

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CONTRECŒUR

Procès-verbal de la séance ordinaire du comité de démolition tenue le lundi 2 février 2026 à 17 h 00, à laquelle sont présents :

Madame la mairesse, Maud Allaire
Monsieur le Membre du comité de démolition, Stéphane Desrosiers
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

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

Est absente :

Madame la Membre du comité de démolition, Maguy Bissonnette

Sont également présentes :

Monsieur Guillaume Gendron, directeur du Service de l'urbanisme et de l'environnement
Monsieur Thierry Larrivée, directeur général
Me Mélanie Turcotte, greffière-adjointe

ORDRE DU JOUR

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE
2. LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR
3. ADMINISTRATION ET ORGANISATION
4. AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME
 - 4.1 Audition publique - Demande de démolition – 8806, route Marie-Victorin
 - 4.2 Autorisation - Demande de démolition 2026-001- 8806, route Marie-Victorin
5. AFFAIRES DIVERSES
6. 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 Contrecoeur, la mairesse déclare la séance ouverte à 17h03

26-01-001

LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par : Catherine Rondeau
Appuyée par : Manon Handfield

Et résolu unanimement :

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

ADOPTÉE

ADMINISTRATION ET ORGANISATION

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

AUDITION PUBLIQUE - DEMANDE DE DÉMOLITION – 8806, ROUTE MARIE-VICTORIN

Une audition publique est tenue relativement à la demande de démolition de l'immeuble situé au 8806, route Marie-Victorin

26-01-002

AUTORISATION - DEMANDE DE DÉMOLITION 2026-001 – 8806, 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 : Stéphane Desrosiers

Et résolu unanimement :

D'AUTORISER la démolition complète du bâtiment principal situé au 8806, 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.

26-01-003
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 17 h 06

ADOPTÉE

Mme Maud Allaire
Mairesse

Comité de démolition

Le 2 février 2026

Service de l'urbanisme et
de l'environnement

Ville de Contrecoeur



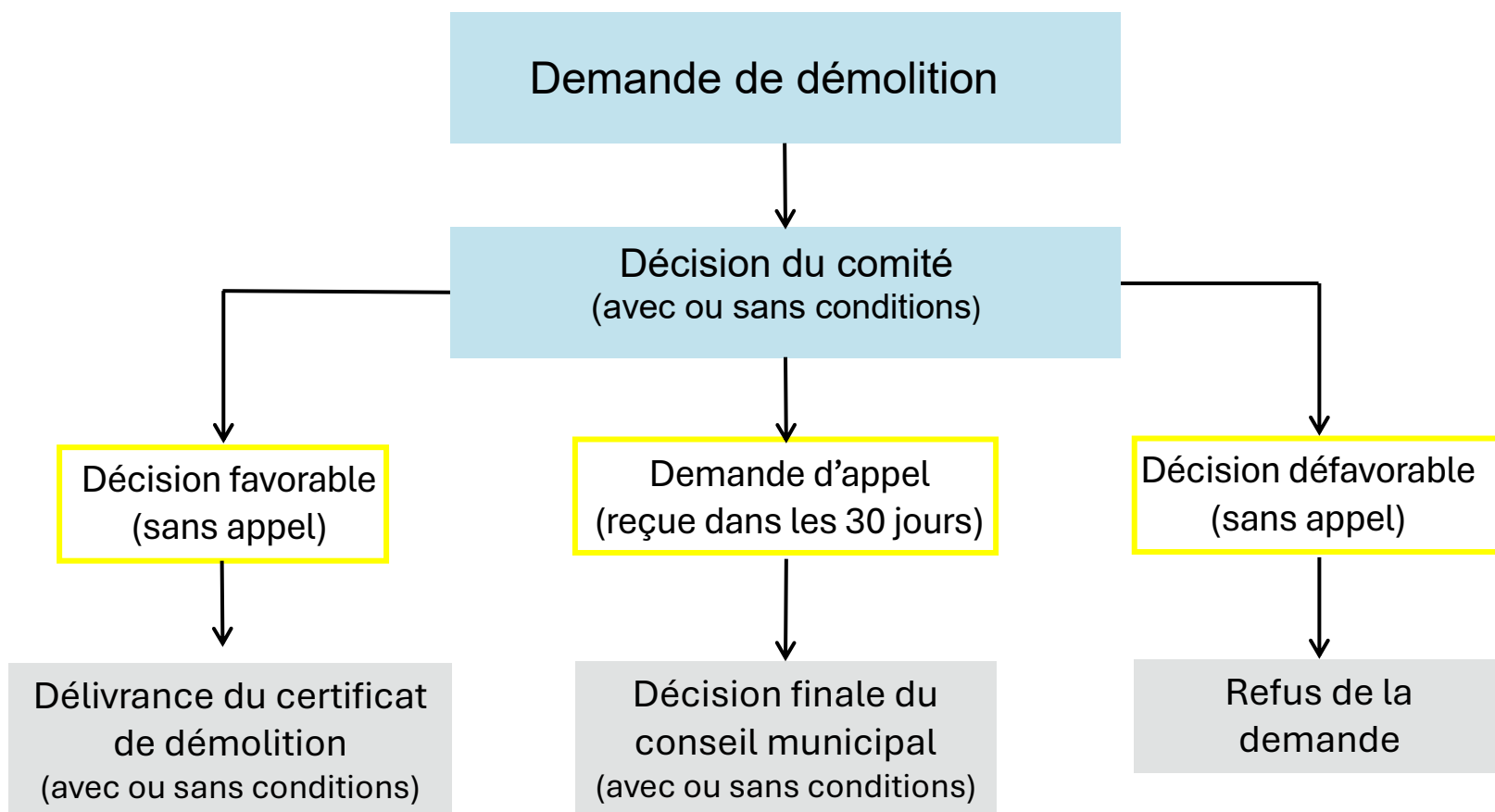


PROCÉDURE RELATIVE À UNE DEMANDE DE DÉMOLITION

Demande de démolition de 1 bâtiment résidentiel – 8806, route Marie-Victorin, Contrecoeur (# lot : 5 791 048)

Approuver, conformément au Règlement régissant la démolition des immeubles (U-700), une demande de démolition pour un bâtiment situé au 8806, route Marie-Victorin - dossier relatif à la demande 2025-401.

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



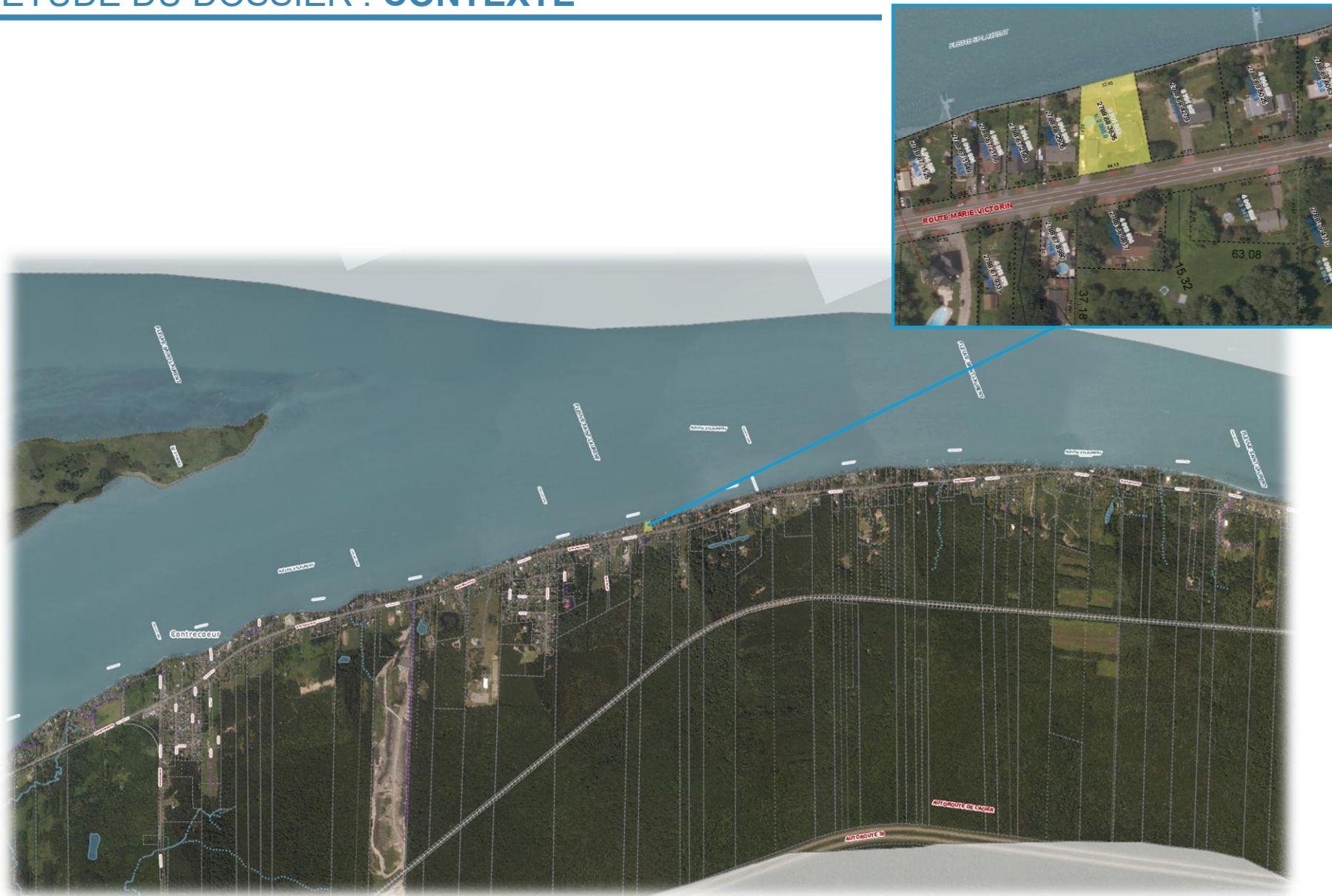
Contrecœur
sur le fleuve

ÉTUDE DU DOSSIER : BÂTIMENT VISÉ

Année de construction : 1952 selon le rôle d'évaluation
8806, route Marie-Victorin



ÉTUDE DU DOSSIER : CONTEXTE



ÉTUDE DU DOSSIER : HISTORIQUE D'OCCUPATION

L'immeuble visé par la demande de démolition a connu, depuis le milieu du XX^e siècle, une succession de propriétaires privés, dans un contexte strictement résidentiel.

L'analyse des actes notariés ne révèle aucun usage institutionnel, communautaire ou public, ni aucun lien documenté avec une personne ou un événement ayant marqué l'histoire locale ou régionale de Contrecoeur.

1948

Arthur Meunier

L'immeuble faisait partie d'un patrimoine familial grevé d'une substitution successorale. Aucun usage collectif ou rôle communautaire n'est documenté.

1948 – 1955

Lucienne Paquette, épouse de **Jean Barbeau**, chirurgien-dentiste

Acquisition de l'immeuble à la suite d'un jugement autorisant la vente d'un bien substitué. Occupation à des fins résidentielles privées.

1955 – 1984

Siméon Malo

Propriétaire privé.

Aucun usage autre que résidentiel n'est mentionné dans les documents consultés.

1984 – 1991

Lucille Lacroix, puis **R. Léon Sanche**

Propriétaires privés.

Aucun élément ne permet d'associer l'immeuble à une fonction communautaire, institutionnelle ou patrimoniale.

1991 – 2015

Normand Larivière

Propriétaire occupant.

Usage résidentiel privé maintenu.



2015 – 2016

Yvon Benoît

Propriétaire à la suite d'une transaction immobilière.

Occupation résidentielle.

Depuis 2016

Yanick Benoît

Propriétaire occupant.

Usage résidentiel privé.

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 **Daniel Blanchette, inspecteur en bâtiment**.

•Fondations

- Fondation en blocs de béton présentant des fissures visibles;
- Fondation absente ou inadéquate à certains endroits, compromettant la stabilité de l'ouvrage;
- Vide sanitaire en terre battue, sans dalle de béton ni protection adéquate contre l'humidité.

•Structure

- Structure du plancher détériorée, avec présence de bois pourri et endommagé par l'eau;
- Affaissement et affaiblissement de certains éléments porteurs;
- Assemblages structuraux non conformes aux règles de l'art.

•Toiture

- Fermes de toit d'origine mal appuyées, modifiées ou sectionnées;
- Capacité portante compromise;
- Structure ne répondant pas aux normes actuelles de construction.

•Enveloppe du bâtiment

- Fenêtres fortement détériorées, présentant des signes avancés de pourriture;
- Revêtement extérieur offrant une étanchéité déficiente, favorisant les infiltrations d'eau;
- Murs fissurés et dégradés.

•Conformité

- Le bâtiment est non conforme aux normes de construction en vigueur, tant sur le plan structural que sur le plan de la protection contre l'humidité et de la durabilité des matériaux.



ÉTUDE DU DOSSIER : VALEUR PATRIMONIALE DE L'IMMEUBLE

La valeur patrimoniale de l'immeuble situé au 8806, route Marie-Victorin est présumée faible.

Selon l'analyse patrimoniale réalisée par une professionnelle qualifiée, le bâtiment ne présente aucune valeur patrimoniale distinctive, tant sur les plans historique, architectural, contextuel que symbolique.

L'immeuble correspond à une résidence modeste de production courante, inspirée de modèles diffusés largement au milieu du XX^e siècle, sans caractère unique, exemplaire ou innovant. Il n'est associé à aucun personnage, événement ou usage significatif ayant contribué à l'histoire locale ou régionale.

Par ailleurs, les transformations successives, la perte d'intégrité d'origine et l'état de détérioration avancé documenté au rapport d'inspection affectent négativement son authenticité et sa capacité à transmettre une valeur patrimoniale. Dans ce contexte, la démolition de l'immeuble ne constitue pas une perte significative pour le patrimoine bâti de la Ville de Contrecoeur.

Contribution à l'Histoire Locale ou Régionale:

L'immeuble n'est associé à aucun personnage, événement ou usage ayant contribué de manière significative à l'histoire locale ou régionale. Son utilisation a toujours été résidentielle privée, sans fonction institutionnelle, communautaire ou symbolique reconnue.

Authenticité et Intégrité:

Le bâtiment a subi plusieurs transformations (agrandissements, modifications des façades, fermetures de galeries, interventions intérieures), affectant son intégrité d'origine. De plus, l'état de détérioration avancé documenté compromet la capacité du bâtiment à conserver et transmettre ses caractéristiques initiales.

Représentativité d'un Courant Architectural Particulier:

L'immeuble correspond à un modèle résidentiel courant, inspiré des Patterns Books, largement diffusé et reproduit au Québec et en Amérique du Nord.

Il ne constitue ni un exemple rare, ni un modèle exemplaire ou innovant d'un courant architectural particulier.

Contribution à un Ensemble à Préserver:

L'immeuble ne fait partie d'aucun ensemble architectural cohérent ou reconnu. Le cadre bâti environnant est hétéroclite, composé de constructions de périodes, de styles et de volumes variés, sans unité architecturale à préserver.

Coût de la restauration
860 000\$

Coût de la valeur du bâtiment
au rôle d'évaluation foncière
487 300\$

ÉTUDE DU DOSSIER : **PROJET DE RÉUTILISATION DU SOL**



ÉTUDE DU DOSSIER : PROJET DE RÉUTILISATION DU SOL



Sur le plan économique, l'analyse comparative indique que la valeur actuelle de l'immeuble repose principalement sur la valeur du terrain, le bâtiment existant affichant une valeur foncière nettement inférieure à celle des immeubles voisins. Le projet de remplacement entraîne une augmentation significative de la valeur globale de l'immeuble, passant de 487 300 \$ à 1 094 700 \$, soit une hausse de plus de 600 000 \$, ce qui confirme une optimisation marquée de l'utilisation du sol.

Sur le plan social, le rapport souligne que le cadre bâti environnant est hétéroclite et que les immeubles voisins présentent des valeurs de bâtiment supérieures à celle du bâtiment existant. Le projet de réutilisation contribue ainsi à rehausser la qualité du milieu bâti, à maintenir l'usage résidentiel et à favoriser une meilleure cohérence avec le voisinage, sans rupture d'échelle ni de vocation.

Sur le plan environnemental, le projet de remplacement permet l'élimination d'un bâtiment énergétiquement désuet et la construction d'un immeuble conforme aux normes actuelles, mieux intégré à son environnement immédiat par sa volumétrie, son implantation et ses matériaux. L'analyse conclut que cette intervention constitue une amélioration nette de la durabilité du site, sans perte significative pour le patrimoine bâti.

CONCLUSION

Au regard de l'analyse patrimoniale, la valeur économique, sociale et environnementale du projet de réutilisation du sol dégagé est clairement supérieure à la valeur actuelle du bâtiment existant, lequel ne présente pas de valeur patrimoniale justifiant sa conservation.

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;	L'immeuble présente un état de détérioration avancé. Le rapport d'inspection professionnelle démontre que plusieurs composantes structurales et fonctionnelles sont en fin de vie utile
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 l'immeuble n'entraînera pas de détérioration significative de l'apparence architecturale du quartier. Le cadre bâti environnant est hétéroclite et la disparition du bâtiment existant n'affectera pas la qualité de vie du voisinage.
3	Le cas échéant, la valeur patrimoniale rattachée à l'immeuble à démolir;	L'immeuble présente une valeur patrimoniale faible. Il n'est associé à aucun événement, personnage ou usage significatif de l'histoire locale ou régionale, ne bénéficie d'aucune protection patrimoniale et ne constitue pas un exemple distinctif sur les plans architectural ou historique.
4	Le coût de restauration de l'immeuble visé;	La restauration du bâtiment nécessiterait des interventions majeures, notamment sur les fondations, la structure, la toiture et l'enveloppe. Le coût estimé de ces travaux est élevé et disproportionné par rapport à la valeur actuelle du bâtiment, rendant sa conservation économiquement peu viable.
5	L'utilisation projetée du sol dégagé;	Le projet de remplacement déposé prévoit la construction d'une résidence unifamiliale, conforme au zonage et à l'usage résidentiel en vigueur, assurant la continuité de la vocation du site et une utilisation optimale du terrain.



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 visé par la demande ne comprend aucun logement en location. La démolition ne cause donc aucun préjudice à des locataires et n'entraîne aucun enjeu de relogement.
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 réutilisation du sol dégagé entraîne une augmentation significative de la valeur foncière de l'immeuble, tout en améliorant la qualité du cadre bâti et la cohérence avec le voisinage. Le projet permet également la construction d'un bâtiment conforme aux normes actuelles, offrant une meilleure performance énergétique et une durabilité accrue. La valeur économique, sociale et environnementale du projet est ainsi supérieure à la valeur actuelle.
8	Les enjeux relatifs au redéveloppement du terrain;	Le projet ne soulève aucun enjeu particulier en matière d'intégration, d'usage ou de compatibilité avec le milieu environnant. Il n'est pas situé dans une zone inondable ou à risque anthropique.

RECOMMANDATION



Contrecoeur
sur le fleuve

ÉTUDE DU DOSSIER : RECOMMANDATION

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

- La demande de démolition satisfait aux critères d'évaluation prévus à l'article 29 du Règlement U-700 relatif à la démolition d'immeubles, et le dossier déposé est complet, conforme et suffisamment documenté.
- Le bâtiment existant présente un état de détérioration avancé, tel que démontré au rapport d'inspection professionnelle, et nécessite des travaux de restauration majeurs dont le coût est disproportionné par rapport à sa valeur actuelle.
- L'analyse fournit conclut à une valeur patrimoniale faible, l'immeuble n'étant associé à aucun événement, personnage ou usage significatif de l'histoire locale ou régionale, et ne présentant pas de caractéristiques architecturales distinctives justifiant sa conservation.
- Le projet de remplacement proposé, conforme à la réglementation d'urbanisme et au plan d'urbanisme en vigueur, permet une optimisation de l'utilisation du sol et entraîne une valeur économique, sociale et environnementale supérieure à la valeur actuelle du bâtiment existant.
- Une garantie financière de **1 000 \$** est imposée au requérant 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. Cette mesure vise à garantir l'engagement du requérant quant au respect des conditions énoncées à la résolution du comité de démolition et à la conformité du projet tel qu'autorisé.



MERCI DE VOTRE ATTENTION

