

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CONTRECŒUR

Procès-verbal de la séance ordinaire du comité de démolition tenue le mardi 25 juin 2024, à laquelle sont présents :

Madame la mairesse et présidente du comité de démolition, Maud Allaire
Madame la membre du comité de démolition, Karine Messier
Madame la membre du comité de démolition, Maggy Bissonnette
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

Sont également présentes :

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

Est absent :

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

ORDRE DU JOUR

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE
2. LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR
3. LECTURE ET ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 29 AVRIL 2024
4. ADMINISTRATION ET ORGANISATION
5. AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME
 - 5.1 AUDITION PUBLIQUE ET AUTORISATION RELATIVEMENT À LA DEMANDE DE DÉMOLITION DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU 5096, ROUTE MARIE-VICTORIN
6. AFFAIRES DIVERSES
7. 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.

24-06-019

2. LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par : Madame Karine Messier
Appuyé par : Monsieur Pierre Bélisle

Et résolu unanimement :

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

ADOPTÉE

3. LECTURE ET ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 29 AVRIL 2024

L'adoption du procès-verbal est reportée à la prochaine séance.

4. ADMINISTRATION ET ORGANISATION

5. AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

24-06-020

5.1 AUDITION PUBLIQUE ET AUTORISATION RELATIVEMENT À LA DEMANDE DE DÉMOLITION DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU 5096, 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 l'état du bâtiment actuel;

CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;

CONSIDÉRANT que la demande de démolition est conforme au règlement 1279-2022 sur la démolition d'immeuble;

CONSIDÉRANT le fait que le projet de réutilisation du sol permet de créer un nouvel espace vert le long du fleuve Saint-Laurent;

EN CONSÉQUENCE,

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

Et résolu unanimement :

D'AUTORISER la démolition complète du bâtiment principal situé au 5096, route Marie-Victorin.

ADOPTÉE

6. AFFAIRES DIVERSES

Aucune mention.

24-06-021

7. LEVÉE DE LA SÉANCE

Advenant 17 h 47.

Il est proposé par : Madame Karine Tessier
Appuyé par : Monsieur Pierre Bélisle

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

**5096, route Marie-Victorin,
Contrecoeur (# lot : 4 814 600)**

Comité de démolition

Le 25 juin 2024

Service de l'urbanisme et
de l'environnement

Ville de Contrecoeur



Contrecoeur
sur le fleuve

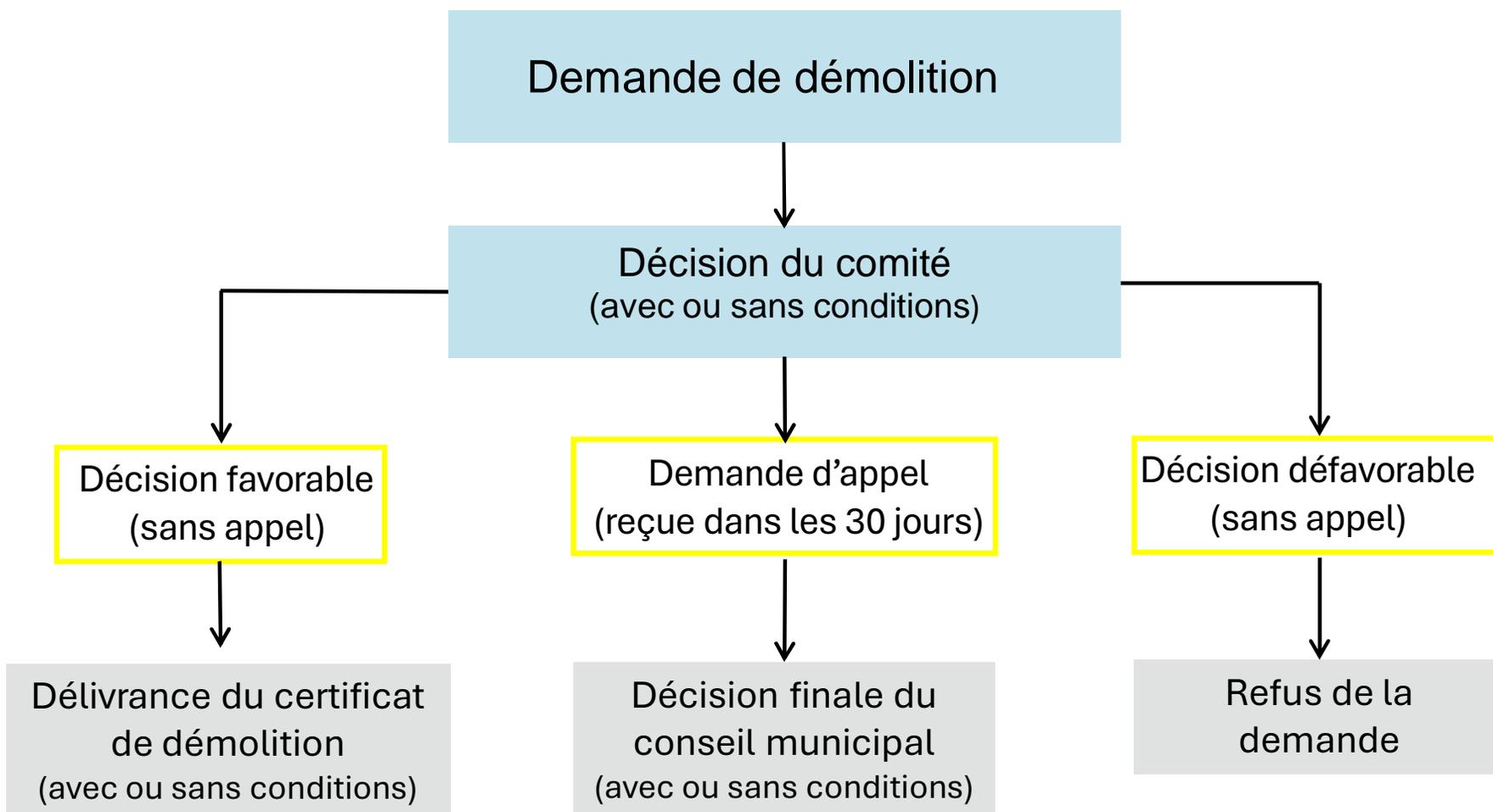


PROCÉDURE RELATIVE À UNE DEMANDE DE DÉMOLITION

Demande de démolition de 1 bâtiment résidentiel – 5096, route Marie-Victorin, Contrecoeur (# lot : 4 814 600)

Approuver, conformément au Règlement régissant la démolition des immeubles (129-2022), une demande de démolition pour un immeuble comprenant 1 logement situé au 5096, route Marie-Victorin.

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 : CONTEXTE



ÉTUDE DU DOSSIER : CONTEXTE



ÉTUDE DU DOSSIER : BÂTIMENT VISÉ



Année de construction - 1945

- Achat 1962 par M. Stanislas Handfield, Barbier et coiffeur;
- En 2021, son épouse, Mme Piché, vend la propriété à la ville de Contrecoeur

ÉTUDE DU DOSSIER : ÉTAT DE L'IMMEUBLE

État de deterioration significatif

- Vieillessement et dommage
- Fissuration au plafond, mur et décoloration
- Revêtement intérieur et extérieur fonctionnelle, mais en mauvais tat
- L'état du bâtiment est preoccupant, mais non irrecuperable.

ÉTUDE DU DOSSIER : VALEUR PATRIMONIALE DE L'IMMEUBLE

La valeur patrimoniale de l'immeuble est présumée faible

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

Le bâtiment, construit en 1945, a subi les ravages du temps sans bénéficier de rénovations significatives. Les images récentes montrent des signes visibles de délabrement.

Cette détérioration de l'apparence architecturale affecte non seulement le bâtiment en question, mais elle a également un impact visuel négatif sur l'ensemble du quartier. Un bâtiment en mauvais état peut dévaloriser les propriétés voisines et donner une impression générale de négligence.

