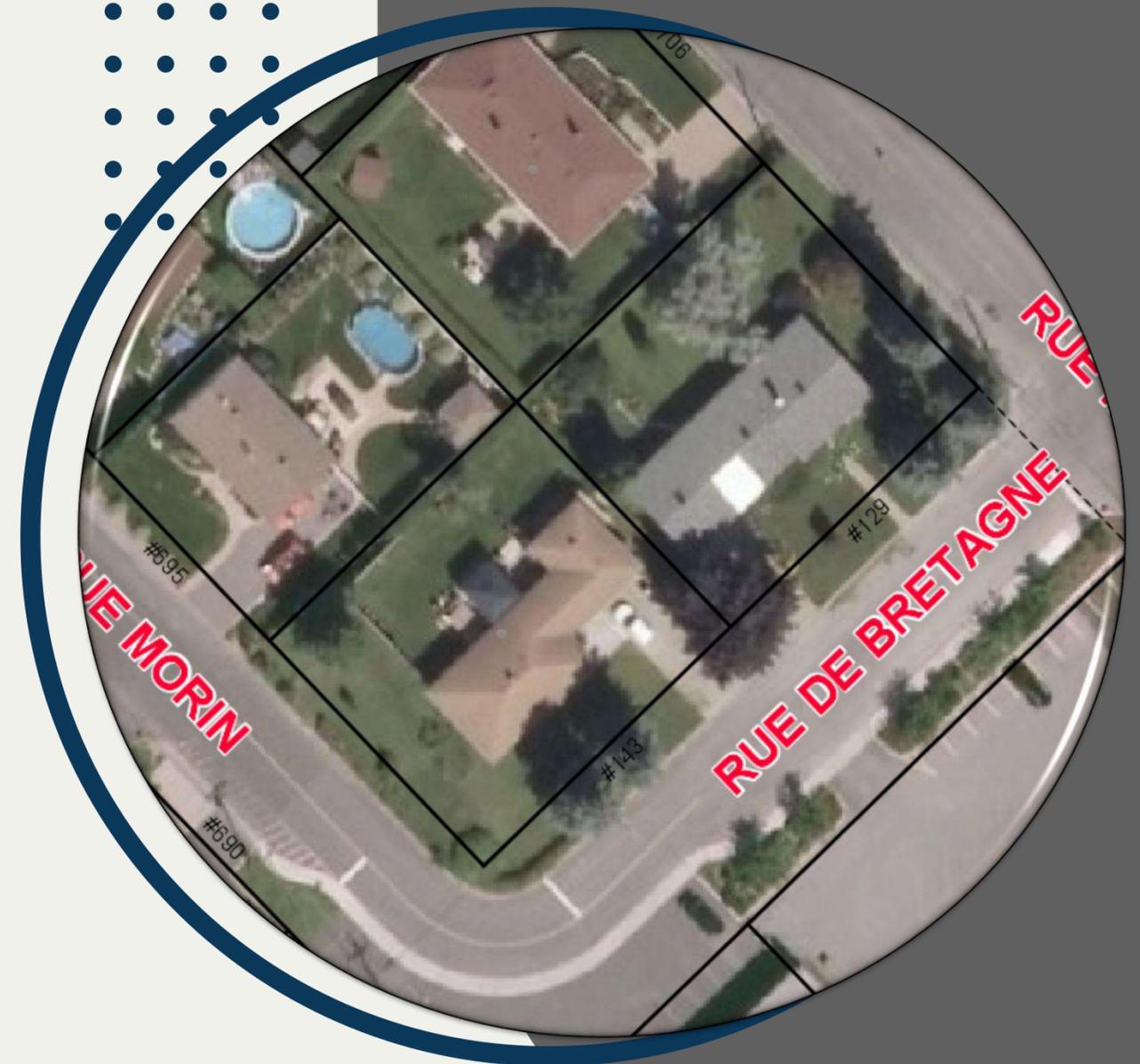




# COMITÉ DE DÉMOLITION

**Demandes de démolition  
pour les bâtiments situés aux  
129 et 143, rue de Bretagne**



Assemblée publique tenue le 26 mai 2025  
Document préparé par Chantal St-Amant, urb.  
et Marie-Pierre Tremblay, urb.

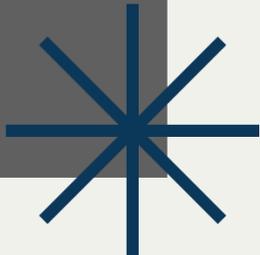
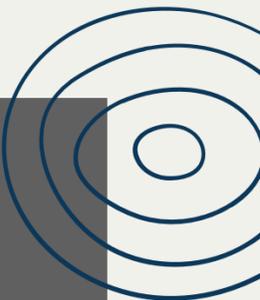
# CONTENU DE LA PRÉSENTATION

- **Le cheminement de la demande**
- **Contexte de la demande**
- **Le patrimoine**
- **L'état des immeubles**
- **L'aspect locatif**
- **L'utilisation du sol dégagé**
- **L'analyse des objectifs et critères du PIIA**
- **La présentation des oppositions, commentaires et avis écrits reçus**
- **Période de questions ou commentaires**
- **La prise de décision du comité**



**Demandes de démolition – 129 et 143, rue de Bretagne**

# **Le cheminement de la demande**



# Le cheminement de la demande

Étapes	Date
✓ Réception de la demande complète	28 avril 2025
✓ Transmission d'un avis aux locataires par le demandeur	6 mai 2025
✓ Présentation des demandes de PIIA et de PPCMOI relatives au projet de réutilisation du sol dégagé au comité consultatif d'urbanisme	13 mai 2025
✓ Analyse de la demande par les Services de l'urbanisme et du développement durable	
✓ Publication d'un avis public et affichage d'un avis sur les terrains concernés	14 mai 2025
✓ Transmission de l'avis public au ministre dans le cas d'un immeuble patrimonial	S.o.

# Le cheminement de la demande

Étapes	Date
✓ <b>Présentation de la demande au conseil local du patrimoine (CCU)</b>	<b>S.o.</b>
✓ <b>Délai pour permettre aux personnes qui le souhaitent de s'opposer à la démolition</b>	<b>10 jours suivant l'affichage de l'avis</b>
➤ <b>Séance publique du comité de démolition</b>	<b>26 mai 2025</b>
➤ <b>Possibilité de demander un délai dans le but d'acquérir l'immeuble pour conserver son caractère locatif ou patrimonial (maximum de 2 mois, si le comité l'estime opportun)</b>	<b>26 juillet 2025</b>
➤ <b>Possibilité pour le comité de démolition de demander l'avis du comité consultatif d'urbanisme</b>	<b>26 mai 2025 (le CCU serait le 17 juin 2025)</b>
➤ <b>Décision du comité de démolition</b>	<b>26 mai 2025 si aucun délai n'est demandé</b>

# Le cheminement de la demande

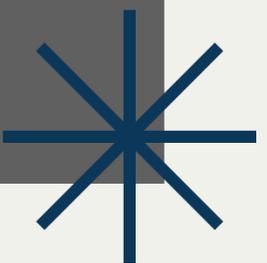
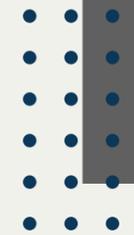
Étapes	Date
<input type="checkbox"/> Délai de 30 jours pour demander une révision au conseil municipal. Dans le cas d'un immeuble patrimonial, le conseil peut lui-même adopter une résolution annonçant son intention de réviser cette décision	25 juin 2025
<input type="checkbox"/> Séance du conseil municipal, si une révision est demandée	7 juillet 2025
<input type="checkbox"/> Transmission d'un avis à la MRC dans le cas d'un immeuble patrimonial dont la démolition est autorisée	S.o.
<input type="checkbox"/> Pouvoir de désaveu de la MRC dans le cas d'un immeuble patrimonial (90 jours de la réception de l'avis)	S.o.
<input type="checkbox"/> Adoption d'un premier projet de résolution de PPCMOI par le conseil municipal pour le projet de réutilisation du sol dégagé	2 juin 2025

# Le cheminement de la demande

Étapes	Date
<input type="checkbox"/> Assemblée publique au sujet du PPCMOI	À venir
<input type="checkbox"/> Adoption d'un second projet de résolution de PPCMOI par le conseil municipal	À venir
<input type="checkbox"/> Procédure d'approbation référendaire	À venir
<input type="checkbox"/> Adoption du PPCMOI par le conseil municipal et approbation du PIIA	À venir
<input type="checkbox"/> Approbation du PPCMOI par la MRC	À venir
<input type="checkbox"/> Délivrance du permis de démolition, si la demande est accordée	À venir

**Demandes de démolition – 129 et 143, rue de Bretagne**

# **Le contexte de la demande**





# Contexte

**Des demandes de démolition, d'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et de PIIA ont été déposées afin de permettre la construction d'une habitation multifamiliale de 16 logements sur les terrains des bâtiments actuellement situés aux 129 et 143, rue de Bretagne.**

**Le projet nécessite la démolition des deux maisons unifamiliales isolées et le remembrement des deux lots afin d'en avoir un seul. Le projet doit préalablement être approuvé au comité de démolition pour obtenir les autorisations nécessaires pour la construction du projet de réutilisation du sol dégagé.**

**Le bâtiment proposé de 16 logements serait de deux étages avec une majorité de cases de stationnement en sous-sol.**





# Propriétés visées



143, rue de Bretagne



129, rue de Bretagne

# Propriétés voisines



**695, rue Morin**  
**Voisin arrière**



**706, rue Maple**  
**Voisin arrière**



**Rue de Bretagne (coin Maple)**  
**Voisins d'en face**

# Propriétés du secteur



103, rue de Bretagne



Rue Morin



Rue de Bretagne

# Propriétés du secteur



**80, rue de Bretagne**



**68-78, rue de Bretagne**

**Demandes de démolition – 129 et 143, rue de Bretagne**

# Le patrimoine





# Patrimoine

**En vertu du règlement 428-00-2022, il n'est pas obligatoire de présenter les demandes de démolition des deux habitations unifamiliales au CCU puisqu'elles ne sont pas citées, ne sont pas situées dans un site patrimonial cité et ne font pas partie d'un inventaire des immeubles qui présentent une valeur patrimoniale adopté par la MRC.**

**Elles ne sont donc pas considérées comme patrimoniales et il ne sera pas nécessaire de transmettre d'avis concernant leur démolition à la MRC ni au ministère de la Culture et des Communications. Le comité de démolition aurait toutefois le pouvoir de demander à ce que le CCU soit consulté au sujet de ces demandes, malgré tout.**

**Selon l'information que nous avons dans les dossiers des propriétés, le bâtiment situé au 129, rue de Bretagne aurait été construit en 1960 et celui situé au 143, rue de Bretagne aurait été construit en 1954.**



**Les bâtiments sont probablement de type architectural « bungalow » et semblent avoir subi plusieurs agrandissements et modifications au fil du temps. Les revêtements extérieurs sont composés de revêtement horizontal léger et le bâtiment situé au 129, rue de Bretagne comporte un bandeau de maçonnerie dans le bas de la façade principale.**



Demandes de démolition – 129 et 143, rue de Bretagne

# L'état des l'immeubles



# État de l'immeuble

## 129, rue de Bretagne

- **Toiture endommagée entraînant des infiltrations d'eau importantes affectant l'intégrité de la charpente et des matériaux internes;**
- **Désuétude de l'aménagement intérieur ne répondant plus aux standards minimaux du marché immobilier;**
- **Non-conformité aux normes actuelles au niveau de la sécurité incendie, de l'isolation et de l'efficacité énergétique;**
- **Absence d'installations fonctionnelles tels que le lave-vaisselle, la laveuse et la sècheuse;**
- **Le coût des travaux de rénovation excéderait la valeur marchande du bâtiment actuel rendant l'opération économiquement non viable.**

# État de l'immeuble 129, rue de Bretagne



# État de l'immeuble – 129, rue de Bretagne





# État de l'immeuble 143, rue de Bretagne

- **Dommmages aux murs intérieurs (trous);**
  - **Désuétude de l'aménagement intérieur ne répondant plus aux standards minimaux du marché immobilier;**
  - **Non-conformité aux normes actuelles au niveau de la sécurité incendie, de l'isolation et de l'efficacité énergétique;**
  - **Le coût des travaux de rénovation excéderait la valeur marchande du bâtiment actuel rendant l'opération économiquement non viable.**
- 
- 
- 

# État de l'immeuble – 143, rue de Bretagne



# État de l'immeuble – 143, rue de Bretagne





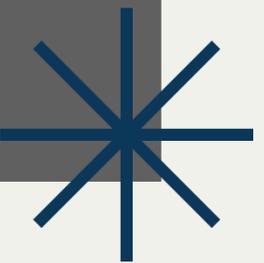
# Détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage

**Bien que les deux maisons ne soient pas au goût du jour, elles ne semblent pas dans un état de délabrement qui pourrait entraîner la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage.**



**Demandes de démolition – 129 et 143, rue de Bretagne**

# L'aspect locatif



# Aspect locatif

**L'une des maisons est vacante depuis son achat par les demandeurs. L'ancien propriétaire ayant déménagé. L'autre maison est toujours habitée par l'ancien propriétaire. Il a été entendu que celui-ci devrait déménager lorsque les demandeurs obtiendraient l'autorisation de démolir la maison ou au plus tard à la fin de l'année 2025. Cet occupant a été informé par le requérant de son intention de s'adresser au comité de démolition pour obtenir l'autorisation de démolir la maison.**

**Concernant les effets de ces démolitions sur les besoins en logements, les deux maisons unifamiliales seraient remplacées par 16 logements de typologies variées. Cela permettrait de lutter contre la crise du logement. Le projet de remplacement doit être approuvé au niveau d'un PPCMOI et d'un PIIA.**

**Demandes de démolition – 129 et 143, rue de Bretagne**

# L'utilisation du sol dégagé





# Projet de réutilisation du sol dégagé

**Le projet propose un total de 16 unités locatives dont:**

- **6 logements de type 3 ½,**
- **5 logements de type 4 ½**
- **5 logements de type 5 ½.**

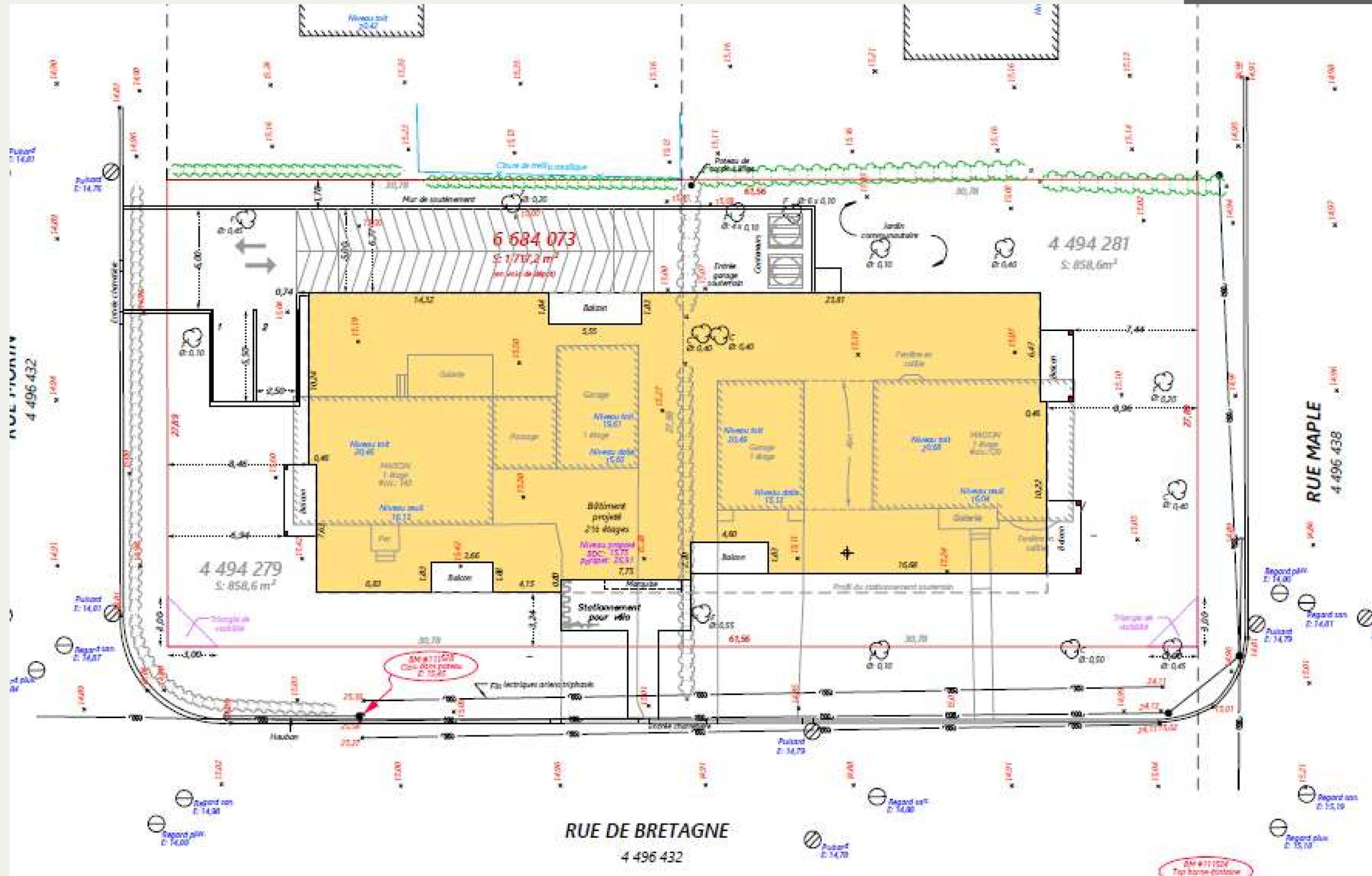
**Les logements seraient accessibles, c'est-à-dire adaptables pour les personnes à mobilité réduite. Un total de 26 cases de stationnement est prévu, dont 2 extérieures réservées aux visiteurs et 24 en sous-sol.**

**Le site comporterait 40,6% d'espaces verts et la plantation de 14 arbres.**

**L'architecture serait contemporaine et composée de matériaux de couleurs pâles, dont de la maçonnerie blanche et grise et un revêtement métallique de couleur beige (imitation bois).**

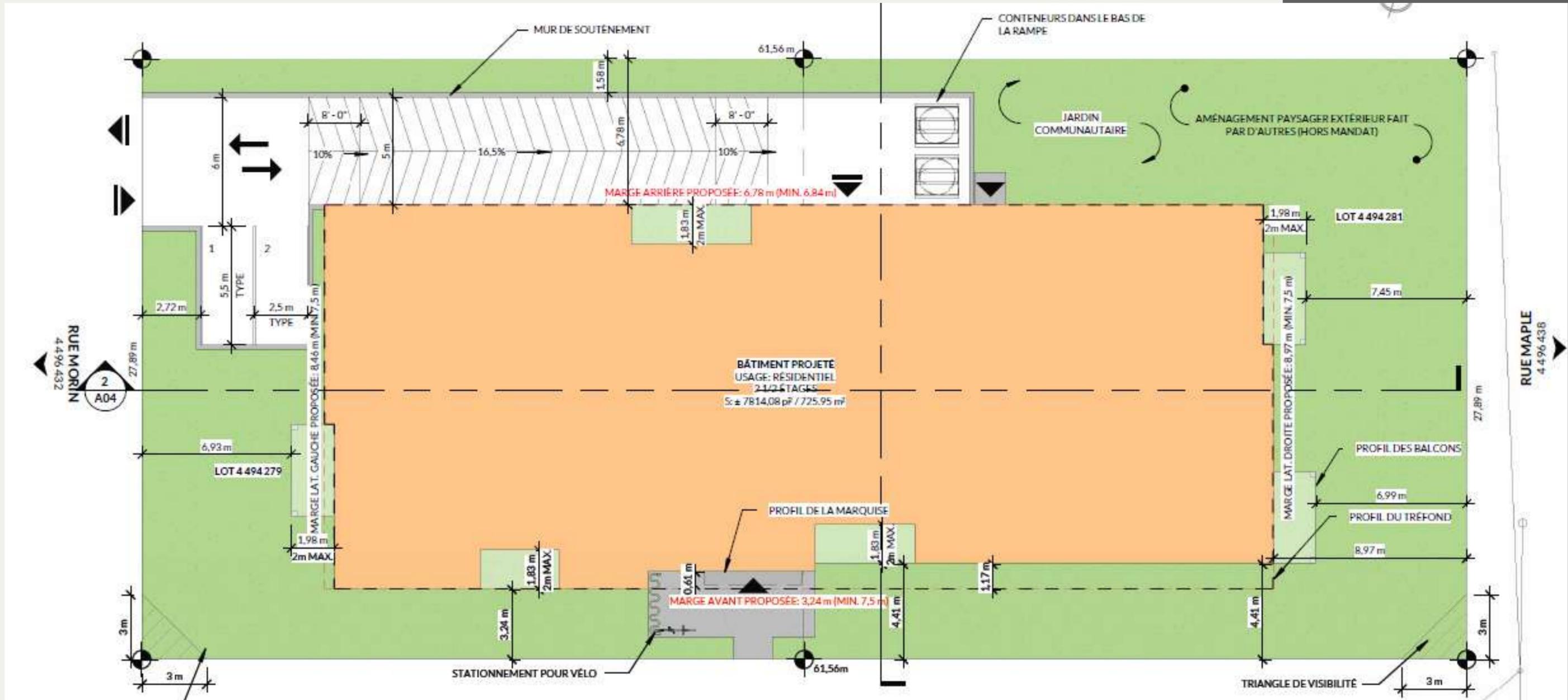


# Plan projet d'implantation



# Plan projet d'implantation

- 42,3% de superficie d'implantation au sol



# Perspectives

Vue de la  
rue de Bretagne



Vue de la rue Morin





# Élévations latérales

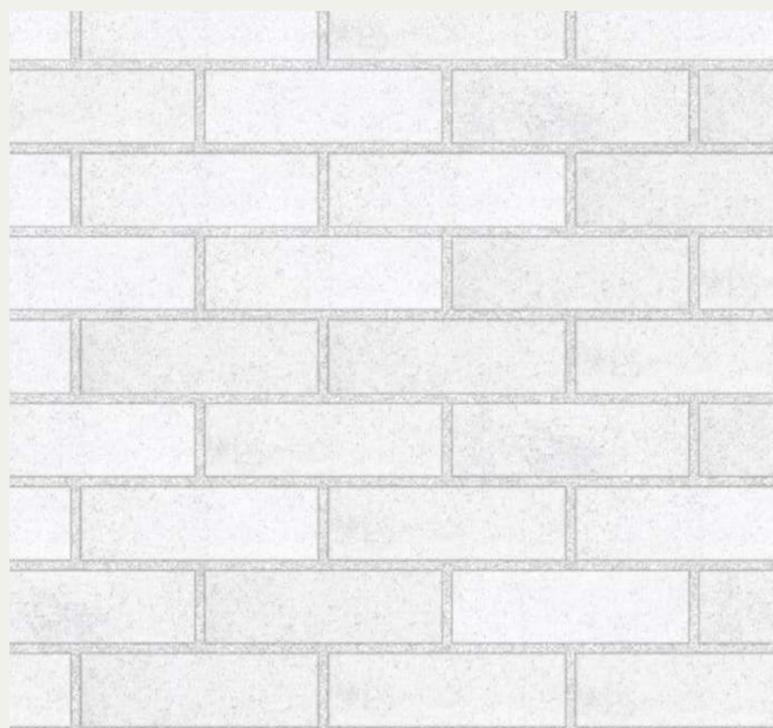


Vue de la rue Maple



Vue de la rue Morin

# Matériaux proposés



**MINERAI DE FER**  
CMYK: 58-49-53-54  
RGB: 68-69-66  
HEX: # 444542

## LÉGENDE DES MATÉRIAUX EXTÉRIEUR

-  **01** **BRIQUE BLANCHE**  
CIE : PERMACON  
COLLECTION : BRIQUE  
MODÈLE : CARDIN  
COULEUR : BLIZZARD
-  **02** **MAÇONNERIE GRISE**  
CIE : PERMACON  
COLLECTION : PIERRE  
MODÈLE : LEXA  
COULEUR : GRIS STERLING
-  **03** **REVÊTEMENT LÉGER**  
CIE : MAC METAL  
COLLECTION : REVÊTEMENT  
MODÈLE : NORWOOD  
COULEUR : CORK
-  **04** **FASCIA BLANC**  
CIE : GENTEK  
COLLECTION : METAL PLIER  
MODÈLE : COULEUR UNIE  
COULEUR : BLANC GLACIER
-  **05** **FASCIA GRIS**  
CIE : GENTEK  
COLLECTION : METAL PLIER  
MODÈLE : COULEUR UNIE  
COULEUR : MINERAI DE FER
-  **06** **FASCIA BOIS**  
CIE : MAC METAL  
COLLECTION : SUR MESURE  
MODÈLE : NORWOOD  
COULEUR : CORK
-  **07** **REVÊTEMENT GRIS**  
CIE : GENTEK  
COLLECTION : REVÊTEMENT  
MODÈLE : COULEUR UNIE  
COULEUR : MINERAI DE FER
-  **08** **PORTES**  
CIE : GENTEK  
COLLECTION : n/2  
MODÈLE : COULEUR UNIE  
COULEUR : MINERAI DE FER
-  **09** **FENÊTRES**  
CIE : GENTEK  
COLLECTION : n/2  
MODÈLE : COULEUR UNIE  
COULEUR : MINERAI DE FER
-  **10** **GARDE-CORPS**  
CIE : GENTEK  
COLLECTION : n/2  
MODÈLE : COULEUR UNIE  
COULEUR : MINERAI DE FER
-  **11** **ÉLÉMENTS DÉCORATIF**  
CIE : GENTEK  
COLLECTION : METAL PLIER  
MODÈLE : COULEUR UNIE  
COULEUR : MINERAI DE FER



# Architecture

- **Toiture en membrane de couleur blanche ou d'un IRS supérieur à 78**
  - **Terrasse sur le toit pour un des logements à la mezzanine**
  - **Ascenseur**
  - **Galleries et garde-corps en aluminium gris et en verre**
  - **Utilisation de béton recyclé pour l'aire de stationnement et l'allée d'accès au garage**
- 
- 
- 

# Aménagement paysager





# Aménagement du terrain

- **Abattage de 14 arbres**
  - **Plantation de 14 arbres, dont 9 en cour avant : 1 chicot du Canada, 4 érables rouges, 4 lilas japonais, 4 érables de l'Amur et 1 aubépine ponctuée**
  - **Plantation de vivaces autour des cases de stationnement et des accès au bâtiment**
  - **Les unités de climatisation seront localisées au toit**
  - **L'aire à déchets serait en bas de la descente d'accès au stationnement souterrain**
  - **Supports pour le stationnement de vélos en cour avant**
  - **Jardin communautaire en cour arrière**
  - **Murs végétalisés sur le bâtiment**
- 
- 
- 

# Non-conformités à la réglementation

Le projet de réutilisation du sol dégagé comporte des éléments qui dérogent à la réglementation municipale et qui font l'objet d'un PPCMOI :

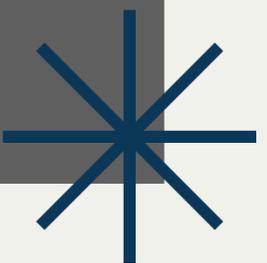
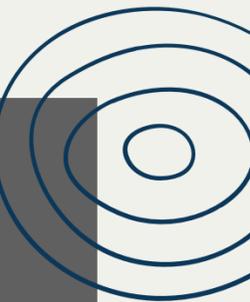
Élément du projet	Norme applicable au zonage
Nombre de logement prévu : 16	3 logements par bâtiment maximum (grille R-8)
Marge avant de 3,24 mètres	7,5 mètres minimum (grille R-8)
Marge arrière de 6,77 mètres	6,97 mètres minimum (25% de la profondeur du terrain) (grille R-8)
Hauteur de 11,62 mètres	9 mètres maximum (grille R-8)
Coefficient d'emprise au sol de 0,423	0,40 maximum (grille R-8)

# Non-conformités à la réglementation

Élément du projet	Norme applicable au zonage
<b>Garage souterrain dans la zone R-8</b>	<b>Garage souterrain non autorisé dans la zone R-8 (article 11.11.1)</b>
<b>Case de stationnement à 0,74 mètre d'une fenêtre en cour avant secondaire</b>	<b>Case de stationnement à 1,5 mètre minimum d'une fenêtre dans la cour avant (article 11.12)</b>

**Demandes de démolition – 129 et 143, rue de Bretagne**

# **L'analyse des objectifs et critères du PIIA**



# Analyse du PIIA

**Le projet de réutilisation du sol dégagé est assujéti au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur.**

**Pour la zone R-8, les objectifs sont les suivants :**

- a) Assurer un développement en harmonie avec le milieu d'insertion;**
- b) Préserver l'intimité et la tranquillité des résidences avoisinantes;**
- c) Assurer la construction de bâtiments de qualité;**
- d) Adapter l'architecture des bâtiments au milieu d'insertion et à l'environnement du projet tout en tenant compte de l'usage exercé dans le bâtiment;**
- e) Prévoir des aménagements paysagers qui mettent en valeur les bâtiments;**
- f) Minimiser les impacts visuels des aires de stationnement;**
- g) Minimiser les îlots de chaleur.**



# Analyse du PIIA

**Les critères quant à l'implantation, à l'architecture et à l'aménagement du terrain et du stationnement s'appliquent au projet de remplacement.**

**Le projet propose le remembrement de deux lots afin d'en former un seul pour permettre la construction d'un bâtiment de plus grande envergure et d'une densité plus élevée. La marge avant proposée sur la rue de Bretagne serait d'environ 3,24 mètres tandis que les marges avant du côté des rues Morin et Maple seraient de 8,46 et 8,96 mètres afin de s'intégrer avec les marges avant des bâtiments voisins (arrières). Les matériaux de revêtement proposés seraient durables et composés de maçonnerie blanche et grise et de revêtements légers de couleurs grise et imitation bois. Le bâtiment comporterait 2 étages et une mezzanine au centre de celui-ci. La toiture serait de couleur blanche ou grise pâle. L'ensemble des unités comporteraient un balcon ou une terrasse.**



**Le projet est situé à la limite entre une zone commerciale et une zone résidentielle. L'architecture du secteur n'est pas homogène.**





# Analyse du PIIA

**Des aménagements paysagers sont prévus autour du bâtiment. Des arbustes, des graminées, des vivaces et un total de 14 arbres seraient plantés. Le projet propose 40,6% d'espaces verts sur l'ensemble du terrain.**

**L'accès à l'aire de stationnement serait par la cour avant du côté de la rue Morin. Le béton utilisé pour l'aménagement de l'aire de stationnement extérieur serait recyclé. La porte de garage pour le stationnement souterrain serait sur la façade arrière au niveau du sous-sol et les conteneurs pour l'entreposage des matières résiduelles ne seraient pas visibles de la voie publique.**

**Des murs végétalisés sont prévus du côté des rues de Bretagne et Maple, sur le revêtement de pierre grise. Des espaces pour le stationnement de vélos sont prévus et permettraient aux résidents d'accéder facilement à la piste cyclable.**



**Demandes de démolition – 129 et 143, rue de Bretagne**

**La présentation des oppositions,  
commentaires et avis écrits reçus**



# Oppositions, commentaires et avis écrits

**Suite à l'avis public et à l'installation d'affiches sur les terrains visés et publié le 14 mai 2026, toute personne pouvait s'opposer à la démolition dans les 10 jours suivants l'affichage ou la publication de l'avis en faisant parvenir par écrit son opposition motivée à la greffière de la Ville. Ce délai s'est terminé le 24 mai 2025.**

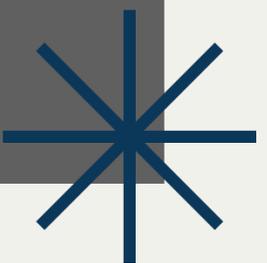
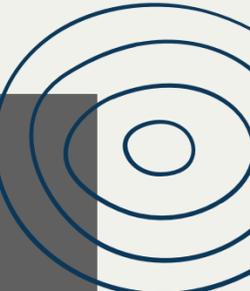
**En date du 26 mai 2025, nous n'avons reçu aucune opposition écrite.**

**Une personne intéressée à acquérir l'immeuble pour en conserver le caractère locatif résidentiel pourrait également demander un délai, par écrit, à la greffière de la Ville afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble tant que le comité n'a pas rendu sa décision.**



**Demandes de démolition – 129 et 143, rue de Bretagne**

**Période de questions et de  
commentaires**



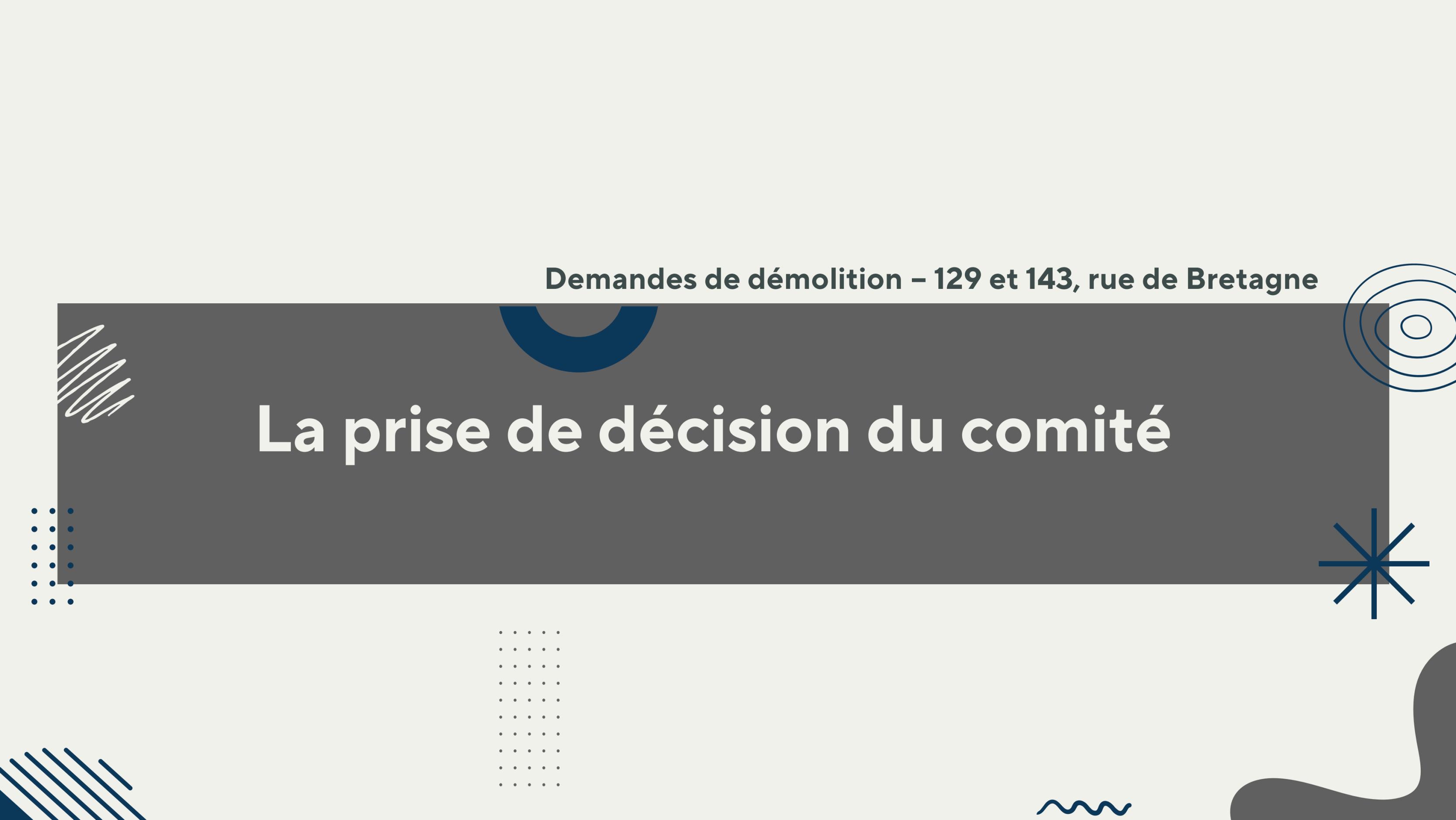


# Période de questions et commentaires

- **Le requérant peut compléter la présentation de la demande ou du projet de réutilisation du sol dégagé, s'il y a lieu**
  - **Toute personne présente lors de la séance peut faire la demande au comité de se faire entendre**
  - **Le requérant peut formuler une courte réponse, s'il y a lieu**
- 
- 
- 

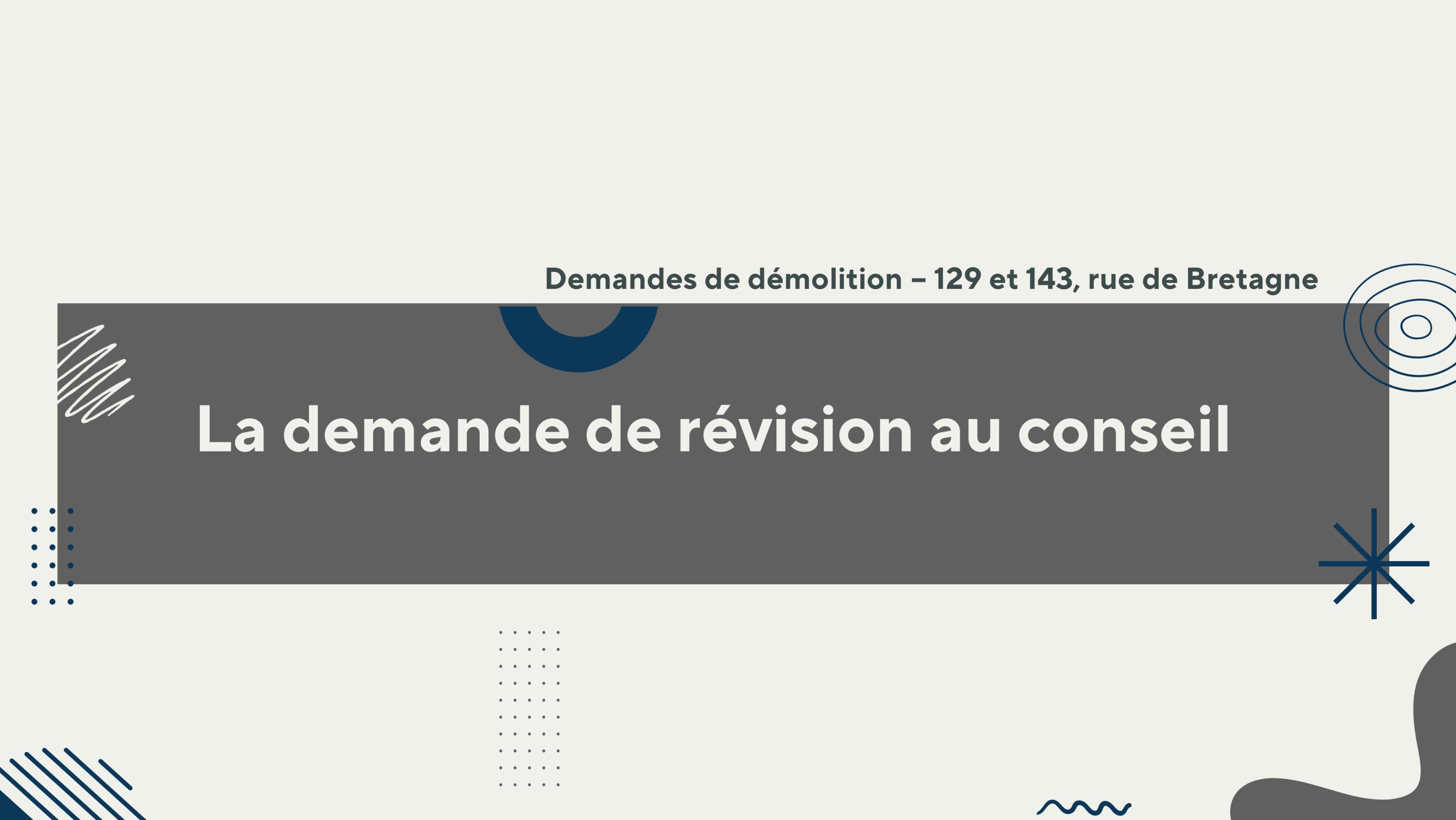
Demandes de démolition – 129 et 143, rue de Bretagne

# La prise de décision du comité



**Demandes de démolition – 129 et 143, rue de Bretagne**

# La demande de révision au conseil

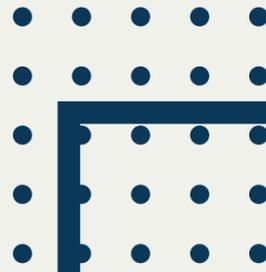




# Demande de révision au conseil

**Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du comité, demander au conseil de réviser cette décision en transmettant un écrit à cet effet à la greffière de la Ville.**





# MERCI DE VOTRE INTÉRÊT

