COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Elizabeth Lamoureux, conseillère en urbanisme**

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Date: 7 juillet 2025

Plan de présentation

1628, rue Grant

1. Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition
2. Rapports d'expertise
3. Coûts de restauration
4. Programme de réutilisation du sol dégagé
5. Critères d'évaluation de la demande
6. Recommandation(s)
7. Références

Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition

1628, rue Grant

Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition d’immeuble

Description du bâtiment existant

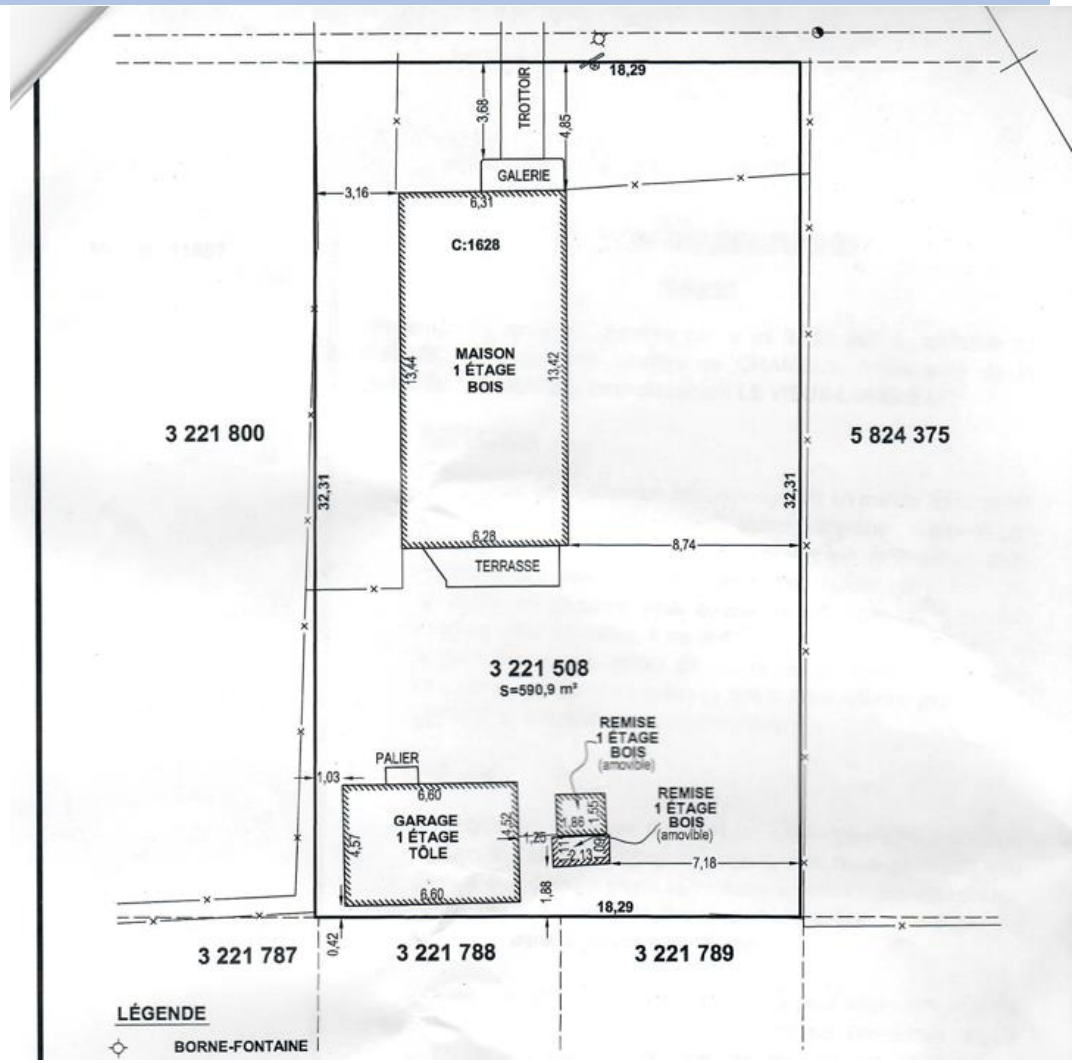
Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1945.

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Implantation



Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Historique de l'immeuble selon l'étude d'Hélène Léveillée

Description

- Le terrain semble avoir été vacant jusqu'en 1945 lors de la construction de la résidence;
- Cet immeuble a changé de propriétaire 5 fois;
- Bâtiment développé en plan rectangulaire, d'un volume d'un étage, recouvert d'un toit en pente à 2 versants dont le faîte est perpendiculaire à la rue.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)

2007

2011

2014

2016

2019

2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	**Faible** L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un évènement particulier.
Contribution à l'histoire locale	**Faible** L'immeuble a été construit à la fin de la Deuxième Guerre mondiale en marge de ce qui correspond à la période de construction intensive surtout de la part de la SCHL. Ce bâtiment modeste ne correspond pas aux modèles promus par la SCHL qui offrait une meilleure qualité.
Degré d'authenticité et d'intégrité	**Faible** La maison a conservé son implantation et sa volumétrie. C'est un bâtiment en fin de vie utile.
Représentativité d'un courant architectural particulier	**Faible** Cet immeuble ne correspond pas à un courant architectural particulier. Il est en marge de la production de son époque. Les « Patterns Books » américains de la fin des années 1800 et du début des années 1900 ont produit des modèles d'habitations modestes similaires : la maison de type vernaculaire américaine, mais celle-ci avait minimalement deux étages, ce qui n'est pas le cas ici.
Contribution à un ensemble à préserver	**Faible** Le 1628, rue Grant est devenu un corps étranger dans son milieu d'origine. Il a jadis fait partie d'un ensemble de construction précaire, modeste, développée sur plan rectangulaire, d'un étage recouvert d'un toit en pente à deux versants dont le faîte est perpendiculaire à la rue, mais les démolitions pour vétustés ont eu raison de l'homogénéité du secteur. Le 1628 rue Grant n'échappe pas à cette vétusté à la limite de l'insalubrité.
Conclusion	Ce n'est pas un bâtiment significatif, il **ne présente pas** de valeur patrimoniale particulière et est en fin de vie utile.

longueuil

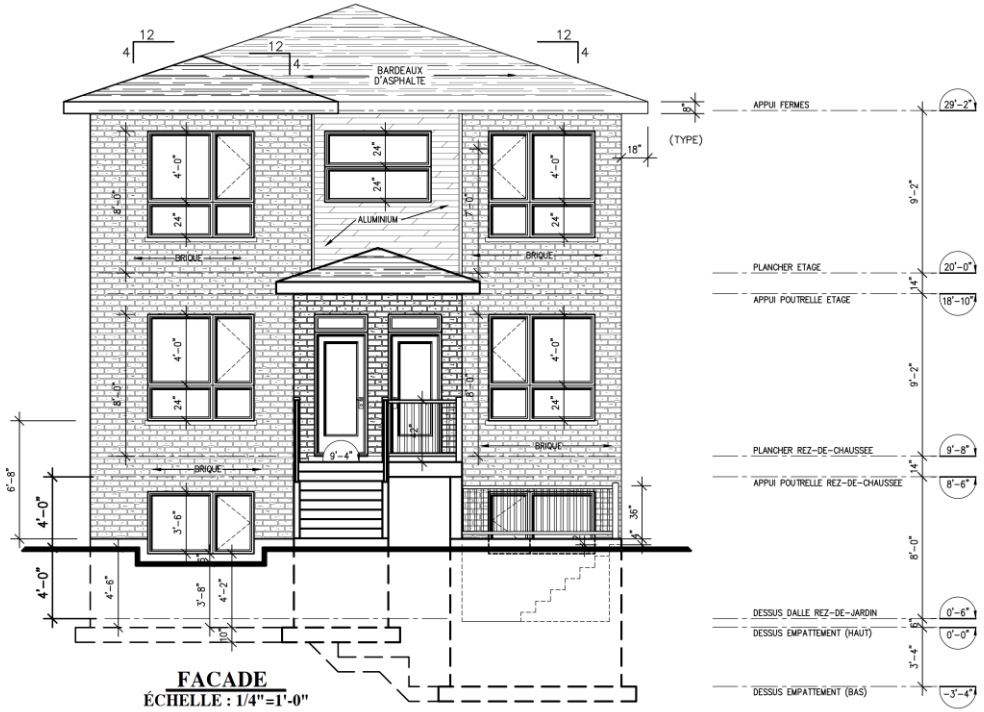
Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition d’immeuble

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d’évaluation 2025-2026-2027	**Bâtiment : 18 700 $** **Terrain : 298 700 $**
Prix de vente de la propriété	**Prix: 340 000 $** **Date de la vente: 2023-08-24**

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

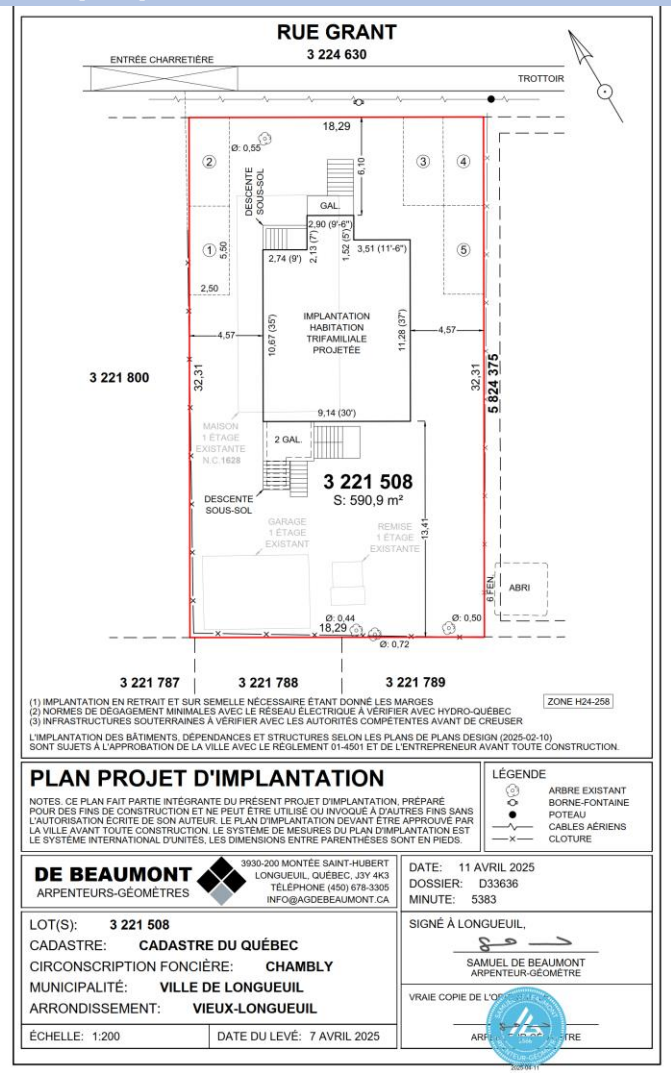
Description



Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



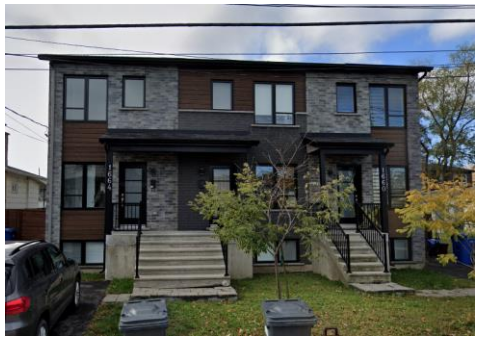
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

1594

1616

Bâtiment projeté



1660, 1662 et 1664

1680

Rue Grant

1581

1621,1623 et 1625
(Selon la résolution VL-250311-10.9)

1627 et 1639

1649

1663, 1665
et 1667

Critères d’évaluation d’une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Aucune valeur patrimoniale
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	La maison a conservé son implantation et sa volumétrie
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Le rapport n’en fait pas mention
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	 Habitation trifamiliale Structure isolée Bâtiment de 2 étages, recouvert de brique et revêtement d’aluminium Plantation d’un arbre à grand déploiement 675 000 $
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Un locataire réside dans la maison et devra être relocalisé

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que les bâtiments projetés s'intègrent adéquatement dans la trame urbaine existante et reprennent les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1628, rue Grant, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil aux conditions suivantes :

1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou que des demandes de permis de construction pour la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé le cas échéant, soient complètes et déposées à la direction responsable de l'urbanisme dans un délai de 24 mois suivants l'adoption de la résolution du comité;

2° que la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
2.1° une copie des permis de construction des bâtiments principaux à être implantés sur les terrains;
2.2° une copie des résolutions approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale des bâtiments principaux à être implantés;

3° 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, 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;

4° qu'une garantie financière de 5 000 $ soit fournie préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition pour assurer le respect de la condition prévue au paragraphe 3°. 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.

Références

1. LÉVEILLÉE, Hélène (2023) *Analyse de la valeur patrimoniale, 1628, rue Grant, Vieux-Longueuil, Longueuil*, 32 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci