

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Isabelle Bastien, chargée de projet en urbanisme**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 27 mai 2025

Plan de présentation

1806, rue Soucy | Saint-Hubert

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 Recommandation(s)

7 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

1806, rue Soucy | Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1947.

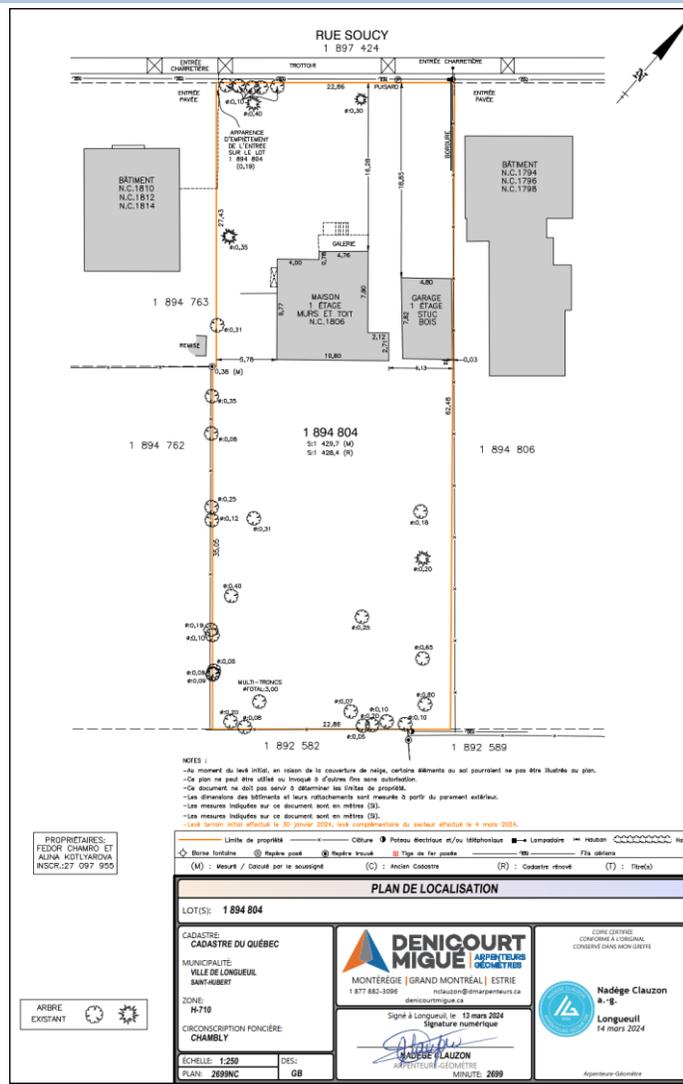
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

Implantation



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

Historique de l'immeuble selon l'étude de Mire architecture

Description

- Le bâtiment a été construit en 1947.
- Il a subi plusieurs modifications au fil des années.
- Le bâtiment est présentement abandonné et barricadé.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2011



2014



2019



2020



2022

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Mire architecture

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	La résidence a été construite en 1947, soit après la date de 1940 inscrite au règlement de démolition. Nous n'avons pas retrouvé aucune trace historique touchant la résidence ou le site.
Contribution à l'histoire locale	Aucune Nous n'avons pas retrouvé de trace de contribution à l'histoire locale de l'édifice ou de ses habitants.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible La résidence a un faible degré d'intégrité à l'extérieur. Les matériaux ne sont plus d'origine et les composantes sont en très mauvais état. La résidence a un très faible degré d'intégrité à l'intérieur. Les divisions et l'occupation de la résidence sont très différentes des composantes originales et sont en très mauvais état.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible La résidence et son garage ne représentent pas un courant architectural particulier. Nous ne pouvons pas établir si la résidence correspondait à un modèle ou l'autre dans le quartier. Les rénovations importantes qui avaient été faites ainsi que l'état de dégradation actuelle nous en empêche.
Contribution à un ensemble à préserver	Aucune La résidence ne fait pas partie d'un ensemble à préserver. Le tissu urbain de la rue Soucy et des rues environnantes n'est pas uniforme et la résidence du 1806, rue Soucy ne correspond pas à un élément central ou proéminent du quartier. La rue Soucy n'a pas d'homogénéité avec des commerces, des industries légères et des résidences qui s'y côtoient.
Conclusion	La résidence du 1806, rue Soucy n'a pas de valeur patrimoniale. Elle a été construite en 1947, soit après la date indiquée au règlement de démolition pour établir la protection aux édifices anciens. La résidence ne représente aucun élément particulier par son architecture, un ensemble ou le quartier dans lequel elle est construite.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 102 200\$

Terrain : 437 100 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 900 000 \$

Date de la vente: 2022-03-21

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



Option 1



Option 2

Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale de 12 logements de structure isolée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1778-1782



1794-1798



Bâtiment projeté-
(option 1. illustrée)



1810-1814



1826

Rue Soucy



1805



1821

1815



1827-1829

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	<p>Aucune Le bâtiment n'a aucune valeur patrimoniale selon l'étude d'expertise préparée par Mire Architecture.</p>
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<p>Élevé Le bâtiment a subi plusieurs transformations depuis sa construction et ne reflète plus ses caractéristiques d'origine.</p>
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<p>Élevé Le bâtiment est abandonné depuis plusieurs années.</p>
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 12 logements. • Structure isolée. • Architecture moderne, mais reprenant les caractéristiques du quartier ancien pour la toiture et le revêtement. • Un stationnement souterrain sera aménagé et la plantation de 7 arbres est prévue. • 3 000 000 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	<p>Aucun, le bâtiment est vacant.</p>

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible 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 1806, rue Soucy, dans l'arrondissement Saint-Hubert, aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition et que des demandes de permis de construction pour la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé le cas échéant, soit complètes et déposées 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 des permis de construction des bâtiments principaux à être implantés sur le terrain;
 - 2.2° une copie des résolutions approuvant les plans d'implantation et d'intégration architecturale des bâtiments principaux à être implantés;
- 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 bâtiment projeté s'intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants;

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1806 rue Soucy, dans l'arrondissement de Saint-Hubert, aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition et que des demandes de permis de construction pour la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé le cas échéant, soit complètes et déposées à la direction responsable de l'urbanisme dans un délai de 24 mois suivants 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. PETIT L. Rémi (2023) *Avis technique – Demande de démolition du 1806 rue Soucy à Saint-Hubert*, Mire architecture, 18 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2025-2027

Merci