

COMITÉ DE DÉMOLITION

VILLE DE VARENNES

15 JUILLET 2021
17 H

Séance publique du Comité de démolition de la Ville de Varennes, tenue le jeudi 15 juillet 2021, à 17 h, à la Maison Saint-Louis, 35, rue de la Fabrique.

Sont présents : Messieurs les conseillers Benoit Duval et 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*

ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

DM-2021-16

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° 2021-092 770, chemin du Petit-Bois

Présentation du dossier

Le secrétaire du comité explique que les requérants souhaitent procéder à la démolition du bâtiment principal résidentiel unifamilial sis au 770, chemin du Petit-Bois, afin de construire une nouvelle résidence sur le terrain. Il s'agit de nouveaux propriétaires. Ceux-ci souhaitent démolir la maison actuelle puisqu'elle est en mauvais état et qu'elle ne répond pas à leurs besoins. Plutôt que d'investir afin de rénover et d'agrandir la maison, les requérants considèrent qu'il est avantageux de la démolir et d'en construire une nouvelle, d'autant plus qu'ils projettent l'aménagement d'un logement complémentaire à l'intérieur de la nouvelle construction.

Le secrétaire du comité mentionne que la maison a été déménagée sur le site actuel en 1970, mais que la construction originale de celle-ci date de bien avant. De plus, l'entretien de la maison a été négligé par les anciens propriétaires. Il précise que :

- 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 réalisé 2017 et par le fait même, n'est pas reconnu comme ayant une valeur patrimoniale;
- Le bâtiment est actuellement inoccupé.

Le secrétaire du comité présente le programme de réutilisation du sol dégagé par la démolition du bâtiment. Celui-ci prévoit la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel unifamiliale en structure isolée dans lequel un logement complémentaire est projeté et ayant les principales caractéristiques suivantes :

- Un bâtiment de deux étages;
- Une superficie d'implantation au sol approximative de 150 mètres carrés;
- Une implantation au même emplacement que le bâtiment à démolir;
- Une toiture de bardeaux d'asphalte composée de deux versants comprenant trois lucarnes;
- Un revêtement extérieur composé de revêtement de pierre et de clin métallique.

Tel que présenté, le programme de réutilisation du sol est conforme au règlement de zonage en vigueur. Les démarches pour autoriser le logement complémentaire sont en cours et celui-ci a été recommandé favorablement par le Comité consultatif d'urbanisme lors de sa présentation le 9 juin 2021.

Puisque le projet est situé dans les limites de la zone agricole permanente, les démarches pour l'obtention des autorisations requises de la Commission de protection du territoire agricole du Québec sont également en cours.

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. Aucun citoyen ne s'est présenté à la séance publique du comité.

Discussion du Comité de démolition

À la suite de la présentation du dossier, aucun commentaire n'est soulevé par les membres du comité de démolition.

Décision du Comité

Le Comité de démolition doit autoriser la démolition, s'il est convaincu de l'opportunité de celle-ci, 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-2021-17

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 est en mauvais état et qu'il ne répond pas aux besoins des nouveaux propriétaires;

Considérant que le bâtiment est actuellement inoccupé;

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 770, chemin du Petit-Bois.

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 (14 août 2021 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 (16 août 2021).

LEVÉE DE LA SÉANCE

DM-2021-18 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 15.

ADOPTÉE.

Le président,

Le secrétaire du comité,

Marc-André Savaria

Dominic Scully, urbaniste