

COMITÉ DE DÉMOLITION

VILLE DE VARENNES

9 FÉVRIER 2022
18 H

Séance du Comité de démolition de la Ville de Varennes, tenue le mercredi 9 février 2022, à 18 h, en vidéoconférence.

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

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-2022-01

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° 2021-138 3842, chemin de la Côte-Bissonnette

Présentation du dossier

Les requérants souhaitent procéder à la démolition du bâtiment résidentiel sis au 3842, chemin de la Côte-Bissonnette. 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 la ville et n'a pas de valeur patrimoniale reconnue;

- Le bâtiment visé a été construit en 1965 et il est à la fin de sa vie utile;
- Les requérants souhaitent acquérir le bâtiment afin de le démolir et reconstruire une résidence unifamiliale accueillant un logement complémentaire.

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 deux étages et un garage attenant. Les dimensions approximatives sont de 80 pieds sur 40 pieds. Les matériaux utilisés seront un mélange de pierre et de clin de bois. Les requérants souhaitent également y aménager un logement complémentaire dans la section de gauche du bâtiment. L'alignement du mur arrière du nouveau bâtiment sera le même que celui du bâtiment existant.

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 doit également satisfaire aux critères et objectifs du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 848 et aux critères du règlement sur les usages conditionnels numéro 710. À cet effet, le projet a été présenté au Comité consultatif d'urbanisme du 1^{er} décembre 2021 et les membres ont fait une recommandation favorable, tant pour le volet concernant le règlement relatif au PIIA que pour le volet relatif à l'usage conditionnel du logement complémentaire.

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 démolition, aucune demande d'opposition à la démolition n'a été déposée aux Services juridiques.

Discussion du Comité de démolition

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

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 la Ville et n'a pas de valeur patrimoniale reconnue.

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-2022-02

Résolution

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

Considérant que le bâtiment est situé en zone agricole;

Considérant que le programme de réutilisation du sol dégagé proposé consiste en la construction d'une résidence unifamiliale isolée à laquelle un logement complémentaire sera aménagé;

Considérant que le projet est assujéti au règlement relatif aux PIIA numéro 848, que le Comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable le 1^{er} décembre 2021 et que le processus pour autoriser le PIIA doit être complété;

Considérant que le projet est assujéti au règlement relatif aux usages conditionnels numéro 710, que le Comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable le 1^{er} décembre 2021 et que le processus pour autoriser l'usage conditionnel doit être complété;

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 3842, chemin de la Côte-Bissonnette

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 (11 mars 2022), 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 (14 mars 2022).

DEMANDE DE DÉMOLITION N° 2021-144 3850, 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 sur une voie de circulation du transport lourd.

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. Le terrain est situé en zone agricole et la seule remise en valeur du terrain possible est à des fins agricoles.

Selon les informations disponibles, la construction du bâtiment date de 1865. Un avis d'information sur la démolition du bâtiment visé a été transmis au ministère de la Culture et des Communications le 25 janvier 2022, le tout, en conformité avec les dispositions de la *Loi sur la protection des biens culturels*.

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 3850, chemin de la Baronnie ont été déposées aux Services juridiques. Les demandes d'opposition se détaillent comme suit :

Demande	Date de dépôt	Demandeur
1	8 février 2022 23 h 52	Messieurs Stéphane Plante et Félix Plante, domiciliés au 4301, chemin de la Baronnie
- Absence d'un projet de réutilisation du sol dégagé.		
2	8 février 2022 23 h 58	Madame Marie-Ève Dulude, domiciliée au 4301, chemin de la Baronnie
<ul style="list-style-type: none"> - L'impact sur le paysage rural du secteur; - L'impact sur le nombre de résidents du milieu rural dans le district électoral; - Le manque de logements sur le territoire de la Ville de Varennes; - L'aménagement du secteur; - Les coûts d'acquisition du bâtiment. 		

Discussion du Comité de démolition

Les membres prennent connaissance de la demande de démolition et discutent de la justification de celles-ci. Ils discutent de la remise sous couverture végétale du terrain et des impacts de la localisation de la maison en bordure d'une voie de circulation du transport lourd.

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

- Qu'il n'est pas souhaitable de maintenir un usage résidentiel si près de cette portion du chemin de la Baronnie qui constitue une voie 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 par la démolition de l'immeuble.

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 la Ville et n'a pas de valeur patrimoniale reconnue;
- Le bâtiment est actuellement inoccupé;
- Le bâtiment est situé en bordure d'une voie de circulation du transport lourd.

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-2022-03

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 inoccupé;

Considérant que le bâtiment est situé en zone agricole;

Considérant que le bâtiment est situé en bordure d'une voie de circulation du transport lourd;

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 les demandes d'opposition qui ont été déposées;

IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT PAR LES MEMBRES DU COMITÉ DE DÉMOLITION

QUE soit AUTORISÉE la démolition du bâtiment principal sis au 3850, 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 (11 mars 2022), 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 (14 mars 2022).

DEMANDE DE DÉMOLITION N° 2022-005 2069, route Marie-Victorin

Présentation du dossier

Les requérants souhaitent procéder à la démolition du bâtiment commercial sis au 2069, route Marie-Victorin. La démolition du bâtiment principal est primordiale pour lancer le redéveloppement du centre-ville et ainsi réanimer l'artère qui n'est pas exploitée à son plein potentiel. Le projet de réutilisation du sol dégagé déposé inclut le lot 6 146 616 (2069, route Marie-Victorin) ainsi que le lot vacant 6 146 612 adjacent à celui-ci.

Le projet consiste à construire un bâtiment de nature mixte de quatre étages. Le bâtiment accueillera 39 unités d'habitations réparties sur tous les niveaux de plancher et des espaces commerciaux au niveau du rez-de-chaussée dans la section avant du bâtiment. Des espaces de stationnement seront aménagés dans la cour arrière et une aire de stationnement sera aménagée au niveau du sous-sol du bâtiment.

Le bâtiment sera recouvert de brique, de pierre et d'un revêtement de panneaux métallique. Le bâtiment sera construit à 3 mètres de la ligne avant du terrain. La largeur du bâtiment est de 40 mètres tandis que la profondeur de celui-ci varie entre 20 et 40 mètres.

Tel que présenté, le programme de réutilisation du sol dégagé n'est pas conforme au règlement de zonage numéro 707 en vigueur. Une demande de projet particulier a été déposée. La demande vise à permettre les éléments suivants :

- Le bâtiment compte quatre étages alors que la grille des usages et normes applicables à la zone permet une hauteur de trois étages;
- Le bâtiment de nature mixte compte 39 unités d'habitation alors que la grille des usages et normes applicables à la zone permet un maximum de 6 unités d'habitation pour un usage de nature mixte;
- Au niveau du rez-de-chaussée, des unités d'habitation cohabitent avec des unités commerciales alors que le

règlement de zonage ne permet pas ce type de cohabitation au rez-de-chaussée.

De plus, certains éléments techniques devront être validés lors de l'analyse de la demande de permis de construction. En plus des démarches relatives au règlement relatif au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 807 (PPCMOI), le projet devra satisfaire aux critères et objectifs du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 848. Le projet a été présenté au Comité consultatif d'urbanisme du 12 janvier 2022 et les membres ont fait une recommandation favorable, tant pour le volet concernant le règlement relatif au PIIA que pour le volet relatif au PPCMOI.

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 aux Services juridiques.

Discussion du Comité de démolition

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

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 terrain sur lequel est érigé le bâtiment se situe au centre de l'aire de redéveloppement du centre-ville;
- L'architecture et la qualité du bâtiment visé ne s'intègre pas au projet de redéveloppement du centre-ville;

- 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 vacant et une section a été incendiée en février 2021.

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-2022-05

Résolution

Considérant que le bâtiment est situé dans le secteur du centre-ville visé par le programme d'acquisition d'immeuble et le programme de redéveloppement;

Considérant que le bâtiment est spécifiquement visé par le programme d'acquisition d'immeuble;

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 est maintenant inoccupé depuis quelques mois;

Considérant que le projet est assujéti au règlement relatif au PIIA numéro 848, que le Comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable le 12 janvier 2022 et que le PIIA a été approuvé par le Conseil municipal le 7 février 2022;

Considérant que le projet est assujéti au règlement relatif aux PPCMOI numéro 807, que le Comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable le 12 janvier 2022 et que le premier projet de PPCMOI a été approuvé par le Conseil municipal le 7 février 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 2069, 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 (11 mars 2022), 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 (14 mars 2022).

LEVÉE DE LA SÉANCE

DM-2022-05 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 25.

ADOPTÉE.

Le président,

Le secrétaire du comité,

Gaétan Marcil

Dominic Scully, urbaniste