

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Besma Faci, urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 2025-05-27

Plan de présentation

3816-3818, rue Mance

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

3816-3818, rue Mance

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

Description du bâtiment existant



Photographies Hélène Léveillé 6 février 2024

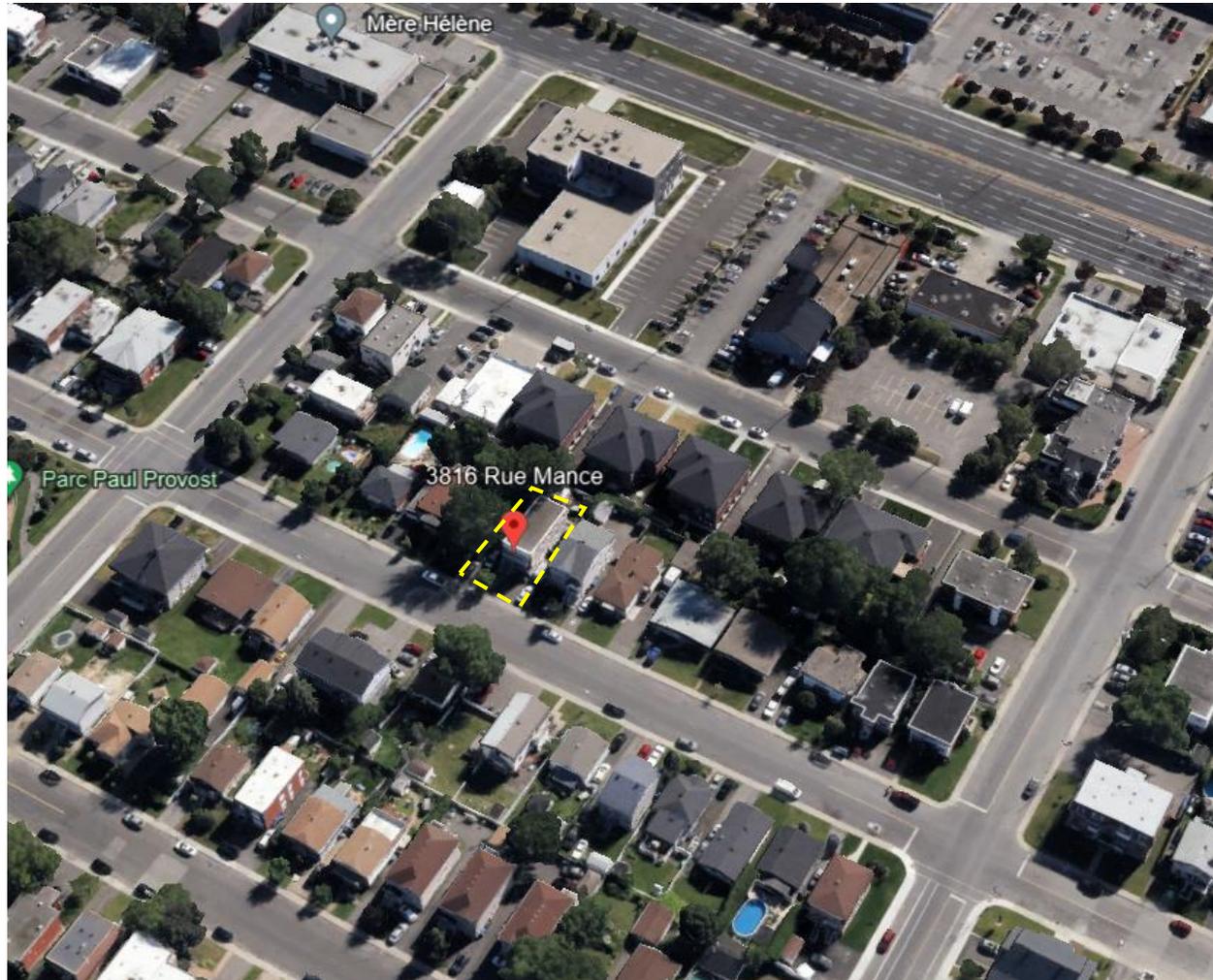


Photographies Hélène Léveillé 6 février 2024

Habitation bifamiliale de structure isolée construite en 1978.

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

Localisation



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

Historique de l'immeuble selon l'étude de d'Hélène Léveillé

Description

- Le 3816-3818, rue Mance est un immeuble modeste de type bifamilial construit en 1978, en remplacement d'une construction démolie en 1966.
- Le bâtiment est développé sur plan rectangulaire d'un volume de deux étages, recouvert d'un toit plat.
- Le garage intérieur en semi-sous-sol a été transformé en pièce habitable, puis en logement.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



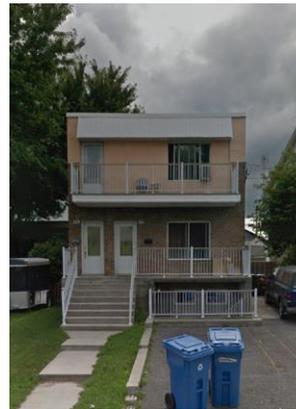
2007



2009



2012



2014



2020



2021

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de d'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 Construit après les Jeux olympiques de 1976, ce duplex au style rétrograde et de faible qualité ne présente pas de valeur architecturale ni de contribution à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Le bâtiment construit sur une fondation de béton coulé, rehaussé partiellement de blocs de béton, la transformation du garage en sous-sol en pièce de vie, puis en troisième logement, la piètre qualité des revêtements extérieurs et le manque d'entretien font que l'authenticité et l'intégrité du bâtiment sont compromises.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible Cet immeuble ne fait pas référence à une typologie architecturale précise, ne représente pas le courant et le vocabulaire de construction des années 1970. Cet immeuble modeste de base est rétrograde et n'est pas exemplaire.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le bâtiment est de mauvaise qualité sans typologie architecturale cohérente avec son époque. Il ne fait pas partie d'un ensemble à préserver. Son entretien négligé le rend vulnérable et affecte le voisinage.
Conclusion	Le 3816-3818, rue Mance, Saint-Hubert n'est pas un bâtiment significatif, il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 560 500\$

Terrain : 185 800 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 360 000 \$

Date de la vente: 28 juillet 2020

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

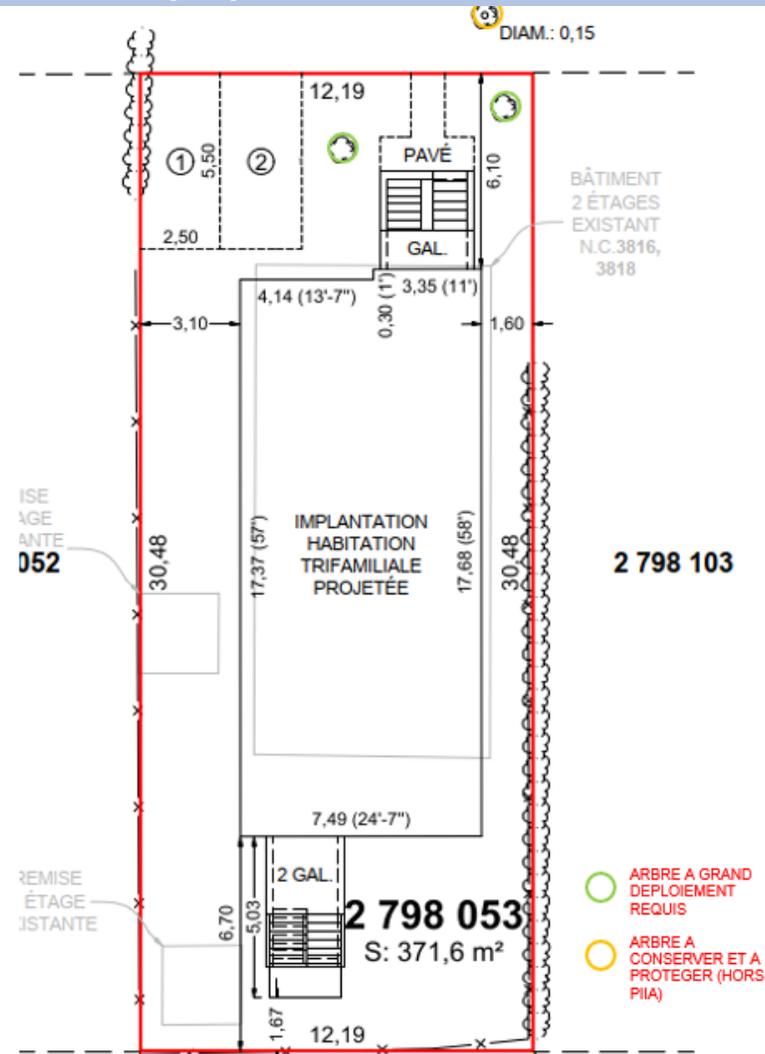
Description



Le projet consiste à construire 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



3840



3824, 3826, 3828



Futurs 3816-3818-3820

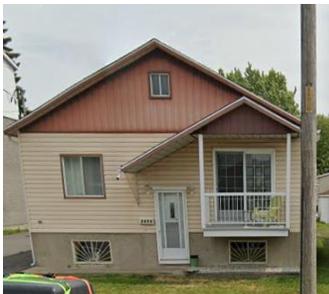


3808, 3810, 3812



3800

Rue Mance



3839



3831



3815



3797, 3799

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	<p>Faible Selon l'étude d'Hélène Léveillée. le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.</p>
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<p>Moyenne Le 3816-3818, rue Mance, Saint-Hubert, est un bâtiment vacant en mauvais état. Son intégrité est compromise par des agrandissements et rénovations de faible qualité, réalisés sans respecter les règles de construction.</p>
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<p>Fort Le manque d'entretien de ce bâtiment, le fragilise et impacte négativement le voisinage.</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 trifamiliale. • Structure isolée. • Volume rectangulaire de deux étages, composé de maçonnerie et revêtement léger. • Deux cases de stationnement seront aménagées en marge avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager. • 650 000 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	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 3816-3818, rue Mance, 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 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 3816-3818 rue Mance , 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° 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. LÉVEILLÉE, H. (2024). *Analyse de la valeur patrimoniale 3816-3818, rue Mance*, 51 pages.
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci