

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CONTRECŒUR

Procès-verbal de la séance ordinaire du comité de démolition, tenue le lundi 23 septembre 2024, à 17 h 30, à laquelle sont présents :

Madame la mairesse et présidente du comité de démolition, Maud Allaire
Madame la membre du comité de démolition, Karine Messier
Monsieur le membre du comité de démolition, Claude Bérard
Monsieur le membre du comité de démolition, Claude Dansereau
Monsieur le membre du comité de démolition, Pierre Bélisle
Monsieur le membre du comité de démolition, Pierre-Olivier Roy

Sont également présentes :

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

Est absent :

Madame la membre du comité de démolition, Maggy Bissonnette

ORDRE DU JOUR

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE
2. LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR
3. ADMINISTRATION ET ORGANISATION
4. AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME
 - 4.1 AUDITION PUBLIQUE RELATIVEMENT À LA DEMANDE DE DÉMOLITION DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU 360-366, RUE PAPIN
 - 4.2 REFUS DE LA DÉMOLITION COMPLÈTE DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX SITUÉS AU 360-366, RUE PAPIN
 - 4.3 AUDITION PUBLIQUE RELATIVEMENT À LA DEMANDE DE DÉMOLITION DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU 398-400, RUE PAPIN
 - 4.4 REFUS DE LA DÉMOLITION COMPLÈTE DU BÂTIMENT PRINCIPAL SITUÉ AU 398-400, RUE PAPIN
5. AFFAIRES DIVERSES
6. LEVÉE DE LA SÉANCE

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE

Le quorum étant constaté conformément à l'article 18 du règlement 1279-2022 relatif à la démolition des immeubles sur le territoire de Contrecoeur, la mairesse déclare la séance ouverte à 17 h 30.

24-09-022

2. LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par : Monsieur Pierre-Olivier Roy
Appuyé par : Monsieur Pierre Belisle

Et résolu unanimement :

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

ADOPTÉE

3. ADMINISTRATION ET ORGANISATION

4. AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

4.1 AUDITION PUBLIQUE RELATIVEMENT À LA DEMANDE DE DÉMOLITION DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU 360-366, RUE PAPIN

Une audition publique est tenue relativement à la demande de démolition de l'immeuble situé au 360-366, rue Papin.

24-09-023

4.2 REFUS DE LA DÉMOLITION COMPLÈTE DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX SITUÉS AU 360-366, RUE PAPIN

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 le bâtiment concerné n'est pas dans un état nécessitant une démolition immédiate pour des raisons de sécurité ou de détérioration irréversible;

CONSIDÉRANT que la démolition de ce bâtiment porterait atteinte à l'intégrité architecturale de l'ensemble bâti de la rue, laquelle inclut plusieurs cottages vernaculaires américains;

CONSIDÉRANT que le bâtiment présente une valeur patrimoniale jugée « bonne » par les instances compétentes;

CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation du terrain proposé n'est pas en harmonie avec le caractère architectural et paysager du voisinage immédiat;

CONSIDÉRANT que le comité demeure insatisfait quant à la capacité du projet de réutilisation du terrain dégagé à offrir une valeur économique, sociale et environnementale égale ou supérieure à celle du bâtiment existant;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par : Monsieur Claude Bérard
Appuyé par : Monsieur Pierre-Olivier Roy

Et résolu unanimement :

De refuser la démolition complète du bâtiment principal situé au 360-366, rue Papin, Contrecoeur.

ADOPTÉE

4.3 AUDITION PUBLIQUE RELATIVEMENT À LA DEMANDE DE DÉMOLITION DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU 398-400, RUE PAPIN

Une audition publique est tenue relativement à la demande de démolition de l'immeuble situé au 398-400, rue Papin.

24-09-024

4.4 **REFUS DE LA DÉMOLITION COMPLÈTE DU BÂTIMENT PRINCIPAL SITUÉ AU 398-400, RUE PAPIN**

CONSIDÉRANT qu'une audience publique a été tenue en conformité avec la réglementation applicable;

CONSIDÉRANT qu'aucune objection formelle n'a été déposée durant la période d'affichage relative à la demande de démolition;

CONSIDÉRANT que le bâtiment visé n'est pas dans un état nécessitant une démolition immédiate en raison de problèmes de sécurité ou de dégradation irréparable;

CONSIDÉRANT que la démolition de ce bâtiment compromettrait l'unité architecturale du cadre bâti de la rue, qui comporte plusieurs cottages américains de style vernaculaire;

CONSIDÉRANT que le bâtiment est classé d'une valeur patrimoniale considérée « moyenne » par les autorités compétentes;

CONSIDÉRANT que le projet de réutilisation du terrain proposé ne s'intègre pas de manière cohérente avec le cadre architectural et paysager du secteur;

CONSIDÉRANT que le comité n'est pas convaincu que le projet de réutilisation du terrain libéré apporte une valeur économique, sociale et environnementale équivalente ou supérieure à celle du bâtiment actuel;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par : Monsieur Claude Bérard
Appuyé par : Monsieur Pierre-Olivier Roy

Et résolu unanimement :

De refuser la démolition complète du bâtiment principal situé au 398-400, rue Papin, Contrecœur.

ADOPTÉE

5. **AFFAIRES DIVERSES**

Aucune mention.

24-09-025

6. **LEVÉE DE LA SÉANCE**

Advenant 17 h 50.

Il est proposé par : Monsieur Pierre-Olivier Roy
Appuyé par : Monsieur Claude Bérard

Et résolu unanimement

QUE la séance du comité de démolition soit levée.

ADOPTÉE

Mme Maud Allaire,
Mairesse

Guillaume Gendron, urb.
Directeur de l'urbanisme et de l'environnement



Comité de démolition

Le 23 septembre 2024

Service de l'urbanisme et
de l'environnement

Ville de Contrecoeur



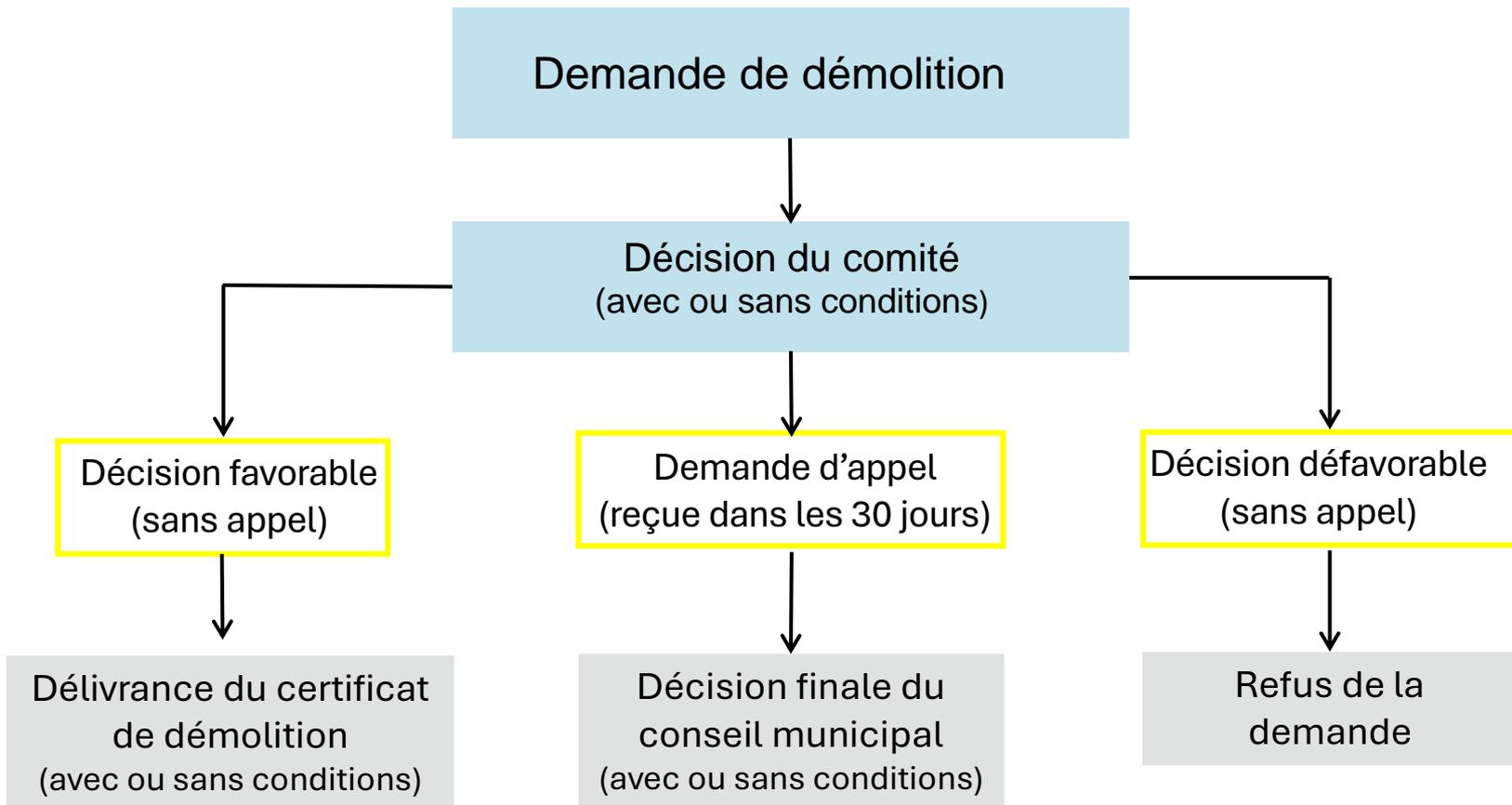


PROCÉDURE RELATIVE À UNE DEMANDE DE DÉMOLITION

**Demande de démolition de 2 bâtiment résidentiel – 360 – 366, rue Papin,
Contrecœur (# lot : 4 813 320)**

Approuver, conformément au Règlement régissant la démolition des immeubles (129-2022), une demande de démolition pour deux immeubles situés au 360-366, rue Papin pour permettre un projet de redéveloppement résidentiel - dossier relatif à la demande 2024-127.

CHEMINEMENT



CRITÈRES D'ANALYSE (règlement 1279-2022 art. 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.

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 : Entre 1920 et 1940

360 @ 366 rue Papin



ÉTUDE DU DOSSIER : BÂTIMENT VISÉ (366 Papin)

Année de construction : 1963



ÉTUDE DU DOSSIER : CONTEXTE

366 Papin



360 Papin

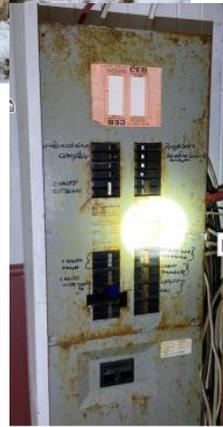
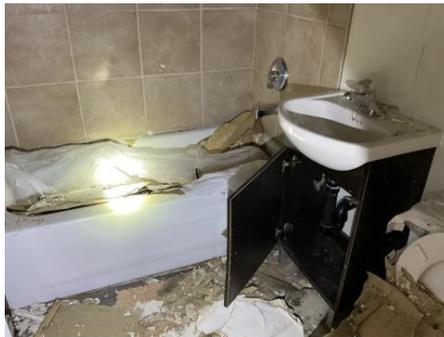


ÉTUDE DU DOSSIER : ÉTAT DE L'IMMEUBLE

État de détérioration du bâtiment

Rapport réalisé par Daniel Blanchette, inspecteur en bâtiment

- Problèmes structuraux importants
- Infiltration d'eau
- Détérioration de la fondation et la dalle de béton
- Présence de vermines
- Réfection du système électrique et de plomberie
- Présence de moisissure sur les murs et plafonds accompagnés d'odeur insupportable.
- Détérioration importante des composantes structurelles, murs et plafonds, armoires, revêtement de sol, portes et fenêtres détériorées, revêtement extérieur et balcon, etc.



ÉTUDE DU DOSSIER : VALEUR PATRIMONIALE DE L'IMMEUBLE

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bonne Le bâtiment est lié à l'histoire de Joseph Papin I et II
Contribution à l'histoire locale	Bonne Selon la Société d'histoire du Haut-Saint-Laurent, plusieurs maisons situées sur la rue Papin ont été construites entre 1920 et 1940 par Joseph Papin II pour les employés de sa manufacture de chaussures.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyenne Plusieurs composantes anciennes ont été conservées et lui confèrent un bon état d'authenticité. <ul style="list-style-type: none">- Ornementations en bois- Parement en planches de bois horizontales- Galerie- Volumétrie
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyenne Le bâtiment présente des caractéristiques distinctives qui le lieraient à un mouvement vernaculaire américain et qui se caractérise par un plan rectangulaire, une toiture à deux versants droits, une galerie et des ouvertures disposées symétriquement.
Contribution à un ensemble à préserver	Bonne Le bâtiment fait partie d'un ensemble architectural cohérent ou historiquement significatif sur la rue Papin où plusieurs bâtiments semblables s'y trouvent
Conclusion	Le bâtiment présente une valeur patrimoniale considéré « bonne »

ÉTUDE DU DOSSIER : COÛT DE LA RESTAURATION DU BÂTIMENT

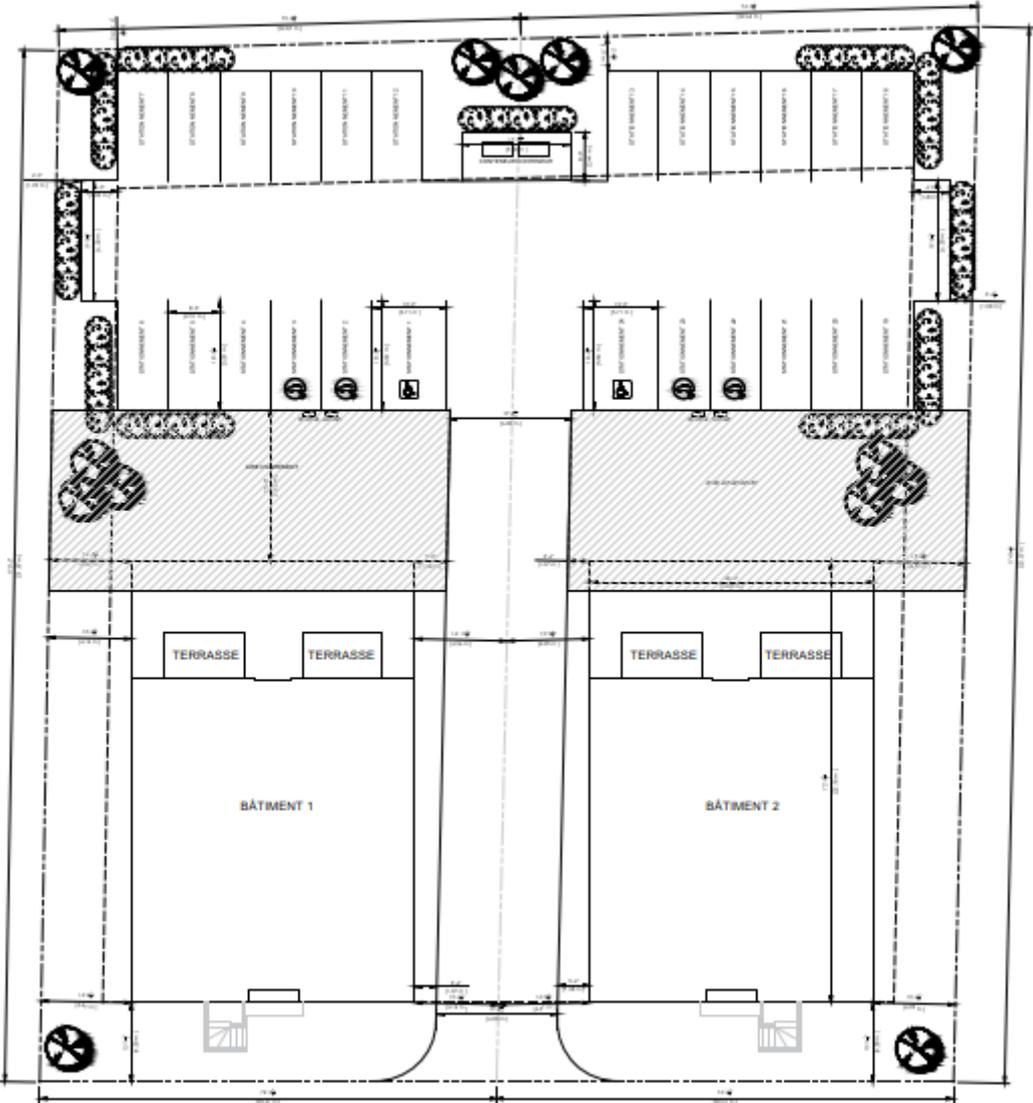
Les structures présentent des dommages considérables, tels que la pourriture et la moisissure des éléments structuraux, des fondations fissurées, des revêtements extérieurs dégradés, ainsi que des systèmes de plomberie et d'électricité obsolètes. L'inspection révèle également la présence de moisissures nocives et d'odeurs insupportables, aggravant la dégradation générale.

L'estimation couvre la réparation complète des fondations, des structures de toit, des systèmes intérieurs et extérieurs, ainsi que la décontamination des espaces affectés par les moisissures et les infestations de vermines.

Coût de la
restauration :
250 000\$ à 350 000\$

Valeur du bâtiment au rôle
d'évaluation foncière :
147 900\$

ÉTUDE DU DOSSIER : PROJET PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL



ÉTUDE DU DOSSIER : PROJET PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL



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 :

	Critères	Justification
1	L'état de l'immeuble visé par la demande;	Faible L'état du bâtiment a été négligé. Plusieurs composantes sont en fin de vie utile et non conforme.
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;	Moyenne La démolition du bâtiment réduirait la force de l'ensemble architectural existant de la rue comportant quelques cottages vernaculaires américains. Cependant, son état actuel compromet sa valeur patrimoniale au sein de cet ensemble.
3	La valeur patrimoniale rattachée à l'immeuble à démolir;	Bonne La valeur patrimoniale est bonne et sa contribution à l'histoire locale est importante. Cependant, un manque d'entretien des composantes a entraîné une diminution de la valeur patrimoniale de la maison.
4	Le coût de restauration de l'immeuble visé;	Élevé 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 consiste en une habitation multifamiliale isolée présentant une architecture contemporaine

ÉTUDE DU DOSSIER : SYNTHÈSE DE L'ANALYSE

6	Le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires;	Moyen Le bâtiment au 366 rue Papin comprend des logement en location; Le projet propose 8 nouveaux logements
7	La valeur économique, sociale et environnementale du projet de réutilisation du sol dégagé est égale ou supérieure à la valeur actuelle;	Faible Augmentation de la valeur foncière Le projet s'intègre mal au milieu environnant qui est dominé par du résidentiel de faible densité et une histoire locale encore apparente.
8	Les enjeux relatifs au redéveloppement du terrain;	Faible Aucun enjeu physique constaté

Avis du CCU : Défavorable

- Considérant l'état de l'immeuble, qui bien que présentant certains signes d'usure, conserve une intégrité remarquable pour son âge;
- Considérant que la valeur patrimoniale de l'immeuble est présumée bonne, en raison de son ancienneté, de son architecture distinctive et de sa rareté dans le contexte régional;
- Considérant la contribution inestimable de ce bâtiment à l'histoire locale, en tant que témoignage du passé industriel de la ville et de son lien direct avec Joseph Papin, une figure historique influente de Contrecoeur;
- Considérant l'authenticité et l'intégrité du bâtiment, qui demeurent excellentes et en font un exemple rare et précieux du patrimoine bâti de la région;
- Considérant que ce bâtiment fait partie intégrante d'un ensemble architectural cohérent composé de six bâtiments semblables sur la rue, renforçant ainsi l'identité visuelle et historique du quartier;
- Considérant que la valeur patrimoniale, sociale et environnementale du bâtiment existant dépasse les bénéfices attendus du projet de remplacement proposé, et que la démolition de ce bâtiment pourrait entraîner une perte irréparable pour la communauté;
- Considérant que la préservation de ce bâtiment contribue non seulement à la mémoire collective de la communauté, mais aussi à son attractivité touristique et culturelle;
- Considérant que la démolition de ce bâtiment représenterait une perte significative, tant sur le plan historique que pour la cohésion sociale de la communauté, et que cette perte ne pourrait être compensée par le projet de remplacement proposé.
- Les membres du comité consultatif d'urbanisme émettent un avis **défavorable** et recommandent unanimement au conseil municipal de refuser la demande de démolition l'immeuble situé au 360-366, rue Papin.



MERCI DE VOTRE ATTENTION



Contrecœur
sur le fleuve



Comité de démolition

Le 23 septembre 2024

Service de l'urbanisme et
de l'environnement

Ville de Contrecoeur



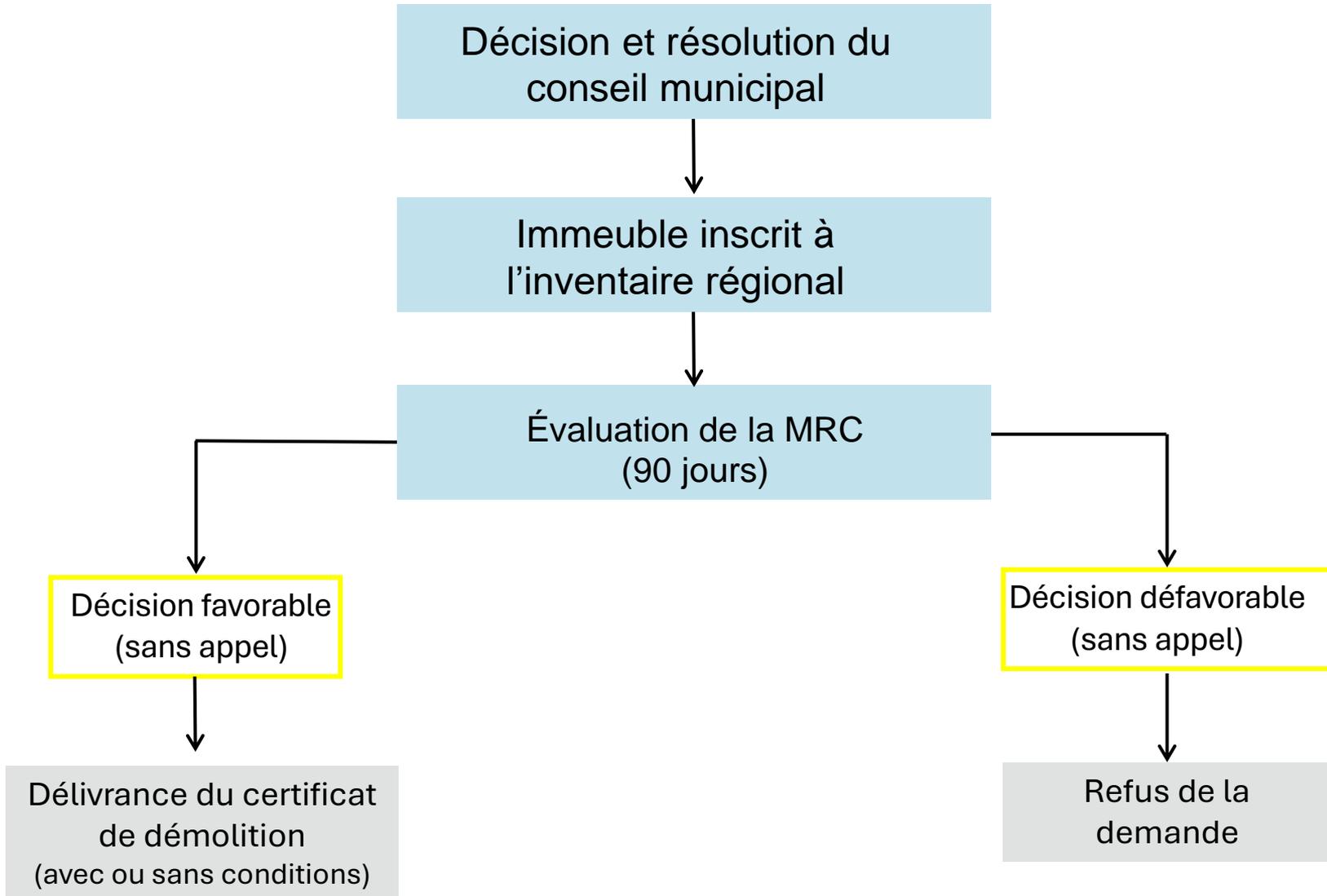


PROCÉDURE RELATIVE À UNE DEMANDE DE DÉMOLITION

**Demande de démolition de 1 bâtiment résidentiel – 398-400, rue Papin,
Contrecœur (# lot : 4 813 323)**

Approuver, conformément au Règlement régissant la démolition des immeubles (129-2022), une demande de démolition pour un immeuble situé au 398-400, rue Papin pour permettre un projet de redéveloppement résidentiel - dossier relatif à la demande 2024-128.

CHEMINEMENT



CRITÈRES D'ANALYSE (règlement 1279-2022 art. 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.

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](mailto: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

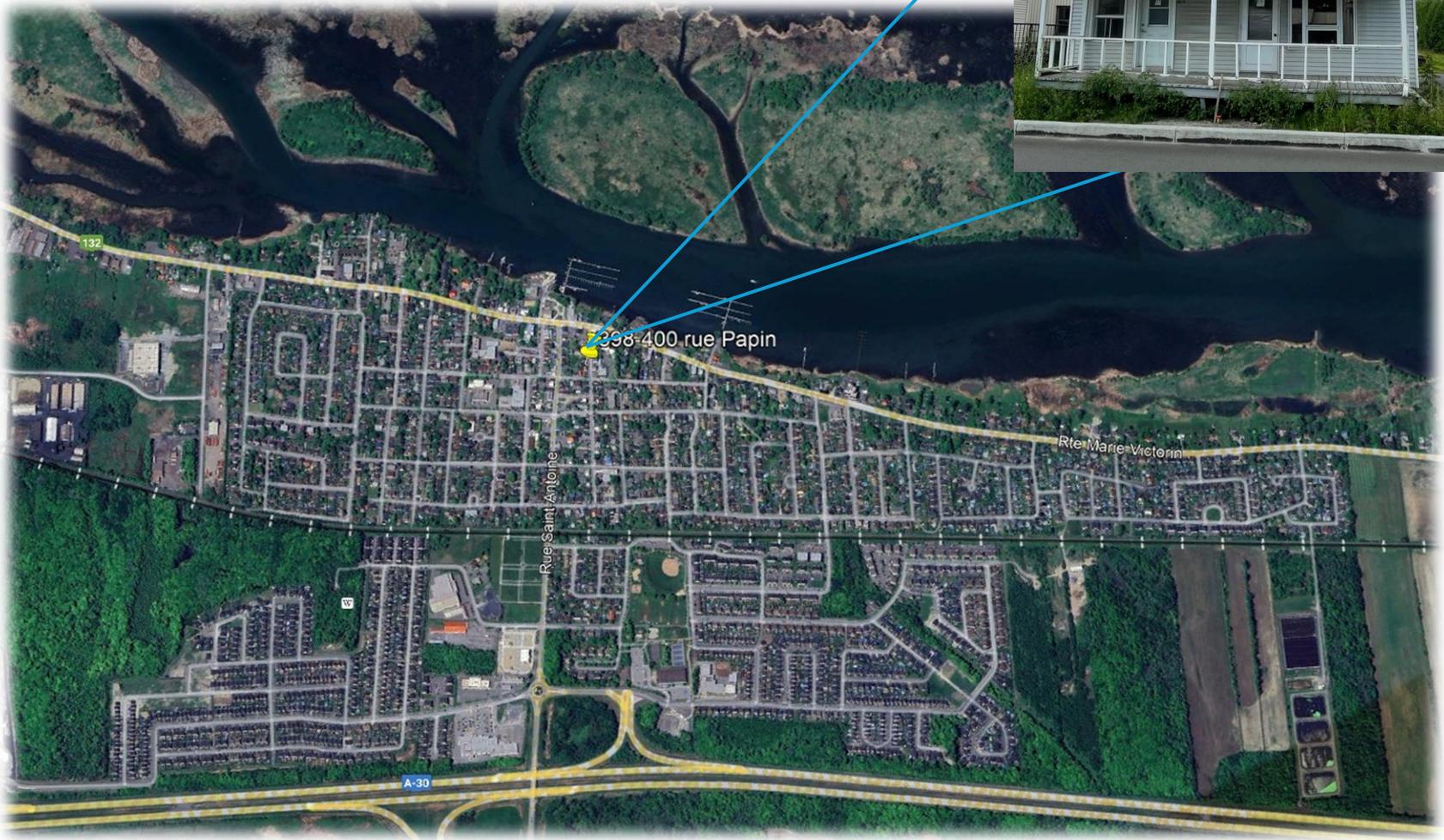
ÉTUDE DU DOSSIER : BÂTIMENT VISÉ

Année de construction : 1945

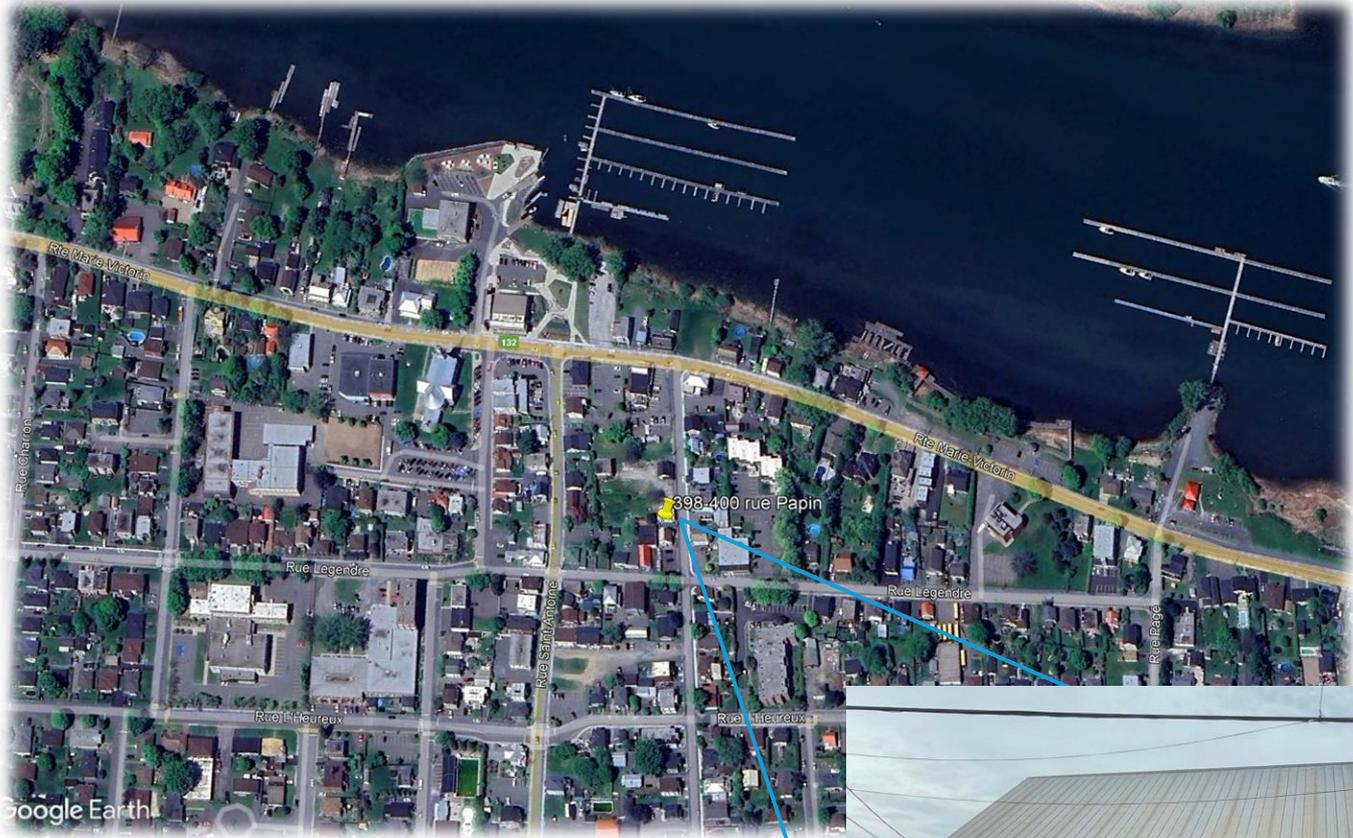
398-400, rue Papin



ÉTUDE DU DOSSIER : CONTEXTE



ÉTUDE DU DOSSIER : CONTEXTE



Google Earth



ÉTUDE DU DOSSIER : ÉTAT DE L'IMMEUBLE

État de détérioration du bâtiment

Rapport réalisé par Daniel Blanchette, inspecteur en bâtiment

- Problèmes structurels importants
- Infiltration d'eau
- Détérioration de la fondation et la dalle de béton
- Présence de vermines
- Réfection du système électrique et de plomberie
- Présence de moisissure sur les murs et plafonds accompagnés d'odeur insupportable.
- Détérioration importante des composantes structurels, murs et plafonds, armoires, revêtement de sol, portes et fenêtres détériorées, revêtement extérieur et balcon, etc.



ÉTUDE DU DOSSIER : VALEUR PATRIMONIALE DE L'IMMEUBLE

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bonne Le bâtiment est lié à l'histoire de Joseph Papin I et II
Contribution à l'histoire locale	Bonne Selon la Société d'histoire du Haut-Saint-Laurent, plusieurs maisons situées sur la rue Papin ont été construites entre 1920 et 1940 par Joseph Papin II pour les employés de sa manufacture de chaussures.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyenne Plusieurs composantes anciennes n'ont pas été conservées diminuant ainsi son état d'authenticité.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyenne Le bâtiment présente des caractéristiques distinctives qui le lieraient à un mouvement vernaculaire américain et qui se caractérise par un plan rectangulaire, une toiture à deux versants droits, une galerie et des ouvertures disposées symétriquement.
Contribution à un ensemble à préserver	Bonne Le bâtiment fait partie d'un ensemble architectural cohérent ou historiquement significatif sur la rue Papin où plusieurs bâtiments semblables s'y trouvent
Conclusion	Le bâtiment présente une valeur patrimoniale considéré « bonne »

ÉTUDE DU DOSSIER : COÛT DE LA RESTAURATION DU BÂTIMENT

Les structures présentent des dommages considérables, tels que la pourriture et la moisissure des éléments structuraux, des fondations fissurées, des revêtements extérieurs dégradés, ainsi que des systèmes de plomberie et d'électricité obsolètes. L'inspection révèle également la présence de moisissures nocives et d'odeurs insupportables, aggravant la dégradation générale.

L'estimation couvre la réparation complète des fondations, des structures de toit, des systèmes intérieurs et extérieurs, ainsi que la décontamination des espaces affectés par les moisissures et les infestations de vermines.

Coût de la
restauration :
250 000\$ à 350 000\$

Valeur du bâtiment au rôle
d'évaluation foncière :
75 200\$

ÉTUDE DU DOSSIER : PROJET PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL



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;	Faible L'état du bâtiment a été négligé.
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;	Moyenne La démolition du bâtiment réduirait la force de l'ensemble architectural existant de la rue comportant quelques cottages vernaculaires américains
3	Le cas échéant, la valeur patrimoniale rattachée à l'immeuble à démolir;	Moyenne La valeur patrimoniale est moyenne et sa contribution à l'histoire locale ou importante. Cependant, le retrait de plusieurs composantes a entraîné une diminution de la valeur patrimoniale de la maison.
4	Le coût de restauration de l'immeuble visé;	Élevé 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 consiste en une habitation multifamiliale isolée présentant une architecture contemporaine

ÉTUDE DU DOSSIER : SYNTHÈSE DE L'ANALYSE

6	Le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires;	Faible Le bâtiment ne comprend pas de logement en location;
7	La valeur économique, sociale et environnementale du projet de réutilisation du sol dégagé est égale ou supérieure à la valeur actuelle;	Faible Augmentation de la valeur foncière Le projet s'intègre mal au milieu environnant qui est dominé par du résidentiel de faible densité et une histoire locale encore apparente
8	Les enjeux relatifs au redéveloppement du terrain;	Faible Aucun enjeu physique constaté.

Avis du CCU : Défavorable

- Considérant l'état de l'immeuble, qui bien que présentant certains signes d'usure, conserve une intégrité remarquable pour son âge;
- Considérant que la valeur patrimoniale de l'immeuble est présumée bonne, en raison de son ancienneté, de son architecture distinctive et de sa rareté dans le contexte régional;
- Considérant la contribution inestimable de ce bâtiment à l'histoire locale, en tant que témoignage du passé industriel de la ville et de son lien direct avec Joseph Papin, une figure historique influente de Contrecoeur;
- Considérant l'authenticité et l'intégrité du bâtiment, qui demeurent excellentes et en font un exemple rare et précieux du patrimoine bâti de la région;
- Considérant que ce bâtiment fait partie intégrante d'un ensemble architectural cohérent composé de six bâtiments semblables sur la rue, renforçant ainsi l'identité visuelle et historique du quartier;
- Considérant que la valeur patrimoniale, sociale et environnementale du bâtiment existant dépasse les bénéfices attendus du projet de remplacement proposé, et que la démolition de ce bâtiment pourrait entraîner une perte irréparable pour la communauté;
- Considérant que la préservation de ce bâtiment contribue non seulement à la mémoire collective de la communauté, mais aussi à son attractivité touristique et culturelle;
- Considérant que la démolition de ce bâtiment représenterait une perte significative, tant sur le plan historique que pour la cohésion sociale de la communauté, et que cette perte ne pourrait être compensée par le projet de remplacement proposé.
- Les membres du comité consultatif d'urbanisme émettent un avis **défavorable** et recommandent unanimement au conseil municipal de refuser la demande de démolition l'immeuble situé au 398-400, rue Papin.



MERCI DE VOTRE ATTENTION



Contrecœur
sur le fleuve