

COMITÉ RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES DÉMOLITIONS

VILLE DE VARENNES

8 JUILLET 2026
17 h

Séance publique du Comité responsable du contrôle des démolitions de la Ville de Varennes, tenue le mercredi 8 juillet 2026, à 17 h, à la Maison Saint-Louis, 35 rue de la Fabrique, en la Ville de Varennes.

Sont présents : Mesdames les conseillères Caroline Charland et Carine Durocher, formant quorum sous la présidence de monsieur le conseiller Frederick Groulx

Est également présente : Madame Judith Bonvouloir, urbaniste, *conseillère en urbanisme* agissant comme secrétaire substitut

Est absent : Monsieur Dominic Scully, urbaniste, *directeur du Service de l'urbanisme et de l'environnement*

ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

DM-2026-01 Résolution

Il est résolu unanimement par les membres du Comité responsable du contrôle des démolitions que l'ordre du jour soit adopté tel que soumis.

ADOPTÉE.

DEMANDE DE DÉMOLITION NUMÉRO 2026-023 3706, chemin de la Côte-Bissonnette

Présentation du dossier

La secrétaire substitut du comité présente les détails de la demande de démolition du bâtiment résidentiel déposée par le requérant, propriétaire de l'immeuble.

Le bâtiment visé n'est plus occupé par le propriétaire ni par sa famille. Il a atteint la fin de sa vie utile, ne répond plus aux besoins actuels des occupants et présente des conditions d'habitation non optimales.

À cet égard, le propriétaire justifie la démolition par la présence d'enjeux structuraux importants. Des défaillances au niveau des fondations entraînent notamment des infiltrations d'eau significatives, susceptibles de représenter un risque pour la santé des occupants. Dans ce contexte, la rénovation du bâtiment n'est pas considérée comme une option viable.

Par ailleurs, le bâtiment ne bénéficie d'aucun statut juridique particulier (classement, citation, inscription dans un site patrimonial, etc.). Il ne figure pas à l'inventaire patrimonial de la Ville et ne possède pas de valeur patrimoniale reconnue.

Le programme de réutilisation du sol dégagé prévoit la reconstruction d'un bâtiment principal résidentiel composé uniquement d'un rez-de-chaussée, sans sous-sol ni vide sanitaire. L'implantation projetée au sol sera supérieure à celle du bâtiment existant.

Les membres du Comité ont effectué une visite des lieux avec la présence de la secrétaire substitut et le propriétaire de l'immeuble le 25 juin 2026. Ils ont constaté l'état de l'immeuble et la projection du programme de réutilisation du sol. Lors de la visite des lieux, les membres du comité ont relevé plusieurs éléments témoignant d'une détérioration de l'état du bâtiment, dont un possible affaissement au coin arrière gauche de la structure, une irrégularité du plancher du rez-de-chaussée, des signes d'affaissement de la toiture à l'étage ainsi que la présence de fissures importantes sur certaines poutres structurales. Ces observations soulèvent des préoccupations quant à l'intégrité structurale du bâtiment.

Durant la période d'opposition qui se terminait le 6 juillet, aucune demande n'a été déposée.

Le projet de reconstruction est conforme à la réglementation municipale. Il a été présenté au comité consultatif d'urbanisme (CCU) lors de la séance du 7 juillet, dans le cadre d'une analyse en vertu du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 848*. Les membres ont formulé une recommandation favorable de manière unanime.

Commentaires et questions du public

Aucun citoyen n'a assisté à la séance publique.

La secrétaire substitut du comité indique qu'aucune opposition à la démolition du bâtiment principal n'a été déposée durant la période d'affichage de la demande

Discussion du Comité responsable du contrôle des démolitions

Aucune discussion n'a eu lieu entre les membres du comité lors de la séance.

Décision du Comité responsable du contrôle des démolitions

Dans le cadre de l'analyse du dossier, la secrétaire substitut du comité indique que le Service de l'urbanisme et de l'environnement a identifié les aspects suivants qui devraient être considérés par le Comité de démolition pour rendre sa décision :

- Le bâtiment visé ne bénéficie d'aucun statut juridique particulier (classement, citation, site du patrimoine, etc.) ;
- Le bâtiment visé ne fait pas partie de l'inventaire patrimonial de la Ville et n'a pas de valeur patrimoniale reconnue ;
- Le bâtiment est rendu à sa fin de vie utile ;
- Le bâtiment n'est plus occupé ;
- Le bâtiment ne présente pas de conditions d'habitation adéquates pour ses occupants ;
- Le CCU a fait une recommandation favorable du projet de reconstruction.

La secrétaire substitut du comité précise que le Comité responsable du contrôle des démolitions doit autoriser la démolition s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition, compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties. Les facteurs suivants sont considérés pour rendre la décision :

- L'état de l'immeuble visé dans la demande ;
- La détérioration de l'apparence architecturale et du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage causée par la démolition de l'immeuble visé dans la demande ;
- Le coût de restauration de l'immeuble visé ;
- L'utilisation projetée du sol dégagé ;
- Lorsque l'immeuble visé dans la demande comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires ;

- La valeur économique, sociale et environnementale du projet de réutilisation du sol dégagé est égale ou supérieure à la valeur actuelle ;
- Les enjeux relatifs au redéveloppement du terrain ;
- Tout autre critère pertinent.

DM-2026-02

Résolution

Considérant que le bâtiment visé ne bénéficie d'aucun statut juridique et qu'il ne fait pas partie de l'inventaire patrimonial ;

Considérant que les poutres de soutien sont fissurées risquant d'affecter l'intégrité structurale du bâtiment ;

Considérant que le bâtiment visé a atteint la fin de sa vie utile ;

Considérant que le bâtiment n'est plus occupé ;

Considérant que le bâtiment n'offre pas des conditions optimales pour un usage résidentiel ;

Considérant que le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a formulé une recommandation favorable unanime à l'égard du projet lors de sa séance du 7 juillet 2026 ;

Considérant qu'aucune opposition à la démolition du bâtiment visé n'a été déposée.

IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT PAR LES MEMBRES DU COMITÉ RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES DÉMOLITIONS QUE soit AUTORISÉE la démolition du bâtiment principal sis au 3706, chemin de la Côte-Bissonnette.

Le bâtiment principal est situé au 3706, chemin de la Côte-Bissonnette, sur le lot 6 572 011 du Cadastre officiel du Québec dans la zone A-306.

ADOPTÉE.

Demande de la révision de la décision

La secrétaire substitut du comité indique que toute personne peut, dans un délai de trente (30) jours suivant la décision du comité, demander au conseil municipal de réviser cette décision. La demande de révision doit être formulée par écrit et transmise à la greffière dans ce délai, soit au plus tard le 7 août 2026.

Advenant le dépôt d'une demande de révision, le conseil municipal sera saisi du dossier et rendra une décision finale lors de la première séance publique régulière suivant l'expiration du délai prévu, soit le 17 août 2026.

LEVÉE DE LA SÉANCE

DM-2026-03 Levée de la séance

L'ordre du jour étant épuisé, il est unanimement résolu par les membres du Comité responsable du contrôle des démolitions que la séance soit levée à 17 h 10.

ADOPTÉE.

Le président,

La secrétaire substitut du Comité,

(signé)

(signé)

Frederick Groulx, conseiller

Judith Bonvouloir, urbaniste