

# COMITÉ DE DÉMOLITION

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

**Direction de l'aménagement et de l'urbanisme**

Date: 10 décembre 2024

# Plan de présentation

2044, rue Papineau

**1** Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

**2** Rapports 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

2044, rue Papineau

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

## Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1960.

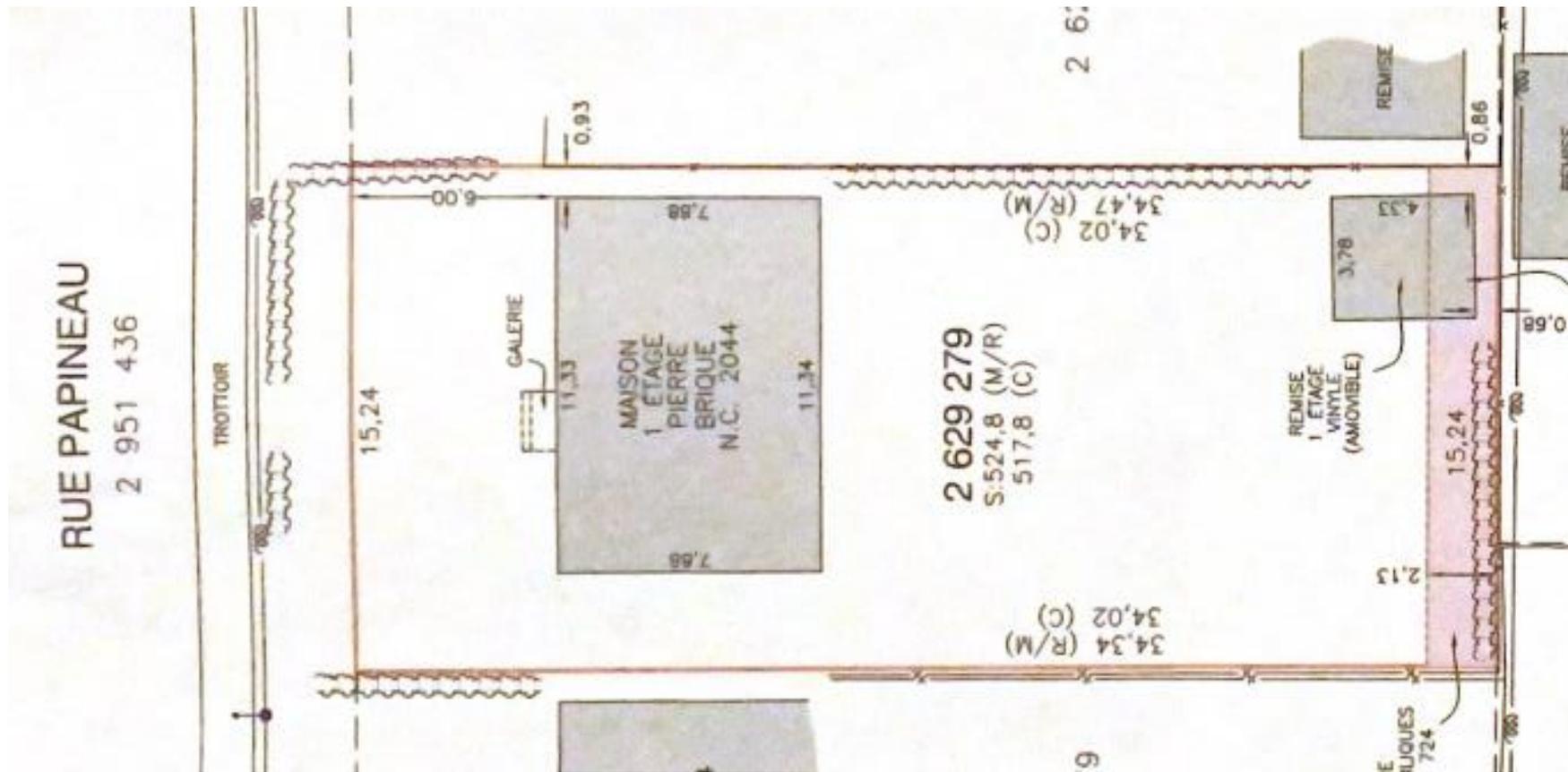
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## 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 Gris Orange consultant

## Description

- Bâtiment de plain-pied (bungalow) dans le quartier Saint-Jean-Vianney construit en 1960;
- Il s'agit de la première construction sur le lot. Depuis, le bâtiment maintient une vocation résidentielle unifamiliale;
- Les façades des bâtiments sont généralement revêtues de parements de brique rouge.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2014



2019



2020

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange consultant

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Construit en 1960, il s'inscrit dans la période de construction dominante du secteur, qui s'étend du début des années 1940 jusqu'au milieu des années de 1970.
Contribution à l'histoire locale	Le bâtiment étudié ne participe pas de manière concrète à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Le niveau d'authenticité, bien que nous n'ayons pas eu accès à des élévations ou photographies anciennes, apparaît élevé. Quant à l'intégrité, le bâtiment présente des signes d'usure au niveau des matériaux de revêtement et le sous-sol nécessite des travaux.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le bâtiment étudié est une construction résidentielle unifamiliale détachée de plain-pied (bungalow).
Contribution à un ensemble à préserver	Le 2044, rue Papineau et le 2034, rue Papineau semblent former un ensemble.
Conclusion	La valeur globale pour le 2044, rue Papineau 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 : 114 600\$

Terrain : 202 400\$

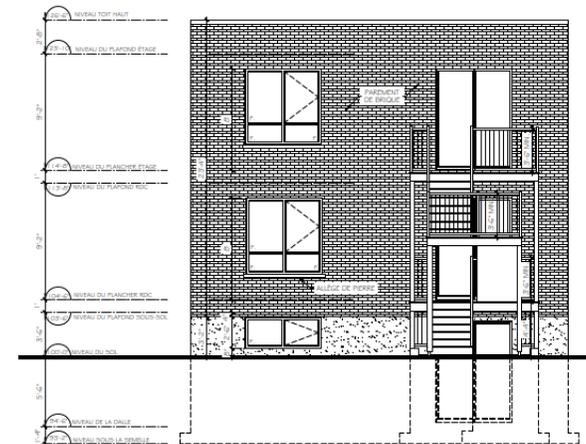
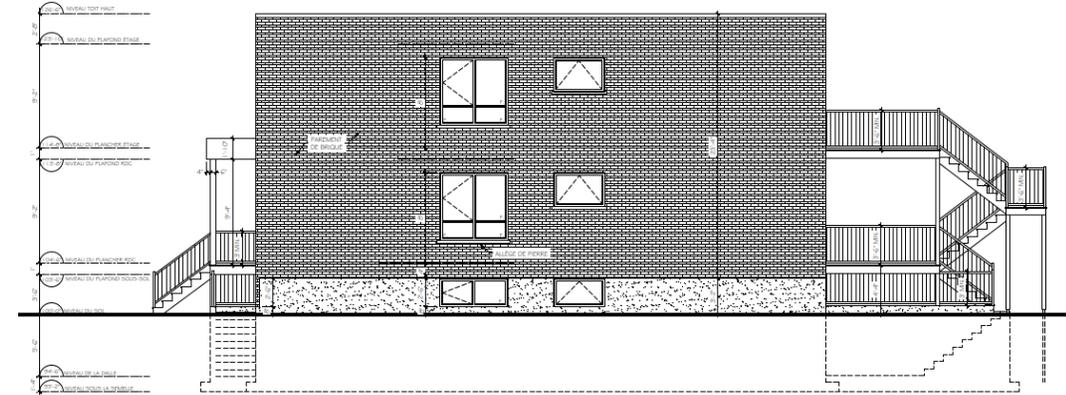
Prix de vente de la propriété

Prix: 420 000\$

Date de la vente: 2022-03-18

# 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

Intégration au voisinage



2090



Futurs 2044-2046-2048



2034



1208 (rue Hubert)

Rue Papineau



2085-2087



2077-2079-2081



2067



1204-1206 (rue Hubert)

Rue Hubert

## Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Faible.</b> Les modifications touchent l'intérieur du bâtiment à l'exception du drain français.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, la typologie du bâtiment et l'intégrité architecturale ne semblent pas nuire à la qualité de vie du voisinage.
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usage projeté sur le terrain</li> <li>• Implantation</li> <li>• Architecture</li> <li>• Aménagement du terrain</li> <li>• Valeur estimée des interventions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation trifamiliale;</li> <li>• Structure isolée;</li> <li>• Toit plat et revêtement extérieur de brique;</li> <li>• Stationnements en marge avant. Plantation de 2 arbres à grand déploiement dont 1 en marge avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager;</li> <li>• 650 000\$.</li> </ul>
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 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 2044, rue Papineau, 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 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 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.

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 2044, rue Papineau, 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° 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, G. (2023) *Étude de l'intérêt patrimonial*, Gris Orange, 43 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**