

## COMITÉ DE DÉMOLITION

VILLE DE VARENNES

22 AVRIL 2021  
17 H 30

Séance du Comité de démolition de la Ville de Varennes, tenue le jeudi 22 avril 2021, à 17 h 30, en vidéoconférence.

Sont présents : Monsieur le conseiller Denis Le Blanc, formant quorum sous la présidence de monsieur le conseiller Marc-André Savaria

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

Est absent : Monsieur le conseiller Benoit Duval

### ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

DM-2021-12

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° 2021-045 1860, route Marie-Victorin

#### Présentation du dossier

Le requérante (Ville de Varennes) souhaite procéder à la démolition du bâtiment public accueillant le Service de sécurité incendie sis au 1860, route Marie-Victorin. La requérante justifie la démolition sur les éléments suivants :

- 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 actuellement partiellement occupé;

- La construction du bâtiment date de 1964 et ne répond plus aux besoins du Service de sécurité incendie de la Ville et aux normes prescrites par la Commission des normes de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST);
- Le nouveau bâtiment permettra d'améliorer l'environnement du service de sécurité incendie.

Le programme de réutilisation du sol dégagé par la démolition du bâtiment prévoit la construction d'un nouveau bâtiment public afin d'y accueillir de nouveau le Service de sécurité incendie de la Ville de Varennes. Le projet est en développement et voici les principales caractéristiques :

- Bâtiment de 2 étages;
- Superficie d'implantation au sol approximative de 1 200 m<sup>2</sup>;
- La localisation du nouveau bâtiment se fera à l'emplacement du bâtiment à démolir;
- L'accès véhiculaire du bâtiment se fera sur le mur latéral droit.

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

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

Aucune demande d'opposition motivée ou de questionnement n'a été transmise au greffier lors de la période d'affichage de la demande de démolition.

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

Les membres du Comité de démolition prennent connaissance du projet de démolition et de réutilisation du sol dégagé et aucun commentaire n'est soulevé.

#### **Décision du Comité**

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-2021-13**

**Résolution**

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

Considérant que le bâtiment ne fait pas partie de l'inventaire patrimonial et ne représente aucune valeur patrimoniale;

Considérant que le bâtiment ne répond plus aux besoins du Service de sécurité incendie de la Ville et aux normes prescrites par la CNESST;

Considérant que le bâtiment est partiellement occupé;

Considérant qu'aucune demande d'opposition pour la démolition du bâtiment principal n'a été déposée au greffier;

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

**QUE** soit AUTORISÉE la démolition du bâtiment principal sis au 1860, route Marie-Victorin.

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 (22 mai 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 (7 juin 2021).

## **DEMANDE DE DÉMOLITION N° 2021-046 4274, route Marie-Victorin**

### **Présentation du dossier**

Les requérants souhaitent procéder à la démolition du bâtiment résidentiel sis au 4274, route Marie-Victorin. Les requérants justifient la demande de démolition sur les éléments suivants :

- 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 ne répond pas à leurs besoins;

Le bâtiment résidentiel est occupé actuellement par les vendeurs. Le programme de réutilisation du sol dégagé propose la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale détachée comportant 2 étages et un garage attenant. La localisation du bâtiment sera reculée par rapport au bâtiment actuel.

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 devra satisfaire aux critères et objectifs du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 848. De plus, les démarches auprès de la Commission de protection de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) devront être complétées et approuvées par cette dernière.

### Commentaires et questions du public

Lors de la période d'affichage de la demande de démolition, les demandes d'opposition à la démolition suivantes ont été déposées au greffier :

# de demande	Date de dépôt	Demandeur
1	21 avril 2021	M. Olivier Côté Mme Véronique Mathurin Gendreau
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le bâtiment est en bon état et il pourrait être adapté aux besoins des nouveaux propriétaires;</li> <li>- Perte d'intimité par le recul du bâtiment et la présence de fenêtre sur le mur latéral droit;</li> <li>- Possible problème d'érosion dû à l'excavation du terrain;</li> <li>- La présence de l'allée de circulation à la hauteur de la cour des voisins aura pour effet qu'une mesure (clôture/haie) devra être mise en place, ce qui impact des dépenses et entretiens non souhaités;</li> <li>- La nouvelle maison aura des vues directes sur la cour arrière, mais également vers l'intérieur de la maison;</li> <li>- Le nouvel emplacement aura un impact sur la percée visuelle vers le fleuve;</li> <li>- L'architecture n'est pas en harmonie avec les constructions existantes;</li> <li>- Préoccupations par rapport à l'accès à la cour arrière par des camions (ex. vidange de la fosse septique, etc.);</li> <li>- Craintes à l'égard d'un affaissement du terrain à la suite des travaux;</li> <li>- Impact sur la qualité de vie et sur la valeur de la propriété.</li> </ul>
2	21 avril 2021	M. Alain Dubois Mme Diane Yelle
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nouveau bâtiment ne respecte pas l'harmonie du secteur;</li> <li>- Proximité de la construction par rapport au bâtiment voisin;</li> <li>- Dimension de la construction;</li> <li>- Présence de balcons qui donneront une vue directe dans la cour des voisins.</li> </ul>
3.	21 avril 2021	M. Jean Latraverse Mme Josée Arquilla Mme Jade Latraverse-Arquilla
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet brise l'harmonie du secteur, réduit la visibilité au fleuve, les vues directes sur les voisins;</li> </ul>

- La modification des pentes du terrain et les conséquences pour les terrains voisins;
- Le gabarit de la nouvelle construction par rapport au terrain pourrait causer des problèmes pour le passage des différents équipements pour l'entretien du terrain/équipements en cour arrière;
- Le projet est une façon détournée de faire un bâtiment de 3 étages.

Le secrétaire du comité présente aux membres du comité chacun des éléments soulevés dans les demandes d'opposition.

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

Les membres du Comité de démolition discutent de la demande de démolition, du programme de réutilisation du sol dégagé et des demandes d'oppositions qui ont été déposées.

Tout d'abord, les membres conviennent que le bâtiment actuel semble être dans un état acceptable et qu'il pourrait possiblement être adapté aux besoins des requérants, mais ce n'est pas la volonté de ceux-ci.

Les membres sont sensibles aux préoccupations soulevées par les opposants en ce qui concerne la perte d'intimité que pourrait occasionner le projet de réutilisation du sol dégagé, mais le projet respecte les dispositions du règlement de zonage et du Code civil à cet effet.

Ils conviennent que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé aura un impact sur la percée visuelle vers le fleuve de la propriété du 4282, route Marie-Victorin, mais que cet élément sera éventuellement évalué par le Comité consultatif d'urbanisme en vertu des critères et objectifs du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 848.

Ils conviennent également que l'architecture contemporaine proposée de la nouvelle construction se distingue du cadre bâti avoisinant, mais cet élément respecte le règlement de zonage en vigueur.

Néanmoins, les membres du comité sont préoccupés par l'implantation proposée de la maison et sont d'avis que les requérants auraient avantage à examiner la possibilité de réviser certains aspects du programme de réutilisation du sol dégagé en considération des préoccupations soulevées aux demandes d'opposition.

Ils sont également préoccupés par les modifications à la topographie du terrain que semble nécessiter le programme de réutilisation du sol proposé. À cet effet, les documents déposés en appui à la demande de démolition ne permettent pas de conclure que la réglementation municipale en la matière est respectée. Ils sont d'avis que les requérants doivent préciser cet élément.

Enfin, en ce qui concerne le futur accès à la cour arrière de la propriété, les membres considèrent qu'il sera de la responsabilité des requérants de déterminer, le cas échéant, la meilleure façon de permettre à la machinerie d'accéder à la cour arrière. Il s'agit d'un enjeu courant qui n'est pas particulier à ce projet.

### **Décision du Comité**

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-2021-14**

**Résolution**

Considérant que le bâtiment ne fait pas partie de l'inventaire patrimonial et ne représente aucune valeur patrimoniale;

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

Considérant que le bâtiment ne correspond pas aux besoins des futurs acquéreurs;

Considérant que trois demandes d'opposition ont été reçues pendant la période d'affichage du projet;

Considérant que des préoccupations ont été soulevées concernant le programme de réutilisation du sol dégagé;

Considérant que les membres du comité souhaitent obtenir davantage d'informations concernant le programme de réutilisation du sol dégagé afin de mieux évaluer l'impact de celui-ci;

Considérant que les membres du comité ne sont pas convaincus de l'opportunité de la démolition, compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties;

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

**QUE** soit REPORTÉ le prononcé de la décision relative à la démolition du bâtiment principal sis au 4274, route Marie-Victorin, et ce, au plus tard le 22 juin 2021.

**QUE** soit demandé aux requérants de fournir davantage d'informations au comité de démolition pour préciser le programme de réutilisation du sol dégagé afin de mieux évaluer les impacts de celui-ci, notamment en ce qui concerne l'implantation du nouveau bâtiment et la modification de la topographie du terrain.

**QUE** soit demandé aux requérants d'ouvrir le dialogue avec les voisins immédiats, afin d'examiner la possibilité de réviser certains aspects du programme de réutilisation du sol dégagé en considération des préoccupations soulevées par ceux-ci, et ce,



afin de favoriser une meilleure acceptabilité du programme de réutilisation du sol dégagé et un meilleur voisinage.

ADOPTÉE.

## LEVÉE DE LA SÉANCE

### **DM-2021-15 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 18 h 10.

ADOPTÉE.

*Le président,*

*Le secrétaire du comité,*

---

Marc-André Savaria

---

Dominic Scully, urbaniste