

# COMITÉ DE DÉMOLITION

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

**Direction de l'aménagement et de l'urbanisme**

Date: 17 juin 2025

# Plan de présentation

3393, rue Elizabeth | Saint-Hubert

**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

3393, rue Elizabeth | Saint-Hubert

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

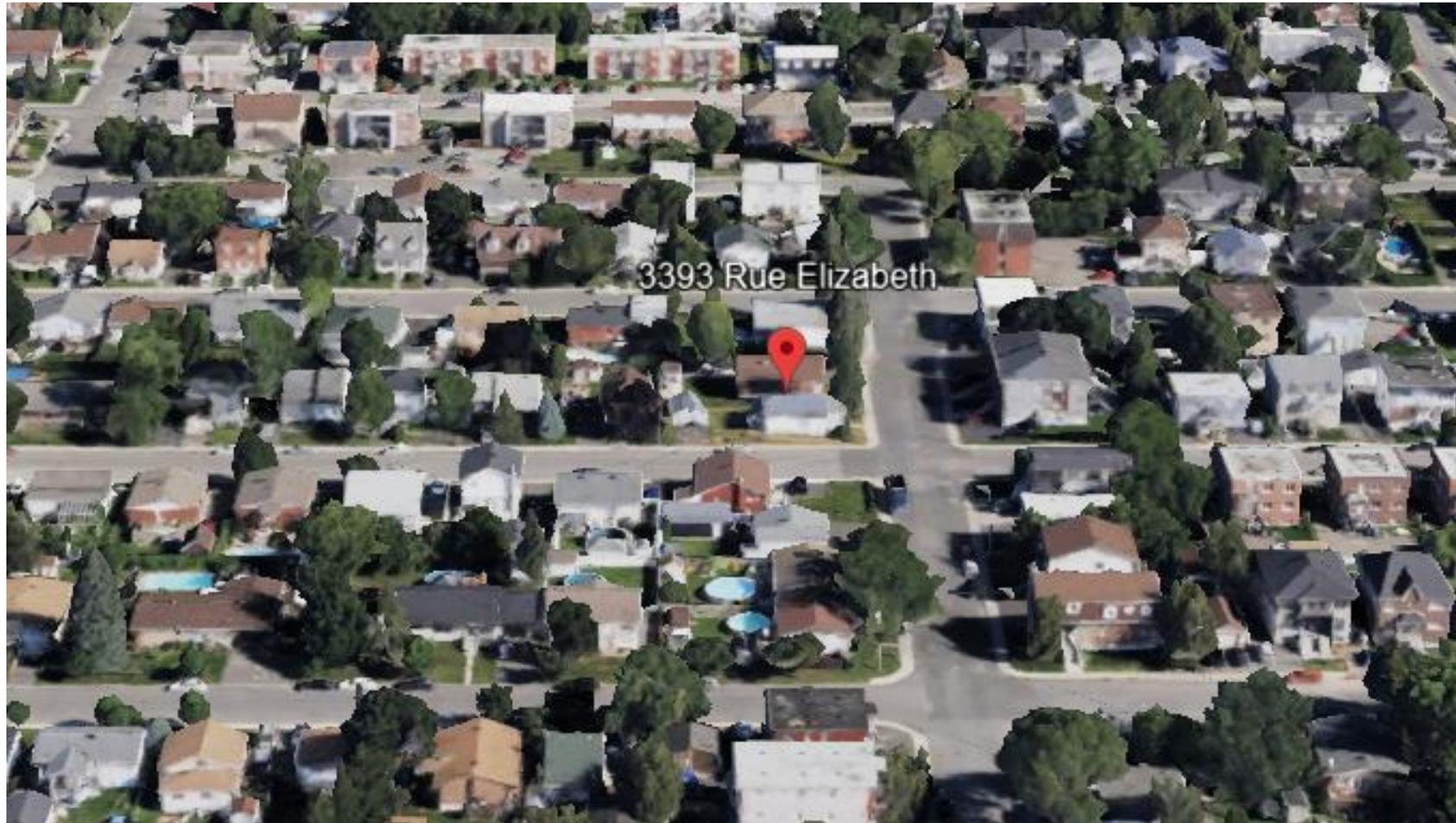
## Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1947.

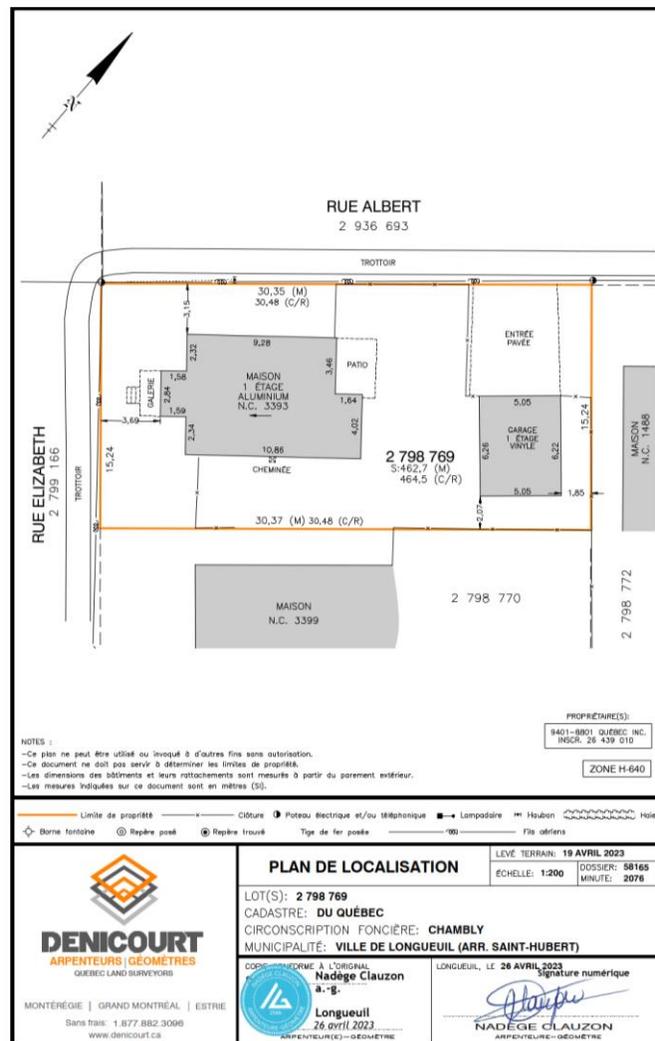
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Bergeron Gagnon Inc.

## Description

- Le bâtiment représente l'un des nombreux modèles de maisons unifamiliales érigées à la fin de la décennie 1950.
- Des fenêtres modernes coulissantes sont venues remplacer les fenêtres d'origine.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2014



2019



2020



2023

# Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment a été construit en 1947.
Contribution à l'histoire locale	<b>Faible</b> Le terrain du 3393, rue Élisabeth fait partie du projet de développement du « Parc Britannia », identifié dans les titres de propriété de 1927, alors que la construction de l'édifice témoigne du développement de l'ancienne ville de Mackayville fondée en 1947.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Faible</b> Le 3393, rue Élisabeth a connu des modifications relatives au revêtement mural, aux portes, aux fenêtres et au perron avant. En revanche, la forme du plan au sol n'a pas été modifiée.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Aucune</b> Le 3393, rue Élisabeth correspond à l'un des très nombreux modèles de bungalows érigés après la Seconde Guerre mondiale et ne présente aucune caractéristique architecturale distinctive ni aucune composante d'intérêt.
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Moyenne</b> Le 3393, rue Élisabeth est plutôt bien intégré à l'environnement bâti du côté est de la rue. Cependant, en face, du côté ouest, le paysage architectural présente une plus grande diversité et regroupe surtout des édifices de facture moderne et contemporaine.
Conclusion	La prise en considération des cotes accordées aux différents critères d'évaluation permet de déterminer que le 3393, rue Élisabeth ne possède pas 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 : 111 800 \$

Terrain : 232 300 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 258 216 \$

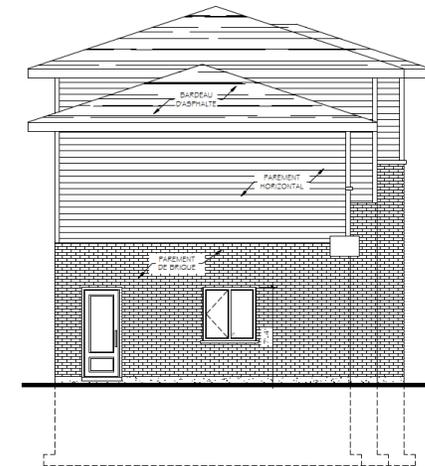
Date de la vente: 2024-02-27

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Description

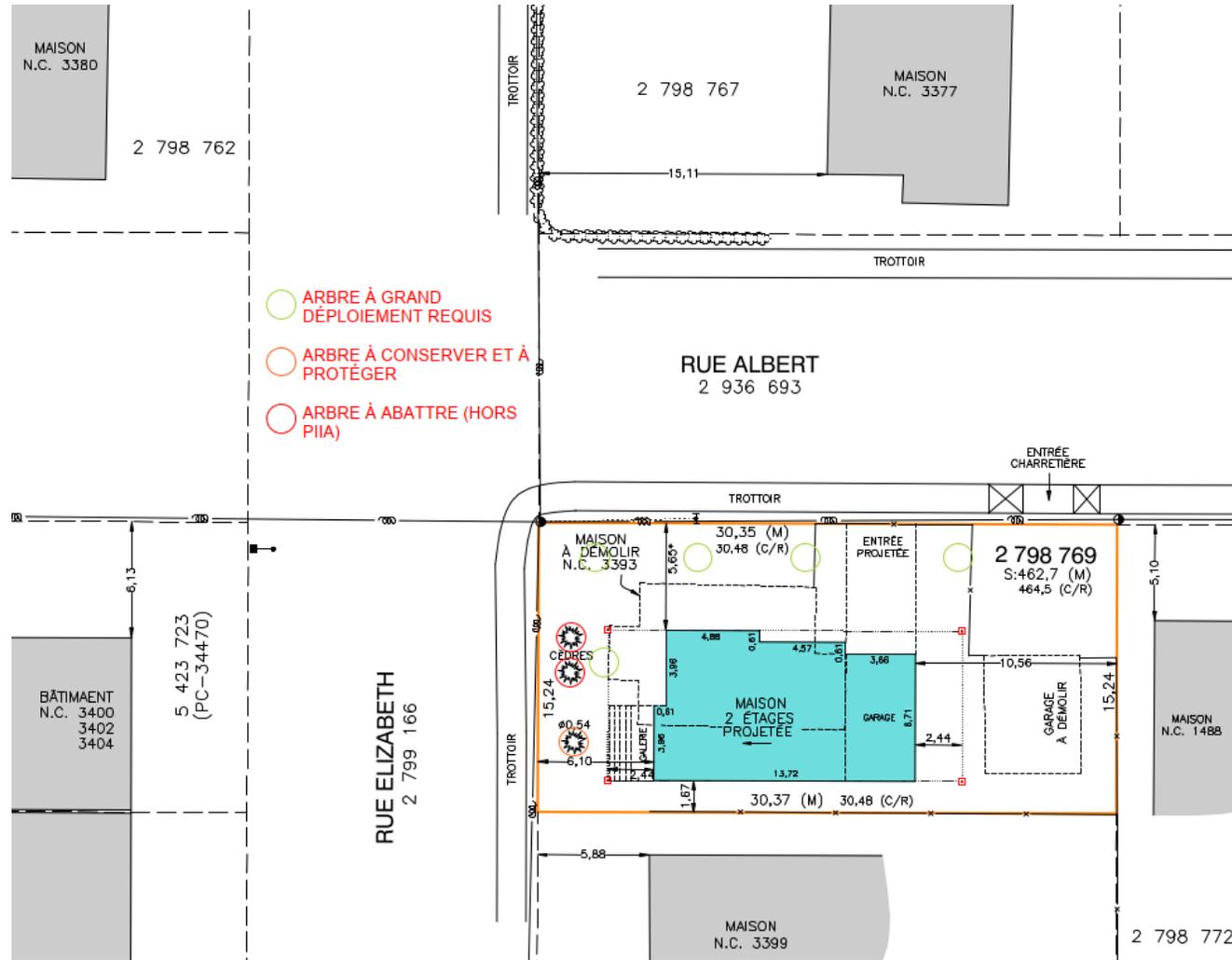


Le projet consiste à construire une habitation unifamiliale de structure isolée.



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Plan de l'aménagement du terrain proposé



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



3369-3371



3377

Rue Albert



3393



3399



3411

Rue Godin

Rue Elizabeth

3370-3372-3376



3380-1515 (rue Albert)



3400-3414



3426-1515(rue Godin)



## Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Faible.</b> Les modifications touchent le volume, les ouvertures, les fenêtres, le revêtement extérieur et la toiture.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Aucune.</b> Le rapport d'expertise ne fait mention d'aucun fait à ce niveau.
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usage projeté sur le terrain</li> <li>• Implantation</li> <li>• Architecture</li> <li>• Aménagement du terrain</li> <li>• Valeur estimée des interventions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation unifamiliale.</li> <li>• Structure isolée.</li> <li>• Toiture à 4 versants, revêtement extérieur de brique et revêtement léger.</li> <li>• Stationnement en marge avant secondaire. Plantation de 5 arbres à grand déploiement en marge avant (1 le long de la rue Elizabeth et 4 le long de la rue Albert). Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager.</li> <li>• 400 000 \$</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Les locataires vont quitter d'ici le 30 septembre 2025 (date limite du bail).

## 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 3393, rue Elizabeth, dans l'arrondissement de 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.

## 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 3393, rue Elizabeth, dans l'arrondissement de 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. BERGERON, Claude (2022) *Le 3393, rue Élizabeth Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon inc., 21 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**