

COMITÉ RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES DÉMOLITIONS

VILLE DE VARENNES

19 OCTOBRE 2022
18 H

Séance publique du Comité responsable du contrôle des démolitions de la Ville de Varennes, tenue le mercredi 19 octobre 2022, à 18 h, à la Maison des Aînés, 2016, boulevard René-Gaultier, 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-2022-12 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° 2022-110 2129, boulevard René-Gaultier

Présentation du dossier

Le requérant souhaite procéder à la démolition du bâtiment résidentiel sis au 2129, boulevard René-Gaultier. Le requérant justifie la demande de démolition sur les éléments suivants :

- Le bâtiment visé a été construit en 1975;
- Le 28 novembre 2018, un incendie mineur s'est déclaré dans le bâtiment;
- Des travaux majeurs de réparation ont eu lieu en 2019;

- En juin 2022, un incendie s'est déclaré et selon le Service des incendies, le bâtiment a perdu 49 % de sa valeur;
- Selon les experts en sinistres, le bâtiment devrait être considéré comme étant une perte totale, car l'incendie a affecté la totalité du plancher du rez-de-chaussée, affectant l'intégralité de la structure du bâtiment;
- Le requérant souhaite démolir le bâtiment unifamilial et y reconstruire un nouveau bâtiment unifamilial.

Le bâtiment est actuellement vacant et inhabitable en raison des dommages causés par l'incendie. Le programme de réutilisation du sol dégagé propose la construction d'un bâtiment comportant les caractéristiques suivantes :

- Réutilisation de la fondation existante;
- Implantation non modifiée;
- Hauteur du bâtiment d'un étage;
- Revêtement extérieur en maçonnerie et en clin pâle (couleur et type de matériaux à déterminer).

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.

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 des affaires corporatives et 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 a été incendié et il n'est pas habitable;
- selon l'expert en sinistres, la structure a été affectée et rendrait impossible la rénovation du bâtiment;
- 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 requérant souhaite construire un bâtiment unifamilial sur les fondations existantes et dont le gabarit est similaire aux bâtiments voisins.

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-2022-13

Résolution

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

Considérant que deux incendies ont affecté le bâtiment au courant des quatre dernières années;

Considérant que la structure a été affectée et que selon l'expert en sinistre, la rénovation n'est pas possible;

Considérant que le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé proposé consiste en la reconstruction d'une résidence unifamiliale isolée;

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 2129, boulevard René-Gaultier.

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 à la greffière, dans le délai susmentionné (18 novembre 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 (5 décembre 2022).

DEMANDE DE DÉMOLITION N° 2022-089 2165, route Marie-Victorin

Présentation du dossier

Les requérantes souhaitent procéder à la démolition du bâtiment résidentiel sis au 2165, route Marie-Victorin. La démolition du bâtiment principal est primordiale pour le redéveloppement du centre-ville et ainsi réanimer l'artère qui n'est pas à son plein potentiel.

Le programme de réutilisation du sol n'est pas encore connu. L'intention de la Ville est de demeurer propriétaire du terrain. Étant donné la localisation à proximité de la voie ferrée, la proximité à une intersection importante du centre-ville, la faible profondeur du terrain et la faible aire de construction disponible, il n'est pas écarté que la Ville mette en valeur le terrain autrement que par la construction d'un bâtiment principal.

La requérante justifie la demande de démolition sur les éléments suivants :

- Le bâtiment visé a été construit en 1954 et il est à la fin de sa vie utile;
- Le bâtiment est situé dans l'aire visée par le redéveloppement du centre-ville;
- Le bâtiment visé est actuellement vacant.

Dans le contexte de redéveloppement du centre-ville, il n'est pas souhaitable de conserver le bâtiment en place. La Ville étudie la possibilité de mettre en valeur le terrain sans la construction d'un bâtiment. Entre-temps, l'excavation devra être remblayée.

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 des affaires corporatives et 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;
- le terrain se situe au cœur du centre-ville et il représente un potentiel de mise en valeur important;
- les dimensions du terrain et sa proximité avec la voie ferrée complexifient l'implantation d'un bâtiment principal;
- la proximité à une intersection importante augmente la possibilité de redévelopper à des fins autres que la construction d'un bâtiment principal.

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-2022-14

Résolution

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

Considérant que le bâtiment se situe dans l'aire de redéveloppement du centre-ville;

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 2165, route Marie-Victorin.

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 à la greffière, dans le délai susmentionné (18 novembre 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 (5 décembre 2022).

LEVÉE DE LA SÉANCE

DM-2022-15 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 18 h 10.

ADOPTÉE.

Le président,

Le secrétaire du comité,

Gaétan Marcil

Dominic Scully, urbaniste