

COMITÉ RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES DÉMOLITIONS

VILLE DE VARENNES

26 AVRIL 2023
18 H

Séance publique du Comité responsable du contrôle des démolitions de la Ville de Varennes, tenue le mercredi 26 avril 2023, à 18 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-2023-07 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° 2023-028 2803, chemin des Sucrieries

Présentation du dossier

Le requérant propriétaire (9266-2758 Québec inc.) souhaite procéder à la démolition du bâtiment principal commercial présent sur le site.

Le bâtiment visé est vacant et il n'y a pas d'expectative d'occupation de l'immeuble. La rénovation du bâtiment n'est pas souhaitable puisque des travaux majeurs de mise aux normes devraient être effectués, peu importe l'usage projeté dans le bâtiment. De plus, il est probable que des travaux pour solidifier la structure doivent être effectués. Les frais afférant à ces travaux seraient probablement plus élevés que les frais de démolition et de reconstruction.

Le bâtiment visé n'est plus occupé et ne sera pas occupé. Il représente un risque pour la sécurité du public et pour la responsabilité civile du propriétaire. Étant donné la localisation du site, une nouvelle occupation commerciale n'est pas souhaitable. Le site n'est pas desservi par les

réseaux d'égout et d'aqueduc.

Selon les informations disponibles, un premier bâtiment commercial aurait été construit sur le site dans les années 1960, mais il aurait été incendié vers 1978. Le propriétaire de l'époque a reconstruit son bâtiment (salle de réception) et au fil des ans, ce bâtiment a connu plusieurs agrandissements.

Le bâtiment ne bénéficie d'aucun statut juridique particulier (classement, citation, site du patrimoine, etc.). Celui-ci ne fait pas partie de l'inventaire patrimonial de la Ville et n'a pas de valeur patrimoniale reconnue.

Bien que le terrain soit situé en totalité dans la zone agricole permanente, un droit acquis commercial est reconnu par la Ville et par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ). Par conséquent, la superficie totale de 9 790 m² peut être utilisée à des fins commerciales sous certaines conditions.

Le programme de réutilisation du sol dégagé consiste à diviser le terrain en deux. Un premier terrain compte une largeur de 49,36 mètres et une superficie de 6 952 mètres carrés, tandis que le second terrain occupe une superficie de 2 837 mètres carrés et une largeur de 50 mètres. La ligne séparant les terrains longe en partie le cours d'eau, ce qui explique la différence de superficie entre les deux terrains. Le dossier est traité parallèlement au comité consultatif d'urbanisme (CCU) dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (P.P.C.M.O.I.) afin de régulariser l'opération cadastrale projetée et de permettre un usage résidentiel.

Sur chacun des deux terrains proposés, le requérant propose de construire une résidence unifamiliale isolée aux caractéristiques suivantes :

- Un étage sur une fondation de type dalle au sol;
- Garage attenant;
- Superficie approximative de 250 mètres carrés;
- Murs extérieurs composés d'un revêtement métallique;
- Toiture à deux versants composés d'un revêtement métallique.

Commentaires et questions du public

Lors de la période d'affichage de la démolition, aucune demande d'opposition relative à la démolition du bâtiment principal sis au 2803, chemin des Sucrieries 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. Ils discutent du projet de réutilisation du sol proposé.

Décision du Comité responsable du contrôle des démolitions

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 visé ne fait pas partie de l'inventaire patrimonial de la Ville et n'a pas de valeur patrimoniale reconnue;
- Le bâtiment visé est actuellement inoccupé et ne sera pas occupé;
- Le bâtiment visé représente un risque pour la sécurité du public et pour la responsabilité civile du propriétaire;
- Le bâtiment visé est situé en zone agricole permanente, un droit acquis commercial est reconnu par la ville et par la CPTAQ;
- Le programme de réutilisation du sol proposé est en cours de procédure pour régulariser les dérogations (lotissement et usage);
- Le programme de réutilisation du sol propose l'exercice d'un usage résidentiel, ce qui génère moins d'impact sur le milieu agricole;
- Le requérant doit terminer les démarches de P.P.C.M.O.I.;
- Le requérant doit faire les demandes nécessaires auprès de la CPTAQ pour le changement d'usage (commercial à résidentiel);

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-2023-08

Résolution

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

Considérant que le bâtiment visé devrait subir des travaux majeurs de rénovation et que les coûts qui s'y rattacheraient dépasseraient possiblement les coûts de démolition et de reconstruction;

Considérant que le bâtiment visé est vacant et qu'il n'y a pas d'expectative d'occuper les bâtiments;

Considérant que le bâtiment visé est situé en zone agricole;

Considérant que le programme de réutilisation du sol dégagé proposé est de construire deux résidences, ce qui exercera moins de pression sur le milieu agricole que l'usage commercial autorisé;

Considérant l'absence de demande d'opposition 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 2803, chemin des Sucrieries.

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 (26 mai 2023), 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 juin 2023).

LEVÉE DE LA SÉANCE

DM-2023-09

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