

COMITÉ RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES DÉMOLITIONS

VILLE DE VARENNES

22 SEPTEMBRE 2026

17 h

Séance publique du Comité responsable du contrôle des démolitions de la Ville de Varennes, tenue le mardi 22 septembre 2026, à 17 h, à la Maison Saint-Louis, 35 rue de la Fabrique, en la Ville de Varennes.

Sont présents : Mesdames les conseillères Caroline Charland et Carine Durocher, formant quorum sous la présidence de monsieur le conseiller Frederick Groulx

Sont également présents : Monsieur Dominic Scully, urbaniste, *directeur du Service de l'urbanisme et de l'environnement* agissant à titre de secrétaire du Comité ainsi que Monsieur Karl Wayland, chef de division — Permis et Inspections

ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

DM-2026-04

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 NUMÉRO 2026-064 500, chemin du Petit-Bois

Présentation du dossier

Le secrétaire du comité présente les détails de la demande de démolition du bâtiment résidentiel déposée par les requérants, propriétaires de l'immeuble.

Le bâtiment visé n'est plus occupé. Son état actuel ne permet plus une occupation sécuritaire, puisqu'il présente des conditions susceptibles d'engendrer d'importants problèmes de santé pour d'éventuels occupants.

À cet égard, les propriétaires justifient la démolition par la présence d'enjeux de salubrité. Dans ce contexte, la rénovation du bâtiment n'est pas considérée comme une option viable.

Par ailleurs, l'immeuble ne bénéficie d'aucun statut juridique particulier (classement, citation, inscription dans un site patrimonial, etc.). Il figure toutefois à l'inventaire patrimonial de la Ville. Les requérants ont déposé un rapport de contre-expertise réalisé par l'architecte Yannick Laurin portant sur la valeur patrimoniale de l'immeuble. À la suite des recherches effectuées par le Service de l'urbanisme et de l'environnement, plusieurs éléments corroborent les conclusions de l'architecte quant à l'absence de valeur patrimoniale de l'immeuble.

Le bâtiment a été construit en 1972 et a fait l'objet de rénovations importantes en 1995. Selon les descriptifs figurants aux permis de construction, tout porte à croire que c'est lors de ces travaux que son apparence a été modifiée afin de s'apparenter à un style d'inspiration française, notamment par l'ajout d'ouvertures munies de volets en bois à crémone, d'une toiture imitant la tôle à baguettes ainsi que de galeries en bois dont les colonnes sont ornées d'aisseliers.

Le programme de réutilisation du sol dégagé prévoit la reconstruction d'un bâtiment résidentiel principal de deux étages comportant un sous-sol aménagé en rez-de-jardin. Les requérants souhaitent ainsi maintenir et développer le projet en fonction de la topographie naturelle du terrain. La toiture projetée est composée de plusieurs versants prononcés qui s'intègrent au caractère champêtre observé sur plusieurs propriétés du secteur. Le bâtiment sera revêtu de maçonnerie et de clin de couleur pâle. Son empreinte au sol sera supérieure à celle du bâtiment existant. Le projet de réutilisation du sol est conforme à la réglementation municipale, sous réserve de la validation de certains éléments techniques.

Les membres du Comité ont effectué une visite des lieux le 3 septembre 2026 en présence du secrétaire, de la conseillère en urbanisme, du président de la Société d'histoire de Varennes ainsi que des propriétaires de l'immeuble. Cette visite a permis de constater l'état du bâtiment et de prendre connaissance du programme projeté de réutilisation du sol dégagé.

Dès l'entrée dans le bâtiment, de fortes odeurs d'humidité et d'urine ont été constatées. Au sous-sol, des traces d'inondation et d'infiltration d'eau étaient visibles. De plus, plusieurs composantes structurales présentaient une coloration noirâtre. Bien qu'aucune expertise n'ait confirmé la présence de moisissures, cet état soulève des préoccupations à cet égard. Par ailleurs, certains indices observés sur le site laissent également croire à une possible présence de vermine.

Lors de la visite, les membres du Comité ont également constaté que le bâtiment est constitué d'une fondation en béton coulé, de solives de

plancher en bois de dimension 2 po sur 10 po, de montants en bois de dimension 2 po sur 4 po ainsi que d'une charpente en bois de dimension 2 po x 6 po.

Conformément au *Règlement relatif à la démolition des immeubles numéro 954*, l'avis de démolition a été transmis à la MRC de Marguerite-D'Youville ainsi qu'au ministère de la Culture et des Communications. Le Service de l'urbanisme et de l'environnement a également transmis cet avis à la Société d'histoire de Varennes. Durant la période d'opposition, qui prenait fin le 13 septembre 2026, aucune demande d'opposition n'a été déposée.

Commentaires et questions du public

Seul le propriétaire/requérant a assisté à la séance publique.

Le secrétaire du comité indique qu'aucune opposition à la démolition du bâtiment principal n'a été déposée durant la période d'affichage de la demande.

Discussion du Comité responsable du contrôle des démolitions

Aucune discussion n'a eu 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 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.);
- Bien que le bâtiment visé figure à l'inventaire patrimonial de la Ville, une contre-expertise ainsi que des recherches complémentaires ont permis de conclure qu'il ne présente pas, à proprement parler, une valeur patrimoniale significative.
- Aucune opposition n'a été déposée durant la période prévue à cet effet ;
- Le bâtiment est rendu à sa fin de vie utile ;
- Le bâtiment n'est plus occupé ;

- Le bâtiment ne présente pas de conditions d'habitation adéquates pour ses occupants ;
- La CPTAQ a émis un avis autorisant les travaux de démolition et de reconstruction d'un bâtiment principal résidentiel unifamilial.

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 est égale ou supérieure à la valeur actuelle ;
- Les enjeux relatifs au redéveloppement du terrain ;
- Tout autre critère pertinent.

DM-2026-05

Résolution

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

Considérant qu'une contre-expertise réalisée par l'architecte Yannick Laurin conclut à l'absence de valeur patrimoniale de l'immeuble malgré sa présence à l'inventaire patrimonial de la Ville ;

Considérant qu'un permis de construction a été délivré en 1972 et qu'un permis de rénovation a été délivré en 1995 ;

Considérant que l'immeuble a des traces laissant croire à la présence de moisissures ;

Considérant que l'immeuble a des traces laissant croire à la présence de vermines ;

Considérant que le bâtiment n'est plus occupé depuis au moins une année ;

Considérant que le bâtiment n'offre pas des conditions optimales pour un usage résidentiel ;

Considérant que le dossier de démolition a été transmis à la MRC Marguerite-D'Youville, au ministère des Communications et de la Culture et à la Société d'histoire de Varennes et qu'aucune opposition à la démolition du bâtiment visé n'a été déposée ;

Considérant qu'aucune opposition citoyenne n'a été déposée ;

Considérant que la CPTAQ a émis un avis autorisant les travaux de démolition et de reconstruction d'un bâtiment principal résidentiel unifamilial ;

IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT PAR LES MEMBRES DU COMITÉ RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES DÉMOLITIONS QUE soit AUTORISÉE la démolition du bâtiment principal sis au 500, chemin du Petit-Bois.

Le bâtiment principal est situé au 500, chemin du Petit-Bois, sur le lot 6 224 464 du Cadastre officiel du Québec dans la zone A-225.

ADOPTÉE.

Demande de la révision de la décision

Le secrétaire du comité indique que toute personne peut, dans un délai de trente (30) jours suivant la décision du comité, demander au conseil municipal de réviser cette décision. La demande de révision doit être formulée par écrit et transmise à la greffière dans ce délai, soit au plus tard, le 22 octobre 2026.

Advenant le dépôt d'une demande de révision, le conseil municipal sera saisi du dossier et rendra une décision finale lors de la première séance publique régulière suivant l'expiration du délai prévu, soit le 2 novembre 2026.

LEVÉE DE LA SÉANCE

DM-2026-06 Levée de la séance

L'ordre du jour étant épuisé, il est unanimement résolu par les membres du Comité responsable du contrôle des démolitions que la séance soit levée à 17 h 10.

ADOPTÉE.

Le président,

Le secrétaire du Comité,

(signé)

(signé)

Frederick Groulx, conseiller

Dominic Scully, urbaniste