

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Besma Faci, Urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 2024-11-19

Plan de présentation

955, rue Duvernay | 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

955, rue Duvernay | Vieux-Longueuil

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

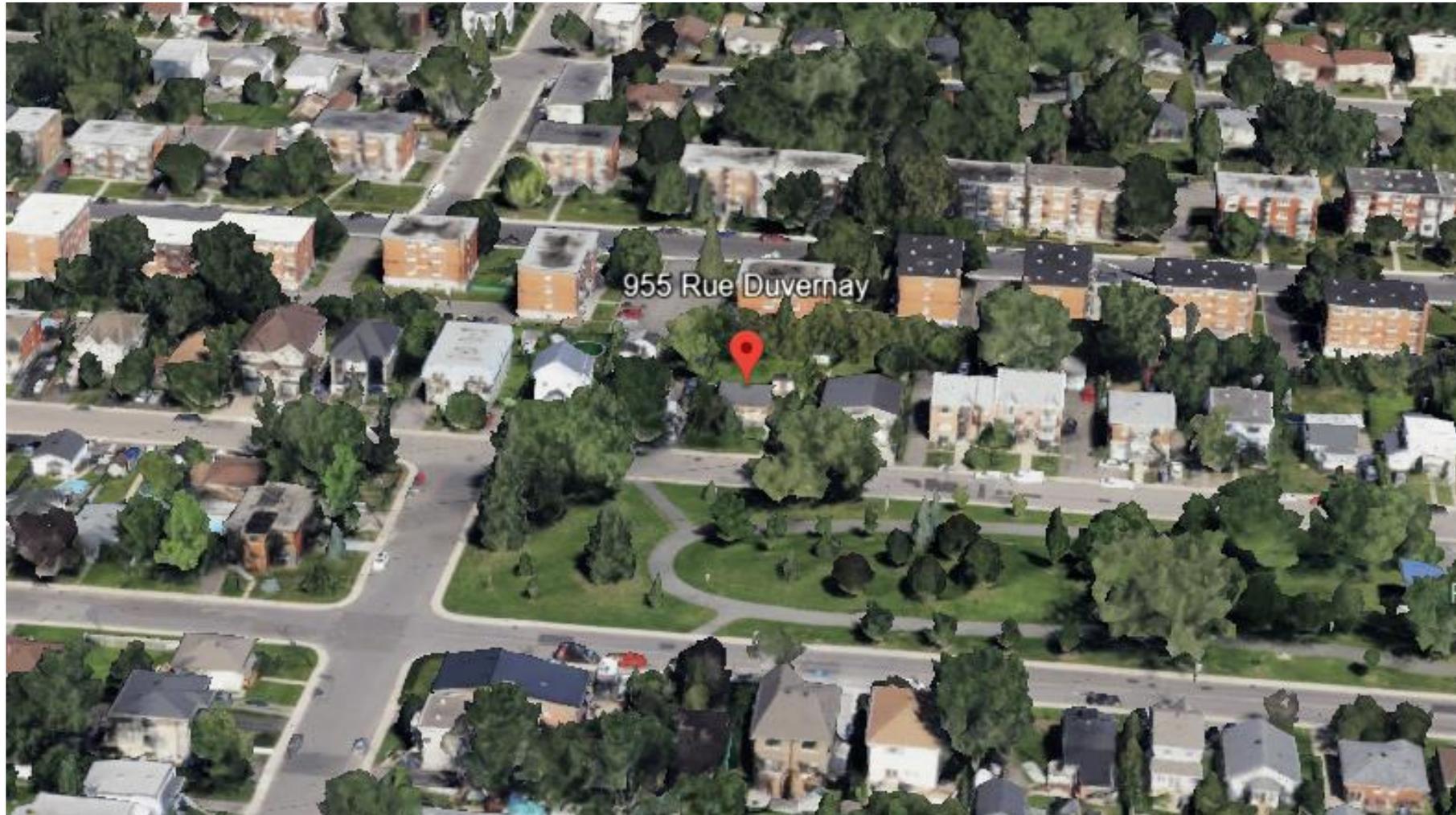
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1956 à 1962.

