

## COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION

### PROCÈS-VERBAL

Réunion du mardi, 21 septembre 2021 à 19:00  
Visioconférence par l'application Meet

- Membres présents : M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement, président  
Mme Danielle Myrand, citoyenne  
M. René Gervais, citoyen  
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen  
M. Steve Bergeron, citoyen  
M. Franck David, citoyen
- Membre absent : M. Yves Sarault, conseiller d'arrondissement
- Non-membres présents : M. Sylvain Provencher, Chef de division Urbanisme permis et inspections  
M. Michael Ledoux, conseiller en aménagement et secrétaire du comité de démolition
- 

L'assemblée est ouverte à 19h01

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

Il est proposé par M. Franck David et appuyé par Mme Danielle Myrand.

**QUE L'ORDRE DU JOUR SOIT ADOPTÉ TEL QUE RÉDIGÉ.**

#### 2) **ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ DE DÉMOLITION EN DATE DU 15 JUIN 2021**

Il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par M. Franck David,

**QUE LE PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU COMITÉ DE DÉMOLITION D'IMMEUBLE EN DATE DU 15 JUIN 2021 ADOPTÉ TEL QUE PRÉSENTÉ.**

#### 3) **1601, CHEMIN BORD-DU-LAC : DÉMOLITION DU BÂTIMENT PRINCIPAL**

La demande consiste à démolir un bâtiment principal occupé anciennement par un usage de type résidence unifamiliale isolée pour la réalisation d'un projet immobilier.

##### **ANALYSE DE LA DÉMOLITION DU BÂTIMENT PRINCIPAL**

La résidence visée par la demande (maison du jardinier) est impactée sur une grande propriété dans la partie nord-ouest de L'Île-Bizard. Riveraine au lac des Deux-Montagnes et à l'intérieur de la zone considérée comme agricole, le terrain a une superficie totale de 35 513m<sup>2</sup>. Depuis la fin du 17<sup>e</sup> siècle, elle a été utilisée à une fin agricole jusqu'à la fin du 20<sup>e</sup> siècle. Plusieurs bâtiments ont été construits et démolis au cours des décennies. Aujourd'hui, les caractéristiques originales du site sont pratiquement disparues. La maison du jardinier a été érigée entre 1900 et 1947. Cette dernière remplaçait même une résidence ancestrale. Ses caractéristiques architecturales correspondent à la maison traditionnelle québécoise. En voici ses principales caractéristiques :

- Détails architecturaux d'inspiration maison québécoise;
  - Plan rectangulaire;
  - Organisation de la façade assez symétrique;
  - Toit deux versants ;
  - Façade avant simple;
  - Revêtement en clin horizontal;
  - Toiture en bardeau d'asphalte;
  - Galerie couverte;
  - Larmier;
  - Extension arrière;
  - Implantation centrée sur le terrain.

D'autre part, elle ne semble pas avoir une composante historique à la résidence, à l'exception qu'elle était utilisée comme la maison du jardinier selon les dires. Lors de sa démolition, si approuvée, des fouilles archéologiques seront réalisées afin de vérifier s'il y a d'anciens vestiges sous la maison et notamment pour retrouver les fondations de la maison ancestrale. L'un des

volets sensibles de la propriété est la préoccupation archéologique puisqu'il y a eu plusieurs vieux bâtiments et dépendances qui ont disparu. La composante principale de la propriété était jadis agricole. Aujourd'hui, bien qu'il y ait encore quelques rangées de pommiers, la propriété n'est plus utilisée à cette fin. C'est devenu une grande propriété à usage résidence avec deux (2) résidences principales et des dépendances. L'ensemble du terrain a été modifié par l'être humain et elle est entièrement considérée comme un site anthropique. Aucune valeur écologique n'a été relevée sur le site.

Tel que mentionné ci-haut, la résidence est âgée. Elle aurait été érigée entre 1900 et 1947. Elle n'a pas subi de rénovation majeure à l'exception d'une petite extension arrière. Du coup, son intégrité architecturale est relativement bien conservée. En contrepartie, elle est en mauvaise état faute d'entretien et de rénovation périodique. L'expert de l'évaluation de l'état du bâtiment visé informe que le coût des réparations dépasserait celle de la valeur du bâtiment. Sa recommandation est la démolition du bâtiment. Voici quelques détails de l'état du bâtiment :

- Fondation :
  - Bloc de béton :
  - Fissures apparentes;
  - Trous apparents;
  - Présence d'humidité et de moisissure;
  - Tassement différentiel;
  - Détérioration de la fondation;
  - Possible absence d'un drain français;
- Soffites et fascias :
  - Absence d'aération;
  - Absence de ventilation;
- Fenêtres :
  - Absence de calfeutrage;
  - Infiltration d'eau;
- Galerie extérieure :
  - Structure instable;
  - Mal fixé au bâtiment;
- Toiture :
  - Couverture endommagée;
  - Ondulation de la toiture;
- Intérieur de la résidence :
  - Infiltration d'eau;
  - Moisissure

Le projet a été évalué par le comité de démolition et les membres y sont favorables.

Il est proposé par M. René Gervais et appuyé par M. Franck David,

QUE le comité de démolition autorise la demande de démolition du bâtiment situé au 1601, chemin Bord-du-Lac, lot no 4 589 993 du cadastre du Québec, conformément au Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA28 0019).

## **ANALYSE DE LA RÉUTILISATION DU SOL**

Le projet de réutilisation du sol est de créer un secteur résidentiel isolé de huit (8) terrains d'une superficie minimale de 3000m<sup>2</sup>. Une rue publique sera créée pour desservir les futurs résidents qui déboucheront sur le chemin Bord-du-Lac. Bien que le projet soit à l'intérieur de la zone agricole et n'est pas usuel de voir ce type de projet aujourd'hui, le requérant a une autorisation de la Commission de protection des terres agricoles du Québec (CPTAQ) pour réaliser ce projet (décision no STE-M-100610-0501). De plus, le projet de lotissement a été recommandé favorable sous conditions au comité consultation d'urbanisme (CCU) du 20 juillet dernier et approuvé sous conditions au conseil d'arrondissement par la résolution no CA21 28 210 en date du 29 juillet 2021. Les futures constructions seront d'une architecture d'inspiration "modern farm house" pour respecter le côté champêtre et rural du lieu.

Le projet a été évalué par le comité de démolition et les membres y sont favorables.

Il est proposé par M. Christian Larocque et appuyé par M. René Gervais,

QUE le comité de démolition autorise le projet de réutilisation du sol situé au 1601, chemin Bord-du-Lac correspondant au lot no 4 598 993 du cadastre du Québec, conformément au Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA28 0019).

## **CONSULTATION ÉCRITE**

Compte tenu de l'état d'urgence sanitaire et dans le respect des décrets ministériels portant sur les procédures autres que référendaires qui font partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens, toute personne peut

transmettre des commentaires écrits, par courriel ou par courrier, pour une période de 15 jours suivant la publication du présent avis.

Toute personne intéressée souhaitant s'opposer à la demande de démolition no 2021-04 pouvait transmettre, du 3 au 20 septembre 2021, des commentaires écrits motivant son opposition par courriel et courrier régulier. Nous n'avons reçu aucun commentaire ou opposition.

En respectant les procédures, deux (2) affichages ont été publiés. Un premier affichage a été diffusé sur le site web de l'arrondissement avec une description du projet demandé. Le second affichage est, l'installation d'un panneau sur poteau, en cours avant de la propriété visible au 1601, chemin Bord-du-Lac.

#### **AVIS FINAL**

QUE le comité de démolition autorise la demande de démolition du bâtiment et le projet de réutilisation du sol situé au 1601, chemin Bord-du-Lac lot no 4 589 993 du cadastre du Québec, conformément au Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA28 0019).

#### **4) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

Il est proposé par M. Franck David et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay,

**QUE l'assemblée soit levée à 19h21**

---

**Christian Larocque**  
Président du comité de démolition

---

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