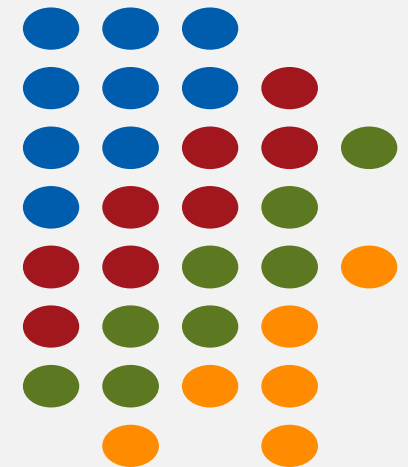
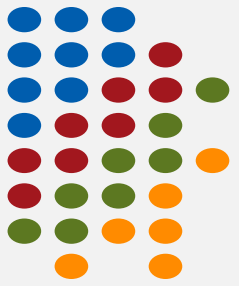


Comité de démolition

18 décembre 2023 à 17h30

Document préparé par Chantal St-Amant, urb., coordonnatrice, le 15 décembre 2023
Approuvé par Marie-Pierre Tremblay, urb., directrice, le 17 décembre 2023





Comité de démolition

1. Ouverture et adoption de l'ordre du jour



Ouverture de la séance et adoption de l'ordre du jour

1. Ouverture et adoption de l'ordre du jour
2. Approbation du procès-verbal de la séance du 20 mars 2023
- 3.1 Demande de démolition – Bâtiment principal – Lot 4 494 200 – 740 à 760, rue Bernard-Pilon – Zone MXT-4
- 3.2 Demande de démolition – Bâtiment principal – Lot 4 493 330 – 176, rue de l'Église – Zone R-1
4. Ajout(s) à l'ordre du jour
5. Levée de la séance



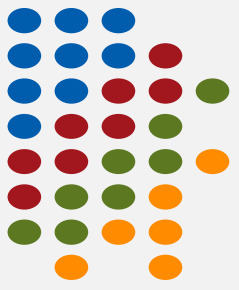
Présentation du comité

Membres du comité

- Monsieur Martin Dulac, maire et président du comité;
- Monsieur Jean-Guy Lévesque, conseiller;
- Monsieur Frédéric Lavoie, conseiller;
- Madame Tanya Czinkan, conseillère, membre substitut du comité;

Personnes-ressources

- Madame Marie-Pierre Tremblay, urb., directrice des Services de l'urbanisme et du développement durable et secrétaire du comité;
- Chantal St-Amant, urb., coordonnatrice des Services de l'urbanisme et du développement durable;
- Monsieur Sébastien Gagnon, directeur général;
- Me Marie-Josée Bédard, directrice des Services juridiques et greffière.



Règlement relatif à la démolition d'immeuble

Le règlement relatif à la démolition d'immeuble est entré en vigueur le 4 avril 2022.

Objectifs du règlement :

- Encadrer la réutilisation du sol dégagé par la démolition d'immeuble;
- Protéger les bâtiments pouvant constituer un bien culturel ou représenter une valeur patrimoniale.

Ce règlement encadre la démolition complète ou partielle d'un immeuble. Tous les immeubles patrimoniaux sont visés, soit ceux qui sont cités ou inscrits dans un inventaire conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel*. Dans le cas des autres bâtiments, certaines exceptions sont prévues, par exemple, pour la démolition d'un bâtiment ayant perdu plus de la moitié de sa valeur à la suite d'un sinistre, des bâtiments accessoires ou temporaires, pour une démolition partielle représentant 33 % ou moins de la superficie au sol, etc.



Comité de démolition

2. Approbation du procès-verbal de la séance du 20 mars 2023

Approbation du procès-verbal de la séance du 20 mars 2023

Le comité de démolition doit adopter le procès-verbal de la dernière séance.





Demande de démolition – Bâtiment principal – Lot 4 494 200 – 740 à 760, rue Bernard-Pilon – Zone MXT-4

3.1 Présentation du dossier



Présentation du dossier

Type de dossier	Demande d'autorisation de démolition
Objet de la demande	Démolition du bâtiment principal
Localisation	740 à 760, rue Bernard-Pilon
Lot(s)	4 494 200
Matricule	2645-47-3218
Zone	MXT-4
District	4 – Des Vétérans



Contenu détaillé de la présentation du dossier

Au cours de la présentation, nous traiterons des éléments suivants :

- Cheminement de la demande;
- Contexte de la demande;
- Patrimoine;
- État de l'immeuble;
- Aspect locatif;
- Utilisation du sol dégagé;
- Analyse des objectifs et critères du PIIA;
- Recommandations.



Analyse de la demande

Par la suite nous procéderons aux étapes suivantes :

- a) Présentation des règles encadrant la prise de décision du comité
 - b) Représentations du demandeur
 - c) Présentation des oppositions, commentaires et avis écrit reçus
 - d) Réception des commentaires de toute autre personne présente à la séance
 - e) Commentaires finaux du demandeur
 - f) Décision du comité
 - g) Procédure de demande de révision
- (ces procédures sont les mêmes pour tous les dossiers et seront présentées à la fin du dossier suivant)*



Cheminement de la demande

Étapes	Date
✓ Réception de la demande complète	23 novembre 2023
✓ Transmission d'un avis aux locataires	Non requis (vacant)
✓ Analyse de la demande par les Services de l'urbanisme et du développement durable	S. O.
✓ Présentation de la demande de PIIA au comité consultatif d'urbanisme (facultatif)	12 décembre 2023
✓ Publication d'un avis public et affichage d'un avis sur le terrain concerné	7 décembre 2023
<input type="checkbox"/> Approbation du conseil municipal de la demande de PIIA pour le projet de réutilisation du sol dégagé	22 janvier 2024
✓ Délai pour permettre aux personnes qui le souhaitent de s'opposer à la démolition	Jusqu'au 17 décembre 2023
➤ Séance publique du comité de démolition	18 décembre 2023



Cheminement de la demande

Étapes	Date
<input type="checkbox"/> Possibilité de demander un délai dans le but d'acquérir l'immeuble pour conserver son caractère locatif (maximum de 2 mois si le comité l'estime opportun)	
<input type="checkbox"/> Possibilité pour le comité de démolition de demander l'avis du comité consultatif d'urbanisme	
<input type="checkbox"/> Décision du comité de démolition	
<input type="checkbox"/> Délai de 30 jour pour demander une révision au conseil municipal	
<input type="checkbox"/> Séance du conseil municipal si une révision est demandée	
<input type="checkbox"/> Délivrance du permis de démolition si la demande est accordée	



Contexte

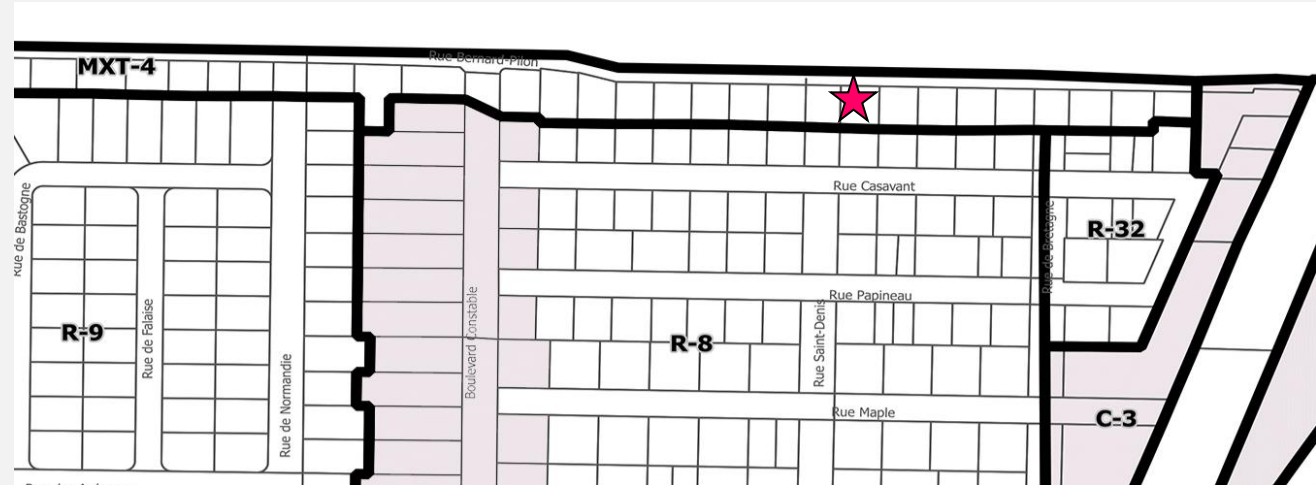
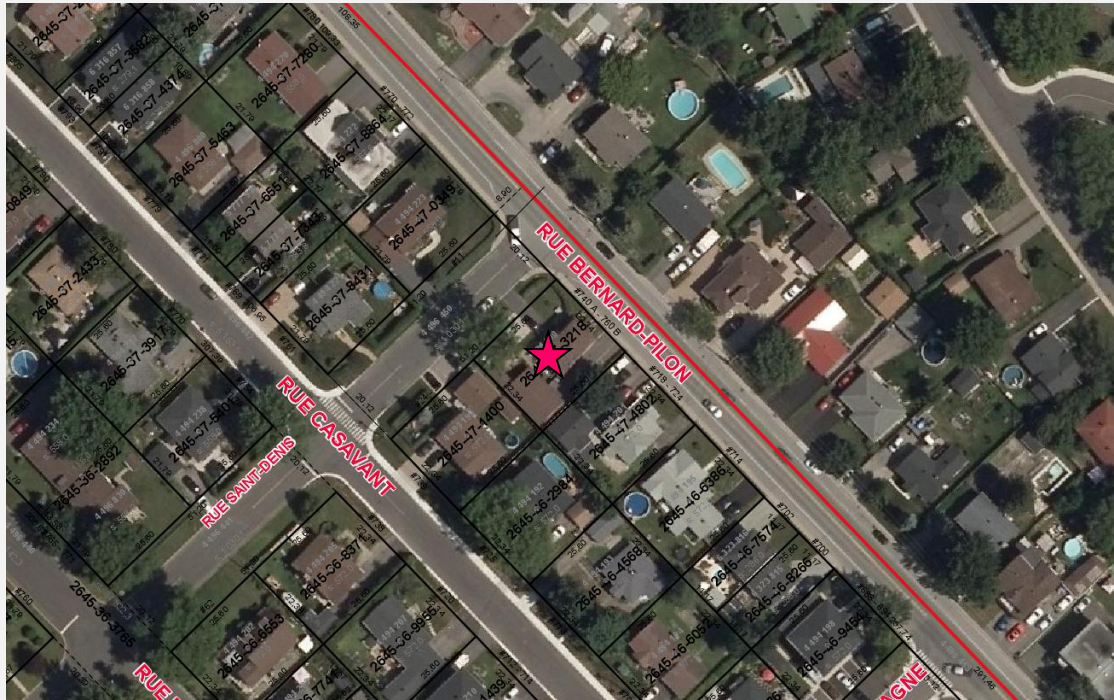
Une demande d'autorisation pour la démolition de l'immeuble situé aux 740 à 760, rue Bernard-Pilon, a été complétée le 23 novembre 2023. Cette demande est assujettie au Règlement 428-00-2022 relatif à la démolition d'immeuble en vertu de l'article 23 de ce règlement.

