

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier, conseiller en urbanisme**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 24 septembre 2024

Plan de présentation

1021, rue Duvernay | Vieux-Longueuil

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 Recommandations

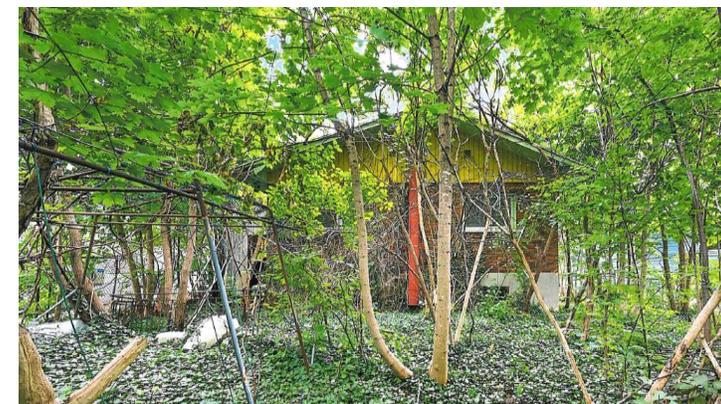
7 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

1021, rue Duvernay | Vieux-Longueuil

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

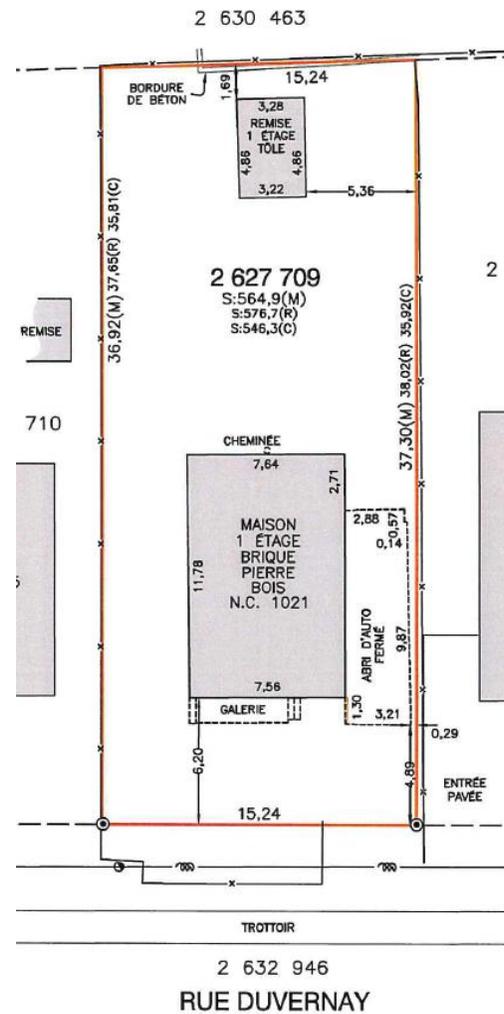
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1947.

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 BC2

Description

- Bâtiment construit en 1947;
- Bâtiment de 1 étage avec sous-sol possédant un revêtement extérieur en parement de pierre, brique et bois.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2012



2014



2020



2021

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de BC2

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1947 selon le rôle foncier.
Contribution à l'histoire locale	Le bâtiment n'a pas de signification particulière dans l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Le bâtiment a subi plusieurs transformations majeures qui en diminuent l'authenticité.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le bâtiment possède une architecture d'origine représentative des bungalows des années 1940.
Contribution à un ensemble à préserver	L'environnement construit ne propose pas une harmonie architecturale, mais fait état des divers courants architecturaux des différentes époques.
Conclusion	Sa faible authenticité lui confère une faible valeur architecturale qui, avec un manque d'entretien, ne contribue pas à la qualité du paysage urbain dans un secteur déjà très hétérogène marqué par un phénomène de redéveloppement. Le bâtiment ne présente pas d'intérêt patrimonial.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 61 900\$

Terrain : 243 000\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 270 000\$

Date de la vente: 2023-11-16

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

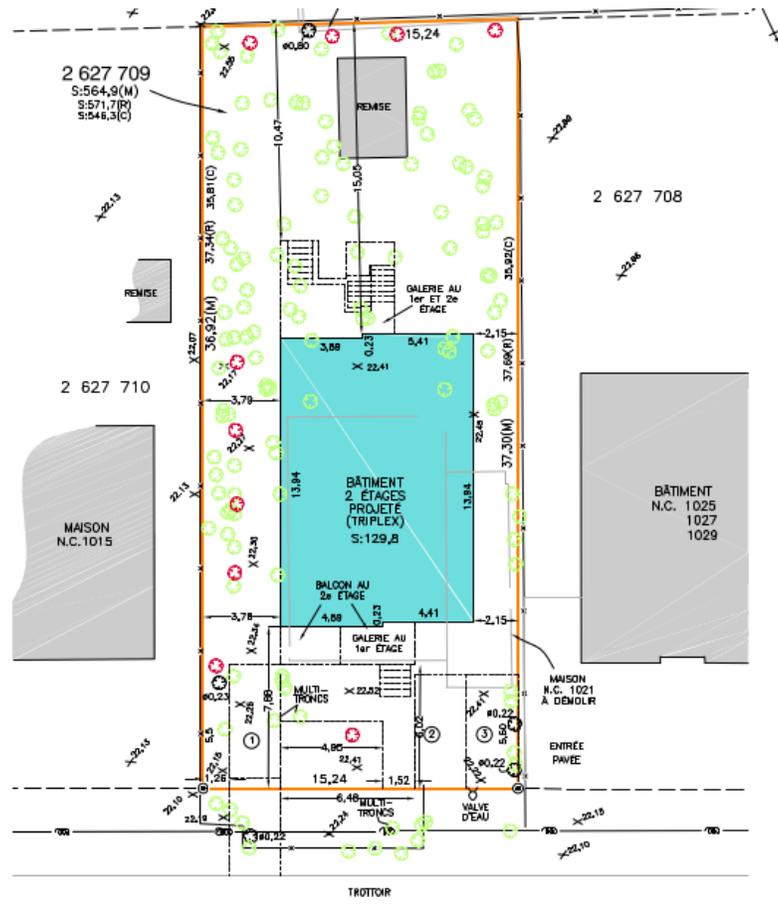
Description



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

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1015



Bâtiment projeté



1025, 1027 et 1029



1033, 1035 et 1037

Rue Duvernay



Parc Fernand-Bouffard

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Aucune. Selon le rapport d'expertise, en raison de ses caractéristiques et des modifications qu'il a subies, le bâtiment ne possède pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Élevée. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment a fait l'objet de plusieurs transformations majeures qui en diminuent l'authenticité.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyenne. L'état d'abandon et de détérioration dans lequel se trouve l'immeuble peut constituer une source de danger et générer des nuisances. Des entrées par effraction ont également été rapportées.
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 trifamiliale; • Structure isolée; • Toit plat et revêtement entièrement de maçonnerie; • Le requérant dit vouloir abattre la presque totalité des arbres afin de permettre la réalisation du projet, mais cela est moins significatif du fait de leurs petites dimensions, de la présence de nombreux arbres sur le terrain et du fait qu'il en plantera plusieurs; • 750 000 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Le bâtiment est inhabité.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT le fait que le bâtiment projeté 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 1021, rue Duvernay, 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 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

Avis du comité consultatif d'urbanisme

- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT le fait que le bâtiment projeté 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 1021, rue Duvernay, 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 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. GOUTORBE, Bertrand (2022). *Analyse Patrimoniale 1021, rue Duvernay - Longueuil*, BC2, 30 pages.
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci