

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Gabrielle Allain, conseillère en urbanisme**

**Direction de l'aménagement et de l'urbanisme**

Date: 26 août 2025

# Plan de présentation

3185, rue Park

**1** Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

**2** Rapports d'expertise

**3** Programme de réutilisation du sol dégagé

**4** Critères d'évaluation de la demande

**5** Recommandation(s)

**6** Références

# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

3185, rue Park

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

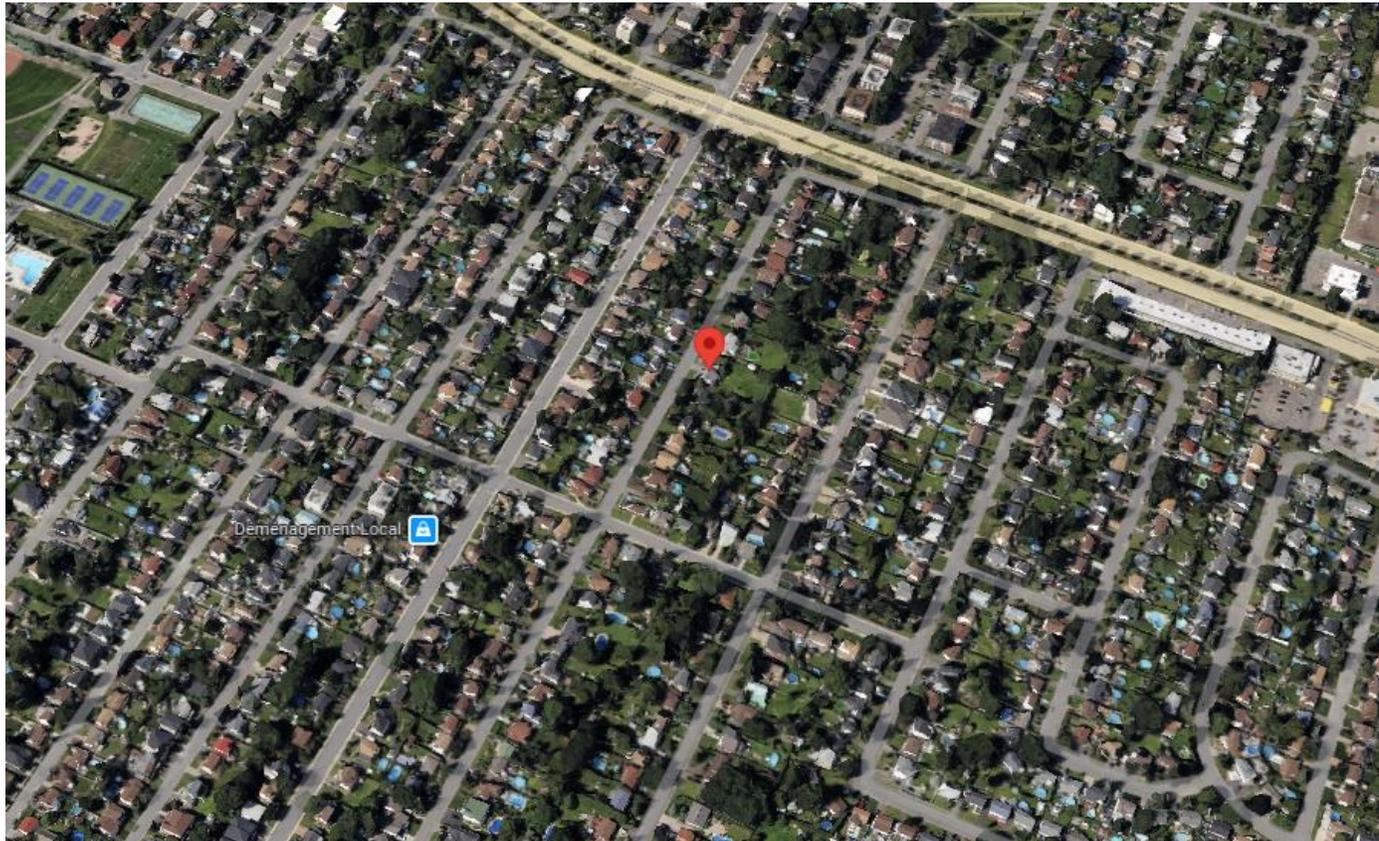
## Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1940.

# 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 d'Ilka Grosskopf

## Description

- La résidence est un cottage de 1,5 étage, de forme rectangulaire avec un toit à deux versants droits, avec une pente de près de 45 degrés, sans lucarne.
- La résidence est érigée sur fondations en béton. L'espace habitable est dégagé du sol.
- Les murs extérieurs des quatre façades sont couverts par une brique de parement de béton lisse et uniforme, de couleur blanche-grise. Un revêtement de « fausses pierres » est installé sur une partie de la façade principale.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2019



2022



2023

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Ilka Grosskopf

| Critères d'évaluation                                   | Commentaires   |
|---|--|
| Histoire du bâtiment                                    | Le bâtiment au 3185 rue du Park a été construit en 1940.   |
| Contribution à l'histoire locale                        | <b>Faible</b><br>L'architecture est ordinaire et ne comporte aucun élément patrimonial témoin de l'histoire du territoire québécois.   |
| Degré d'authenticité et d'intégrité                     | <b>Faible</b><br>La résidence au 3185 rue du Park a fait l'objet de certaines modifications, notamment les portes et fenêtres, l'ajout d'un garage et d'une terrasse surélevée qui relie les bâtiments et autres rénovations. Ces éléments ont été ajoutés après 1990.       |
| Représentativité d'un courant architectural particulier | <b>Faible</b><br>Le style architectural s'apparente à l'architecture vernaculaire américaine que l'on retrouve au Québec depuis le début du 20 <sup>e</sup> siècle. Cette typologie n'est pas représentative de l'architecture du secteur.                                   |
| Contribution à un ensemble à préserver                  | <b>Faible</b><br>Ni le bâtiment ni son emplacement ne font partie d'un ensemble à préserver. Aucune citation ne figure aux archives du conseil du patrimoine du Québec ni à la ville de Longueuil.   |
| Conclusion  | Cette résidence a subi plusieurs modifications qui ont modifié et altéré le style original. On retrouve des matériaux modernes, aucune boiserie, ornementation ni éléments architecturaux d'intérêt. Nous croyons que sa démolition ne représente pas de perte patrimoniale. |

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 125 300\$

Terrain : 434 800\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 280 000\$

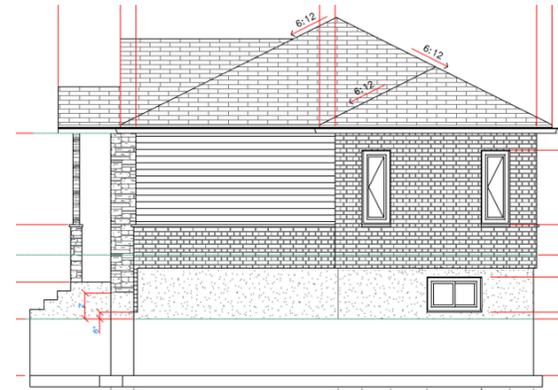
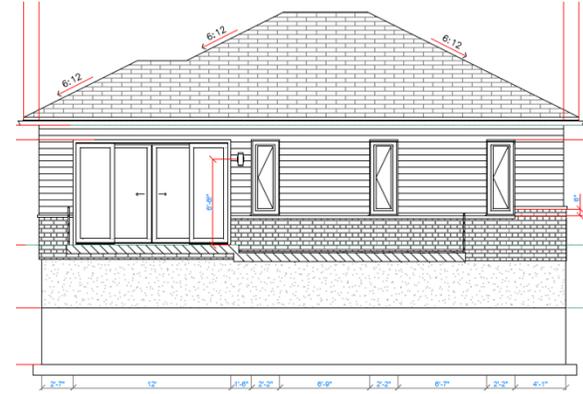
Date de la vente: 2024-07-26

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Description

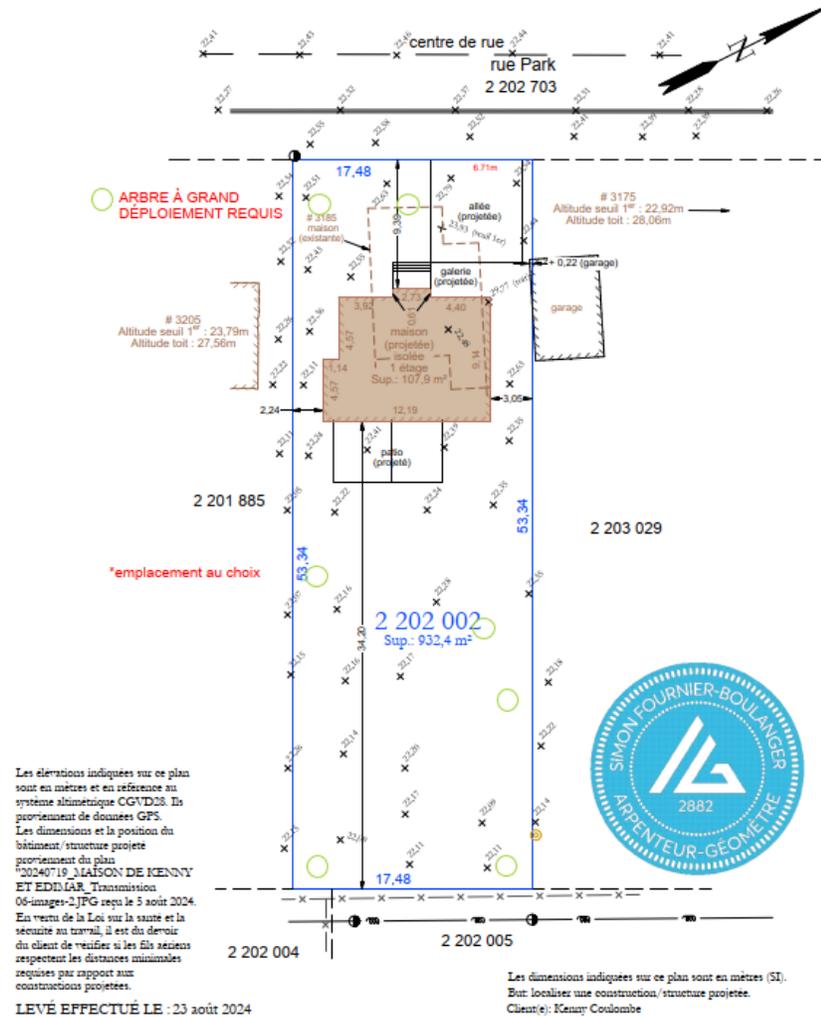


Le projet consiste à construire une habitation unifamiliale de structure isolée.



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Plan de l'aménagement du terrain proposé



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



3175



lot 2 203 029



3185



3205



3235

3160



3170



3178-3180



rue Park

3190



3210



3230



## Critères d'évaluation d'une demande de démolition

| Critères   | Justification  |
|--|--|
| Valeur patrimoniale  | <b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.   |
| Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale  | <b>Faible.</b> Les modifications touchent les portes, les fenêtres, l'ajout d'un garage et d'une terrasse surélevée.   |
| Détérioration de la qualité de vie du voisinage  | <b>Aucune.</b> Le rapport d'expertise ne fait mention d'aucun fait à ce niveau.  |
| Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usage projeté sur le terrain</li> <li>• Implantation</li> <li>• Architecture</li> <li>• Aménagement du terrain</li> <li>• Valeur estimée des interventions</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation unifamiliale.</li> <li>• Structure isolée.</li> <li>• Toiture à 4 versants, revêtement extérieur de pierre, brique et revêtement léger.</li> <li>• Stationnement en marge avant. Plantation de 7 arbres à grand déploiement dont 2 en marge avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager.</li> <li>• 400 000 \$</li> </ul> |
| Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville   | <b>Aucun.</b> 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 3185, rue Park, 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 dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant;

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3185, rue Park, 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° 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. VEIGA, Édimar et COULOMBE, Kenny (2024) *Rapport sur la valeur patrimoniale, arrondissement Saint-Hubert. 20 pages.*
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**