

COMITÉ DE DÉMOLITION

VILLE DE VARENNES

10 FÉVRIER 2021
17 H 30

Séance du Comité de démolition de la Ville de Varennes, tenue le mercredi 10 février 2021, à 17 h 30, en vidéoconférence.

Sont présents : Messieurs les conseillers Benoit Duval et Denis Le Blanc, formant quorum sous la présidence de monsieur le conseiller Marc-André Savaria.

Est également présent : Monsieur Dominic Scully, urbaniste, *directeur du service de l'urbanisme et de l'environnement*

ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

DM-2021-01

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° 2021-012 1857, rue du Souvenir

Présentation du dossier

Le requérant (Groupe Lacombe) souhaite procéder à la démolition du bâtiment commercial sis au 1857, rue du Souvenir dans le cadre de la réalisation de la phase II du projet de redéveloppement du site. La démolition du bâtiment principal est primordiale pour lancer la seconde phase du projet, situé à l'emplacement du bâtiment à démolir.

Le projet de démolition est accompagné d'un programme de réutilisation du sol dégagé. Ce dernier prévoit la construction d'un bâtiment résidentiel jumelé au bâtiment existant aux mêmes caractéristiques que la première phase, c'est-à-dire :

- Superficie d'implantation au sol de 964.5 m² (46.8 m X 21 m);
- Hauteur de 6 étages;
- Usage résidentiel;
- Revêtement mural de brique et de pierre;
- Revêtement métallique pour la toiture;
- Rappel des détails architecturaux aux mêmes proportions que ceux existants;
- Stationnements intérieurs.

Commentaires et questions du public

Lors de la période d'affichage de la demande de démolition, la Société d'histoire de Varennes a soumis un commentaire relativement au site où se réalisera le programme de réutilisation du sol dégagé. L'organisme a souligné qu'à cet endroit, s'élevait auparavant un ancien moulin à scie dont des traces sont encore apparentes aujourd'hui. Selon la Société d'histoire, le secteur possède un potentiel archéologique. L'organisme est d'avis que la réalisation d'un inventaire archéologique devrait être effectuée avant le début des travaux ou, que la présence d'un archéologue devrait être exigé sur place, lors des travaux d'excavation dans la zone concernée par le potentiel archéologique.

Discussion du Comité de démolition

Les membres du Comité de démolition discutent du commentaire soumis par la Société d'histoire de Varennes. Ceux-ci conviennent qu'une portion du site visé par le programme de réutilisation du sol fut auparavant occupé par un moulin à scie.

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 2017;
- Le bâtiment est vacant;
- Le bâtiment est situé sur le lieu de la phase 2 du projet de construction Le Sommet;
- Le commentaire soulevé par la Société d'histoire de Varennes concernant le potentiel archéologique du site.

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-2021-02

Résolution

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

Considérant que le bâtiment est vacant;

Considérant que le programme de réutilisation du sol dégagé proposé a pour effet de compléter projet Le Sommet par la construction de la phase II de celui-ci;

Considérant qu'il n'y a pas de demande d'opposition pour la démolition du bâtiment principal;

Considérant le commentaire soulevé par la Société d'histoire de Varennes concernant le potentiel archéologique du site ;

IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT PAR LES MEMBRES DU COMITÉ DE DÉMOLITION :

QUE soit AUTORISÉE la démolition du bâtiment principal sis au 1857, rue du Souvenir.

QUE soit SUGGÉRÉ au requérant de réaliser un inventaire archéologique avant le début des travaux ou, qu'un archéologue soit présent sur place, lors des travaux d'excavation dans la zone concernée par le potentiel archéologique.

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 (12 mars 2020 16 h 30), 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 (12 avril 2021).

DEMANDE DE DÉMOLITION N° 2021-011 2089, route Marie-Victorin

Présentation du dossier

La requérante (Ville de Varennes) souhaite procéder à la démolition du bâtiment commercial sis au 2089, route Marie-Victorin dans le cadre du programme d'acquisition d'immeuble et de redéveloppement du centre-ville. 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.

Dans ces circonstances, le projet de démolition n'est pas accompagné d'un programme de réutilisation du sol dégagé. Toutefois, 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.

Éventuellement, un promoteur devra déposer un plan de redéveloppement du terrain, conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur. Ce plan sera assujéti au règlement sur les P.I.I.A. et devra être présenté au comité consultatif d'urbanisme et ultimement au conseil municipal.

Commentaires et questions du public

Lors de la période d'affichage de la demande de démolition, une demande d'opposition a été déposée par la Société d'histoire de Varennes. Pour appuyer sa demande d'opposition, l'organisme évoque la valeur historique du bâtiment, qui avait été érigé à l'époque pour abriter la salle de cinéma et de spectacle de la ville.

Discussion du Comité de démolition

Les membres du Comité de démolition discutent de la demande d'opposition déposée par la Société d'histoire de Varennes. Ils conviennent que le bâtiment possède une certaine valeur sentimentale plutôt qu'historique pour certains Varennois. Néanmoins, ils considèrent que d'un point de vue architectural, le bâtiment ne possède aucun intérêt patrimonial. Ils soulignent également que selon l'expertise du bâtiment effectuée par le

Bureau de projet de la ville, le bâtiment n'est pas en bon état et est difficilement récupérable.

Enfin, les membres sont d'avis que la démolition du bâtiment permettra d'augmenter la superficie de terrain disponible pour un projet majeur de relance du centre-ville.

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 est visé par le programme d'acquisition d'immeubles de la 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 réalisé en 2017;
- Le bâtiment est vacant et il est difficilement récupérable selon l'expertise effectuée par le Bureau de projet de la ville;
- La demande d'opposition déposée par la Société d'histoire de Varennes.

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-2021-03

Résolution

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

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 vacant depuis quelques mois;

Considérant que le terrain est situé dans un secteur assujéti au règlement sur les P.I.I.A. # 848 et que le futur projet devra satisfaire aux exigences de ce règlement;

Considérant l'expertise du bâtiment effectuée par le Bureau de projet de la ville;

Considérant la demande d'opposition déposée par la Société d'histoire de Varennes;

IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT PAR LES MEMBRES DU COMITÉ DE DÉMOLITION :

QUE soit AUTORISÉE la démolition du bâtiment principal sis au 2089, 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 (12 mars 2021 16 h 30), 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 (12 avril 2021).

LEVÉE DE LA SÉANCE

DM-2021-04 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 10.

ADOPTÉE.

Le président,

Le secrétaire du comité,

Marc-André Savaria

Dominic Scully, urbaniste