

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marie-Ève Thibert**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 19 novembre 2024

Plan de présentation

2678, rue Sainte-Hélène | 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

2678, rue Sainte-Hélène | Vieux-Longueuil

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

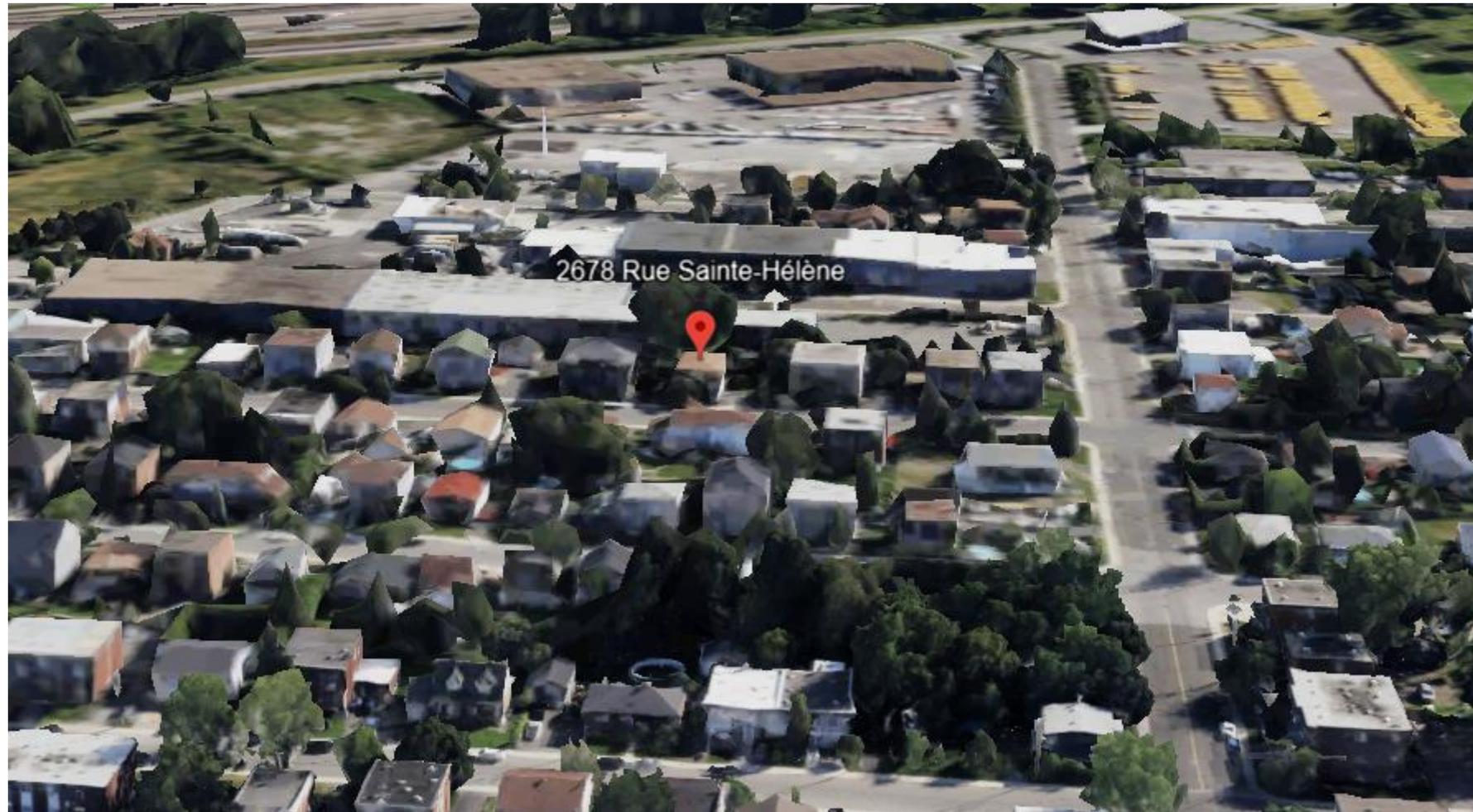
Description du bâtiment existant



Habitation bifamiliale 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 Projection Urba

Description

- Les recherches effectuées ont permis de déterminer que le bâtiment ne semble pas avoir subi de modifications quant à son usage, à sa configuration, à sa volumétrie ainsi qu'à son gabarit.
- L'étude en question ne nous a pas permis d'associer l'immeuble aux activités d'une personne, d'une famille ou d'une organisation ayant contribué à l'histoire de la ville.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



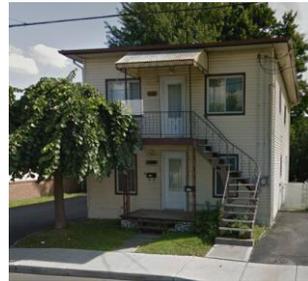
2007



2009



2011



2014



2019



2021

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Projection Urba

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment a été construit en 1947.
Contribution à l'histoire locale	Les analyses n'ont pas permis de lui attribuer un lien avec un moment, un évènement ou une période historique du Québec. Les études effectuées n'ont pas permis d'avancer qu'une personne éminente soit liée à ce bâtiment.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Les recherches ont également permis d'établir des modifications qui ont eu pour effet d'altérer le bâtiment d'origine.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Malgré que le bâtiment s'insère dans un courant architectural défini et qu'il possède à ce jour plusieurs de ces caractéristiques, l'entretien du bâtiment n'a pas été fait de façon régulière et en volonté de préserver son intégrité.
Contribution à un ensemble à préserver	Les recherches ne permettent pas d'établir l'existence ou la probabilité d'une contribution à un ensemble à préserver.
Conclusion	Bien que la propriété ait conservé des caractéristiques d'époque, l'étude effectuée mène à conclure que l'état d'authenticité et d'intégrité est moyen. L'état de conservation est considéré nul. Le degré de représentativité du courant architectural est jugé moyen. La contribution à l'histoire locale est estimée nulle.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 91 600 \$

Terrain : 284 500 \$

Prix de vente de la propriété

Prix : 382 000 \$

Date de la vente: Notaire prévu
60 jours suivant l'acceptation de la
ville

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



ELEVATION PRINCIPALE



ELEVATION ARRIERE



ELEVATION DROITE



ELEVATION GAUCHE

Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale de 6 logements.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



2704-2708



2686-2696



2678



2668-2672



2650-2654

Rue Sainte-Hélène



2669-2673



2675 2685



2693

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	Élevé. Selon le rapport d'expertise, plusieurs modifications du bâtiment ont été observées au cours des années, soit entre autres la modification des logements ainsi que des portes et des fenêtres.
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 	<ul style="list-style-type: none"> • habitation multifamiliale de 6 logements; • structure isolée; • toit plat, revêtement extérieur de maçonnerie et de revêtement léger; • cases de stationnement en marge arrière et latérale droite; • plantation de 2 arbres à grand déploiement en marge avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager; • 700 000 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun locataire n'occupe les lieux.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation du sol proposé s'intègre adéquatement au voisinage;
- CONSIDÉRANT que le nouveau bâtiment s'insère dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec leur cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 2678 rue Sainte-Hélène, 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 valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation du sol proposé s'intègre adéquatement au voisinage;
- CONSIDÉRANT que le nouveau bâtiment s'insère dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec leur cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 2678 rue Sainte-Hélène, 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.

Références

1. TREMBLAY, C (2023) *Rapport patrimonial pour le bâtiment sis au 2678, rue St-Hélène, Longueuil*, Projection urba, 25 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci