

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 28 janvier 2025

Plan de présentation

2124, rue Dollard | Vieux-Longueuil

1 Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

2 Rapport d'expertise

3 Programme de réutilisation du sol dégagé

4 Critères d'évaluation de la demande

5 Recommandations

6 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

2124, rue Dollard | Vieux-Longueuil

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

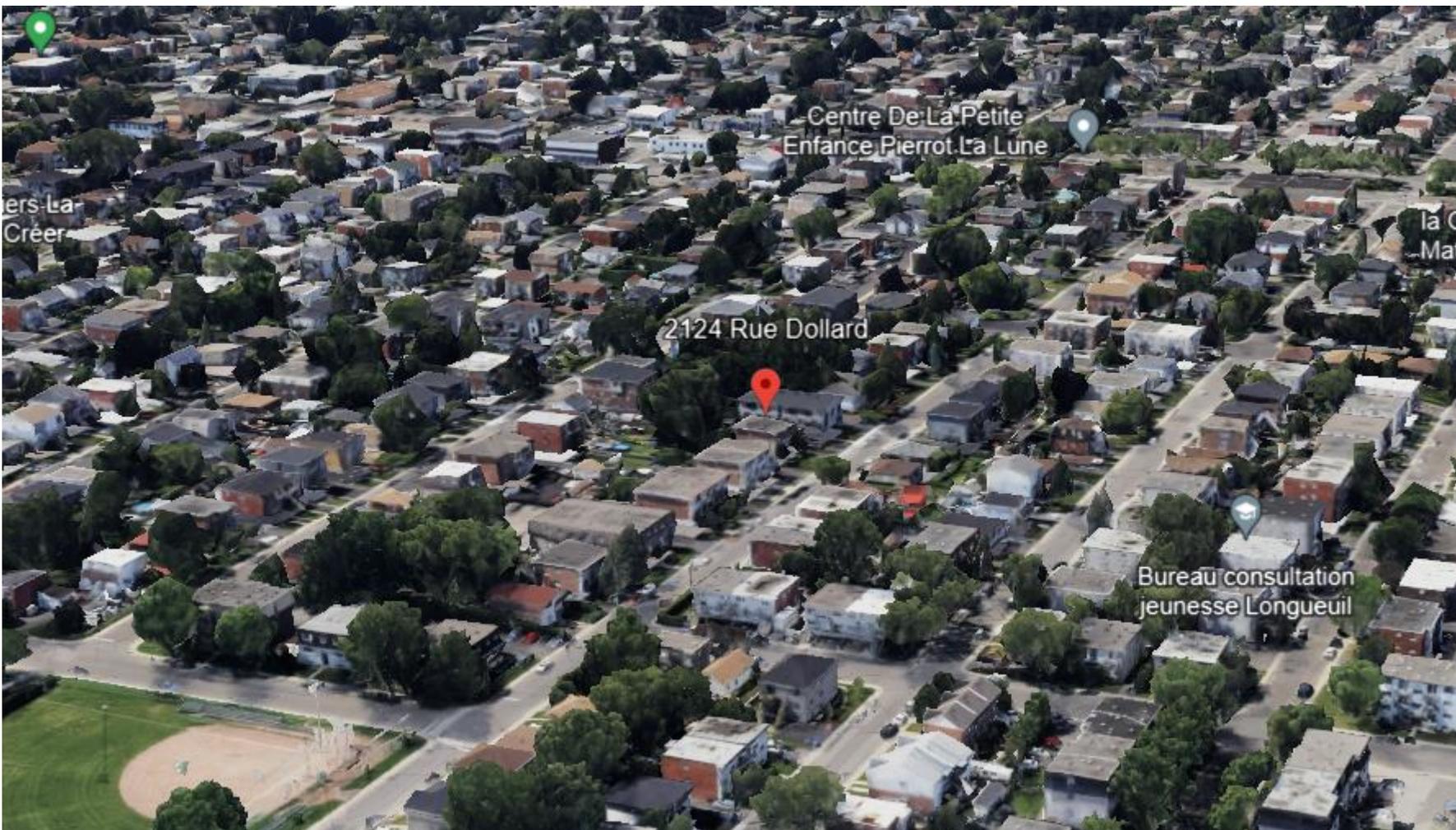
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1948.

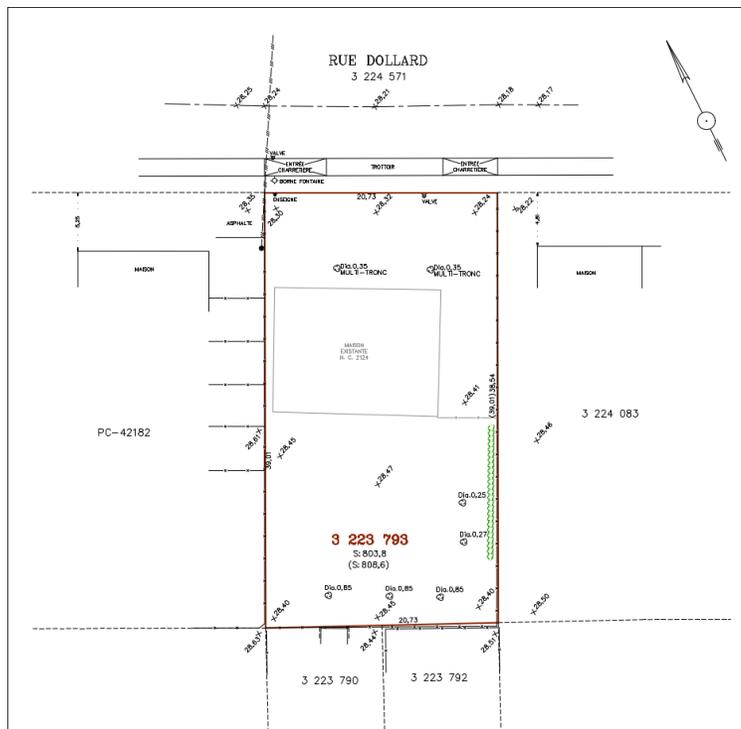
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

Implantation



LES MESURES ENTRE PARENTHÈSE PROVIENNENT DE L'ACTE 10 385 594.
 PROPRIÉTAIRE(S): GUY CARPENTIER
 IND. NO: 10 385 594
 ZONE MUNICIPALE: H24-179

LES ALTITUDES SUR CE PLAN SONT GÉODÉSIQUES ET ONT ÉTÉ ÉTABLIES PAR MÉTHODE GPS.
 Ce plan original d'implantation a été préparé pour l'insémination d'une habitation proposée et pour accompagner une demande de permis de construction à la municipalité concernée. Il ne devra pas être utilisé pour d'autres fins sans l'autorisation écrite du soussigné.

Des relevés terrain ont été effectués le 16 mai 2023, afin d'établir mon opinion professionnelle sur les limites de propriété du lot 3 223 793. Ces relevés ont également permis d'établir l'occupation existante sur le lot 3 223 793 et celle de ce dernier. Des recherches à la municipalité, dans mon greffe et au Bureau de la Publicité des Droits ont été effectuées le 4 mai 2023.

LE CLIENT DOIT ATTENDRE L'ÉMISSION DU CERTIFICAT D'IMPLANTATION AVANT DE DÉBUTER LES TRAVAUX.

Les mesures indiquées sur ce plan sont en mètres (M).
 On doit utiliser 1 pi=0,3048 M pour convertir au système anglais.

CLIENT : FREDERIC LEMOYNE
 LE CLIENT DOIT OBTENIR UN PERMIS DE CONSTRUCTION AVANT DE DÉBUTER LES TRAVAUX.

PLAN PROJET D'IMPLANTATION POUR APPROBATION MUNICIPALE		COPIE CERTIFIÉE CONFORME À L'ORIGINE CONSERVÉE DANS MON GREFFE	
LOT(S): 3 223 793			
CADASTRE: DU QUÉBEC			
CIRCONSCRIPTION FONDÉRIE: CHAMBLÉ			
MUNICIPALITÉ: VILLE DE LONGUEUIL (ARR. VILLE-LOUVEUIL)			
SAINT-BASILE-LE-GRAND, LE 2023			
PRÉPARÉ PAR:	ARSENTEUR-GÉOMÈTRE		
		ÉCHELLE: 1 : 200 DOSSIER: 14344 MISE À JOUR: NT	

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

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

Description

- Des diverses demandes de permis disponibles, nous comprenons qu'il s'agissait à l'origine d'un bâtiment d'un étage avec toit à versants et avec un autre type de revêtement. Il prend son apparence actuelle (plan, volumétrie, matérialité, etc.) entre 1957 et 1967. Depuis, aucune demande de transformation et/ou de rénovation n'a officiellement été déposée.

Évolution du bâtiment (selon Google Street View)



2007



2009



2011



2014



2016



2020

Rapport d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible. Depuis sa construction en 1948, le 2124, rue Dollard, maintient une vocation résidentielle unifamiliale. Entre 1957 et 1967, le bâtiment prend sa forme et son apparence actuelles.
Contribution à l'histoire locale	Faible. Outre de s'inscrire de manière cohérente dans le développement de type banlieue automobile de la Cité de Jacques-Cartier, ni le bâtiment, ni ses occupants ne participent de manière particulière à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	De faible à élevé. Par rapport au bâtiment construit en 1948, l'actuel 2124, rue Dollard ne semble maintenir qu'un plan au sol et probablement l'organisation des ouvertures qui a dictée celle de l'étage supérieur. C'est pourquoi son niveau d'authenticité peut paraître faible. Cependant, en regard du niveau d'intégrité des éléments caractéristiques qui sont considérés par rapport au bâtiment transformé entre 1957 et 1967, une valeur moyenne-élevée est attribuée, basée sur la cohérence générale du bâtiment par rapport à cette période en termes de volumétrie, d'organisation spatiale, de matérialité, incluant les fenêtres.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible-moyen. En termes qualité de conception, le bâtiment s'inscrit dans la typologie de la maison suburbaine et présente des éléments caractéristiques communs au courant de la modernité nord-américaine.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible. Le 2124, rue Dollard ne fait pas partie d'un ensemble à préserver. Cependant, des bâtiments résidentiels (unifamiliale ou multi-familiale) de gabarit, matérialité, esthétique architecturale et période de construction similaires se trouvent à proximité.
Conclusion	La valeur patrimoniale globale proposée pour le 2124, rue Dollard 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 : 117 600 \$

Terrain : 286 000 \$

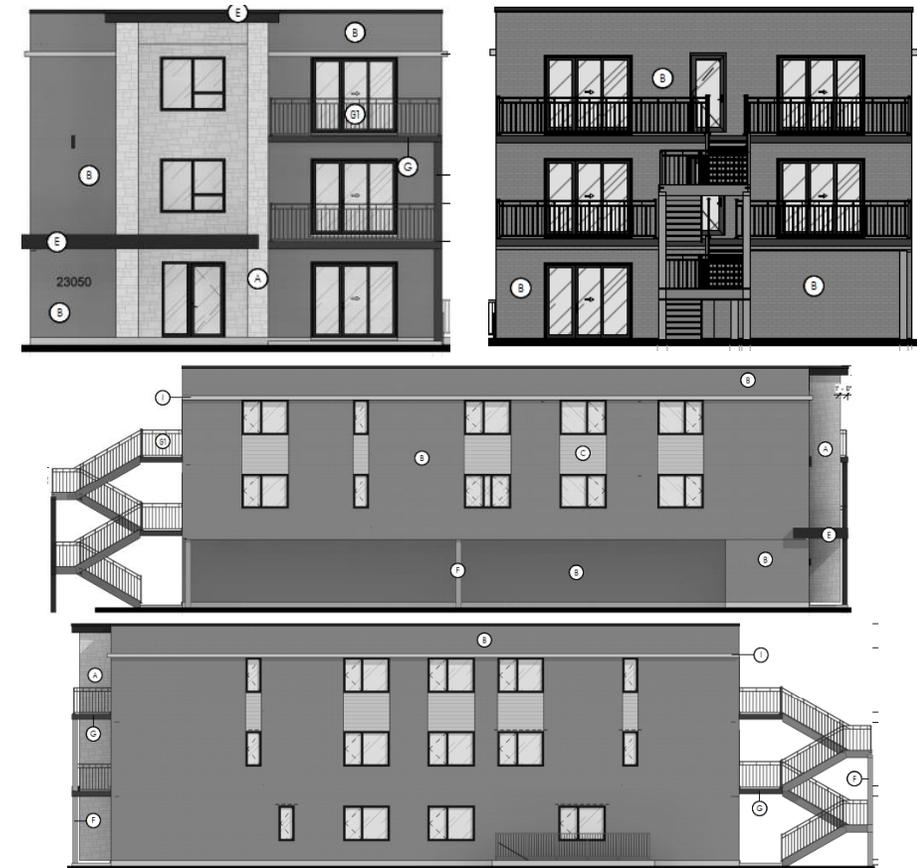
Prix de vente de la propriété

Prix : 200 000 \$

Date de la vente : 2023-06-02

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

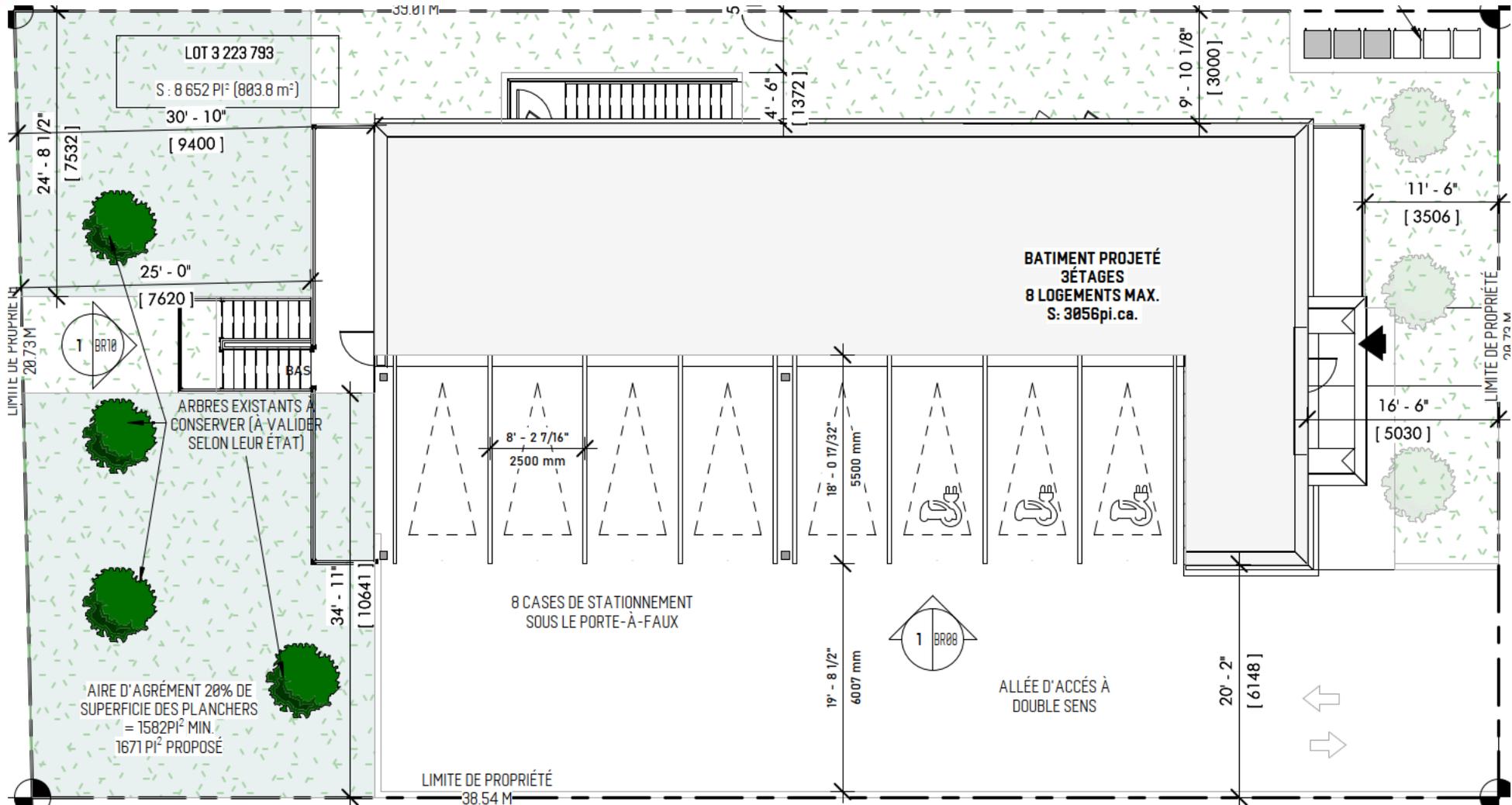
Description



Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale de 8 logements.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

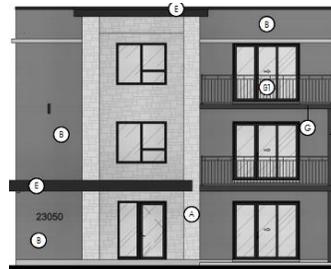
Intégration au voisinage



2140-2144 et 2148-2152



2128-2132 et 2134-2138



Bâtiment projeté



2102



2098

Rue Dollard



2125



2119



2103-2107



2093

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Faible. Bien que le bâtiment s'inscrive dans la typologie de la maison suburbaine, qu'il présente des éléments caractéristiques communs au courant de la modernité nord-américaine et qu'il soit en général cohérent par rapport à sa période de transformation en termes de volumétrie, d'organisation spatiale et de matérialité.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Élevée. Étant donné qu'il s'agissait à l'origine d'un bâtiment d'un étage avec toit à versants avec un autre type de revêtement. Le bâtiment a pris son apparence actuelle (plan, volumétrie, matérialité, etc.) entre 1957 et 1967.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Élevée. Le bâtiment serait devenu problématique en raison d'occupations clandestines répétées ayant nécessité l'intervention des forces policières.
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 	<ul style="list-style-type: none"> • Habitation multifamiliale de 8 logements. • Structure isolée. • Maçonnerie abondante, toit plat et cases de stationnement sous un porte-à-faux. • Conservation de 3 arbres matures en cour arrière. • 975 000 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	<p>Aucun préjudice. Il n'y a présentement aucun locataire de l'immeuble.</p> <p>Si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est accepté tel que déposé, il y aura un effet positif sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville.</p>

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible 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 2124, rue Dollard, dans l'arrondissement Vieux-Longueuil, 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 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 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 valeur patrimoniale faible 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 2124, rue Dollard, dans l'arrondissement Vieux-Longueuil, 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 suivants l'adoption de la résolution du comité;
- 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, 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 5 000 \$ soit fournie préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition pour assurer le respect de la condition prévue au paragraphe 2°. 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 GO23-159*, Gris Orange consultant, 37 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci