

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Gabrielle Allain, conseillère en urbanisme**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 22 octobre 2024

Plan de présentation

1901, rue François-Charron

1 Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

2 Rapport d'expertise

3 Programme de réutilisation du sol dégagé

4 Critère d'évaluation de la demande

5 Recommandation(s)

6 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

1901, rue François-Charron

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

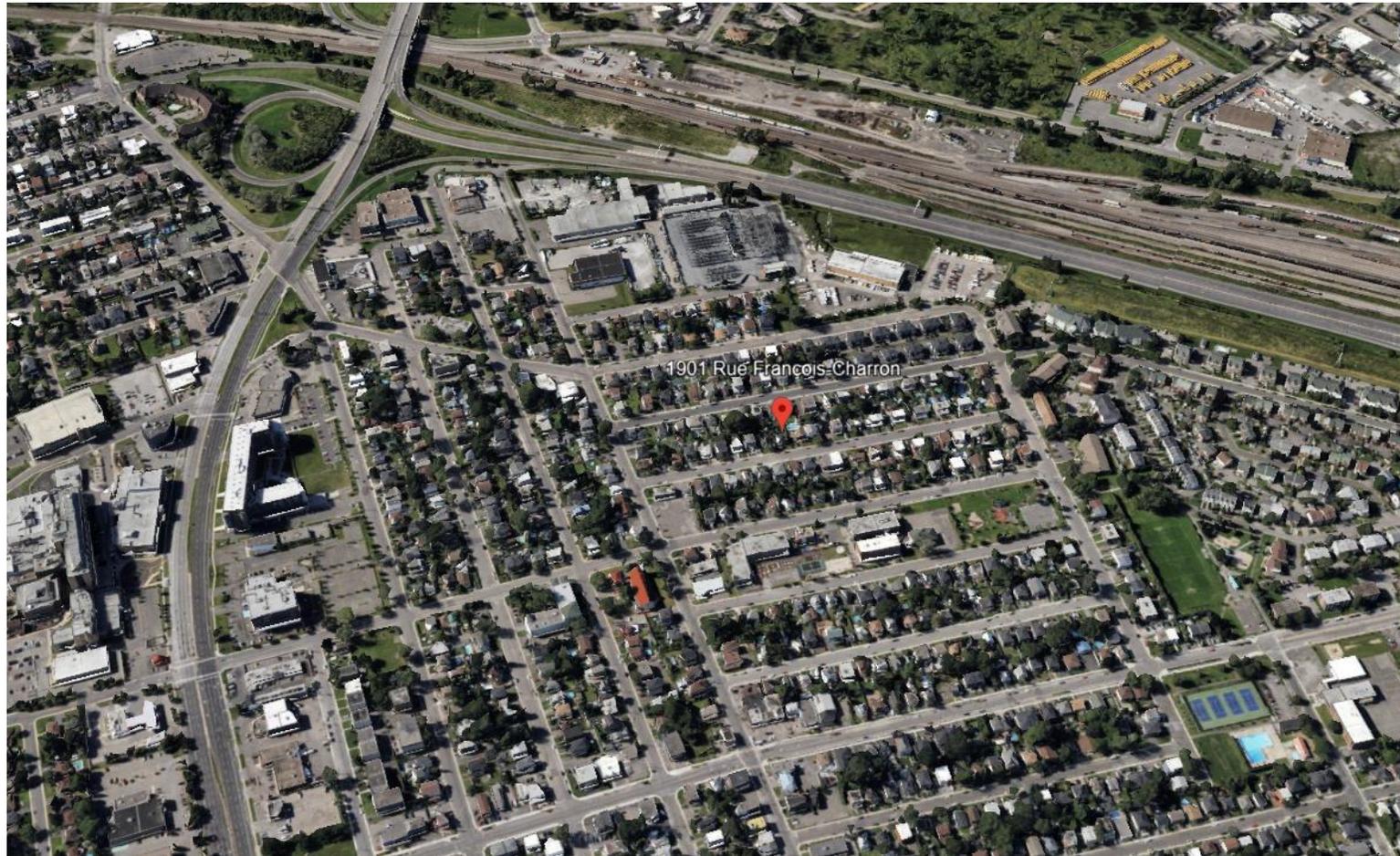
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1947.

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

Localisation



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 1947 par le constructeur Richard Patry.
- L'immeuble a subi des interventions depuis sa construction (matériaux de revêtement, portes et fenêtres, construction d'une galerie fermée en façade arrière).
- Le volume d'un étage et demi de même que le toit en croupe sont authentiques.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2014



2020

Rapport d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Mme Hélène Léveillé

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou un évènement singulier.
Contribution à l'histoire locale	L'immeuble correspond à la période d'effervescence de construction des années d'après-guerre dans un contexte de crise du logement.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Modifications réversibles (matériaux de revêtement, portes et fenêtres, construction d'une galerie fermée en façade arrière).
Représentativité d'un courant architectural particulier	Modèle type cottage avec toit en croupe promue par la SCHL et les catalogues Sears.
Contribution à un ensemble à préserver	Le 1901, rue François-Charron ne fait pas partie d'un ensemble d'intérêt architectural à conserver.
Conclusion	<p>Le 1901, rue François-Charron représente un modèle d'habitation fonctionnel et acceptable pour répondre aux besoins urgents de logements de la période d'après-guerre. Il ne présente pas de valeur patrimoniale puisque c'est un modèle type de la SCHL reproduit à moult exemplaires, qui s'inspire d'un modèle rétrograde déjà promu par les catalogues Sears.</p> <p>Sa construction est désuète et ne saura répondre aux normes et aux besoins d'aujourd'hui.</p>

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 96 500\$

Terrain : 181 200\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 300 000\$

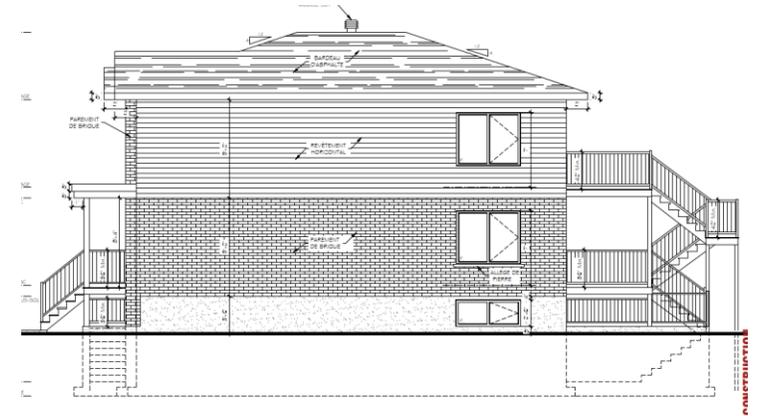
Date de la vente: 2023-10-31

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



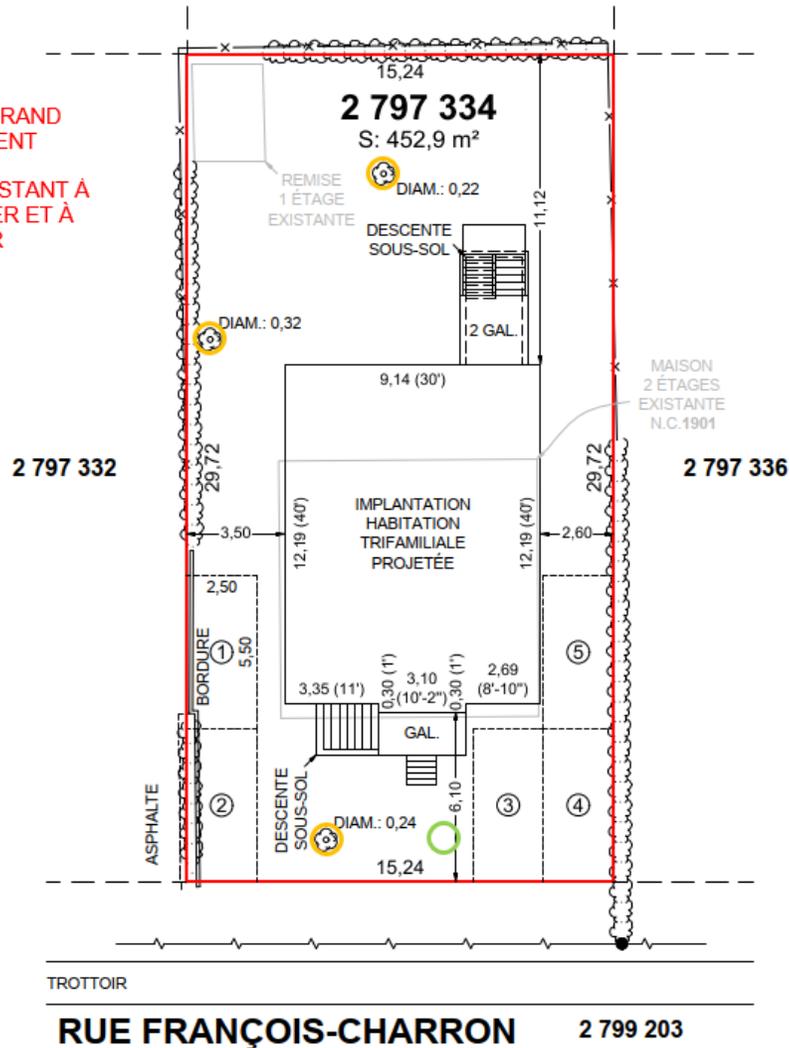
Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée.



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé

- ARBRE À GRAND DÉPLOIEMENT
- ARBRE EXISTANT À CONSERVER ET À PROTÉGER



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1913-1915-1917



1909



Futurs 1901-1903-1905



1893-1895



1881-1883-1885

Rue François-Charron

1916-1918-1920



1908-1910-1912



1898-1900-1902



1890-1892-1894



Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente une valeur patrimoniale faible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyen-faible. Les modifications touchent les matériaux de revêtements extérieurs, les portes, les fenêtres et la galerie fermée en marge arrière.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Le rapport d'expertise ne fait mention d'aucun fait à ce sujet.
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 	Habitation trifamiliale. Structure isolée. Toiture à 4 versants, revêtement de brique et revêtement léger. Stationnement en marge avant. Plantation de 1 arbre à grand déploiement en marge avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager. 550 000\$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le bâtiment est vacant.

Recommandation de la DAU

- Considérant la faible valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé s'intègre adéquatement au voisinage;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1901, rue François-Charron, dans l'arrondissement de Saint-Hubert 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 faible valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé s'intègre adéquatement au voisinage.

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1901, rue François-Charron, dans l'arrondissement de Saint-Hubert, 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.

Références

1. LÉVEILLÉE, Hélène (2023) Analyse de la valeur patrimoniale 1901, rue François-Charron, Saint-Hubert, Longueuil, 19 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci