

Comité de démolition, municipalité du Canton de Stanstead

Réunion du Comité de démolition de la municipalité Canton de Stanstead, tenue le vingt-neuvième jour du mois de juin de l'an deux mille vingt-six, à 16h00, au 778, chemin Sheldon, à laquelle sont présents :

Les membres du Comité, messieurs les conseillers : Brian Wharry, Mario Cantin et Andrew Phaneuf

Autres présences : Violaine Savard (inspectrice), Alexis Bolduc (inspecteur), ainsi que plusieurs citoyens

1. Mot de bienvenue et présentation des membres du Comité de démolition et de l'administration.

La réunion est ouverte à 16h00. Le président du comité de démolition, M. Brian Wharry souhaite la bienvenue aux citoyens présents et procède à la présentation des membres du comité et du personnel accompagnant ce dernier.

2. Lecture et approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour suivant est proposé par M. Phaneuf, secondé par M. Wharry :

1. Mot de bienvenue et présentation des membres du Comité de démolition et de l'administration.
2. Lecture et adoption de l'ordre du jour
3. Procédures techniques relatives à une demande d'autorisation de démolir :
 - Procédure décisionnelle
 - Procédure d'appel auprès du conseil
 - Critères d'évaluation
4. Étude du dossier :
 - 4.1. Demande de démolition du bâtiment résidentiel du 66, carré Copp
 - Présentation du dossier relatif à la démolition du bâtiment;
 - Présentation du projet de réutilisation du sol dégagé.
 - Opposition reçus lors de la période d'affichage
 - Questions et commentaires du public
 - Décision du Comité de Démolition
 - 4.2 Demande de démolition du bâtiment résidentiel du 62, chemin Cedar Cliff
 - Présentation du dossier relatif à la démolition du bâtiment;
 - Présentation du projet de réutilisation du sol dégagé.
 - Opposition reçus lors de la période d'affichage
 - Questions et commentaires du public
 - Décision du Comité de Démolition

5. Levée de la séance.

L'ordre du jour est adopté à l'unanimité

3. Procédures techniques relatives à une demande d'autorisation de démolir :

M. Bolduc résume les grandes lignes d'une démarche liée à une demande de démolition avec les principales étapes que prendra le dossier.

Est également expliquer comment un citoyen est en mesure de placer une demande d'appel et quel en serait alors le cheminement.

M. Bolduc passe en revue les critères permettant au comité d'évaluer une demande de démolition.

4. Étude du dossier :

4.1 Demande de démolition du bâtiment résidentiel du 66, carré Copp

Objet

M. Bolduc procède à la présentation du dossier dont notamment l'état du bâtiment à démolir, son intérêt patrimonial et la place qu'il occupe dans son milieu. Il identifie aussi la nature des efforts de restauration réalisés au cours des dernières années. M. Bolduc passe également en revue le projet devant prendre place sur ce lot. Il en décrit les différents aspects touchant son implantation, ces caractéristiques architecturales et les aménagements au sol illustrés par le demandeur.

Position de l'administration

L'administration municipale est d'avis que les informations recueillies au dossier permettent de considérer favorablement la demande de démolition.

Cette recommandation repose principalement sur l'état de dégradation du bâtiment, sur l'ampleur des interventions requises pour sa conservation et sur l'absence d'éléments démontrant un intérêt historique, patrimonial ou fonctionnel justifiant les efforts nécessaires à sa préservation.

L'administration considère toutefois que le projet de remplacement demeure perfectible quant à son intégration au site et que certains ajustements devraient être apportés avant l'émission d'un permis de construction.

Oppositions reçus lors de la période de publication et d'affichage

Aucune opposition ne fut reçue lors de la période d'affichage

Questions et commentaires du public

L'essentiel des échanges avec le comité ont portés sur les deux questionnements suivants :

- Des doutes sont soulevés quant à la validité du rapport sur l'état du bâtiment. Les citoyens s'interrogent sur la possibilité d'avoir une contre-expertise commandée par la municipalité;
- Plusieurs citoyens accueillent défavorablement le programme d'utilisation du sol dégagé, mentionnant que l'architecture proposé ne s'accorde pas avec le paysage de Georgeville.
- Certains citoyens s'interrogent sur la valeur patrimoniale du bâtiment en soulevant que des vérifications devrait être refaites à cet égard.

Questions et commentaires des membres du Comité

Outre quelques précisions, les membres du comité n'ont pas exprimé de question ou de commentaire spécifique.

Décision du Comité de démolition

- Attendu que le rapport sur l'état du bâtiment révèle une détérioration importante de plusieurs composantes essentielles de l'immeuble, tant sur les plans architectural, fonctionnel que structurel;
- Attendu que les travaux requis afin de remettre le bâtiment dans un état satisfaisant apparaissent importants au regard de son état actuel;
- Attendu que, selon les informations soumises, l'intégration de nouvelles composantes structurelles aux éléments existants pourrait entraîner des contraintes techniques significatives et des incertitudes quant au comportement futur de l'ouvrage;
- Attendu que l'analyse du dossier ne permet pas d'identifier d'intérêt historique, patrimonial ou paysager suffisant pour justifier à lui seul les efforts importants de conservation requis;
- Attendu qu'aucun élément au dossier ne permet de conclure à un impact négatif significatif sur la qualité de vie du voisinage découlant de la démolition projetée;
- Attendu que le demandeur n'a pas soumis de programme détaillé visant la déconstruction sélective, la récupération ou la valorisation des matériaux de démolition;

- Attendu que le programme d'utilisation du sol dégagé gagnerait à être davantage adapté aux objectifs et critères applicables du PIIA-3 afin d'assurer une meilleure intégration au milieu.
- Attendu également que les citoyens semblent comprendre les motivations de la démolition, mais ont des réserves sur l'utilisation projetée du lot.

Le comité de démolition considère que le bâtiment, faisant l'objet de la demande de démolition, ne mérite pas à tout prix d'être conservé. Son état de détérioration avancé, sa faible importance patrimoniale et le rôle fort modéré qu'il joue dans son milieu, ne mérite pas les efforts considérables qu'il requiert pour le sauvegarder.

Cependant, l'utilisation du sol dégagé est accueillie défavorablement par le CCUP, l'administration, les citoyens présents à l'assemblée, ainsi que par le comité.

Le comité de démolition accepte la demande de démolition demandée, selon les conditions suivantes ;

1. Le projet de remplacement devra être approuvé par le conseil dans le cadre d'une demande de permis assujettis au PIIA-3 avant que l'administration ne puisse émettre le permis de démolition;
2. La demande de permis de démolition doit être accompagnée d'un programme permettant une gestion réfléchie des matériaux de démolition, comprenant une part dédiée, soit à la réutilisation, la revalorisation ou le recyclage de certains matériaux;
3. La démolition complète du bâtiment, incluant les fondations et le nivellement du sol, doit être complété au plus tard le 15 décembre 2026. Passé ce délai la présente autorisation du comité de démolition sera nulle et sans effet.
4. L'administration devra vérifier le statut patrimonial de ce bâtiment, et s'il est listé par la MRC, le dossier devra être ramené au comité de démolition.

4.2 Demande de démolition du bâtiment résidentiel du 62, chemin Cedar Cliff

Objet

M. Bolduc procède à la présentation du dossier dont notamment l'état des bâtiments à démolir, leur intérêt patrimonial et la place qu'ils occupent dans leur milieu. Il identifie aussi la nature des efforts de restauration réalisés au cours des dernières années. M. Bolduc passe également en revue le projet devant prendre place sur ce lot. Il en décrit les différents aspects touchant son implantation, ces caractéristiques architecturales et les aménagements au sol illustrés par le demandeur.

Position de l'administration

L'administration municipale est d'avis que les informations recueillies au dossier permettent de considérer favorablement la demande de démolition.

Cette recommandation repose principalement sur la situation des bâtiments, sur l'ampleur des interventions requises pour sa rénovation et/ou mise aux normes et sur l'absence d'éléments démontrant un intérêt historique, patrimonial ou fonctionnel justifiant les efforts nécessaires à sa préservation.

L'administration considère toutefois que le projet de remplacement ne répond pas aux critères du PIIA-3 quant à son intégration au site ainsi et que certains ajustements devraient être apportés avant l'émission d'un permis de construction.

Oppositions reçus lors de la période de publication et d'affichage

Une opposition écrite fut reçue en durant la période d'affichage. Cette opposition soulève des réserves sur le respect du PIIA-3 du projet de remplacement. Cette opposition fut transmise au comité avant la séance.

Questions et commentaires du public

L'essentiel des échanges avec le comité ont portés sur les deux questionnements suivants :

- Plusieurs citoyens accueillent défavorablement le programme d'utilisation du sol dégagé, mentionnant que l'architecture proposé ne s'accorde pas avec le paysage de Georgeville.

Questions et commentaires des membres du Comité

Outre quelques précisions, les membres du comité n'ont pas exprimé de question ou de commentaire spécifique.

Décision du Comité de démolition

- Attendu qu'aucun rapport de spécialiste en structure n'a été déposé au soutien de la demande, mais que l'état général des bâtiments peut néanmoins être apprécié à partir des documents soumis au dossier, incluant les observations de la firme d'architecte impliquée;
- Attendu que l'analyse du dossier ne permet pas d'identifier d'intérêt historique, patrimonial ou paysager suffisant pour justifier à lui seul les efforts importants de conservation requis;
- Attendu que le demandeur soutient que les travaux requis afin de remettre les bâtiments dans un état satisfaisant apparaissent importants au regard de leurs état actuel;
- Attendu qu'aucun élément ne permet de conclure à un impact négatif significatif sur la qualité de vie du voisinage découlant de la démolition projetée;
- Attendu qu'un des bâtiments bénéficie actuellement d'une implantation dérogatoire aux marges de reculs arrière, et que la rénovation pourrait soulever des enjeux au maintiens d'éventuels droits-acquis;
- Attendu que le demandeur n'a pas soumis de programme détaillé visant la déconstruction sélective, la récupération ou la valorisation des matériaux de démolition;
- Attendu que le terrain est assujetti au PIIA-4 et que tout projet de remplacement devra faire l'objet des analyses réglementaires applicables avant l'émission d'un permis de construction;
- Attendu également que les citoyens semblent comprendre les motivations de la démolition, mais ont des réserves sur l'utilisation projeté du lot.

Le comité de démolition considère que les bâtiments faisant l'objet de la demande de démolition, ne méritent pas à tout prix d'être conservés. Leur état de détérioration avancé, leur faible importance patrimoniale et le rôle fort modéré qu'ils jouent dans le milieu, ne mérite pas les efforts considérables qu'il requiert pour les sauvegarder.

Cependant, l'utilisation du sol dégagé est accueillie défavorablement par le CCUP, l'administration, les citoyens présents à l'assemblée, ainsi que par le comité.

Le comité de démolition accepte la demande de démolition demandée, selon les conditions suivantes ;

5. Le projet de remplacement devra être approuvé par le conseil dans le cadre d'une demande de permis assujettis au PIIA-3 avant que l'administration ne puisse émettre le permis de démolition;
6. La demande de permis de démolition doit être accompagnée d'un programme permettant une gestion réfléchie des matériaux de démolition, comprenant une part dédiée, soit à la réutilisation, la revalorisation ou le recyclage de certains matériaux;
7. La démolition complète du bâtiment, incluant les fondations et le nivellement du sol, doit être complété au plus tard le 15 décembre 2026. Passé ce délai la présente autorisation du comité de démolition sera nulle et sans effet.

5. Levée de la séance

Sur la proposition de M. Wharry, la séance est levée à 17h20.

Brian Wharry, président

Violaine Savard, secrétaire du Comité