COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Date: 27 mai 2025

Plan de présentation

1161, rue Hubert | Vieux-Longueuil

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

1161, rue Hubert | Vieux-Longueuil

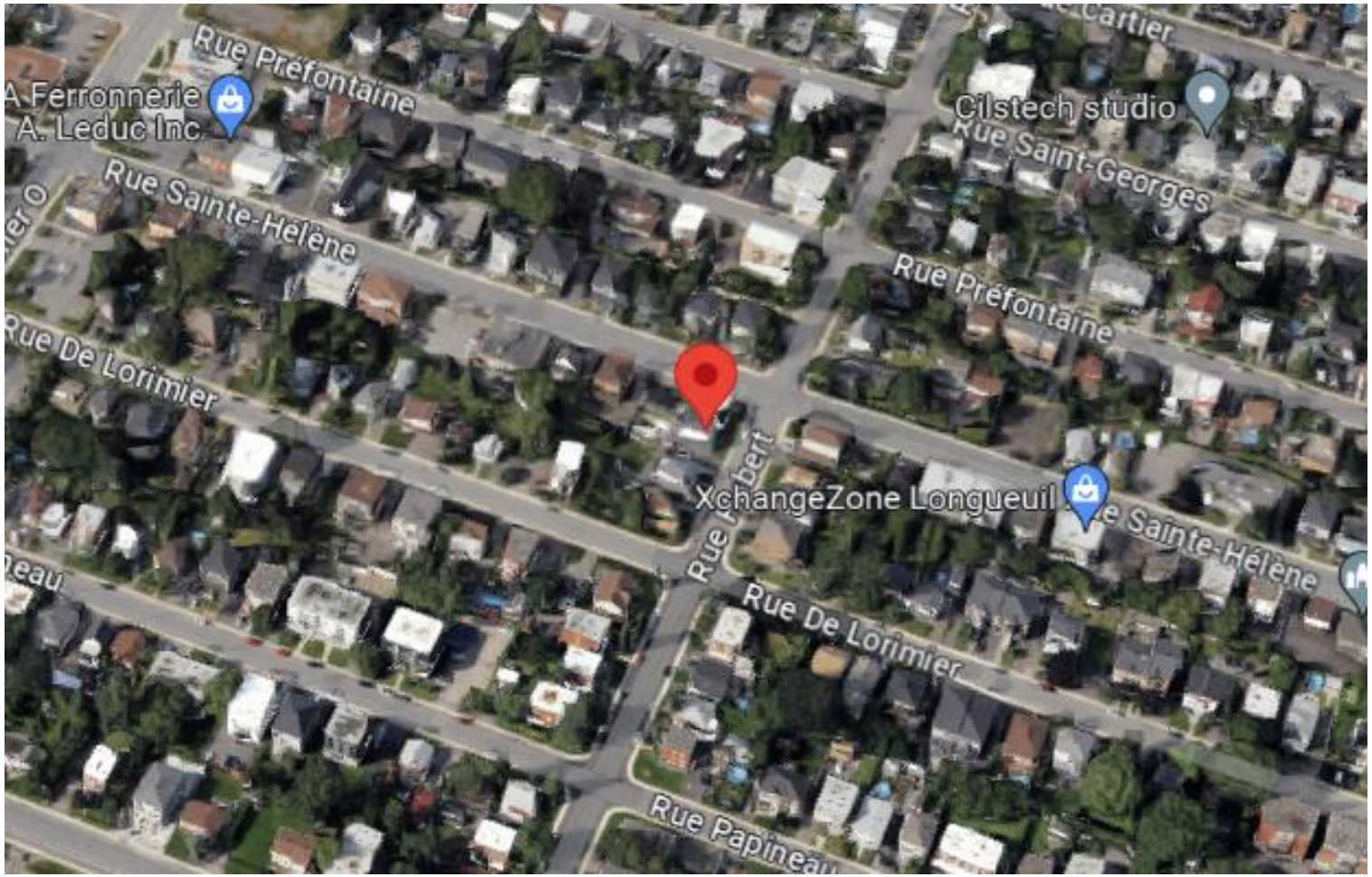
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Description du bâtiment existant

Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1950.

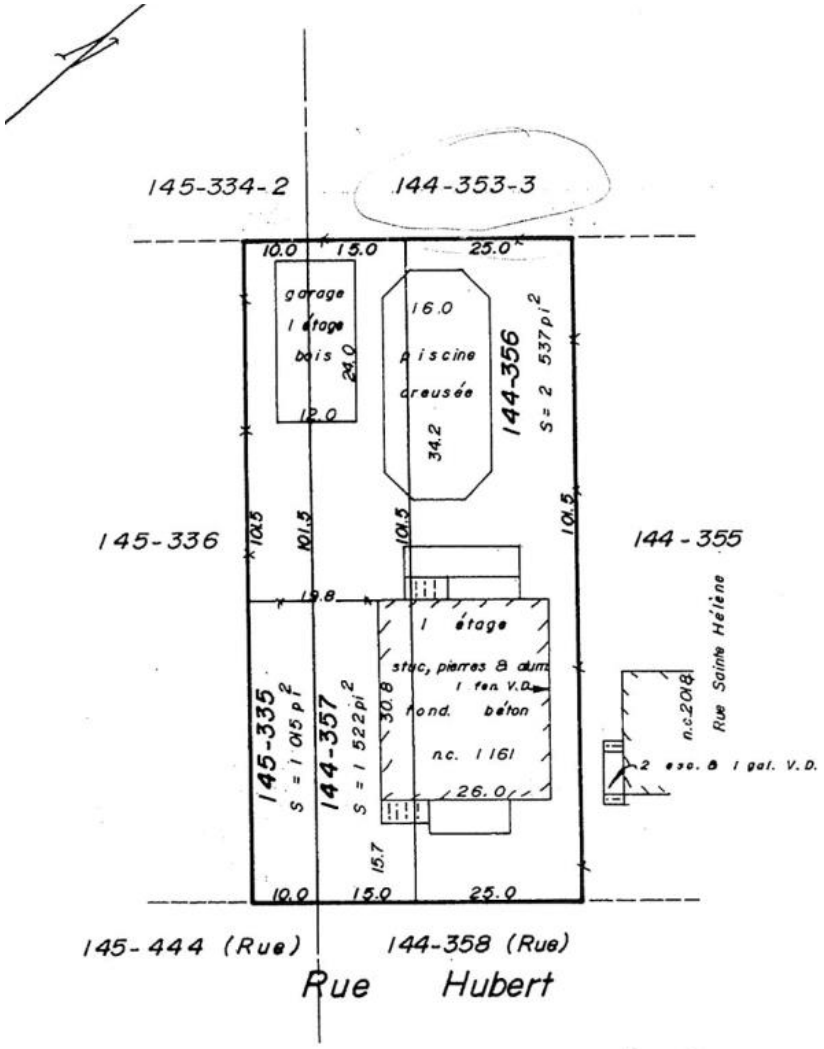
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Hélène Léveillée

Description

- L'immeuble du 1161, rue Hubert, Vieux-Longueuil est une construction de 1950;
- Le terrain est occupé par la résidence et 2 bâtiments accessoires : 1 remise et 1 garage;
- Le 1161, rue Hubert, Vieux-Longueuil, résidence unifamiliale, est une construction d'origine modeste. Résolument personnalisée par le ou les propriétaire(s), cette construction est le fruit de transformations successives.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)

2007

2009

2011

2012

2014

2018

2019

Rapports d’expertise

Valeur patrimoniale basée sur l’étude de Hélène Léveillée

Critères d’évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	**Faible** L’immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un évènement particulier.
Contribution à l’histoire locale	**Faible** L’immeuble été construit après la Deuxième Guerre mondiale ce qui correspond à une période de construction massive afin de contrer la crise du manque de logement de l’époque dû au retour des vétérans et à l’exode rural. Le 1161, rue Hubert a tellement été transformé qu’il est impossible de le rattacher à une période de l’histoire.
Degré d’authenticité et d’intégrité	**Faible** Le bâtiment a été surélevé, la forme de sa toiture transformée en fausse mansarde avec un brisis tronqué, les ouvertures, portes et fenêtres ont été remplacées sans référence aux modèles d’origine. Le parement de la façade principale a été remplacé par de la pierre grossière ocre.
Représentativité d’un courant architectural particulier	**Faible** Cet immeuble ne fait aujourd’hui plus référence aux modèles modestes de base ou à quelques modèles que cela ne soit.
Contribution à un ensemble à préserver	**Faible** Le 1161, rue Hubert, est un immeuble transformé de façon radicale. Il ne fait pas partie d’un ensemble à préserver. Cet immeuble est singulier et porte tous les stigmates de transformations maladroites.
Conclusion	Le 1161, rue Hubert, Vieux-Longueuil n’est pas un bâtiment significatif porteur d’histoire. Il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière, est désuet et négligé, tant à l’intérieur qu’à l’extérieur.

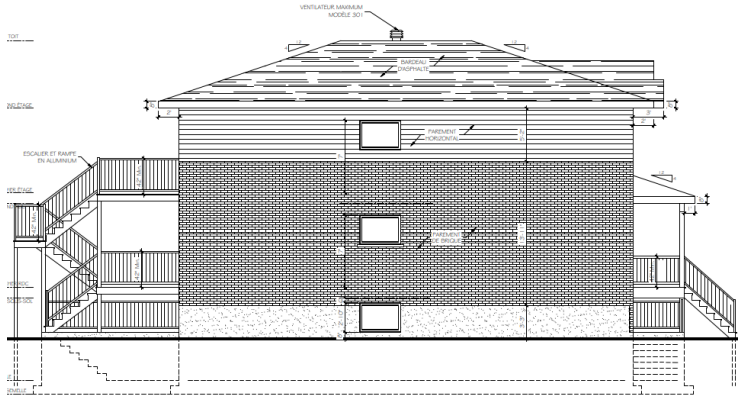
Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition d’immeuble

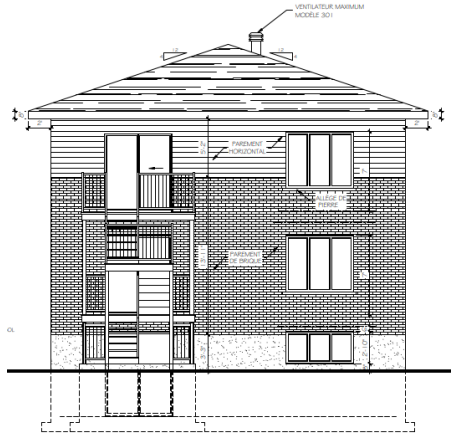
Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d’évaluation 2025-2026-2027	**Bâtiment : 203 800 $** **Terrain : 243 600 $**
Prix de vente de la propriété	**Prix: 350 000 $** **Date de la vente: 2024-12-04**

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

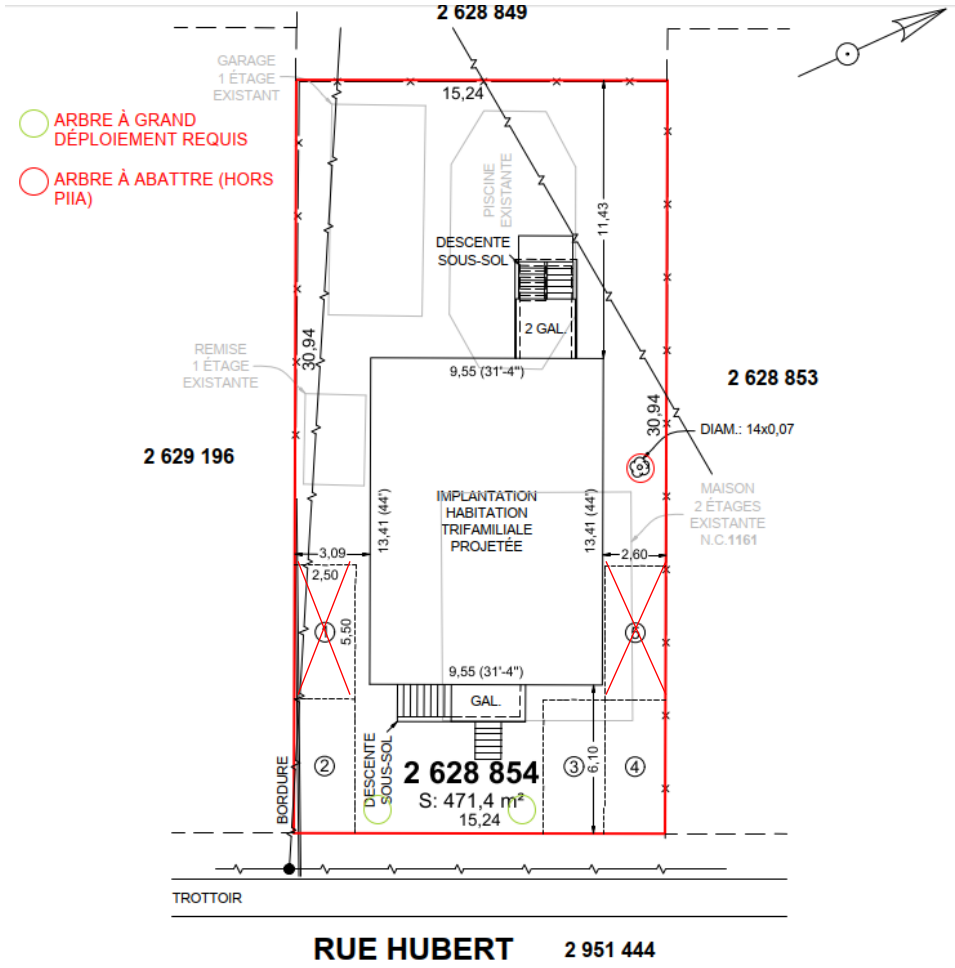




Le projet consiste à réaliser une habitation trifamiliale de structure isolée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

Rue de Lorimier

1175

1167

Futurs 1161-1163-1165

2018-2020 (rue Sainte-Hélène)

Rue Sainte-Hélène

Rue Hubert

1172-1174-1176

1164-1166-1168

1160

1150-1152-1154

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 les ouvertures, les fenêtres, le revêtement extérieur et la toiture.
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: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Habitation trifamiliale; • Structure isolée; • Toiture à 4 versants, revêtement extérieur de brique et revêtement léger; • Stationnement en marge avant. Plantation de 2 arbres à grand déploiement 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 de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1161, rue Hubert, 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 1161, rue Hubert, 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. Hélène Léveillée (2024). *Analyse de la valeur patrimoniale 1161, rue Hubert, Vieux-Longueuil, Longueuil,* 49 pages.
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci