

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Martin de Launière, urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

30 août 2022

Plan de présentation

3306 à 3320, Grande Allée | 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 Recommandation de la DAU

7 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

3306 à 3320, Grande Allée | Saint-Hubert

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

Description des bâtiments existants



Trois bâtiments visés:

3306 à 3310, Grande Allée : Bâtiment mixte (commercial et résidentiel) construit en 1976.

3312 à 3316, Grande Allée : Bâtiment mixte (commercial et résidentiel) construit en 1973.

3320, Grande Allée : Bâtiment résidentiel construit en 1948.

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

Description des bâtiments existants



Trois bâtiments visés:

3306 à 3310, Grande Allée : Bâtiment mixte (commercial et résidentiel) construit en 1976.

3312 à 3316, Grande Allée : Bâtiment mixte (commercial et résidentiel) construit en 1973.

3320, Grande Allée : Bâtiment résidentiel construit en 1948.

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

Description des bâtiments existants



Trois bâtiments visés:

3306 à 3310, Grande Allée : Bâtiment mixte (commercial et résidentiel) construit en 1976.

3312 à 3316, Grande Allée : Bâtiment mixte (commercial et résidentiel) construit en 1973.

3320, Grande Allée : Bâtiment résidentiel construit en 1948.

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

Description des bâtiments existants



Trois bâtiments visés:

3306 à 3310, Grande Allée : Bâtiment mixte (commercial et résidentiel) construit en 1976.

3312 à 3316, Grande Allée : Bâtiment mixte (commercial et résidentiel) construit en 1973.

3320, Grande Allée : Bâtiment résidentiel construit en 1948.

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

Localisation



Implantation



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

Historique des immeubles selon l'étude patrimoniale de Passerelles, Coopérative en patrimoine



[^] Image tirée de Wade, J. (1986). Wartime Housing Limited, 1941 - 1947: Canadian Housing Policy at the Crossroads. *Urban History Review-revue D Histoire Urbaine*, 15, 40-59.

Description du 3320, Grande Allée

- Le bâtiment résidentiel situé au 3320, Grande Allée fut le premier construit. Il semble s'inscrire dans le courant architectural du Wartime Housing Limited, c'est-à-dire des maisons unifamiliales modestes et abordables précédant l'arrivée des bungalows. Ce type d'habitation standardisée pouvait être choisi dans un catalogue.
- Le Wartime Housing Limited était une organisation gouvernementale dont la mission était de loger rapidement et à faible coût les familles de soldats et les ouvriers de l'industrie de la guerre. Ce courant a précédé le développement de la banlieue au Québec.

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

Historique des immeubles selon l'étude patrimoniale de Passerelles, Coopérative en patrimoine



Description du 3306 au 3316, Grande Allée

- Les adresses situées au 3312 à 3316, Grande Allée ont d'abord été construites en 1973.
- Le bâtiment a été agrandi en 1976 afin de créer le volume en recul comportant les adresses 3306 à 3310.
- Bien que l'ensemble de ces adresses soient situées sur le même lot, que la volumétrie semble former un seul bâtiment le 3306 à 3310 est considéré comme un bâtiment distinct au 3312 à 3316.
- La fonction d'origine des bâtiments était mixte, donc usages résidentiel et commercial.

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Passerelles, Coopérative en patrimoine

Extrait du rapport : Bâtiment mixte du 3306 au 3316, Grande Allée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Intérêt faible Bâtiment construit dans le quartier de Laflèche, à Saint-Hubert, en 1973, puis agrandi en 1976.
Contribution à l'histoire locale	Intérêt faible Le bâtiment témoigne de l'évolution de la Grande Allée durant la seconde moitié du 20 ^e siècle, mais il ne contribue pas à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Intérêt faible Revêtement des façades inchangé.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Intérêt faible Le bâtiment ne reflète pas un courant architectural particulier.
Contribution à un ensemble à préserver	Intérêt faible Le bâtiment s'inscrit dans le paysage hétéroclite de la Grande Allée. Il ne revêt toutefois pas une importance particulière au sein de celui-ci.
Conclusion	Le 3306-3316 Grande Allée ne possède pas de valeur patrimoniale.

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Passerelles, Coopérative en patrimoine

Extrait du rapport : Bâtiment mixte du 3320, Grande Allée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Intérêt moyen-faible Bâtiment construit dans Mackayville en 1948, alors que le quartier vient tout juste de se séparer de Ville Jacques-Cartier
Contribution à l'histoire locale	Intérêt moyen-faible Le bâtiment témoigne d'un mode d'habitation modeste typique de quartier, mais il ne revêt pas une importance particulière pour l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Intérêt moyen-faible Reconnaissable par sa volumétrie, le bâtiment a subi certaines modifications sur ses éléments d'origine (revêtement des façades, fenêtres). Le manque d'entretien et l'occupation illégale du bâtiment menacent son intégrité.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Intérêt moyen élevé Il s'agit d'une maison vernaculaire industrielle modeste qui s'inscrit dans le courant esthétique lié au Wartime Housing Limited. Ces bâtiments se retrouvent partout sur le territoire du Canada.
Contribution à un ensemble à préserver	Intérêt moyen élevé Le bâtiment fait partie des maisons pavillonnaires modestes qui composaient autrefois le tissu urbain de Mackayville. Ces traces de ce qu'était autrefois le quartier sont menacées par la vague de développement immobilier qui touche actuellement Longueuil.
Conclusion	Le 3320 Grande Allée possède une valeur patrimoniale moyenne. Bien que modeste, le bâtiment conserve son esprit d'origine. Il fait partie d'un ensemble menacé qui témoigne des premières vagues de développement de Mackayville. L'état actuel de la maison menace toutefois son intégrité.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'inspection de WSP

3306 à 3310, Grande Allée

Critères d'évaluation	Commentaires
	Le bâtiment présente plusieurs déficiences majeures au niveau structural.
Qualité structurale du bâtiment	La dalle de béton présente une déficience structurale majeure, elle est actuellement impraticable. Dégradation des joints des panneaux préfabriqués de béton du plancher du 1 ^{er} étage. Peut être à l'origine d'un mouvement du mur porteur adjacent. Les murs de maçonnerie porteurs demanderont éventuellement une réfection majeure.
État des principales composantes	Revêtement extérieur : Mauvaise disposition des briques sur toutes les façades, fissures et dégradation des joints, dégagement insuffisant au bas des murs. Les murs en maçonnerie sont porteurs, ainsi il s'agit d'une déficience structurale. Ouverture importante laissant s'infiltrer l'eau et dégradant la maçonnerie du 3312 à 3316. Fondations et dalle sur sol : Fissures, éclatement de béton, contamination à la pyrite soupçonnée. Toiture : Mauvais drainage.
Détérioration observée	Voir les extraits de rapport.
Conclusion	Le bâtiment demande plusieurs correctifs majeurs à considérer puisque le bâtiment continuera à se détériorer et la sécurité du public pourrait éventuellement être mise en jeu.

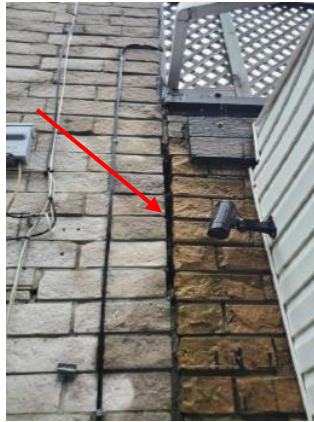
Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'inspection de WSP

Extraits du rapport : 3306 à 3310, Grande Allée



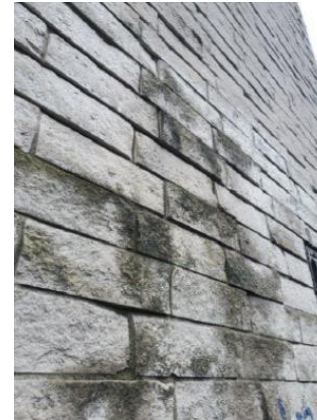
Sectionnement du mur



Mortier lessivé



Briques extraites à la main



Joints creux créant de l'accumulation d'eau



Dégradation d'un joint entre deux panneaux de béton



Fissure de la dalle de sol



Fondation fissurée et éclat de béton



Accumulation d'eau sur la toiture

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'inspection de WSP

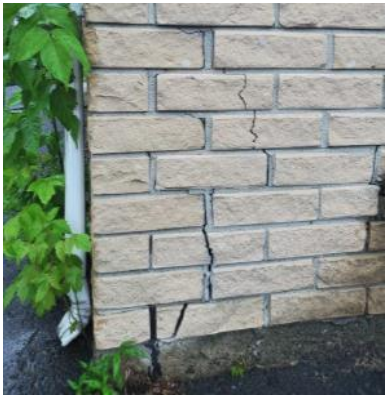
3312 à 3316, Grande Allée

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Bâtiment présentement partiellement sécurisé. Plusieurs composantes principales du bâtiment sont en état de dégradation avancée et de multiples infiltrations d'eau ont contribué à cette situation.
Qualité structurale du bâtiment	Les murs de maçonnerie du bâtiment sont porteurs et ils montrent de nombreux signes de détérioration causant des déficiences structurales. Fondation: Fissures importantes dans la dalle de béton et gonflement indiquant une possible contamination à la pyrite. Plancher 1^{er} étage: Dégradations et infiltrations d'eau dans les joints des panneaux de béton. Risque possible d'atteinte à la structure.
État des principales composantes	Maçonnerie extérieure: Dégradation avancée des joints et nombreuses fissures, écaillage des briques, dégagement insuffisant au bas des murs causant de l'humidité. Toiture-terrasse: Accumulation d'eau importante causée par un mauvais drainage, ancrage du garde-corps désuet ou inexistant. Toiture: Système en fin de vie utile, bardeaux en détérioration avancée et ouverture laissant l'eau s'infiltrer. Risque de soulèvement soupçonné.
Détérioration observée	Voir extraits du rapport.
Conclusion	Plusieurs travaux majeurs sont requis, notamment au niveau structural et au niveau des infiltrations d'eau.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'inspection de WSP

Extraits du rapport : 3312 à 3316, Grande Allée



Fissure structurale



Écaillage de la brique



Trace d'écoulement d'eau sur les montants de bois



Trace d'accumulation d'eau dans le comble



Structure de toiture qui semble être uniquement sur la toiture plate



Trace d'eau et de moisissures au plafond



Trace d'eau et de moisissures au plafond



Dégradation avancée des bardeaux



Fissure et gonflement de la dalle de béton

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'inspection de WSP

3320, Grande Allée

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Bâtiment partiellement sécuritaire actuellement en raison de la détérioration avancée de la structure de bois et d'infiltrations d'eau.
Qualité structurale du bâtiment	Toiture sévèrement dégradée n'assurant plus l'intégrité structurelle de sa structure (infiltrations d'eau et pourriture du bois dans le comble). Pourriture observée sur la structure de plancher du rez-de-chaussée et champignons actifs à certains endroits. Détérioration avancée de la structure du côté ouest du bâtiment.
État des principales composantes	Balcon d'entrée en détérioration avancée. Certaines fenêtres vétustes et sévèrement dégradées. Présence de « nids d'abeilles » dans la fondation et d'efflorescence qui dégradent le béton.
Détérioration observée	Voir extraits du rapport d'inspection.
Conclusion	Le bâtiment nécessite une réfection majeure de la structure de bois aux sections présentant des signes de pourriture avancés en plus d'autres correctifs importants à apporter.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'inspection de WSP

Extraits du rapport : 3320, Grande Allée



Toiture défectuelle en fin de vie utile



Pourriture du bois du comble



Accumulation d'eau dans le comble



Infiltration d'eau et possiblement de la pourriture dans le bois



Toiture défectuelle en fin de vie utile



« Nids d'abeilles » à multiples endroits sur la fondation



Pourriture à de multiples endroits sur la structure de plancher



Moississures et champignons sur la structure de plancher

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par WSP

3306 à 3310, Grande Allée

Travaux effectués	Coût
Structure: restauration; Enveloppe: remplacement de la toiture; Chaleur, ventilation et aire climatisée : allocation remplacement du système de climatisation; Électricité: Prolongation du poteau de l'entrée électrique;	563 537 \$
<u>Coût partagé (inclus un ou les deux autres bâtiments)</u> Enveloppe: remplacement des scellants; Allocation réparation façade et balcons ; Remplacement de l'asphalte et de la fondation; Allocation remplacement chauffage électrique; Plomberie: remplacement de l'entrée d'eau et du chauffe-eau; Électricité: remplacement, réparation et installation de diverses composantes; Finition intérieure: allocation pour remplacement;	221 528 \$
Total des coûts des travaux de restauration pour les trois bâtiments	1 348 368\$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	Bâtiment : 162 900 \$ Terrain : 143 400 \$
Prix de vente	Prix de vente : 433 333 \$ Date de vente : 2020-06-01

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par WSP

3312 à 3316, Grande Allée

Travaux effectués	Coût
Structure: restauration; Enveloppe: remplacement de la toiture;	308 541 \$
<u>Coût partagé (inclus un ou les deux autres bâtiments)</u> Enveloppe: remplacement des scellants; Allocation réparation façade et balcons; Remplacement de l'asphalte et de la fondation; Allocation remplacement chauffage électrique; Plomberie: remplacement de l'entrée d'eau et du chauffe-eau; Électricité: remplacement, réparation et installation de diverses composantes; Finition intérieure: allocation pour remplacement;	221 528 \$
Total des coûts des travaux de restauration pour les trois bâtiments	1 348 368 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	Bâtiment : 360 700 \$ Terrain : 63 900 \$
Prix de vente	Prix de vente : 458 333 \$ Date de vente : 2020-06-01

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par WSP

3320, Grande Allée

Travaux effectués	Coût
Structure: restauration; Enveloppe: remplacement de la toiture et des portes et fenêtres; Chaleur, ventilation et aire climatisée : allocation remplacement du chauffage et ajout d'un système de refroidissement; Plomberie: Drain français et imperméabilisation de la fondation; Électricité: allocation remplacement du réseau de distribution électrique; Finition intérieure: allocation remplacement finition intérieure et correction de la moisissure;	254 762 \$
<u>Coût partagé (inclus un ou les deux autres bâtiments)</u> Enveloppe: remplacement des scellants; Allocation réparation façade et balcons ; Remplacement de l'asphalte et de la fondation; Allocation remplacement chauffage électrique; Plomberie: remplacement de l'entrée d'eau et du chauffe-eau; Électricité: remplacement, réparation et installation de diverses composantes;	184 934 \$
Total des coûts des travaux de restauration pour les trois bâtiments	1 348 368 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	Bâtiment : 69 700 \$ Terrain : 100 700 \$
Prix de vente	Prix de vente : 183 333 \$ Date de vente : 2020-06-01

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par WSP

Résumé des coûts pour les trois bâtiments

Bâtiments visés	Coût
3306 à 3310, Grande Allée	563 537 \$
3312 à 3316, Grande Allée	308 541 \$
3320, Grande Allée	254 762 \$
Valeur des travaux dont le coût est partagé pour plusieurs bâtiments	221 528 \$
Total des coûts des travaux de restauration pour les trois bâtiments	1 348 368 \$

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par WSP

Budgets annuels

Article	Description	Classif	Statut	2022	2023	2024	2025	2026
1	Structure							
1.1.1	Bâtiment A - Restauration Structure	2	Forecasted	239 117 \$	247 486 \$	0 \$	0 \$	0 \$
1.1.2	Bâtiment B - Restauration Structure	2	Forecasted	110 337 \$	114 199 \$	0 \$	0 \$	0 \$
1.1.3	Bâtiment C - Restauration Structure	2	Forecasted	48 100 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
2	Enveloppe du Bâtiment							
2.1.1	Remplacement des scellants (Bâtiments A, B et C)	2	Forecasted	0 \$	5 713 \$	0 \$	0 \$	0 \$
2.1.2	Bâtiment C - Remplacer fenêtres et portes	2	Forecasted	23 980 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
2.1.3	Allocation réparation façade et balcons	2	Forecasted	0 \$	10 117 \$	0 \$	0 \$	0 \$
2.2.1	Bâtiment A - Remplacement de la toiture	2	Forecasted	66 000 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
2.2.2	Bâtiment B - Remplacement de la toiture	2	Forecasted	84 005 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
2.2.3	Bâtiment C - Remplacement de la toiture	2	Forecasted	26 725 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
3	Site							
3.1.1	Remplacement de l'asphalte et de la fondation	3	Forecasted	0 \$	92 831 \$	0 \$	0 \$	0 \$
4	Chaleur, ventilation et air climatisée (CVAC)							
4.1.1	Bâtiment A - Allocation de Remplacement du système bibloc	3	Forecasted	0 \$	5 434 \$	0 \$	0 \$	0 \$
4.1.2	Bâtiment A et B - Allocation remplacement chauffage électrique	3	Forecasted	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	5 049 \$
4.1.3	Bâtiment C - Allocation remplacement chauffage et ajout d'un système de refroidissement	3	Forecasted	0 \$	9 108 \$	0 \$	0 \$	0 \$
5	Plomberie							
5.1.1	Remplacement Entrée d'eau (A, B et C)	3	Forecasted	0 \$	32 333 \$	0 \$	0 \$	0 \$
5.1.2	Bâtiment C - Système de drainage par drain français de la fondation et Imperméabilisation	3	Forecasted	0 \$	52 599 \$	0 \$	0 \$	0 \$
5.1.3	Remplacement chauffe-eaux (A, B et C)	3	Forecasted	0 \$	0 \$	0 \$	14 635 \$	0 \$
6	Électrique							
6.1.1	Remplacer le disjoncteur à fusible principal (A et B)	3	Forecasted	0 \$	22 345 \$	0 \$	0 \$	0 \$
6.1.2	Allocation de réparation des composantes électriques	3	Forecasted	0 \$	23 805 \$	0 \$	0 \$	0 \$
6.1.3	Bâtiment C - Allocation remplacement du réseau de distribution électrique	3	Forecasted	17 250 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
6.1.4	Bâtiment A - Prolongation du poteau de l'entrée électrique	3	Forecasted	5 500 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
6.2.1	Allocation pour installation éclairage	1	Forecasted	5 500 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
7	Finitions, mobilier et équipement							
7.1.1	Allocation pour remplacer finition Intérieure (Bâtiment A et B)	2	Forecasted	9 200 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
7.1.2	Allocation pour remplacer la finition Intérieure et corriger la moisissure - Bâtiment C	3	Forecasted	77 000 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Total				712 714 \$	615 970 \$	\$0	14 635 \$	5 049 \$
\$ / ft²				132,43 \$	114,45 \$	\$0,00	2,72 \$	0,94 \$

Bâtiment A = 3306 à 3310, Grande Allée

Bâtiment B = 3312 à 3316, Grande Allée

Bâtiment C = 3320, Grande Allée

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



Le projet a déjà passé par les processus d'approbations réglementaires suivants :

- Modification de zonage: Règlement SH-2020-489 (CCU du 17 septembre 2020)
- PIIA : Résolution SH-210315-10.3 (CCU du 20 janvier 2021)
- Dérogations mineures: Résolution SH-210315-10.2 (CCU du 20 janvier 2021)

Toutefois, les demandes de permis de démolition et de construction n'ont pas été déposées avant l'avis de motion du Règlement CO-2021-1173.

Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale de 23 logements de structure isolée pour des personnes aveugles ou ayant une grande déficience visuelle dans le cadre du programme AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Les Habitations de la Fondation des aveugles du Québec pourront ainsi offrir, aux personnes ayant une déficience visuelle, des logements à faibles coûts et adaptés à leur situation, ainsi que du soutien, des loisirs et une vie communautaire dans ce bâtiment.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

Autres perspectives du futur bâtiment



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



Façade avant



Façade latérale gauche



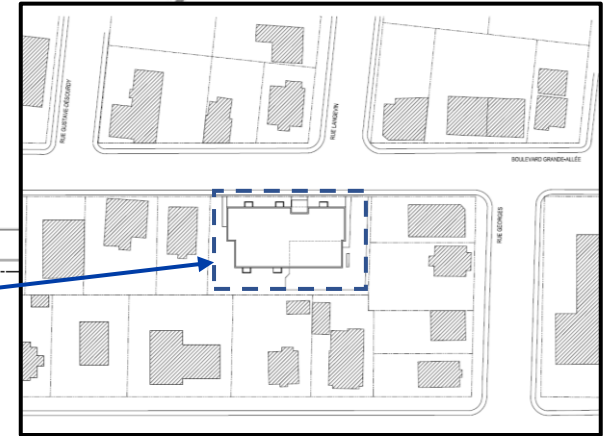
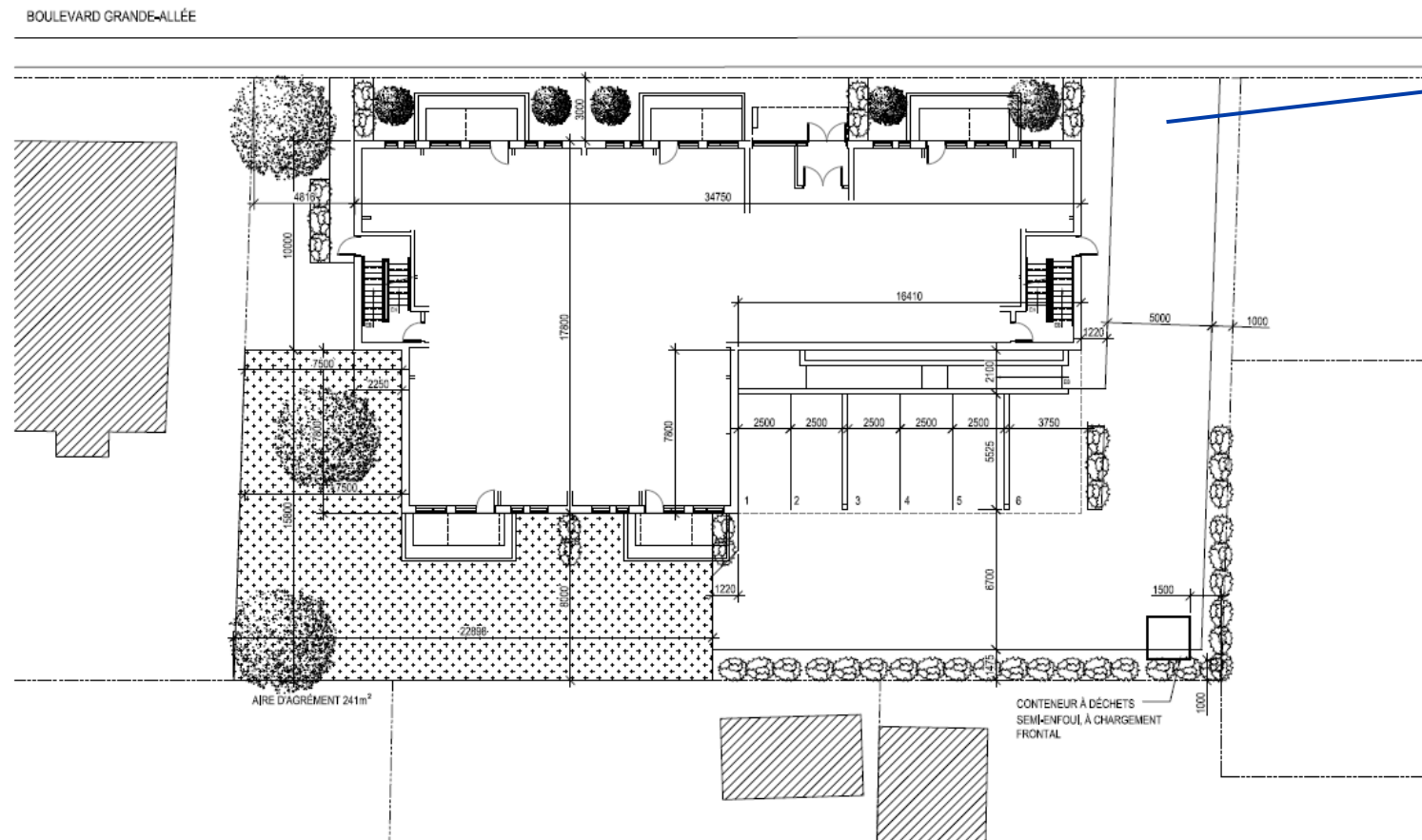
Façade arrière



Façade latérale droite

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

rue Georges



Grande Allée



rue Langevin



rue Gustave-Désourdy

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Les 3 bâtiments présentent des déficiences majeures, particulièrement au niveau des infiltrations d'eau ce qui provoque de la pourriture aux structures de bois et on retrouve également des fissures dans les murs de maçonnerie et dans les fondations des bâtiments mixtes jumelés.
Valeur patrimoniale	3306 à 3310 et 3312 à 3316, Grande Allée : Aucune valeur patrimoniale; 3320, Grande Allée : Valeur patrimoniale moyenne, mais il s'agit d'une construction de type modeste et l'état actuel du bâtiment menace son intégrité.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. De plus, les bâtiments présentent des signes importants de manques d'entretien.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Élevé. Les bâtiments sont vacants depuis plusieurs mois dans l'attente des approbations réglementaires requises du projet et de la planification du financement.
Coût total de restauration	± 1 348 368\$ pour les 3 bâtiments visés.
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible et à coût élevé considérant le nombre de logements et de locaux existants dans les 3 bâtiments.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Habitation multifamiliale; • Implantation isolée; • Architecture contemporaine; • Aire d'agrément proposée en marge arrière et plantations d'un minimum de 10 arbres sur le site; • ± 4 339 490 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Les bâtiments sont vacants.

Recommandation de la DAU

Avis

- Considérant la détérioration avancée des bâtiments visés;
- Considérant la faible valeur patrimoniale des bâtiments visés.

Autoriser la démolition complète d'un bâtiment à usage mixte de structure jumelée au 3306 à 3310, Grande Allée comprenant un commerce et 3 logements, d'un bâtiment à usage mixte de structure jumelée au 3312 à 3316, Grande Allée comprenant un commerce et 2 logements et d'une habitation unifamiliale de structure isolée au 3320, Grande Allée, dans l'arrondissement de Saint-Hubert aux conditions suivantes :

- 1° Qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition et 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 réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte la condition suivante :
 - 2.1° Le bâtiment doit être une habitation multifamiliale de structure isolée.
- 3° Pendant toute la durée des travaux de démolition, le titulaire de l'autorisation de démolition doit assurer la propreté du domaine public adjacent au terrain sur lesquels les travaux sont effectués, 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.

Avis du Comité consultatif d'urbanisme

Avis

- Considérant la détérioration avancée des bâtiments visés;
- Considérant la faible valeur patrimoniale des bâtiments visés.

Autoriser la démolition complète d'un bâtiment à usage mixte de structure jumelée au 3306 à 3310, Grande Allée comprenant un commerce et 3 logements, d'un bâtiment à usage mixte de structure jumelée au 3312 à 3316, Grande Allée comprenant un commerce et 2 logements et d'une habitation unifamiliale de structure isolée au 3320, Grande Allée, dans l'arrondissement de Saint-Hubert aux conditions suivantes :

- 1° Qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition et 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 réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte la condition suivante :
 - 2.1° Le bâtiment doit être une habitation multifamiliale de structure isolée.
- 3° Pendant toute la durée des travaux de démolition, le titulaire de l'autorisation de démolition doit assurer la propreté du domaine public adjacent au terrain sur lesquels les travaux sont effectués, 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.

Références

1. (2022) *Rapport préliminaire*, WSP Canada Inc., 69 pages
2. LAFERRIÈRE, Gabriel & NADEAU, Andréane. (2022) *Étude patrimoniale*, Passerelles, Coopérative en patrimoine, 32 pages
3. FORTIN, Philippe, LANDRY, Marie-Josée & POTVIN, Vincent. (2022) *Rapport d'inspection visuelle de l'état des bâtiments*, WSP, 49 pages.
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci