

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-André Harel**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 25 février 2025

Plan de présentation

1533, rue Verchères | 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

1533, rue Verchères | Vieux-Longueuil

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

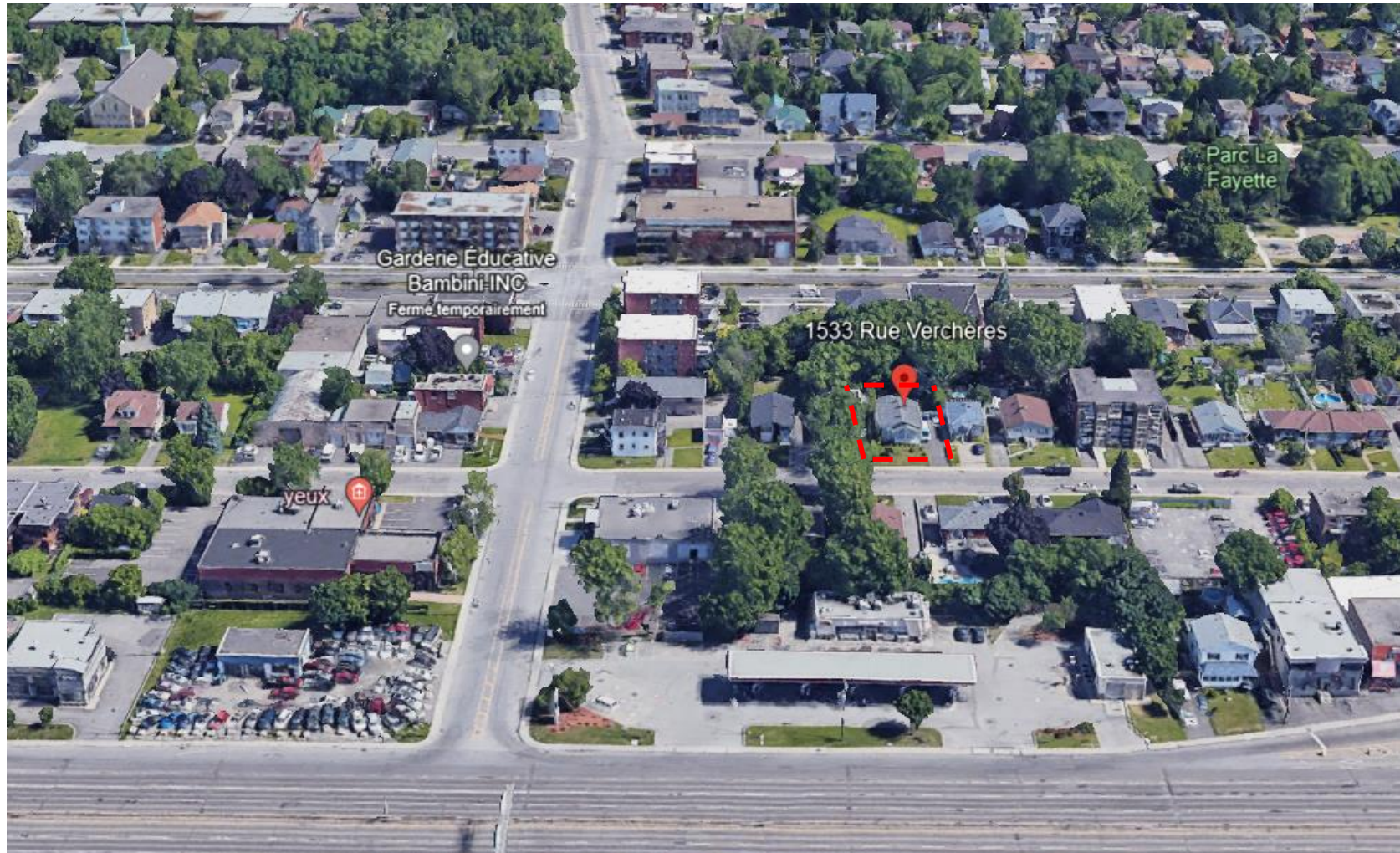
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée d'un étage construite en 1949.

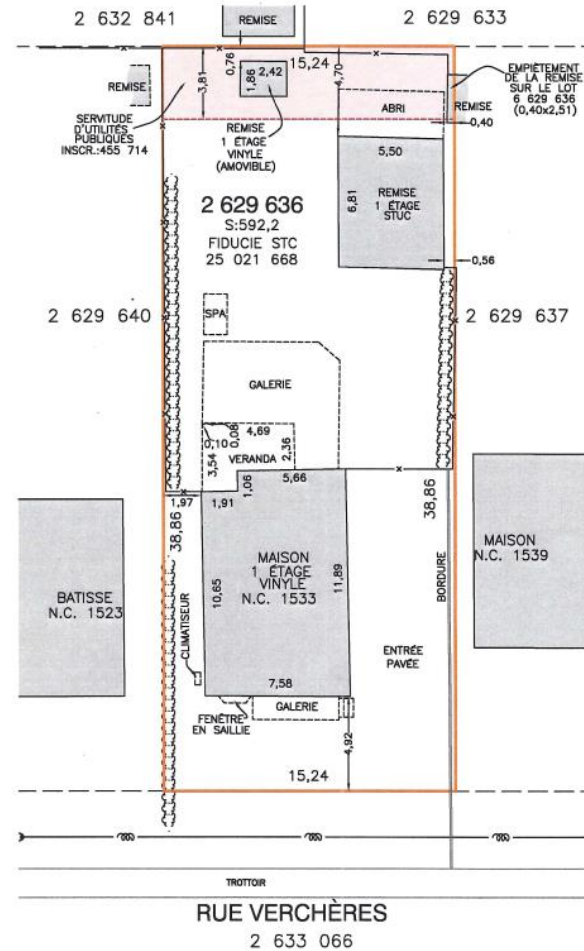
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

Implantation



- NOTE :
- Au moment du levé, en raison de la couverture de neige, certains éléments au sol pourraient ne pas être mentionnés et illustrés au certificat de localisation.
 - Ce plan, ainsi que le rapport l'accompagnant, font parties intégrantes du présent certificat de localisation. Préparés pour fins de vente et/ou d'hypothèque, ils ne devront pas être utilisés ou invoqués pour d'autres buts sans l'autorisation du soussigné.
 - Ce document ne doit pas servir à déterminer les lignes de propriété.
 - Les dimensions des bâtisses et leurs rattachements sont mesurés à partir du parement extérieur.
 - Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (S).

ZONE H24-294

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

Historique de l'immeuble selon l'étude de Gris Orange Consultant

Description

- Agrandissement du bâtiment en cour arrière en 1954.
- Modification du toit et du revêtement extérieur en 1972.
- Modification des revêtements extérieur en 1979.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2014



2017



2019



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange Consultants

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible Depuis sa construction, le bâtiment maintient une vocation résidentielle unifamiliale.
Contribution à l'histoire locale	Faible Le bâtiment est, à l'époque, construit dans la Ville de Jacques-Cartier, créée en 1947. Il s'inscrit de manière cohérente dans le développement sans apporter une contribution particulière à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Il y a lieu de croire que le niveau d'authenticité est faible en regard des demandes de permis et de l'impact de celles-ci sur la volumétrie et la matérialité du bâtiment étudié.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible Le bâtiment s'inscrit dans la typologie résidentielle de la maison de plain-pied (bungalow) et présente des éléments caractéristiques communs au courant architectural de la modernité nord-américaine.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le bâtiment ne fait pas partie d'un ensemble à préserver, bien que présentant des éléments caractéristiques communs en termes d'implantation, de volumétrie, de toiture et d'agencement des ouvertures.
Conclusion	Faible L'intérêt patrimonial global proposé pour le 1533, rue Verchères est faible.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 93 500 \$

Terrain : 210 400 \$

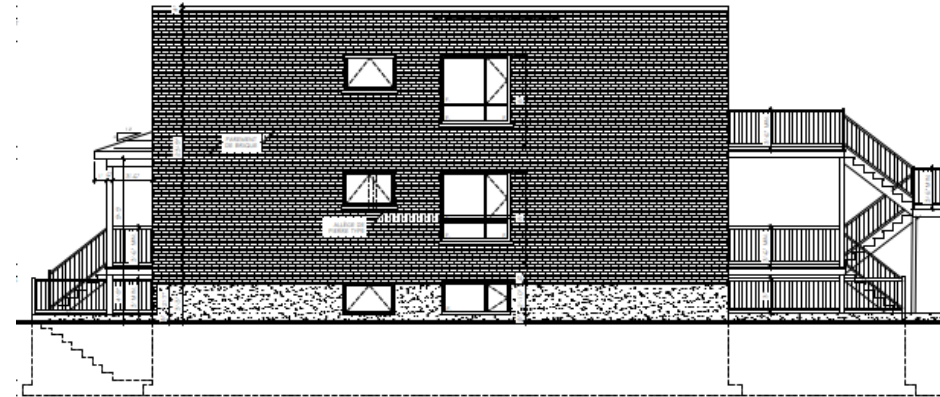
Prix de vente de la propriété

Prix: 390 000 \$

Date de la vente: 2021-06-21

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

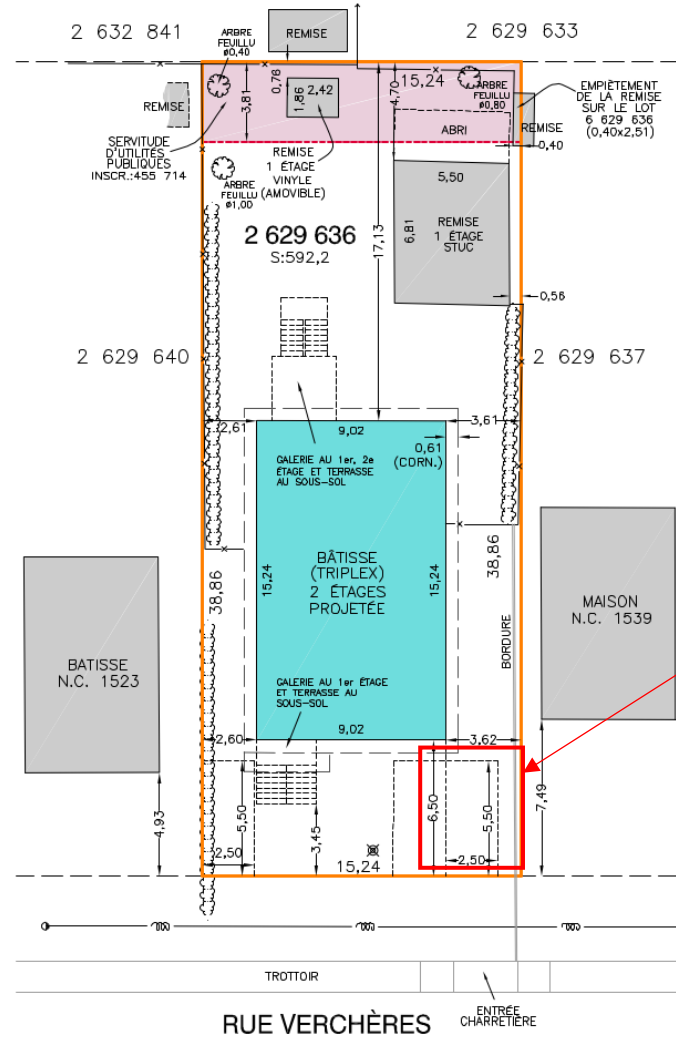
Description



Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de 2 étages et de structure isolée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Les cases de stationnement doivent être déplacés le long de la limite de terrain latérale.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1519



1529



Bâtiment projeté



1539



1545

Rue Verchères



1520



1528



1538-1540



1548

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	<p>Faible Pas de valeur patrimoniale.</p>
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<p>Faible Le bâtiment a subi plusieurs modifications depuis sa construction.</p>
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<p>Faible Le bâtiment n'est pas à l'abandon.</p>
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 	<p>Bonne intégration</p> <p>Habitation trifamiliale de 2 étages et de structure isolée. Les marges sont alignées avec les bâtiments voisins. L'architecture proposée reprend celle des bâtiments d'origine et de volumes similaires sur cette rue. Les arbres existants seront conservés et 1 nouvel arbre sera planté. +/- 550 000 \$.</p>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	<p>Moyen</p> <p>Les locataires sont avisés de la demande de démolition en cours et ils devront trouver un autre logement.</p> <p>Si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est accepté tel que déposé, il y aura un effet positif sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville.</p>

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1533, rue Verchères, 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° 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 adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1533, rue Verchères, 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. RICHARD, Geneviève (2023) *Étude de l'intérêt patrimoniale*, Gris Orange Consultants, 39 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024