

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Besma FACI**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 2025-01-28

Plan de présentation

1808 rue Charles | Saint-Hubert

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 Recommandations

7 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

1808 rue Charles | Saint-Hubert

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

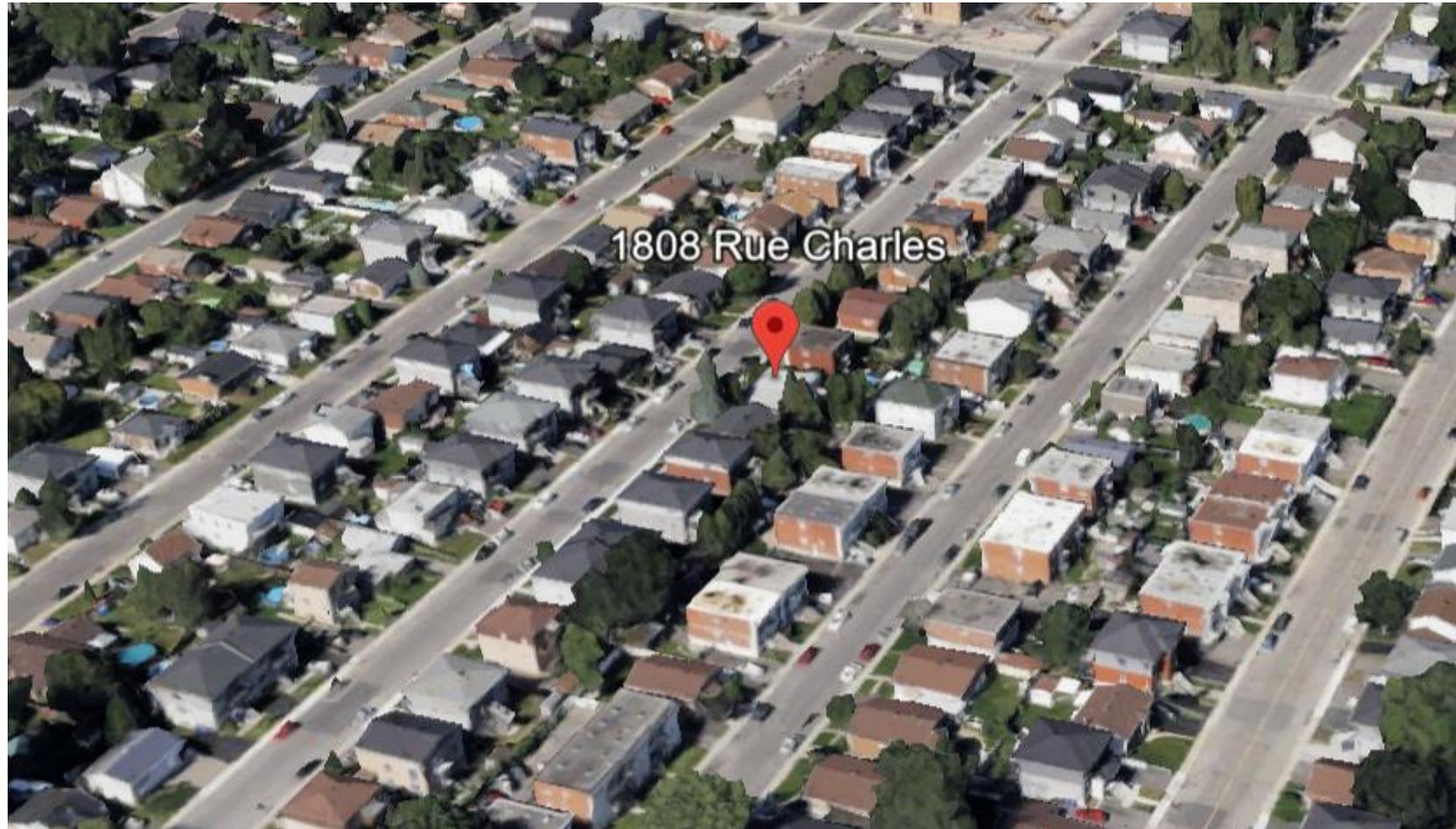
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1953.

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

Localisation



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

Historique de l'immeuble selon l'étude de Gris Orange inc.

Description

Le 1808, rue Charles s'inscrit dans la typologie résidentielle de la maison de plain-pied (bungalow) avec un garage.

Cette habitation a fait l'objet de quelques interventions au fil des années:

- 1957 : Remplacement de la cheminée.
- 1963 : Remplacement du revêtement de toiture.
- 1973 : Réparations majeures incluant la rénovation des fondations et la construction d'un abri d'auto.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment a été construit en 1953.
Contribution à l'histoire locale	Faible Outre de s'inscrire de manière cohérente dans le développement de type banlieue résidentielle de l'ancienne ville de Mackayville, le bâtiment ne participe pas à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Le bâtiment a subi des transformations qui ont altéré son apparence d'origine. En conséquence, son degré d'authenticité est évalué comme faible et un niveau d'intégrité limité.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen Faible Le bâtiment s'inscrit dans la typologie du bungalow (maison de plain-pied) et intègre plusieurs éléments caractéristiques de la modernité nord-américaine.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le 1808, rue Charles ne fait pas partie d'un ensemble à préserver.
Conclusion	Faible La valeur globale proposée pour le 1808, rue Charles est faible.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 137 200\$

Terrain : 157 900\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 250 000 \$

Date de la vente: 2021-05-31

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

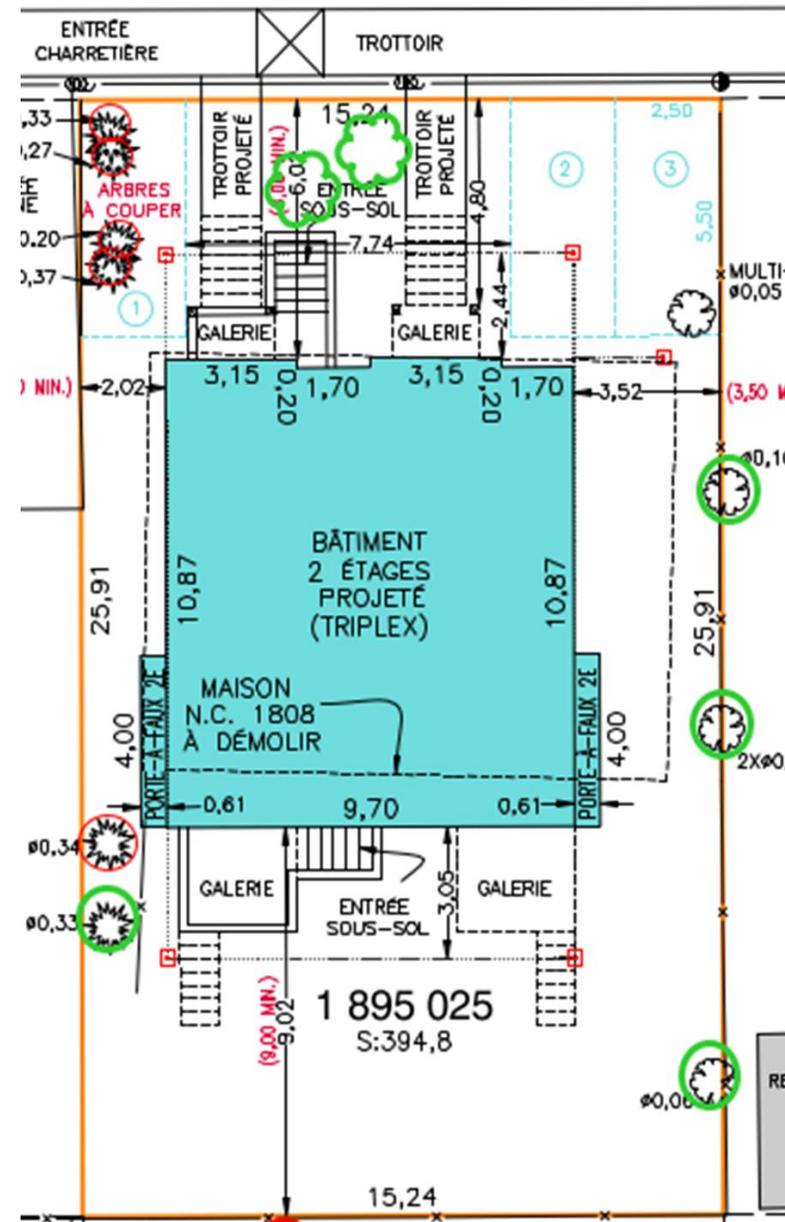
Description



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



1786



1800



FUTURS 1808-1810-1812



1816



1824-1826-1828

Rue Charles



1789-1791



1797-1799-1801



1807



1813-1815-1817



1823-1825-1827

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	<p>Faible Selon l'étude de Gris Orange inc. le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.</p>
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<p>Moyenne Le bâtiment a subi quelques transformations qui ont modifié son apparence d'origine</p>
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<p>Faible le 1808, rue Charles ne participe pas à la détérioration de la qualité de vie du voisinage. Par ses caractéristiques en termes d'implantation, de typologie architecturale et d'esthétique, il s'inscrit de manière cohérente dans le paysage bâti de ce segment de la rue Charles.</p>
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none"> • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions 	<p>Habitation trifamiliale. Structure isolée. Volume rectangulaire de deux étages surmontés d'un toit à quatre versants. Le bâtiment est composé de maçonnerie et revêtement léger. Stationnement en marge avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager. 575 000\$.</p>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le bâtiment est vacant.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir ;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1808 rue Charles, dans l'arrondissement de Saint-Hubert aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou qu'une demande de permis de construction pour la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé le cas échéant, soit complète et déposée à la direction responsable de l'urbanisme dans un délai de 24 mois suivant 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 du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
 - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté.
- 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.

Avis du comité consultatif d'urbanisme

- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1808 rue Charles, dans l'arrondissement de Saint-Hubert aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou qu'une demande de permis de construction pour la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé le cas échéant, soit complète et déposée à la direction responsable de l'urbanisme dans un délai de 24 mois suivant 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 du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
 - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté.
- 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. RICHARD, Geneviève (2023) *Étude de l'intérêt patrimonial (GO23-156)*, Gris Orange Consultant, 37 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci