

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 10 décembre 2024

Plan de présentation

1248, rue Labonté | Vieux-Longueuil

1 Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

2 Rapport 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

1248, rue Labonté | Vieux-Longueuil

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

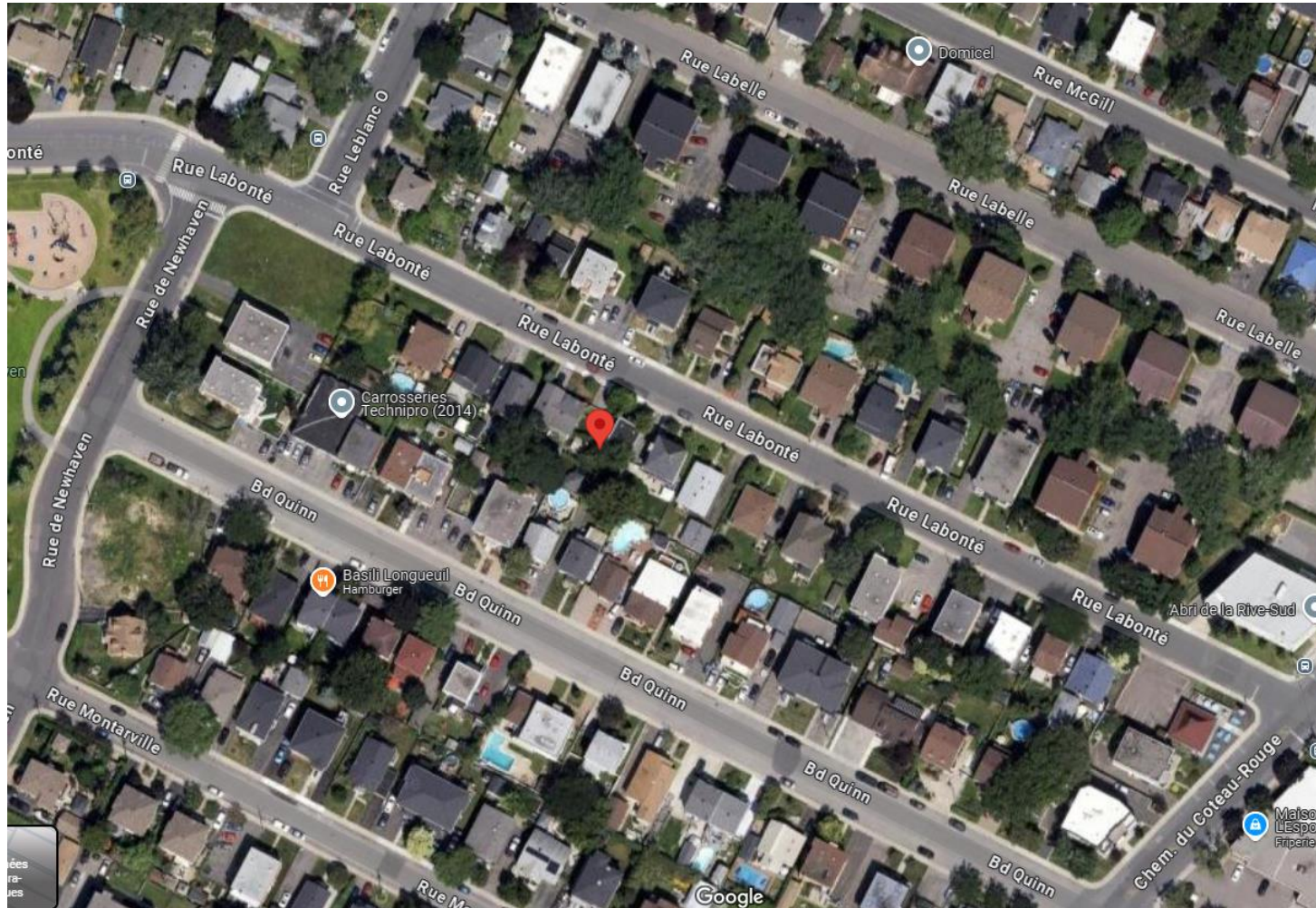
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1953.

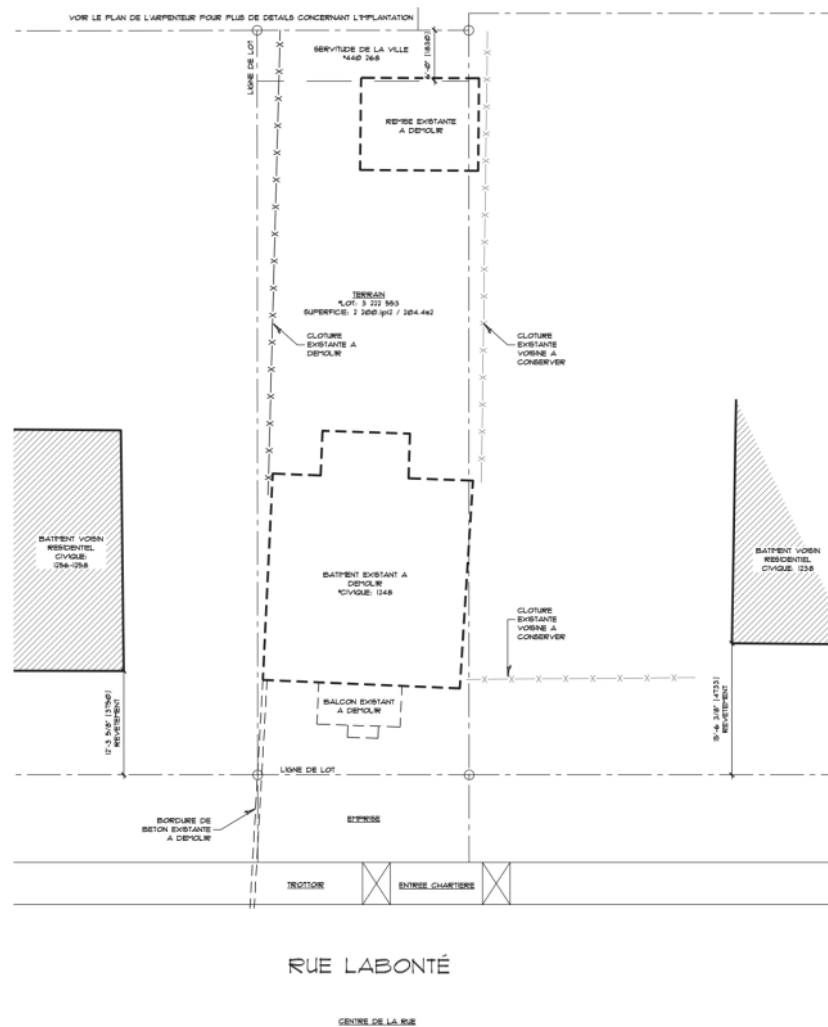
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Bergeron Gagnon Inc.

Description

- Le 1248, rue Labonté constitue l'un des très nombreux modèles de maison à toit plat érigés après la Seconde Guerre à Longueuil;
- Le bâtiment a connu des modifications relatives aux fenêtres et aux portes;
- Ses occupants n'ont pas joué de rôle dans l'histoire locale.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2012



2014



2018



2019



2020



2021

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible Le bâtiment n'est relié à aucun événement ou personnage historique.
Contribution à l'histoire locale	Moyenne-faible L'immeuble correspond à la période de construction intensive de l'après-guerre.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Le 1248, rue Labonté a connu des modifications relatives aux fenêtres et aux portes.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible L'architecture du 1248, rue Labonté n'est nullement élaborée et l'édifice est dépourvu de composantes décoratives et de matériaux de qualité.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le secteur environnant offre une certaine diversité de gabarits et de formes de plan au sol et le 1248, rue Labonté ne fait toutefois pas partie d'un ensemble d'intérêt à préserver.
Conclusion	Le 1248, rue Labonté ne présente aucune 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 : 54 300 \$

Terrain : 93 900 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 75 000 \$

Date de la vente: 30-11-2023

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

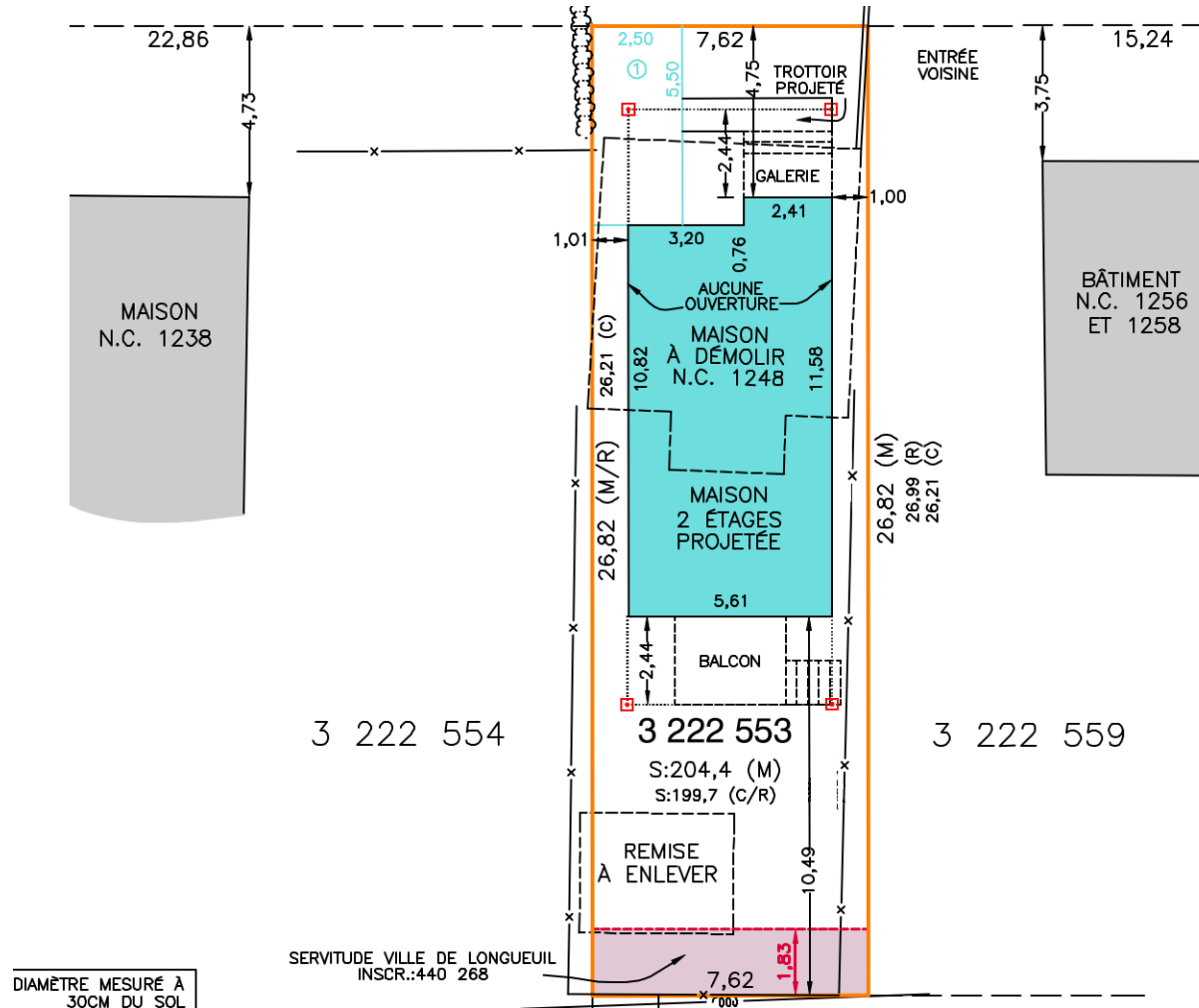
Description



Le projet consiste en la construction d'une habitation unifamiliale de structure isolée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé

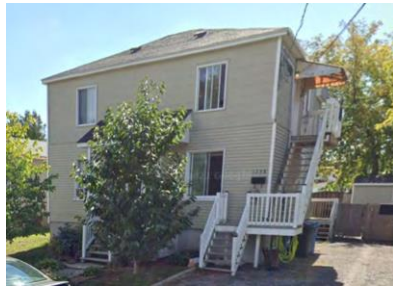


Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1262



1256-1258



Bâtiment projeté



1238



1234

Rue Labonté



1233-1237



1241-1245



1251



1261

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Aucune. Outre de correspondre à la période de construction intensive de l'après-guerre.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne. Étant donné les modifications effectuées relativement aux fenêtres et aux portes.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible. Des informations nous ont cependant été fournies à l'effet que le bâtiment est à risque d'effondrement, ce qui pourrait constituer une source de danger pour les occupants des habitations voisines.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	- Une habitation unifamiliale; - Structure isolée; - Une architecture sobre et un revêtement entièrement composé de maçonnerie; - Un stationnement en cour avant et la plantation de 2 arbres à grand déploiement; - Une valeur estimée d'environ 300 000 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. La propriété est vacante, car il n'est plus possible de l'habiter en raison de l'effondrement du toit.

Recommandation de la DAU

- 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;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1248, rue Labonté, 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 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.

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;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1248, rue Labonté, 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 suivants 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. GAGNON, Bergeron (2023) *Évaluation d'intérêt patrimonial*, 1248, rue Labonté, Vieux-Longueuil, 22 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci