

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-André Harel**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 22 octobre 2024

Plan de présentation

1678, rue Soucy | Saint-Hubert

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

1678, rue Soucy | Saint-Hubert

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

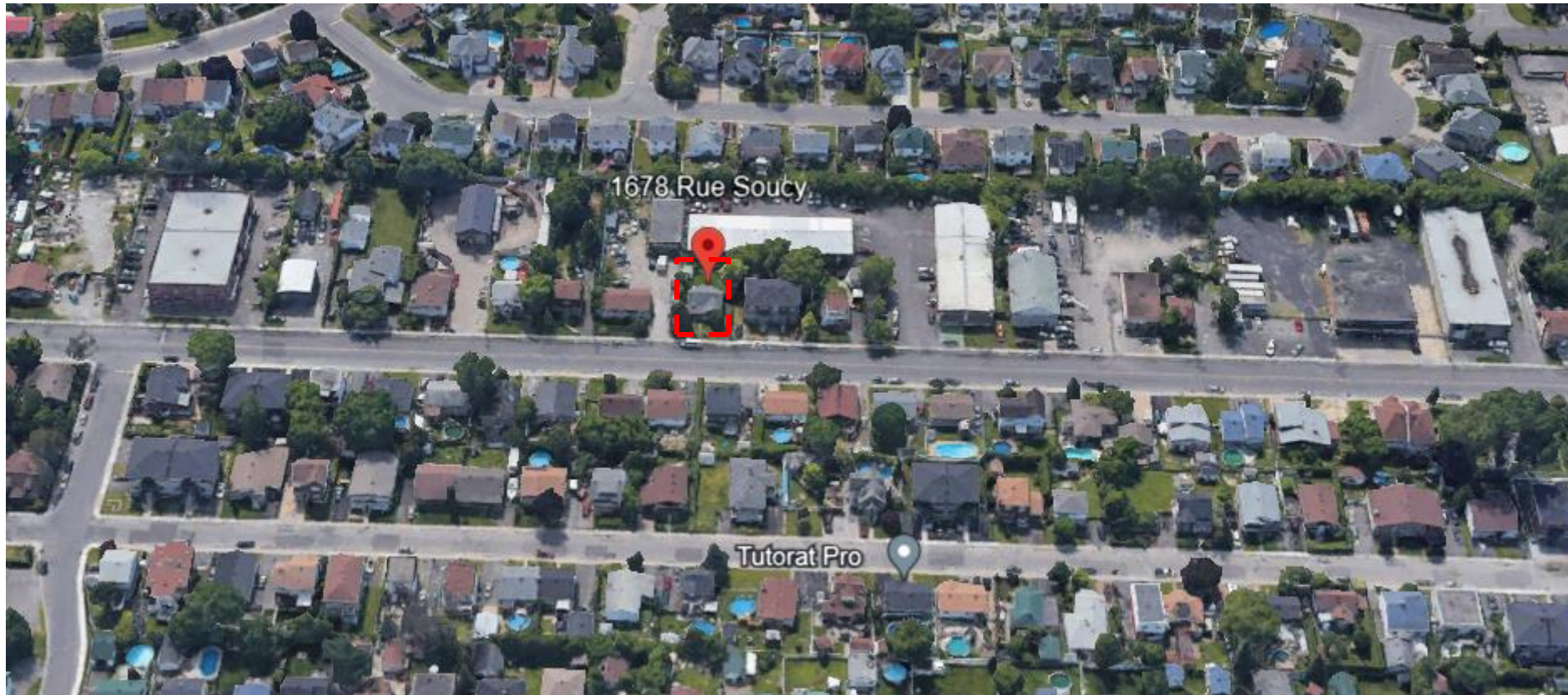
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1950.

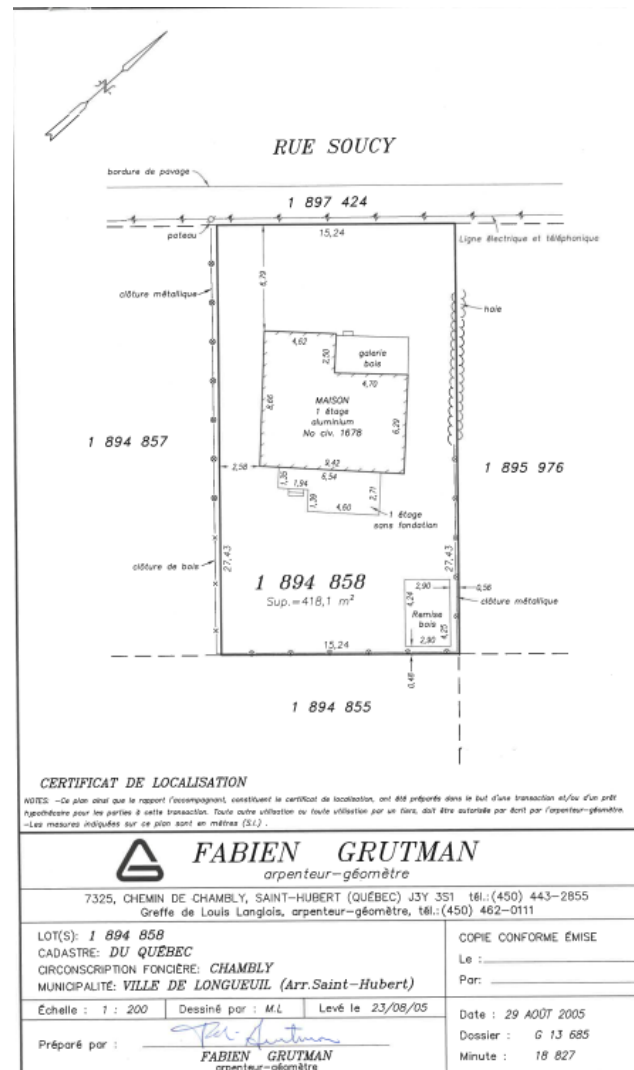
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 d'Hélène Léveillé

Description

- Bâtiment modeste dont la typologie a été reprise à de multiples exemplaires.
- Le bâtiment s'inscrit dans une période de construction d'effervescence.
- Bâtiment résidentiel unifamiliale de structure détachée.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2012



2015



2019



2022

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillé

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Moyen faible L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un événement particulier.
Contribution à l'histoire locale	Faible L'immeuble été construit après la Deuxième Guerre mondiale ce qui correspond à la période de construction de transition des années cinquante engagées vers la modernité, caractérisé par le confort urbain et l'accès à la propriété.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible L'authenticité et l'intégrité du bâtiment ont été compromis par les modifications du volume, des matériaux de revêtement, des ouvertures. Le bâtiment a été négligé. Il est désuet, insalubre et très nauséabond.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen faible Cet immeuble fait référence à la typologie architecturale des «Patterns Books» américains ou de la SCHL et représente un modèle modeste de base. Ce genre de bâtiment existe partout au Québec en meilleur état.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le bâtiment est singulier dans cette portion de la rue Soucy. Il ne fait donc pas partie d'un ensemble. Sa singularité ne lui donne pas de valeur particulière. Le manque d'entretien rend vulnérable cette propriété et porte préjudice à ses voisins.
Conclusion	Ce bâtiment n'est pas un bâtiment significatif, il ne présente <u>pas de valeur patrimoniale</u> particulière, est désuet tant à l'intérieur qu'à l'extérieur et est insalubre .

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 129 500 \$

Terrain : 46 000 \$

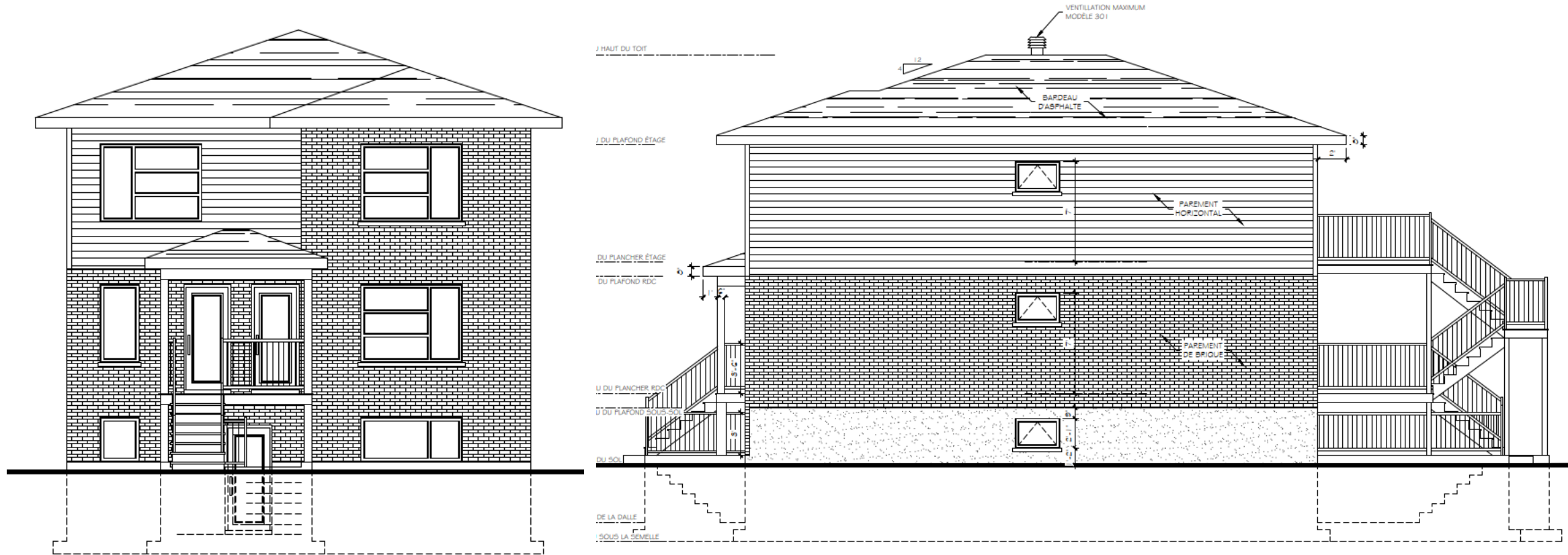
Prix de vente de la propriété

Prix: 165 000 \$

Date de la vente: 2023-06-16

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

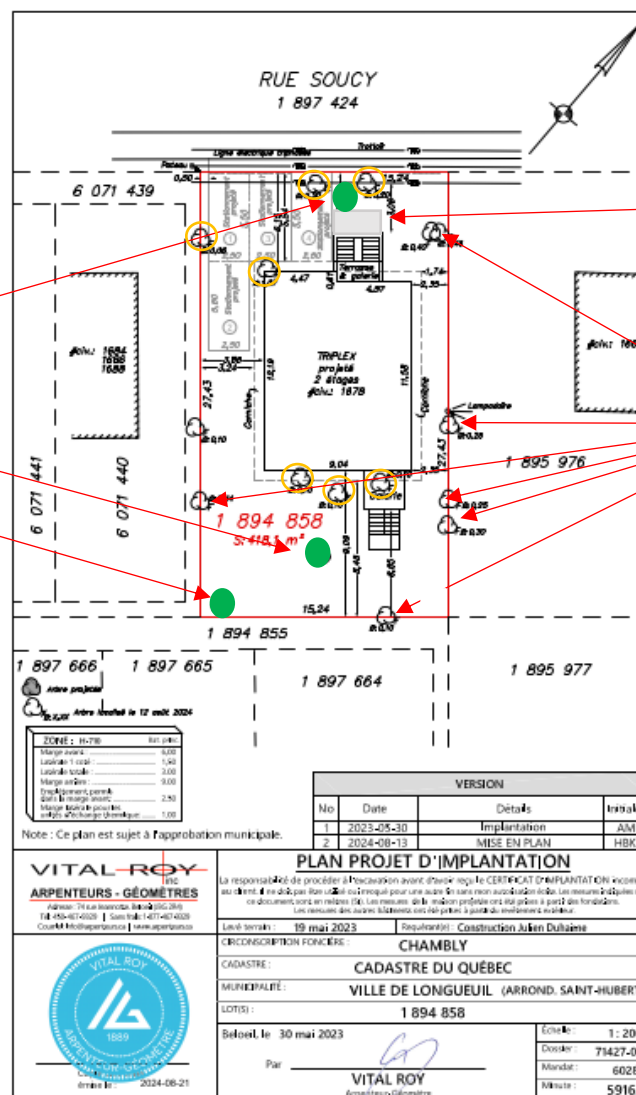
Plan de l'aménagement du terrain proposé

Un minimum de 3 arbres à grand déploiement à planter.

Arbres ou arbustes à abattre sans autorisation du conseil d'arrondissement requise.

Pavé imbriqué perméable.

Arbres existants à protéger adéquatement durant les travaux et à conservés par la suite.



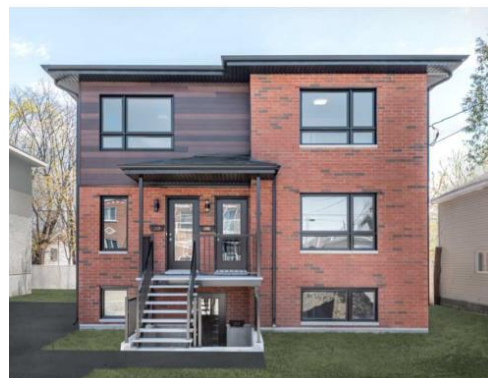
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1654

1660



Bâtiment projeté



1684, 1686 et 1688

Rue Soucy



1665 et 1669



1675



1681



1687

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Faible selon l'étude déposée.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Élevée car plusieurs altérations majeures du bâtiment.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Élevée car le bâtiment démontre une détérioration avancée.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	Habitation trifamiliale de structure isolée. Semblable à plusieurs autres bâtiments de cette rue. Similaire à ce qui a été construit dans les dernières années sur cette rue. Plusieurs arbres existants seront conservés. De nouveaux arbres doivent aussi être plantés. 700 000 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun , le bâtiment est vacant.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- 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 1678, rue Soucy, dans l'arrondissement de Saint-Hubert aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition et 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 faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- 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 1678, rue Soucy, dans l'arrondissement de Saint-Hubert aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition et 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.

Références

1. LÉVEILLÉE, Hélène (2023) *Analyse de la valeur patrimoniale 1678, Soucy, Saint-Hubert, Longueuil*, IR, 37 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci