

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Dominic Dionne**

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

Date: 26 août 2025

# Plan de présentation

333, rue Rouville | Vieux-Longueuil

**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)

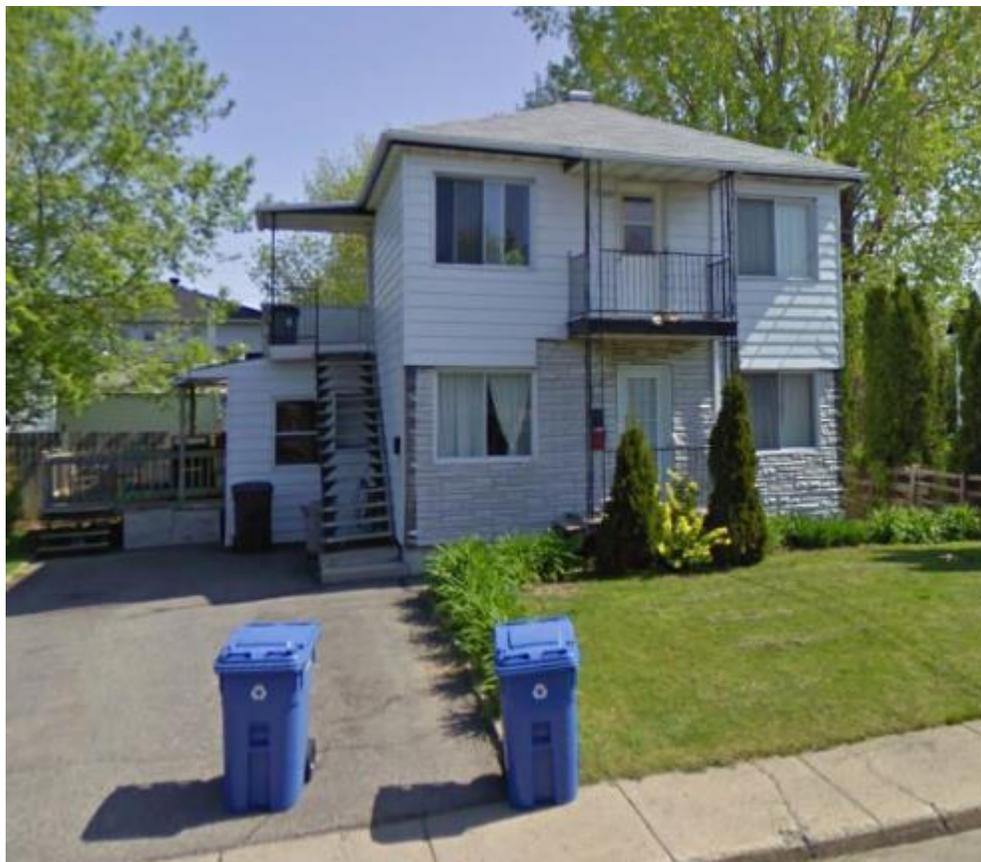
**6** Références

# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

333, rue Rouville, Longueuil | Vieux-Longueuil

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

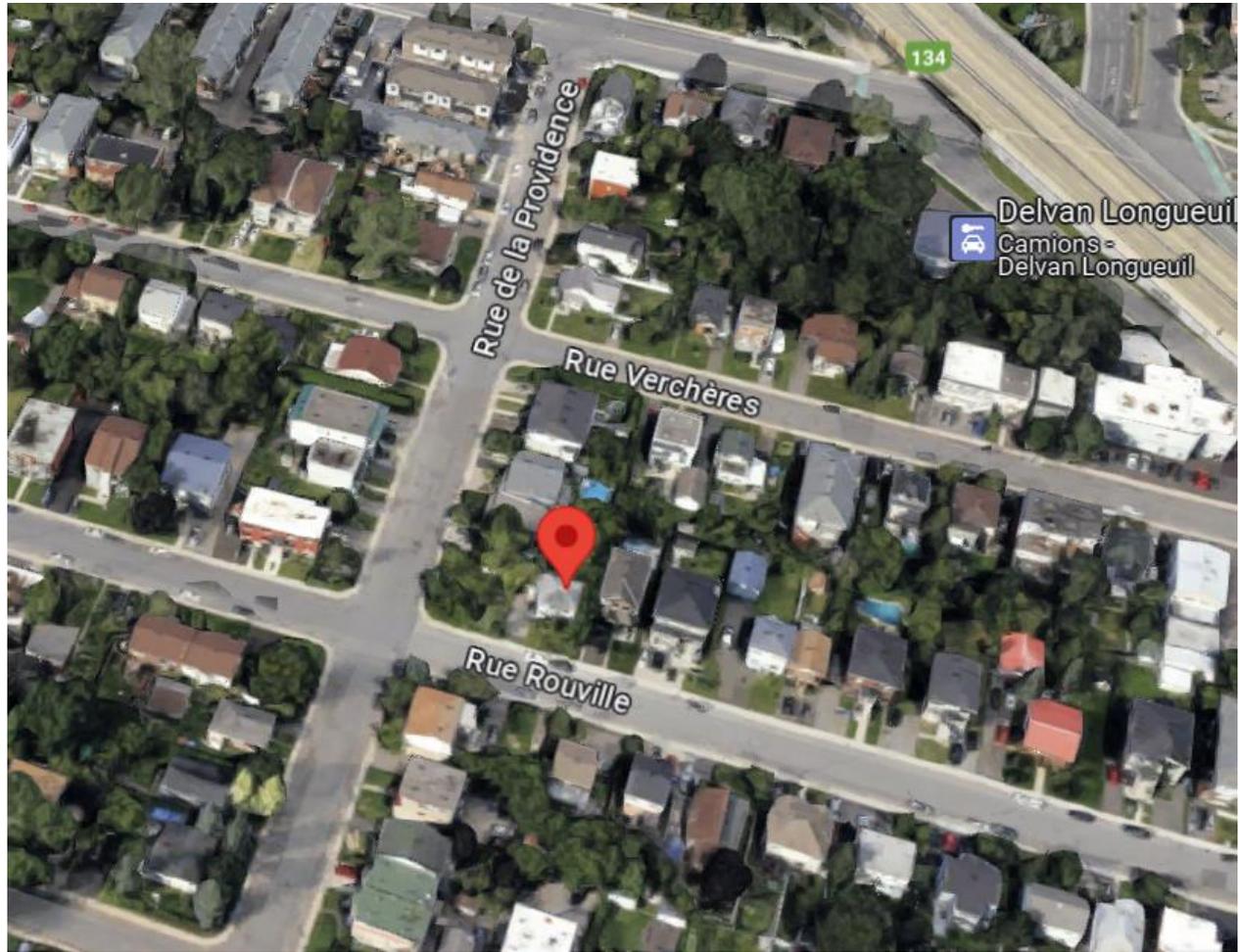
Description du bâtiment existant



Habitation bifamiliale de structure isolée construite en 1947.

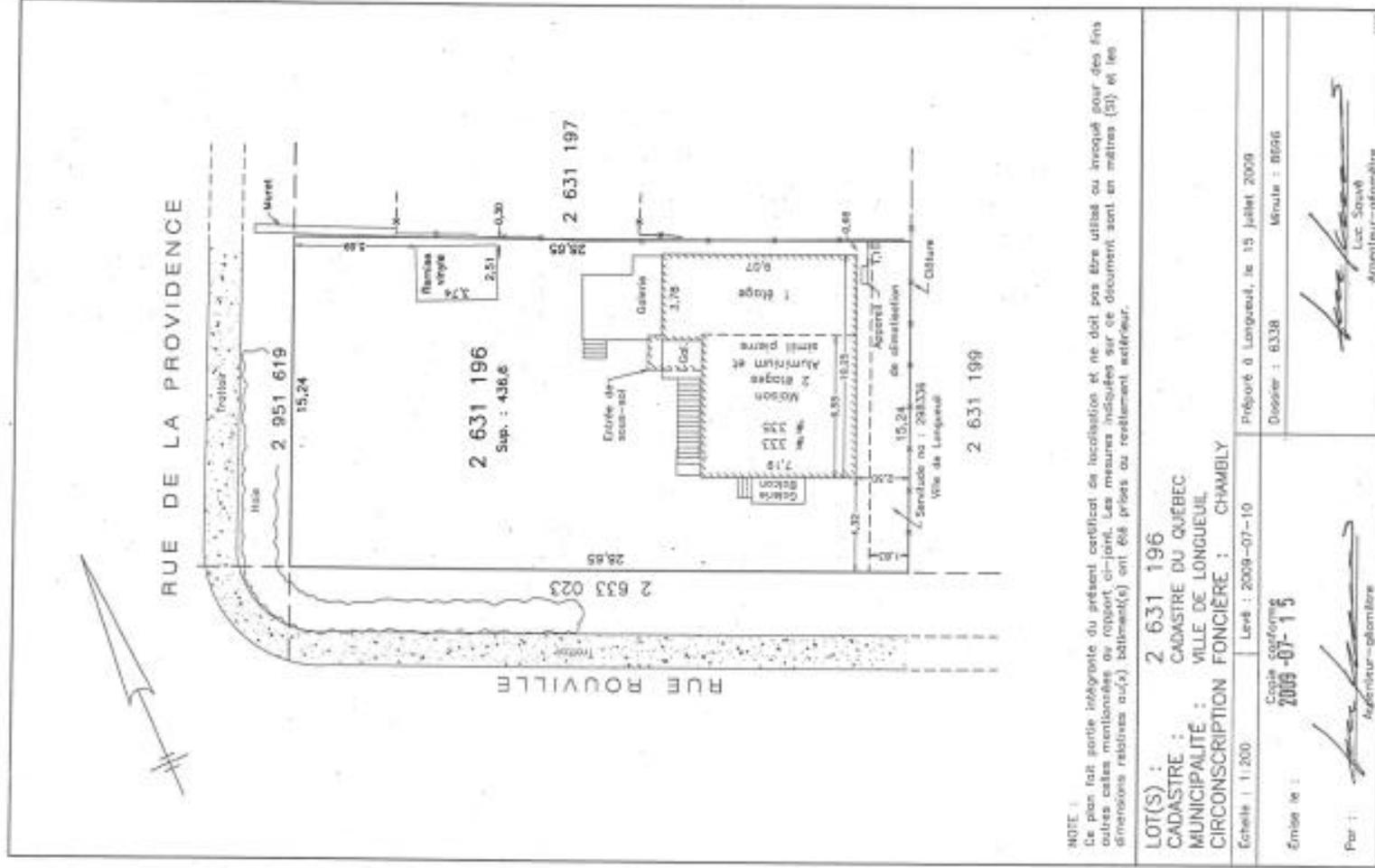
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## 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 de Carolyn Kelly Dorais

## Description

- Le bâtiment est typique des années 1940 dans ce secteur de la cité Jacques Cartier (construit de manière sobre, pour et par des familles ouvrières qui ont peu de moyens).
- La résidence est revêtue de feuilles de brique au rez-de-chaussée et de clin métallique au 2<sup>e</sup> étage.
- Les premières habitations qui ont été érigées en 1940-1950 tendent peu à peu à faire place à de nouvelles constructions unifamiliales de plus grande dimension.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2015



2020

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Carolyn Kelly Dorais

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	<b>Moyen faible</b> À cette époque de l'après-guerre, plusieurs maisons comme le cas à l'étude ont été érigées pour répondre aux besoins des familles peu fortunées à s'y établir.
Contribution à l'histoire locale	<b>Moyen faible</b> Le bâtiment sis au 333-335, rue Rouville, fut construit en 1947. Même année que la création de la Ville de Jacques-Cartier.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Faible</b> Le bâtiment semble s'être dégradé de façon importante dans les 10 dernières années.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Faible</b> Il ne possède pas d'ornements ou de composantes architecturales qui sont significatives, ou qui ont un intérêt patrimonial particulier.
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Faible</b> Bâtiment à l'étude est en état de décrépitude avancée. D'ailleurs, une revitalisation du secteur environnant est observée depuis quelques années.
Conclusion	L'ensemble des éléments analysés dans ce présent document nous permet d'avancer que le bâtiment du 333-335 Rouville est de faible qualité en termes de patrimoine architectural bâti.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 144 800 \$

Terrain : 185 600 \$

Prix de vente de la propriété

Prix:

Date de la vente: Vente en cours

# 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

## Intégration au voisinage

Rue de la Providence



Bâtiment projeté



339-341



359-363

## Rue Rouville



336



340-344



350



360-362

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

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Faible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Le duplex a conservé son implantation de forme carrée avec 2 appentis ainsi que sa volumétrie.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune mention à cet effet dans le rapport.
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 trifamiliale.</li><li>• Structure isolée.</li><li>• Bâtiment de 2 étages, recouvert de brique et revêtement de bois d'ingénierie avec toiture à deux versants.</li><li>• Abattage de deux arbres, plantation de quatre arbres à grand déploiement et conservation d'un arbre.</li> <li>• 1 000 000 \$</li></ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	En cours de vente, le propriétaire va quitter le bâtiment.

## Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT que la conception architecturale du bâtiment projeté ne s'intègre pas adéquatement dans la trame urbaine existante et que sa volumétrie ne reprend pas les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants et du bâtiment d'origine;

**Refuser** la demande d'autorisation de démolition complète du bâtiment principal situé au 333, rue Rouville, dans l'arrondissement Vieux-Longueuil, pour les motifs énoncés précédemment.

## Avis du comité consultatif d'urbanisme

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible 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 333-335 rue Rouville, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil, aux conditions suivantes :

1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition et qu'une demande de permis de construction pour la réutilisation du sol dégagé 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 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. DORAIS, Carolyn (2023) *Synthèse de l'histoire lié au 333-35 Rouville*, 43 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**