

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Elizabeth Lamoureux, conseillère en urbanisme**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 17 juin 2025

Plan de présentation

2032, rue Montcalm | Saint-Hubert

1 Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

2 Rapport 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

2032, rue Montcalm | Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant



Habitation bifamiliale de structure isolée construite en 1954.



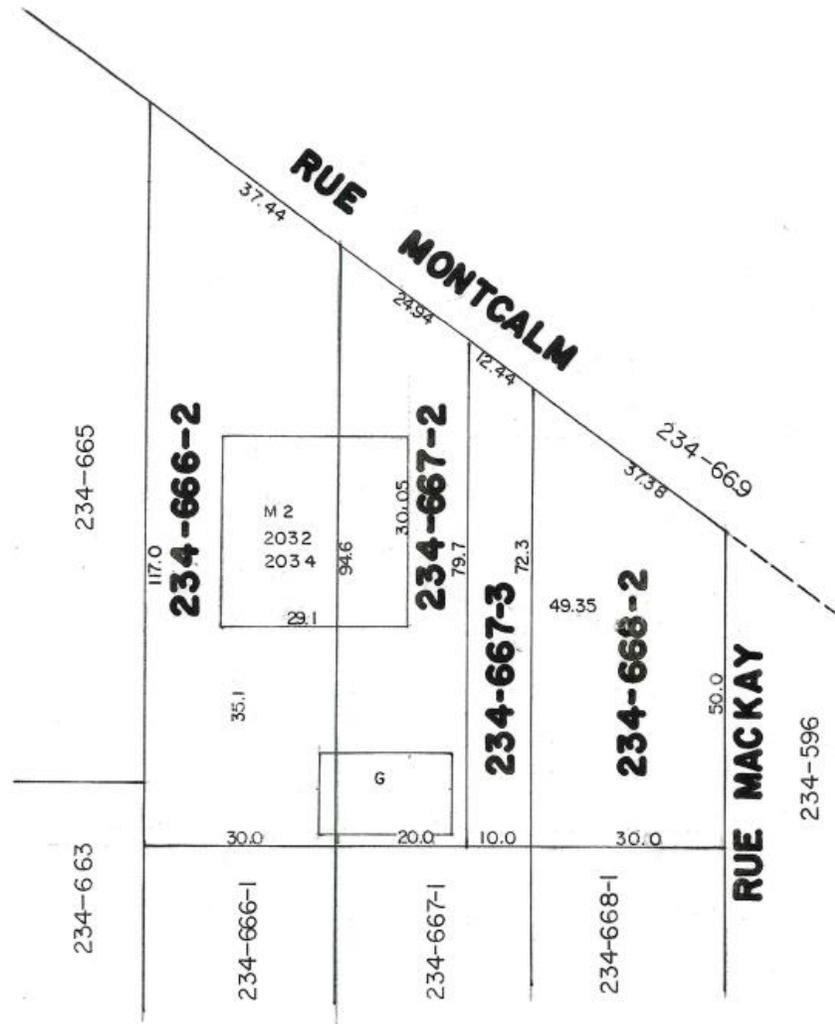
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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

- Duplex résidentiel construit en 1954.
- Immeuble développé sur un plan carré, sur deux étages surmontés d'un toit plat.
- Version modeste d'un mixte des maisons de style « Square House » et « Boom Town » qui répondent à un besoin des villes en explosion démographique de loger des familles nombreuses en plus d'avoir la possibilité de louer l'un des étages de la résidence.

Rapport d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de IR

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible Duplex construit en 1954 ne faisant référence à aucun personnage ou évènement singulier.
Contribution à l'histoire locale	Faible L'immeuble correspond à l'intense période de construction d'après-Guerre.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible La lecture du volume d'origine est encore possible malgré la modification des matériaux de revêtement, portes et fenêtres et des saillies.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible L'architecture hybride de type « Square House » et « Boom Town » sans caractéristique ou composante d'intérêt.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Environnement hétéroclite.
Conclusion	Le 2032, rue Montcalm ne présente pas de valeur architecturale ou de valeur patrimoniale.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 245 100 \$

Terrain : 299 500 \$

Prix de vente de la propriété

Prix : 550 000 \$

Date de la vente : 2023-01-23

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

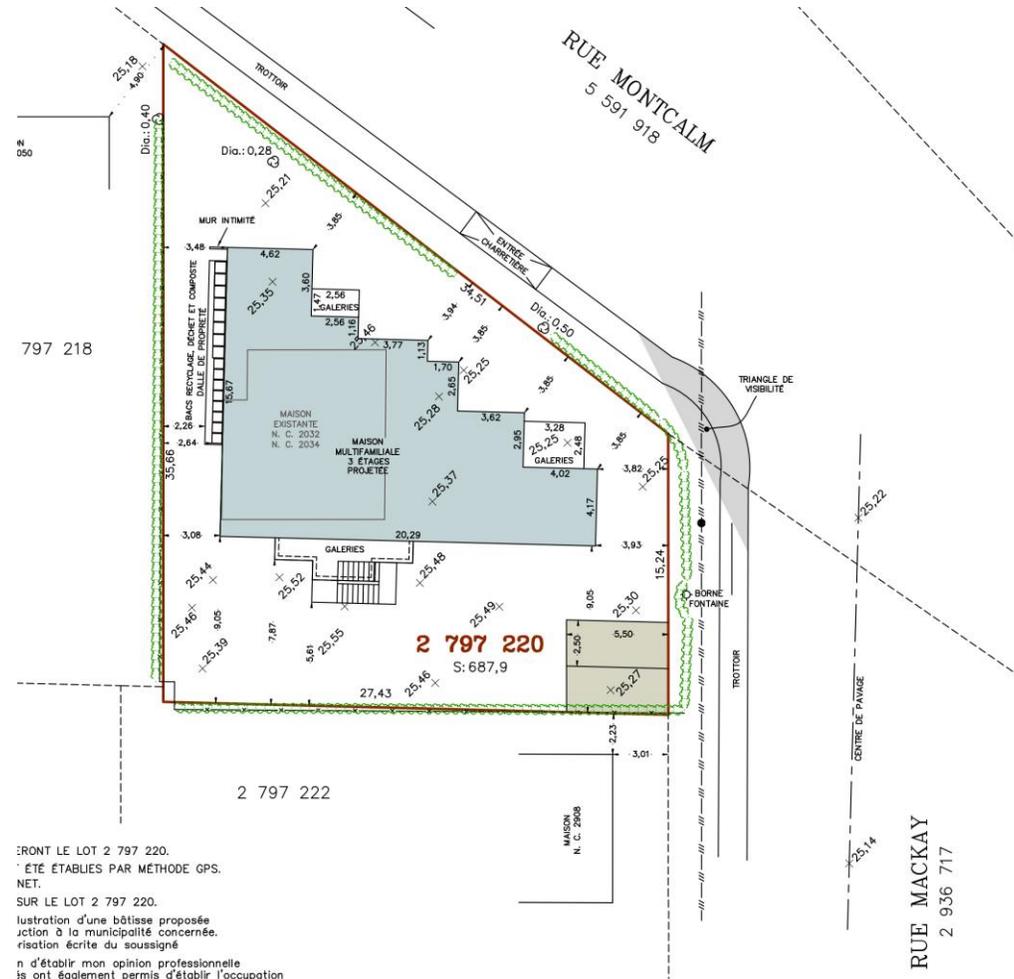
Description



Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale de 8 logements de structure isolée

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



FRONT LE LOT 2 797 220.
ÉTÉ ÉTABLIES PAR MÉTHODE GPS.
NET.
SUR LE LOT 2 797 220.
Illustration d'une bâtisse proposée
en consultation avec la municipalité concernée.
L'occupation écrite du sous-sol
n'a pas été établie par mon opinion professionnelle
et n'est pas non plus permis d'établir l'occupation

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

Rue Mackay



Bâtiment projeté



2050

Rue Montcalm



2035

Grand Boulevard

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Aucune. Bien que son architecture soit un exemple hybride de type « Square House » et « Boom Town », le fait que le bâtiment n'ait aucune caractéristique ou composante d'intérêt et les modifications que ce dernier a subies ne permettent pas de lui en attribuer une.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Élevée. Bien que la lecture du volume d'origine soit encore possible, il faut noter la modification aux matériaux de revêtement, aux portes, aux fenêtres et aux saillies.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyenne. Dû au fait que le bâtiment soit inoccupé et placardé.
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 8 logements. • Structure isolée. • Bâtiment recouvert de brique et de revêtement léger métallique. • Plantation de 4 arbres à grands déploiement. • 700 000\$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Le bâtiment est vacant et sa démolition permettrait une nouvelle construction ainsi que l'ajout de logements sur le territoire de la ville.

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 2032, rue Montcalm, dans l'arrondissement Saint-Hubert, 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. LÉVEILLÉE, H. (2023) *Analyse de la valeur patrimoniale*, IR, 20 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci