

COMITÉ RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES DÉMOLITIONS

VILLE DE VARENNES

13 JUILLET 2022
17 H

Séance publique du Comité responsable du contrôle des démolitions de la Ville de Varennes, tenue le jeudi 13 juillet 2022, à 17 h, à la Maison Saint-Louis, 35 rue de la Fabrique, en la Ville de Varennes.

Sont présents : Messieurs les conseillers Guillaume Fortier et Marc-André Savaria, formant quorum sous la présidence de monsieur le conseiller Gaétan Marcil

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

ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

DM-2022-09 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 N° 2022-013 52, rue Sainte-Anne

Présentation du dossier

Les requérantes souhaitent procéder à la démolition du bâtiment résidentiel sis au 52, rue Sainte-Anne. Les requérantes justifient la demande de démolition sur les éléments suivants :

- Le bâtiment visé a été construit en 1900 et il est à la fin de sa vie utile malgré des travaux majeurs de rénovation dans les années 1970;
- La fondation est fissurée à certains endroits;

- Les requérantes souhaitent démolir le bâtiment unifamilial pour construire un bâtiment bifamilial qui serait mieux adapté à leurs besoins tant au niveau de la grandeur du bâtiment qu'au niveau de l'accessibilité.

Le bâtiment résidentiel est occupé actuellement par une des requérantes. Le programme de réutilisation du sol dégagé propose la construction d'un bâtiment bifamilial d'un étage en structure superposée comportant les caractéristiques suivantes :

- bâtiment d'une largeur de 11 mètres et d'une profondeur de 13 mètres;
- hauteur du bâtiment d'un étage (visible de la rue Sainte-Anne)
- un logement aménagé au sous-sol et un logement aménagé au rez-de-chaussée;
- revêtement extérieur en clin de fibre de bois de couleur blanche et revêtement métallique joint debout pour le toit;
- fenêtres du sous-sol localisées sur les murs latéraux et arrière;
- implantation similaire à celle existante;
- alignement avec les bâtiments voisins;
- une aire de stationnement double localisée à gauche du bâtiment;
- cour arrière aménagée.

Tel que présenté, le programme de réutilisation du sol dégagé est conforme au règlement de zonage numéro 707 en vigueur. Évidemment, certains éléments techniques devront être validés lors de l'analyse de la demande de permis de construction.

Le projet satisfait aux critères et objectifs du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 848. À cet effet, le Conseil municipal a adopté la résolution approuvant le projet lors de la séance du 6 juin 2022 à la résolution numéro 2022-244.

Commentaires et questions du public

Lors de la période d'affichage de la démolition, aucune demande d'opposition à la démolition n'a été déposée au Service du greffe.

Aucune question n'a été posée lors de la séance publique.

Discussion du Comité responsable du contrôle des démolitions

Les membres prennent connaissance de la demande de démolition et discutent de la justification de celles-ci. Les membres n'émettent aucun questionnement par rapport au projet présenté.

Décision du Comité responsable du contrôle des démolitions

Dans le cadre de l'étude du dossier, le Service de l'urbanisme et de l'environnement a identifié les aspects suivants qui devraient être considérés par le Comité responsable du contrôle des démolitions 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 la Ville et n'a pas de valeur patrimoniale reconnue;
- les requérantes souhaitent démolir la résidence unifamiliale et y construire un nouveau bâtiment principal résidentiel bifamilial.

Le Comité responsable du contrôle des démolitions 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 cas échéant, la valeur patrimoniale rattachée à l'immeuble à démolir dont :
 - l'histoire de l'immeuble;
 - sa contribution à l'histoire locale ou régionale;
 - son degré d'authenticité et d'intégrité;
 - sa représentativité d'un courant architectural particulier;
 - sa contribution à un ensemble à préserver;
 - tout autre critère pertinent.
- 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-2022-10

Résolution

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

Considérant que le bâtiment ne répond plus aux besoins des requérantes;

Considérant que le programme de réutilisation du sol dégagé proposé consiste en la construction d'une résidence bifamiliale isolée;

Considérant que le projet est assujéti au règlement relatif aux PIIA numéro 848, que le Conseil a approuvé le projet de construction d'un bâtiment principal le 6 juin 2022;

Considérant qu'aucune demande d'opposition n'a été déposée durant la période prévue à cet effet;

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

QUE soit AUTORISÉE la démolition du bâtiment principal sis au
52, rue Sainte-Anne.

ADOPTÉE.

Demande de la révision de la décision

Toute personne peut, dans les trente (30) jours de la décision du
comité, demander au Conseil de réviser cette décision. La demande
de révision est formulée en transmettant au greffier, dans le délai
susmentionné (12 août 2022), un avis écrit à cet effet.

Si une demande de révision 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 de demande
de révision (15 août 2022).

LEVÉE DE LA SÉANCE

DM-2022-11 Levée de la séance

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

ADOPTÉE.

Le président,

Le secrétaire du comité,

Gaétan Marcil

Dominic Scully, urbaniste