

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES D'AUTORISATION DE DÉMOLITION DE LA VILLE D'OTTERBURN PARK, TENUE LE MARDI 11 FÉVRIER 2025, À 19H30, AU 120 RUE BELLEVUE.

---

NOM	TITRE	PRÉSENT	ABSENT
Jacques Portelance	Président	x	
Marc Girard Alleyn	Membre	x	
Clarisse Viens	Membre	x	
Cloé Deschênes	Secrétaire	x	
Maude Le Brun	Technicienne en urbanisme	x	

---

**1. OUVERTURE DE LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE**

Après vérification du quorum, monsieur le président déclare la séance du 11 février 2025 ouverte à 19h32.

**DEMO-2025-01 2. NOMINATION À LA PRÉSIDENTE ET AU SECRÉTARIAT**

Dans le but d'avoir un président pour la séance du 11 février, Marc Girard Alleyn propose Jacques Portelance comme président, appuyé par Clarisse Viens.

**DEMO-2025-02 3. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**

**IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ**, tel que proposé par Marc Girard Alleyn, appuyé par Clarisse Viens:

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

**SÉANCE DU 11 FÉVRIER 2025**

**ORDRE DU JOUR**

1. Ouverture de la séance
2. Nomination à la présidence
3. Adoption de l'ordre du jour
4. Dépôt du procès-verbal de la séance du 05 novembre 2024
5. Étude des demandes
  - Démolition du bâtiment principal – 841, rue Spiller – Lot 3 952 059 – dossier numéro 2024-20704
  - Démolition bâtiment – 381, chemin Ozias-Leduc– Lot 3 328 949 – dossier numéro 2024-20103
6. Point de discussion
  - Prochaine séance
7. Varia
8. Levée de la séance

## Dépôt

### 4. DÉPÔT DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION TENUE LE 5 NOVEMBRE 2024

Est déposé le procès-verbal de la séance du comité d'étude des demandes de démolition tenue le 5 novembre 2024 et adopté par voie électronique entre le 8 novembre à 7h55 et le 24 novembre, proposé par Jacques Portelance, appuyé par Marc Girard Alleyn d'adopter le procès-verbal, tel que rédigé.

### 5. ÉTUDE DE LA DEMANDE

#### DEMO-2025- 03 DEMANDE DE DÉMOLITION DU BÂTIMENT PRINCIPAL – 841, RUE SPILLER – LOT 3 952 059 – DOSSIER NUMÉRO 2024-20704

**CONSIDÉRANT** que les objectifs de la *Loi sur le Patrimoine culturel* (RLRQ, c.P-9.002) visant à favoriser la connaissance, la protection, la mise en valeur et la transmission du patrimoine culturel, reflet de l'identité d'une société, dans l'intérêt public et dans une perspective de développement durable;

**CONSIDÉRANT** que le Règlement de démolition représente un instrument de choix afin d'assurer la protection du patrimoine bâti et la réutilisation adéquate du sol dégagé;

**CONSIDÉRANT** le dépôt d'une demande de démolition le 16 décembre 2024;

**CONSIDÉRANT** que la demande vise à démolir un (1) bâtiment principal actuel dans le but de procéder à la construction de deux (2) nouveaux bâtiments principaux;

**CONSIDÉRANT** que le dépôt de tous les documents requis pour la demande de démolition a été fait le 06 janvier 2025;

**CONSIDÉRANT** qu'un avis public a été publié le 31 janvier 2025;

**CONSIDÉRANT** que nous avons reçu deux (2) oppositions en lien avec la demande de démolition;

**CONSIDÉRANT** que le programme de réutilisation du sol a été fourni;

**CONSIDÉRANT** qu'une séance publique a été tenue le 11 février 2025, à 19h30 au 120, rue Bellevue à Otterburn Park afin que le comité se positionne sur le dossier et puisse rendre sa décision;

**IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ**, tel que proposé par Marc Girard Alleyn, appuyé par Jacques Portelance :

**QUE** le comité d'étude des demandes d'autorisation de démolition refuse la demande de démolition pour le bâtiment principal au 841, rue Spiller.

