

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE CONTRECŒUR

Procès-verbal de la séance ordinaire du comité de démolition tenue le lundi 29 janvier 2024 à 17 h, à laquelle sont présents :

Madame la mairesse, Maud Allaire  
Madame la Membre du comité de démolition, Maggy Bissonnette  
Monsieur le Membre du comité de démolition, Pierre Bélisle  
Monsieur le Membre du comité de démolition, Claude Dansereau  
Monsieur le Membre du comité de démolition, Claude Bérard  
Madame la Membre du comité de démolition, Karine Messier

Est absent :

Monsieur le Membre du comité de démolition, Pierre-Olivier Roy

Sont également présentes :

Monsieur Guillaume Gendron, directeur de l'urbanisme et environnement  
Monsieur Thierry Larrivée, directeur général

ORDRE DU JOUR

1. 1 - OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE
2. 2 - LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR
3. 3 - LECTURE ET ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 28 AOÛT 2023
4. 4 - ADMINISTRATION ET ORGANISATION
5. 5 - AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME
  - 5.1 Audition publique et autorisation relativement à la demande de démolition de l'immeuble situé au 5413, route Marie-Victorin
6. 6 - AFFAIRES DIVERSES
7. 7 - LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

**1 - OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE**

---

Le quorum étant constaté conformément à l'article 321 de la *Loi sur les cités et villes*, (RLRQ, c. C-19), la mairesse déclare la séance ouverte à 17 h 08.

24-01-010

**2 - LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**

---

Il est proposé par : Monsieur Claude Bérard  
Appuyé par : Madame Karine Messier

Et résolu unanimement :

**QUE** l'ordre du jour de la présente séance du comité de démolition soit adopté, tel que soumis.

**ADOPTÉE**

24-01-011

**3 - LECTURE ET ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 28 AOÛT 2023**

---

Il est proposé par : Monsieur Claude Bérard  
Appuyé par : Monsieur Claude Dansereau

Et résolu unanimement :

**QUE** le procès-verbal du Comité de démolition de la séance tenue le 28 août 2023 soit approuvée.

ADOPTÉE

**4 - ADMINISTRATION ET ORGANISATION**

---

**5 - AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME**

---

24-01-012

AUDITION PUBLIQUE ET AUTORISATION RELATIVEMENT À LA DEMANDE DE DÉMOLITION DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU 5413, ROUTE MARIE-VICTORIN

---

**CONSIDÉRANT** qu'une audition publique a été tenue;

**CONSIDÉRANT QU'**aucune opposition motivée n'a été transmise lors de la période d'affichage de la demande de démolition;

**CONSIDÉRANT** la détérioration avancée du bâtiment actuel;

**CONSIDÉRANT** la faible valeur patrimoniale du bâtiment;

**CONSIDÉRANT** le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur du bâtiment indiquée au rôle d'évaluation;

**CONSIDÉRANT** le fait que le nouveau bâtiment proposé est conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur

**EN CONSÉQUENCE,**

Il est proposé par : Monsieur Claude Dansereau  
Appuyé par : Monsieur Claude Bérard

Et résolu unanimement :

**AUTORISER** la démolition complète du bâtiment principal situé au 5413, route Marie-Victorin, aux conditions suivantes :

1° **QUE** la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal soit accompagnée des documents suivants :

1.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;

1.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté;

2° pendant toute la durée des travaux de démolition, le titulaire de l'autorisation de démolition doit assurer la propreté du terrain sur lequel les travaux de démolition sont effectués et du domaine public qui y est adjacent. Il doit garantir la sécurité de ce terrain, notamment en clôturant toute excavation, et doit disposer des matériaux et débris de démolition dans une installation d'élimination des matières résiduelles détenant toutes les autorisations gouvernementales pour recevoir ces matières;

3° qu'une garantie financière de 5 000 \$ soit fournie préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition pour assurer le respect des conditions prévues à cette résolution;

4°. En cas de défaut du titulaire du certificat d'autorisation de respecter cette condition, après la transmission d'un avis écrit au titulaire l'enjoignant de respecter la condition dans un délai imparti, la Ville pourra, à son choix, exiger le paiement, en tout ou en partie, de la garantie financière.

**QUE** le préambule fasse partie intégrante de la présente résolution.

ADOPTÉE

## **6 - AFFAIRES DIVERSES**

---

Aucune information diverse.

24-01-013

## **7 - LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

---

Advenant 17h13.

Il est proposé par : Monsieur Claude Dansereau  
Appuyé par : Monsieur Claude Bérard

Et résolu unanimement :

**QUE** la séance du comité de démolition soit levée.

ADOPTÉE

---

Mme Maud Allaire,  
Mairesse

---

Guillaume Gendron,  
Directeur de l'urbanisme et  
environnement

---

*L'original du présent procès-verbal ainsi que  
les annexes et documents connexes sont  
conservés aux archives municipales*



**Contrecoeur**  
sur le fleuve

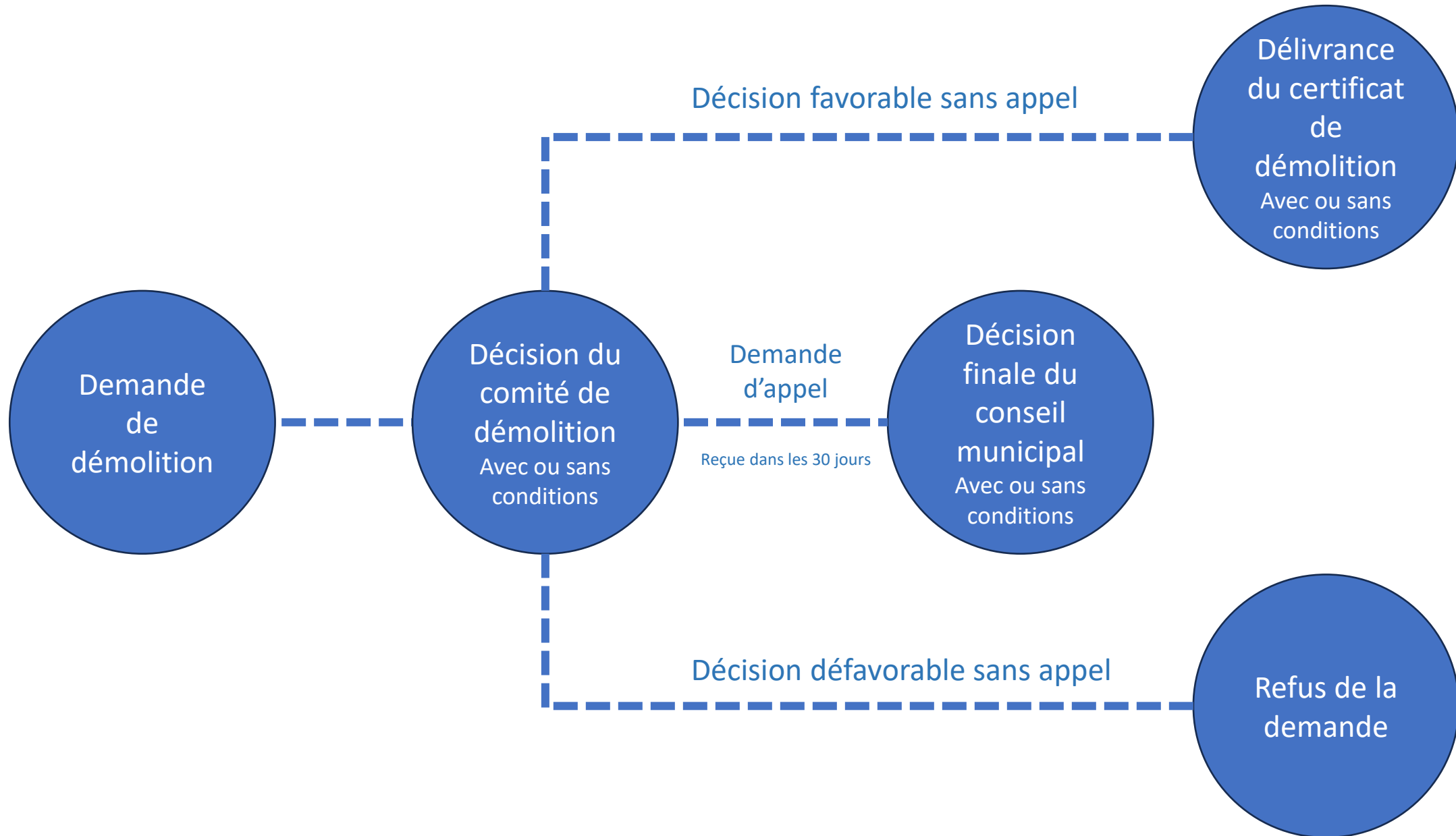
# COMITÉ DE DÉMOLITION

**Demande de démolition de 1 bâtiment résidentiel – 5413, route marie-Victorin, Contrecoeur  
(# lot : 4 813 630)**

Approuver, conformément au Règlement régissant la démolition des immeubles (129-2022), une demande de démolition pour un immeuble comprenant 1 logement situé au 5413, route Marie-Victorin pour permettre un projet de redéveloppement résidentiel - dossier relatif à la demande 2023-475.



# PROCÉDURE RELATIVE À UNE DEMANDE DE DÉMOLITION



**Règlement 1279-2022 (Article 34)**

Le Comité doit accorder le permis de démolition, s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition, compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties. Les critères d'évaluation suivants sont considérés pour rendre la décision :

- 1° L'état de l'immeuble visé par la demande;
- 2° La détérioration de l'apparence architecturale et du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage causée par la démolition de l'immeuble visé par la demande;
- 3° Le cas échéant, la valeur patrimoniale rattachée à l'immeuble à démolir dont :
  - a) l'histoire de l'immeuble;
  - b) sa contribution à l'histoire locale ou régionale;
  - c) son degré d'authenticité et d'intégrité;
  - d) sa représentativité d'un courant architectural particulier;
  - e) sa contribution à un ensemble à préserver;
  - f) tout autre critère pertinent.
- 4° Le coût de restauration de l'immeuble visé;
- 5° L'utilisation projetée du sol dégagé;
- 6° Lorsque l'immeuble visé dans la demande comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires;
- 7° La valeur économique, sociale et environnementale du projet de réutilisation du sol dégagé est égale ou supérieure à la valeur actuelle;
- 8° Les enjeux relatifs au redéveloppement du terrain;
- 9° Tout autre critère pertinent.



## EXTRAIT DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

148.0.7 Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les 10 jours de la publication de l'avis public ou, à défaut, dans les 10 jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier ou au secrétaire-trésorier de la municipalité, selon le cas.

Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues; ses séances sont publiques.

Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

Aucune opposition n'a été reçue

## EXTRAIT DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

148.0.19. Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil.

Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du premier alinéa.

Tout citoyen qui souhaite faire appel de la décision peut transmettre par écrit sa demande au greffe de la ville de Contrecoeur à l'adresse suivante : [greffe@ville.contrecoeur.qc.ca](mailto:greffe@ville.contrecoeur.qc.ca)

Le conseil municipal fixera une date pour entendre l'appel et les parties concernées.

# ÉTUDE DU DOSSIER





Immeuble visée par la demolition – 5413, route Marie-Victorin



Zone PIIA - Patrimoine



5413, route Marie-Victorin

**Année d'occupation**

- Construction en 1960
- Achat par Mme Rose-Anna Jones – Couturière
- Léopold Morissette, pharmacien – 1972 suivant le décès de sa conjointe (Mme Rosa-Anna)
- Achat par M. Gilles Paquette , étudiant – 1977
- Achat par Mme Lucia Gariépy, opératrice – 1977
- Achat par M. Yvon Rioux, employé de Stelco – 1980
- Achat par Gestion immobilière ML2 Inc. - 2022

**Résumé**

- Construction d'un bâtiment unifamilial isolé en 1960;
- Occupation passive et permanente;
- Peu d'entretien sur le bâtiment et le terrain depuis plusieurs années;
- Déterioration importante du bâtiment en date d'aujourd'hui;

## État de deterioration avancé du bâtiment

- Infiltrations d'eau
- Absence de système de chauffage permanent
- Plomberie à refaire au complet
- Électricité à refaire au complet
- Revêtement de finition intérieur endommagé
- Problème de structure de plancher
- Revêtement extérieur non étanche
- Platelage de toit "mou" dont la structure est à faire vérifier par un expert en structure
- Présence de vermiculite pouvant contenir de l'amiante.



## Valeur patrimoniale de l'immeuble

### **La valeur patrimoniale de l'immeuble est présumée faible.**

#### ***Contribution à l'Histoire Locale ou Régionale:***

Ce bâtiment résidentiel, construit dans les années 1960, n'a pas joué un rôle significatif dans l'histoire locale ou régionale. Bien que son époque de construction coïncide avec une période de changement et de développement dans la région, il n'est pas associé à des événements ou des figures historiques majeures. Sa contribution à l'histoire locale se limite à son existence en tant qu'exemple résidentiel de cette époque.

#### ***Authenticité et Intégrité:***

L'état de détérioration avancé du bâtiment a compromis son intégrité et son authenticité. Les modifications et les dommages subis au fil des années ont altéré ses caractéristiques originales, rendant difficile l'appréciation de son état initial. Cette perte d'éléments originaux affecte négativement son authenticité en tant que représentant de l'architecture des années 1960.



## Valeur patrimoniale de l'immeuble

### ***Représentativité d'un Courant Architectural Particulier:***

Bien que construit dans un style éclectique, le bâtiment ne présente pas de caractéristiques distinctives le rendant représentatif d'un courant architectural particulier des années 1960. Son style éclectique, plutôt que de refléter une tendance architecturale significative de cette période, semble plutôt être le résultat d'une conception sans direction claire ou d'une influence artistique cohérente.

### ***Contribution à un Ensemble à Préserver:***

Le bâtiment ne contribue pas de manière significative à un ensemble urbain ou architectural méritant préservation. Son style, son état et son manque d'intégration harmonieuse avec son environnement ne renforcent ni ne complètent les qualités des structures environnantes. En conséquence, sa préservation ne semble pas essentielle pour maintenir ou améliorer la valeur de l'ensemble architectural ou urbain dans lequel il se trouve.

Coût de la restauration

**562 000\$**

Coût de la valeur du bâtiment  
au rôle d'évaluation foncière :

**312 166\$**

COÛT DE RÉNOVATION

33003 EXCAVATION ET LEVER LA PROPRIÉTÉ	39 000,00
33005 FONDATION	22 000,00
33011 LOCATION DE CONTENEUR ET GESTION DES DÉCHETS	18 000,00
33013 DALLE DE BÉTON	14 000,00
33019 CHARPENTE	32 000,00
33021 ACHAT PORTES ET FENETRES	17 000,00
33023 TRUST ET POUTRELLE	25 000,00
33025 PLOMBERIE	16 000,00
33027 ÉLECTRICIEN	22 900,00
33029 ISOLATION	19 800,00
33031 VENTILLATION	7 000,00
33032 ACHAT DE MATÉRIAUX	97 000,00
33035 TOITURE ET RETRAIT DE LA TOITURE EN SOUS COUCHE	18 000,00
33037 MAÇONNERIE MAIN D'OEUVRE	19 000,00
33039 MACONNERIE - MATÉRIAUX	11 000,00
33041 CÉRAMIQUE MAIN D'OEUVRE	7 000,00
33042 CÉRAMIQUE MATÉRIAUX	3 000,00
33043 POSE DE GYPSE	4 500,00
33045 FINITION INTÉRIEURE MATÉRIAUX	8 000,00
33047 ESCALIERS	6 000,00
33049 PEINTURE	7 900,00
33050 ACHAT PLANCHER	17 000,00
33052 LUMINAIRES	4 000,00
33054 CUISINE ET SALLE DE BAIN	25 000,00
33055 COMPTOIR ET INSTALLATION	4 000,00
33056 REVÊTEMENT EXTÉRIEUR	17 000,00
33057 TERRASSEMENT	45 000,00
33058 ASPHALTE ET PAVE	4 000,00
33059 CRÉPI	8 000,00
33066 MÉNAGE FINAL	900,00
33071 GESTION DE PROJET	23 000,00
<b>Total du coût de construction</b>	<b>\$ 562 000,00</b>





## Projet de remplacement- Perspective





## Projet de remplacement- Perspective

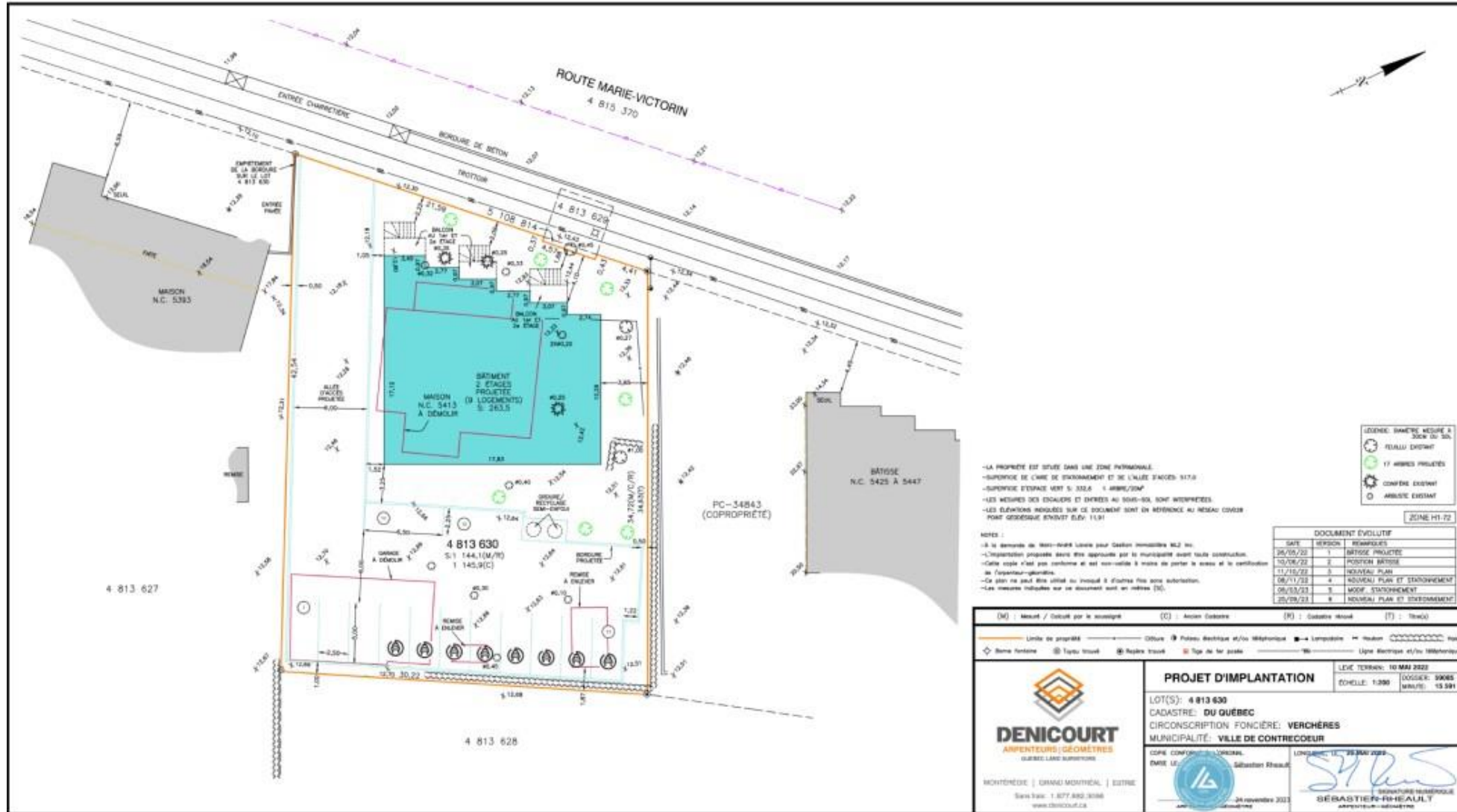




## Projet de remplacement- Perspective



Projet de remplacement- Implantation



LEGENDE: DIMENSIONNÉE À 30CM DU SOL

- FERRAIL EXISTANT
- 17 ARBRES PROJETÉS
- CONFÈRE EXISTANT
- AMBULISTE EXISTANT

ZONE H1-72

NOTES :

- LA PROPRIÉTÉ EST SITUÉE DANS UNE ZONE PAROISSIALE.
- SUPERFICIE DE CURBE DE STATIONNEMENT ET DE VALÉE D'ACCÈS: 517,0
- SUPERFICIE D'ESPACE VERT S: 332,4 1 ARBRE/20M<sup>2</sup>
- LES MESURES DES ESCALIERS ET ENTRÉES AU SOL-SOL, SONT INTERPRÉTÉES.
- LES ÉLEVATIONS INDICÉES SUR CE DOCUMENT SONT EN RÉFÉRENCE AU NIVEAU COURSE PORT GÉOMÉTRIQUE ENVISYEV BLEV 11,91

NOTES :

- À la demande de M. et M. Lavoie pour l'ancien propriétaire M.L. Inc.
- L'implantation proposée devra être approuvée par la municipalité avant toute construction.
- Cette copie n'est pas conforme et est non-valable à moins de porter le sceau et la certification de l'ingénieur-géomètre.
- Ce plan ne peut être utilisé ou reproduit d'aucune façon sans autorisation.
- Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (M).

DOCUMENT ÉVOLUTIF		
DATE	VERSION	REMARQUES
20/05/23	1	BATISSE PROJETÉE
10/08/22	2	POSITION BATISSE
11/10/22	3	NOUVEAU PLAN
08/11/22	4	NOUVEAU PLAN ET STATIONNEMENT
08/03/23	5	MODIF. STATIONNEMENT
25/09/23	6	NOUVEAU PLAN ET STATIONNEMENT

(M) : Meuble / Décollé par le soudeur (C) : Ancien Existence (R) : Coûtée troué (T) : Tracé

— Limite de propriété — Offre — Puits, électrique et/ou téléphonique — 4 Longérite — Heuler — Ligne électrique et/ou téléphonique

◆ Borne fontaine — Tapis troué — Réseaux troués — Tige de fer posée —

**DENICOURT**  
ARCHITECTURE / GÉOMÈTRES  
GABRIEL LAROCHE

MONTRÉAL • GRAND MONTRÉAL • ESTRIE  
Sans frais: 1.877.882.3088  
www.denicourt.ca

**PROJET D'IMPLANTATION**  
LEVE TERRAIN: 10 MAR 2022  
ÉCHELLE: 1:200 DOSSIER: 90065  
DATE: 24 novembre 2023

LOT(S): 4 813 630  
CADASTRE: DU QUÉBEC  
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: VERCHÈRES  
MUNICIPALITÉ: VILLE DE CONTRECOEUR

COPIE CONFORME DU LOCAL  
DATE LE: 24 novembre 2023  
Sébastien Rioux  
GÉOMÈTRE

LONGÉRITE: 10 MAR 2022  
Sébastien Rioux  
GÉOMÈTRE

**Règlement 1279-2022 (Article 34)**

Le Comité doit accorder le permis de démolition, s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition, compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties. Les critères d'évaluation suivants sont considérés pour rendre la décision :

1	L'état de l'immeuble visé par la demande;	L'immeuble est fortement détérioré. Construit dans les années 1960, il est un bâtiment résidentiel de plein-pied qui a subi des dégradations importantes au fil du temps, compromettant son intégrité structurelle et esthétique.
2	La détérioration de l'apparence architecturale et du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage causée par la démolition de l'immeuble visé par la demande;	La démolition de cet immeuble pourrait avoir un impact minimal sur l'apparence architecturale du quartier, étant donné son état détérioré et son style éclectique non représentatif. Cela pourrait même améliorer l'esthétique et la qualité de vie du voisinage en éliminant une structure en mauvais état.
3	Le cas échéant, la valeur patrimoniale rattachée à l'immeuble à démolir;	La valeur patrimoniale est faible et sa contribution à l'histoire locale ou régionale est minimale.
4	Le coût de restauration de l'immeuble visé;	Le coût de restauration est élevé et représente un coût supérieur à la valeur du bâtiment actuel.
5	L'utilisation projetée du sol dégagé;	Le projet de remplacement proposé est conforme aux exigences et normes réglementaires de la Ville de Contrecoeur.

6	Lorsque l'immeuble visé dans la demande comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires;	Le bâtiment est présentement vacant
7	La valeur économique, sociale et environnementale du projet de réutilisation du sol dégagé est égale ou supérieure à la valeur actuelle;	La valeur économique, sociale et environnementale du projet de réutilisation du sol est supérieur à la valeur actuelle;
8	Les enjeux relatifs au redéveloppement du terrain;	Le projet est conforme à la réglementation d'urbanisme et au plan d'urbanisme en vigueur.



# RECOMMANDATION



La direction est **FAVORABLE** pour les raisons suivantes :

- La démolition est essentielle pour la réalisation d'un nouveau projet immobilier qui s'aligne avec le plan d'urbanisme actuel et la réglementation d'urbanisme en vigueur. Ce projet contribue au développement cohérent et harmonieux de la ville, en accord avec ses orientations stratégiques à long terme.
- La demande de démolition satisfait pleinement aux critères du Règlement 1279-2022, assurant une procédure conforme et transparente.
- L'immeuble actuel a un impact négatif sur le caractère esthétique du quartier. Le projet de remplacement, de meilleure qualité, promet d'améliorer significativement l'esthétique et la fonctionnalité de l'espace urbain
- Le projet a été soigneusement analysé et approuvé conformément au Programme d'Implantation et d'Intégration Architecturale (PIIA) spécifique pour le secteur Patrimoine de la ville de Contrecoeur.
- Une garantie financière de 5000\$ est imposée au promoteur, assurant que le projet de remplacement sera réalisé conformément aux plans et devis soumis. Cette mesure garantit l'engagement du promoteur envers la qualité et la fidélité du projet.

MERCI DE VOTRE ATTENTION