Le terrain comporte actuellement une habitation bifamiliale isolée avec un logement additionnel ainsi qu'un garage détaché incluant un quatrième logement. Le projet a pour but de permettre la construction d'une nouvelle habitation bifamiliale isolée avec un logement additionnel, pour un total de 3 logements.

Cette demande était accompagnée d'une demande d'approbation d'un PIIA pour la nouvelle construction et l'aménagement du terrain et du stationnement. Le comité consultatif d'urbanisme était favorable à la demande à certaines conditions, mais était défavorable à l'ajout d'un 4^e accès charretier du côté de la rue Bernard-Pilon. Cet espace sera donc gazonné, ce qui augmentera le pourcentage d'espaces verts sur la propriété.

Une demande de démolition a été autorisée le 20 mars 2023 pour le même bâtiment (résolution CD-2023-03). Le projet de réutilisation du sol dégagé a toutefois été modifié, ce qui justifie que le dossier doit être représenté de nouveau pour approbation.

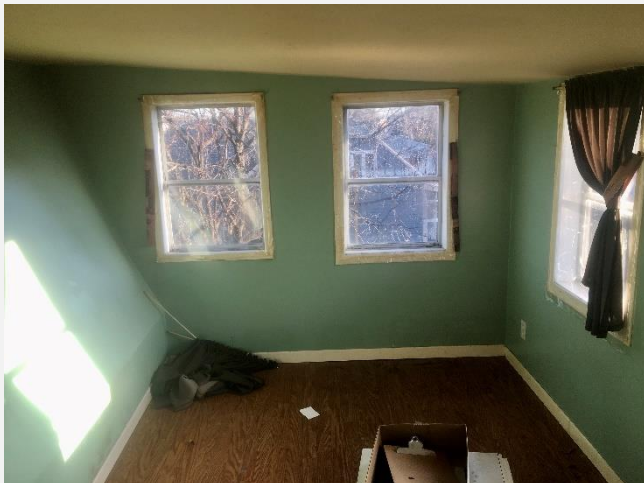
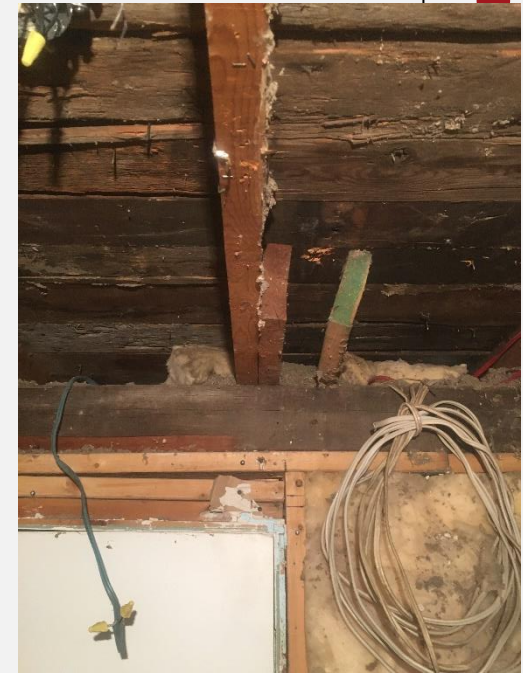
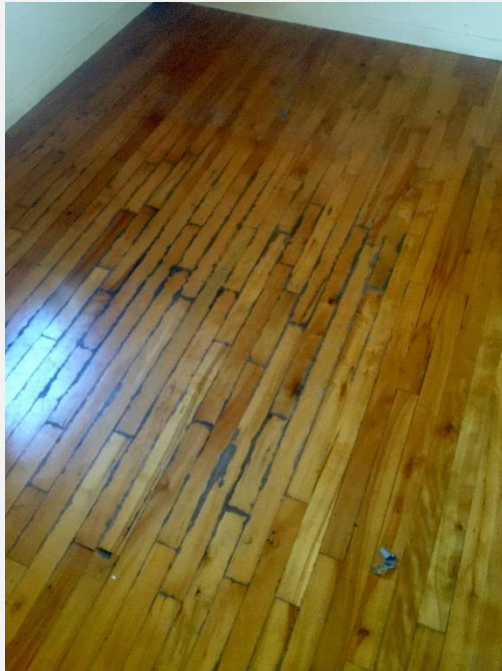
Localisation

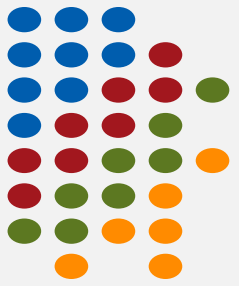


Propriété visée par la demande



Propriété visée par la demande





Propriétés voisines



Voisin de gauche
718-724, rue Bernard-Pilon



Voisin arrière
24-26, rue Saint-Denis - 739, rue Casavant

Propriétés voisines



Patrimoine

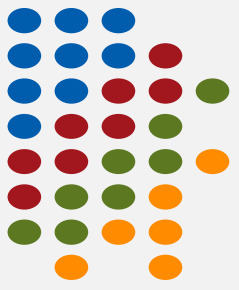


L'immeuble visé par la demande n'est pas cité, n'est pas situé dans un site patrimonial cité et ne fait pas partie d'un inventaire des immeubles qui présentent une valeur patrimoniale adopté par la MRC.

Il n'est donc pas considéré comme patrimonial et il ne sera pas nécessaire de transmettre d'avis concernant sa démolition à la MRC ni au ministère de la Culture et des Communications.

Selon l'information que nous avons au dossier de la propriété, l'immeuble aurait été construit en 1942.

Ce bâtiment est probablement de type architectural « édifice à toit mansardé » et semble avoir subi plusieurs agrandissements et modifications au fil du temps. Le revêtement extérieur est actuellement en maçonnerie et en déclin de vinyle.



État de l'immeuble

Le demandeur a indiqué dans sa demande que l'immeuble est dans un mauvais état. Il n'est pas pourvu d'un drain français ou celui-ci ne serait pas fonctionnel, ce qui a engendré des problèmes d'infiltration d'eau au sous-sol à plusieurs reprises. La structure serait hors normes. Le revêtement extérieur, la plomberie et l'électricité seraient à refaire en entier. L'isolation et l'étanchéité seraient défectueuses ce qui engendre une surconsommation énergétique.

Cet immeuble n'apparaît pas dans la liste des terrains contaminés du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs.

Détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage



Cet immeuble n'est pas dans un état de délabrement qui pourrait entraîner la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage.

Il n'a toutefois pas une apparence très intéressante actuellement principalement à cause des matériaux de revêtement qui ne sont pas appropriés pour ce style architectural.



Aspect locatif

L'immeuble visé était locatif, mais au moment du dépôt de la demande d'autorisation de démolition, les logements étaient vacants.

Il n'y a donc aucun préjudice causé aux locataires.

Concernant les effets sur les besoins en matière de logement dans les environs, cet immeuble passera de quatre logements (dont un dérogatoire) à trois logements. Le nombre de logements conformes restera donc le même.

Deux des logements proposés seraient de quatre chambres à coucher et le troisième en comporterait trois. Le bâtiment actuel comporte trois logements conformes de une, deux et trois chambres.

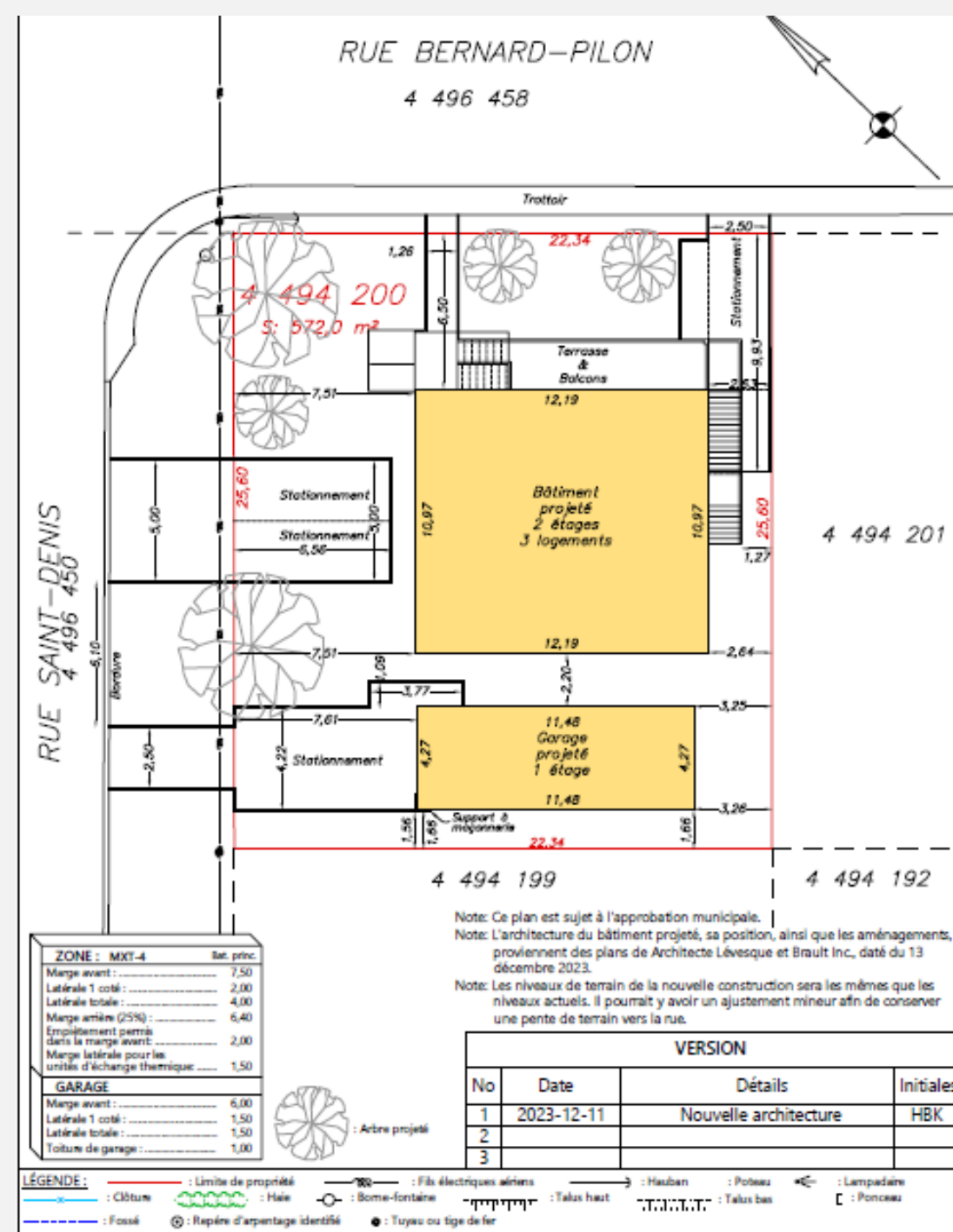
Utilisation du sol dégagé – Plan projet d'implantation

Les marges avant proposées sont inférieures à la marge avant minimale prescrite à la grille de zonage MXT-4, soit 7,5 mètres.

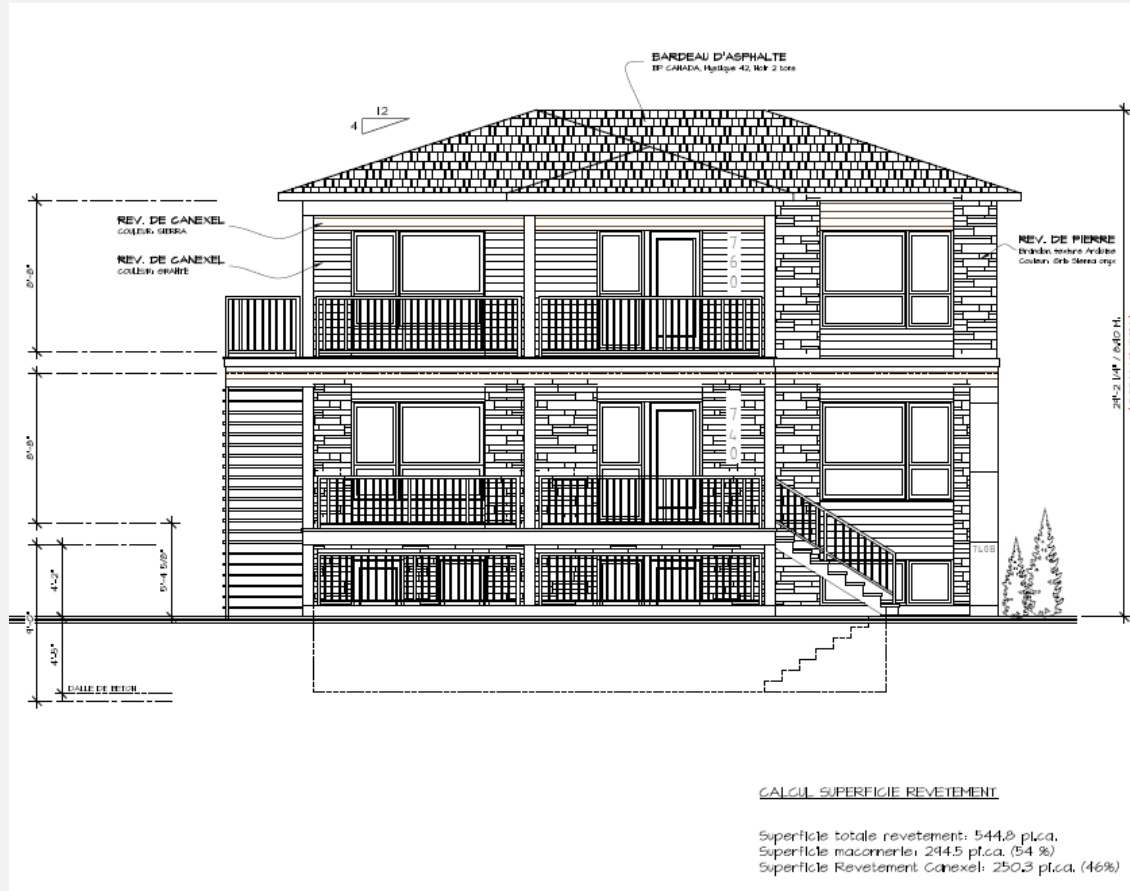
Toutefois, l'article 4.17 du règlement de zonage prévoit une mesure d'allègement pour les insertions de bâtiments entre des bâtiments existants.

Les marges avant et avant secondaire proposées sont donc conformes dû à cette mesure d'allègement.

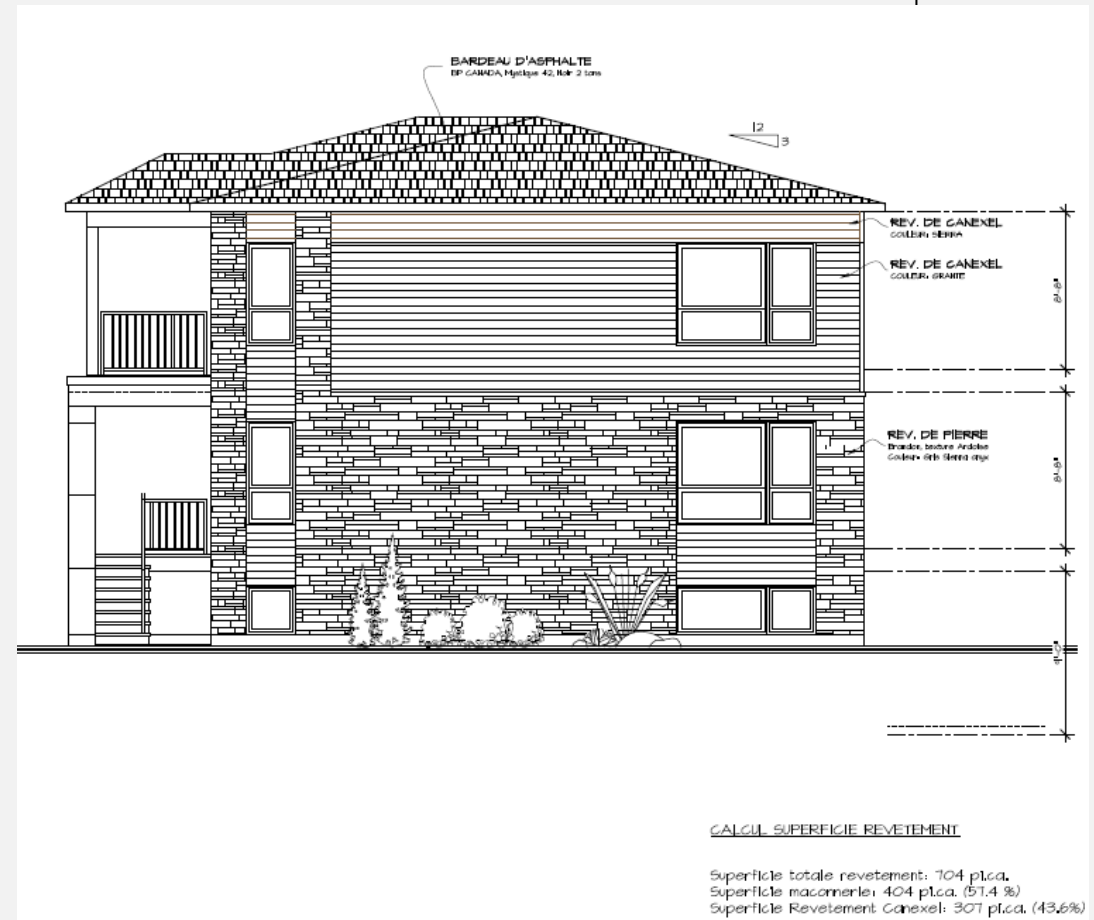
** Les balcons et l'avant-toit seront légèrement moins profonds que ce qui est illustré aux plans afin d'être conformes à la réglementation**



Élévations avant proposées

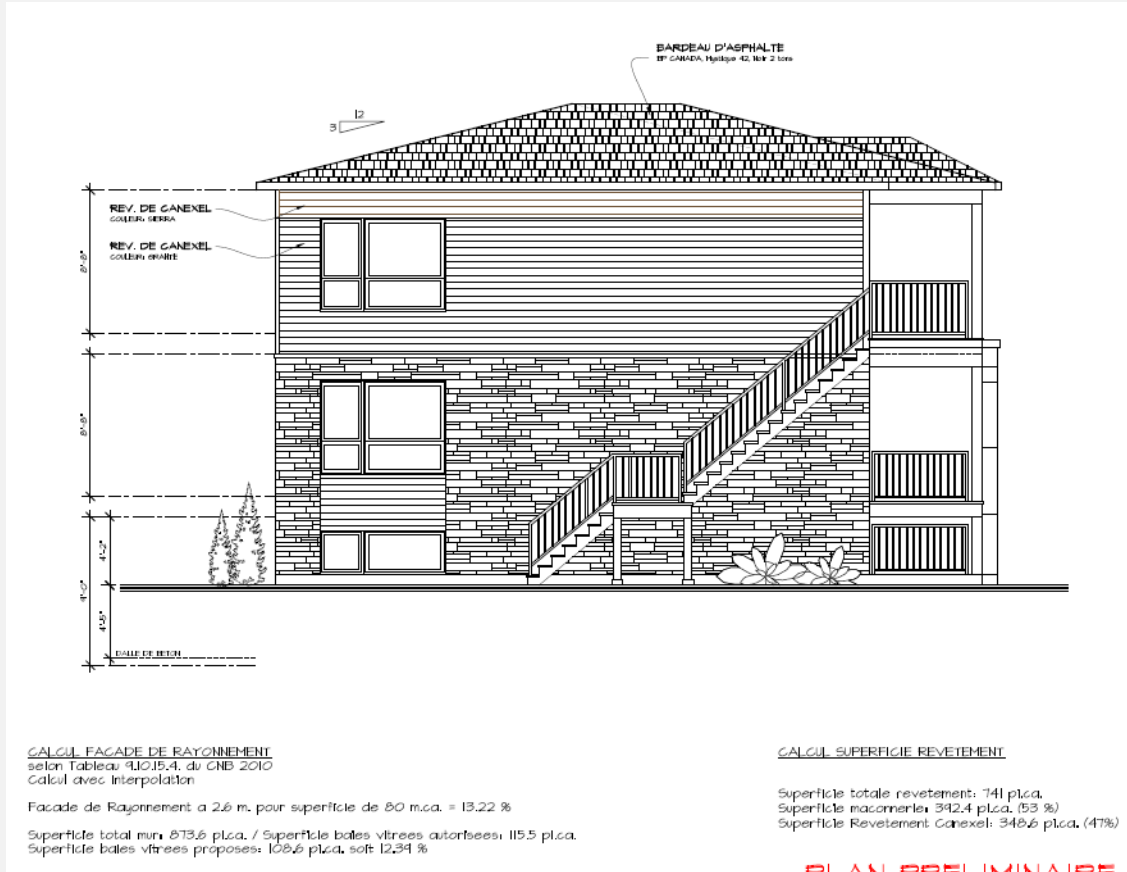


Façade avant proposée
Rue Bernard-Pilon

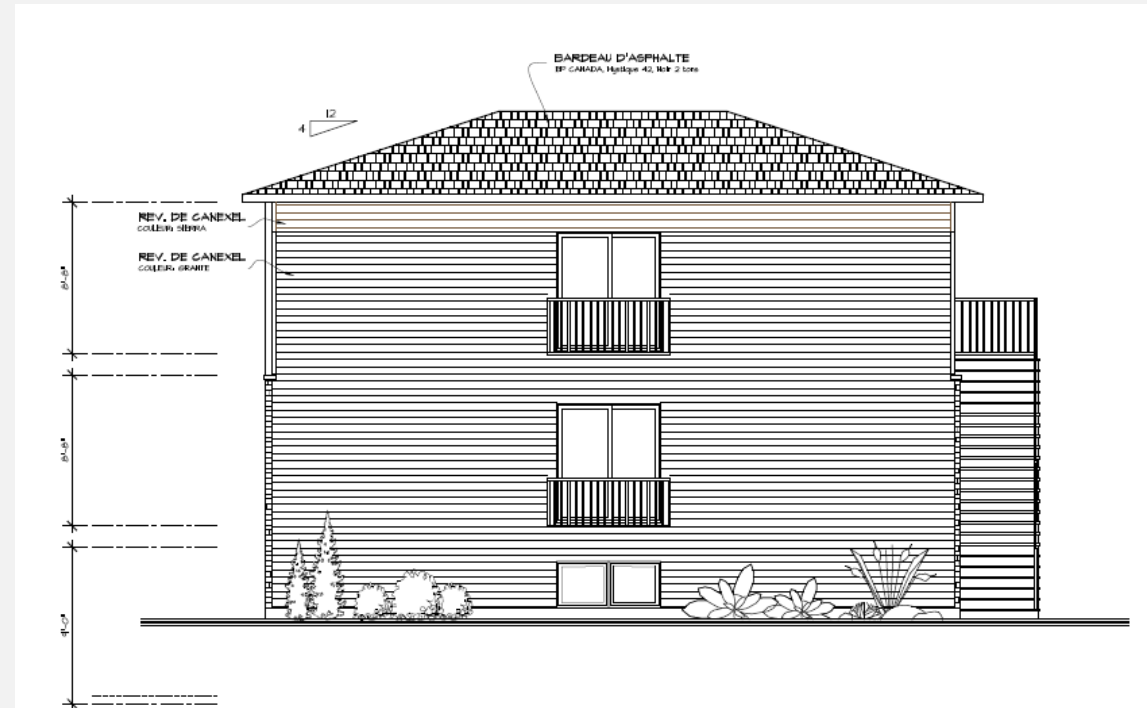


Façade avant secondaire proposée
Rue Saint-Denis

Élévations proposées



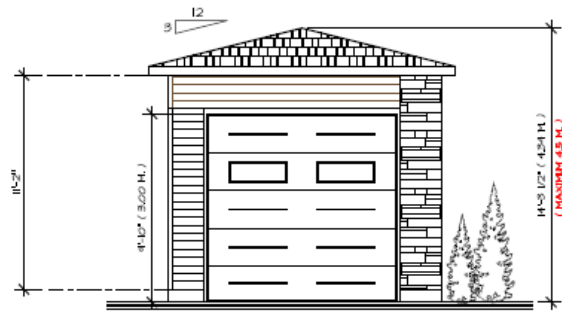
Élévation latérale gauche proposée



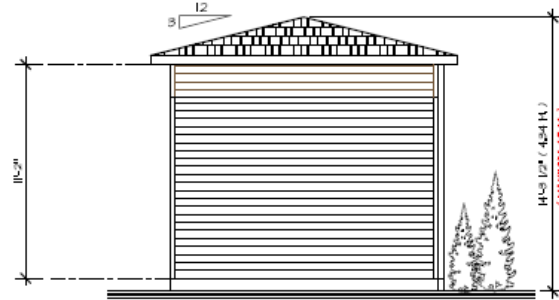
Élévation arrière proposée



Élévations proposées – garage détaché

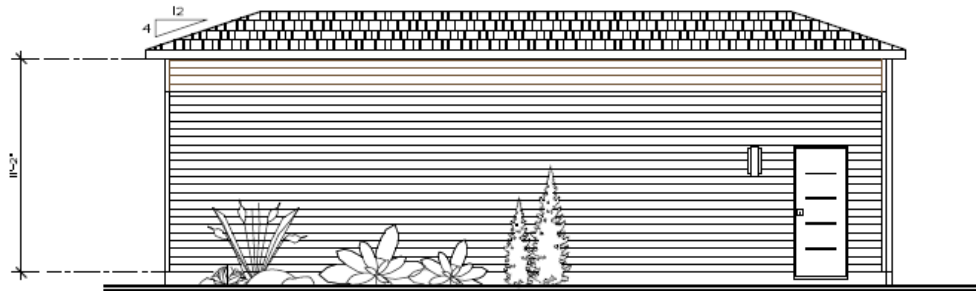


ELEVATION AVANT
ME SR RE SMTH 016

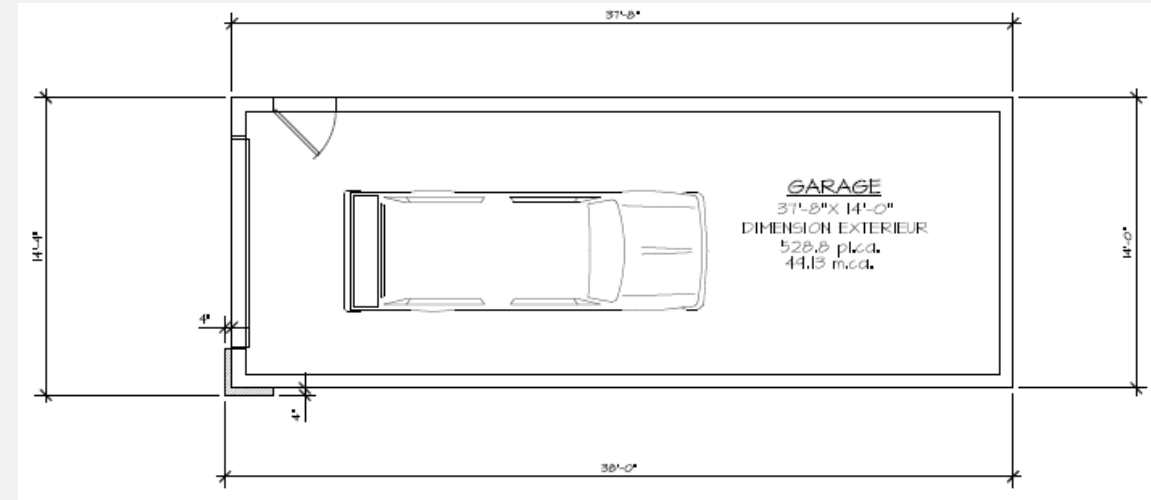


ELEVATION ARRIERE

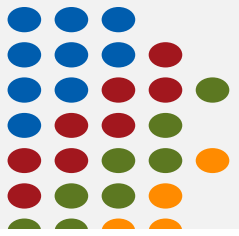
CALCUL SUPERFICIE REVETEMENT
 Superficie totale revêtement: 63,5 p.l.c.a.
 Superficie macramerie: 24,6 p.l.c.a. (38,7 %)
 Superficie Revêtement Canexel: 38,9 p.l.c.a. (61,3 %)



ELEVATION GAUCHE



PLAN PRELIMINAIRE



Matériaux proposés



BRIQUE:

COMPAGNIE: *TECHO-BLOC*

MODÈLE: *BRANDON, TEXTURE ARDOISE*

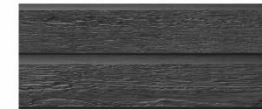
COULEUR: *GRIS SIENNA ONYX*



REVÊTEMENT BOIS USINÉ:

COMPAGNIE: *CANEXEL*

COULEUR: *SIERRA*



REVÊTEMENT BOIS USINÉ:

COMPAGNIE: *CANEXEL*

COULEUR: *GRANITE*



BARDEAUX ASPHALTE:

COMPAGNIE: *BP CANADA*

MODÈLE: *MYSTIQUE 42*

COULEUR: *NOIR 2 TONS*



PORTES, FENETRES, SOFFITE ET FASCIA:

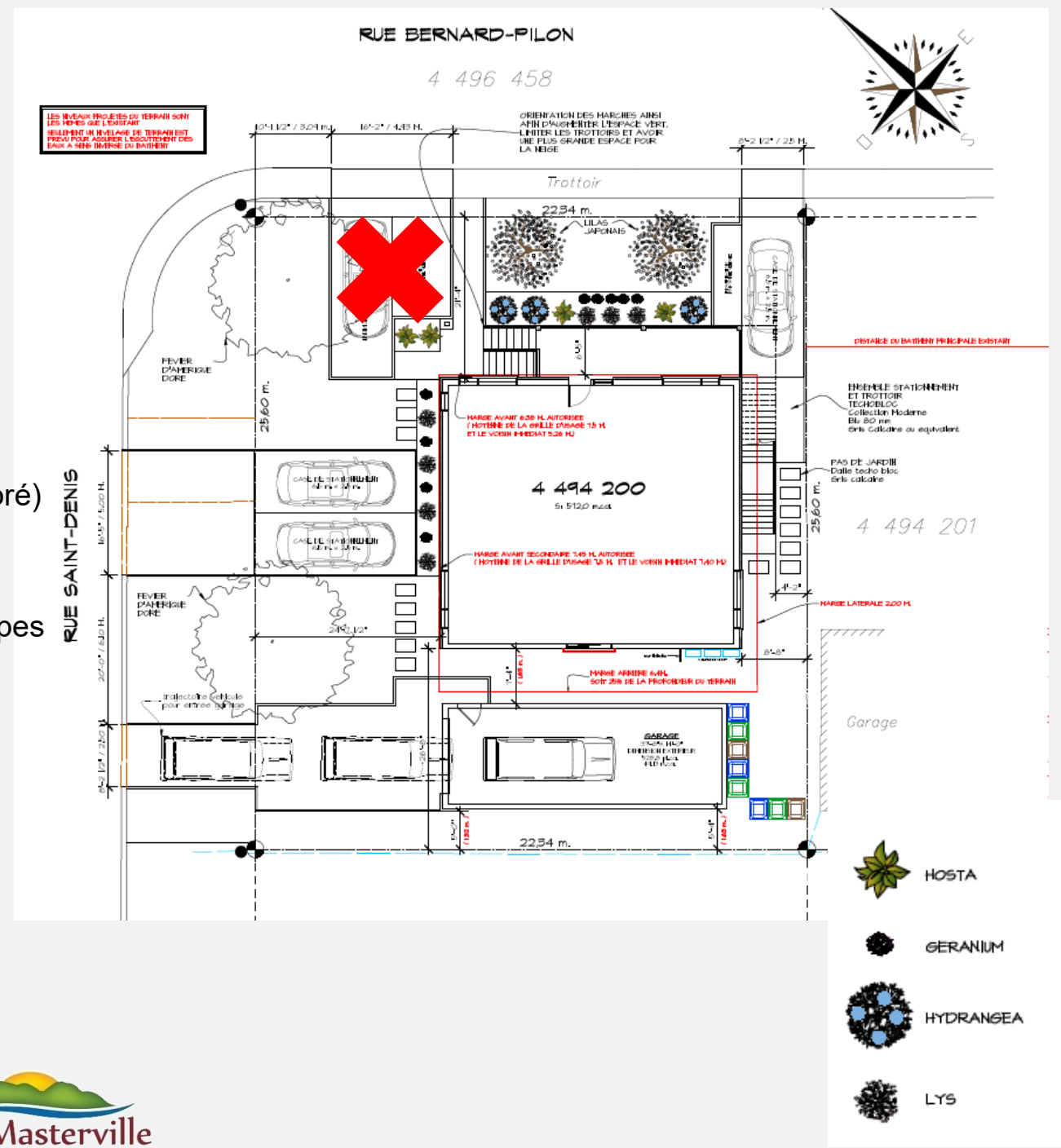
COULEUR: *NOIR # 525 DE GENTEK*

Insertion dans le milieu existant



Aménagement paysager proposé

- 1 espace de stationnement intérieur (garage détaché)
- 2 espaces de stationnement extérieur (Saint-Denis)
- 1 espace de stationnement extérieur (Bernard-Pilon)
(le 4^e accès ne sera pas aménagé)
- Abattage de l'arbre existant – Permis 2023-141 (Saint-Denis)
- Plantation de 4 arbres en cours avant et avant secondaire :
 - Gleditsia triacanthos f. inermis 'Sunburst' (Févier d'Amérique Doré)
 - Syringa reticulata (Lilas japonais)
- Ajout d'une plate-bande en cour avant composée de 4 espèces
- Ajout d'un mur intimité en cour arrière pour dissimuler les thermopompes
- Les niveaux de terrain actuels seront conservés
- Les contenants à déchets/recyclage sont prévus en cour arrière
- Espaces verts proposés : plus de 40 %
- Les aires de stationnement et les trottoirs seront en pavés
Techo Bloc Blu 80 - Gris calcaire (ou équivalent)





Analyse du PIIA

À l'égard de l'implantation, les objectifs recherchés par la Ville sont les suivants :

- a) Assurer un développement en harmonie avec le milieu d'insertion;
- b) Préserver l'intimité et la tranquillité des résidences avoisinantes;

Critères	Analyse du projet
L'implantation de nouveaux bâtiments favorise une marge avant restreinte tout en s'harmonisant à l'alignement des bâtiments existants présents sur le même tronçon de rue;	Les marges avant et avant secondaire proposées sont inférieures à la marge minimale prescrite à la grille de zonage MXT-4, soit 7,5 mètres. Toutefois, l'article 4.17 prévoit des mesures d'allègement pour les insertions de bâtiments dans un milieu bâti. Les marges avant proposées sont donc conformes.
L'implantation des constructions favorise la préservation des arbres matures existants sur le site;	Un arbre mature est présent en cour avant secondaire (rue Saint-Denis). Cet arbre est mitoyen entre la Ville et la propriété. Un permis d'abattage d'arbre a été accordé en juin 2023 puisque celui-ci est devenu dangereux.
L'implantation des bâtiments permet de préserver l'intimité et la quiétude des résidences voisines.	Le bâtiment proposé respecte les marges prescrites pour la zone. Le voisin de gauche est implanté à l'extrémité gauche de son terrain, tandis que le voisin arrière est séparé par un garage détaché qui limite la visibilité d'un terrain à l'autre.

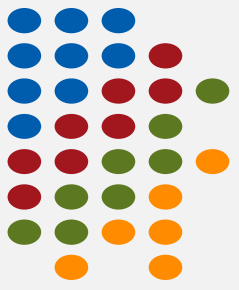


Analyse du PIIA

À l'égard de l'architecture, les objectifs recherchés par la Ville sont les suivants :

- a) Assurer la construction de bâtiments de qualité;
- b) Adapter l'architecture des bâtiments au milieu d'insertion et à l'environnement du projet tout en tenant compte de l'usage exercé dans le bâtiment;

Critères	Analyse du projet
Les bâtiments présentent un caractère architectural (volumétrie, hauteur, matériaux de revêtement extérieur, type de toiture, ouvertures, couleur, etc.) s'intégrant harmonieusement aux bâtiments environnants;	L'architecture de ce secteur est hétérogène. Les voisins immédiats sont des habitations trifamiliales dont l'architecture est très différente. On retrouve plusieurs constructions d'architecture contemporaine dans le secteur.
L'utilisation de matériaux de qualité, durable et noble est favorisée pour le revêtement extérieur. La brique, la pierre, le métal et le bois sont des matériaux à privilégier;	Les matériaux utilisés sont la brique et le CanExel. On retrouve de la brique sur l'élévation avant (54 %), sur l'élévation avant secondaire (57,4 %) et sur l'élévation latérale gauche (54 %). Le projet ne propose pas de maçonnerie sur l'élévation arrière.
Les couleurs de la toiture et du revêtement extérieur sont sobres et s'harmonisent entre elles sur l'ensemble des façades;	Les couleurs proposées sont le gris clair (brique), gris foncé/noir (CanExel, bardeau d'asphalte, ouvertures, garde-corps, soffites et fascias) et le brun (CanExel).



Analyse du PIIA

Critères	Analyse du projet
La composition des façades comporte un nombre limité de matériaux de revêtement;	Les façades comportent 2 types de matériaux (brique et CanExel). La façade arrière comporte uniquement du CanExel.
L'ensemble des façades est traité avec la même qualité de matériaux de revêtement et le même niveau de détails et d'ornementation;	La façade principale comporte plusieurs jeux de matériaux. Les façades latérale gauche et avant secondaire comportent plusieurs matériaux mais sont moins travaillées. La façade arrière comporte moins de détails et est composée uniquement de CanExel gris granite et brun.
La fenestration est abondante et les murs aveugles sont évités;	On retrouve des fenêtres sur l'ensemble des façades. Toutefois, les élévations latérale gauche et arrière comporte moins d'ouvertures.
L'agrandissement, le garage attaché ou l'abri d'auto permanent, s'il y a lieu, s'intègre harmonieusement au bâtiment existant au niveau de la volumétrie, de la hauteur, des matériaux de revêtement extérieur, du type de toiture, des ouvertures, des couleurs et des ornements;	Non applicable
Les équipements mécaniques sont camouflés de la voie publique.	Les unités de climatisation sont prévues en cour arrière au niveau du sol. Le plan d'aménagement paysager prévoit un mur intimité.



Analyse du PIIA

À l'égard de l'aménagement du terrain et du stationnement, les objectifs recherchés par la Ville sont les suivants :

- a) Prévoir des aménagements paysagers qui mettent en valeur les bâtiments;**
- b) Minimiser les impacts visuels des aires de stationnement;**
- c) Minimiser les îlots de chaleur.**

Critères	Analyse du projet
L'aménagement paysager dans la cour avant met en valeur la propriété;	Le requérant propose la plantation de 4 arbres en cour avant et avant secondaire et des arbustes. L'arbre existant fait l'objet d'un permis d'abattage puisqu'il a été considéré dangereux par la Ville.
Les aires de stationnement sont minimisées entre le bâtiment principal et la voie publique pour les habitations de faible densité;	Le projet initial proposait 4 accès charretiers (2 par voie publique), soit 2 cases de stationnement en cour avant (Bernard-Pilon), 2 cases et une case à même le garage détaché en cour avant secondaire (Saint-Denis). Le comité consultatif d'urbanisme n'est pas favorable à l'ajout d'un accès du côté de la rue Bernard-Pilon. L'information a été transmise au propriétaire et ce 4 ^e accès a été retiré. Il sera remplacé par de l'espace vert et de l'aménagement paysager.



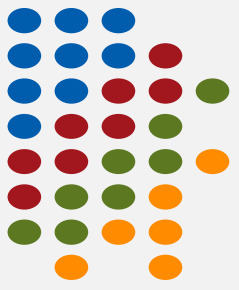
Analyse du PIIA

Critères	Analyse du projet
Les aires de stationnement sont principalement localisées dans les cours latérales et arrière et sont peu visibles des voies publiques de circulation pour les habitations de moyenne à haute densité et les usages autres que résidentiels;	Le projet est une habitation bifamiliale avec logement additionnel. Il ne s'agit pas de moyenne ou de haute densité.
Les abords des aires de stationnement sont entourés d'aménagements paysagers et d'arbres;	La cour avant sera gazonnée et des arbres sont prévus en cour avant.
Le nombre d'accès de stationnement est minimisé;	Le projet révisé propose 3 accès charretiers.
L'implantation d'une aire de stationnement permet de préserver un maximum d'arbres matures existants;	L'accès au garage détaché est prévu à l'emplacement d'un arbre existant. Toutefois, un permis d'abattage a été délivré puisque l'arbre est dangereux.
Un concept visant des objectifs de développement durable sera favorisé;	Le requérant n'a fourni aucune information quant aux aspects de développement durable de son projet. La superficie du terrain occupée par des espaces verts serait de plus de 40 % et l'ensemble des aires de stationnement serait en pavé uni de couleur pâle.



Analyse du PIIA

Critères	Analyse du projet
<p>Le nombre, l'essence et l'emplacement des arbres visent à assurer une vaste canopée qui projettera une zone ombragée sur le terrain et principalement sur les surfaces minérales des aires de stationnement;</p>	<p>Le plan d'aménagement paysager propose deux Féviers d'Amérique et deux Lilas Japonais. Les emplacements proposés et la canopée à maturité des essences ne permettra pas de créer de l'ombre sur les espaces minéralisés.</p>
<p>Les arbres sont préférablement indigènes au territoire québécois et leurs essences sont variées afin de favoriser une saine diversité;</p>	<p>Le projet comportera 2 essences différentes.</p>
<p>Le niveau du sol du terrain est établi en fonction de celui des terrains voisins;</p>	<p>Selon le plan d'implantation de l'arpenteur, aucun remblai n'est prévu. Les niveaux de terrain actuels doivent être conservés.</p>
<p>Les conteneurs sont préférablement installés en cour latérale ou arrière de manière à réduire les impacts négatifs des odeurs et du bruit pour les résidences voisines et les occupants de logements sur le site. Des contenants à déchets de type semi-enfouis sont préconisés. Les contenants à déchets en surface sont camouflés par un enclos qui s'agence avec le bâtiment principal ou un écran de végétation dense afin de ne pas être visibles de la voie publique.</p>	<p>Les bacs roulants seront installés en cour arrière, derrière le futur garage détaché.</p>



Recommandation du comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme a analysé le projet de réutilisation du sol dégagé lors de la séance extraordinaire tenue le 12 décembre dernier. Le comité a donné une recommandation favorable au conseil municipal au sujet du projet visant la construction d'une habitation bifamiliale isolée avec un logement additionnel ainsi que pour l'aménagement du terrain et du stationnement et la construction d'un garage détaché aux conditions suivantes :

- Que les travaux soient terminés dans un délai maximal de 18 mois suite à l'approbation du conseil municipal;
- Que le projet de démolition soit accepté par le comité de démolition;
- Qu'un dépôt de garantie de 5 000 \$ soit exigé afin d'assurer la conformité des travaux au PIIA dans les délais accordés;
- Que le nouvel accès charretier et l'aire de stationnement adjacente à la rue Bernard-Pilon, près de l'intersection, soient remplacés par un espace vert dû à la quantité suffisante de cases de stationnement sur l'immeuble et à la proximité d'une intersection et afin de minimiser le nombre d'accès charretier;
- Que les niveaux du sol projetés soient les mêmes que l'existant;
- Qu'un plan projet d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre soit déposé préalablement au comité de démolition;
- Que les résolutions du conseil municipal numéros 2023-80 et 2023-81 soient abrogées.

Recommandation des Services de l'urbanisme et du développement durable



Sous réserve des commentaires qui pourraient être reçus pendant la séance du comité, les Services de l'urbanisme et du développement durable recommandent d'accorder la demande d'autorisation de démolition du 740 à 760, rue Bernard-Pilon.



Demande de démolition – Bâtiment principal – Lot 4 494 200 – 740 à 760, rue Bernard-Pilon – Zone MXT-4

Représentations du demandeur



Représentations du demandeur

Le demandeur peut exprimer ses commentaires ou fournir des détails supplémentaires relativement à sa demande.





Demande de démolition – Bâtiment principal – Lot 4 494 200 – 740 à 760, rue Bernard-Pilon – Zone MXT-4

Présentation des oppositions, commentaires et avis écrit reçus



Présentation des oppositions, commentaires et avis écrit reçus

Suite à l'avis public affiché sur le terrain visé et publié le 7 décembre 2023, toute personne pouvait s'opposer à la démolition dans les 10 jours suivant l'affichage ou la publication de l'avis en faisant parvenir par écrit son opposition motivée à la greffière de la Ville. Ce délai s'est terminé le 17 décembre 2023.

Durant cette période, nous n'avons reçu aucun avis écrit s'opposant à la demande de démolition ni aucun autre commentaire ou avis.

Une personne intéressée à acquérir l'immeuble pour en conserver le caractère locatif résidentiel pourrait également demander un délai, par écrit, à la greffière de la Ville afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble tant que le comité n'a pas rendu sa décision.



Demande de démolition – Bâtiment principal – Lot 4 494 200 – 740 à 760, rue Bernard-Pilon – Zone MXT-4

Commentaires des personnes présentes dans la salle



Commentaires des personnes présentes dans la salle

Les personnes présentes dans la salle peuvent demander au comité d'entendre leurs commentaires s'il y a lieu.



Demande de démolition – Bâtiment principal – Lot 4 494 200 – 740 à 760, rue Bernard-Pilon – Zone MXT-4

Commentaires finaux du demandeur





Commentaires finaux du demandeur

Le demandeur peut brièvement exprimer ses commentaires ou fournir des détails supplémentaires suite aux interventions s'il y a lieu.



Règles applicables à l'ensemble des dossiers présentés au comité

Règles encadrant la prise de décision du comité

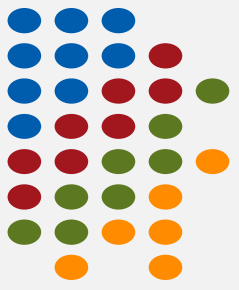


Règles encadrant la décision du comité

Le comité, suite à la présentation du dossier et aux interventions du demandeur et des personnes intéressées, devra rendre sa décision au sujet de la demande. Chacun des membres du comité devra voter, incluant le président, et la décision du comité sera rendue à la majorité des voix.

Le comité doit accorder ou refuser la demande d'autorisation de démolition et sa décision doit être motivée.

Toutefois, si une personne qui désire acquérir l'immeuble est intervenue par écrit auprès de la greffière pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches dans le but de conserver le caractère locatif résidentiel de l'immeuble, le comité peut reporter le prononcé de sa décision s'il estime que les circonstances le justifie. Ce délai, d'au plus 2 mois à compter de la fin de la séance, ne peut être renouvelé.



Règles encadrant la décision du comité

Afin de rendre sa décision, le comité doit considérer les critères suivants :

- a) La valeur patrimoniale de l'immeuble et, le cas échéant, son statut de reconnaissance en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002);
- ~~b) Dans le cas d'un immeuble patrimonial, l'histoire de l'immeuble, sa contribution à l'histoire locale, son degré d'authenticité et d'intégrité, sa représentativité d'un courant architectural particulier et sa contribution à un ensemble à préserver; (l'immeuble n'est pas patrimonial)~~
- c) L'état de l'immeuble visé par la demande;
- d) La détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
- ~~e) Dans le cas d'un immeuble patrimonial, le coût de sa restauration; (l'immeuble n'est pas patrimonial)~~



Règles encadrant la décision du comité

- f) L'utilisation projetée du sol dégagé, son impact sur la qualité de vie du voisinage et son respect des objectifs et critères du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur;
- g) Lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires et les effets sur les besoins en matière de logement dans les environs;
- h) S'il y a lieu, les oppositions reçues à la délivrance d'une autorisation pour la démolition;
- i) Tout autre critère pertinent.

Dans le cas présent, le comité n'est pas tenu de consulter le comité consultatif d'urbanisme, qui agit à titre de conseil local du patrimoine, avant de prendre sa décision puisque cet immeuble n'est pas patrimonial. Il peut toutefois le consulter s'il l'estime opportun. Nous rappelons toutefois que le CCU s'est déjà prononcé sur le projet de réutilisation du sol dégagé et qu'il y était favorable à certaines conditions.



Règles encadrant la décision du comité

Lorsque le comité accorde l'autorisation de démolition, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé.

Il peut notamment et non limitativement :

- a) Fixer le délai dans lequel les travaux de démolition et de réutilisation du sol dégagé doivent être entrepris et terminés;
- b) Dans le cas où l'étude patrimoniale ou le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé, exiger de soumettre un tel document afin que le comité en fasse l'approbation;
- c) Exiger que le propriétaire fournisse à l'autorité compétente, préalablement à la délivrance d'un certificat d'autorisation, une garantie monétaire pour s'assurer de l'exécution du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé et le respect de toute condition imposée par le comité;
- d) Déterminer les conditions de relogement d'un locataire, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.



Demande de démolition – Bâtiment principal – Lot 4 494 200 – 740 à 760, rue Bernard-Pilon – Zone MXT-4

Décision du comité



Décision du comité

Le comité doit donc maintenant procéder aux délibérations et rendre sa décision concernant la présente demande ou doit reporter celle-ci s'il souhaite :

- Accorder un délai pouvant aller jusqu'à 2 mois à une personne intéressée à acquérir l'immeuble pour en conserver le caractère locatif résidentiel qui en a donné un avis écrit à la greffière;
- Consulter le comité consultatif d'urbanisme.

Le comité doit motiver sa décision.

La décision peut contenir des conditions.

La décision du comité sera transmise à toute partie en cause par poste recommandée.



Demande de démolition – Bâtiment principal – Lot 4 493 330 – 176, rue de l'Église – Zone R-1

3.2 Présentation du dossier



Présentation du dossier

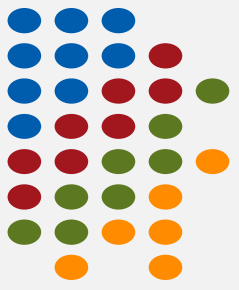
Type de dossier	Demande d'autorisation de démolition
Objet de la demande	Démolition du bâtiment principal
Localisation	176, rue de l'Église
Lot(s)	4 493 330
Matricule	2645-53-1525
Zone	R-1
District	2 – Du Village



Contenu détaillé de la présentation du dossier

Au cours de la présentation, nous traiterons des éléments suivants :

- Cheminement de la demande;
- Contexte de la demande;
- Patrimoine;
- État de l'immeuble;
- Aspect locatif;
- Utilisation du sol dégagé;
- Analyse des objectifs et critères du PIIA;
- Recommandations.



Analyse de la demande

Par la suite nous procéderons aux étapes suivantes :

- a) Présentation des règles encadrant la prise de décision du comité
(ces règles ont déjà été abordées dans le dossier précédent et ne seront pas répétées)
- b) Représentations du demandeur
- c) Présentation des oppositions, commentaires et avis écrit reçus
- d) Réception des commentaires de toute autre personne présente à la séance
- e) Commentaires finaux du demandeur
- f) Décision du comité
- g) Procédure de demande de révision



Cheminement de la demande

Étapes	Date
✓ Réception de la demande complète	17 novembre 2023
✓ Transmission d'un avis aux locataires	Non requis (vacant)
✓ Analyse de la demande par les Services de l'urbanisme et du développement durable	S. O.
✓ Présentation des demandes de PIIA et de dérogation mineure relatifs au projet de réutilisation du sol dégagé au comité consultatif d'urbanisme	Non requis
✓ Publication d'un avis public et affichage d'un avis sur le terrain concerné	7 décembre 2023
✓ Approbation du conseil municipal des demandes de dérogation mineure et PIIA pour le projet de réutilisation du sol dégagé	Non requis
✓ Délai pour permettre aux personnes qui le souhaitent de s'opposer à la démolition	Jusqu'au 17 décembre 2023
➤ Séance publique du comité de démolition	18 décembre 2023



Cheminement de la demande

Étapes	Date
<input type="checkbox"/> Possibilité de demander un délai dans le but d'acquérir l'immeuble pour conserver son caractère locatif (maximum de 2 mois si le comité l'estime opportun)	
<input type="checkbox"/> Possibilité pour le comité de démolition de demander l'avis du comité consultatif d'urbanisme	
<input type="checkbox"/> Décision du comité de démolition	
<input type="checkbox"/> Délai de 30 jour pour demander une révision au conseil municipal	
<input type="checkbox"/> Séance du conseil municipal si une révision est demandée	
<input type="checkbox"/> Délivrance du permis de démolition si la demande est accordée	



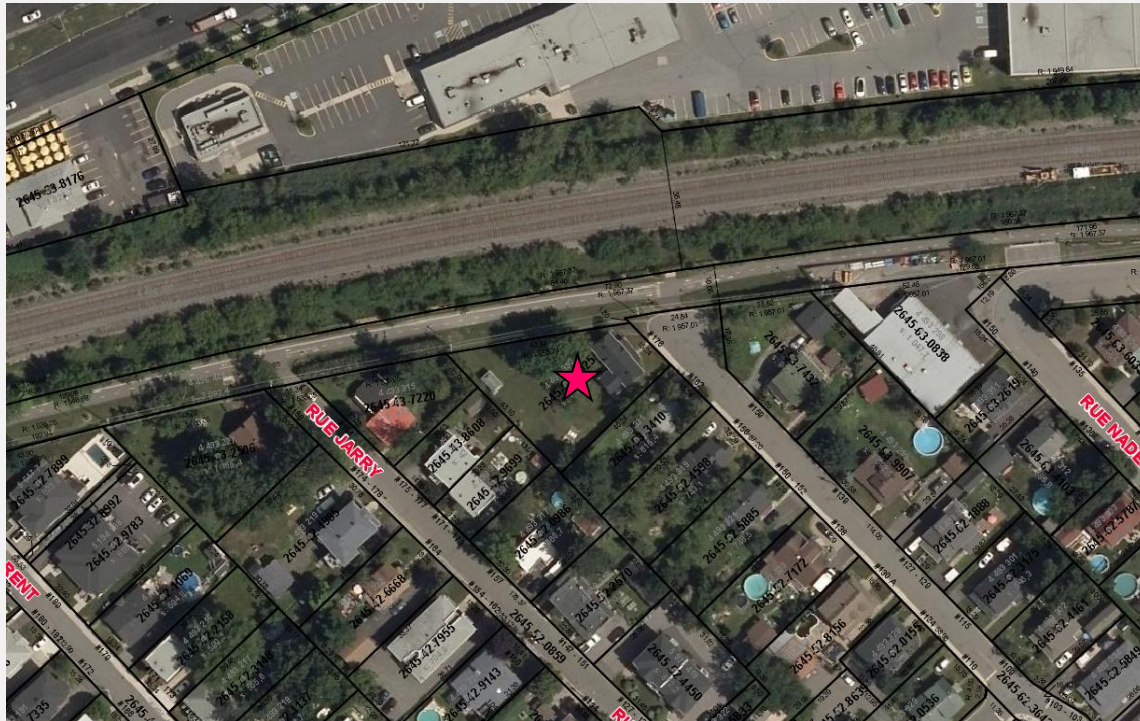
Contexte

Une demande d'autorisation pour la démolition de l'immeuble situé au 176, rue de l'Église, a été complétée le 17 novembre 2023. Cette demande est assujettie au Règlement 428-00-2022 relatif à la démolition d'immeuble en vertu de l'article 23 de ce règlement.

Le terrain comporte actuellement une habitation unifamiliale isolée ainsi qu'un bâtiment accessoire. La demande a pour but de permettre la démolition du bâtiment pour y autoriser, éventuellement, la construction d'une habitation d'au plus 4 logements, tel qu'autorisé par la grille des usages et des normes de la zone R-1. Il serait également possible de soumettre une demande de PPCMOI pour un projet qui dérogerait à certains aspects de la réglementation, auquel cas le CCU devra faire une recommandation et le conseil municipal devra approuver la demande.

Le propriétaire soumettra sous peu son projet de construction qui devra préalablement être approuvé par le conseil municipal, minimalement au niveau du PIIA.

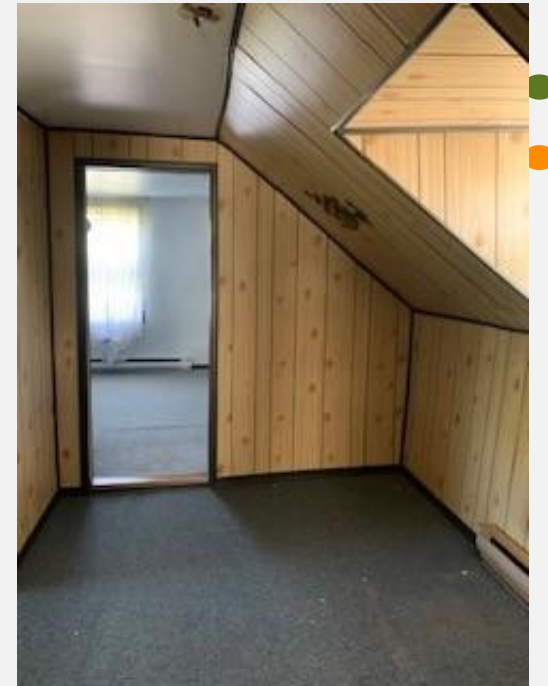
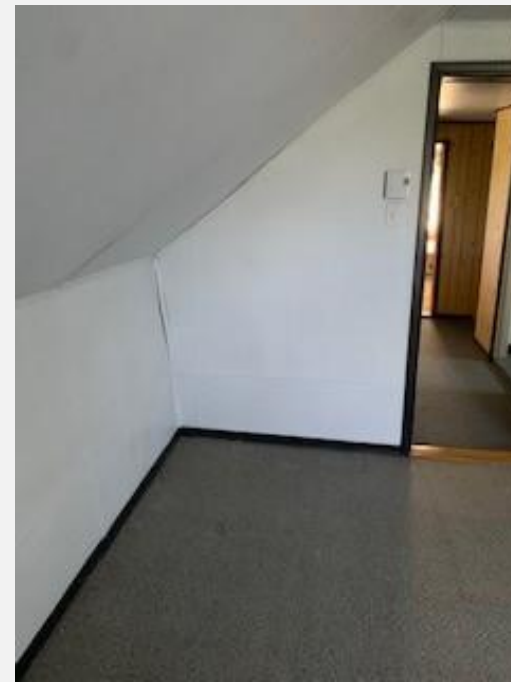
Localisation



Propriété visée par la demande



Propriété visée par la demande



Propriétés voisines



Voisin de gauche
162, rue de l'Église



Voisin d'en face
159, rue de l'Église

Propriétés voisines



Patrimoine



L'immeuble visé par la demande n'est pas cité, n'est pas situé dans un site patrimonial cité et ne fait pas partie d'un inventaire des immeubles qui présentent une valeur patrimoniale adopté par la MRC.

Il n'est donc pas considéré comme patrimonial et il ne sera pas nécessaire de transmettre d'avis concernant sa démolition à la MRC ni au ministère de la Culture et des Communications.

Selon l'information que nous avons au dossier de la propriété, l'immeuble aurait été construit en 1955.

Ce bâtiment est probablement de type architectural « Arts and Crafts » et semble avoir subi plusieurs agrandissements et modifications au fil du temps. Le revêtement extérieur est actuellement en déclin de vinyle et la toiture en bardeau d'asphalte.



État de l'immeuble

Le demandeur a indiqué dans sa demande que l'immeuble est vacant depuis plusieurs années et serait insalubre à l'occupation. Celui-ci a été barricadé par le propriétaire suite à une requête des services incendies de la Régie intermunicipale de sécurité incendie de La Vallée-du-Richelieu et à plusieurs plaintes de voisins à l'effet que des jeunes occupaient l'immeuble illégalement. Le propriétaire a donc procédé à la coupure de l'électricité.

Le 26 septembre dernier, les Services techniques de la Ville ont procédé à la fermeture de l'entrée d'eau du bâtiment. Depuis ce jour, celui-ci n'est plus alimenté en eau potable.

Cet immeuble n'apparaît pas dans la liste des terrains contaminés du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs.

Détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage



L'immeuble est dans un état de délabrement qui pourrait entraîner la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage.



Aspect locatif

L'immeuble visé était vacant lors de son achat en juin 2022. Depuis, le nouveau propriétaire n'a pas loué l'immeuble puisque son état ne le permet pas et qu'il souhaite rapidement réaliser un projet de construction sur le terrain.

Il n'y a donc aucun préjudice causé aux locataires.

Concernant les effets sur les besoins en matière de logement dans les environs, cet immeuble passera de un logement à potentiellement quatre logements. Le futur projet constituera donc une augmentation du nombre de logements disponibles sur le territoire de la Ville.



Utilisation projetée du sol dégagé

Le projet de réutilisation du sol dégagé n'a pas encore été déposé aux Services de l'urbanisme et du développement durable.

Le projet devra être présenté au comité consultatif d'urbanisme puisqu'il est assujéti au PIIA. Il devra donc être approuvé par le conseil municipal.

Recommandation des Services de l'urbanisme et du développement durable



Sous réserve des commentaires qui pourraient être reçus pendant la séance du comité, les Services de l'urbanisme et du développement durable recommandent d'accorder la demande d'autorisation de démolition du 176, rue de l'Église.



Demande de démolition – Bâtiment principal – Lot 4 493 330 – 176, rue de l'Église – Zone R-1

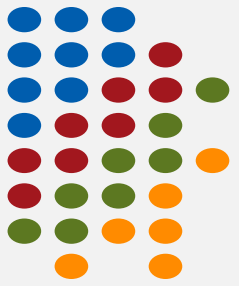
Représentations du demandeur



Représentations du demandeur

Le demandeur peut exprimer ses commentaires ou fournir des détails supplémentaires relativement à sa demande.





Demande de démolition – Bâtiment principal – Lot 4 493 330 – 176, rue de l'Église – Zone R-1

Présentation des oppositions, commentaires et avis écrit reçus



Présentation des oppositions, commentaires et avis écrit reçus

Suite à l'avis public affiché sur le terrain visé et publié le 7 décembre 2023, toute personne pouvait s'opposer à la démolition dans les 10 jours suivant l'affichage ou la publication de l'avis en faisant parvenir par écrit son opposition motivée à la greffière de la Ville. Ce délai s'est terminé le 17 décembre 2023.

Durant cette période, nous n'avons reçu aucun avis écrit s'opposant à la demande de démolition ni aucun autre commentaire ou avis.

Une personne intéressée à acquérir l'immeuble pour en conserver le caractère locatif résidentiel pourrait également demander un délai, par écrit, à la greffière afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble tant que le comité n'a pas rendu sa décision.



Demande de démolition – Bâtiment principal – Lot 4 493 330 – 176, rue de l'Église – Zone R-1

Commentaires des personnes présentes dans la salle



Commentaires des personnes présentes dans la salle

Les personnes présentes dans la salle peuvent demander au comité d'entendre leurs commentaires s'il y a lieu.



Demande de démolition – Bâtiment principal – Lot 4 493 330 – 176, rue de l'Église – Zone R-1

Commentaires finaux du demandeur





Demande de démolition – Bâtiment principal – Lot 4 493 330 – 176, rue de l'Église – Zone R-1

Décision du comité

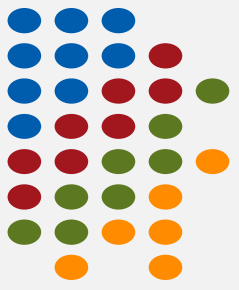




Procédure applicable à l'ensemble de dossiers présentés au comité

Demande de révision au conseil





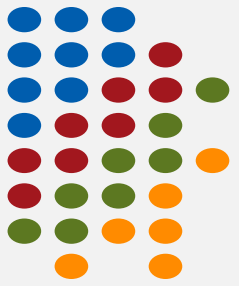
Demande de révision de la décision du comité

Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du comité de démolition, demander au conseil municipal de réviser cette décision en transmettant un écrit à cet effet à la greffière de la Ville.

- Par courriel, à l'adresse électronique info@mcmasterville.ca en indiquant « **Demande de révision d'une décision du comité de démolition** » dans l'objet du message;
- Par lettre adressée au 255, boulevard Constable, McMasterville, Québec, J3G 6N9 ou déposée dans la boîte aux lettres située devant l'hôtel de ville à l'adresse mentionnée précédemment en indiquant « **Demande de révision d'une décision du comité de démolition** » sur l'enveloppe.

L'ensemble des demandes reçues par écrit sera porté à l'attention du conseil municipal qui pourra ensuite confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû prendre.

Le conseil municipal pourrait également de son propre chef, dans les 30 jours d'une décision qui autorise la démolition d'un immeuble patrimonial, adopter une résolution exprimant son intention de réviser cette décision. Les immeubles visés par les demandes présentées ce soir ne sont pas patrimoniaux.



Comité de démolition

4. Ajout(s) à l'ordre du jour

Ajout(s) à l'ordre du jour

Ajout(s) à l'ordre du jour s'il y a lieu.





Comité de démolition

5. Levée de la séance

Merci de votre intérêt

