

## COMITÉ DE DÉMOLITION

VILLE DE VARENNES

7 OCTOBRE 2020  
17 H 30

Séance du Comité de démolition de la Ville de Varennes, tenue le mercredi 7 octobre 2020, à 17 h 30, en vidéoconférence.

Sont présents : Messieurs les conseillers Benoit Duval et Denis Le Blanc, formant quorum sous la présidence de monsieur le conseiller Marc-André Savaria.

Sont également présents : Monsieur Dominic Scully, urbaniste, *directeur du service de l'urbanisme et de l'environnement*  
Mme Judith Bonvouloir, urbaniste, *conseillère en urbanisme au service de l'urbanisme et de l'environnement.*

### ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

DM-2020-12

Résolution :

Il est résolu unanimement par les membres du Comité de démolition que l'ordre du jour soit adopté tel que soumis.

ADOPTÉE.

### DEMANDE DE DÉMOLITION N° 2020-092 3886, chemin de la Baronnie

#### Présentation du dossier

La requérante (Ville de Varennes) souhaite procéder à la démolition du bâtiment principal résidentiel. La résidence en question n'est plus occupée et n'est plus sécuritaire. Il n'est pas souhaitable de rénover celle-ci puisqu'aucune occupation n'est prévue dans le futur, étant donné la localisation de la maison à proximité immédiate de l'intersection de deux voies de circulation du transport lourd, subissant ainsi l'impact des manœuvres de virage.

La requérante s'engage, une fois le terrain dégagé de tous les débris, à remblayer l'excavation, niveler le sol et effectuer une plantation afin de laisser le terrain sous couverture végétale pour être ultimement retourné à une certaine forme d'agriculture. Il est important de mentionner que le terrain est situé en zone agricole et que la seule remise en valeur du terrain possible est à des fins agricoles.

### Commentaires et questions du public

Lors de la période d'affichage de la démolition, des demandes d'opposition relatives à la démolition du bâtiment principal du 3886, chemin de la Baronnie ont été déposées et se détaillent comme suit :

# de demande	Date de dépôt	Demandeur
1	5 octobre 2020 22 h 56	M. Stéphane Plante
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le délai des avis publics et leur date de parution ne respecteraient pas le règlement sur la démolition des bâtiments principaux # 668.</li> </ul>		
2	6 octobre 2020 20 h 28	Mme Nicole Jodoin
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le bâtiment pourrait être rénové plutôt que d'être démolit;</li> <li>- Le manque de logements sur le territoire de la ville de Varennes;</li> <li>- L'aménagement du secteur</li> </ul>		
3	7 octobre 2020 16 h 05	Mme Marie-Ève Dulude, domiciliée au 4301, chemin de la Baronnie
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'absence de la présentation à la population d'un programme de réutilisation du sol dégagé</li> </ul>		
4	7 octobre 2020 16 h 11	M. Stéphane Plante, domicilié au 4301, chemin de la Baronnie
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'absence de la présentation à la population d'un programme de réutilisation du sol dégagé</li> </ul>		
5	7 octobre 2020 16 h 27	Mme Marie-Ève Dulude et M. Félix Plante-Dulude, domiciliés au 4301, chemin de la Baronnie
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'impact sur le paysage rural;</li> <li>- L'impact sur le milieu de vie des résidents;</li> <li>- La perte de barrière antibruit et des conséquences qui s'en suivent.</li> </ul>		

6	7 octobre 2020 16 h 30	M. Stéphane Plante, domicilié au 4301, chemin de la Baronnie
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'impact sur le paysage rural;</li> <li>- L'impact sur le milieu de vie des résidents;</li> <li>- La perte de barrière antibruit et des conséquences qui s'en suivent.</li> </ul>		
7	7 octobre 2020 17 h 28	Mme Michèle Baribeau, M. Thierry Hamtiaux et M.Karl Hamtiaux, domiciliés au 4250, route Marie-Victorin
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'absence de la présentation à la population d'un programme de réutilisation du sol dégagé</li> </ul>		

### **Discussion du Comité de démolition**

Les membres du Comité de démolition discutent de la remise sous couverture végétale du terrain, des impacts de virage du transport lourd et de la procédure d'affichage de la démarche de démolition du bâtiment principal et de l'avis du greffier à cet effet.

Les membres prennent connaissance des demandes de démolition et discutent de la justification de celles-ci. Les membres sont d'avis :

- Que les délais d'affichage ont été respectés;
- Que malgré la possibilité de rénover le bâtiment, il n'est pas souhaitable de maintenir l'usage résidentiel à proximité immédiat de l'intersection de deux voies de circulation du transport lourd;
- Que le programme de réutilisation du sol dégagé proposé est de laisser le terrain sous couverture végétale pour être ultimement retourné à une certaine forme d'agriculture;
- Que le paysage rural ne sera pas impacté;
- Que la perte de la barrière antibruit est discutable.

## **Décision du Comité**

Dans le cadre de l'analyse du dossier, 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 ne fait pas partie de l'inventaire patrimonial de 2017;
- Le bâtiment est vacant;
- Le bâtiment est situé à proximité immédiate de l'intersection de deux voies de circulation du transport lourd, subissant ainsi l'impact des manœuvres de virage.

Le Comité de démolition doit accorder le permis de 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-2020-13**

**Résolution**

Considérant que le bâtiment ne bénéficie d'aucun statut juridique;

Considérant que le bâtiment devrait subir des travaux majeurs de rénovation;

Considérant que le bâtiment est vacant;

Considérant que le bâtiment est situé en zone agricole;

Considérant que le bâtiment est situé à proximité immédiate de l'intersection de deux voies de circulation du transport lourd, subissant ainsi l'impact direct de manœuvres de virage;

Considérant que le programme de réutilisation du sol dégagé proposé est de laisser le terrain sous couverture végétale pour être ultimement retourné à une certaine forme d'agriculture;

Considérant que les demandes d'opposition qui ont été déposées concernant la validité des avis publics, l'état du bâtiment, l'absence du programme de réutilisation du sol dégagé, les modifications au paysage rural et le fait que le bâtiment agirait comme mur antibruit;

Considérant que le greffier de la Ville a confirmé la validité des avis publics par rapport au règlement # 668 et à l'arrêté ministériel # 2020-049.

**IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT PAR LES MEMBRES DU COMITÉ DE DÉMOLITION :**

**QUE** soit AUTORISÉE la démolition du bâtiment principal sis au 3886, chemin de la Baronnie.

ADOPTÉE.

## **Droit d'appel**

Toute personne intéressée peut, dans les trente (30) jours de la décision du Comité, interjeter appel de cette décision devant le Conseil municipal. L'appel est formulé en transmettant au greffier, dans le délai susmentionné (6 novembre 2020 16 h 30), un avis écrit à cet effet.

Si une demande d'appel de la décision est déposée, le Conseil municipal sera saisi de la demande et rendra la décision finale lors de la séance publique régulière suivant la fin du délai d'appel (2 décembre 2020).

## **DEMANDE DE DÉMOLITION N° 2020-093 3910, chemin de la Baronnie**

### **Présentation du dossier**

La requérante (Ville de Varennes) souhaite procéder à la démolition du bâtiment principal résidentiel. La résidence en question n'est plus occupée et n'est plus sécuritaire. Il n'est pas souhaitable de rénover celle-ci puisqu'aucune occupation n'est prévue dans le futur, étant donné la localisation de la maison à proximité immédiate de l'intersection de deux voies de circulation du transport lourd, subissant ainsi l'impact des manœuvres de virage.

La requérante s'engage, une fois le terrain dégagé de tous les débris, à remblayer l'excavation, niveler le sol et effectuer une plantation afin de laisser le terrain sous couverture végétale pour être ultimement retourné à une certaine forme d'agriculture. Il est important de mentionner que le terrain est situé en zone agricole et que la seule remise en valeur du terrain possible est à des fins agricoles.

### **Commentaires et questions du public**

Lors de la période d'affichage de la démolition, des demandes d'opposition relatives à la démolition du bâtiment principal du 3886, chemin de la Baronnie ont été déposées et se détaillent comme suit :

# de demande	Date de dépôt	Demandeur
1	5 octobre 2020 22 h 56	M. Stéphane Plante
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le délai des avis publics et leur date de parution ne respecteraient pas le règlement sur la démolition des bâtiments principaux # 668.</li> </ul>		
2	6 octobre 2020 20 h 28	Mme Nicole Jodoin
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le bâtiment pourrait être rénové plutôt que d'être démolé;</li> <li>- Le manque de logements sur le territoire de la ville de Varennes;</li> <li>- L'aménagement du secteur</li> </ul>		
3	7 octobre 2020 16 h 05	Mme Marie-Ève Dulude, domiciliée au 4301, chemin de la Baronnie
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'absence de la présentation à la population d'un programme de réutilisation du sol dégagé</li> </ul>		
4	7 octobre 2020 16 h 11	M. Stéphane Plante, domicilié au 4301, chemin de la Baronnie
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'absence de la présentation à la population d'un programme de réutilisation du sol dégagé</li> </ul>		
5	7 octobre 2020 16 h 27	Mme Marie-Ève Dulude et M. Félix Plante-Dulude, domiciliés au 4301, chemin de la Baronnie
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'impact sur le paysage rural;</li> <li>- L'impact sur le milieu de vie des résidents;</li> <li>- La perte de barrière antibruit et des conséquences qui s'en suivent.</li> </ul>		
6	7 octobre 2020 16 h 30	M. Stéphane Plante, domicilié au 4301, chemin de la Baronnie
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'impact sur le paysage rural;</li> <li>- L'impact sur le milieu de vie des résidents;</li> <li>- La perte de barrière antibruit et des conséquences qui s'en suivent.</li> </ul>		
7	7 octobre 2020 17 h 28	Mme Michèle Baribeau, M. Thierry Hamtiaux et M. Karl Hamtiaux, domiciliés au 4250, route Marie-Victorin
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'absence de la présentation à la population d'un programme de réutilisation du sol dégagé</li> </ul>		

## **Discussion du Comité de démolition**

Les membres du Comité de démolition discutent de la remise sous couverture végétale du terrain, des impacts de virage du transport lourd et de la procédure d'affichage de la démarche de démolition du bâtiment principal et de l'avis du greffier à cet effet.

Les membres prennent connaissance des demandes de démolition et discutent de la justification de celles-ci. Les membres sont d'avis :

- Que les délais d'affichage ont été respectés;
- Que malgré la possibilité de rénover le bâtiment, il n'est pas souhaitable de maintenir l'usage résidentiel à proximité immédiat de l'intersection de deux voies de circulation du transport lourd;
- Que le programme de réutilisation du sol dégagé proposé est de laisser le terrain sous couverture végétale pour être ultimement retourné à une certaine forme d'agriculture;
- Que le paysage rural ne sera pas impacté;
- Que la perte de la barrière antibruit est discutable.

## **Décision du Comité**

Dans le cadre de l'analyse du dossier, 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 ne fait pas partie de l'inventaire patrimonial de 2017;
- Le bâtiment est vacant;
- Le bâtiment est situé à proximité immédiate de l'intersection de deux voies de circulation du transport lourd, subissant ainsi l'impact des manœuvres de virage.



Le Comité de démolition doit accorder le permis de 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-2020-14**

### **Résolution**

Considérant que le bâtiment ne bénéficie d'aucun statut juridique;

Considérant que le bâtiment devrait subir des travaux majeurs de rénovation;

Considérant que le bâtiment est vacant;

Considérant que le bâtiment est situé en zone agricole;

Considérant que le bâtiment est situé à proximité immédiate de l'intersection de deux voies de circulation du transport lourd, subissant ainsi l'impact direct de manœuvres de virage;

Considérant que le programme de réutilisation du sol dégagé proposé est de laisser le terrain sous couverture végétale pour être ultimement retourné à une certaine forme d'agriculture;

Considérant que les demandes d'opposition qui ont été déposées concernant la validité des avis publics, l'état du bâtiment, l'absence du programme de réutilisation du sol dégagé, les modifications au paysage rural et le fait que le bâtiment agirait comme mur antibruit;

Considérant que le greffier de la Ville a confirmé la validité des avis publics par rapport au règlement # 668 et à l'arrêté ministériel # 2020-049.

**IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT PAR LES MEMBRES DU COMITÉ DE DÉMOLITION :**

**QUE** soit AUTORISÉE la démolition du bâtiment principal sis au 3910, chemin de la Baronnie.

ADOPTÉE.

**Droit d'appel**

Toute personne intéressée peut, dans les trente (30) jours de la décision du Comité, interjeter appel de cette décision devant le Conseil municipal. L'appel est formulé en transmettant au greffier, dans le délai susmentionné (6 novembre 2020 16 h 30), un avis écrit à cet effet.

Si une demande d'appel de la décision est déposée, le Conseil municipal sera saisi de la demande et rendra la décision finale lors de la séance publique régulière suivant la fin du délai d'appel (2 décembre 2020).

**LEVÉE DE LA SÉANCE**

**DM-2020-15    Levée de la séance**

L'ordre du jour étant épuisé, il est résolu unanimement par les membres du comité de démolition que la séance soit et est levée à 17 h 50.

ADOPTÉE.

*Le président,*

*Le secrétaire du comité,*

---

Marc-André Savaria

---

Dominic Scully, urbaniste