

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-André Harel**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 25 mars 2025

Plan de présentation

1640, rue Marquette

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

1640, rue Marquette, Vieux-Longueuil

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

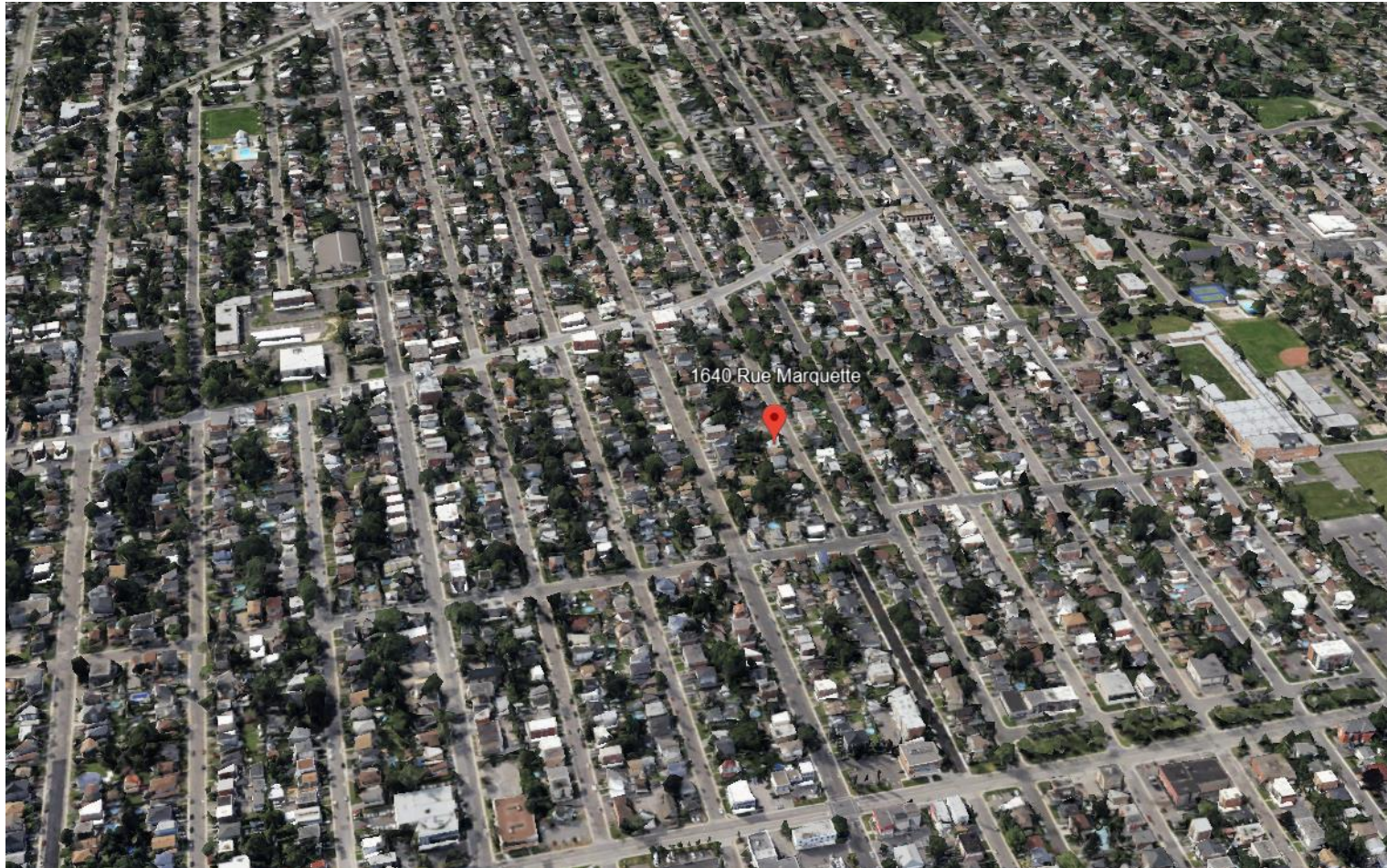
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée d'un étage construite en 1948.

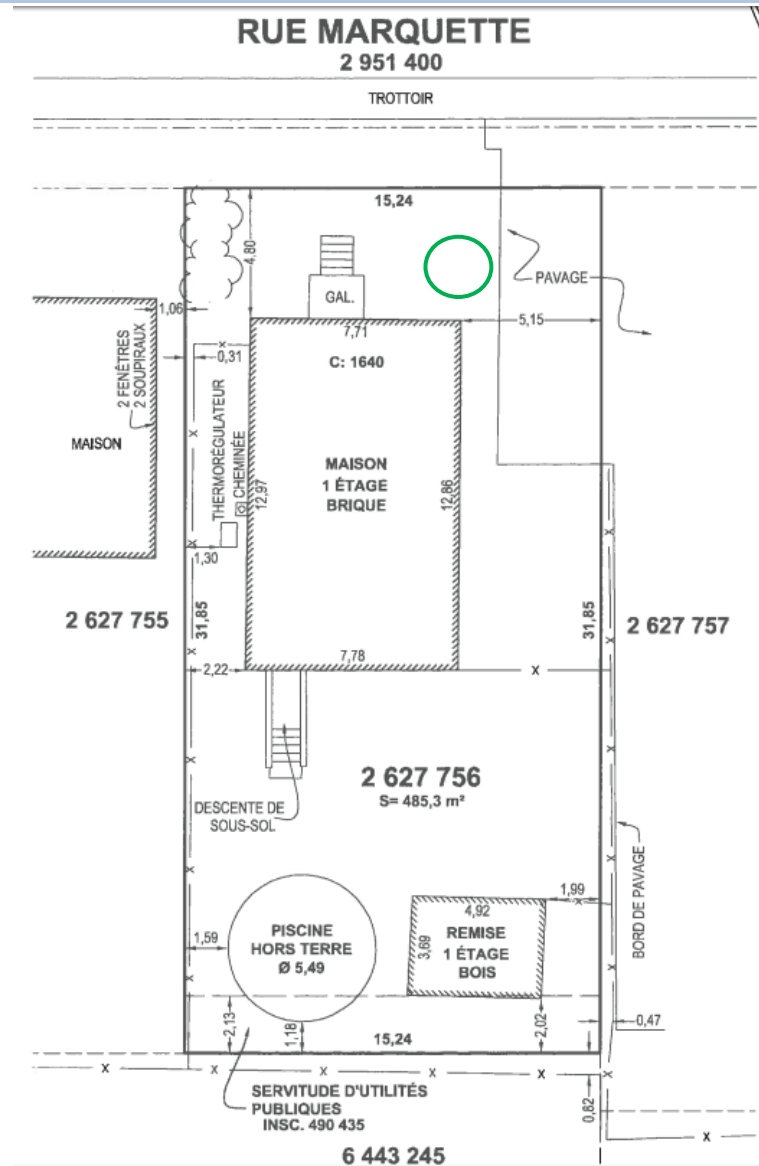
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Mme Hélène Léveillé

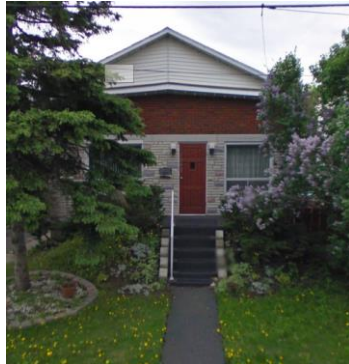
Description

- Bâtiment construit en 1948;
- Plusieurs interventions ont dénaturé de façon définitive son caractère et son architecture de base (toiture).

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2014



2017



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Mme Hélène Léveillé

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou un évènement particulier.
Contribution à l'histoire locale	Moyen L'immeuble correspond à la période de construction intensive de l'après Deuxième Guerre mondiale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Modifications qui touchent le volume, les ouvertures, portes et fenêtres, et le revêtement.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen Correspondait à la typologie architecturale des « Shoebox » de modèle modeste avant toutes les interventions et modifications subies.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Ne fait pas partie d'un ensemble d'intérêt architectural à conserver. Ce type de bâtiment « Shoebox » est difficile à répertorier à Longueuil parce que les nombreuses interventions subies ont dénaturé de façon définitive son caractère et ses caractéristiques de base. Les « Shoebox » montréalais de Rosemont–La Petite-Patrie sont plus nombreux et ont été mieux conservés.
Conclusion	Ne présente plus maintenant de valeur patrimoniale particulière et est en fin de vie utile.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 107 500\$

Terrain : 246 700\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 285 000\$

Date de la vente: 2021-07-20

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

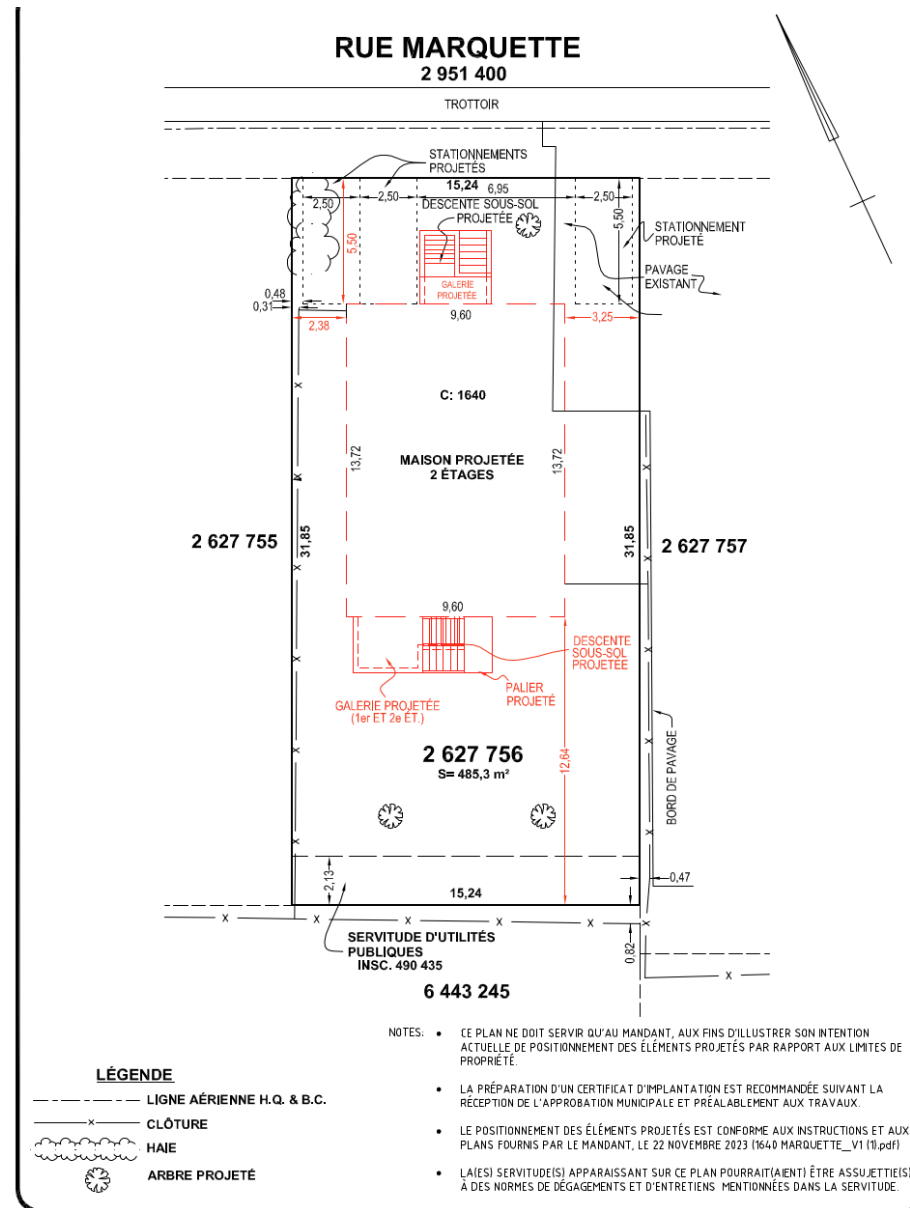
Description



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

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



LÉGENDE

- LIGNE AÉRIENNE H.Q. & B.C.
- x- CLÔTURE
- ~ HAIE
- 🌳 ARBRE PROJÉTÉ

- NOTES:
- CE PLAN NE DOIT SERVIR QU'AU MANDANT, AUX FINS D'ILLUSTRE SON INTENTION ACTUELLE DE POSITIONNEMENT DES ÉLÉMENTS PROJÉTÉS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉ.
 - LA PRÉPARATION D'UN CERTIFICAT D'IMPLANTATION EST RECOMMANDÉE SUIVANT LA RÉCEPTION DE L'APPROBATION MUNICIPALE ET PRÉALABLEMENT AUX TRAVAUX.
 - LE POSITIONNEMENT DES ÉLÉMENTS PROJÉTÉS EST CONFORME AUX INSTRUCTIONS ET AUX PLANS FOURNIS PAR LE MANDANT, LE 22 NOVEMBRE 2023 (1640 MARQUETTE_V1 (1).pdf)
 - LA(ES) SERVITUDE(S) APPARAISSANT SUR CE PLAN POURRAIT(AIENT) ÊTRE ASSUJETTE(S) À DES NORMES DE DÉGAGEMENTS ET D'ENTRETIENS MENTIONNÉES DANS LA SERVITUDE.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1656-1658-1660



1650-1652-1654



1640



1636-1638



1630

Rue Marquette

1651



1645



1639



1631



Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Faible
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Élevée
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible
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	Conforme <ul style="list-style-type: none">- habitation trifamiliale de structure isolée de 2 étages;- la marge avant est un peu plus grande que les bâtiments voisins mais c'est le minimum requis à afin d'aménager les stationnements à l'avant;- la volumétrie et les revêtements proposés s'harmonisent avec les bâtiments d'origine du secteur;- +/- 600 000\$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le bâtiment est présentement occupé par le demandeur et sa famille et le nouveau bâtiment sera pour eux.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale 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 1640, rue Marquette, dans l'arrondissement du 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 soit 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 faible valeur patrimoniale 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.

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1640, rue Marquette, dans l'arrondissement du 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 soit 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. LÉVEILLÉE, Hélène (2023), Analyse de la valeur patrimoniale 1640, rue Marquette, Vieux-Longueuil, Longueuil, 29 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024