résidence est dans un si mauvais état de manière que la seule option est de la démolir. Il semble possible de réaliser des rénovations pour une résidence fonctionnelle et sécuritaire.

## 2.2) Analyse du programme de réutilisation du sol

Le projet de réutilisation du sol vise la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée. Le gabarit sera beaucoup plus imposant que la résidence existante. L'architecture proposée s'inspire d'un style de type manoir/château qui est caractérisé par un volume imposant, une austérité des lignes, un toit découpé et majestueux, leurs lignes verticales, l'utilisation de matériaux nobles comme la pierre et des détails architecturaux décoratifs.

En détail, les matériaux extérieurs utilisés seront :

- La façade avant principale sera composée de deux (2) parements extérieurs – Estate stone de couleur brockton et une brique MJ Saratoga de couleur brockton;
- Les façades latérales et arrière seront composées de deux (2) parements extérieurs – Estate stone de couleur brockton et une brique MJ Saratoga de couleur brockton;
- La couverture de la toiture sera composée d'un bardeau d'asphalte mystique 42 de couleur brun classique;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres, les portes d'entrée seront en aluminium de couleur brun.

L'implantation proposée sera pratiquement identique à la résidence existante. Elle sera également à +/-177 mètres de la voie publique. Il faut noter que la résidence existante et celle projetée n'est/ne sera pas vraiment visible du chemin du Bord-du-Lac. De plus, il sera exigé un (1) arbre/250m<sup>2</sup> de superficie de terrain. Ainsi, le couvert végétal en cour avant camouflera davantage la construction visée.

## 2.3) Avis final

Sur la base du résumé du rapport d'inspection de la présentation PowerPoint de la présente séance, de l'analyse et des discussions entre les requérants, le Comité de démolition a accepté de recevoir une demande de démolition.

Conformément à la réglementation applicable, un affichage dans un journal local et sur le bâtiment a été fait. À partir du jour de l'affichage, les personnes souhaitant se prononcer sur le projet de démolition bénéficiaient alors d'un délai de 10 jours pour transmettre une opposition.

Aucune personne n'a manifesté une opposition à la démolition à l'intérieur du délai de 10 jours.

Il est proposé par M. François D'Auteuil et appuyé par Mme Geneviève Labrosse,

**QUE le comité de démolition autorise la demande de démolition du bâtiment situé au 1769, chemin Bord-du-Lac, lot 4 589 245 du cadastre du Québec, conformément au Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA28 0019).**

## 4) 15 449, BOULEVARD GOUIN OUEST (RETOUR) : MODIFIER LES PHASES

Le promoteur a déposé en février 2018 une demande à l'effet de démolir l'ancien bâtiment principal dont l'usage principal était celui d'un restaurant *Ristorante Tevere*. La demande a été acceptée par le comité de démolition. Tel que prescrit à l'article 7 du règlement régissant sur la démolition d'immeuble no CA28 0019, l'échéancier du projet peut être compris dans la demande le cas échéant. Lors du traitement de la demande en février 2018, l'échéancier a été déposé et traité par le comité puisque le projet comporte plusieurs phasages.

Le projet a débuté récemment. Par contre, le requérant souhaite modifier son phasage et du coup, nous devons apporter les modifications nécessaires à la résolution.

Il est proposé par M. François D'Auteuil et appuyé par Mme Geneviève Labrosse,

**QUE le comité de démolition autorise la modification aux phases initialement proposées lors du comité de démolition du 19 février 2018 à la demande de démolition du bâtiment situé au 15 449, boulevard Gouin Ouest, lot 6 290 047 du cadastre du Québec, conformément au Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA28 0019).**

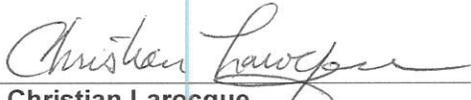
## 5) VARIA

Aucune discussion.

**6) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

Il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay.

**QUE l'assemblée soit levée à 19h31**



---

**Christian Larocque**  
Président intérimaire du comité de  
démolition



---

**Sylvain Provencher**  
Chef de division urbanisme, permis et inspections