

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Amélie Nault**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 30 avril 2024

Plan de présentation

3600, boulevard Mountainview

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

3600, boulevard Mountainview

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

Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1959 ou 1960.

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 Bergeron Gagnon inc.

Description

- L'édifice est composé d'un volume principal formant un plan en « L », au toit à deux versants, comprenant un niveau et demi d'occupation.
- L'architecture du 3600, boulevard Mountainview n'est nullement élaborée et l'édifice est complètement dépourvu de composantes décoratives et de matériaux de qualité.

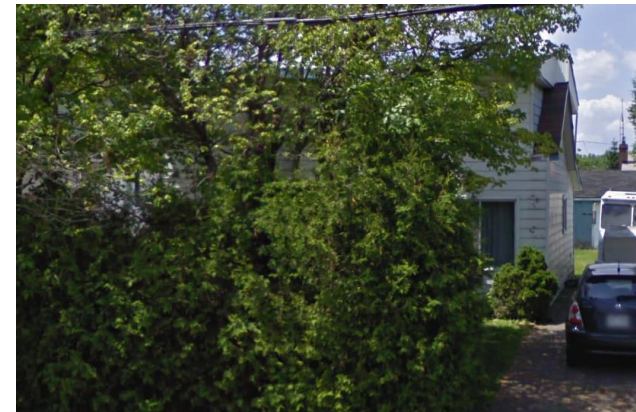
Évolution du bâtiment (selon Google Streetview) (Seulement disponible entre 2009 et 2015)



2015



2011



2009

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Bergeron Gagnon Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit entre 1959 et 1960.
Contribution à l'histoire locale	Aucun des occupants n'a contribué à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Le 3600, boulevard Mountainview présente une faible valeur d'authenticité.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le 3600, boulevard Mountainview ne peut être associé à aucun type architectural en particulier tellement son gabarit est hétéroclite et très difficile à décrire.
Contribution à un ensemble à préserver	En ce qui concerne l'époque de construction et les caractéristiques d'implantation, le 3600, boulevard Mountainview s'intègre plutôt bien. Par contre, compte tenu de son gabarit architectural hétéroclite, il est légèrement en rupture avec le cadre bâti ou son milieu environnant en général. Aussi présente-t-il tout juste une valeur urbaine moyenne.
Conclusion	En faisant la somme des cotes accordées aux différents critères d'évaluation, et spécialement en considérant sa faible valeur d'âge et l'hétérogénéité de sa composition architecturale, nous jugeons que le 3600, boulevard Mountainview ne présente pas de valeur patrimoniale.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 72 200\$

Terrain : 156 800\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 295 000\$

Date de la vente: 2022-02-23

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

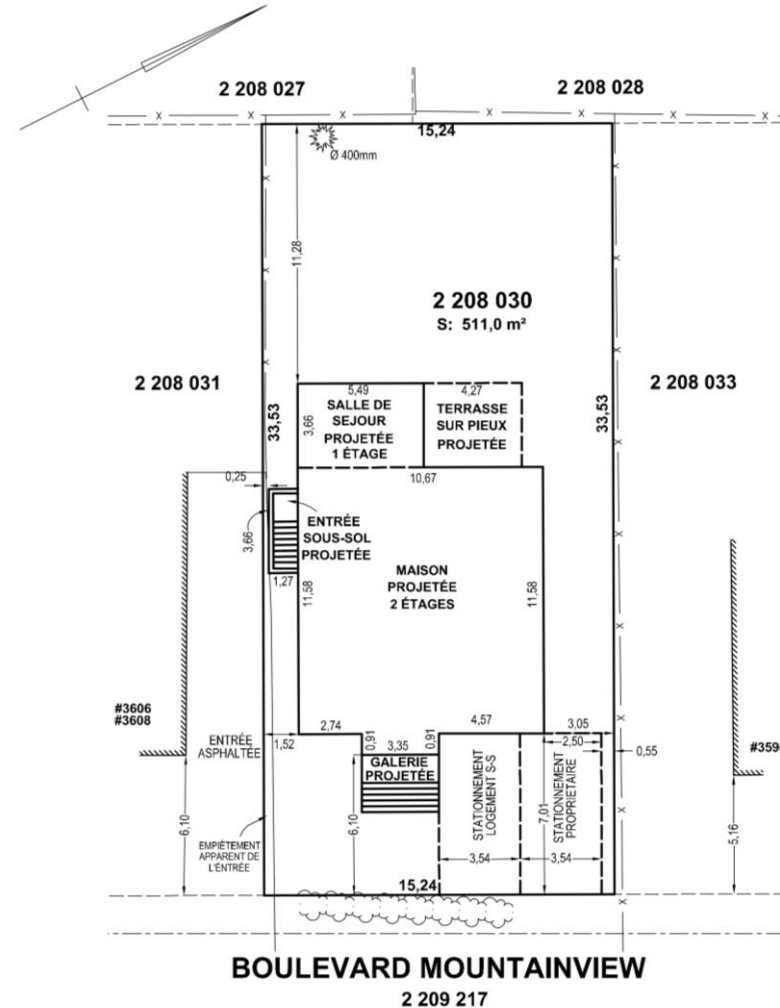
Description



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

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



3606



Bâtiment projeté

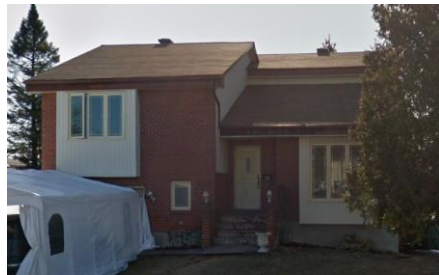


3590



3572

Boulevard Mountainview



3585



3605



3609



3615

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Revêtement extérieur est en très mauvais état. Le bâtiment présente certains indices que la structure et autres éléments intérieurs seraient également détériorés.
Valeur patrimoniale	Aucune. Selon le rapport d'expertise, considérant la faible valeur d'âge et l'hétérogénéité de la composition architecturale, le 3600, boulevard Mountainview ne possède pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Selon le rapport d'expertise, de nombreux agrandissements mal exécutés ont été réalisés sur le bâtiment, modifiant ainsi sa volumétrie. L'ensemble des ouvertures d'origine ont été retirées.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment est légèrement en rupture avec le cadre bâti environnant. La dégradation avancée des composantes extérieures du bâtiment est d'autant plus visible de la rue.
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 unifamiliale avec logement accessoire; • Structure isolée; • Toiture à deux versants, revêtement extérieur de brique et revêtement léger et garage intégré; • Stationnement en marge avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager; • 550 000\$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Bâtiment vacant.

Recommandation de la DAU

- Considérant l'état de détérioration du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé s'insère dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3600, boulevard Mountainview, 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 l'état de détérioration du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé s'insère dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3600, boulevard Mountainview, 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. BERGERON, Claude (2023) *Évaluation d'intérêt patrimonial; le 3600, boulevard Mountainview, Longueuil*, Bergeron Gagnon Inc., 20 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci