

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CONTRECŒUR

Procès-verbal de la séance ordinaire du comité de démolition tenue le lundi 4 mai 2026
à 18 h 00, à laquelle sont présents :

Madame la mairesse, Maud Allaire
Monsieur le Membre du comité de démolition, Claude Dansereau
Monsieur le Membre du comité de démolition, René Laprade
Madame la Membre du comité de démolition, Manon Handfield
Madame la Membre du comité de démolition, Catherine Rondeau
Madame la Membre du comité de démolition, Maguy Bissonnette

Formant le quorum requis sous la présidence de la Membre du comité de démolition,
madame la mairesse, Maud Allaire

Est absent :

Monsieur le Membre du comité de démolition, Stéphane Desrosiers

Sont également présentes :

Monsieur Thierry Larrivée, directeur général
Me Mélanie Turcotte, greffière-adjointe

ORDRE DU JOUR

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE
2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR
3. ADMINISTRATION ET ORGANISATION
4. LECTURE ET ADOPTION DES PROCÈS-VERBAUX DE LA SÉANCE DU 2 JUILLET 2025
ET DU 2 FÉVRIER 2026
5. AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME
 - 5.1 Audition publique relativement à la demande de démolition de
l'immeuble situé au 8030, route Marie-Victorin
 - 5.2 Autorisation de la démolition complète du bâtiment principal situé au
8030, route marie-victorin
6. AFFAIRES DIVERSES
7. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

Le quorum étant constaté conformément à l'article 15 du Règlement U-700 relatif à la démolition des immeubles sur le territoire de Contrecœur, la mairesse déclare la séance ouverte à 18h00

26-01-004

LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par : René Laprade

Appuyée par : Manon Handfield

Et résolu unanimement :

D'ADOPTER l'ordre du jour tel que présenté.

ADOPTÉE

ADMINISTRATION ET ORGANISATION

26-01-005

LECTURE ET ADOPTION DES PROCÈS-VERBAUX DE LA SÉANCE DU 2 JUILLET 2025 ET DU 2 FÉVRIER 2026

Il est proposé par : Claude Dansereau

Appuyée par : Maggy Bissonnette

Et résolu unanimement :

D'ADOPTER les procès-verbaux de la séance du 2 juillet 2025 et du 2 février 2026, tel que déposés.

ADOPTÉE

AUDITION PUBLIQUE RELATIVEMENT À LA DEMANDE DE DÉMOLITION DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU 8030, ROUTE MARIE-VICTORIN

Une audition publique est tenue relativement à la demande de démolition de l'immeuble situé au 8030, route Marie-Victorin

26-01-006

AUTORISATION DE LA DÉMOLITION COMPLÈTE DU BÂTIMENT PRINCIPAL SITUÉ AU 8030, ROUTE MARIE-VICTORIN

CONSIDÉRANT QU'une audition publique a été dûment tenue conformément à la réglementation en vigueur;

CONSIDÉRANT QU'aucune opposition motivée n'a été reçue durant la période d'affichage relative à la demande de démolition;

CONSIDÉRANT que cette demande a été analysée conformément au Règlement régissant la démolition des immeubles (U-700), notamment au regard des critères d'évaluation prévus à l'article 29;

CONSIDÉRANT QUE le projet de remplacement soumis consiste en une construction unifamiliale résidentielle

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par : Claude Dansereau
Appuyé par : Manon Handfield

Et résolu unanimement :

D'AUTORISER la démolition complète du bâtiment principal situé au 8030, route Marie-Victorin, Contrecoeur.

D'ASSORTIR cette autorisation de la condition suivante : le requérant devra déposer, préalablement à la délivrance du certificat de démolition, une garantie financière de mille dollars (1 000 \$) afin d'assurer la sécurité, l'ordre et l'esthétique de l'environnement urbain lors des travaux de démolition et de la réalisation du projet de réutilisation du sol dégagé, et afin de garantir le respect des conditions et la conformité du projet tel qu'autorisé.

ADOPTÉE

AFFAIRES DIVERSES

Aucune mention.

26-01-007

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

CONSIDÉRANT QUE les sujets à l'ordre du jour ont tous été traités.

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par : Catherine Rondeau
Appuyé par : René Laprade

Et résolu unanimement :

QUE la séance soit levée à 18 h 04

ADOPTÉE

Mme Maud Allaire
Mairesse

Comité de démolition

Le 4 mai 2026

Service de l'urbanisme et
de l'environnement

Ville de Contrecoeur



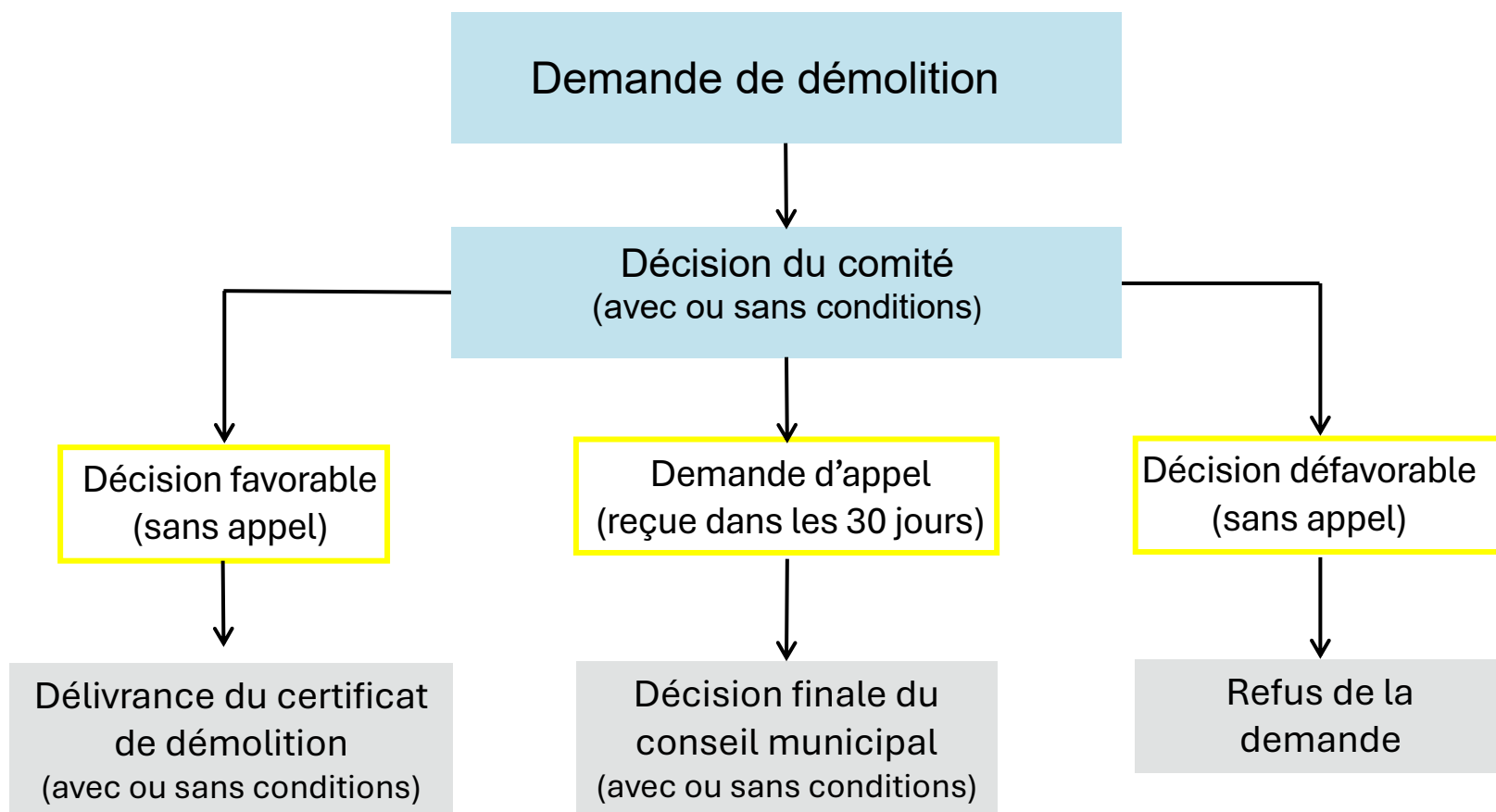


PROCÉDURE RELATIVE À UNE DEMANDE DE DÉMOLITION

Demande de démolition de 1 bâtiment résidentiel – 8030, route Marie-Victorin, Contrecoeur (# lot : 6 477 237)

Approuver, conformément au Règlement régissant la démolition des immeubles (U-700), une demande de démolition pour un bâtiment situé au 8030, route Marie-Victorin - dossier relatif à la demande 2025-088.

CHEMINEMENT



CRITÈRES D'ANALYSE (règlement U-700 art. 29)

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.

Processus d'opposition

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

Appel de la décision du comité

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

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

ÉTUDE DU DOSSIER



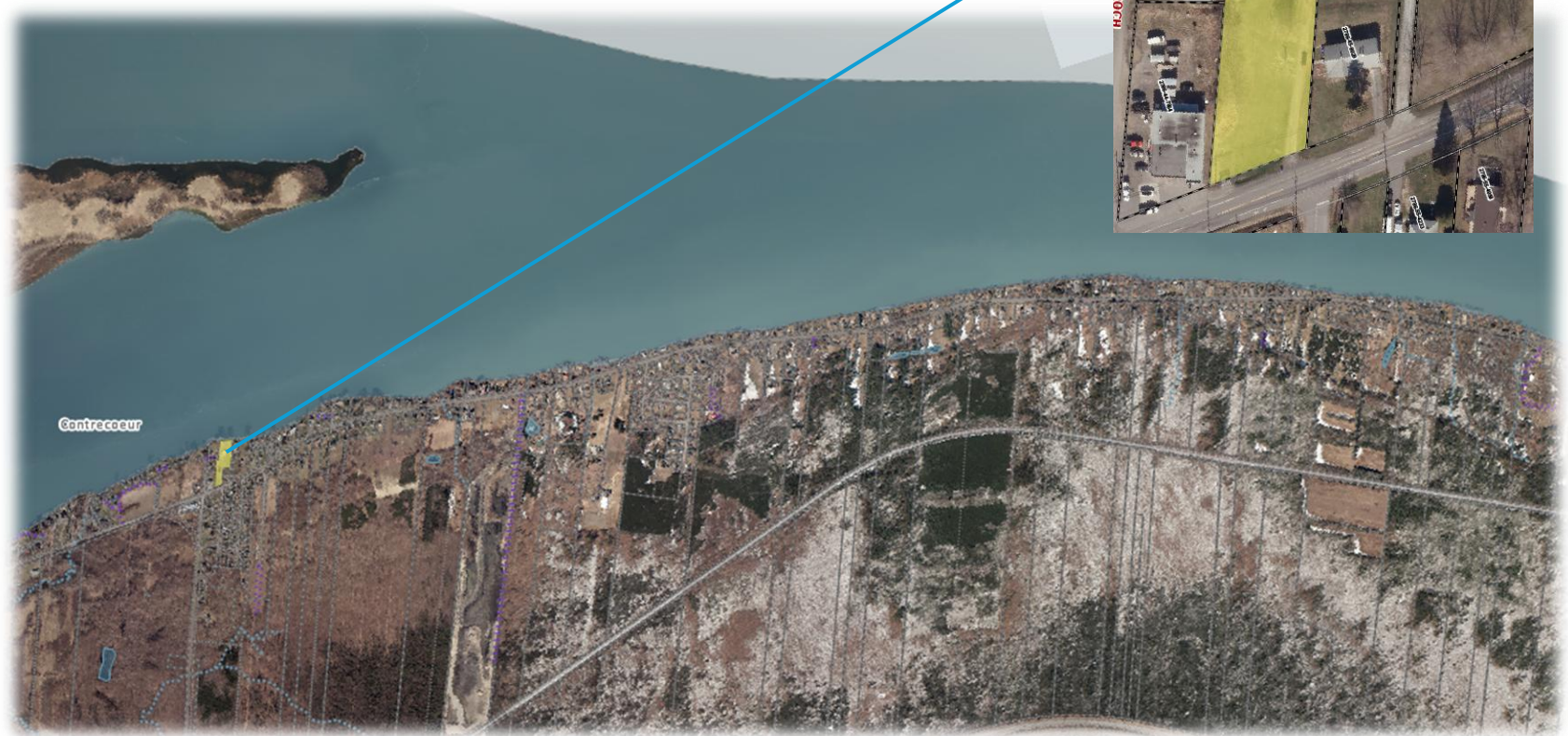
Contrecœur
sur le fleuve

ÉTUDE DU DOSSIER : BÂTIMENT VISÉ

Année de construction : 1880 (évaluation approximative)
8030, route Marie-Victorin



ÉTUDE DU DOSSIER : CONTEXTE



ÉTUDE DU DOSSIER : HISTORIQUE D'OCCUPATION

L'immeuble du 8030, route Marie-Victorin aurait été construit vers 1880 et représente un exemple typique d'habitation rurale québécoise de la fin du XIX^e siècle, initialement utilisé comme résidence principale. À partir des années 1930, dans un contexte d'exode rural, il aurait été transformé en résidence secondaire, ce qui aurait contribué à une baisse d'entretien et à sa dégradation actuelle. Les recherches menées dans diverses sources documentaires et archives n'ont pas permis d'identifier des propriétaires marquants ni de relever des transformations significatives du bâtiment.

1917 – 1948

Aldéric Jussaume

Propriétaire à la suite d'une transaction immobilière.

1948 – 1975

Armand Duval

Propriétaire à la suite d'une transaction immobilière.

1975 – 1985

Alice Mongeau

Propriétaire à la suite d'une transaction immobilière.

1985 – 2020

Réal Duval

Propriétaire à la suite d'une transaction immobilière.

2020 – 2021

Ginette Pelletier

Propriétaire à la suite d'une transaction immobilière.

2021 – ...

Pierre Duval

Propriétaire actuel

Informations fournies dans
un rapport rédigé par M. Marc
Proulx

ÉTUDE DU DOSSIER : ÉTAT DE L'IMMEUBLE

État de détérioration du bâtiment

L'évaluation de l'état de l'immeuble est fondée sur un **rapport d'inspection professionnelle** réalisé par Jonathan Papineau, Technologue en bâtiment et Simon Breault Gosselin, Ingénieur chez **Breault & Gosselin Expert Conseil Inc.**

•Fondations

- Fondation en pierre de moellons avec joints de mortier fortement détériorés, suggérant une perte de stabilité.
- Présence d'humidité importante dans le vide sanitaire, accélérant la dégradation des matériaux.
- Nécessité de travaux majeurs : rejointoiement en profondeur, excavation, drainage et imperméabilisation.

•Structure

- Structure de bois affectée par une putréfaction avancée à plusieurs endroits (murs, poutres, colonnes).
- Fléchissements importants des planchers et appuis inadéquats, compromettant la capacité portante.
- Colonnes appuyées directement sur le sol et éléments structuraux non conformes, nécessitant un remplacement partiel ou complet.

•Toiture

- Défaillance du système d'étanchéité (tôle mal fixée, infiltrations d'eau).
- Présence de moisissures et de signes de mouillage au niveau du pontage de toiture.
- Réfection complète de la toiture requise pour assurer l'imperméabilité.

•Enveloppe du bâtiment

- Revêtement extérieur en bois fortement détérioré, avec peinture écaillée et sections pourries laissant pénétrer l'eau.
- Portes et fenêtres désuètes, sans étanchéité ni performance énergétique adéquate.
- Absence d'isolation, rendant l'enveloppe non conforme et inefficace énergétiquement.

•Conformité

- Bâtiment globalement désuet et non conforme aux normes actuelles de construction.

ÉTUDE DU DOSSIER : VALEUR PATRIMONIALE DE L'IMMEUBLE

La valeur patrimoniale de l'immeuble situé au 8030, route Marie-Victorin

Pour évaluer la valeur patrimoniale de cette maison, on peut appliquer des critères couramment utilisés (ancienneté, intégrité, style/typologie, contexte, rareté).

Bien qu'elle date de 1880, cet immeuble a perdu grandement de son intégrité. Le fait qu'elle soit transformée en chalet dès les années 1930 a fait en sorte que son entretien e été restreint, comme plusieurs autres dans ce secteur.

De style commun sans aucune particularité, elle reflète un courant qui se retrouve sur l'ensemble de territoire québécois. Ainsi, sa rareté ne peut-être tenue en compte dans une évaluation patrimoniale.

Finalement, l'inventaire patrimonial de la Ville de Contrecoeur qui recense plusieurs bâtiments d'intérêt sur cette voie, n'a pas retenu l'immeuble situé au 8030 Marie - Victorin, elle ne figure pas dans la liste comme « bâtiment patrimonial classé » ou « d'intérêt inventorié ».

Contribution à l'Histoire Locale ou Régionale

L'immeuble s'inscrit dans le développement historique de la route Marie-Victorin, axe structurant longeant le fleuve Saint-Laurent et caractéristique de l'occupation linéaire du territoire en Montérégie. Ce secteur, anciennement connu sous le nom de rang de la Petite Misère, a connu une occupation progressive dès le XVIII^e siècle, suivie d'un regain d'intérêt au début du XX^e siècle, notamment pour des fonctions de villégiature. L'immeuble témoigne de cette évolution, ayant possiblement participé à la transition du secteur d'un usage agricole vers un usage récréatif et résidentiel. Toutefois, aucune association directe avec un événement historique marquant, une activité économique spécifique ou un personnage d'importance n'a pu être établie à ce jour. Sa contribution demeure donc principalement représentative du mode d'occupation du territoire plutôt que singulière.

Informations fournies dans
un rapport rédigé par M. Marc
Proulx

ÉTUDE DU DOSSIER : VALEUR PATRIMONIALE DE L'IMMEUBLE

Authenticité et Intégrité

L'analyse du bâtiment révèle une perte importante d'intégrité, bien que certains éléments d'origine subsistent. Le volume général, la forme du toit à deux versants et la composition symétrique de la façade semblent correspondre à l'état d'origine.

Toutefois, plusieurs composantes ont été modifiées ou altérées :

- Le revêtement extérieur en bois montre une usure avancée et pourrait avoir été partiellement remplacé;
- La toiture en tôle constitue une modification par rapport aux matériaux traditionnels d'origine;
- Les éléments décoratifs, tels que les volets, semblent être des ajouts postérieurs;
- Le porche et certains éléments structuraux présentent des signes d'affaissement ou de remplacement sommaire.

Informations fournies dans
un rapport rédigé par M. Marc
Proulx

Ainsi, bien que la typologie générale soit conservée, l'authenticité matérielle est partiellement compromise. L'intégrité globale du bâtiment est jugée faible à moyenne.

Représentativité d'un Courant Architectural Particulier:

L'immeuble constitue un exemple typique de l'architecture vernaculaire rurale québécoise. Ce type de construction, répandu sur l'ensemble du territoire, se caractérise par :

- Un volume simple et fonctionnel;
- Une structure en bois;
- Un toit à deux versants;
- Une composition symétrique de la façade.

Ce courant architectural, issu des traditions constructives françaises et adapté aux conditions locales, privilégie la fonctionnalité et l'économie de moyens. Bien que représentatif, le bâtiment ne présente pas de caractéristiques rares ou exceptionnelles.

Contribution à un Ensemble à Préserver:

Contribution à un Ensemble à Préserver:

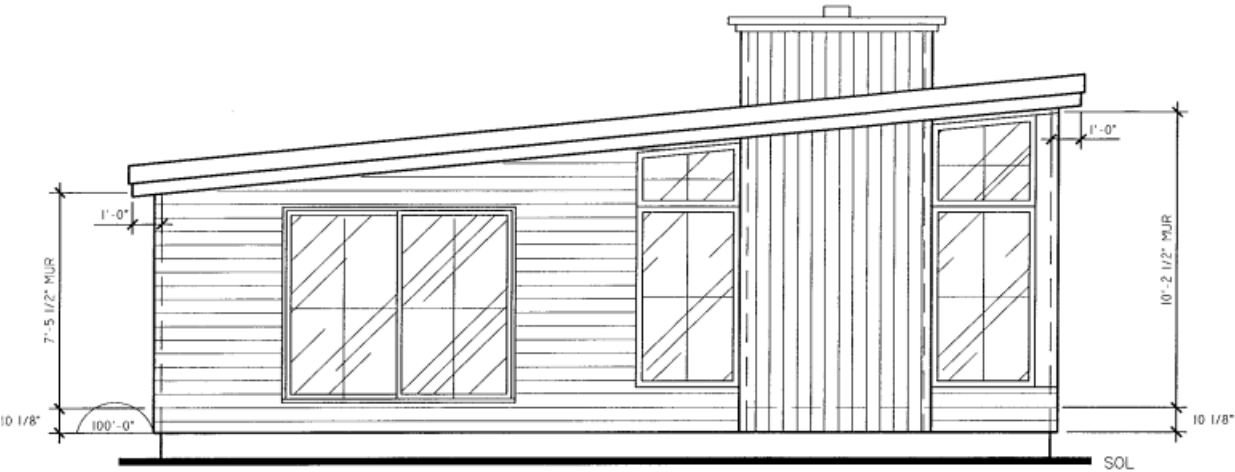
L'immeuble s'insère dans un environnement caractérisé par une occupation dispersée le long de la route Marie-Victorin, composée d'un mélange de bâtiments des années 60-70, de résidences secondaires et de constructions plus récentes. Le secteur présente un caractère à la fois rural et riverain, avec une relation visuelle et fonctionnelle importante avec le fleuve Saint-Laurent. De nombreux bâtiments secondaires de type chalet se sont vu démolir pour donner place à des résidences de grande valeur. Toutefois, en raison de son état de dégradation et de l'absence de reconnaissance patrimoniale officielle et de réglementation d'implantation et d'intégration architecturale, la contribution de l'immeuble à un ensemble bâti cohérent demeure limitée. Il ne constitue pas un élément structurant du paysage ni un repère significatif dans le tissu environnant.

Informations fournies dans
un rapport rédigé par M. Marc
Proulx

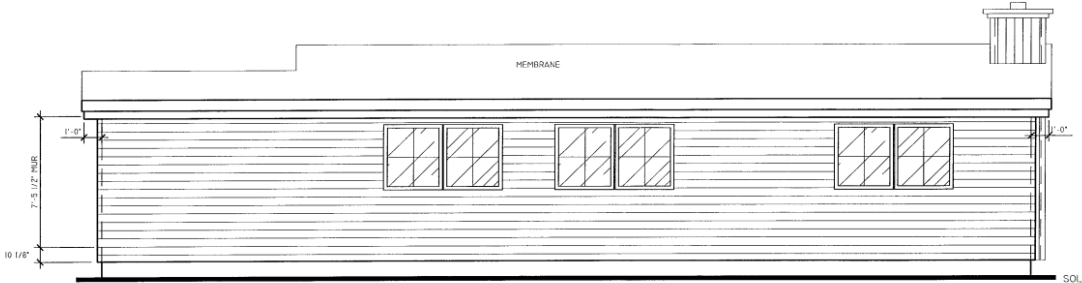
Coût de la restauration
250 000 \$

Coût de la valeur du bâtiment au
role d'évaluation foncière
63 200 \$

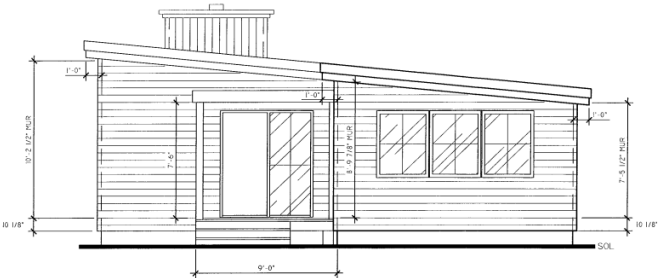
ÉTUDE DU DOSSIER : PROJET DE RÉUTILISATION DU SOL



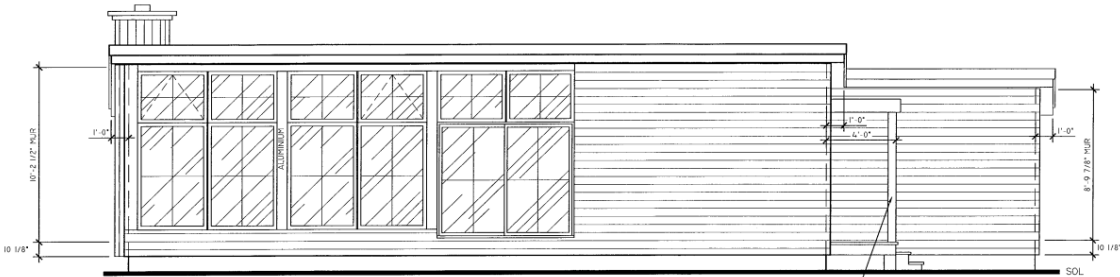
ÉLÉVATION FAÇADE



ÉLÉVATION GAUCHE



ÉLÉVATION ARRIÈRE



ÉLÉVATION DROITE

Valeur économique

À l'heure actuelle, le bâtiment présente une valeur économique nulle en raison de son état de dégradation avancé et des investissements importants requis pour sa remise en état.

Le projet proposé permettrait une revalorisation du site, notamment par :

- Une augmentation de la valeur foncière de plus d'un demi-million;
- La réalisation d'investissements structurants;
- Une amélioration de l'occupation du territoire.

Valeur sociale

Sur le plan social, le projet pourrait contribuer à améliorer la qualité du cadre de vie et à renforcer l'attractivité du secteur.

Valeur environnement

D'un point de vue environnemental, une intervention encadrée permettrait potentiellement une meilleure gestion du terrain et une optimisation de son utilisation. Globalement, le projet constitue une amélioration par rapport à la situation actuelle, tant sur les plans économiques, social qu'environnemental.

Informations fournies dans
un rapport rédigé par M. Marc
Proulx

Réaménagement du terrain

Le terrain étant situé à proximité du fleuve Saint-Laurent, l'implantation de l'immeuble devra être située à l'extérieur de la zone inondable. De plus, l'immeuble devra être relié à un système d'installation septique individuel. Toutefois, une analyse complémentaire pourrait être requise afin d'évaluer :

- La capacité portante du sol;
- Les contraintes liées à l'accès et aux infrastructures;
- Toute servitude ou réglementation applicable.

Ces éléments devront être pris en compte dans le développement du projet afin d'en assurer la faisabilité et la conformité.

Conclusion

En conclusion, l'analyse démontre que l'immeuble présente un intérêt limité sur le plan patrimonial, principalement en raison de son faible degré d'intégrité et de l'absence de caractéristiques distinctives. Le projet envisagé apparaît comme une opportunité de requalification du site, permettant une utilisation plus optimale du terrain tout en contribuant à l'amélioration du secteur.

Informations fournies dans
un rapport rédigé par M. Marc
Proulx

ÉTUDE DU DOSSIER : SYNTHÈSE DE L'ANALYSE

Règlement U-700 (Article 29)

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;	Le bâtiment présente un état de détérioration avancé affectant plusieurs composantes, notamment les fondations, la structure, la toiture et l'enveloppe. Des signes de dégradation importants ont été observés (affaissements, infiltrations). Des travaux majeurs seraient requis pour sa remise en état.
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;	L'immeuble est actuellement dans un état qui affecte son apparence extérieure. Sa démolition modifierait le cadre bâti existant sans toutefois s'inscrire dans un ensemble architectural homogène. Les impacts sur la qualité du voisinage demeurent limités compte tenu du contexte environnant.
3	Le cas échéant, la valeur patrimoniale rattachée à l'immeuble à démolir;	L'immeuble date de la fin du XIX ^e siècle, mais présente une perte importante d'intégrité. Il est représentatif d'un type architectural courant et ne possède pas de caractéristiques distinctives ou rares. Il n'est pas reconnu dans l'inventaire patrimonial municipal.
4	Le coût de restauration de l'immeuble visé;	Les coûts de restauration sont estimés à environ 250 000 \$, incluant des interventions majeures sur l'ensemble des composantes. Ce montant est supérieur à la valeur inscrite au rôle d'évaluation. La faisabilité économique de la restauration doit être considérée.
5	L'utilisation projetée du sol dégagé;	Le projet prévoit la construction d'une résidence unifamiliale sur le terrain. Cette nouvelle utilisation s'inscrit dans la vocation résidentielle du secteur.

ÉTUDE DU DOSSIER : SYNTHÈSE DE L'ANALYSE

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;	L'immeuble ne comprend pas de logements locatifs ou n'est pas occupé par des locataires. Par conséquent, la démolition ne devrait pas entraîner de préjudice en matière de relogement. Cet enjeu est considéré comme non applicable dans ce cas.
7	La valeur économique, sociale et environnementale du projet de réutilisation du sol dégagé est égale ou supérieure à la valeur actuelle;	Le projet de construction d'une résidence unifamiliale permettrait une utilisation du terrain conforme à son usage résidentiel. Il pourrait contribuer à une amélioration de la valeur foncière et à une occupation plus optimale du site. L'intervention s'inscrit dans une logique de mise aux normes et de remplacement d'un bâtiment désuet.
8	Les enjeux relatifs au redéveloppement du terrain;	Le terrain étant situé à proximité du fleuve, certaines contraintes réglementaires doivent être considérées, notamment en lien avec la zone inondable et les installations septiques. Une analyse technique pourrait être requise pour valider la capacité du site à accueillir une nouvelle construction. Ces éléments devront être pris en compte afin d'assurer la conformité du projet.



MERCI DE VOTRE ATTENTION

