

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Gabrielle Allain, urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 27 août 2024

Plan de présentation

873, rue Sainte-Hélène

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

873, rue Sainte-Hélène

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

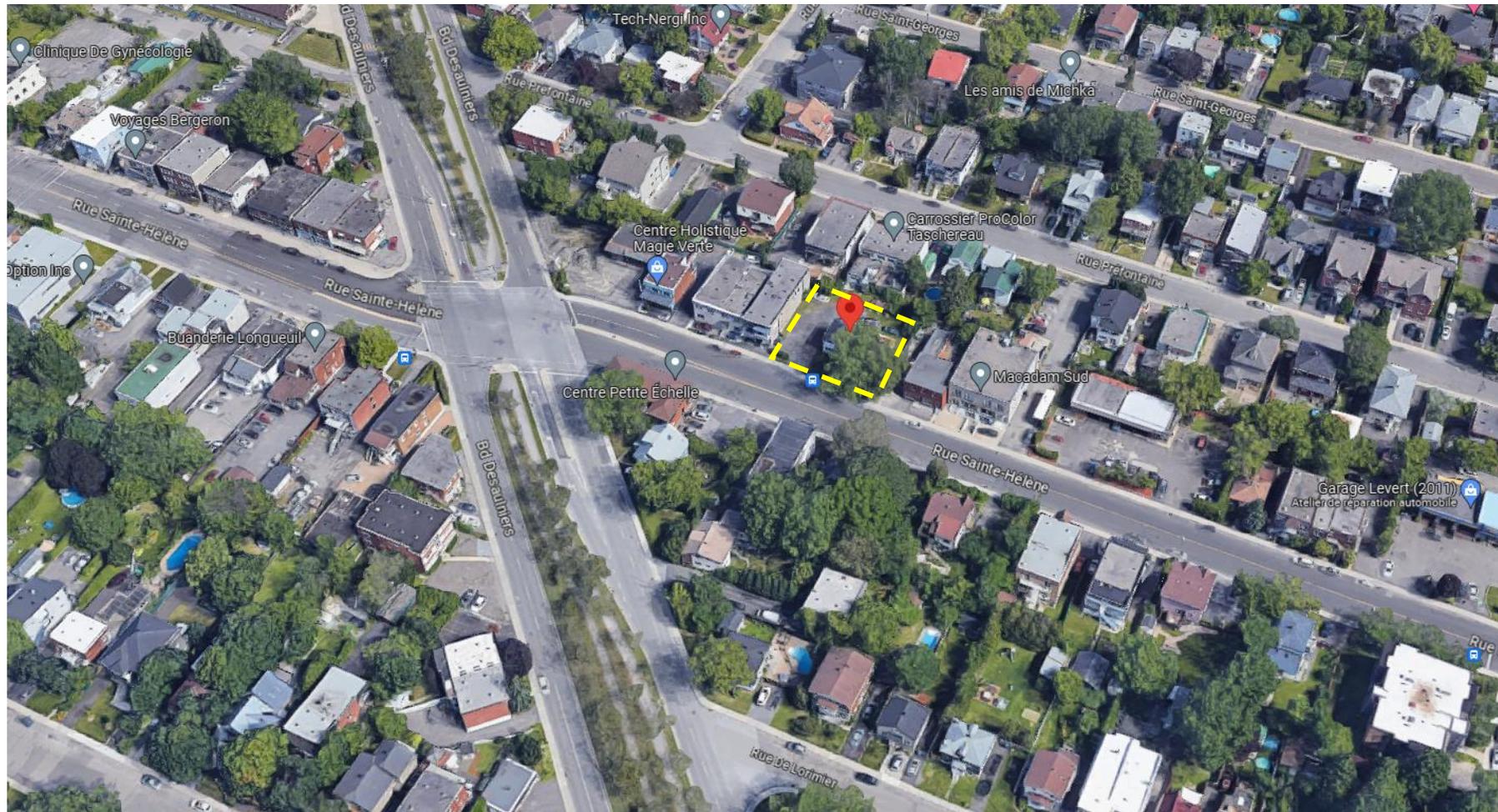
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1943.

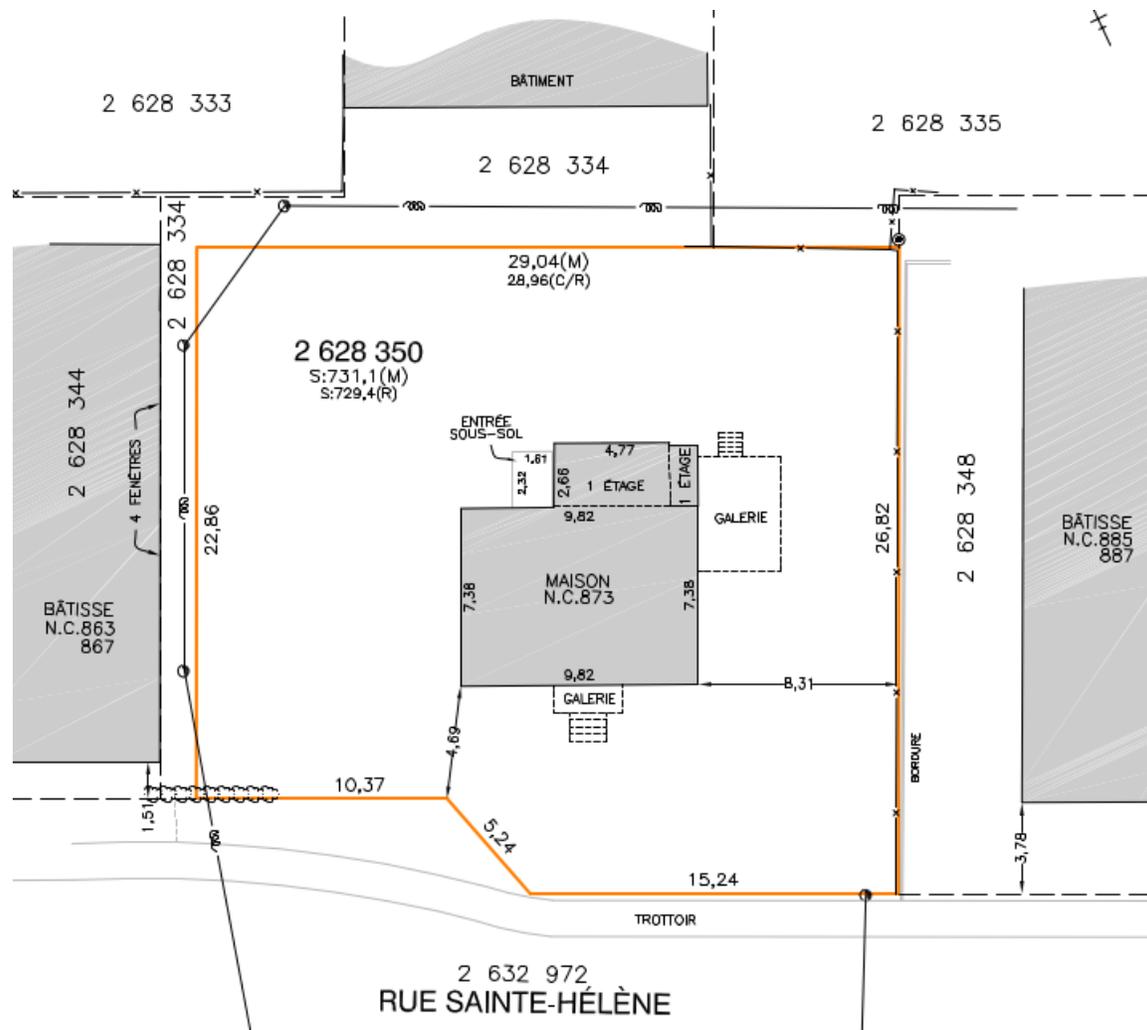
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 IR

Description

- Cet immeuble se développe sur plan rectangulaire avec trois agrandissements en façade arrière;
- L'entrée, localisée au centre du rez-de-chaussée de la façade principale, est couverte d'une marquise dont la structure est de fer ornemental.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2011



2014



2017



2019



2021

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de IR

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	Faible L'immeuble construit en 1943, pendant la Deuxième Guerre mondiale ne correspond pas à une période particulière de construction.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Modifications qui touchent le volume, les ouvertures, portes et fenêtres, revêtement.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible Correspond à une typologie architecturale néo-classique bourgeoise rétrograde par rapport à sa période de construction.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le 873, rue Sainte-Hélène ne fait pas parti d'un ensemble d'intérêt architectural à conserver.
Conclusion	Le 873, rue Sainte-Hélène ne présente pas de valeur patrimoniale particulière à cause des modifications de l'immeuble, de son usage et de son manque d'entretien.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 159 300\$

Terrain : 167 800\$

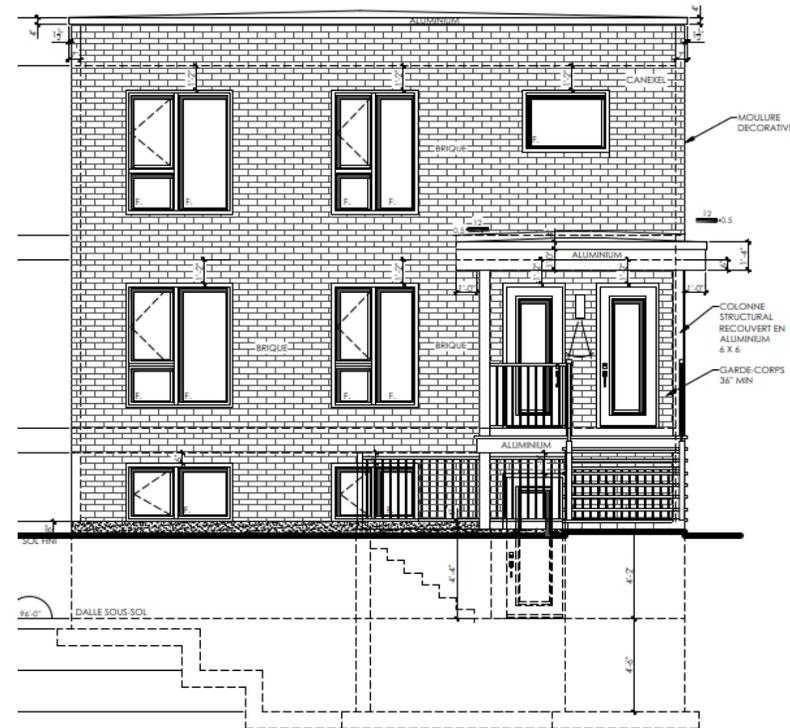
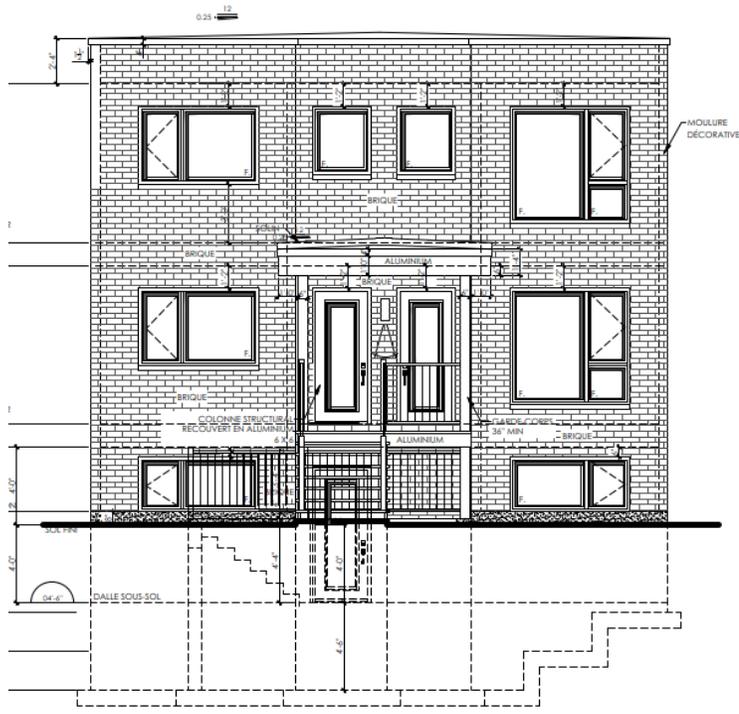
Prix de vente de la propriété

Prix: 582 500\$

Date de la vente: 2021-12-07

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

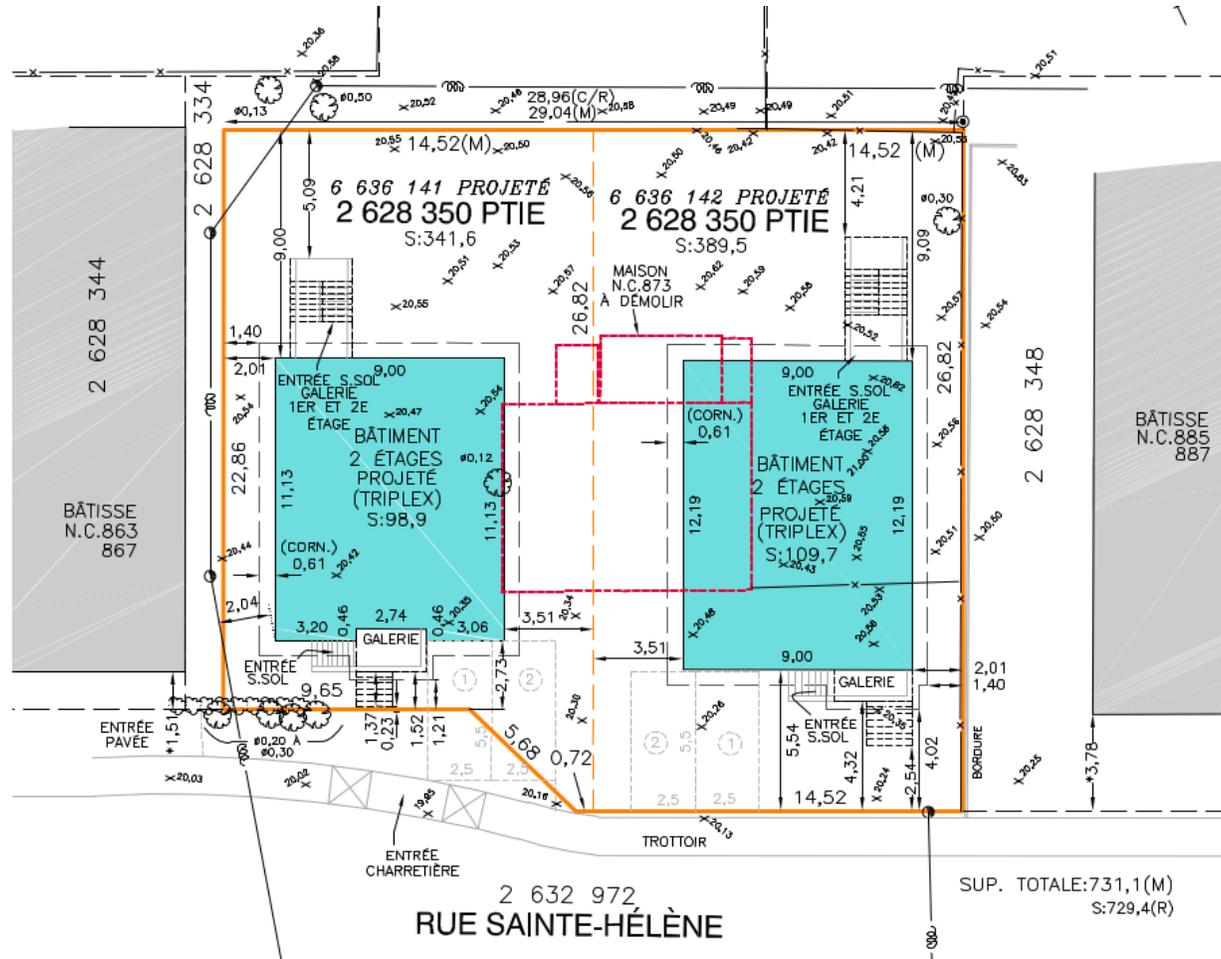
Description



Le projet consiste à construire deux habitations trifamiliales de structure isolée

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



853-855-857-859 / 861-863-865-867



871-873-875



877-879-881



885-887 / 895-899

Rue Sainte-Hélène



850-852-1156 (boul. Desaulniers)



868-870-872-874



876-878

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Les modifications touchent le volume, les ouvertures, portes et fenêtres et le revêtement extérieur.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Le rapport d'expertise ne fait mention d'aucun fait à ce niveau.
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"> • 2 habitations trifamiliales; • Structure isolée; • Toit plat, revêtement extérieur de brique et revêtement léger; • Stationnement en marge avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager; • 900 000\$
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 du bâtiment;
- Considérant le fait que les bâtiments s'insèrent 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 873, rue Sainte-Hélène, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou que des demandes 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 des permis de construction des bâtiments principaux à être implantés sur le terrain;
 - 2.2° une copie des résolutions approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale des bâtiments principaux 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 le fait que les bâtiments s'insèrent dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et 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 873, 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 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. GROULX, Jean-François (2022) *Résumé de visite du bâtiment situé au 873, rue Sainte-Hélène, Longueuil*, Gbi, 41 pages
2. ISMAIL, Ousman (2022) *Estimate*, 9445-1010 Quebec Inc., 3 pages
3. LÉVEILLÉE, Hélène (2022) *Analyse de la valeur patrimoniale*, IR, 21 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, *Évaluation municipale 2022-2023-2024*

Merci