

**VILLE DE SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE – COMITÉ DE DÉMOLITION  
PROCÈS-VERBAL**

**SÉANCE RÉGULIÈRE DU COMITÉ DE DÉMOLITION TENUE LE 31 MAI 2023, À 17 HEURES,  
À LA SALLE DU CONSEIL AU 1585, RUE MONTARVILLE**

**MEMBRES PRÉSENTS :**

Monsieur Mathieu Marcil, conseiller  
Monsieur Louis Mercier, conseiller  
Madame Louise Dion, conseillère (présidente)

**ÉTAIENT AUSSI PRÉSENTS :**

Madame Vanessa Latour, chargée de projet en urbanisme, Division planification et développement  
Monsieur Jonathan Montalva, chef de division, Division planification et développement, agissant à titre de secrétaire

Les demandeurs sont présents lors de la séance.

**CD 230531.1      OUVERTURE DE LA SÉANCE RÉGULIÈRE DU COMITÉ DE DÉMOLITION**

Madame Louise Dion souhaite la bienvenue aux personnes présentes et la réunion débute à 17 h.

**CD 230531.2      ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**

Il est dûment proposé et unanimement résolu que les membres du comité de démolition acceptent l'ordre du jour, en y retirant le point suivant :

2.4      DEM 2023-124 – 2101, rue Montarville – Demande de démolition d'un bâtiment principal résidentiel

Le point est retiré considérant le conflit d'intérêts potentiel d'un membre du comité et considérant que le Règlement sur la démolition d'immeubles URB-DEM2023 fixe le quorum à 3 membres.

**VILLE DE SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE – COMITÉ DE DÉMOLITION  
PROCÈS-VERBAL**

**DEMANDES DE DÉMOLITION**

**CD 230531.3**

**Projet :** Démolition d'une résidence bifamiliale **DEM 2023-115**

**Objet :** Demande de démolition  
Dispositions applicables à un bâtiment principal

**Emplacement :** 147-149, chemin De La Rabastalière Est **Zone HC-904**  
(lot : 2 418 088)

CONSIDÉRANT QUE les membres du comité de démolition prennent connaissance de la demande de démolition DEM 2023-115;

CONSIDÉRANT QUE la démolition d'un bâtiment principal est assujettie à une approbation en vertu du Règlement sur la démolition d'immeubles URB-DEM2023;

CONSIDÉRANT QUE la résidence ne figure pas à l'inventaire des bâtiments patrimoniaux annexé au plan d'urbanisme ni au préinventaire réalisé par la firme Patri-Arch en 2016 et que par conséquent, la préparation d'un avis patrimonial n'était pas un prérequis à la demande de démolition;

CONSIDÉRANT QUE le demandeur a pris la décision de mandater une firme afin de préparer un avis patrimonial considérant qu'elle fut construite en 1940 et qu'elle est située sur un chemin patrimonial;

CONSIDÉRANT QUE l'avis réalisé par la firme Patri-Arch indique que la résidence comporte une valeur historique, de rareté et d'authenticité dite « faible » et une valeur d'architecture et de contexte dite « moyenne » pour une valeur patrimoniale globale dite « moyenne » en considérant principalement son intégration dans le milieu, ainsi que les dimensions de son terrain et la présence d'arbres matures qui contribuent au caractère champêtre du secteur;

CONSIDÉRANT QUE l'avis patrimonial indique que la préservation de la résidence ne doit pas être imposée à tout prix et que dans le cadre d'un projet de redéveloppement, il serait important que le projet de remplacement s'intègre bien dans son milieu et qu'il permette de maximiser la préservation des arbres;

CONSIDÉRANT QUE la résidence actuelle comporte de nombreuses problématiques et anomalies qui font en sorte que sa rénovation impliquerait des investissements très importants en lien avec la fondation, la structure, les revêtements, l'isolation, la plomberie et les finitions intérieures;

CONSIDÉRANT QUE les critères d'évaluation du Règlement sur la démolition d'immeubles URB-DEM2023 en lien avec la réutilisation du sol sont les suivants :

- Le projet permet de maximiser la préservation des arbres existants;
- La volumétrie du projet est compatible avec les bâtiments environnants;
- Les caractéristiques architecturales du bâtiment sont compatibles avec celle des bâtiments environnants;

CONSIDÉRANT QUE le projet de réutilisation du sol déposé ne permet pas de maximiser la préservation des arbres puisque l'implantation au sol est très importante et qu'il implique l'aménagement d'allées véhiculaires dans les deux cours latérales;

CONSIDÉRANT QUE le projet de réutilisation du sol vise à construire un bâtiment de 4 étages adjacent à plusieurs résidences unifamiliales et sa volumétrie ne permet pas une intégration optimale et comporte 15 terrasses qui créent des vues intrusives dans les aires de vie extérieures des propriétés unifamiliales voisines;

**VILLE DE SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE – COMITÉ DE DÉMOLITION  
PROCÈS-VERBAL**

CONSIDÉRANT QUE le projet de réutilisation du sol ne permet pas de créer une transition harmonieuse entre le bâtiment multifamilial situé à gauche de l'immeuble et les résidences unifamiliales environnantes;

CONSIDÉRANT QUE le style architectural moderne du projet de remplacement ne s'intègre pas au secteur et ne permet pas une intégration optimale au chemin patrimonial De La Rabastalière Est;

CONSIDÉRANT QUE la résidence bifamiliale existante est en droit acquis et qu'advenant un redéveloppement du site, le Règlement de zonage URB-Z2017 prescrit pour le terrain visé un minimum de 11 logements;

CONSIDÉRANT QUE le comité de démolition juge que la demande présentée **répond partiellement** aux critères d'évaluation d'une demande d'autorisation formulée à l'article 38 dudit règlement sur la démolition d'immeubles;

EN CONSÉQUENCE, les membres du comité **approuvent** la demande de démolition DEM 2023-115, du bâtiment situé aux 147-149, chemin De La Rabastalière Est, et exigent que les conditions suivantes soient intégrées au projet de réutilisation du sol et considérées lors de l'analyse de la demande de PIIA :

- Le projet de réutilisation du sol devra intégrer les éléments suivants :
  - Réduire la volumétrie du bâtiment projeté afin d'éviter un effet de masse par rapport aux bâtiments voisins;
  - Comporter une volumétrie qui permet une transition entre le bâtiment multifamilial présent à la gauche du site et les résidences unifamiliales environnantes;
  - Comporter des caractéristiques architecturales compatibles avec les éléments significatifs du secteur en matière de patrimoine;
  - Concevoir le projet de façon à maximiser la préservation des arbres matures et la végétation sur le site afin de maintenir les caractéristiques paysagères spécifiques à ce secteur du chemin De La Rabastalière Est;
  - Protéger tous les arbres matures lors de la démolition;
  - Remettre à la Ville un rapport final de tous les matériaux non contaminés qui auront été récupérés et valorisés, à la fin des travaux de démolition;
  - Rendre la demande de démolition nulle et sans effet si un permis n'est pas obtenu par le demandeur dans les vingt-quatre (24) mois suivant l'adoption de la résolution.

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

---

**VILLE DE SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE – COMITÉ DE DÉMOLITION  
PROCÈS-VERBAL**

**DEMANDES DE DÉMOLITION**

**CD 230531.4**

**Projet :** Démolition d'une résidence **DEM 2023-122**

**Objet :** Demande de démolition  
Dispositions applicables à un bâtiment principal

**Emplacement :** 442, chemin De La Rabastalière Est (lot : 2 418 375) **Zone HA-721**

CONSIDÉRANT QUE les membres du comité de démolition prennent connaissance de la demande de démolition DEM 2023-122;

CONSIDÉRANT QUE la démolition d'un bâtiment principal est assujettie à une approbation en vertu du Règlement sur la démolition d'immeubles URB-DEM2023;

CONSIDÉRANT QUE la résidence n'a pas été identifiée par la Ville comme étant un bâtiment comportant un intérêt patrimonial;

CONSIDÉRANT QU'un rapport d'inspection démontre de nombreuses problématiques nécessitant des interventions qui engendraient des investissements importants;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire du sol dégagé propose une nouvelle résidence unifamiliale isolée qui contribuera à rehausser la qualité du cadre bâti existant;

CONSIDÉRANT QUE la façade principale du projet de construction projetée devra proposer une signature architecturale traditionnelle qui s'intègre au secteur notamment par l'ajout de maçonnerie et la modification de la forme des ouvertures en façade;

CONSIDÉRANT QUE le comité de démolition juge que la demande présentée **répond partiellement** aux critères d'évaluation d'une demande d'autorisation formulée à l'article 38 dudit règlement sur la démolition d'immeubles;

EN CONSÉQUENCE, les membres du comité **approuvent** la demande de démolition DEM 2023-122, du bâtiment situé au 442, chemin De La Rabastalière Est, et exigent que les conditions suivantes soient intégrées au projet de réutilisation du sol et considérées lors de l'analyse de la demande de PIIA :

- Réviser le projet afin d'intégrer des caractéristiques architecturales compatibles avec les éléments significatifs du secteur en matière de patrimoine;
- Protéger tous les arbres matures lors de la démolition et de la construction de la nouvelle résidence;
- Remettre à la Ville un rapport final de tous les matériaux qui auront été récupérés et valorisés, à la fin des travaux de démolition;
- Rendre la demande de démolition nulle et sans effet si un permis n'est pas obtenu par le demandeur dans les vingt-quatre (24) mois suivant l'adoption de la résolution.

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

**VILLE DE SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE – COMITÉ DE DÉMOLITION  
PROCÈS-VERBAL**

**DEMANDES DE DÉMOLITION**

**CD 230531.5**

**Projet :** Démolition d'une résidence **DEM 2023-123**

**Objet :** Demande de démolition  
Dispositions applicables à un bâtiment principal

**Emplacement :** 1985, rue de Cambrai (lot : 3 693 688) **Zone HA-404**

CONSIDÉRANT QUE les membres du comité de démolition prennent connaissance de la demande de démolition DEM 2023-123;

CONSIDÉRANT QUE la démolition d'un bâtiment principal est assujettie à une approbation en vertu du Règlement sur la démolition d'immeubles URB-DEM2023;

CONSIDÉRANT QUE la résidence n'a pas été identifiée par la Ville comme étant un bâtiment comportant un intérêt patrimonial;

CONSIDÉRANT QU'un rapport d'état de l'immeuble démontre de nombreuses problématiques nécessitant des interventions qui engendraient des investissements importants;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire du sol dégagé propose une nouvelle résidence unifamiliale isolée qui contribuera à rehausser la qualité du cadre bâti existant;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction devra présenter une hauteur du bâtiment principal conforme au règlement de zonage en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le traitement de la façade principale devra être revu afin de ne pas donner un effet de dominance au garage attenant;

CONSIDÉRANT QUE le comité de démolition juge que la demande présentée **répond** aux critères d'évaluation d'une demande d'autorisation formulée à l'article 38 dudit règlement sur la démolition d'immeubles;

EN CONSÉQUENCE, les membres du comité **approuvent** la demande de démolition DEM 2023-123, du bâtiment situé au 1985, rue de Cambrai, et exigent que les conditions suivantes soient respectées :

- Protéger tous les arbres matures, en cour avant et latérale gauche, lors de la démolition et de la construction de la nouvelle résidence;
- Remettre à la Ville un rapport final de tous les matériaux qui auront été récupérés et valorisés, à la fin des travaux de démolition;
- Rendre la demande de démolition nulle et sans effet si un permis n'est pas obtenu par le demandeur dans les vingt-quatre (24) mois suivant l'adoption de la résolution.

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

**VILLE DE SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE – COMITÉ DE DÉMOLITION  
PROCÈS-VERBAL**

**CD 230531.6      LEVÉE DE LA SÉANCE RÉGULIÈRE DU COMITÉ DE DÉMOLITION**

Ayant traité tous les sujets à l'ordre du jour, la séance est levée à 18 h.

---

Jonathan Montalva  
Secrétaire