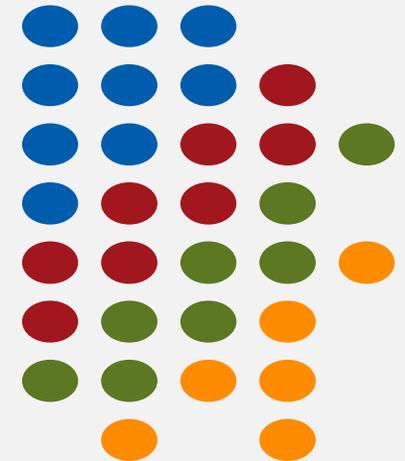


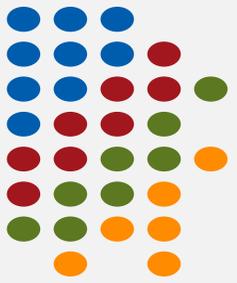
Demande de démolition

26 février 2024 à 19h00

Document préparé par Chantal St-Amant, urb., coordonnatrice, le 22 février 2024

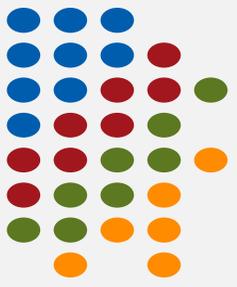
Approuvé par Marie-Pierre Tremblay, urb., directrice, le 22 février 2024





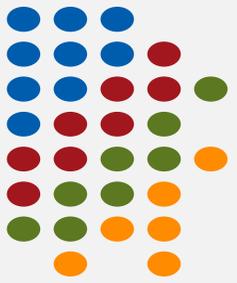
Comité de démolition

1. Ouverture et adoption de l'ordre du jour



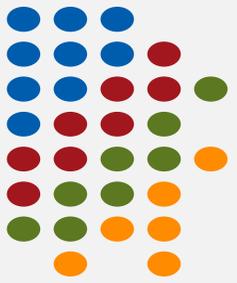
Ouverture de la séance et adoption de l'ordre du jour

1. Ouverture et adoption de l'ordre du jour
2. Approbation du procès-verbal de la séance du 18 décembre 2023
3. Présentation des demandes
 - 3.1 Demande de démolition – Bâtiment principal – Lot 4 493 206 – 219, chemin du Richelieu – Zone MXT-1
 - 3.2 Demande de démolition – Bâtiment principal – Lot 4 493 204 – 235, chemin du Richelieu – Zone MXT-1
 - 3.3 Demande de démolition – Bâtiment principal – Lot 4 493 204 – 235A, chemin du Richelieu – Zone MXT-1
 - 3.4 Demande de démolition – Bâtiment principal – Lot 4 493 160 – 243-245, chemin du Richelieu – Zone MXT-1
4. Ajout(s) à l'ordre du jour
5. Levée de la séance



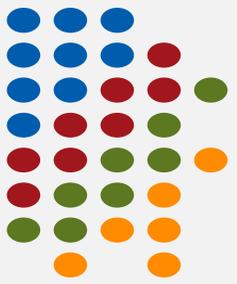
Comité de démolition

2. Approbation du procès-verbal de la séance du 18 décembre 2023



Comité de démolition

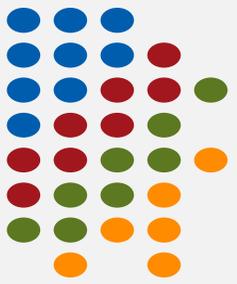
3. Présentation des demandes



Contenu détaillé de la présentation des demandes

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

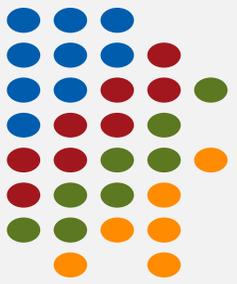
- Cheminement de la demande;
- Contexte de la demande;
- Patrimoine;
- État de l'immeuble;
- Aspect locatif;
- Utilisation du sol dégagé;
- Analyse des objectifs et critères du PIIA;
- Recommandations du conseil local du patrimoine (CCU) et des Services de l'urbanisme et du développement durable.



Analyse de la demande

Après la présentation des quatre demandes qui sont à l'ordre du jour, nous procéderons aux étapes suivantes :

- a) Représentations du demandeur
- b) Présentation des oppositions, commentaires et avis écrits reçus
- c) Écoute des commentaires de toute autre personne présente à la séance
- d) Commentaires finaux du demandeur
- e) Présentation des règles encadrant la prise de décision du comité
- f) Décision du comité
- g) Procédure de demande de révision

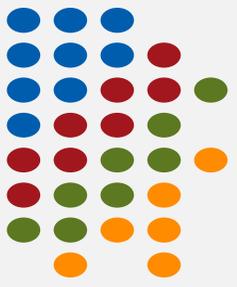


Contexte

Une demande d'autorisation pour la démolition des immeubles situés aux 219, 235, 235A et 243-245, chemin du Richelieu a été complétée le 1^{er} février 2024. Cette demande est assujettie au règlement 428-00-2022 relatif à la démolition d'immeubles en vertu de l'article 23 de ce règlement.

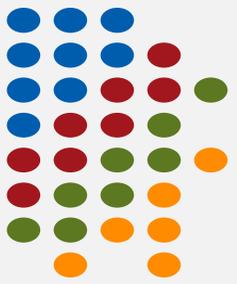
Deux des quatre bâtiments font partie de l'inventaire du patrimoine de la MRCVR, et si leur démolition est autorisée, les dossiers lui seront transmis pour analyse en fonction de ses responsabilités régionales.

Le projet a pour but de permettre la construction d'un bâtiment multifamilial d'environ 48 unités de logements locatifs répartis sur les terrains situés aux 219, 235 à 235A et 243 à 245, chemin du Richelieu.



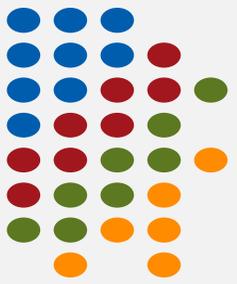
Cheminement des demandes

Étapes	Date
✓ Présentation d'une demande d'avis préliminaire de PPCMOI relative au projet de réutilisation du sol dégagé au comité consultatif d'urbanisme	7 août 2023
✓ Réception de la demande complète	1 ^{er} février 2024
✓ Transmission d'un avis aux locataires	Non requis (vacant)
✓ Analyse de la demande par les Services de l'urbanisme et du développement durable	
✓ Publication d'un avis public et affichage d'un avis sur le terrain concerné	15 février 2024
✓ Transmission de l'avis public au ministre dans le cas d'un immeuble patrimonial	15 février 2024
✓ Présentation de la demande au conseil local du patrimoine (CCU)	19 février 2024
✓ Délai pour permettre aux personnes qui le souhaitent de s'opposer à la démolition	Jusqu'au 25 février 2024
➤ Séance publique du comité de démolition	26 février 2024



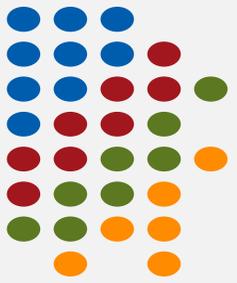
Cheminement des demandes

Étapes	Date
➤ Possibilité de demander un délai dans le but d'acquérir l'immeuble pour conserver son caractère locatif ou patrimonial (maximum de 2 mois si le comité l'estime opportun)	26 février 2024
➤ Possibilité pour le comité de démolition de demander l'avis du comité consultatif d'urbanisme	
➤ Décision du comité de démolition	26 février 2024
<input type="checkbox"/> Délai de 30 jours pour demander une révision au conseil municipal Dans le cas d'un immeuble patrimonial, le conseil peut lui-même adopter une résolution annonçant son intention de réviser cette décision	27 mars 2024
<input type="checkbox"/> Séance du conseil municipal, si une révision est demandée	8 avril 2024
<input type="checkbox"/> Transmission d'un avis à la MRCVR dans le cas d'un immeuble patrimonial dont la démolition est autorisée	28 mars ou 9 avril 2024
<input type="checkbox"/> Période d'analyse de la MRCVR dans le cas d'un immeuble patrimonial (90 jours de la réception de l'avis)	26 juin ou 8 juillet 2024



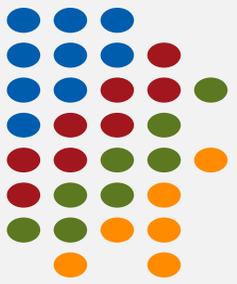
Cheminement des demandes

Étapes	Date
<input type="checkbox"/> Présentation des demandes de PPCMOI et de PIIA relatives au projet de réutilisation du sol dégagé au comité consultatif d'urbanisme	
<input type="checkbox"/> Adoption d'un premier projet de résolution de PPCMOI par le conseil municipal pour le projet de réutilisation du sol dégagé	
<input type="checkbox"/> Assemblée publique au sujet du PPCMOI	
<input type="checkbox"/> Adoption d'un second projet de résolution de PPCMOI par le conseil municipal	
<input type="checkbox"/> Procédure d'approbation référendaire	
<input type="checkbox"/> Adoption du PPCMOI par le conseil municipal et approbation du PIIA	
<input type="checkbox"/> Approbation du PPCMOI par la MRCVR	
<input type="checkbox"/> Délivrance du permis de démolition, si la demande est accordée	



Demande de démolition – Bâtiment principal – Lot 4 493 206 – 219, chemin du Richelieu – Zone MXT-1

3.1 Présentation du dossier

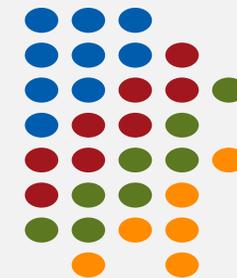


Présentation du dossier

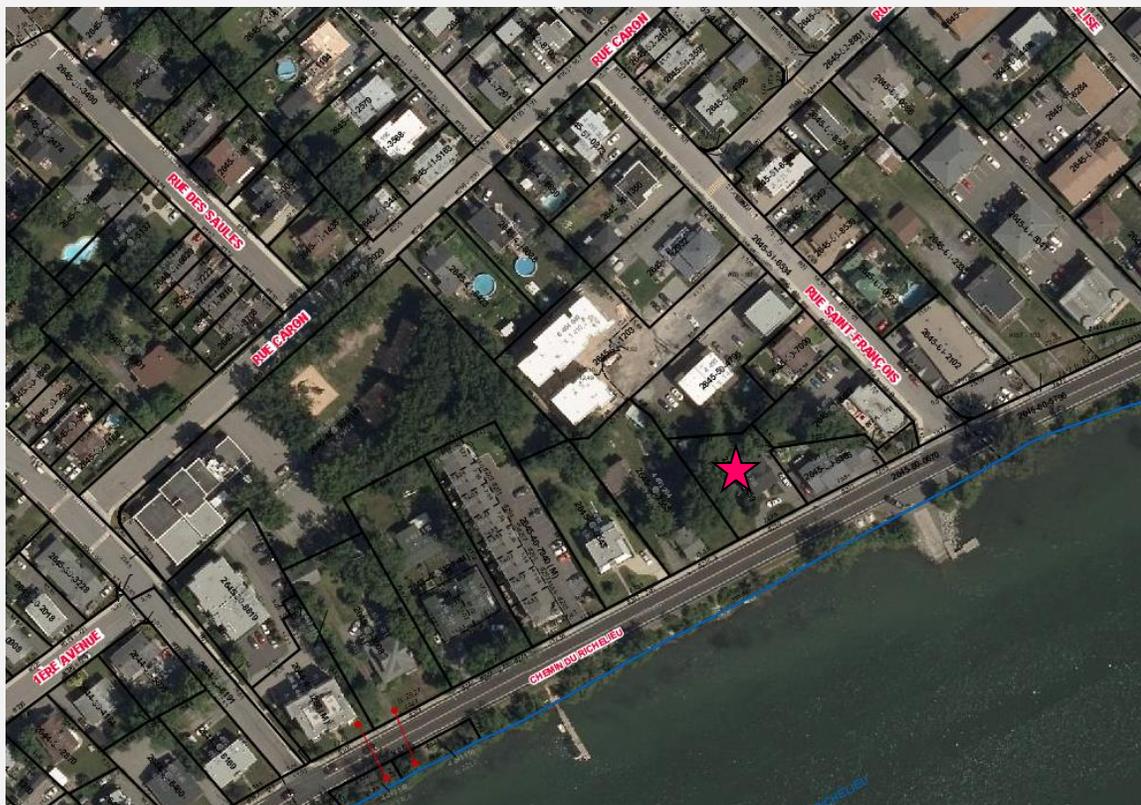
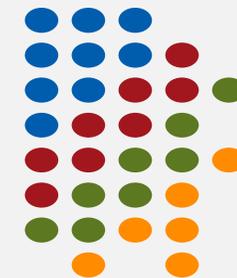
Type de dossier	Demande d'autorisation de démolition
Objet de la demande	Démolition du bâtiment principal
Localisation	219, chemin du Richelieu
Lot(s)	4 493 206
Matricule	2645-50-5459
Zone	MXT-1
District	2 – Du Village

Contexte

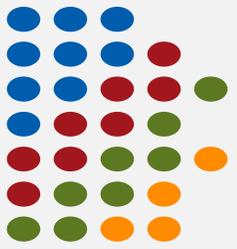
Cette propriété comporte actuellement une habitation unifamiliale isolée.



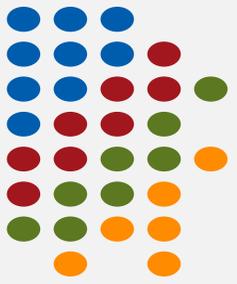
Localisation



Propriété visée par la demande



Propriétés voisines

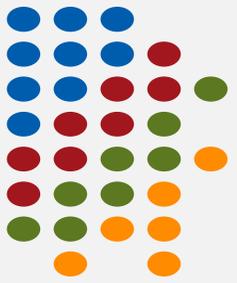


235-235A, chemin du Richelieu

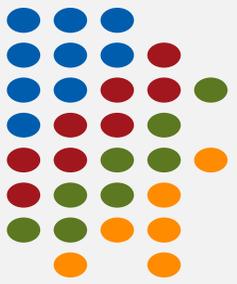


203, chemin du Richelieu

Propriétés voisines



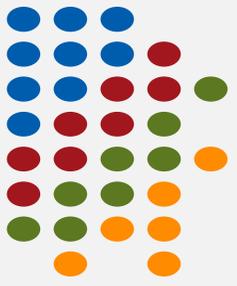
Patrimoine



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

Selon l'information que nous avons au dossier de la propriété, l'immeuble aurait été construit en 1965.

Ce bâtiment est probablement de type architectural « bungalow » et semble avoir subi un agrandissement en cour arrière et plusieurs modifications au fil du temps. Le revêtement extérieur est actuellement en maçonnerie et la toiture en bardeau d'asphalte.



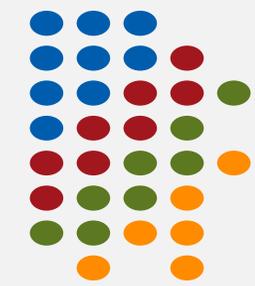
État de l'immeuble

Une inspection réalisée par un professionnel a été effectuée en septembre 2023. Le rapport d'inspection soulève plusieurs problèmes, dont :

- Des traces d'infiltration d'eau et de moisissure nécessitant potentiellement une décontamination ;
- Des fissures dans la fondation et la maçonnerie ;
- Des pentes de sol négatives vers la fondation ;
- Une mise aux normes de la plomberie et de l'électricité ;
- Des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ;
- Une extermination due à la présence potentielle de vermine.

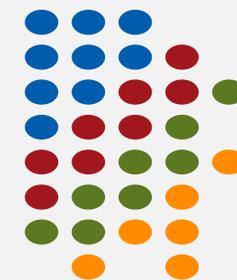
Cet immeuble n'apparaît pas dans la liste des terrains contaminés du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs.

État de l'immeuble



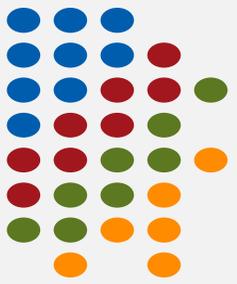
Lot 4 49

État de l'immeuble

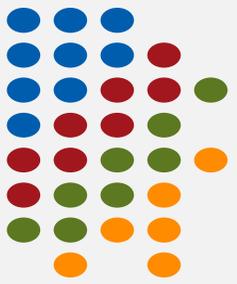


Lot 4 494 419

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.



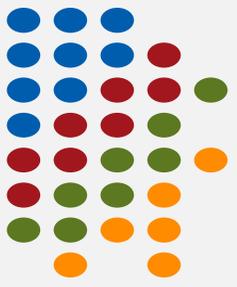
Aspect locatif

L'immeuble visé était habité par les anciens propriétaires. La compagnie 9498-2378 Québec Inc. a acquis la propriété en 2023 et le bâtiment est inoccupé depuis l'achat.

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

Concernant les effets sur les besoins en matière de logement dans les environs, les 3 immeubles visés passeront d'un total de 5 logements à un immeuble d'environ 48 logements. Le nombre de logements proposé devra être approuvé par un projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Les logements comporteraient entre 1 et 3 chambres à coucher et seraient loués. Parmi les 48 unités, le propriétaire vise à **offrir des unités en logements abordables.**

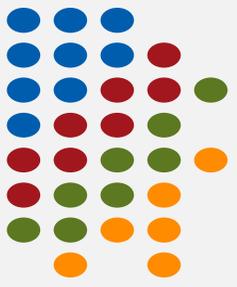


Aspect locatif

Le projet permettrait l'augmentation de près de 1,6 % du nombre total de logements sur le territoire de McMasterville, ce qui contribuerait à la lutte contre la crise du logement en permettant de loger 48 familles là où nous en logions 5.

La densité actuelle sur les trois terrains visés est de 14 log/hectare et l'emprise au sol des bâtiments existant est faible. Cette densité n'est pas optimale à cet endroit selon les standards d'un urbanisme moderne, densité qui ne respecte également pas les objectifs de densification fixés par la CMM.

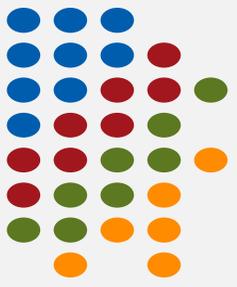
Les propriétés visées sont situées dans une aire TOD à proximité des services et du transport en commun. Cette densification permettrait d'optimiser l'utilisation d'infrastructures existantes (transport en commun, aqueduc, égout, voies publiques, parcs, etc.) et de favoriser la mobilité active.



Projet de réutilisation du sol dégagé

Les propriétaires ont soumis une demande d'avis préliminaire de PPCMOI en août 2023. Les membres du CCU ont pu prendre connaissance du projet. Celui-ci doit être traité par PPCMOI puisqu'il comporte des non-conformités à la réglementation actuellement en vigueur.

Plusieurs éléments positifs sont toutefois identifiés dont **la présence de l'ensemble des cases de stationnement couvertes et en souterrain, le pourcentage d'espaces verts élevé**, la présence de terrasses sur le toit, **une grande variété de typologie de logements et la présence de logements abordables**, la présence de matériaux nobles et d'un revêtement léger pâle au dernier étage, les coins avant en retrait au 4^e étage et les aménagements extérieurs communs prévus sur le site.



Projet de réutilisation du sol dégagé

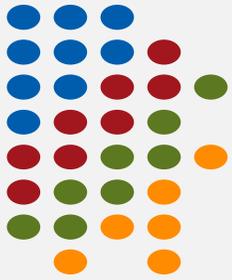
Des plans révisés ont été soumis aux Services de l'urbanisme et du développement durable en décembre dernier. Plusieurs modifications ont été apportées au projet présenté en août.

L'aménagement de l'espace prévu pour la collecte des matières résiduelles a été revu et les fenêtres ont été agrandies afin de créer plus de luminosité à l'intérieur des logements.

Le projet préliminaire propose un total de 48 unités de logements locatifs dont 13 seraient des 3 ½ (5 abordables), 19 seraient des 4 ½ et 16 seraient des 5 ½ . Un total de 74 cases de stationnement est prévu, dont 2 réservées aux visiteurs. Aucune case de stationnement extérieure n'est prévue.

Le projet permettrait, **sans surcharger le secteur**, d'augmenter de 43, le nombre total de logements sur le territoire de McMasterville, ce qui représente une augmentation significative de 1,6 % du nombre total de logements à McMasterville.

Plan projet d'implantation



5322 rue des Ormeaux,
Montréal, Qc, H1K 2X1
514-582-6737
admin@projectionurba.com

NOM DU PROJET
MCMASTERVILLE -
219-235 Richelieu

NOM DU CLIENT
9498-2378 Québec inc.

N° DE DOSSIER
230123U00219

NOM DU PLAN
Plan d'implantation
préliminaire

LEGENDE

- Bâtiment principal
- Ligne de stationnement
- Construction accessoire
- Ligne de lot
- Profil du stationnement
- Servitude
- Bacs pour le composte
- Végétation
- Conteneur semi entoués à chargement par
grue 5000L x 2 et 3000L

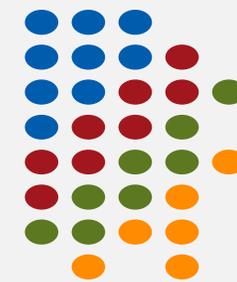
Superficie terrain (m²)	3 557,5
C.O.S	1,20
C.E.S	0,48
Densité (log/hal)	134,9
Superficie habitable (m²)	4 256,5
Taux d'implantation (%)	47,74
Superficie espace vert (%)	47,30
Superficie espace minéralisé (%)	4,96
Nombre d'étage	3-4
Nombre de logements	48
Nombre de stationnements	74



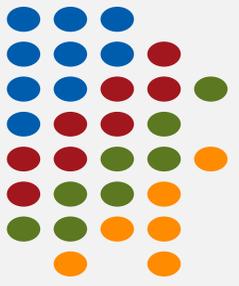
ÉCHELLE
1/250

CONCEPTEUR Margot Bardoau	VERSION No 10
DATE 2024/02/14	PAGE 2/8

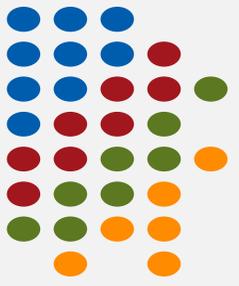
Perspectives



Perspectives



Perspectives



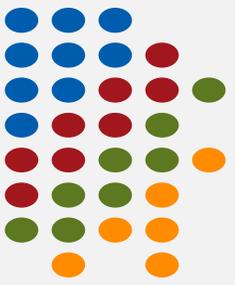
PIIA



Le projet de réutilisation du sol dégagé est assujéti au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur. Pour la zone MXT-1, les objectifs sont les suivants :

- a) Mettre en valeur le potentiel de redéveloppement du secteur;
- b) Moderniser et densifier le patrimoine bâti existant dans les zones visées;
- c) Contribuer à l'évolution du milieu d'insertion tout en améliorant la qualité des milieux de vie et de l'environnement;
- d) Optimiser l'implantation en fonction de l'espace disponible dans le but de densifier et d'améliorer la compacité du cadre bâti;
- e) Respecter les bâtiments ayant un fort intérêt architectural ou historique tout en contribuant à l'évolution, la modernisation et la compacité du milieu.

PIIA

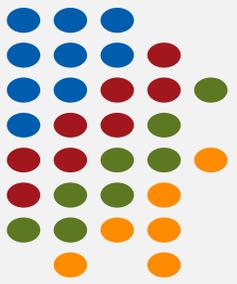


Les critères quant aux opérations cadastrales, à l'implantation, à l'architecture et à l'aménagement du terrain et du stationnement s'appliquent et devront être analysés afin de déterminer si le projet respecte la plupart de ceux-ci.

Le projet propose le remembrement de trois lots afin d'en former un seul pour permettre la construction d'un bâtiment de plus grande envergure et d'une densité plus élevée. La marge avant proposée serait d'environ 3,15 mètres afin de s'intégrer avec les marges avant des bâtiments voisins. Les matériaux de revêtement proposés seraient composés de maçonnerie et d'un revêtement de couleur pâle au dernier étage. Les coins avant du bâtiment seraient en retrait par l'ajout de loggias et un recul au dernier étage pour limiter l'effet massif du bâtiment.

Concernant l'aménagement du terrain, le site comporterait un pourcentage d'espaces verts de 47% . L'ensemble des cases de stationnement seraient intérieures afin de limiter les superficies minéralisées.

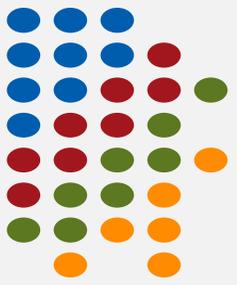
Recommandation des Services de l'urbanisme et du développement durable



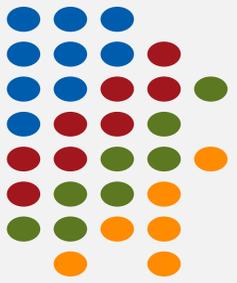
Sous réserve des commentaires qui pourraient être reçus pendant la séance du comité, les Services de l'urbanisme et du développement durable recommandent d'accorder la demande d'autorisation de démolition du 219, chemin du Richelieu, aux conditions suivantes :

- Que l'ensemble des 4 demandes de démolition soient autorisées;
- Que les demandes de démolition visant les deux bâtiments patrimoniaux pour le 235 et le 243-245, chemin du Richelieu, soient réputées approuvées par la MRCVR;
- Que les demandes de PPCMOI et de PIIA soient approuvées par le conseil municipal;
- Que le permis de démolition soit délivré suite à l'approbation du PIIA et du PPCMOI ainsi que suite au dépôt d'une demande complète de permis de construction pour le projet de réutilisation du sol dégagé;
- Que les travaux soient réalisés dans un délai maximal de 24 mois suite à la délivrance du permis de construction;
- Qu'une garantie monétaire de 5000 \$ soit fournie afin d'assurer l'exécution du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé et le respect des conditions imposées par le comité.

Recommandation des Services de l'urbanisme et du développement durable

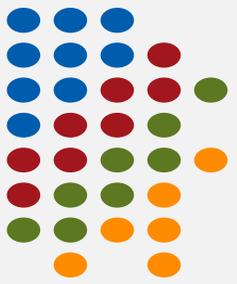


- Que le tout soit conforme au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé comprenant les principaux éléments suivants :
 - Une habitation multifamiliale d'approximativement 48 logements et d'un maximum de quatre étages;
 - Une proportion d'espace vert d'approximativement 47 %;
 - Une variété dans la typologie des logements et la présence de logements abordables;
 - Des stationnements couverts ou souterrains;
 - Un retrait du 4^e étage sur le coin avant gauche et du côté droit du bâtiment;
 - La présence de certains balcons en loggia et de retraits dans la façade afin de créer du mouvement dans le volume;
 - La présence de brique rouge et d'un revêtement léger plus pâle en hauteur;
 - La présence de stationnements pour vélos;
 - Un aménagement paysager composé d'une bonne variété d'espèces.



Demande de démolition – Bâtiment principal – Lot 4 493 204 – 235, chemin du Richelieu – Zone MXT-1

3.2 Présentation du dossier

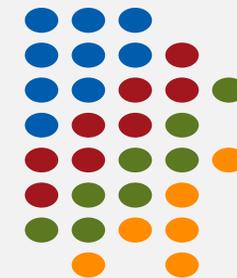


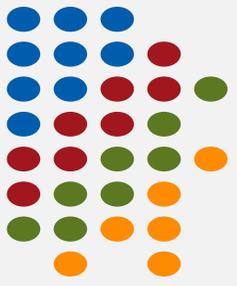
Présentation du dossier

Type de dossier	Demande d'autorisation de démolition
Objet de la demande	Démolition du bâtiment principal
Localisation	235, chemin du Richelieu
Lot(s)	4 493 204
Matricule	2645-50-2555
Zone	MXT-1
District	2 – Du Village

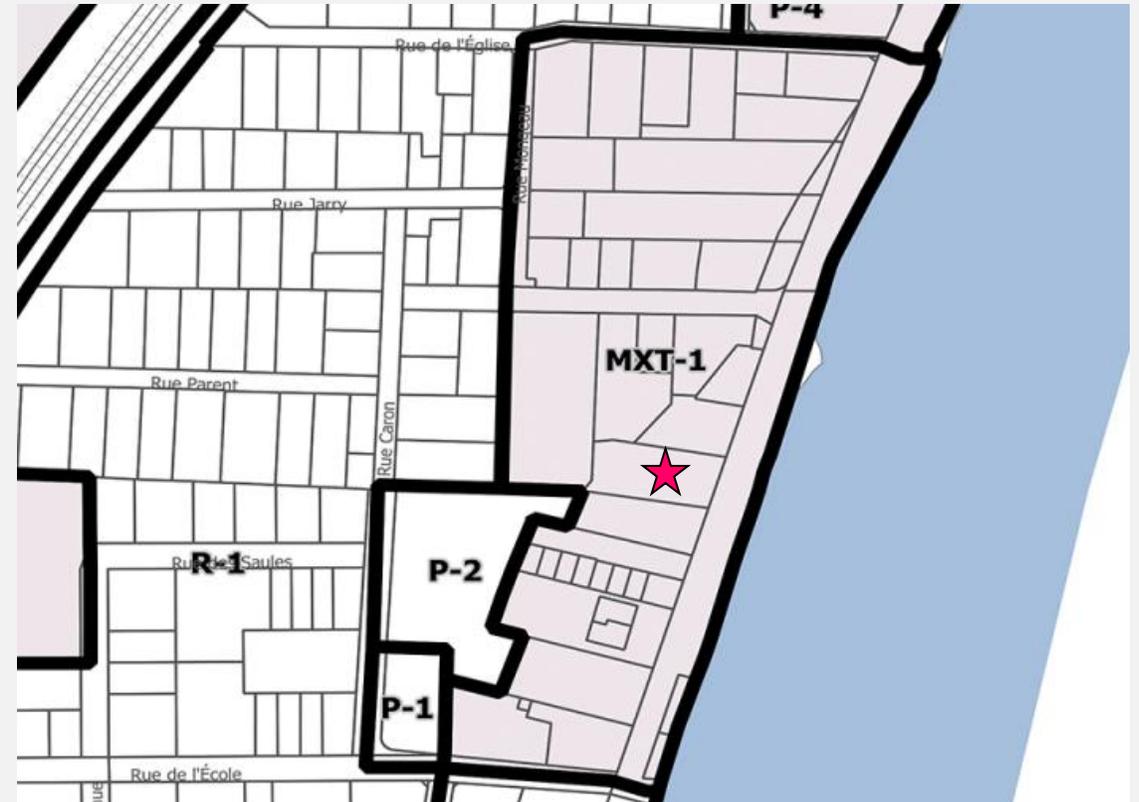
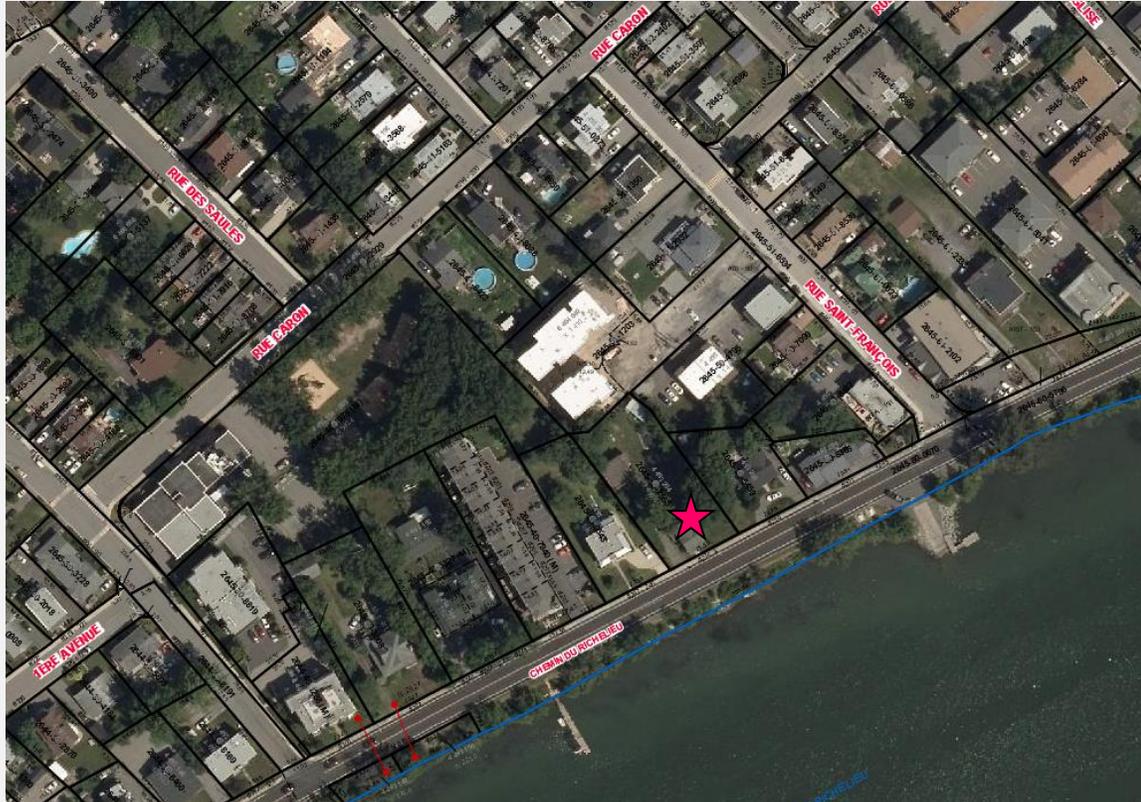
Contexte

Ce bâtiment est une habitation unifamiliale isolée.

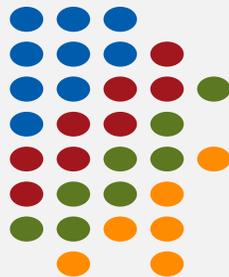




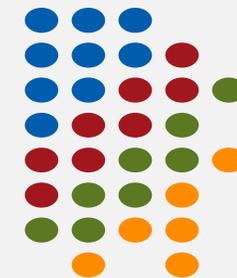
Localisation



Propriété visée par la demande



Propriétés voisines

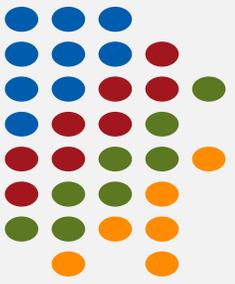


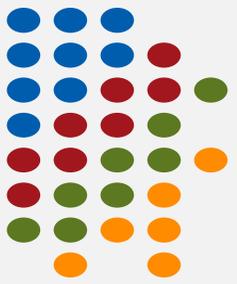
243-245, chemin du Richelieu



219, chemin du Richelieu

Propriétés voisines





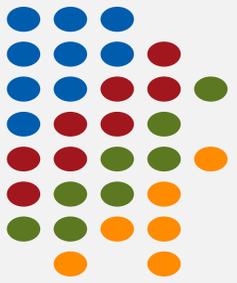
Patrimoine

Le bâtiment visé par la demande fait partie de l'inventaire des immeubles qui présentent une valeur patrimoniale adopté par la MRCVR. Cet inventaire a été réalisé entre 2012 et 2015 et a été adopté en octobre 2022. **Sur cet inventaire, l'immeuble a une valeur patrimoniale globale moyenne.**

L'immeuble visé par la demande n'est toutefois pas cité, n'est pas situé dans un site patrimonial cité et n'est pas classé patrimonial.

Une copie de l'avis public a été transmise au ministère de la Culture et des Communications le 15 février 2024. Si la demande de démolition est approuvée, la demande sera transmise à la MRCVR qui aura 90 jours pour analyser la demande.

Patrimoine



Selon l'information que nous avons au dossier de la propriété, ce bâtiment aurait été construit en 1917. La fiche de l'inventaire de la MRC mentionne que le bâtiment aurait été construit entre 1890 et 1915.

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 sont des critères d'évaluation qui doivent être pris en compte par les membres du comité afin de rendre leur recommandation.

Inventaire du patrimoine 235, chemin du Richelieu



photo 1 IMG_3069.jpg



photo 4 IMG_3073.jpg



photo 2 IMG_3070.jpg



photo 5 IMG_3074.jpg



photo 3 IMG_3072.jpg



photo 6 IMG_3071.jpg



McMasterville

235 chemin du Richelieu

Nom, catégorie de bien et statut

Nom officiel ou officieux Maison Gustav-Fritz	Fonction actuelle Résidentielle	Catégorie de bien Bâtiment principal
Géoréférence 45°32'41.60"N 78°18'17.91"O	Statut juridique	

Éléments relatifs à l'architecture

Type architectural Édifice à toit mansardé	Fondations Béton	Forme de toit à terrasse et à brisis	Revêtement de toit bardeau d'asphalte
Revêtement mural bardeau d'amiante	Fenêtre (type et sous-type) à guillotine	Porte (type de) moderne	Lucarnes pendante
Présence d'un corps secondaire oui	non traditionnelle		Ornementation chambranes
			Nombre de niveaux 2

Notes diverses

Éléments relatifs au terrain et à l'aménagement

Élément spécifique (prédominant) lié à l'aménagement du terrain cours d'eau à proximité qualité de l'aménagement paysager	Bâtiment secondaire d'intérêt non
---	--------------------------------------

Données historiques

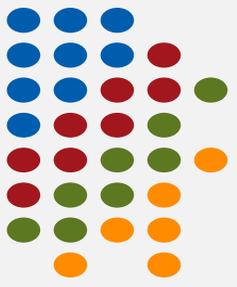
Date estimée 1890-1915	Date connue	Bibliographie (sources documentaires)	Source de la date Estimé EG
---------------------------	-------------	---------------------------------------	--------------------------------

Notes historiques

Selon la Société d'histoire de Beloeil - Mont-Saint-Hilaire, le propriétaire, Gustav Fritz était vendeur itinérant de fruits et légumes. Il possédait un camion pour effectuer ses livraisons. Le bâtiment secondaire servait de garage, d'étable et de poulailler. La valeur de rareté tient compte du faible nombre de bâtiment de ce genre à McMasterville. Le nom de maison Gustav-Fritz, suggéré par la Société d'histoire de Beloeil - Mont-Saint-Hilaire, doit être considéré comme officieux puisque nous ne possédons pas d'autres informations sur ce propriétaire.

Évaluation

Valeur d'authenticité moyen	État physique bon	Valeur de contexte supérieure	Valeur historique	Valeur patrimoniale moyenne
Valeur d'âge	Valeur d'usage	Valeur d'architecture	Valeur de rareté valeur de rareté	



Patrimoine

Les propriétaires ont mandaté un expert afin de réaliser une étude patrimoniale du bâtiment. Cette étude a été remise aux membres du comité.

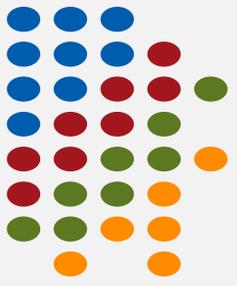
Le bâtiment serait de type vernaculaire à toit mansardé de typologie rurale. Originellement recouvert de planche à clin de bois, il aurait été recouvert de bardeau d'amiante puis d'un revêtement horizontal de type « *Canoxel* » en 2013. Un permis a été émis en 2012 afin de remplacer le revêtement de toiture par du bardeau d'asphalte. Selon le rapport, il est fort possible que les toitures principales et de la galerie avant comportaient à l'origine un revêtement de tôle pincée. L'ensemble des ouvertures ont été remplacées et des éléments décoratifs ont été repris à la suite du remplacement du revêtement extérieur. Un agrandissement sur 2 étages a été réalisé en cour arrière. Les fenêtres sont récentes et de type à guillotine. La galerie avant est en bois et a été rénovée en 2012.

Ce type de bâtiment était habituellement construit en secteur rural. Son emplacement n'est donc pas typique et cohérent avec le milieu bâti actuel.

Résumé de l'analyse patrimoniale déposée

En Résumé

Critères d'évaluation	Commentaires					
Histoire du bâtiment	Faible L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un évènement particulier.					
Contribution à l'histoire locale	Moyen L'immeuble traditionnel nous rappelle le passé rural de McMasterville.					
Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyen La maison a conservé son terrain et son implantation. La volumétrie du toit mansardé a été modifiée par la construction d'un agrandissement en façade arrière. Les matériaux de revêtement intérieur et extérieur sont contemporains. La force, l'originalité et la singularité de la volumétrie du toit mansardé qui sont toujours lisibles et contribuent à la note moyenne de l'authenticité.					
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen Cet immeuble correspond aux modèles traditionnels des « Patterns Books » largement diffusés à cette époque.					
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Les insertions en rupture de cette portion du chemin du Richelieu ne permettent plus de voir la cohérence des premières constructions, du passage d'un monde rural à urbain puis à un monde de villégiature. Cette cohérence, disparue par l'augmentation de la densité des immeubles, est irréversible.					
Évaluation au rôle municipal du bâtiment principal	Terrain	251 200 \$	Bâtiment	143 600 \$	Total	394 800 \$
Conclusion	Le bâtiment du 235, chemin du Richelieu, McMasterville est un bâtiment patrimonial de mauvaise qualité par son manque d'entretien, et ses rénovations avec des matériaux de piètres qualités.					



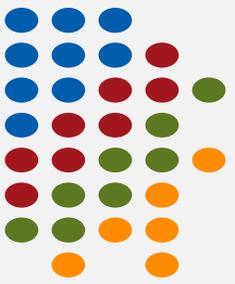
Patrimoine

L'environnement du 235, chemin du Richelieu est hétéroclite. Chaque bâtiment présente une architecture, une typologie, un volume, une implantation et une densité différente.

Aujourd'hui, l'ensemble des constructions voisines du 235 chemin du Richelieu ne peut plus être considéré comme faisant partie d'un ensemble avec dénominateur commun. La densité, l'implantation et le volume s'insèrent en rupture avec les bâtiments existants.

Les années de construction des propriétés du secteur sont également très étalées dans le temps.

Cet ensemble de facteurs contribue à l'affaiblissement de la valeur patrimoniale du secteur.

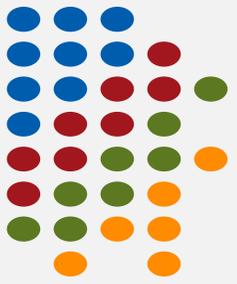


État de l'immeuble

Une inspection réalisée par un professionnel a été effectuée en décembre 2023. Le rapport d'inspection soulève plusieurs problèmes, dont :

- Des fissures dans la fondation;
- Des éléments de soutien (colonnes et poutres) en mauvais état;
- De la moisissure dans l'entretoit indiquant une condensation intérieure ou un excès d'humidité;
- Des pentes de sol négatives vers la fondation;
- Une mise aux normes inévitable de la plomberie, de l'électricité et de la ventilation;
- L'absence de solin et isolation à l'uréthane;
- L'absence de margelles.

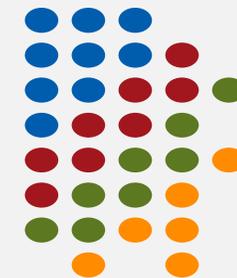
État de l'immeuble

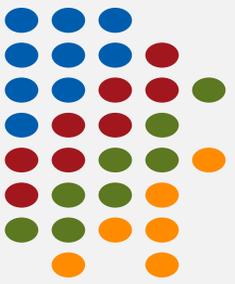


Lot 4 49



État de l'immeuble





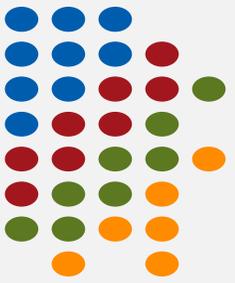
État de l'immeuble

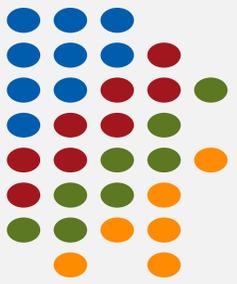
Cet immeuble n'apparaît pas dans la liste des terrains contaminés du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs.

Selon les informations et la soumission fournies par les propriétaires qui ont été validées par nos services, le coût de restauration de l'immeuble s'élèverait à environ 340 460 \$. Certains travaux sont impératifs pour assurer la sécurité des occupants et l'intégrité de l'immeuble. Bien que certains travaux inclus dans l'estimation visent la mise au goût du jour de l'immeuble, à titre d'exemple, le remplacement des armoires de cuisine, il appert qu'il s'agit d'un bâtiment en mauvais état dont la réhabilitation à son état d'origine serait très onéreuse et donc peu probable.

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.





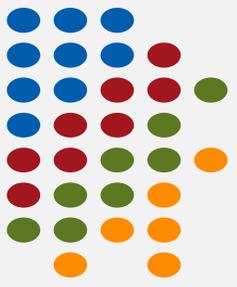
Aspect locatif

L'immeuble visé était habité par les anciens propriétaires. La compagnie 9498-2378 Québec Inc. a acquis la propriété en 2023 et le bâtiment est inoccupé depuis l'achat.

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

Concernant les effets sur les besoins en matière de logement dans les environs, les 3 immeubles visés passeront d'un total de 5 logements à un immeuble d'environ 48 logements. Le nombre de logements proposé devra être approuvé par un projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Les logements comporteraient entre 1 et 3 chambres à coucher et seraient loués. Parmi les 48 unités, le propriétaire vise à offrir des unités en logements abordables.



Aspect locatif

Le projet permettrait l'augmentation de près de 1,6 % du nombre total de logements sur le territoire de McMasterville, ce qui contribuerait à la lutte contre la crise du logement.

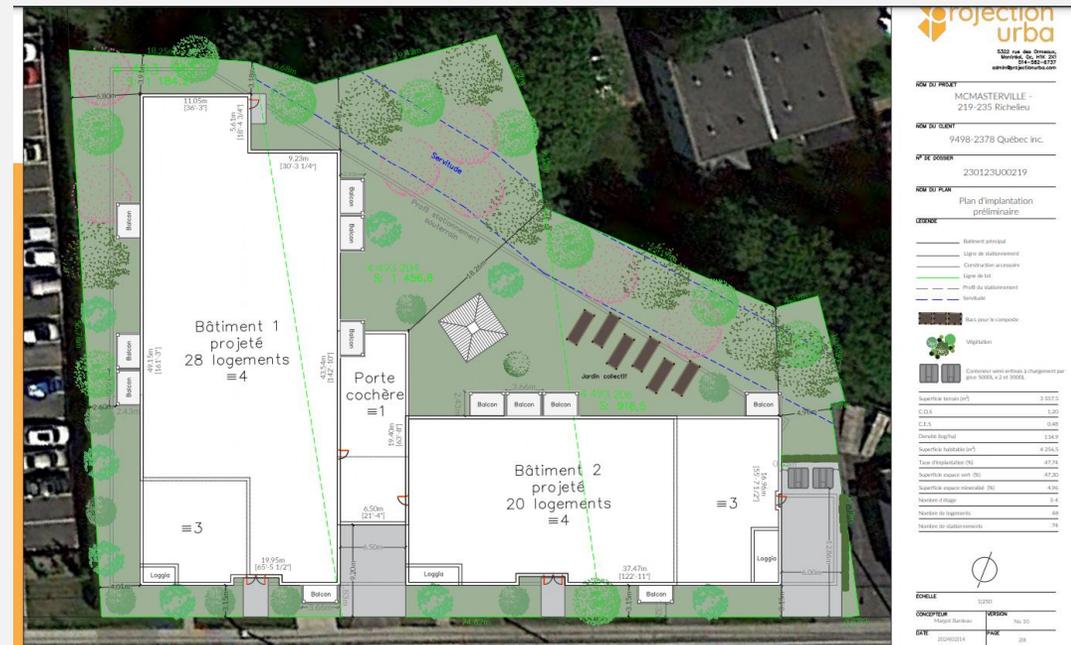
La densité actuelle sur les trois terrains visés est actuellement de 14 logements par hectare net et l'emprise au sol est faible. Cette densité n'est pas optimale à cet endroit selon les standards d'un urbanisme moderne, densité qui ne respecte également pas les objectifs de densification fixés par la CMM.

Les propriétés visées sont situées dans une aire TOD à proximité des services et du transport en commun. Cette densification permettrait d'optimiser l'utilisation d'infrastructures existantes (transport en commun, aqueduc, égout, voies publiques, parcs, etc.) et de favoriser la mobilité active.

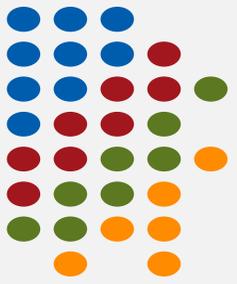


Projet de réutilisation du sol dégagé

Considérant que le projet de réutilisation du sol dégagé est le même pour l'ensemble des demandes présentées aujourd'hui, nous n'allons pas répéter la présentation du projet.



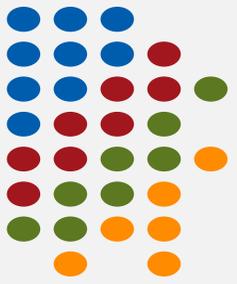
Recommandation des Services de l'urbanisme et du développement durable



Sous réserve des commentaires qui pourraient être reçus pendant la séance du comité de démolition, les Services de l'urbanisme et du développement durable recommandent d'accorder la demande d'autorisation de démolition du 235, chemin du Richelieu aux conditions suivantes :

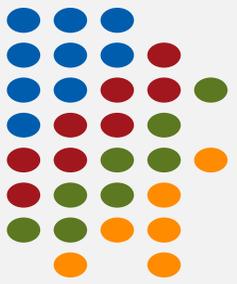
- Que l'ensemble des 4 demandes de démolition soient autorisées;
- Que les demandes de démolition visant les deux bâtiments patrimoniaux pour le 235 et le 243-245, chemin du Richelieu, soient réputées approuvées par la MRCVR;
- Que les demandes de PPCMOI et de PIIA soient approuvées par le conseil municipal;
- Que le permis de démolition soit délivré suite à l'approbation du PIIA et du PPCMOI ainsi que suite au dépôt d'une demande complète de permis de construction pour le projet de réutilisation du sol dégagé;
- Que les travaux soient réalisés dans un délai maximal de 24 mois suite à la délivrance du permis de construction;
- Qu'une garantie monétaire de 55 000 \$ soit fournie afin d'assurer l'exécution du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé et le respect des conditions imposées par le comité.

Recommandation des Services de l'urbanisme et du développement durable



- Que le tout soit conforme au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé comprenant les principaux éléments suivants :
 - Une habitation multifamiliale d'approximativement 48 logements et d'un maximum de quatre étages;
 - Une proportion d'espace vert d'approximativement 47 %;
 - Une variété dans la typologie des logements et la présence de logements abordables;
 - Des stationnements couverts ou souterrains;
 - Un retrait du 4^e étage sur le coin avant gauche et du côté droit du bâtiment;
 - La présence de certains balcons en loggia et de retraits dans la façade afin de créer du mouvement dans le volume;
 - La présence de brique rouge et d'un revêtement léger plus pâle en hauteur;
 - La présence de stationnements pour vélos;
 - Un aménagement paysager composé d'une bonne variété d'espèces.

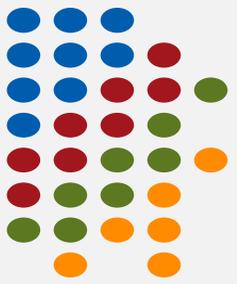
Recommandation du CCU agissant à titre de conseil local du patrimoine



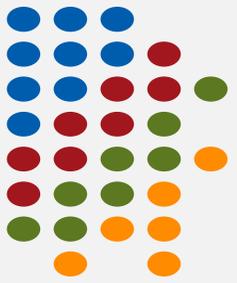
Le Conseil local du patrimoine recommande d'accorder la demande d'autorisation de démolition du 235, chemin du Richelieu aux conditions suivantes :

- Que l'ensemble des 4 demandes de démolition soient autorisées;
- Que les demandes de démolition visant les deux bâtiments patrimoniaux pour le 235 et le 243-245, chemin du Richelieu soient autorisées par la MRCVR;
- Que les demandes de PPCMOI et de PIIA soient approuvées par le conseil municipal;
- Que les travaux de démolition et de construction du projet de réutilisation du sol soient réalisés dans un délai maximal de 24 mois suite à la plus tardive des autorisations de démolition ou de PPCMOI;
- Qu'une garantie monétaire de 55 000 \$ soit fournie afin d'assurer l'exécution du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé et le respect des conditions imposées par le comité.

Recommandation du CCU agissant à titre de conseil local du patrimoine



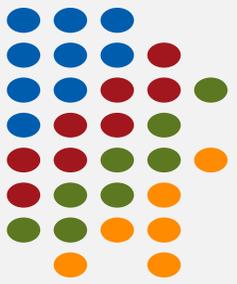
- Que le tout soit conforme au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé comprenant les principaux éléments suivants :
 - Une habitation multifamiliale d’approximativement 48 logements et d’un maximum de quatre étages;
 - Une proportion d’espace vert d’approximativement 47 %;
 - Une variété dans la typologie des logements et la présence de logements abordables;
 - Des stationnements couverts ou souterrains;
 - Un retrait du 4^e étage sur le coin avant gauche et du côté droit du bâtiment;
 - La présence de certains balcons en loggia et de retraits dans la façade afin de créer du mouvement dans le volume;
 - La présence de brique rouge et d’un revêtement léger plus pâle en hauteur;
 - La présence de stationnements pour vélo;
 - Un aménagement paysager composé d’une bonne variété d’espèces.



Demande de démolition – Bâtiment principal – Lot 4 493 204 – 235A, chemin du Richelieu – Zone MXT-1

3.3 Présentation du dossier



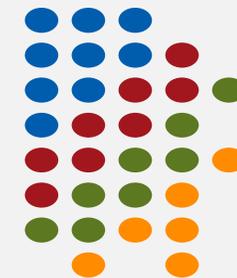


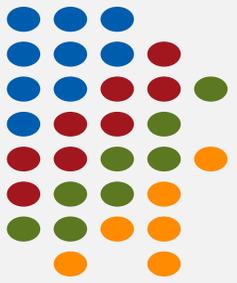
Présentation du dossier

Type de dossier	Demande d'autorisation de démolition
Objet de la demande	Démolition du bâtiment principal
Localisation	235A, chemin du Richelieu
Lot(s)	4 493 204
Matricule	2645-50-2555
Zone	MXT-1
District	2 – Du Village

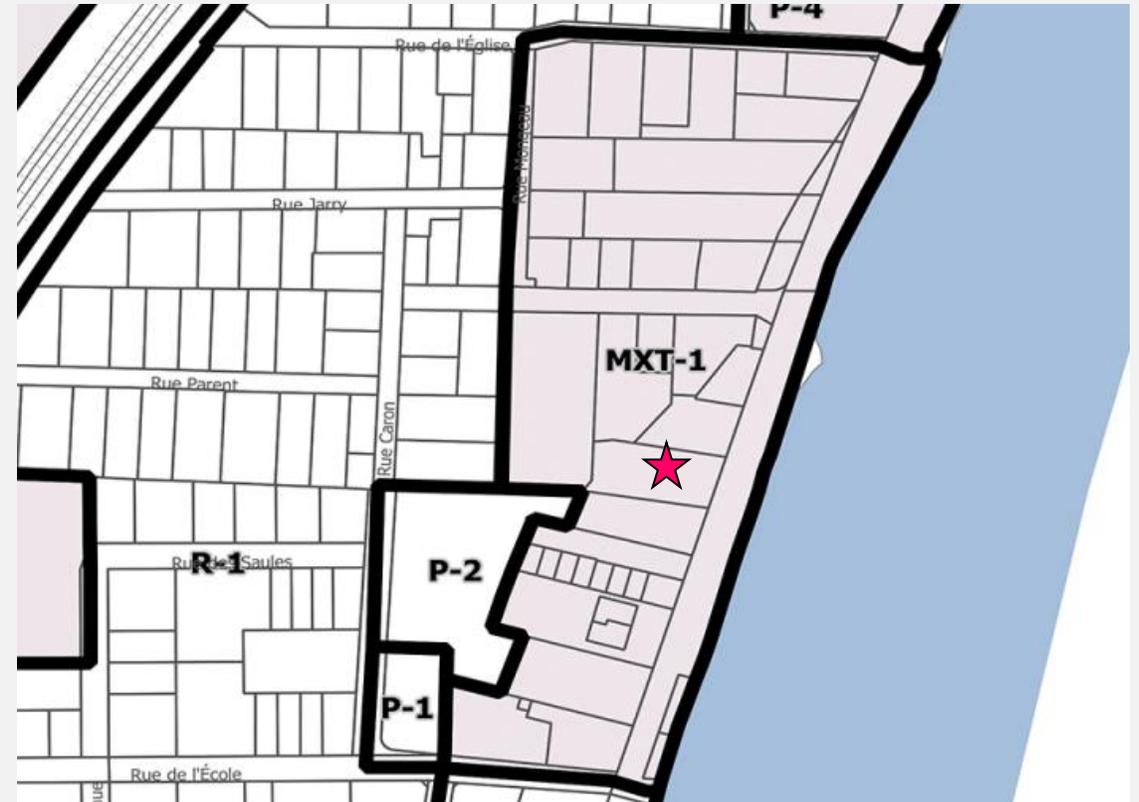
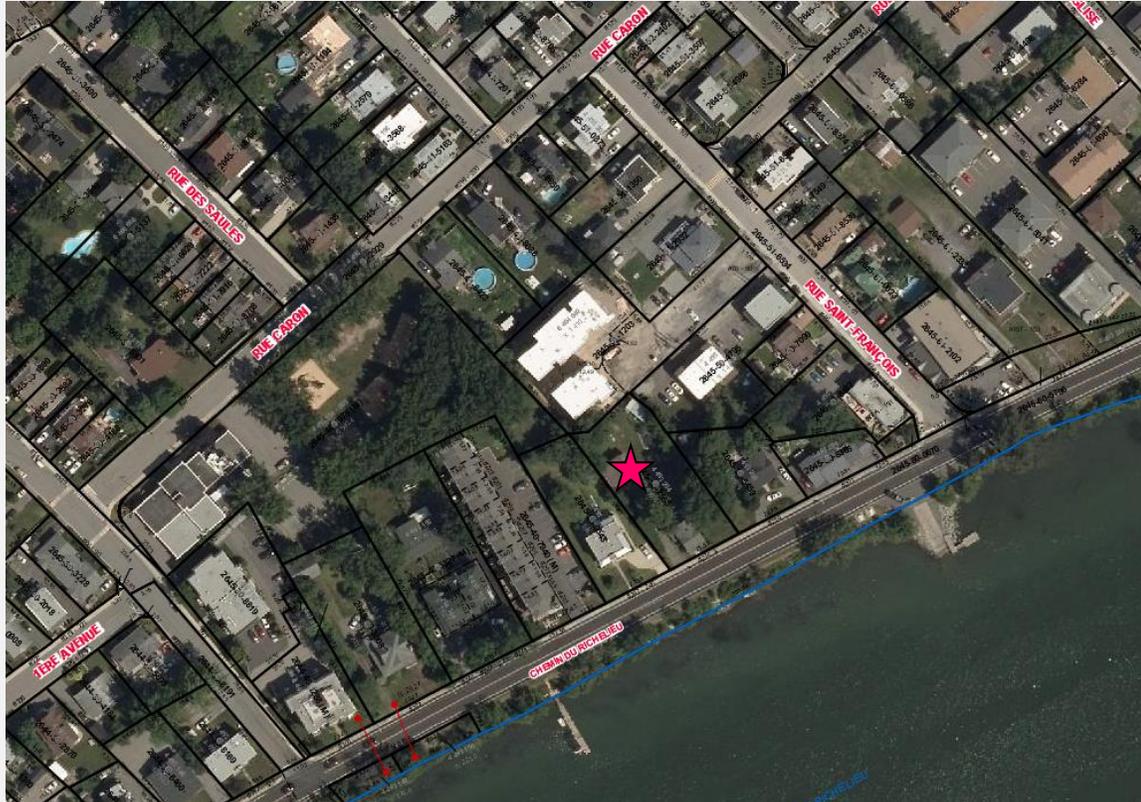
Contexte

Ce bâtiment est une habitation unifamiliale isolée.

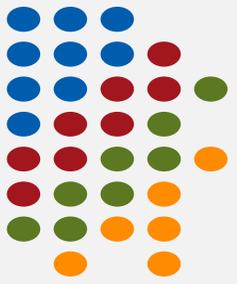




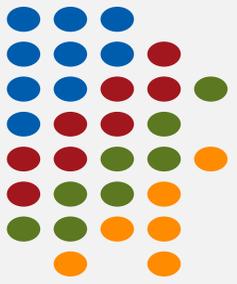
Localisation



Propriété visée par la demande



Propriétés voisines

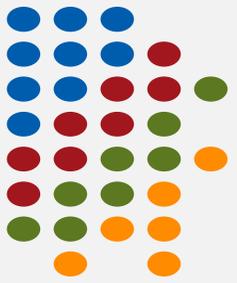


243-245, chemin du Richelieu

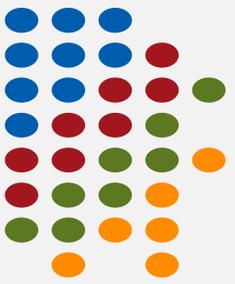


219, chemin du Richelieu

Propriétés voisines



Patrimoine



L'immeuble visé par la demande n'est pas cité, n'est pas classé, n'est pas situé dans un site patrimonial cité et ne fait pas partie d'un inventaire des immeubles qui présentent une valeur patrimoniale adoptée 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, le bâtiment aurait été construit entre 1900 et 1950. Puisqu'il était considéré comme un bâtiment de ferme à l'époque (poulailler), nous n'avons aucune date de construction au dossier. Un logement y a été aménagé au fil du temps.

Ce bâtiment est probablement de type architectural « maison boomtown » et semble avoir subi plusieurs modifications au fil du temps. Originellement recouvert de bois ou de brique, le revêtement extérieur actuel est en bardeau d'amiante.

État de l'immeuble



Une inspection réalisée par un professionnel a été effectuée en février 2024. Le rapport d'inspection soulève plusieurs problèmes, dont :

- Des traces d'infiltration d'eau par la toiture;
- De la moisissure nécessitant potentiellement une décontamination;
- Des fissures importantes dans les murs;
- Des problèmes structurels de la fondation.

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.

État de l'immeuble

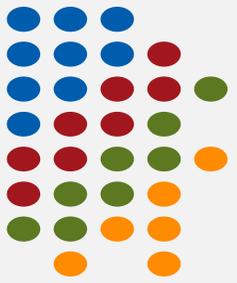


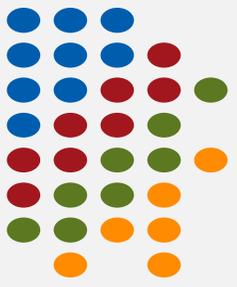
Lot 4



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.





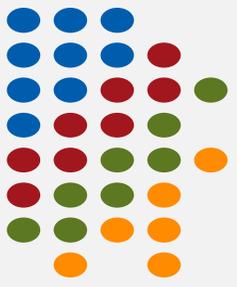
Aspect locatif

Le bâtiment visé était loué à des locataires jusqu'à l'acquisition de l'immeuble par la compagnie 9498-2378 Québec Inc. en 2023. Le bâtiment est inoccupé depuis l'achat.

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

Concernant les effets sur les besoins en matière de logements dans les environs, les 3 immeubles visés passeront d'un total de 5 logements à un immeuble d'environ 48 logements. Le nombre de logements proposé devra être approuvé par un projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Les logements comporteraient entre 1 et 3 chambres à coucher et seraient loués. Parmi les 48 unités, le propriétaire vise à offrir des unités en logements abordables.

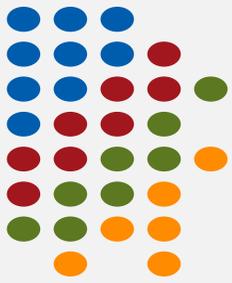


Aspect locatif

Le projet permettrait l'augmentation de près de 1,6 % du nombre total de logements sur le territoire de McMasterville, ce qui contribuerait à la lutte contre la crise du logement.

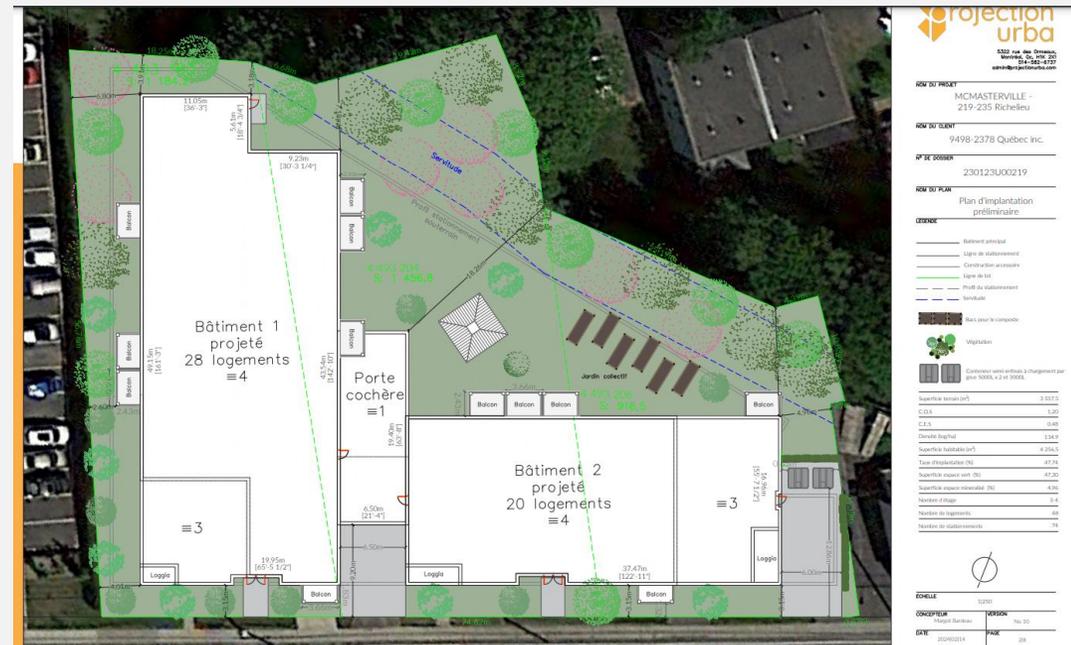
La densité actuelle sur les trois terrains visés est actuellement de 14 logements par hectare net et l'implantation au sol est faible. Cette densité n'est pas optimale **à cet endroit** selon les standards d'un urbanisme moderne, densité qui ne respecte également pas les objectifs de densification fixés par la CMM.

Les propriétés visées sont situées dans une aire TOD à proximité des services et du transport en commun. Cette densification permettrait d'optimiser l'utilisation d'infrastructures existantes (transport en commun, aqueduc, égout, voies publiques, parcs, etc.) et de favoriser la mobilité active.

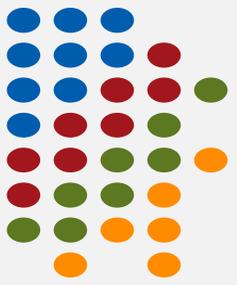


Projet de réutilisation du sol dégagé

Considérant que le projet de réutilisation du sol dégagé est le même pour l'ensemble des demandes présentées aujourd'hui, nous n'allons pas répéter la présentation du projet.



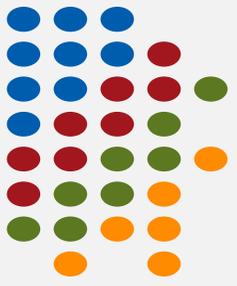
Recommandation des Services de l'urbanisme et du développement durable



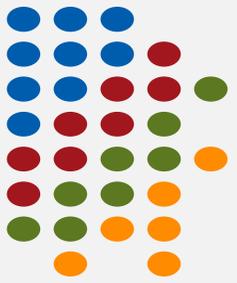
Sous réserve des commentaires qui pourraient être reçus pendant la séance du comité, les Services de l'urbanisme et du développement durable recommandent d'accorder la demande d'autorisation de démolition du 235A, chemin du Richelieu aux conditions suivantes :

- Que l'ensemble des 4 demandes de démolition soient autorisées;
- Que les demandes de démolition visant les deux bâtiments patrimoniaux pour le 235 et le 243-245, chemin du Richelieu soient réputées approuvées par la MRCVR;
- Que les demandes de PPCMOI et de PIIA soient approuvées par le conseil municipal;
- Que le permis de démolition soit délivré suite à l'approbation du PIIA et du PPCMOI ainsi que suite au dépôt d'une demande complète de permis de construction pour le projet de réutilisation du sol dégagé;
- Que les travaux soient réalisés dans un délai maximal de 24 mois suite à la délivrance du permis de construction;

Recommandation des Services de l'urbanisme et du développement durable

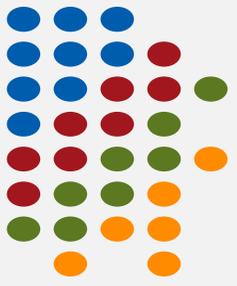


- Que le tout soit conforme au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé comprenant les principaux éléments suivants :
 - Une habitation multifamiliale d'approximativement 48 logements et d'un maximum de quatre étages;
 - Une proportion d'espace vert d'approximativement 47 %;
 - Une variété dans la typologie des logements et la présence de logements abordables;
 - Des stationnements couverts ou souterrains;
 - Un retrait du 4^e étage sur le coin avant gauche et du côté droit du bâtiment;
 - La présence de certains balcons en loggia et de retraits dans la façade afin de créer du mouvement dans le volume;
 - La présence de brique rouge et d'un revêtement léger plus pâle en hauteur;
 - La présence de stationnements pour vélos;
 - Un aménagement paysager composé d'une bonne variété d'espèces.



Demande de démolition – Bâtiment principal – Lot 4 493 160 – 243-245, chemin du Richelieu – Zone MXT-1

3.4 Présentation du dossier

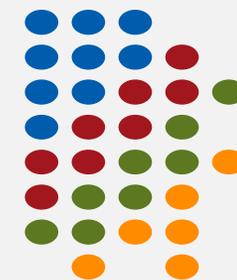


Présentation du dossier

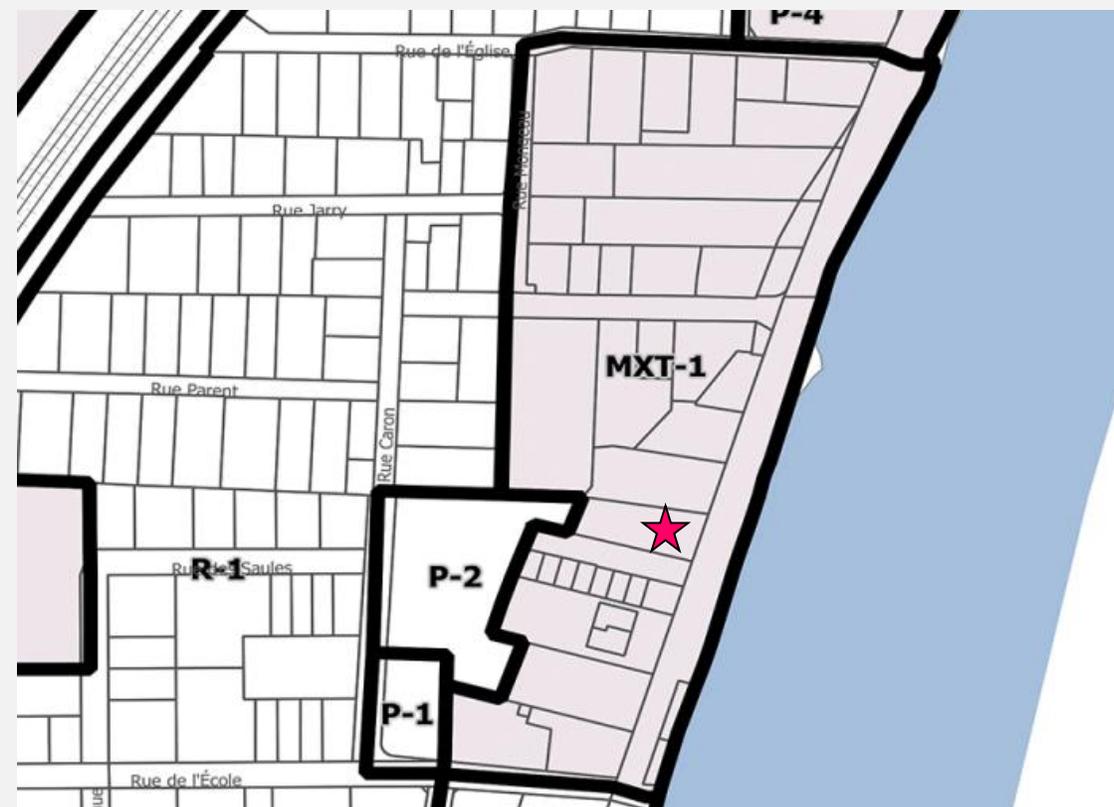
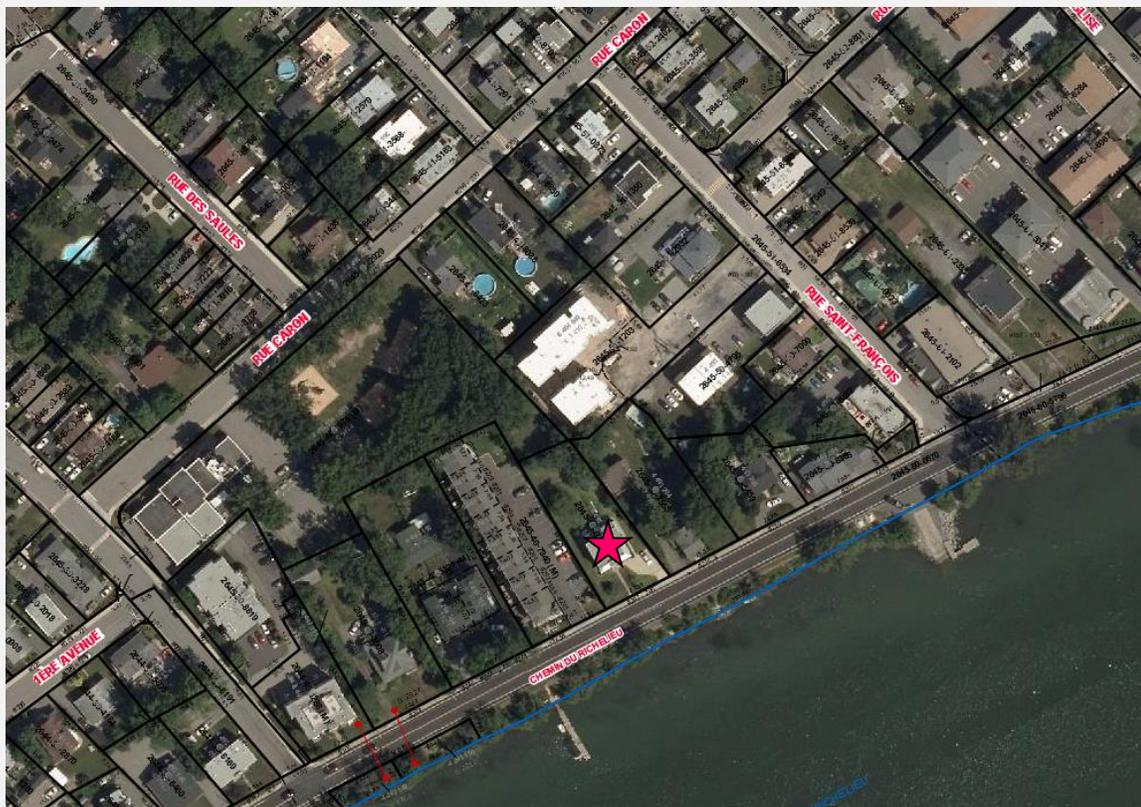
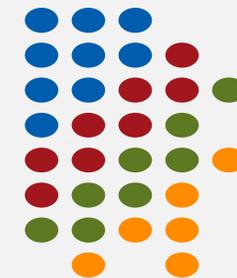
Type de dossier	Demande d'autorisation de démolition
Objet de la demande	Démolition du bâtiment principal
Localisation	243-245, chemin du Richelieu
Lot(s)	4 493 160
Matricule	2645-50-0543
Zone	MXT-1
District	2 – Du Village

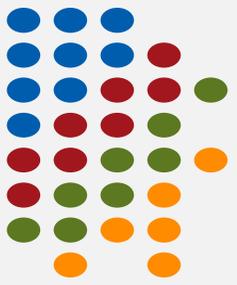
Contexte

Cette propriété comporte actuellement une habitation bifamiliale isolée.



Localisation

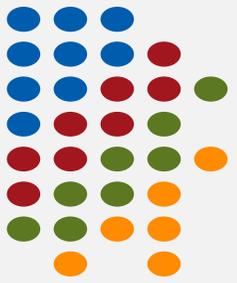




Propriété visée par la demande



Propriétés voisines

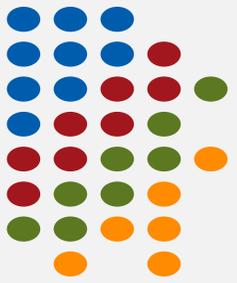


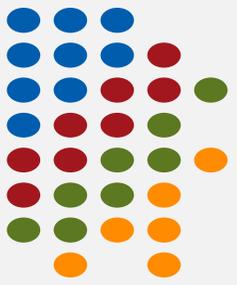
251-265, chemin du Richelieu



235, chemin du Richelieu

Propriétés voisines





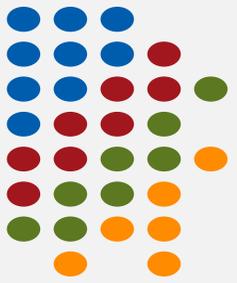
Patrimoine

L'immeuble visé par la demande fait partie de l'inventaire des immeubles qui présentent une valeur patrimoniale adopté par la MRCVR. Cet inventaire a été réalisé entre 2012 et 2015 et a été adopté en octobre 2022. **Dans cet inventaire, l'immeuble a une valeur patrimoniale globale moyenne.**

L'immeuble visé par la demande n'est toutefois pas cité, n'est pas situé dans un site patrimonial cité et n'est pas classé patrimonial.

Une copie de l'avis public a été transmise au ministère de la Culture et des Communications le 15 février 2024. Si la demande de démolition est approuvée, la demande sera transmise à la MRC qui aura 90 jours pour analyser la demande en fonction de ses responsabilités régionales.

Patrimoine



Selon l'information que nous avons obtenue, le bâtiment aurait été construit en 1928 ou 1929.

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 sont des critères d'évaluation qui doivent être pris en compte par les membres du comité afin de rendre leur recommandation.

Inventaire du patrimoine 243-245, chemin du Richelieu



numéro de fiche : 299



Inventaire du patrimoine bâti



photo 1 IMG_3063.jpg

photo 4 IMG_3065.jpg

photo 2 IMG_3064.jpg

photo 5 IMG_3066.jpg

photo 3 IMG_3067.jpg

photo 6 IMG_3068.jpg



Inventaire du patrimoine bâti



McMasterville

243 245 chemin du Richelieu

Nom, catégorie de bien et statut

Nom officiel ou officieux Maison Anatole-Desnarais	Fonction actuelle Résidentielle	Catégorie de bien Bâtiment principal
Géoréférence 45°32'41.89"N 78°13'18.88"O	Statut juridique	

Éléments relatifs à l'architecture

Type architectural Édifice à toit plat	Fondations Béton	Forme de toit plat	Revêtement de toit multicouche
Revêtement mural brique	Fenêtre (type et sous-type) moderne	Porte (type de) moderne	Lucarnes aucune
Présence d'un corps secondaire oui			Ornementation amortissements mur parapet arc imposte
		Nombre de niveaux 2	

Notes diverses

Le toit de la galerie est recouvert de tôle pincée.

Éléments relatifs au terrain et à l'aménagement

Élément spécifique (prédominant) lié à l'aménagement du terrain cours d'eau à proximité qualité de l'aménagement paysager	Bâtiment secondaire d'intérêt non
---	--------------------------------------

Données historiques

Date estimée 1928	Date connue 1928	Bibliographie (sources documentaires)	Source de la date Société d'histoire de Beloeil - Mont-Saint-Hilaire
----------------------	---------------------	---------------------------------------	---

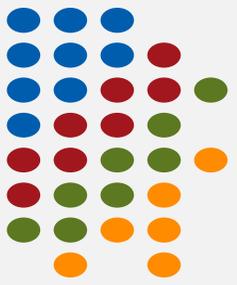
Notes historiques

Le nom de maison Gustav-Fritz, suggéré par la Société d'histoire de Beloeil - Mont-Saint-Hilaire, doit être considéré comme officieux puisque nous ne possédons pas d'informations sur ce propriétaire.

Évaluation

Valeur d'authenticité bonne	État physique bon	Valeur de contexte supérieure	Valeur historique moyenne	Valeur patrimoniale moyenne
Valeur d'âge	Valeur d'usage	Valeur d'architecture	Valeur de rareté	

Patrimoine



Les demandeurs ont mandaté un expert afin de réaliser une étude patrimoniale du bâtiment. Cette étude a été portée à l'attention du Comité de démolition et nous vous en ferons ici un résumé.

Le bâtiment serait de type vernaculaire industriel urbain. Le bâtiment était initialement une habitation unifamiliale isolée. Un second logement aurait été aménagé au fil du temps. Toutes les façades sont recouvertes de brique rouge, ce qui est une caractéristique typique d'origine. Des rénovations importantes auraient été effectuées en 1960 selon les propriétaires actuels. Les ouvertures auraient conservé les caractéristiques d'origine en ce qui concerne les dimensions. La volumétrie, les revêtements, les matériaux et les éléments décoratifs auraient été conservés ou remplacés par des éléments identiques et de qualité.

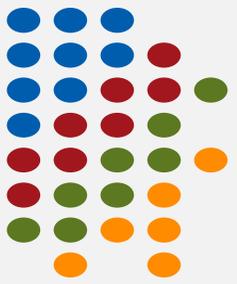
Ce type de bâtiment était essentiellement retrouvé en milieu fortement urbanisé plutôt qu'en bordure d'une route offrant une vue sur la rivière Richelieu et le mont Saint-Hilaire.

Résumé de l'analyse patrimoniale déposée

En Résumé

Critères d'évaluation	Commentaires				
Histoire du bâtiment	Moyen L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un évènement particulier et ce même si la famille Desmarais y habite depuis au moins trois générations.				
Contribution à l'histoire locale	Fort L'immeuble été construit pendant la crise économique. Qui peut avoir les moyens de construire une maison de ce style urbain, avec un revêtement entièrement de brique avec front sur la rivière Richelieu ? La chaine de titres n'est pas explicite puisque les seules transactions inscrites au registre réfèrent à la propriétaire de la troisième génération. De plus, cette maison se distingue de la production traditionnelle de l'époque				
Degré d'authenticité et d'intégrité	Fort La maison a conservé son terrain, son implantation, sa volumétrie ses matériaux de revêtement et ses galeries. Ce bâtiment a été entretenu avec soins, avec des matériaux de qualité dans une continuité de savoir-faire.				
Représentativité d'un courant architectural particulier	Fort Cet immeuble correspond à un courant architectural particulier : l'architecture vernaculaire industrielle urbaine.				
Contribution à un ensemble à préserver	Moyen Les insertions en rupture sur le chemin du Richelieu permettent encore de voir comment les premières constructions constituaient un ensemble de maisons en cohérence avec le lieu. Cette cohérence disparue, par l'augmentation de la densité des immeubles, est irréversible.				
Évaluation au rôle municipal du bâtiment principal	Terrain	243 000 \$	Bâtiment	244 500 \$	Total 487 500 \$
Conclusion	Le bâtiment du 243-245, chemin du Richelieu, McMasterville est un bâtiment patrimonial de bonne qualité entretenu avec soins qui est en voie des devenir un corps étranger dans son milieu d'origine.				

Patrimoine

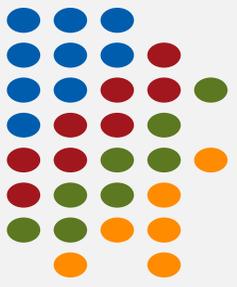


L'environnement du 243-245, chemin du Richelieu est hétéroclite. Chaque bâtiment présente une architecture, une typologie, un volume, une implantation et une densité différente.

Aujourd'hui, l'ensemble des constructions voisines du 243-245 chemin du Richelieu ne peut plus être considéré comme faisant partie d'un ensemble avec dénominateur commun. La densité, l'implantation, le volume s'insèrent en rupture avec les bâtiments existants.

Les années de construction des propriétés du secteur sont également très étalées dans le temps.

Cet ensemble de facteurs contribue à l'affaiblissement de la valeur patrimoniale du secteur.

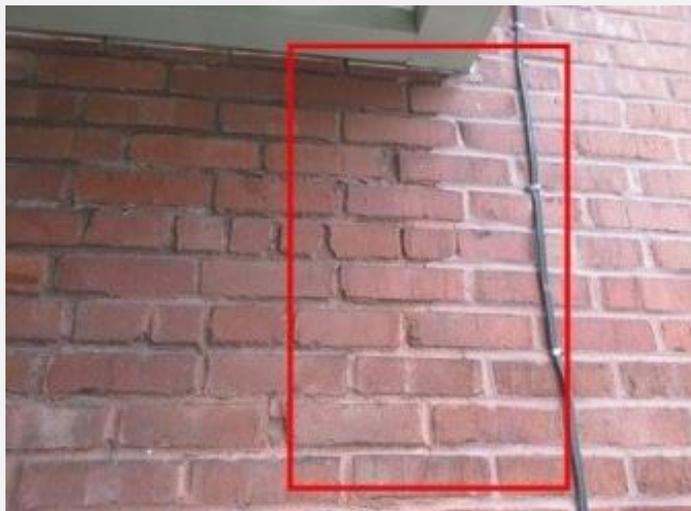


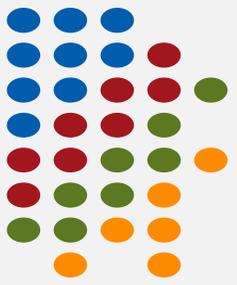
État de l'immeuble

Une inspection réalisée par un professionnel a été effectuée en septembre 2023. Le rapport d'inspection soulève plusieurs problèmes, dont :

- De l'efflorescence et de l'humidité sur les murs de fondation au sous-sol;
- La présence de moisissure nécessitant une décontamination au sous-sol;
- La présence de fissures dans la maçonnerie et de ventre de bœuf pouvant occasionner des dommages;
- Des éléments de soutien (poutres) en mauvais état;
- Des pentes de sol négatives vers la fondation;
- Le remplacement de plusieurs fenêtres;
- L'installation d'un drain français;
- L'absence d'un clapet antiretour sur le drain de plancher au sous-sol;
- Une mise aux normes de la plomberie, de l'électricité et de la ventilation.

État de l'immeuble



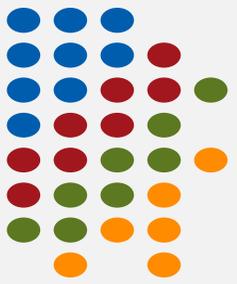


État de l'immeuble

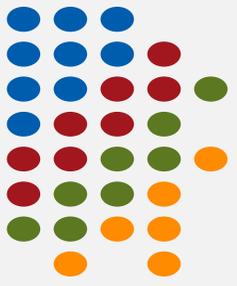
Cet immeuble n'apparaît pas dans la liste des terrains contaminés du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs.

Selon les informations et la soumission fournies par les propriétaires qui ont été validées par nos services, le coût de restauration de l'immeuble s'élèverait à environ 390 150 \$. Certains travaux sont impératifs pour assurer la sécurité des occupants et l'intégrité de l'immeuble. Toutefois, certains travaux inclus dans l'estimation visent la mise au goût du jour de l'immeuble, à titre d'exemple, le remplacement des armoires de cuisine.

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



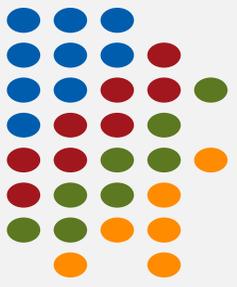
Cet immeuble n'est pas dans un état de délabrement qui pourrait entraîner la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage.



Aspect locatif

Le logement situé au 243, chemin du Richelieu est vacant tandis que celui situé au 245, chemin du Richelieu est occupé par les propriétaires actuels. La compagnie 9498-2378 Québec Inc. a déposé une offre d'achat qui a été acceptée. La transaction devrait se dérouler en avril 2024 et les propriétaires-occupants quitteront dans les jours suivants.

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

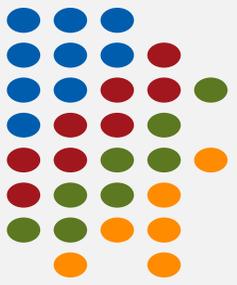


Aspect locatif

Concernant les effets sur les besoins en matière de logement dans les environs, les 3 immeubles visés passeront d'un total de 5 logements à un immeuble d'environ 48 logements. Le nombre de logements proposé devra être approuvé par un projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Les logements comporteraient entre 1 et 3 chambres à coucher et seraient loués. Parmi les 48 unités, le propriétaire vise à offrir 5 unités en logements abordables.

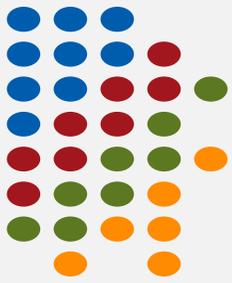
Le projet permettrait l'augmentation de près de 1,6 % du nombre total de logements sur le territoire de McMasterville, ce qui contribuerait à la lutte contre la crise du logement.



Aspect locatif

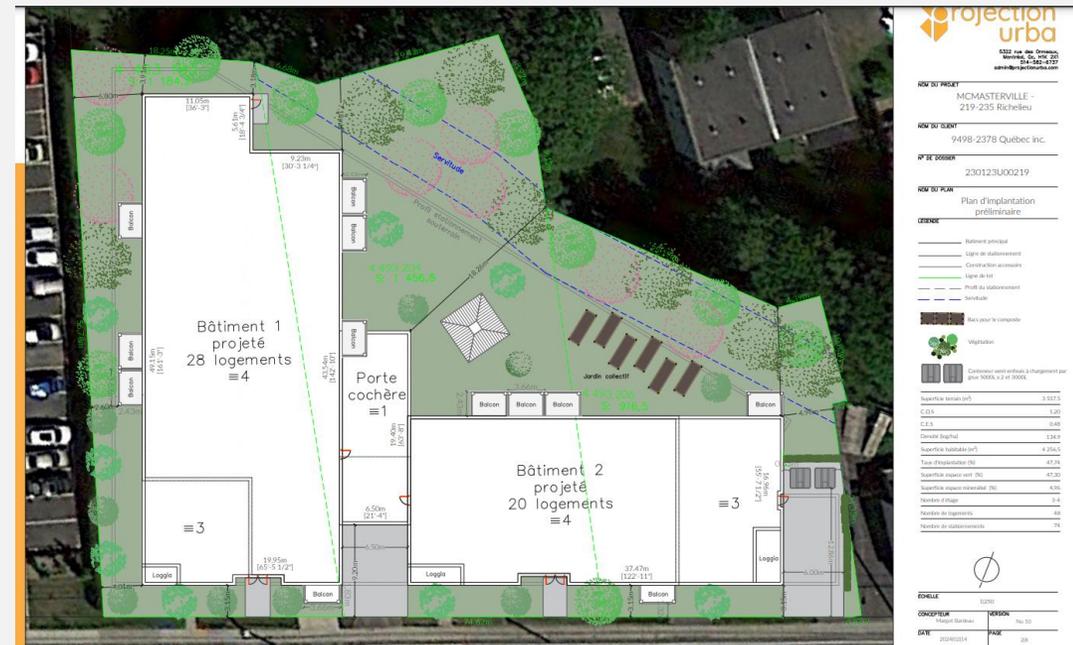
La densité actuelle sur les trois terrains visés est actuellement de 14 logements par hectares net. Cette densité n'est pas optimale à cet endroit selon les standards d'un urbanisme moderne, densité qui ne respecte également pas les objectifs de densification fixés par la CMM.

Les propriétés visées sont situées dans une aire TOD à proximité des services et du transport en commun. Cette densification permettrait d'optimiser l'utilisation d'infrastructures existantes (transport en commun, aqueduc, égout, voies publiques, parcs, etc.) et de favoriser la mobilité active.

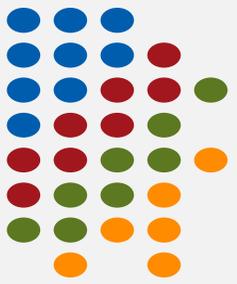


Projet de réutilisation du sol dégagé

Considérant que le projet de réutilisation du sol dégagé est le même pour l'ensemble des demandes présentées aujourd'hui, nous n'allons pas répéter la présentation du projet.



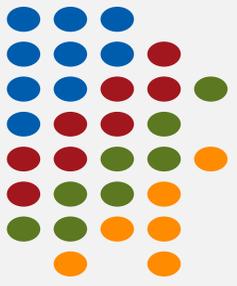
Recommandation des Services de l'urbanisme et du développement durable



Sous réserve des commentaires qui pourraient être reçus pendant la séance du comité de démolition, les Services de l'urbanisme et du développement durable recommandent d'accorder la demande d'autorisation de démolition du 243-245, chemin du Richelieu aux conditions suivantes :

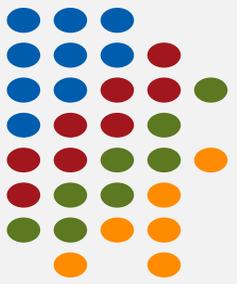
- Que l'ensemble des 4 demandes de démolition soient autorisées;
- Que les demandes de démolition visant les deux bâtiments patrimoniaux pour le 235 et le 243-245, chemin du Richelieu soient réputées approuvées par la MRCVR;
- Que les demandes de PPCMOI et de PIIA soient approuvées par le conseil municipal;
- Que le permis de démolition soit délivré suite à l'approbation du PIIA et du PPCMOI ainsi que suite au dépôt d'une demande complète de permis de construction pour le projet de réutilisation du sol dégagé;
- Que les travaux soient réalisés dans un délai maximal de 24 mois suite à la délivrance du permis de construction;
- Qu'une garantie monétaire de 90 000 \$ soit fournie afin d'assurer l'exécution du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé et le respect des conditions imposées par le comité.

Recommandation des Services de l'urbanisme et du développement durable



- Que le tout soit conforme au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé comprenant les principaux éléments suivants :
 - Une habitation multifamiliale d'approximativement 48 logements et d'un maximum de quatre étages;
 - Une proportion d'espace vert d'approximativement 47 %;
 - Une variété dans la typologie des logements et la présence de logements abordables;
 - Des stationnements couverts ou souterrains;
 - Un retrait du 4^e étage sur le coin avant gauche et du côté droit du bâtiment;
 - La présence de certains balcons en loggia et de retraits dans la façade afin de créer du mouvement dans le volume;
 - La présence de brique rouge et d'un revêtement léger plus pâle en hauteur;
 - La présence de stationnements pour vélos;
 - Un aménagement paysager composé d'une bonne variété d'espèces.

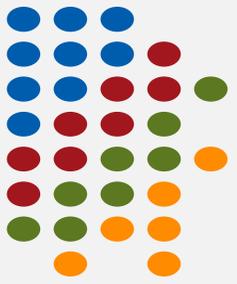
Recommandation du CCU agissant à titre de conseil local du patrimoine



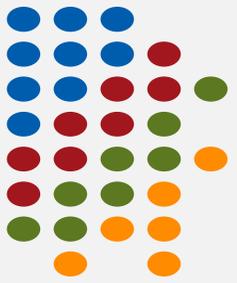
Le Conseil local du patrimoine recommande d'accorder la demande d'autorisation de démolition du 243-245, chemin du Richelieu aux conditions suivantes :

- Que l'ensemble des 4 demandes de démolition soient autorisées;
- Que les demandes de démolition visant les deux bâtiments patrimoniaux pour le 235 et le 243-245, chemin du Richelieu soient autorisées par la MRCVR;
- Que les demandes de PPCMOI et de PIIA soient approuvées par le conseil municipal;
- Que les travaux de démolition et de construction du projet de réutilisation du sol soient réalisés dans un délai maximal de 24 mois suite à la plus tardive des autorisations de démolition ou de PPCMOI;
- Qu'une garantie monétaire de 90 000 \$ soit fournie afin d'assurer l'exécution du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé et le respect des conditions imposées par le comité.

Recommandation du CCU agissant à titre de conseil local du patrimoine



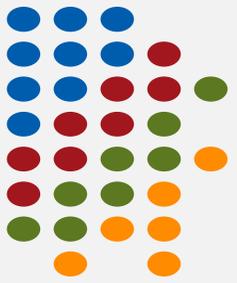
- Que le tout soit conforme au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé comprenant les principaux éléments suivants :
 - Une habitation multifamiliale d'approximativement 48 logements et d'un maximum de quatre étages;
 - Une proportion d'espace vert d'approximativement 47 %;
 - Une variété dans la typologie des logements et une présence plus significative de logements abordables;
 - Des stationnements couverts ou souterrains;
 - Un retrait du 4^e étage sur le coin avant gauche et du côté droit du bâtiment;
 - La présence de certains balcons en loggia et de retraits dans la façade afin de créer du mouvement dans le volume;
 - La présence de briques rouges et d'un revêtement léger plus pâle en hauteur;
 - La présence de stationnements pour vélos;
 - Un aménagement paysager composé d'une bonne variété d'espèces.



Comité de démolition

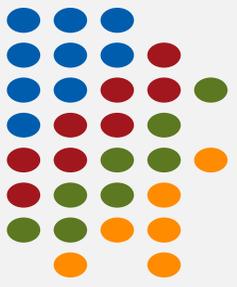
Représentations du demandeur





Comité de démolition

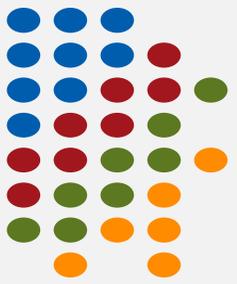
Présentation des oppositions, commentaires et avis écrits reçus



Présentation des oppositions, commentaires et avis écrits reçus

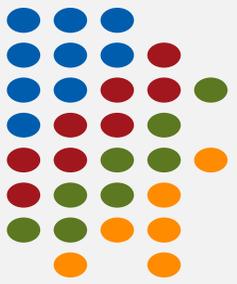
À la suite de l'avis public affiché sur les terrains visés et publié le 15 février 2024, toute personne pouvait s'opposer à la démolition d'un ou de plusieurs des immeubles visés dans les 10 jours suivant l'affichage ou la publication de l'avis en faisant parvenir par écrit son opposition motivée à la greffière de la Ville. Ce délai s'est terminé le 25 février 2024.

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.



Présentation des oppositions, commentaires et avis écrits reçus

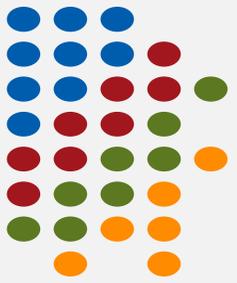
Bâtiment visé	Nombre d'oppositions reçues
219, chemin du Richelieu	3
235, chemin du Richelieu	7
235A, chemin du Richelieu	6
243-245, chemin du Richelieu	8



Présentation des demandes de délai reçues

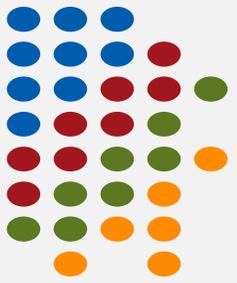
Aucune demande écrite d'une personne désirant acquérir un ou plusieurs des immeubles pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches dans le but de conserver le caractère locatif résidentiel de l'immeuble n'a été déposée à la greffière de la Ville.

Si une demande avait été reçue, le comité aurait pu reporter le prononcé de sa décision, s'il avait estimé que les circonstances le justifient. Ce délai, d'au plus 2 mois à compter de la fin de la séance, ne peut être renouvelé.



Comité de démolition

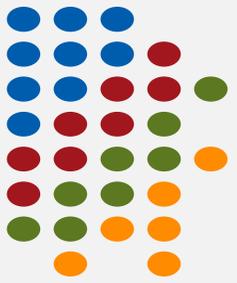
Commentaires des personnes présentes dans la salle



Comité de démolition

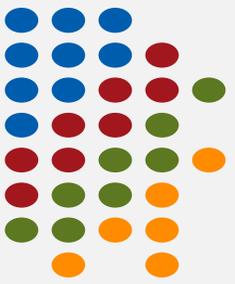
Commentaires finaux du demandeur





Comité de démolition

Règles encadrant la prise de décision du comité

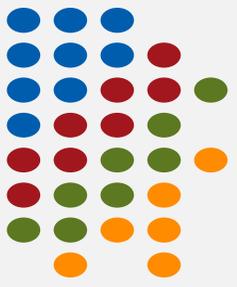


Règles encadrant la décision du comité

Le comité, à la suite de la présentation des dossiers et aux interventions du demandeur et des personnes intéressées, doit rendre sa décision au sujet des demandes. Chacun des membres du comité, incluant le président, devra voter, 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.

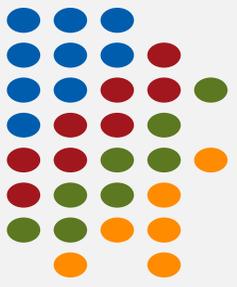
Toutefois, si une personne qui désire acquérir l'immeuble est intervenue par écrit auprès de la greffière pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches dans le but de conserver le caractère locatif résidentiel de l'immeuble, le comité peut reporter le prononcé de sa décision, s'il estime que les circonstances le justifient. 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

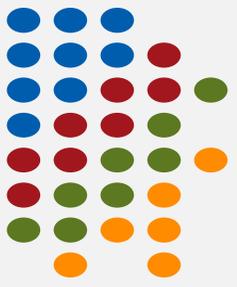
Afin de rendre sa décision, le comité doit considérer les critères suivants :

- 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;
- 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;



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.



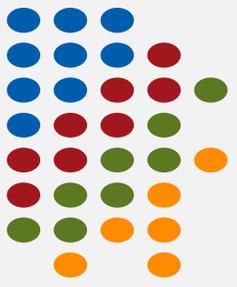
Règles encadrant la décision du comité

Dans le cas d'un immeuble patrimonial, le comité est tenu de consulter le comité consultatif d'urbanisme, qui agit à titre de conseil local du patrimoine, avant de prendre sa décision.

Dans le cas des immeubles qui ne sont pas patrimoniaux, il peut le consulter, s'il l'estime opportun.

Dans ce cas-ci, le CCU s'est déjà prononcé par un avis préliminaire sur le projet de réutilisation du sol dégagé et il y était favorable à certaines conditions.

Le conseil local du patrimoine a également été consulté au sujet de la demande de démolition pour les deux immeubles qui apparaissent à l'inventaire du patrimoine.

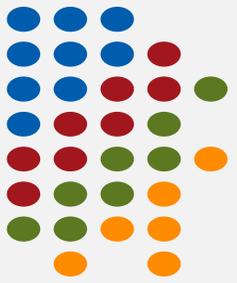


Règles encadrant la décision du comité

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.

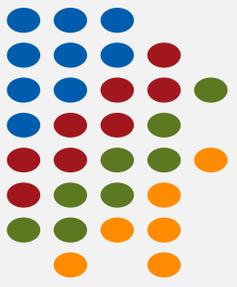
Il peut notamment et non limitativement :

- 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 assurer 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.



Comité de démolition

Décision du comité



Décision du comité de démolition

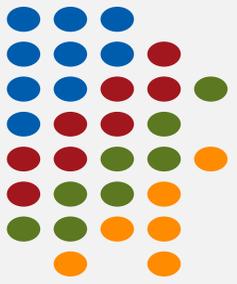
Le comité doit donc maintenant procéder à ses délibérations et rendre ses décisions concernant les quatre demandes qui lui ont été présentées ou doit reporter celles-ci s'il souhaite :

- 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 au greffier-trésorier;
- Consulter le comité consultatif d'urbanisme.

Le comité doit motiver sa décision.

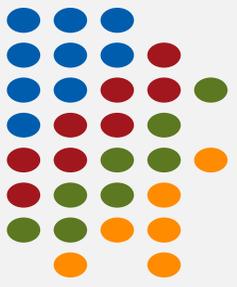
La décision peut contenir des conditions.

La décision du comité sera transmise à toute partie en cause, par courrier recommandé.



Procédure applicable à l'ensemble de dossiers présentés au comité

Demande de révision au conseil



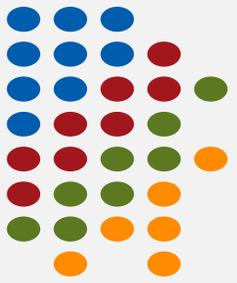
Demande de révision de la décision du comité

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.

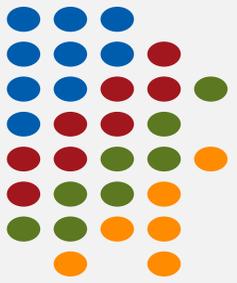
L'ensemble des demandes reçues par écrit seront portées à l'attention du conseil municipal qui pourra ensuite confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû prendre.

Le conseil 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. L'immeuble visé par la présente demande n'est pas patrimonial.



Comité de démolition

4. Ajout(s) à l'ordre du jour



Comité de démolition

5. Levée de la séance

Merci de votre intérêt

