



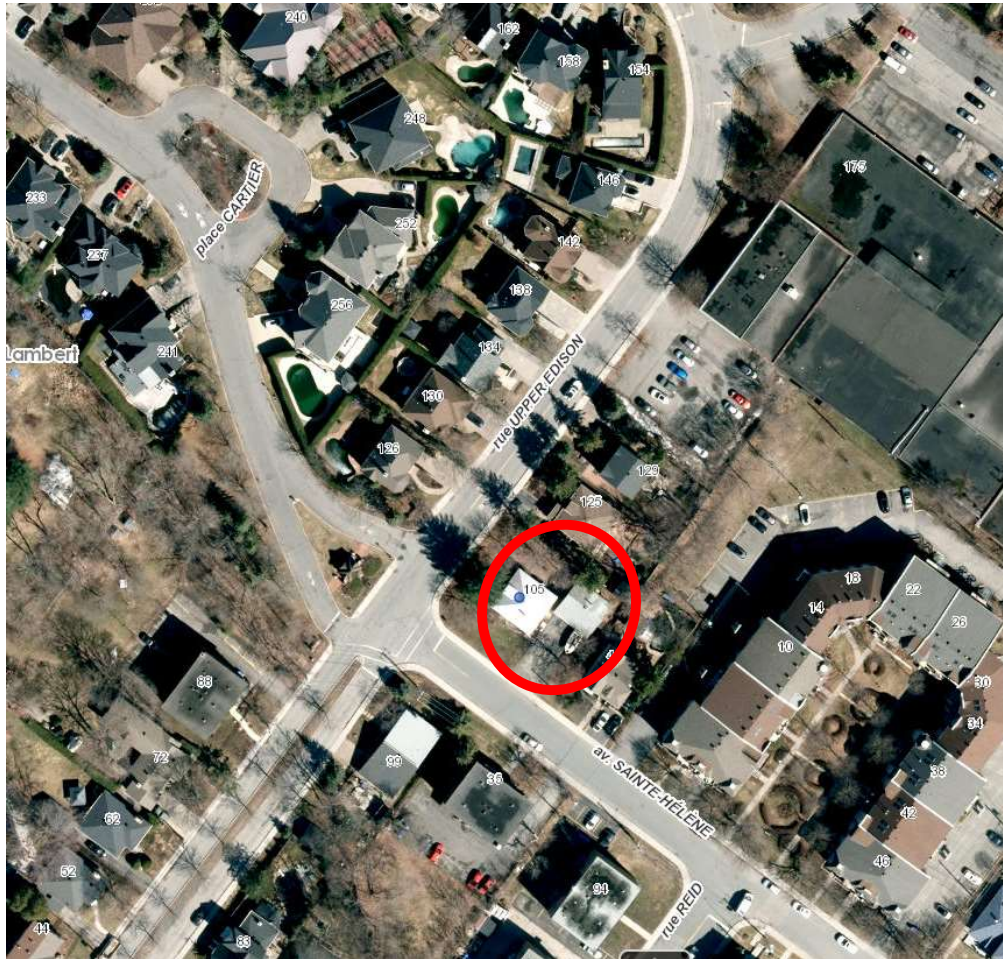
5 juillet 2023

# COMITÉ DE DÉMOLITION

## 105, rue Upper Edison



# DÉMOLITION



**105, rue Upper Edison**

Localisation

- District 8
- Zone RA-17





Bâtiment existant

### **Description sommaire du bâtiment**

Le bâtiment unifamilial isolé, d'un étage, construit vers 1922, se caractérise par son revêtement distinctif de bardeaux de cèdre bleues et sa toiture métallique grise à quatre versants.

Il se démarque également par son garage double détaché et par son terrain donnant sur deux voies publiques.

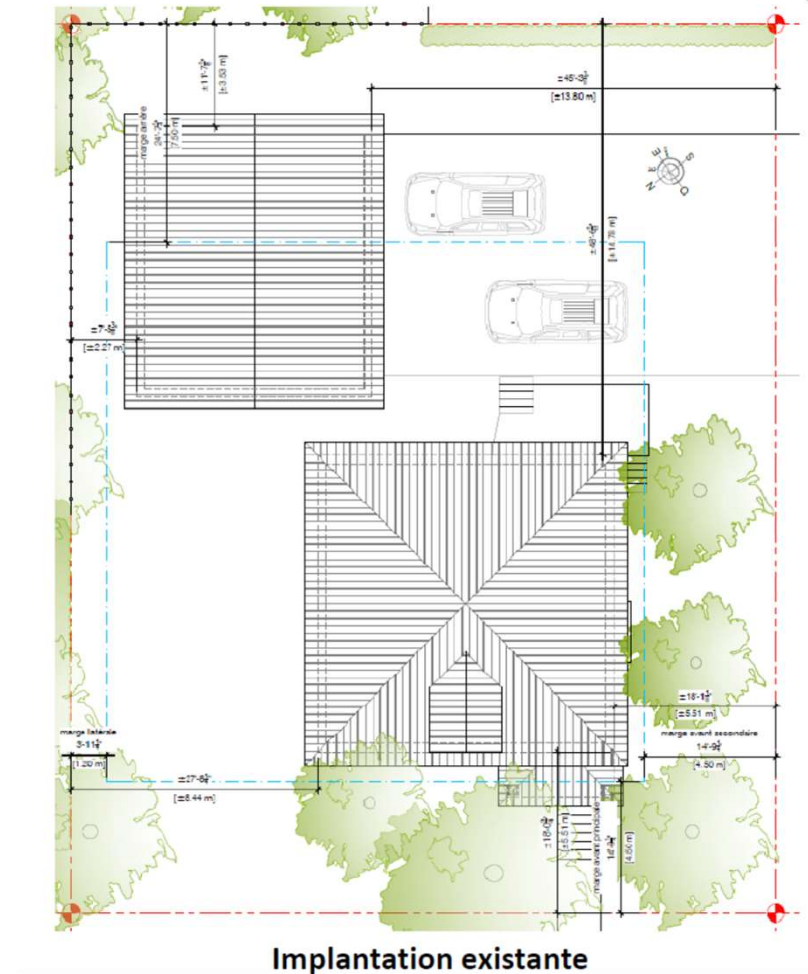
**Le bâtiment est présentement vacant depuis au moins janvier 2020.**

## Description sommaire du projet

Le projet vise la construction d'un bâtiment unifamilial isolé de deux étages. Une partie du bâtiment sera construite à l'identique du bâtiment existant. Le nouveau bâtiment aura une superficie d'implantation au sol plus importante que le bâtiment existant puisque le garage détaché existant sera aussi démolis et reconstruit en annexe de la résidence.

Le plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA) a été soumis pour ce projet, et il a reçu l'approbation unanime des membres du comité consultatif d'urbanisme lors de la réunion du 18 janvier 2023. Le conseil municipal a ensuite approuvé le PIIA lors de sa réunion du 17 avril 2023, conformément à la résolution r2023-04-143.

**La proposition architecturale nécessite la démolition totale du bâtiment en raison des dommages partiels causés par la moisissure dans les murs extérieurs. Ces dommages ont compromis la structure, rendant les murs existants incapables de supporter la charge de l'étage supplémentaire proposé. De plus, les fissures dans les murs de fondation, causées par des mouvements de sol, nécessitent leurs remplacements. Les murs de fondation actuels ne possèdent pas d'armature en raison de l'âge du bâtiment.**



**105, rue Upper Edison – PIIA AUTORISÉ**

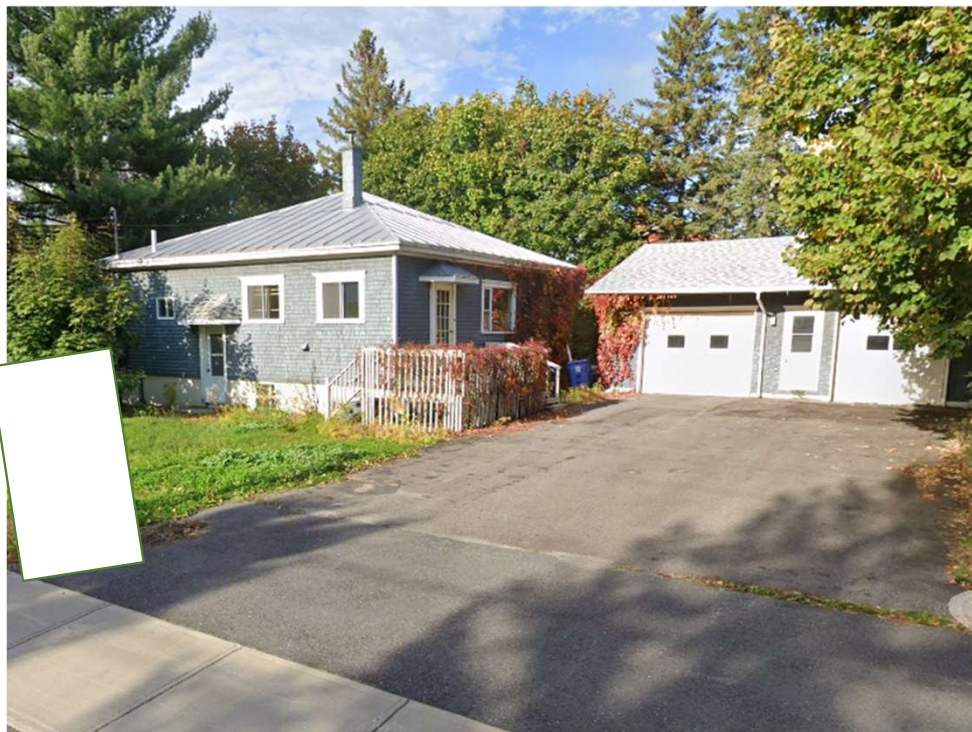


Façade Upper Edison - Existante



Façade Upper Edison - Projetée

**105, rue Upper Edison – PIIA AUTORISÉ**



Façade Ste-Hélène - Existante



Façade Ste-Hélène - Projetée



## RÈGLEMENT RELATIF À LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES 2023-212

### **4.1.3 – AFFICHAGE ET AVIS PUBLIC**

Avis public donné le 22 juin 2023

### **3.1 AUTORISATION REQUISE**

Extrait article 3.1.1, alinéa 1):

Il est interdit à quiconque de démolir, en tout et partie, un immeuble suivant à moins que le propriétaire n'ait préalablement obtenu du comité de démolition une autorisation à cet effet:

1. Un immeuble patrimonial;
2. Un immeuble identifié à l'annexe 1 jointe au présent règlement pour en faire partie intrigante;
3. **Un bâtiment principal.**

Extrait article 3.1.1, alinéa 4) :

Pour les autres immeubles visés au premier alinéa, est considérée comme étant une démolition en tout en partie d'un immeuble l'une ou l'autre des interventions suivantes:

1. **La destruction ou le démantèlement de plus de 50% de la surface de l'ensemble des murs extérieurs, incluant les ouvertures sans égard aux poteaux du mur. Le calcul de la surface exclut les fondations, le toit et les murs mitoyens ;**
2. **La destruction ou le démantèlement de plus de 50% de la superficie d'implantation du bâtiment ;**
3. La destruction ou le démantèlement cumulatif de parties de bâtiment ayant pour effet d'atteindre les pourcentages visés aux paragraphes 1° et 2° au cours d'une période de 36 mois précédant la demande;
4. Le transport ou le déplacement du bâtiment principal sur un autre terrain.

# Critères d'évaluation de la demande

**L'accord d'un permis de démolition par le comité de démolition doit se faire en prenant compte de :**  
(art.4.1.6)

L'état du bâtiment;

La valeur patrimoniale du bâtiment;

L'historique de l'immeuble, sa contribution à l'histoire locale, son degré d'authenticité et d'intégrité, sa représentativité d'un courant architectural particulier et sa contribution à un ensemble à préserver;

La détérioration de la qualité de vie du voisinage;

Le coût de la restauration;

L'impact environnemental de la démolition en comparaison à une approche de restauration notamment au niveau des matériaux et déchets issus de la démolition et de la gestion durable du chantier de démolition ;

L'utilisation projetée du sol dégagé au niveau de sa contribution au milieu et de la qualité environnementale, sociale et économique;

La plus-value pour la communauté de l'utilisation projetée du sol dégagé comparativement à la perte d'un bâtiment, particulièrement dans le cas où ce bâtiment est un immeuble patrimonial ou un bâtiment dont la valeur patrimoniale est exceptionnelle ou supérieure ;

Lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires et les effets sur les besoins en matière de logement dans les environs ;

Tout autre critère qu'il juge opportun dans le contexte.

## **RAPPEL**

Advenant l'autorisation du comité :

- **30 jours** pour porter la décision en appel
- Dû à l'année de construction du bâtiment, la démolition devra recevoir l'autorisation de démolir du MCC et de l'agglomération de Longueuil