



Procès-verbal de l'assemblée du comité de démolition de la Ville de Sainte-Catherine, tenue le 9 février 2026, à 19 h, dans la salle du conseil de l'hôtel de ville, sis au 5465, boulevard Marie-Victorin, Sainte-Catherine.

Sont présents :

Sylvain Bouchard, président du comité et maire

Amélie Côté, conseillère municipale

Marie Levert, conseillère municipale

Robert Denis, secrétaire du comité et directeur du service de l'aménagement du territoire et développement économique

Annabelle Truong, conseillère en aménagement

CDD 2026-02-01

OUVERTURE DE LA SÉANCE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est décidé à l'unanimité d'adopter l'ordre du jour tel que soumis.

CDD 2026-02-02

DEMANDE DE DÉMOLITION - BÂTIMENT PRINCIPAL - LOT 2 373 671 - 300, RUE CENTRALE - ZONE H-417

CONSIDÉRANT le dépôt de la demande de démolition numéro 2025-0055 pour autoriser la démolition de l'immeuble situé sur le lot numéro 2 373 671 du cadastre du Québec, correspondant à l'adresse civique du 300A-302, rue Centrale;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble visé par la demande est assujetti au règlement numéro 2018-00 relatif à la démolition d'immeubles et que la demande respecte les critères applicables;

CONSIDÉRANT QU'un avis public annonçant la tenue, le 9 février 2026, d'une séance du comité d'étude des demandes de démolition a été publié le 28 janvier 2026 et affiché sur l'immeuble le 30 janvier 2026;

CONSIDÉRANT QU'aucune lettre d'opposition à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition n'a été déposée à la greffière dans les délais impartis;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est actuellement vacant et sans service;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment ne bénéficie d'aucun statut patrimonial et que l'inventaire patrimonial de la MRC de Roussillon n'est pas à ce jour adopté;

CONSIDÉRANT QUE la demande de démolition est accompagnée des documents suivants :

- Certificat de localisation préparé par Drolet et Desgagnés Arpentiers-Géomètres, daté du 22 avril 2004;
- Rapport d'un évaluateur agréé avec photos couleur et évaluation monétaire, préparé par Marie-Ève Farmer et Antoine Morin de la firme Brunet-Lefebvre, Évaluateurs-Conseils Inc. et daté du 9 janvier 2026.

CONSIDÉRANT QU'une garantie financière peut être exigée en vertu du règlement numéro 2018-00 relatif à la démolition d'immeubles, laquelle ne peut excéder le double de la valeur inscrite au rôle d'évaluation du bâtiment à démolir;

CONSIDÉRANT QUE la valeur du bâtiment inscrite au rôle d'évaluation foncière pour la période triennale 2026-2027-2028 est de 260 100 \$;

CONSIDÉRANT le dépôt de la demande de permis de démolition du bâtiment principal numéro 2025-00569;

CONSIDÉRANT le dépôt de la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 2025-0041, associée à la demande de permis de construction numéro 2025-00512 et à la demande de dérogation mineure numéro 2025-0056;

CONSIDÉRANT QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) à sa séance du 16 décembre 2025 a procédé à l'analyse complète du projet de réutilisation du sol dans le cadre de la demande de PIIA associée à la demande de permis de construction et a formulé un avis favorable à l'unanimité avec conditions;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'aménagement du territoire et développement économique a reçu une version révisée des plans conforme à l'avis du CCU;

CONSIDÉRANT QU'une garantie financière correspondant à 5% du coût des travaux déclarés pour l'émission du permis jusqu'à concurrence de 50 000 \$ pourra être exigée pour assurer la réalisation du projet de réutilisation du sol, en vertu du règlement numéro 2012-00 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

CONSIDÉRANT QUE le règlement numéro 795-16 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux ou d'utilité publique prévoit le dépôt de plusieurs garanties financières.

Il est décidé à l'unanimité d'accorder le certificat d'autorisation de démolition de l'immeuble situé sur le lot 2 373 671 du cadastre du Québec, correspondant à l'adresse civique du 300A-302, rue Centrale, le tout conformément au règlement numéro 2018-00 relatif à la démolition d'immeubles, aux conditions suivantes :

- Le projet de réutilisation du sol doit être approuvé par résolution du conseil municipal conformément à la section 4 du règlement numéro 2012-00 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- Le demandeur doit conclure à la satisfaction de la Ville une entente afin de procéder :
 - à l'aménagement paysager et à l'installation d'une clôture ornementale d'une hauteur de 1.8 m dans le parc Francis-Xavier-Fontaine en remplacement de la haie de cèdres;
 - au choix de la Ville, au remplacement ou à la canalisation du fossé appartenant à la Ville et bordant le parc.
- Le demandeur doit remettre une lettre de garantie financière d'un montant de 520 200 \$. Cette garantie pourra être libérée lorsque l'entente visée par la présente autorisation sera entrée en vigueur et que la ou les garanties financières exigées par cette entente auront été dûment fournies à la Ville. À défaut de respecter les conditions, la Ville pourra encaisser la garantie de 520 200 \$ à titre de pénalité;
- La démolition doit débiter au plus tard dans les 3 mois suivant la réalisation des conditions de la présente autorisation et se terminer au plus tard dans les 2 mois suivants le début de la démolition.

Toute personne peut, dans les trente (30) jours d'une décision du comité d'étude des demandes de démolition, demander au conseil municipal de réviser cette décision. Le conseil pourra confirmer la décision du comité d'étude des demandes de démolition ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû prendre.

CDD 2026-02-03

**DEMANDE DE DÉMOLITION - BÂTIMENT PRINCIPAL - LOT 2 372 410 - 1205, RUE BRÉBEUF
- ZONE H-484**

CONSIDÉRANT le dépôt de la demande de démolition numéro 2025-0062 pour autoriser la démolition de l'immeuble situé sur le lot numéro 2 372 410 du cadastre du Québec, correspondant à l'adresse civique du 1205, rue Brébeuf;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble visé par la demande est assujéti au règlement numéro 2018-00 relatif à la démolition d'immeubles et que la demande respecte les critères applicables;

CONSIDÉRANT QU'un avis public annonçant la tenue, le 9 février 2026, d'une séance du comité d'étude des demandes de démolition a été publié le 28 janvier 2026 et affiché sur l'immeuble le 30 janvier 2026;

CONSIDÉRANT QU'aucune lettre d'opposition à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition n'a été déposée à la greffière dans les délais impartis;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est actuellement vacant et sans service;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment ne bénéficie d'aucun statut patrimonial et que l'inventaire patrimonial de la MRC de Roussillon n'est pas à ce jour adopté;

CONSIDÉRANT QUE la demande de démolition est accompagnée des documents suivants:

- Certificat de localisation préparé par Jacques Beaudoin, arpenteur-géomètre, minute 18 890, daté du 24 novembre 2017;
- Rapport d'un évaluateur agréé avec photos couleur et évaluation monétaire, préparé par Michel Abbondandolo de la firme Immovex Évaluateurs agréés et daté du 21 janvier 2026.

CONSIDÉRANT QU'une garantie financière peut être exigée en vertu du règlement numéro 2018-00 relatif à la démolition d'immeubles, laquelle ne peut excéder le double de la valeur inscrite au rôle d'évaluation du bâtiment à démolir;

CONSIDÉRANT QUE la valeur du bâtiment inscrite au rôle d'évaluation foncière pour la période triennale 2026-2027-2028 est de 149 300\$, mais qu'aucune entente n'est rattachée à ce projet de réutilisation du sol;

CONSIDÉRANT le dépôt de la demande de permis de démolition du bâtiment principal numéro 2025-00574;

CONSIDÉRANT le dépôt de la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 2025-0043, associée à la demande de permis de construction numéro 2025-00507;

CONSIDÉRANT QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) à sa séance du 16 décembre 2025 a procédé à l'analyse complète du projet de réutilisation du sol dans le cadre de la demande de PIIA associée à la demande de permis de construction et a formulé un avis favorable à l'unanimité avec conditions;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'aménagement du territoire et développement économique a reçu une version révisée des plans conformes à l'avis du CCU;

CONSIDÉRANT QU'une garantie financière correspondant à 5% du coût des travaux déclarés pour l'émission du permis jusqu'à concurrence de 50 000 \$ pourra être exigée pour assurer la réalisation du projet de réutilisation du sol, en vertu du règlement numéro 2012-00 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Il est décidé à l'unanimité d'accorder le certificat d'autorisation de démolition de l'immeuble situé sur le lot 2 372 410 du cadastre du Québec, correspondant à l'adresse civique du 1205, rue Brébeuf, le tout conformément au règlement numéro 2018-00 relatif à la démolition d'immeubles, à la condition que la démolition débute au plus tard dans les 6 mois suivant la présente autorisation et qu'elle se termine au plus tard dans les 2 mois suivant le début de la démolition.

Toute personne peut, dans les trente (30) jours d'une décision du comité d'étude des demandes de démolition, demander au conseil municipal de réviser cette décision. Le conseil pourra

confirmer la décision du comité d'étude des demandes de démolition ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû prendre.

CDD 2026-02-04

DEMANDE DE DÉMOLITION - BÂTIMENT PRINCIPAL - LOT 2 374 041- 5860, BOULEVARD SAINT-LAURENT- ZONE H-325

CONSIDÉRANT le dépôt de la demande de démolition numéro 2025-0061 pour autoriser la démolition de l'immeuble situé sur le lot numéro 2 374 041 du cadastre du Québec, correspondant à l'adresse civique du 5860, boulevard Saint-Laurent;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble visé par la demande est assujetti au règlement numéro 2018-00 relatif à la démolition d'immeubles et que la demande respecte les critères applicables;

CONSIDÉRANT QU'un avis public annonçant la tenue, le 9 février 2026, d'une séance du comité d'étude des demandes de démolition a été publié le 28 janvier 2026 et affiché sur l'immeuble le 30 janvier 2026;

CONSIDÉRANT la réception, dans les délais impartis, de treize lettres et/ou courriels d'opposition à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble visé et son terrain sont assujettis à un plan d'aménagement d'ensemble (PAE), conformément à l'annexe E.4 du règlement numéro 2009-Z-00 concernant le zonage, lequel a fait l'objet d'une démarche de participation citoyenne en 2017, et que la démolition du bâtiment existant constitue une étape préalable à la mise en oeuvre de ce plan et au redéveloppement du terrain;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est actuellement vacant;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment ne bénéficie d'aucun statut patrimonial et que l'inventaire patrimonial de la MRC de Roussillon n'est pas à ce jour adopté;

CONSIDÉRANT QUE la demande de démolition est accompagnée des documents suivants:

- Certificat de localisation préparé par Jacques Beaudoin, arpenteur-géomètre, minute 4283, daté du 11 novembre 1996;
- Rapport d'un évaluateur agréé avec photos couleur et évaluation monétaire, préparé par Rachel Hébert Leblanc de la firme Racicot et Associés, et daté du 1^{er} février 2026.

CONSIDÉRANT QU'une garantie financière peut être exigée en vertu du règlement numéro 2018-00 relatif à la démolition d'immeubles, laquelle ne peut excéder le double de la valeur inscrite au rôle d'évaluation du bâtiment à démolir;

CONSIDÉRANT QUE la valeur de l'immeuble inscrite au rôle d'évaluation foncière pour la période triennale 2026-2027-2028 est de 670 800 \$;

CONSIDÉRANT le dépôt de la demande de permis de démolition du bâtiment principal numéro 2025-00188;

CONSIDÉRANT le dépôt de la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 2025-0050, associée à la demande de permis de construction numéro 2025-00562 et à la demande de dérogation mineure numéro 2025-0058;

CONSIDÉRANT QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a procédé à l'analyse préliminaire du projet de réutilisation du sol et a formulé un avis préliminaire favorable à l'unanimité avec conditions;

CONSIDÉRANT QUE le projet de réutilisation du sol sera soumis à nouveau au CCU.

Il est décidé à l'unanimité d'accorder le certificat d'autorisation de démolition de l'immeuble situé sur le lot 2 374 041 du cadastre du Québec, correspondant à l'adresse civique du 5860, boulevard

Saint-Laurent, le tout conformément au règlement numéro 2018-00 relatif à la démolition d'immeubles, aux conditions suivantes :

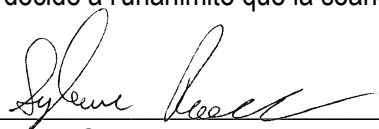
- Le projet de réutilisation du sol doit être approuvé par résolution du conseil municipal, avisé par son comité consultatif d'urbanisme, conformément au Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) prévu à l'annexe E.4 du règlement numéro 2009-Z-00 concernant le zonage ainsi qu'à la section 40 du règlement numéro 2012-00 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- Le projet de réutilisation du sol doit, préalablement à la délivrance du permis de lotissement et du permis de construction, faire l'objet d'une entente avec la Ville, conformément au règlement numéro 795-16 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux ou d'utilité publique (l'Entente);
- L'Entente doit prévoir minimalement :
Le réaménagement du stationnement adjacent au terrain de baseball du parc des Chevaliers-de-Colomb afin de répondre à un besoin total de 72 cases de stationnement, lesquelles seront réparties de la façon suivante :
 - 20 à 30 cases de stationnement sous forme d'aménagements dans l'emprise excédentaire au nord du boulevard Saint-Laurent, le long du projet de réutilisation du sol et du parc des Chevaliers-de-Colomb;
 - 42 à 50 cases supplémentaires dans une section du parc de baseball, laquelle sera désignée par la Ville;
 - Le rattachement des infrastructures du stationnement du terrain de baseball à celles de la rue projetée du projet de réutilisation du sol;
 - Un stationnement temporaire aux fins du terrain de baseball, le temps des travaux de démolition et de construction, sur un terrain désigné par la Ville;
 - Le paiement par le demandeur de la mise aux normes de l'éclairage existant à la satisfaction de la Ville et selon une étude photométrique, afin de préserver la qualité de vie des résidents de son projet de réutilisation du sol;
 - La réalisation de la rue prévue au Plan d'aménagement d'ensemble du secteur des Chevaliers de Colomb, tel qu'illustré à l'annexe E.4 du règlement numéro 2009-Z-00 concernant le zonage;
 - L'aménagement d'un trottoir reliant les tronçons existants au nord du boulevard Saint-Laurent, entre la rue Barbeau et la rue Cherrier;
- Le demandeur doit remettre une lettre de garantie financière d'un montant de 1 300 000 \$. Cette garantie pourra être libérée lorsque l'entente visée par la présente autorisation sera entrée en vigueur et que la ou les garanties financières exigées par cette entente auront été dûment fournies à la Ville. À défaut de respecter les conditions, la Ville pourra encaisser la garantie de 1 300 000 \$ à titre de pénalité. Ce montant pourra être encaissé à titre de pénalité dans le cas où les conditions ne seraient pas respectées;
- La démolition devra débuter dans les 3 mois suivant la réalisation des conditions de la présente autorisation et se terminer au plus tard dans les 6 mois suivant le début de la démolition.

Toute personne peut, dans les trente (30) jours d'une décision du comité d'étude des demandes de démolition, demander au conseil municipal de réviser cette décision. Le conseil pourra confirmer la décision du comité d'étude des demandes de démolition ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû prendre.

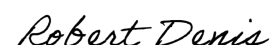
CDD 2026-02-05

LEVÉE DE LA SÉANCE

Il est décidé à l'unanimité que la séance soit levée.



Sylvain Bouchard
Président



Robert Denis
Secrétaire