

COMITÉ RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES DÉMOLITIONS

VILLE DE VARENNES

23 AOÛT 2023
17 H

Séance publique du Comité responsable du contrôle des démolitions de la Ville de Varennes, tenue le mercredi 23 août 2023, à 17 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-2023-10 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° 2023-072 1684, route Marie-Victorin

Présentation du dossier

Le secrétaire du comité présente les détails de la demande de démolition du bâtiment résidentiel déposée par les requérants.

La maison unifamiliale est actuellement inoccupée et il n'y a pas d'expectative d'occupation de celle-ci. Abandonnée depuis quelques années par la succession du précédent propriétaire qui utilisait celle-ci comme résidence secondaire, la maison est maintenant dans un état de détérioration très avancé.

Selon les informations disponibles au dossier, la maison aurait été construite en 1957. Peu de modifications ont été apportées au bâtiment au fil des ans. Seules des modifications mineures auraient été apportées au niveau du revêtement extérieur des murs et de la toiture.

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. La maison est en bois et compte deux (2) étages. La fondation est composée de blocs de béton et elle a atteint sa durée de vie utile. Pour sa part, le revêtement extérieur est en bois et il recouvre les murs à partir du sol.

Une visite de la maison a été effectuée par les membres du comité le 1^{er} août 2023. Il a été constaté qu'il semble y avoir un affaissement au niveau de la lucarne située sur le versant avant de la toiture. La maison n'est plus desservie par le réseau électrique. Des vitres ont été fracassées, des portes sont ouvertes, des parties de murs sont manquantes, la fondation semble s'être effondrée par endroits. L'intérieur de la maison est délabré, le plafond du rez-de-chaussée est abîmé, des traces d'infiltration d'eau sont présentes dans toutes les pièces du rez-de-chaussée, le plancher est instable et des planches de bois recouvrent le sol pour assurer une certaine stabilité. Une forte odeur d'humidité est présente à l'intérieur de la maison.

Le programme de réutilisation du sol dégagé proposé par les requérants consiste à construire un bâtiment trifamilial en structure isolée. Le dossier est parallèlement étudié par le comité consultatif d'urbanisme (CCU) dans le cadre du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.). De plus, le projet fait également l'objet d'une demande de modification réglementaire afin de permettre l'usage trifamilial sur le site. À cet effet, les démarches sont en cours.

Les plans préliminaires du projet proposent :

- Un bâtiment de deux (2) étages en structure isolée accueillant trois (3) unités d'habitation comportant une superficie d'implantation au sol approximative de cent-vingt (120) mètres carrés;
- Des murs extérieurs composés d'un revêtement de maçonnerie et d'un clin léger;
- Une toiture à quatre versants composés d'un revêtement en bardeau d'asphalte ;
- L'aménagement d'une aire de stationnement dans la cour arrière comportant cinq (5) cases, avec un accès par le chemin de la Côte-d'en-Haut;
- Le maintien de la bande végétale le long de la ligne arrière du terrain.

Commentaires et questions du public

Le secrétaire du comité indique que lors de la période d'affichage de la demande de démolition, les citoyens suivants ont déposés des demandes d'opposition au Service des affaires corporatives et Greffe :

1. Monsieur Jacques Langlois - 1690, chemin de la Côte-d'en-Haut
2. Monsieur Alain Jodoin – 1692, chemin de la Côte-d'en-Haut
3. Madame Diane Labelle - 1692, chemin de la Côte-d'en-Haut
4. Madame Marie-Josée Danis – 1696, chemin de la Côte-d'en-Haut
5. Madame Thérèse Boisjoli - 1696, chemin de la Côte-d'en-Haut
6. Monsieur Jean-François Baron - 1696, chemin de la Côte-d'en-Haut
7. Monsieur Yves Désaulniers - 1700, chemin de la Côte-d'en-Haut
8. Madame Ghislaine Désaulniers - 1700, chemin de la Côte-d'en-Haut
9. Monsieur Yannick Désaulniers - 1720, chemin de la Côte-d'en-Haut
10. Monsieur Ronald Hennessey – 1688, route Marie-Victorin

Il précise que l'ensemble des citoyens ayant déposé les demandes d'oppositions s'opposent à la démolition de la maison pour les raisons suivantes :

- Le programme de réutilisation du sol dégagé propose l'aménagement d'une aire de stationnement dans la cour arrière dont l'accès est prévu par le chemin de la Côte-d'en-Haut. Les opposants considèrent que cet aménagement augmentera la circulation sur le chemin de la Côte-d'en-Haut alors que la rue est étroite et non adaptée pour cet accès.
- La réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé nécessiterait l'abattage d'arbres centenaires qui selon les opposants, donnent au chemin de la Côte-d'en-Haut un caractère champêtre.
- Le zonage actuellement en vigueur sur la propriété du 1684, route Marie-Victorin n'autorise pas le type d'habitation proposé par le projet de réutilisation du sol dégagé, soit une habitation de type trifamiliale.

Les cinq (5) citoyens présents échangent avec les membres du comité. À la demande d'un d'entre eux, le président du comité explique la distinction à faire entre le processus d'autorisation de la présente demande de démolition étudié par comité et le processus de modification règlementaire en cours afin de permettre une habitation trifamiliale sur l'emplacement visé par la demande de démolition.

Un citoyen demande au comité si c'est la Ville qui procèdera à la démolition de la maison advenant une décision favorable du comité. Le président du comité précise que c'est le requérant ou le propriétaire de l'immeuble qui pourront démolir le bâtiment advenant une décision favorable.

Un citoyen mentionne que le vendeur de la propriété indique sur son annonce que la maison est disponible pour un gros projet de rénovation. Il se demande donc pourquoi la maison n'est pas rénovée plutôt que démolie. Les membres du comité indique qu'à la suite de la visite de la maison qu'ils

ont effectués le 1^{er} août 2023, il est évident selon eux que la maison n'a aucun potentiel logique de rénovation en raison de l'état de dégradation très avancé de celle-ci.

Discussion du Comité responsable du contrôle des démolitions

Aucune discussion n'a lieu entre les membres du comité lors de la séance.

Décision du Comité responsable du contrôle des démolitions

Dans le cadre de l'analyse du dossier, le secrétaire du comité indique que 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 est dans un état de dégradation très avancé;
- Le programme de réutilisation du sol est préliminaire, puisque les démarches en vertu du règlement sur les P.I.I.A. ne sont pas complétées;
- Le programme de réutilisation du sol n'est pas conforme au règlement de zonage en vigueur, mais une demande de modification pour autoriser le projet a été amorcée. Cette démarche doit être complétée pour que le programme de réutilisation du sol dégagé puisse se réaliser;
- Les demandes d'opposition qui ont été déposées durant la période prévue à cet effet ne constituent pas des oppositions à la démolition du bâtiment en tant que telle, mais plutôt des oppositions au programme de réutilisation du sol dégagé proposé par les requérants.

Le secrétaire du comité précise que le Comité responsable du contrôle des démolitions doit autoriser la 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, égale ou supérieure à la valeur actuelle;
- Les enjeux relatifs au redéveloppement du terrain;
- Tout autre critère pertinent.

DM-2023-11

Résolution

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

Considérant que le bâtiment visé ne fait pas partie de l'inventaire patrimonial de la Ville et qu'il n'a pas de valeur patrimoniale reconnue;

Considérant que le bâtiment est inoccupé et qu'il n'y a pas d'expectative d'occuper celui-ci;

Considérant l'état de détérioration très avancé du bâtiment ;

Considérant que le programme de réutilisation du sol dégagé proposé est préliminaire et que les démarches de modification du règlement de zonage et celles relatives au règlement sur les P.I.I.A. doivent être complétées;

Considérant que les demandes d'opposition qui ont été déposées durant la période prévue à cet effet ne constituent pas des oppositions à la démolition du bâtiment en tant que telle, mais plutôt des oppositions au programme de réutilisation du sol dégagé proposé par les requérants;

Considérant qu'advenant que les démarches de modification du règlement de zonage et celles relatives au règlement sur les P.I.I.A. ne soient pas complétées, la démolition du bâtiment demeure souhaitable, même sans programme de réutilisation du sol dégagé et ce, afin de laisser le terrain vacant;

IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT PAR LES MEMBRES DU COMITÉ RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES DÉMOLITIONS

QUE soit AUTORISÉE la démolition du bâtiment principal sis au 1684, route Marie-Victorin.

ADOPTÉE.

Demande de la révision de la décision

Le secrétaire du comité indique que 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 un avis écrit à cet effet dans le délai susmentionné, soit au plus tard le 22 septembre 2023.

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, soit la séance publique du 2 octobre 2023.

LEVÉE DE LA SÉANCE

DM-2023-12 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 17 h 25.

ADOPTÉE.

Le président,

Le secrétaire du comité,

Gaétan Marcil

Dominic Scully, urbaniste