

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES D'AUTORISATION DE DÉMOLITION DE LA VILLE D'OTTERBURN PARK, TENUE LE JEUDI 8 SEPTEMBRE 2022, À 19 H30, AU CENTRE MARCEL-LACOSTE, SITUÉ AU 545 CHEMIN DES PATRIOTES.

NOM	TITRE	PRÉSENT	ABSENT
Marc Alleyn Girard	Membre	x	
Jacques Portelance	Président	x	
Marie-Christine Moore	Membre	x	
Cloé Deschênes	Secrétaire	x	

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE ORDINAIRE

Après vérification du quorum, monsieur le président déclare la séance du 8 septembre 2022 ouverte à 19h32.

2022-01-A

2. NOMINATION À LA PRÉSIDENTE ET AU SECRÉTARIAT

Dans le but d'avoir un président pour la séance du 8 septembre, Marc Alleyn Girard, propose Jacques Portelance comme président, appuyé par Marie-Christine Moore.

Jacques Portelance propose Marc Alleyn Girard, comme maître du temps, appuyé par Marie-Christine Moore.

Jacques Portelance propose Cloé Deschênes, directrice du service de l'urbanisme, comme secrétaire, appuyé par Marie-Christine Moore.

2022-02-A

2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ, tel que proposé par Jacques Portelance, appuyé par Marc Alleyn Girard :

D'ADOPTER l'ordre du jour de la présente séance tel que ci-après reproduit :

SÉANCE ORDINAIRE DU 8 SEPTEMBRE 2022

ORDRE DU JOUR

1. Ouverture de la séance
2. Validation du quorum
3. Nomination à la présidence et au secrétariat
4. Adoption de l'ordre du jour
5. Étude de la demande
 - Démolition du bâtiment principal – 50, rue Eleanor – Lot 3 954 750 – dossier numéro 2022-00576
6. Point de discussion
 - Commentaires reçus par courrier ou courriel
 - Commentaires et questions du public



7. Varia
8. Levée de la séance

3. ÉTUDE DE LA DEMANDE

2022- 00576

DEMANDE DE DÉMOLITION – 50, RUE ELEANOR – LOT 3 954 750 – DOSSIER NUMÉRO 2022-00576

CONSIDÉRANT que la demande vise à démolir un bâtiment principal afin de construire une nouvelle maison unifamiliale isolée;

CONSIDÉRANT le dépôt des documents nécessaires;

CONSIDÉRANT qu'un avis public a été publié le 25 août 2022, informant que le bâtiment principal situé au 50, rue Eleanor était visé par une demande de démolition;

CONSIDÉRANT que nous n'avons reçu aucune opposition ou commentaire des citoyens en lien avec la demande de démolition;

CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation est conforme concernant l'implantation du bâtiment selon la grille de la zone H-18;

CONSIDÉRANT que le bâtiment n'est pas en bon état selon les photos et les dires du propriétaire;

CONSIDÉRANT que si la démolition du bâtiment principal était approuvée les objectifs du plan d'urbanisme seraient respectés;

CONSIDÉRANT qu'une séance publique a été tenue le 8 septembre 2022, à 19h30 au centre Marcel-Lacoste, situé au 545, chemin des Patriotes afin que le comité se positionne sur le dossier et puisse rendre sa décision;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ, tel que proposé par Jacques Portelance, appuyé par Marc Alleyn Girard:

QUE le comité d'étude des demandes d'autorisation de démolition refuse la demande de démolition pour le bâtiment principal au 50, rue Eleanor pour les raisons suivantes :

- Que le comité n'est pas convaincu de la nécessité de la démolition. Si le demandeur souhaite déposer une nouvelle demande de démolition, il faudrait fournir un rapport d'un expert exposant la nécessité de démolir;
- Que le comité considère que ce type de bâtiment est emblématique du Vieux-Otterburn et qu'il a un caractère historique selon le comité;
- Que le comité n'approuve pas le projet de réutilisation du sol puisque la construction projetée ne s'agence pas avec le cadre bâti environnant;

4. POINT DE DISCUSSION

4.1 Discussion du comité

M. Portelance a apporté par courriel et verbalement lors de la discussion quelques points pour la réflexion du comité



Citation de chronique

- Citation de Me Simon Frenette, avocat en droit municipal au sein du cabinet DHC Avocats (Lundi, 18 octobre 2021)

“On le sait, le Québec, a perdu une grande quantité d'immeubles patrimoniaux par vétusté, la plupart du temps par un manque d'entretien et de réparation au fil des années.

Le phénomène a été considéré si grave que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et la Loi sur le patrimoine culturel ont été modifiées pour restreindre le droit de démolir et pour assurer une protection accrue des immeubles. Ainsi, depuis le 1er avril 2021, la Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives apporte plusieurs changements dans ce domaine, dont notamment l'obligation d'adopter, avant le 1er avril 2023, un règlement sur la démolition d'immeubles.

Ce règlement devait viser minimalement les immeubles situés dans un site patrimonial, cités par la Municipalité ou encore inscrits dans le nouvel inventaire qui devra être réalisé par les MRC (pour les immeubles construits avant 1940 et qui présentent une valeur patrimoniale). ”

Notre Conseil a décidé dans sa réglementation d'inclure l'ensemble des bâtiments peu importe leur année de construction.

Le contrôle d'une demande de démolition est maintenant exercé par un Comité de démolition de 3 membres élus qui doit en évaluer l'opportunité selon les critères détaillés dans le règlement.

Le Conseil a choisi de siéger en public pour les toutes les demandes.

Un avis public a été émis sur le site Internet et la page FaceBook de la ville et des affiches d'information sur le terrain visé pour assurer le droit de parole des voisins.

Le Comité doit s'assurer d'être convaincu de la nécessité de la démolition, tenir compte de l'intérêt public et des parties.

Critères à considérer :

➤ **État de l'immeuble**

Les Photos et une visite extérieure des lieux démontrent un manque d'amour dans les dernières années.

Mais **aucune démonstration d'un état de vétusté importante.**

➤ **Détérioration de l'apparence architecturale, caractère esthétique et qualité de vie du voisinage**

Notion de Patrimoine en cause

Définition Patrimoine Loi sur le patrimoine culturel, 2012

« [T]out bien immeuble qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, **emblématique**, ethnologique, **historique**, **paysagère**, scientifique ou technologique, notamment un bâtiment, une structure, un vestige ou un terrain[.] » (

Documentations disponibles :

Archives municipales

Bâtiment datant de 1925

On peut affectivement affirmer que la construction de la maison a eu lieu en 1925.

Les premières apparitions du cadastre d'origine au rôle de perception datent de 1925. Le nouveau propriétaire, monsieur Alfred Wilson a payé ses taxes le 26 juin 1925, la valeur totale de l'immeuble étant 600 \$. Il habite alors à l'extérieur à Notre-Dame-de-?.

La première apparition du même cadastre au rôle d'évaluation est en 1926, la valeur étant augmentée à 750 \$, on peut supposer que l'augmentation en une seule année de 150 \$ de la valeur de l'immeuble est due à la construction de la maison.

Lors du rôle d'évaluation suivant, en 1929, il est précisé que Monsieur Wilson habite désormais la Paroisse de Mont-Saint-Hilaire (Otterburn Park). La valeur de l'immeuble est encore de 750 \$.

Voilà ce qui prouve sans aucun doute que la maison a bien été construite entre le 26 juin 1925 et la date de l'établissement du rôle d'évaluation de 1926, donc forcément en 1925.

Inventaire du patrimoine de la MRC en 2016

Le bâtiment n'est pas cité à cet inventaire

Mais quelques-unes à proximité : 58, 69, 116 éleanor

Inventaire du Patrimoine bâti de la ville d'Otterburn Park 2012

Ce bâtiment est sur la Fiche 30 de l'Inventaire: Aucune note d'évaluation sur ces fiches

16 autres bâtiments sont fichés dans cette partie de rue, soit entre le Chemin des Patriotes et Copping. Datant entre 1900 et 1930. Plusieurs avec des remarques d'intérêt particulier.

- Le bâtiment a bien gardé une apparence d'une autre époque. Peu ou pas de changement au niveau architectural (déclin, pièce avant vitrée, etc.)
- On doit voir le bâtiment dans l'ensemble qu'il compose avec les autres bâtiments
- Bâtiment emblématique du Vieux Otterburn Park. Ce Bâtiment a un caractère historique représentant les premières maisons sur les lots de M.Mason et M. Spiller qui sont à la base du développement urbain de notre ville.

La qualité de vie du voisinage n'est pas diminuée par sa présence. Malgré le manque d'amour, de peinture, le bâtiment s'inscrit dans son voisinage autant par son architecture et ses nombreux arbres qui sont une caractéristique de notre ville.

- Valeur paysagère en s'accordant aux nombreux autres bâtiments sur cette portion de rue.
- Authenticité et importance du style architecturale
- **Le bâtiment a bien gardé une apparence d'une autre époque. Peu ou pas de changement au niveau architectural (déclin, pièce avant vitrée, etc.)**



- Voir le bâtiment dans l'ensemble qu'il compose avec les autres bâtiments
- Bâtiment emblématique du Vieux Otterburn Park
- Bâtiment a un caractère historique

Utilisation du sol dégagé

- La proposition est un bâtiment qui se démarque des styles du voisinages, soit des bâtis 1900-1930 et quelques 1960 en brique.
- On propose la coupe de plusieurs arbres alors que la végétation est un élément identitaire de notre ville.

Préjudice aux locataires

- Aucun. La dernière famille occupante a quitté vers le début juillet de cette année. C'est le nouveau propriétaire qui fait la demande.

4.2 Commentaires reçus par courrier ou courriel

Aucun commentaire reçu

4.3 Commentaires et questions du public

Aucun commentaire ou question reçus. Il n'y avait personne de présent.

5. VARIA

Aucun point n'est apporté

2022-03-A

6. LEVÉE DE LA SÉANCE

CONSIDÉRANT que les points de l'ordre du jour sont épuisés;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ, tel que proposé par Marc Allyn Girard, appuyé par Marie-Christine Moore :

QUE la présente séance soit et est levée à 20h00.


Jacques Portelance
Président


Cloé Deschênes
Secrétaire

