



Procès-verbal de la séance ordinaire du comité d'étude des demandes de démolition d'immeubles tenue le 26 mai 2025, à 18 h dans la salle du conseil de l'hôtel de ville de Verchères, 581 route Marie- Victorin, Verchères.

À laquelle sont présents :

Messieurs Alexandre Bélisle et Philippe Tremblay et madame Katherine R. L'Heureux.

Formant le quorum requis par la Loi sous la présidence du Maire, Monsieur Alexandre Bélisle.

Est également présent :

Monsieur Mohcine El Assal, agissant à titre de secrétaire et directeur du service de l'urbanisme et de l'environnement.

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE

Le président constate que le quorum est atteint et déclare la séance ouverte à 18h15.

2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est présenté, puis adopté à l'unanimité par les membres présents.

Adopté.

3. DEMANDE DE DÉMOLITION DE L'IMMEUBLE 79 MONTÉE CALIXA-LAVALLÉE

Présentation du dossier

Le comité est saisi d'une demande de démolition d'un bâtiment résidentiel unifamilial situé au 79 montée Calixa-Lavallée, ainsi que du projet de remplacement par un immeuble résidentiel de 8 logements. Monsieur Mohcine El Assal présente les grandes lignes du dossier.

Le bâtiment concerné, érigé en 1954, est une maison unifamiliale isolée construite sur des fondations en blocs de béton, avec une structure en bois et une toiture à 2 versants recouverts de bardeaux. Bien qu'il soit situé hors d'un site patrimonial, l'immeuble se trouve dans une zone couverte par un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), ce qui implique une analyse approfondie de son intégration dans le milieu bâti.

Selon le rapport d'expertise fourni par une firme indépendante, le bâtiment présente de graves déficiences et sa remise en état nécessiterait des travaux majeurs. L'état du bâtiment justifie donc, sur une base technique et économique, la demande de démolition.

Le terrain est situé à proximité immédiate de la montée Calixa-Lavallée, une artère importante de la municipalité dans un secteur résidentiel mixte bien desservi par les services de proximité. Le contexte urbain est propice à une densification modérée et harmonieuse, comme souhaité dans les orientations du Plan d'urbanisme de Verchères.

Le projet de remplacement prévoit la construction d'un immeuble résidentiel de 8 logements répartis sur trois étages. L'architecture proposée est contemporaine, et l'implantation respecte les gabarits et hauteurs autorisés par le règlement de zonage. Une étude d'ensoleillement a été réalisée et démontre l'absence d'impacts significatifs pour les propriétés voisines. Le projet prévoit également un aménagement paysager et l'aménagement de cases de stationnement, bien que certaines dérogations mineures soient requises concernant la marge arrière, l'allée de circulation et le nombre de cases de stationnement.

Les membres du comité soulignent que, dans un contexte de rareté de logements et de volonté municipale de promouvoir une densification harmonieuse, le projet répond aux besoins de la collectivité tout en respectant les principes d'intégration au cadre bâti. L'insertion d'un bâtiment de 8 logements dans un secteur résidentiel bien desservi s'inscrit dans les orientations du Plan d'urbanisme de la municipalité.

Commentaires et questions du public

Monsieur El Assal informe le Comité qu'une seule objection a été transmise au greffier municipal durant la période légale d'affichage. Cette objection émanait d'un résident voisin, qui exprime des préoccupations quant à la perte potentielle d'ensoleillement et d'intimité en lien avec le nouveau bâtiment projeté.

Le Comité prend acte de cette préoccupation citoyenne. Une discussion s'engage afin d'évaluer l'impact réel du projet sur l'environnement immédiat. L'étude d'ensoleillement fournie démontre que les effets du nouvel immeuble sur la lumière naturelle demeurent dans les tolérances acceptables. De plus, des aménagements paysagers, incluant des haies ou des arbres en bordure, pourraient atténuer l'impact visuel et de préserver un certain niveau d'intimité pour les voisins immédiats.

Aucun citoyen ne s'est présenté à la séance publique du Comité.

Décision du Comité

Le Comité de démolition doit autoriser la démolition, s'il est convaincu de l'opportunité de celle-ci, compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties. Les facteurs suivants sont considérés pour rendre la décision :

- L'état de l'immeuble visé dans la demande;
- La détérioration de l'apparence architecturale et du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage causée par la démolition de l'immeuble visé dans la demande;
- Le coût de restauration de l'immeuble visé;
- L'utilisation projetée du sol dégagé;

- Lorsque l'immeuble visé dans la demande comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires;
- La valeur économique, sociale et environnementale du projet de réutilisation du sol dégagé est égale ou supérieure à la valeur actuelle;
- Les enjeux relatifs au redéveloppement du terrain;
- Tout autre critère pertinent.

Résolution DM 2025-02

CONSIDÉRANT que le bâtiment actuel ne bénéficie d'aucun statut juridique;

CONSIDÉRANT que le bâtiment ne fait pas partie de l'inventaire patrimonial et ne représente aucune valeur patrimoniale;

CONSIDÉRANT que le bâtiment est en mauvais état et qu'il ne répond pas aux besoins du nouveau propriétaire;

CONSIDÉRANT que le bâtiment est actuellement inoccupé;

Le Comité de démolition autorise la démolition du bâtiment situé au 79 montée Calixa-Lavallée, conditionnellement à l'approbation finale du projet par le CCU et le Conseil municipal (PIIA et de dérogation mineure).

Le Comité demande également que le requérant soit sensibilisé à la préoccupation exprimée par le citoyen et qu'il explore des moyens d'atténuation, notamment l'ajout d'un écran végétal ou de dispositifs de fenestration respectueux de l'intimité des voisins.

Droit d'appel

Toute personne intéressée peut, dans les trente (30) jours de la décision du Comité, interjeter appel de cette décision devant le Conseil municipal. L'appel est formulé en transmettant au greffier, dans le délai susmentionné, un avis écrit à cet effet. Si une demande d'appel de la décision est déposée, le Conseil municipal sera saisi de la demande et rendra la décision finale lors de la séance publique régulière suivant la fin du délai d'appel.

Adopté.

4. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

L'ordre du jour étant épuisé, il est résolu unanimement par les membres du comité de démolition que la séance soit levée à 18 h 30.



Alexandre Bélisle
Président



Mohcine El Assal
Secrétaire