#### Commentaires du demandeur (Alexandre Dupuis)

Résident d'Otterburn Park depuis très longtemps. Il veut construire sa propre maison donc c'est pourquoi il a acheté le terrain. Il désire habiter la maison blanche et faire un modèle de type un peu plus pour de premier acheteur pour le second lot.

Il ne veut pas dénaturer le secteur avec les modèles proposés. Pour la démolition, il mentionne qu'il est difficile d'avoir le prix pour une remise en état du bâtiment puisqu'il y a beaucoup de surprise en ouvrant les murs.

Suite aux commentaires des autres citoyens présents, le demandeur vient préciser que les chênes en bordure de la rue seront conservés. Il est même prêt à commencer plus tard et finir plus tôt le chantier de construction afin d'éviter le plus possible de déranger le voisinage. Il souhaiterait avoir fini la construction pour le mois de Juin.

#### Commentaires des oppositions sur le dossier :

Gilles Couillard-Després :

Monsieur juge qu'il n'y a pas grand moment de répit dans son quartier depuis les dernières années. Plus précisément, il trouve qu'il y a une augmentation du bruit, de la poussière, des déchets, etc. Il justifie cela, notamment par la réfection de certaines rues, dont celle du Prince-George, et l'ajout de nouvelles constructions durant les dernières années. Il aimerait avoir plus de tranquillité pour son quartier.

Par rapport au nouveau plan d'implantation soumis, monsieur soulève également sa crainte de voir les arbres existants être abattu afin de permettre les deux nouvelles constructions. Il mentionne que les chênes rouges sont plus bas que le niveau de la rue et que suite à la réalisation des travaux ceux-ci seront morts.

Pierre-Étienne Locas :

Depuis quelques années le quartier est porté à changer. Il trouve que le secteur perd de plus en plus son charme et son côté champêtre. Il dit être plus en opposition avec la division du lot, qu'avec la démolition du bâtiment lui-même. La distance entre les maisons est l'une des raisons qui l'ont incité à venir s'installer à Otterburn Park. Il aimerait que la démolition soit au ratio d'un pour un, soit une démolition pour une nouvelle construction et non pas deux nouvelles propriétés.

Marilyne Gaudette :

Les plans de réutilisation du sol semble lui poser un problème. Le bâtiment pourrait mieux encadrer la rue Spiller. Elle préférerait que le projet proposé soit modifié afin qu'il puisse préserver la maison existante. Elle n'est pas en faveur de la démolition puisqu'elle mentionne que ce sont des maisons emblématiques de la Ville et ses alentours. Elle suggère également de regarder le PIIA de Mont-St-Hilaire pour la préservation du patrimoine moderne.

***À noter que selon la réglementation en vigueur, les oppositions reçues la soirée même ne peuvent être comptabilisé dans le nombre d'opposition retenue dans le dossier. On spécifie dans le Règlement qu'une opposition doit, dans les dix (10) jours de la publication de l'avis public, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier de la Ville.***

#### Commentaires des membres sur le dossier :

Clarisse Viens :

Elle aurait aimé avoir un document qui démontre la valeur des coûts de rénovations pour la maison. Cela aurait été pertinent pour l'aider à prendre une décision. Toutefois, elle dit être en accord avec la démolition du bâtiment pour les trois raisons suivantes :

1. Elle est consciente des difficultés de la maison et des complications que pourrait occasionner la réparation de ce bâtiment;
2. Le PMAD demande qu'il y ait un tissu urbain comportant plus de maisons;
3. Il n'a pas d'avis juridique sur lequel elle pourrait se baser pour infirmer ou confirmer l'état du bâtiment et par le fait même sa décision.

Marc Girard Alleyn :

Il aime beaucoup ce qui est proposé pour la réutilisation du sol, principalement la maison blanche, et il trouve que cela s'agence bien avec les maisons du quartier. Il confirme également que les informations présentes

dans les documents remis ne démontrent pas la nécessité de démolir le bâtiment.

Toutefois, s'il compare la demande de démolition a celles qui ont été soumises au comité de démolition par le passé, il est d'avis que c'est une des maisons les moins détériorées. Donc, par principe d'équité, il se voit mal approuver cette démolition, sachant qu'ils ont, par le passé, refusé des bâtiments en plus mauvais état.

Jacques Portelance :  
Comité de démolition du 11 février 2025 Dossier 841 Spiller

Analyse et réflexions de Jacques Portelance, membre du Comité de Démolition Otterburn Park

### **Préambule :**

**Le Comité doit s'assurer d'être convaincu de la nécessité de la démolition, tenir compte de l'intérêt public et des parties. La démolition doit être considéré comme une exception, une obligation de dernier recours.**

**Critères à considérer selon le règlement :**

#### **A. État de l'immeuble**

#### **Commentaire Service d'urbanisme :**

Bâtiment datant de 1957

Nécessite de multiples rénovations, principalement au niveau de l'isolation et de l'esthétique général du bâtiment.

#### **Rapport d'expertise**

**Le rapport d'expertise mentionne de nombreux éléments de manque d'entretien. De nombreuses recommandations de mises à niveau peuvent être effectué par un propriétaire normal et sans expérience spécifique. Quelques éléments nécessitent des professionnels (électricité, plomberie)**

*``Le bâtiment est âgé et une désuétude physique, compte tenu de son âge, doit lui être attribuée. Nous sommes d'avis que le bâtiment a fait l'objet de travaux d'entretiens mais n'a pas fait l'objet de travaux de modernisation depuis longtemps.``*

**Certaines recommandations sont d'ordre générale pour l'entretien de bâtiment vieillissant selon la durée de vie des composantes :**

*``La durée de vie des conduites de distribution d'eau en cuivre est d'environ 50 ans. Il n'est cependant pas possible de prévoir l'apparition de fuites et celles-ci peuvent survenir à tout moment. Nous vous recommandons de surveiller régulièrement les conduites de distribution d'eau afin de détecter rapidement les premiers signes de fuite. Notez que compte tenu de l'âge du bâtiment, il est approprié de prévoir le remplacement des conduites de distribution d'eau lors de travaux de rénovation afin de prévenir les risques de dommage par les fuites ou les bris des conduites.``*

**Aucun élément n'est étiqueté par le symbole signifiant que "La santé et la sécurité des personnes sont mise en cause. Une intervention immédiate est requise".**

#### **Organismes publiques :**

Aucun rapport des Services d'incendie ou Santé publique

**Aucune démonstration véritable d'un état de problématique de santé publique, de dangerosité** (N.B. au-delà de notre règlement, la Régie d'incendie a un pouvoir lié au danger)

#### **Commentaires personnels**

**Cette maison fut habitée jusqu'à quelques mois lorsque la dame âgée a vendu.**

**Le rapport d'expertise ne démontre pas que ce bâtiment est maintenant inhabitable.**

## **B. Détérioration de l'apparence architecturale, caractère esthétique et qualité de vie du voisinage**

### **Commentaire du Service d'urbanisme :**

Le bâtiment actuel n'est pas bien entretenu et nécessite des rénovations. Celui-ci ne contribue pas à la qualité de vie du voisinage.

### **Observations personnelles :**

- Visuellement de l'extérieur, le bâtiment donne une apparence semblable aux bâtiments voisins âgés et ne réduit en rien l'esthétique locale.

## **C. Le cas échéant, la valeur patrimoniale rattachée à l'immeuble, dont**

- La contribution du bâtiment à l'histoire locale ou régionale.***
- Son degré d'authenticité et d'intégrité***
- Sa contribution à un ensemble à préserver***
- Tout autre critère pertinent***

### **Commentaire du Service d'urbanisme :**

Le bâtiment ne figure pas dans l'inventaire du patrimoine bâti de la MRC puisqu'il date d'après 1940

Le bâtiment est d'une architecture typique de plusieurs autres maisons que nous retrouvons sur le territoire de la Ville.

### **Commentaire personnel :**

- Contribution à l'histoire locale
  - Aucune information sur le sujet
- Degré d'authenticité
  - Le bâtiment est d'une architecture des années 40-50 qui se retrouvent dans plusieurs secteurs de la ville.
  - Il est possible que les plans de cette maison proviennent de ceux édités et publiés gratuitement par la SCHL dans les années de l'après-guerre. Nous n'avons aucune information sur le constructeur.
- Contribution à un ensemble à préserver
  - Le bâtiment est d'une architecture des années 40-50 qui se retrouvent dans plusieurs secteurs de la ville et représentatif de cette période d'urbanisation avec ses bâtiments de brique.

## **D. Oppositions reçues**

- 2 oppositions officielles reçues au service d'urbanisme exprimant la crainte de dénaturer le secteur avec la subdivision des lots et la construction de bâtiments déformant peu à peu le visage du quartier.
- Une autre opposition fut présentée verbalement à la dernière séance du Conseil municipal
- Une erreur sur l'avis public donnant une mauvaise adresse courriel ne permet pas de confirmer ou infirmer si d'autres citoyens ont écrits des oppositions vers cette mauvaise adresse.

## **E. Utilisation du sol dégagé**

Le demandeur propose de lotir le terrain en 2 et d'y construire 2 maisons

### **Commentaire Service de l'urbanisme :**

Selon une analyse préliminaire, la subdivision du lot et l'implantation des deux nouvelles constructions proposées semblent se conformer à

la grille de zonage de la zone H-39. Les deux projets de réutilisation du sol s'agencent avec le voisinage avec des bâtiments d'un étage et un style champêtre

**Commentaire personnel :**

- **Le premier bâtiment proposé est de style New Farm House qui s'agence avec les 2 dernières constructions sur les lots arrière et la tendance actuelle des nouveaux bâtiments dans le Vieux Otterburn**
- **Le deuxième bâtiment correspond également à plusieurs nouveaux bâtiments du secteur.**
- **Le terrain possède des arbres mature et âgés de très grande envergure le long de la rue St-George. Selon le Service d'urbanisme, aucun arbre de devrait être abattu pour la construction. On note cependant au plan que ceux-ci sont à seulement de 4 m à 5m de la future fondation. Je me questionne sur les risques de survie des arbres par l'excavation nécessaire, coupant ainsi des racines qui doivent s'étendre très loin en considérant la hauteur de ces arbres.**

**F. Préjudice aux locataires**

- **Aucun.** La propriétaire ne réside plus depuis cet été selon l'information des voisins.

**G. Coût de restauration de l'immeuble visé**

- **Aucun rapport fourni**

**DEMO-2025- 04 DEMANDE DE DÉMOLITION DU BÂTIMENT PRINCIPAL – 381, CHEMIN OZIAS-LEDUC– LOT 3 328 949 – DOSSIER NUMÉRO 2024-20103**

**CONSIDÉRANT** que les objectifs de la *Loi sur le Patrimoine culturel* (RLRQ, c.P-9.002) visant à favoriser la connaissance, la protection, la mise en valeur et la transmission du patrimoine culturel, reflet de l'identité d'une société, dans l'intérêt public et dans une perspective de développement durable;

**CONSIDÉRANT** que le Règlement de démolition représente un instrument de choix afin d'assurer la protection du patrimoine bâti et la réutilisation adéquate du sol dégagé;

**CONSIDÉRANT** le dépôt d'une demande de démolition le 25 mars 2024;

**CONSIDÉRANT** que la demande vise à démolir un (1) bâtiment principal actuel dans le but de procéder à la construction de trois (3) nouveaux bâtiments principaux;

**CONSIDÉRANT** que le dépôt de tous les documents requis pour la demande de démolition a été fait le 16 janvier 2025;

**CONSIDÉRANT** qu'un avis public a été publié le 31 janvier 2025;

**CONSIDÉRANT** que nous avons reçu aucun commentaire des citoyens, et aucune opposition en lien avec la demande de démolition;

**CONSIDÉRANT** que le programme de réutilisation du sol a été fourni;

**CONSIDÉRANT** qu'une séance publique a été tenue le 11 février 2025, à 19h30 au 120, rue Bellevue à Otterburn Park afin que le comité se positionne sur le dossier et puisse rendre sa décision;

**IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ**, tel que proposé par Marc Girard Alleyn, appuyé par Jacques Portelance:

**QUE** le comité d'étude des demandes d'autorisation de démolition refuse la demande de démolition pour le bâtiment principal au 381, chemin Ozias-Leduc.

Commentaires des oppositions sur le dossier :

Marilyne Gaudette :

Elle comprend que l'état de l'immeuble est dangereux et qu'il doit être démoli. Elle souhaite que le projet de redéveloppement s'inspire plus de l'existant. Selon elle, les plans soumis, à ce jour ne s'apparentent pas du tout à l'histoire vernaculaire que représente le secteur, soit la grange et de l'usage agricole. Elle fait notamment référence à un document de Mont-Saint-Hilaire qui démontre que les gens d'Otterburn Park et du Mont-Saint-Hilaire ont un sentiment d'appartenance avec la grange. Elle mentionne également en exemple la maison Melba et pense que le projet pourrait être inspiré de ce type d'initiative.

Pierre-Étienne Locas :

Il est parfaitement d'accord avec ce qui a été dit précédemment par madame Gaudette. Il a également pris comme exemple de mauvaise intégration, le bâtiment au 526, chemin des Patriotes où l'on retrouve la nouvelle pharmacie avec des logements aux étages. Il trouve que le bâtiment ne s'agence pas avec le reste du voisinage. Le bâtiment en question est complètement dénaturé du reste du village (soit la ville d'Otterburn Park).

Gilles Couillard-Després :

Monsieur précise qu'avant il y avait plusieurs vergers à Otterburn Park, mais que là il n'y en a plus. Avec ce projet, on se trouve à démolir la dernière grange d'Otterburn Park. Il aimerait donc que l'on puisse laisser des traces de la grange, car ça fait partir de l'histoire de la ville.

*À noter que selon la réglementation en vigueur, les oppositions reçues la soirée même ne peuvent être comptabilisées dans le nombre d'opposition retenue dans le dossier. On spécifie dans le Règlement qu'une opposition doit, dans les dix (10) jours de la publication de l'avis public, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier de la Ville.*

Commentaires des membres sur le dossier :

Marc Girard Alleyn :

Il est clair, par rapport aux documents présentés, que l'immeuble est en très mauvais état. Il croit que la démolition est nécessaire dans ce cas-ci. Mais, lui aussi se questionne sur la réutilisation du sol, surtout pour les condos et l'usage commercial. Il trouve que cela n'a pas sa place, principalement quand on prend en compte les conditions existantes et quand on voit l'importance de ce bâtiment dans le secteur. Il se voit difficilement autoriser la démolition du bâtiment, lorsqu'il prend en compte la proposition que les propriétaires ont faite pour la reconstruction. Il demande que le projet de redéveloppement soit bonifié afin que l'on puisse se remémorer ce qui sera perdu avec la démolition de la grange, mais aussi pour y favoriser une meilleure intégration dans le quartier. À titre d'exemple, il propose de rajouter des photos historiques ou des plaques commémoratives, pour ne nommer que ceux-ci. C'est pourquoi il vote pour un refus de la démolition.

Clarisse Viens :

Elle est pour la démolition du bâtiment, mais avec l'ajout de conditions pour la reconstruction. Plus précisément, elle souhaite que le projet de reconstruction fasse un rappel à l'histoire du bâtiment, ou qu'il intègre des éléments architecturaux de la grange Auclair. Elle mentionne qu'aucun avis

juridique soutien les règlements en cours pour la démolition d'immeuble, le conseil local du Patrimoine et le Règlement d'entretien d'immeubles.

Jacques Portelance :

**Préambule :**

**Le Comité doit s'assurer d'être convaincu de la nécessité de la démolition, tenir compte de l'intérêt public et des parties. La démolition doit être considérée comme une exception, une obligation de dernier recours.**

**Critères à considérer selon le règlement :**

**A. État de l'immeuble**

**Commentaire Service d'urbanisme :**

- Bâtiment datant de 1960
- Insalubre et dangereux
- Le bâtiment comporte des dommages extérieurs et intérieurs, ainsi qu'une désuétude physique visible, généralisée par divers aspects.

**Rapport d'expertise**

**Le rapport d'expertise mentionne de nombreux éléments de manque d'entretien et négligence volontaire du propriétaire :**

- *Pas d'électricité sur le bâtiment. Pas de lumière électrique à l'intérieur du bâtiment.*
- *... certaines fenêtres ne sont pas placardées par des panneaux de bois ou par des portes*
- *Laissé à l'abandon depuis 2019 sauf pour entreposage jusqu'en 2020*
- *Bâtiment non chauffé depuis plusieurs années ;*
- *Vol de tout le cuivre (fil électrique et tuyau de plomberie) ;*
- *Vandalisme extérieur et intérieur avec des fenêtres brisées, graffitis, tentative de feu à plusieurs endroits*
- *Toiture coule ;*
- *Trace de raton laveur.*
- *Système de fosse septique et de champs épuration du bâtiment sujet qui a enlevé par lui lors des travaux de construction aux nouveaux bâtiments construits par lui, en façade arrière du bâtiment sujet.*
- *Tous les composants visibles des murs extérieurs, débords de toit et des portes et fenêtres, sont très âgés et présentent des dommages de gravités différentes causés par un manque d'investissement et d'entretien flagrant,*
- *Les composants électriques (entrées électrique, disjoncteurs et câblages) ont été volés en partie pour le prix du cuivre et ne sont plus présents ou sont totalement désuets, plus fonctionnels avec divers dommages de gravités différentes.*
- *Les composants de plomberie (tuyaux divers et appareils sanitaires) ont été volés en partie pour le prix du cuivre et ne sont plus présents ou sont totalement désuets, plus fonctionnels avec divers dommages de gravités différentes.*

Concernant la sécurité actuelle des lieux, en terme de solidité de structure, le rapport note :

- *désordres structuraux à poteaux de soutien en bois situés sous la toiture du marché extérieur qui ont subie des mouvements latérales et des affaissements par la pourriture à leur base en outre.*
- *Il y a des faiblesses structurales à des poutres et à des colonnes de bois et à des planchers de bois avec la présence de creux et de dénivelés.*

En termes de risque pour la santé :

*Compte tenu que depuis des années, les espaces intérieurs du bâtiment n'ont pas été chauffés, occasionnant en saison hivernale et lors de journées humide en saison estivale et lors de journées pluvieuses, des taux d'humidité élevée excessive et récurrente en sus d'infiltrations d'eau répétitives par les toitures et par des murs extérieurs troués par endroits dispersés, il est fort possible qu'il y ait des dommages non visibles (moisissures) par l'eau et l'humidité dans la cavités internes des murs et des plafonds isolés et non isolés, sur tous les étages et espaces. De plus, par la présence de quelques trous dans des murs extérieurs, des vitrages absents pour certaines fenêtres au 2e étage et pour une fenêtre du sous-sol, il est certain que des animaux nuisibles ont pénétrés à l'intérieur du bâtiment pour y faire des dommages par leur excrément et urine en autre*

**Organismes publiques :**

Aucun rapport des Services d'incendie ou Santé publique

**Aucune démonstration véritable d'un état de problématique de santé publique, de dangerosité** (N.B. au-delà de notre règlement, la Régie d'incendie a un pouvoir lié au danger)

**Commentaires personnels**

**Un rapport détaillé sur la solidité de la structure, incluant les possibles travaux nécessaires aurait été intéressant.**

**Un rapport détaillé sur la moisissure incluant les possibles travaux nécessaires aurait été intéressant.**

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

**Commentaire du Service d'urbanisme :**

Le bâtiment actuel est en mauvais état et nécessite des rénovations majeures. Celui-ci ne contribue pas à la qualité de vie du voisinage.

**Commentaires personnels :**

En 2012, selon la fiche 181 de l'Inventaire du Patrimoine Bati d'Otterburn Park (2012), ce bâtiment était noté bâtiment d'intérêt particulier **par son état de conservation!**

Depuis l'achat de ce bâtiment en 2012 par le propriétaire actuel, et tel que décrit dans le rapport d'expertise, il y a eu détérioration par manque d'entretien et négligence.

**C. Le cas échéant, la valeur patrimoniale rattachée à l'immeuble, dont**

**v. *La contribution du bâtiment à l'histoire locale ou régionale.***

- Aucune information du Service d'urbanisme
- Aucun rapport d'expertise patrimoniale
- Selon la fiche 181 de l'Inventaire du Patrimoine Bati d'Otterburn Park (2012), la pépinière Auclair et Frères a été fondée en 1904.
- La famille Auclair est reconnue une famille ayant des racines importantes dans l'histoire de la ville. En reconnaissance de cette famille, nous retrouvons une rue Auclair, le principal parc de la Ville Edmond Auclair, et la Légion canadienne Auclair
- Selon l'information que j'ai obtenu de la Société d'histoire, il s'agit du lot ayant appartenu à la famille Comtois. Cette famille est également reconnue importante dans l'histoire de la ville. Ils sont ainsi reconnus par la rue Comtois et le parc Comtois.
- Il est de connaissance générale que les lieux sont liés à plusieurs époques de notre ville. Ces lieux ont servi à des

fins agricoles, comme pépinière, comme lieux récréo-touristique, comme commerce paysan (ex. vente de fromage québécois), comme point de rassemblement de la population ( ex. les fameux Mechoui qui rassemblait la population et les cueilleurs de pommes), et comme point paysager pour ses vues sur la rivière et la montagne.

- Dans ses différentes discussions, le Conseil local du Patrimoine a mentionné l'importance de ces lieux pour le patrimoine de notre ville. Il est ainsi mentionné dans plusieurs procès-verbaux de ce comité. Il est mentionné à plusieurs reprises pour faire partie d'un parcours patrimonial de la ville. Il est mentionné que toute démolition devrait être liée à des actions sur les lieux pour en rappeler l'histoire.

**vi. Son degré d'authenticité et d'intégrité**

- Aucun rapport d'expertise patrimoniale
- Selon le rapport du service d'urbanisme le bâtiment date de 1960
- Selon la fiche 181 de l'Inventaire du Patrimoine Bati d'Otterburn Park (2012), le bâtiment actuel date de 1940 mais avec apparence de 1960
- Selon le rapport d'expertise sur l'état du bâtiment, Ancienne maison isolée **plus que centenaire**.
- Selon l'information que j'ai obtenu de la Société d'histoire, il s'agit du lot ayant appartenu à la famille Comtois. La grange, le bâtiment coïncé au milieu serait une ancienne maison avec son toit à mansarde. Ce style a prévalu entre 1860 et 1900.
- Selon l'Inventaire du patrimoine Bati,, il était un des 47 bâtiments d'intérêts particuliers. Depuis plusieurs de ces 47 bâtiments sont détruits.

**vii. Sa contribution à un ensemble à préserver**

- Ce bâtiment de type est seul dans ce secteur de la ville
- Il ne reste présentement qu'une seule autre grange dans la ville pour remémorer l'histoire agricole.

**viii. Tout autre critère pertinent**

**D. Oppositions reçues**

- Aucune opposition reçue au Service d'urbanisme
- **Il faut cependant noter qu'une erreur dans l'avis public donnant une mauvaise adresse courriel ne nous permet pas de confirmer ou infirmer si des citoyens ont écrits vers cette adresse courriel inexistante!**

**Observation personnelle :**

- Nombreux commentaires verbaux de citoyens sur l'importance du bâtiment et des lieux comme identitaire de la ville
- Plusieurs remarques sur les réseaux sociaux

**E. Utilisation du sol dégagé**

Le demandeur a loti le terrain et propose d'y construire 3 bâtiments mixtes isolés de 3 étages avec commerces au rez-de-chaussée.

**Commentaire Service de l'urbanisme :**

- Proposition conforme et accepté par le CCU

**Commentaires personnels :**

- La proposition ne reprend aucun élément architectural en rappel des lieux. On propose des bâtiments modernes qui s'agence avec les bâtiments de la rue arrière.
- Il n'y a aucune proposition pour mettre en place un rappel historique des lieux, un devoir de mémoire collective tel que suggéré par le Conseil local du Patrimoine.

**F. Préjudice aux locataires**

- Aucun.

**G. Coût de restauration de l'immeuble visé**

- Le rapport d'expertise, sans faire d'évaluation précise, mentionne que le cout de rénovation serait supérieur à la démolition.

"...nous en venons à une réelle évidence que ce bâtiment est insalubre et dangereux , qui demande une démolition complète et non à des travaux de rénovations générales qui *demanderaient des dépenses plus grandes que sa démolition complète.*"

**6. POINT D'INFORMATION**

Prochaine séance :

Le comité se réunira le 18 mars 2025, à 19h30.

**7. VARIA**

Aucun point n'est apporté.

**DEMO-2025-05 8. 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 Girard Alleyn appuyé par Clarisse Viens:

**QUE** la présente séance soit et est levée à 20h59.

Jacques Portelance

---

Jacques Portelance  
Président

---

Cloé Deschênes  
Secrétaire