

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE CONTRECŒUR

Procès-verbal de la séance ordinaire du comité de démolition tenue le lundi 29 avril 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

Sont également présentes :

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

Sont absents :

Monsieur le membre du comité de démolition, Pierre Bélisle  
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 JANVIER 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 5116, RUE L'HEUREUX
  - 5.2 AUDITION PUBLIQUE ET AUTORISATION RELATIVEMENT À LA DEMANDE DE DÉMOLITION DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU 9210, 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.

24-04-014

**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

24-04-015

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

---

Proposé par : Monsieur Claude Bérard

Appuyé par : Madame Karine Messier

Et résolu unanimement :

**QUE** le procès-verbal du comité de démolition de la séance tenue le 29 janvier 2024 soit approuvée.

ADOPTÉE

4. **ADMINISTRATION ET ORGANISATION**

---

5. **AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME**

---

24-04-016

5.1 **AUDITION PUBLIQUE ET AUTORISATION RELATIVEMENT À LA DEMANDE DE DÉMOLITION DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU 5116, RUE L'HEUREUX**

---

**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 contribue positivement au secteur;

**EN CONSÉQUENCE,**

Il est proposé par : Madame Karine Messier

Appuyé par : Monsieur Claude Dansereau

Et résolu unanimement :

**D'AUTORISER** la démolition complète du bâtiment principal situé au 5116, rue Legendre, aux conditions suivantes :

1° **QUE** la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal soit accompagnée du document suivant :

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

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 1 000 \$ 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

24-04-017

## **5.2 AUDITION PUBLIQUE ET AUTORISATION RELATIVEMENT À LA DEMANDE DE DÉMOLITION DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU 9210, 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'absence d'intérêt historique, culturel ou architectural notable du bâtiment visé qui justifierait sa préservation;

**CONSIDÉRANT** que le nouveau bâtiment maintient un style architectural qui s'intègre bien dans ce secteur;

**EN CONSÉQUENCE,**

Il est proposé par : Monsieur Claude Dansereau

Appuyé par : Madame Karine Messier

Et résolu unanimement :

**D'AUTORISER** la démolition complète du bâtiment principal situé au 9210, route Marie-Victorin, aux conditions suivantes :

1° **QUE** la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal soit accompagnée du document suivant :

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

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 1 000 \$ 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 mention.

24-04-018

**7. LEVÉE DE LA SÉANCE**

---

Advenant 17 h 04.

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

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

**5116, rue l'Heureux,  
Contrecoeur (# lot : 4 813 421)**

## Comité de démolition

**Le 29 avril 2024**

Service de l'urbanisme et  
de l'environnement

Ville de Contrecoeur



**Contrecoeur**  
sur le fleuve



# PROCÉDURE RELATIVE À UNE DEMANDE DE DÉMOLITION

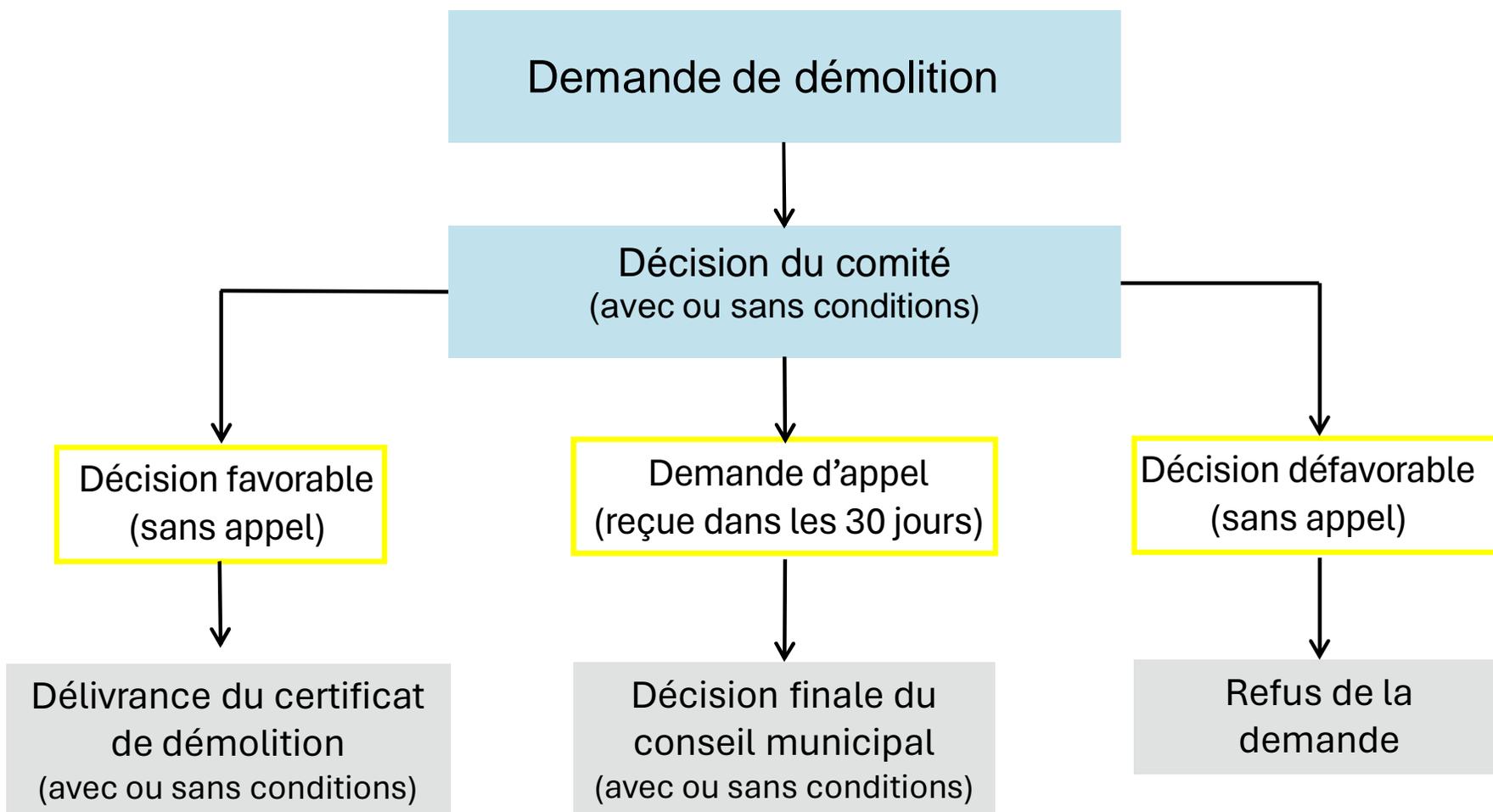
---

**Demande de démolition de 1 bâtiment résidentiel – 5116, rue l’Heureux,  
Contrecœur (# lot : 4 813 421)**

Approuver, conformément au Règlement régissant la démolition des immeubles (129-2022), une demande de démolition pour un immeuble comprenant 1 logement situé au 5116, route Marie-Victorin pour permettre un projet de redéveloppement résidentiel - dossier relatif à la demande 2024-068.

# 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](mailto:greffe@ville.contrecoeur.qc.ca)

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

# ÉTUDE DU DOSSIER

---

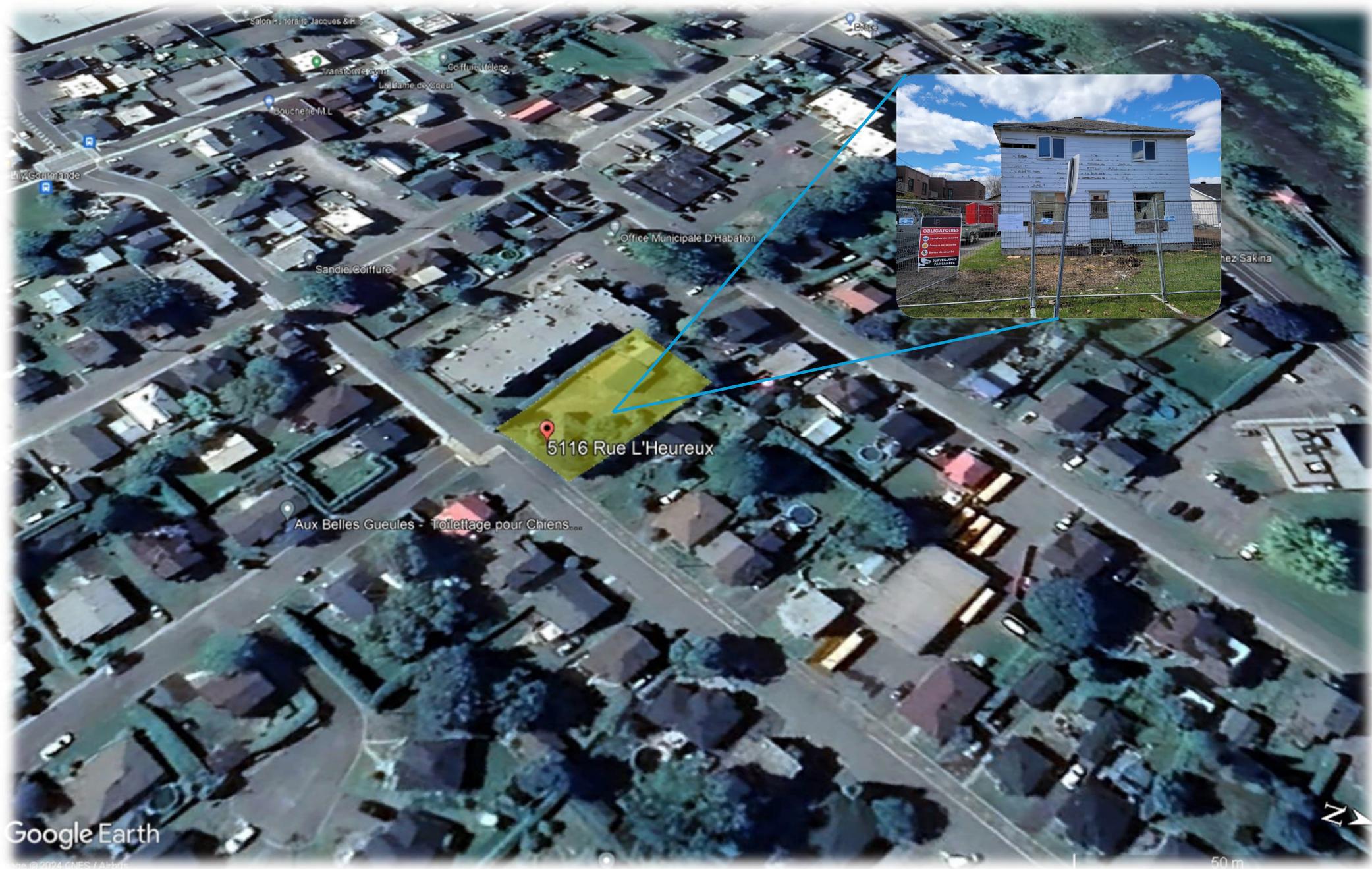


Contrecœur  
sur le fleuve

# ÉTUDE DU DOSSIER : CONTEXTE



# ÉTUDE DU DOSSIER : CONTEXTE



# ÉTUDE DU DOSSIER : BÂTIMENT VISÉ



## Année d'occupation

- Achat du terrain vacant et construction par M. Lucien Gatineau – Barbier - 1947
  - M. Lucien Gatineau était promoteur des grandes régates, événement qui avait lieu à Contrecoeur à l'époque
- Construction en 1950
- Achat par Aldéric Clément, ingénieur mécanicien – 1951
- Achat par M. Roland Saint-Denis, mécanicien – 1961
- Achat par M. Réal Lafleur, débosseleur – 1983
- Achat par Gino Lebrasseur, Charpentier-menuisier – 2022

# ÉTUDE DU DOSSIER : ÉTAT DE L'IMMEUBLE

État de détérioration avancé du bâtiment

Rapport technique de l'état du bâtiment réalisé par Maxime Dumont, ingénieur

- Problèmes structurels importants
- Infiltration d'eau
- Détérioration de la toiture
- Problèmes électromécaniques
- Végétations invasives et vermines

⊗ Fissures, affaissement et mouvement du bâtiment



⊗ Solives et poutres manquantes ou endommagées, risque d'effondrement



## 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*

Nous constatons une dégradation significative de la façade et des éléments structuraux externes. Le bardage présente des dommages visibles, tels que le pelage de la peinture et des signes de pourriture du bois, ce qui compromet l'apparence esthétique de la propriété.

Cette 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.

*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.

### *Authenticité et Intégrité:*

Le bâtiment a subi une usure notable, ce qui met en question son intégrité et son authenticité, puisque les dommages peuvent nécessiter des réparations ou des remplacements qui ne sont pas fidèles aux matériaux ou techniques originaux. L'état de dégradation avancée suggère un manque d'entretien qui peut être indicatif d'une sous-évaluation par la communauté locale

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

Le bâtiment ne présente pas de caractéristiques distinctives qui le lieraient à un mouvement architectural important ou reconnu. Il semble plutôt être un exemple d'architecture vernaculaire, qui peut être importante à l'échelle locale mais moins pertinente dans un contexte plus large. Sans éléments distinctifs, il est difficile d'argumenter en faveur de sa préservation basée sur ce critère seul.

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

Le bâtiment ne fait pas partie d'un ensemble architectural cohérent ou historiquement significatif. Il se trouve plutôt dans un état isolé et dégradé. La démolition du bâtiment peut offrir l'opportunité de créer ou de renforcer un ensemble architectural avec une planification et une conception plus cohérente qui s'intègrent mieux au tissu urbain existant.

Coût de la restauration

**604 171.17\$**

**Soumission déposée le 15  
avril 2024**

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

**73 700\$**

# ÉTUDE DU DOSSIER : PROJET DE RÉUTILISATION DU SOL



## 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

---

- Le projet présenté en remplacement du bâtiment actuel manifeste une avancée notable en termes de valeur économique, sociale et environnementale. Architecturalement parlant, la conception moderne et épurée du nouveau bâtiment proposé, qui mêle élégamment des matériaux durables et des lignes contemporaines, suggère une augmentation de la valeur économique par son attrait potentiel pour les acheteurs et les investisseurs.
- Sur le plan social, cette structure offre une meilleure qualité de vie grâce à des espaces de vie améliorés, offrant un cadre résidentiel enrichi qui répond aux besoins actuels des familles et des individus. L'inclusion d'un aménagement paysager dense et l'utilisation de grandes fenêtres peuvent favoriser le bien-être des résidents en créant un environnement vivant connecté à l'extérieur, tout en optimisant l'éclairage naturel et la ventilation, ce qui est aligné avec les principes d'une construction soucieuse de son empreinte écologique.
- En termes environnementaux, le projet intègre des pratiques de construction durable. L'utilisation de matériaux à faible impact écologique, le design permettant une meilleure efficacité énergétique, et la végétation prévue pour entourer la structure, contribuent tous à un développement respectueux de l'environnement. Ces caractéristiques sont susceptibles de réduire les coûts énergétiques à long terme et de minimiser l'impact sur l'écosystème local.

# 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 avancée qui soulève de sérieuses préoccupations.
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 est élevé et représente un coût supérieur à la valeur du bâtiment actuel
5	L'utilisation projetée du sol dégagé;	Le projet de remplacement déposé est conforme aux exigences et aux normes réglementaires de la Ville de Contrecoeur

# 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;	Le projet est conforme à la réglementation d'urbanisme et au plan d'urbanisme en vigueur.

# RECOMMANDATION

---



# ÉTUDE DU DOSSIER : RECOMMANDATION

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

- Le projet de remplacement, par son design contemporain et son utilisation judicieuse des matériaux, promet d'enrichir l'esthétique du quartier.
- 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 bâtiment existant est vétuste et délabré et nécessite des réparations majeures peu réaliste
- Une garantie financière de 1000\$ est imposée au promoteur veillant à assurer la sécurité, l'ordre et l'esthétique de l'environnement urbain lors de la démolition. Cette mesure garantit l'engagement du promoteur envers la qualité et la fidélité du projet.





MERCI DE VOTRE ATTENTION

---



Contrecœur  
sur le fleuve



## Comité de démolition

Le 29 avril 2024

Service de l'urbanisme et  
de l'environnement

Ville de Contrecoeur





# PROCÉDURE RELATIVE À UNE DEMANDE DE DÉMOLITION

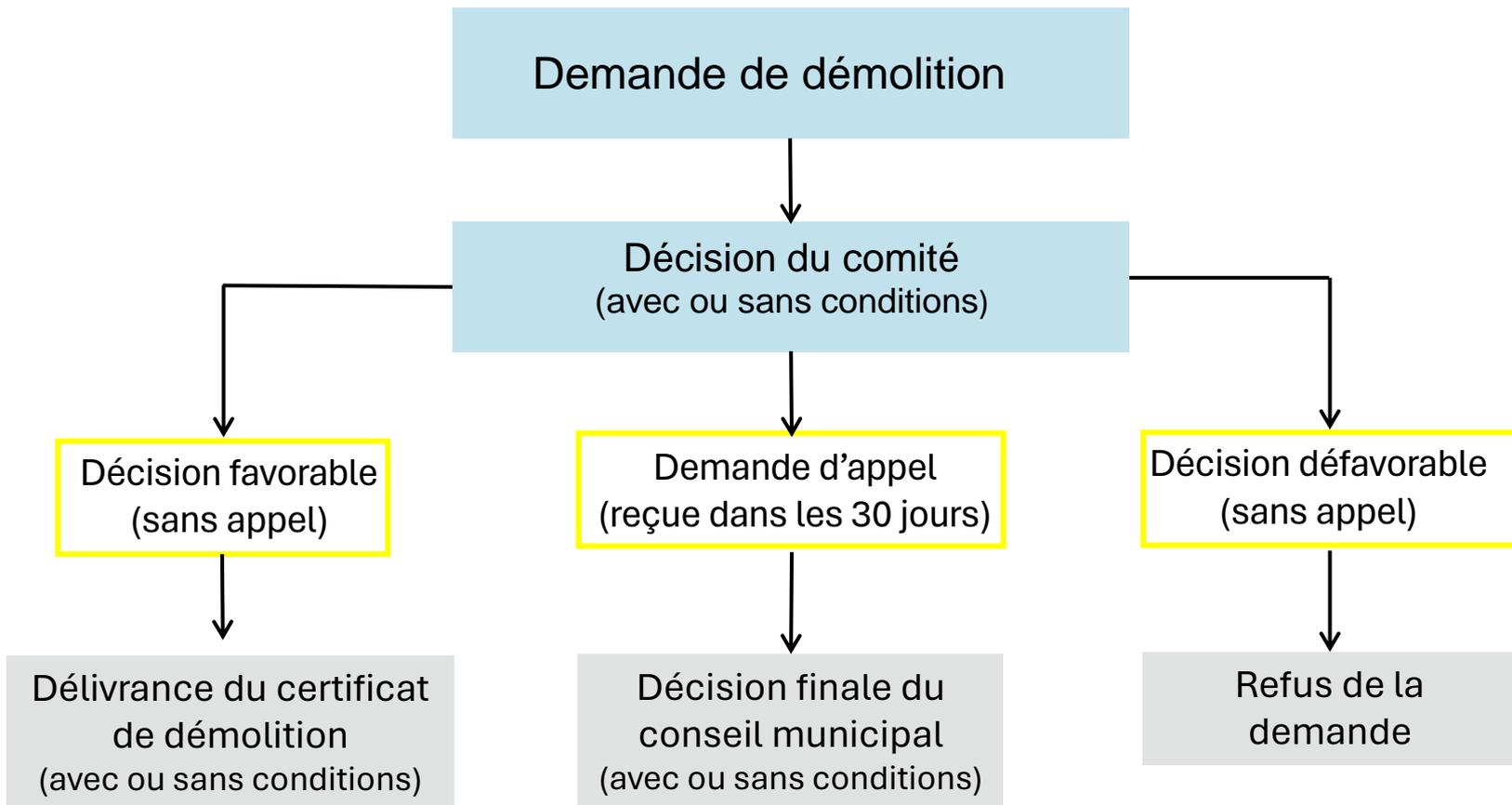
---

## **Demande de démolition de 1 bâtiment résidentiel – 9210, route Marie-Victorin, Contrecoeur (# lot : 4 814 994)**

Approuver, conformément au Règlement régissant la démolition des immeubles (129-2022), une demande de démolition pour un immeuble comprenant 1 logement situé au 9210, route Marie-Victorin pour permettre un projet de redéveloppement résidentiel - dossier relatif à la demande 2024-031.

# 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) : [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

---



Contrecœur  
sur le fleuve

# ÉTUDE DU DOSSIER : CONTEXTE



# ÉTUDE DU DOSSIER : CONTEXTE



Image © 2024 Maxar Tec



## ÉTUDE DU DOSSIER : BÂTIMENT VISÉ

---



## Année d'occupation

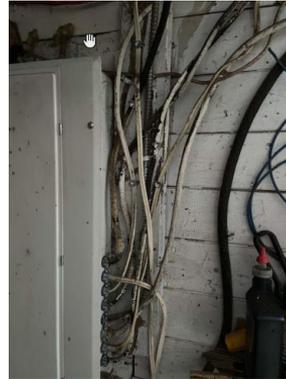
- Achat du terrain par Zotique Giguère – 1928
  - Monsieur Giguère était un gérant de la manufacture de tabac de la paroisse de Sorel-Tracy
- Achat du terrain par J.J.O Mattinson
- Achat du terrain par Rosario Messier - 1941
  - M. Rosario Messier était le représentant de la province du Québec au comité consultative organisé en vu d'aviser l'Office canadien du blé
- Construction en 1948
- Achat par Gilles Raymond Messier – 1985
- Achat par Raymond Lachance – 1987
- Achat par Daniel Messier - 1989
- Transmission/succession à Simon Demers Messier – 2022

# ÉTUDE DU DOSSIER : ÉTAT DE L'IMMEUBLE

## État de détérioration du bâtiment

Rapport technique de l'état du bâtiment réalisé par Guillaume Lepage, ingénieur

- Problèmes structuraux importants
- Infiltration d'eau
- Détérioration de la fondation et la dalle de béton
- Modifications requises de l'isolation, du système de chauffage et électrique
- Présence de vermines



### 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*

Nous estimons que la condition physique des lieux est en bas de la moyenne en rapport de son âge. Certaines composantes sont majoritairement en bon état, plusieurs composantes sont en fin de vie utile et non conforme. Surtout celle en bois afin d'éviter la perte d'énergie.

### *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. Ce bâtiment résidentiel, construit dans les années 1940, n'a pas joué un rôle significatif dans l'histoire locale ou régionale. Il n'est pas associé à des événements ou des figures historiques majeures.

### ***Authenticité et Intégrité:***

À la construction, qui a été faite par mon arrière-grand-père Rosario Messier en 1941, le bâtiment contribuait à un ensemble de chalets d'été en bordure du fleuve Saint-Laurent. Cependant, si on évalue l'ensemble du voisinage actuel à proximité et le fait que la bâtisse a été modifiée à plusieurs reprises, nous pouvons constater le manque d'authenticité.

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

Le bâtiment ne présente pas de caractéristiques distinctives qui le lieraient à un mouvement architectural important ou reconnu.

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

Le bâtiment ne fait pas partie d'un ensemble architectural cohérent ou historiquement significatif. La démolition du bâtiment peut offrir l'opportunité de créer ou de renforcer un ensemble architectural avec une planification et une conception plus cohérente qui s'intègrent mieux au tissu urbain existant.

# ÉTUDE DU DOSSIER : COÛT DE LA RESTAURATION DU BÂTIMENT

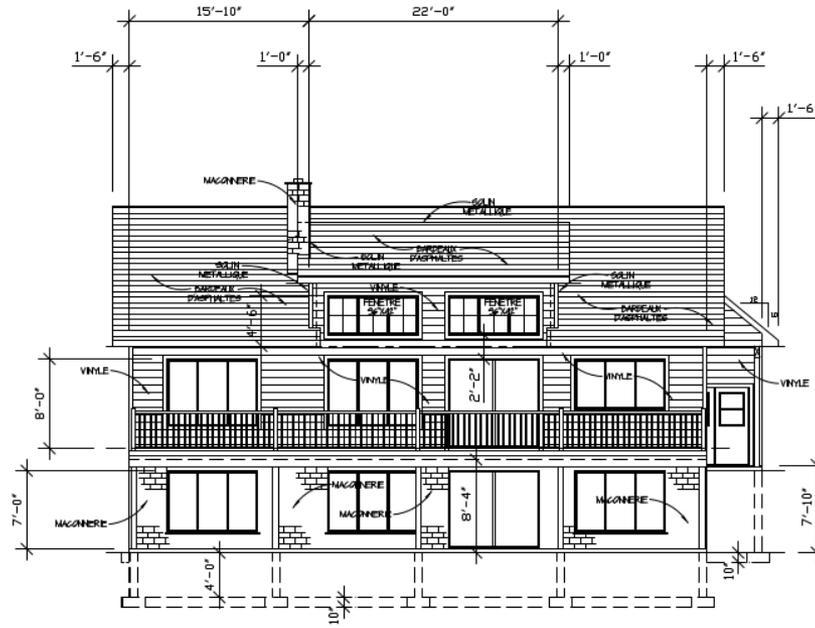
Type	Description générale	Montant estimé
Fondation, solage et dalle de béton	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soulever la maison</li> <li>- Supprimer le solage et fondation actuel</li> <li>- Refaire le solage, la fondation et la dalle de béton</li> </ul>	200 000\$
Structure	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Refaire les solives</li> <li>- Refaire la structure du garage</li> <li>- Refaire division, car largeur des couloirs sont non standard</li> </ul>	100 000\$
Plomberie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Refaire la plomberie intérieure</li> <li>- Remplacement total des appareils sanitaires dans la salle de bain.</li> <li>- Présence de moisissure</li> </ul>	40 000\$
Chauffage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Changement total du système de chauffage et</li> </ul>	25 000\$
	ventilation. (Système de chauffage principale à l'huile)	
Électricité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Refaire électricité à grandeur. Présentement non conforme et dangereuse.</li> </ul>	50 000\$
Isolation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Refaire l'isolation afin d'être aux normes du marché et éviter la perte d'énergie.</li> </ul>	40 000\$
Fenêtre	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Changer l'ensemble des fenêtre (Fenêtre en bois et les fenêtres en pvc ont plus de 25 ans.)</li> </ul>	25 000\$
Toiture	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toiture à refaire</li> </ul>	15 000\$
Extermination	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fourmi</li> <li>- Souris</li> <li>- Moisissure</li> </ul>	15 000\$
<b>TOTAL</b>		<b>510 000\$</b>

Coût de la restauration  
**510 000\$**

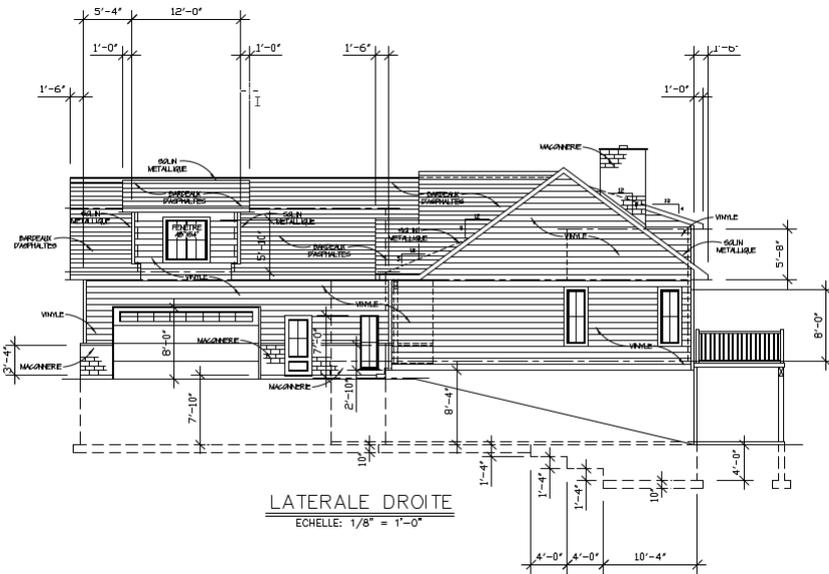
Coût de la valeur du bâtiment  
au rôle d'évaluation foncière  
**493 100\$**



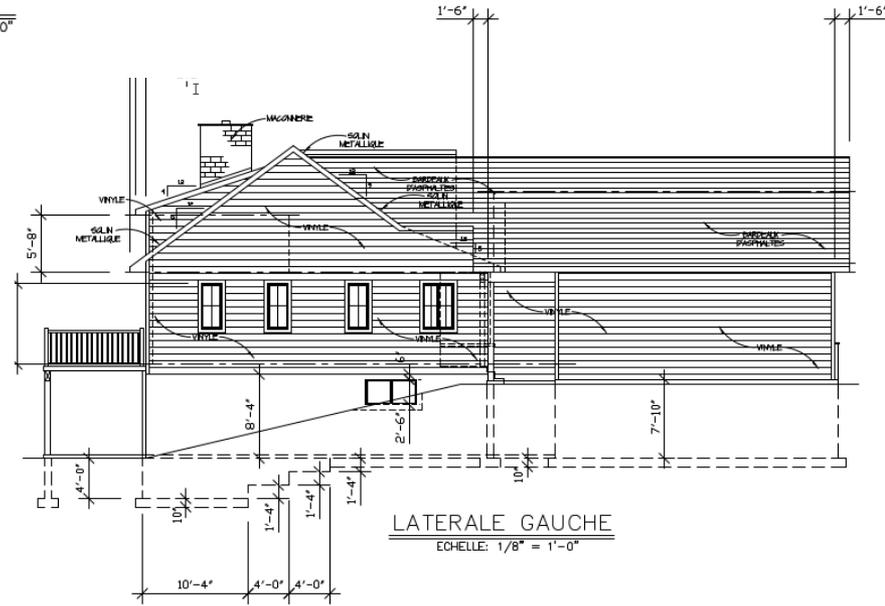
# ÉTUDE DU DOSSIER : PROJET DE RÉUTILISATION DU SOL



ARRIERE  
ECHELLE: 1/8" = 1'-0"



LATERALE DROITE  
ECHELLE: 1/8" = 1'-0"



LATERALE GAUCHE  
ECHELLE: 1/8" = 1'-0"

## 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 du bâtiment a été négligé. Certaines composantes sont majoritairement en bon état alors que 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;	La démolition de cet immeuble pourrait avoir un impact minimal sur l'apparence architecturale du quartier, étant donné son état et son style éclectique non représentatif.
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 déposé est conforme aux exigences et aux 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 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;	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;	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 demande de démolition satisfait pleinement aux critères du Règlement 1279-2022, assurant une procédure conforme et transparente.
- Le projet de remplacement, de meilleure qualité, promet d'améliorer significativement l'esthétique et la fonctionnalité de l'espace urbain
- Le bâtiment existant est en mauvais état et nécessite des réparations majeures
- Une garantie financière de 1000\$ est imposée au requérant veillant à assurer la sécurité, l'ordre et l'esthétique de l'environnement urbain lors de la démolition. Cette mesure garantit l'engagement du promoteur envers la qualité et la fidélité du projet.



MERCI DE VOTRE ATTENTION

---



Contrecœur  
sur le fleuve