Contribution à l'Histoire Locale ou Régionale:

Ce bâtiment est une structure résidentielle assez générique sans caractéristiques architecturales uniques qui pourraient indiquer une importance historique particulière. Il ne porte pas non plus de plaque commémorative ou de signe qui pourrait suggérer une reconnaissance officielle de son importance historique. M. Handfield reste un personnage bien connu dans le village de Contrecoeur en tant que barbier.

Authenticité et Intégrité:

Les modifications mineures et l'usure naturelle au fil des années ont altéré son authenticité. Les matériaux et les techniques de construction utilisés sont représentatifs de l'époque, mais les nombreuses réparations et le manque d'entretien ont diminué son caractère authentique. Les signes de détérioration, tels que les fenêtres cassées, les murs fissurés et le toit endommagé, montrent que la structure n'a pas été bien entretenue.

Représentativité d'un Courant Architectural Particulier:

Le bâtiment est typique des maisons familiales construites dans l'après-guerre, utilisant des matériaux comme le bois et la brique. Son style simple et fonctionnel est représentatif de l'architecture modeste de cette période. Cependant, il ne présente pas de caractéristiques architecturales distinctives ou innovantes qui le placeraient dans un courant architectural particulier.

Contribution à un Ensemble à Préserver:

Le bâtiment du 5096 Route Marie-Victorin, bien que situé dans un quartier historique, ne fait pas partie d'un ensemble architectural cohérent à préserver.

Coût de la restauration
environ 150 000\$

Coût de la valeur du
bâtiment au rôle
d'évaluation foncière
195 200\$

ÉTUDE DU DOSSIER : PROJET DE RÉUTILISATION DU SOL



ÉTUDE DU DOSSIER : LA VALEUR ÉCONOMIQUE, SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ EST ÉGALE OU SUPÉRIEURE À LA VALEUR ACTUELLE

- - L'aménagement d'un espace vert le long du fleuve Saint-Laurent attirera non seulement les résidents locaux mais aussi les visiteurs des régions avoisinantes. Un espace vert bien entretenu peut devenir une destination prisée pour les activités de plein air, augmentant ainsi le tourisme local.
- Cet espace urbain offre un espace de détente et de loisirs pour les résidents, améliorant ainsi leur qualité de vie. Les espaces verts sont associés à une réduction du stress, une meilleure santé mentale et une augmentation du bien-être général.
- L'aménagement d'un espace vert contribue à la préservation de la biodiversité en offrant un habitat aux espèces locales de flore et de faune. Les arbres, arbustes et plantes indigènes aideront à maintenir l'équilibre écologique de la région.

ÉTUDE DU DOSSIER : SYNTHÈSE DE L'ANALYSE

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'état actuel du bâtiment visé par la demande de démolition reflète une détérioration, mais n'est pas irrécupérable
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'état de détérioration contribue négativement à l'aspect visuel du quartier et pourrait potentiellement diminuer la qualité de vie des résidents en dégradant l'environnement visuel et en diminuant peut-être la valeur des propriétés environnantes.
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 représente un montant non négligeable
5	L'utilisation projetée du sol dégagé;	Le projet de remplacement déposé est un espace vert linéaire au fleuve Saint-Laurent

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;	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 supérieure à la valeur actuelle;
8	Les enjeux relatifs au redéveloppement du terrain;	Aucun

RECOMMANDATION



ÉTUDE DU DOSSIER : RECOMMANDATION

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

- Le projet de remplacement vise la création d'un espace vert qui s'insère dans une vision de développement récréotouristique de ce secteur.
- 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 permet d'offrir un espace de qualité aux citoyens de Contrecoeur en se réappropriant les abords du Fleuve Saint-Laurent
- Le bâtiment existant possède une valeur patrimonial faible





MERCI DE VOTRE ATTENTION



Contrecœur
sur le fleuve