

**Province de Québec
Municipalité régionale de comté de La Vallée-du-Richelieu
Municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu**

Procès-verbal de la séance ordinaire du Comité de démolition de la Municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu tenue le jeudi 22 février 2024 à 19 h dans la salle du conseil, située au 275, rue Nelson.

ÉTAIENT PRÉSENTS

Madame Douce Labelle
Messieurs Pierre-Luc Archambault et Éric Lévesque

Formant quorum. Le président sera nommé lors du traitement des premiers points à l'ordre du jour.

ÉTAIT ÉGALEMENT PRÉSENTE

Madame Janie Rondeau, conseillère en urbanisme et à la réglementation agissant comme secrétaire et personne-ressource du Comité.

1. Ouverture de la séance

Monsieur Pierre-Luc Archambault prend la parole jusqu'à la nomination d'un président.e. Il déclare la séance ouverte.

2024-01-001

2. Adoption de l'ordre du jour

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance de l'ordre du jour et qu'ils s'en déclarent satisfaits;

IL EST PROPOSÉ PAR Douce Labelle
APPUYÉ PAR Éric Lévesque
ET RÉSOLU

D'ADOPTER l'ordre du jour de la présente séance tel que présenté :

Ordre du jour

1. *Ouverture de la séance*
2. *Adoption de l'ordre du jour*
3. *Nomination d'un président*
4. *Mario Laflamme, 255 rue du Lion / lot 3 404 768 / dossier DM 01-0124*
Démolition complète de la résidence
5. *Divers (ouvert)*
6. *Levée de la séance*

Adoptée à l'unanimité des membres présent.e.s

2024-01-002

3. Nomination d'un président

Madame Douce Labelle propose que Monsieur Pierre-Luc Archambault occupe le poste de président et Éric Lévesque appuie cette proposition. Monsieur Pierre-Luc Archambault accepte la nomination.

Adoptée à l'unanimité des membres présent.e.s

4. Mario Laflamme, 255, rue du Lion / lot 3 404 768 / dossier DM 01-0124 – Démolition complète de la résidence

Janie Rondeau, conseillère en urbanisme et à la réglementation, présente la demande d'autorisation de démolition visée :

La demande a été présentée par Mario Laflamme, propriétaire. Il désire réaliser la démolition par lui-même et évoque les motifs suivants pour justifier sa demande :

- L'immeuble en lui-même ne vaut plus rien;
- L'immeuble menace la sécurité des citoyens de la Municipalité de par son risque d'effondrement et son risque d'incendie;
- Les fondations de pierre et mortier supportant la structure du bâtiment sont en état de détérioration avancée et ne permettent pas l'ancrage d'une nouvelle structure;
- L'ossature du bois de la structure démontre plusieurs signes de défaillance structurale qui engendre une instabilité de la structure;
- Le bâtiment est contaminé à l'amiante et nécessite également une décontamination fongique.

Les membres du Comité doivent prendre en compte différents éléments pour évaluer la demande :

Programme de réutilisation du sol dégagé

Le demandeur n'a pas de projet de reconstruction pour le moment. Il propose d'installer de la pierre concassée sur l'espace laissé libre par la démolition.

Oppositions reçues

Aucune opposition écrite motivée n'a été reçue dans le délai prescrit.

État général de l'immeuble

L'expertise structurale fait état que les fondations de pierre et mortier supportant la structure du bâtiment sont détériorées et la structure de bois est fortement endommagée.

L'évaluation de salubrité fongique et qualité de l'air intérieur confirme que la contamination fongique touche l'ensemble des matériaux structurels et que des travaux de décontamination majeurs et de mises à niveau structurelles seraient requis si le souhait était de conserver le bâtiment. D'ailleurs, il est suspecté que le coût de rénovation complète du bâtiment dépasse le coût de la démolition.

Le rapport d'échantillonnage des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante confirme la présence d'amiante dans le plâtre du mur gauche du bâtiment.

Détérioration de la qualité de vie du voisinage si l'immeuble est maintenu dans son état actuel

L'expertise structurale évoque clairement des risques d'effondrement accidentel. Si un tel événement survenait, la sécurité du public serait compromise compte tenu de la localisation du bâtiment à proximité de la voie publique.

Coût de restauration de l'immeuble

L'expertise structurale mentionne que l'état de la fondation et de l'ossature de bois compromet sérieusement les possibilités de restauration du bâtiment.

Le rapport d'évaluation établit que le bâtiment ne représente aucune valeur marchande en considérant l'état du bâtiment et les coûts pour remettre en état d'utilisation résidentielle qui sont plus élevés que la valeur résiduelle de l'immeuble.

L'évaluation de salubrité fongique et qualité de l'air intérieur suspecte fortement que le coût de rénovation complète dépasse le coût de la démolition du bâtiment.

Valeur patrimoniale, histoire de l'immeuble, contribution à l'histoire locale, etc.

Selon l'étude patrimoniale, le bâtiment témoigne de l'évolution du village dans le dernier tiers du 19^e siècle, mais n'est pas associé à un personnage ou à un groupe significatif dans l'histoire locale. La valeur patrimoniale du bâtiment est faible (15/100) et le bâtiment à l'étude se démarque par sa condition déplorable contrairement aux comparables du secteur qui sont généralement bien entretenus.

Comme le bâtiment visé est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti de la MRC de la Vallée-du-Richelieu, une audition publique est requise par la Loi : seul Monsieur Laflamme a posé une question en lien avec la localisation précise de l'amiante dans le bâtiment. Janie Rondeau l'a référé au rapport qu'elle lui a remis avant la séance. Celui-ci expose clairement la situation.

Aucune autre intervention n'est prononcée.

Douce Labelle prend alors la parole afin de formuler la décision du Comité.

DÉCISION

ATTENDU QUE l'avis de démolition a été dûment affiché dans les délais prévus;

ATTENDU QU'aucune opposition écrite motivée n'a été reçue relativement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition lors de la période d'affichage;

ATTENDU QUE le rapport d'évaluation établit que la résidence n'a aucune valeur marchande et qu'il est donc évident que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble;

ATTENDU QUE l'évaluation de salubrité fongique et qualité de l'air intérieur établit que la contamination fongique touche l'ensemble des matériaux structurels, que les travaux de décontamination sont majeurs et nécessitent plusieurs mises à niveau structurelles si le souhait est de conserver le bâtiment;

ATTENDU QUE le rapport d'échantillonnage des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante en confirme la présence dans le plâtre du mur gauche et que des instructions précises sont applicables même dans le cas d'une démolition;

ATTENDU QUE l'expertise structurale établit que les fondations de pierre et de mortier supportant la structure du bâtiment sont détériorées, que la structure de bois est fortement endommagée et qu'il est conclu que le bâtiment doit être condamné et démolit afin d'éviter un effondrement accidentel:

ATTENDU QUE l'étude patrimoniale établit une valeur patrimoniale faible en précisant que le bâtiment se démarque par sa condition déplorable et représente un témoin parmi d'autres de l'évolution du village de Saint-Denis-sur-Richelieu dans la seconde moitié du 19^e siècle;

ATTENDU QUE la Municipalité a obtenu un jugement de la Cour supérieure qui ordonne, entre autres, la démolition complète du bâtiment et impose des délais pour le faire;

ATTENDU QUE le Comité est convaincu de la nécessité de la démolition;

ATTENDU QUE le propriétaire ne souhaite pas remplacer le bâtiment démolit pour le moment;

ATTENDU QUE le Comité ne considère pas demander de garantie financière pour cette demande, en vertu de l'article 2.14 du règlement 2022-R-292;

IL EST PROPOSÉ PAR Douce Labelle
APPUYÉ PAR Éric Lévesque
ET RÉSOLU

D'ACCEPTER la demande de certificat d'autorisation de démolition pour la résidence située au 255, rue du Lion (lot 3 404 768) aux conditions suivantes :

- Les travaux de démolition doivent être réalisés en conformité avec la section 3.23 du Code de sécurité pour les travaux de construction concernant les risques liés aux travaux susceptibles d'émettre des poussières d'amiante;
- La démolition doit être réalisée dans les 30 jours de la délivrance du permis, tel qu'imposé par l'ordonnance de démolition prononcée par l'honorable Jérôme Frappier.

D'APPROUVER le programme de réutilisation du sol, à la condition que la totalité du sol dégagé soit couvert de végétation herbacée dans un délai maximal de 60 jours de la démolition.

Adoptée à l'unanimité des membres présent.e.s

2024-01-004

5. Divers (ouvert)

Janie Rondeau présente les étapes suivantes du processus d'autorisation d'un certificat d'autorisation de démolition en vertu du règlement de démolition 2022-R-292:

- Toute personne intéressée peut, dans les 30 jours de la décision du Comité, demander au Conseil municipal de réviser la décision (avis écrit déposé au greffier-trésorier);
- Le Conseil municipal peut, dans les 30 jours de la décision du Comité, réviser la décision (lorsqu'il est question d'un immeuble inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti seulement);

De plus, puisqu'il s'agit d'un immeuble inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti, la MRC de la Vallée-du-Richelieu peut, dans les 90 jours de la réception de l'avis, désavouer la décision du Comité.

Le certificat d'autorisation de démolition pourra être délivré uniquement lorsque ces délais seront échu ou que la MRC confirme qu'elle ne souhaite pas bénéficier de son pouvoir de désaveu.

Aucun point n'est ajouté à l'ordre du jour.

2024-01-005

6. Levée de la séance

IL EST PROPOSÉ PAR Douce Labelle
APPUYÉ PAR Éric Lévesque
ET RÉSOLU

DE LEVER la séance à 19 h 15.

Adoptée à l'unanimité des membres présent.e.s.

Pierre-Luc Archambault
Le président de la séance

Janie Rondeau
Secrétaire du Comité