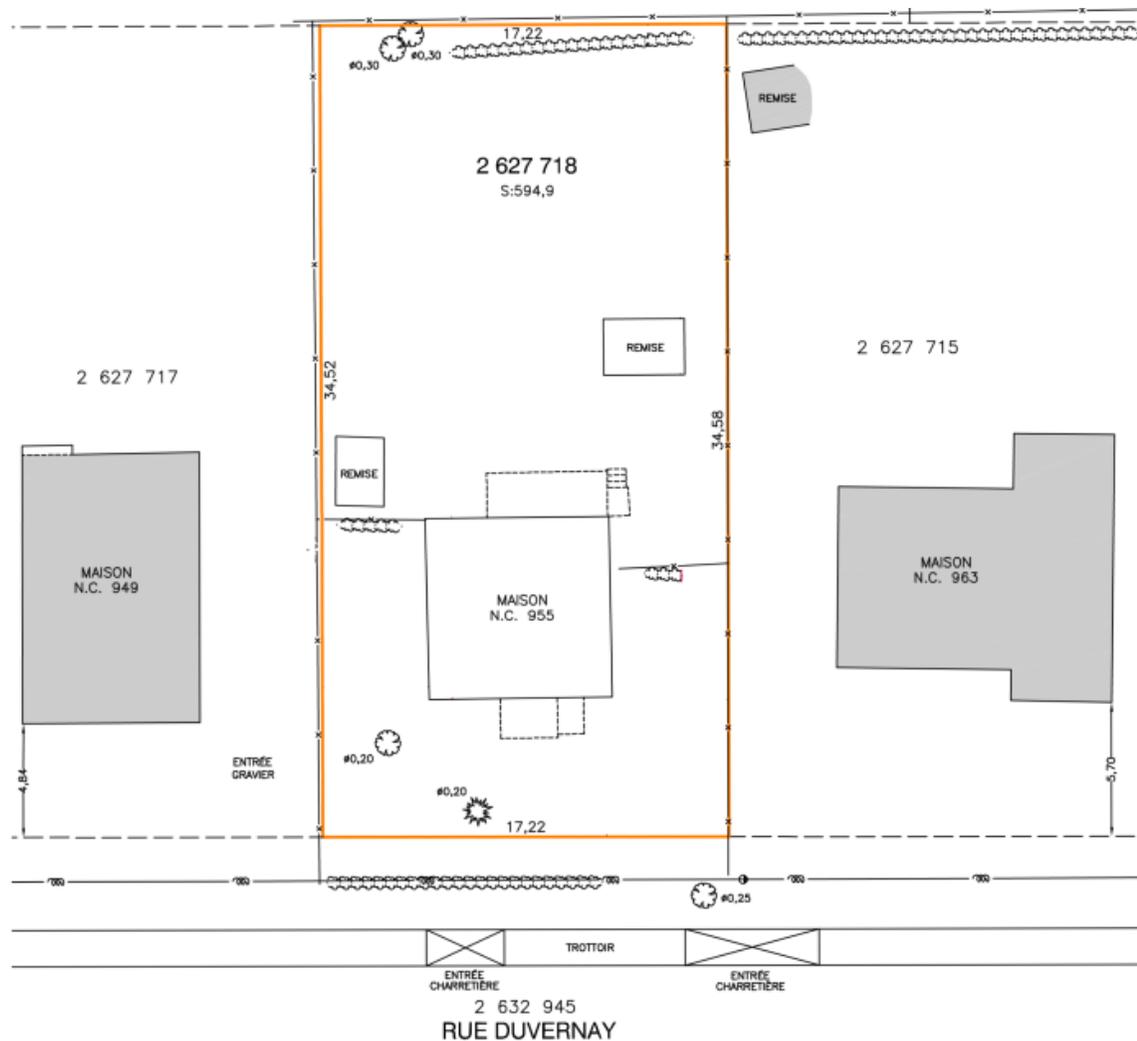
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Bergeron Gagnon inc.

Description

- Modèle commun de maisons unifamiliales de type bungalow érigées après la Seconde Guerre mondiale avec un plan rectangulaire, ainsi qu'un toit à deux versants à pente moyenne.
- Conception simple, sans éléments caractéristiques dépourvu de composantes décoratives et de matériaux de qualité.
- Une extension a été construite à l'arrière du bâtiment sur des sonotubes en béton venant modifier le profil du mur latéral droit.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2009



2012



2014



2017



2020



2021

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Bergeron Gagnon inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment est construit entre 1956 et 1962.
Contribution à l'histoire locale	Faible Aucun des occupants n'a contribué à l'histoire locale. La propriété ne présente aucune valeur historique.
Valeur d'authenticité et d'intégrité	Moyenne En tenant compte de la construction du corps secondaire arrière et de la modification possible des fenêtres, nous croyons qu'il offre une valeur d'authenticité moyenne.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Aucune La composition architecturale du bâtiment demeure extrêmement simple, sans composantes particulières d'intérêt architectural. Pour cette raison, le bâtiment ne possède aucune valeur d'architecture.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le 955, rue Duvernay est plutôt bien intégré au cadre bâti environnant de manière générale. Il ne fait toutefois pas partie d'un ensemble d'intérêt à préserver.
Conclusion	En fonction des résultats de l'analyse des critères d'évaluation et en raison de la grande simplicité de sa composition architecturale, nous jugeons que le 955, rue Duvernay ne présente pas de valeur patrimoniale.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 67 600 \$

Terrain : 262 300 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 340 000\$

Date de la vente: 2023-10-04

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



943



947-949-951



Bâtiment projeté



963



967-969

Rue Duvernay



Parc situé en face

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Aucune. Selon l'étude de Bergeron Gagnon inc., le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne. L'ajout d'une extension en arrière a modifié l'apparence du mur latéral droit.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne contribue pas à la détérioration de la qualité de vie du voisinage.
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 trifamiliale; • implantation de structure isolée; • le bâtiment est composé de maçonnerie et revêtement léger. Il est surmonté d'un toit à deux versants avec pentes orientées avant/arrière. Portion gauche de la toiture présente 2 versants avec pignon sur rue; • stationnement 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	Aucun. Le bâtiment est vacant.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- 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 955, rue Duvernay , dans l'arrondissement de 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.
- 5° Que les mesures nécessaires soient prises pour garantir la préservation du conifère de 20 cm de diamètre situé en marge avant.

Avis du comité consultatif d'urbanisme

- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- 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 955, rue Duvernay , dans l'arrondissement de 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.
- 5° Que les mesures nécessaires soient prises pour garantir la préservation du conifère de 20 cm de diamètre situé en marge avant.

Références

1. BERGERON, Claude (2023) *Le 955, rue Duvernay, Vieux-Longueuil, Longueuil Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon inc. 21 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci