

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc Langlois, architecte**

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

Date: 27 février 2024

# Plan de présentation

4680, rue Nantel | 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 de la DAU

**7** Références

# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

4680, rue Nantel | Saint-Hubert

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

## Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite entre 1949 et 1950.

# 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 Bergeron Gagnon inc.

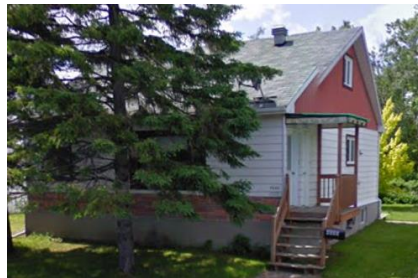
## Description

- Le bâtiment aurait été construit entre 1949 et 1950, selon l'expert, mais aucune trace n'indique la construction exacte du bâtiment.
- Des fenêtres à battants en vinyle sont venues remplacer les fenêtres d'origine vers la fin du 20<sup>e</sup> siècle.
- L'un des nombreux modèles de bungalows érigés après la Seconde Guerre mondiale.

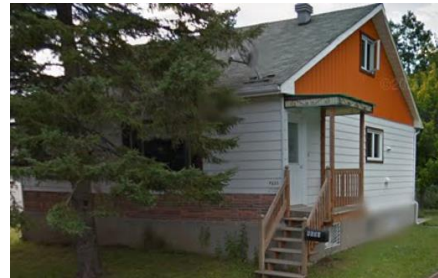
## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2015



2017



2021

# Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment aurait été érigé entre 1949 et 1950 selon l'expert.
Contribution à l'histoire locale	<b>Aucune</b> Ses occupants n'ont pas joué de rôle dans l'histoire locale, selon l'état des connaissances actuelles, et sa construction n'a pas eu d'effet sur l'aménagement urbain.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Faible</b> Considérant les modifications apportées à l'extérieur de l'édifice, nous croyons qu'il offre une faible valeur d'authenticité. Des déficiences physiques sont facilement observables, en particulier au niveau des fondations et des combles.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Aucune</b> L'architecture du 4680, rue Nantel n'est nullement élaborée et l'édifice est dépourvu de composantes décoratives et de matériaux de qualité.
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Faible</b> Compte tenu de la diversité des gabarits du secteur où est localisé le 4680, rue Nantel et puisque l'édifice contribue lui-même à cette hétérogénéité, nous estimons qu'il présente une faible valeur urbaine.
Conclusion	En fonction des résultats de l'analyse des critères d'évaluation, de l'extrême simplicité de sa composition architecturale et tout en considérant son époque de construction, nous jugeons que le 4680, rue Nantel ne présente aucune valeur patrimoniale.



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

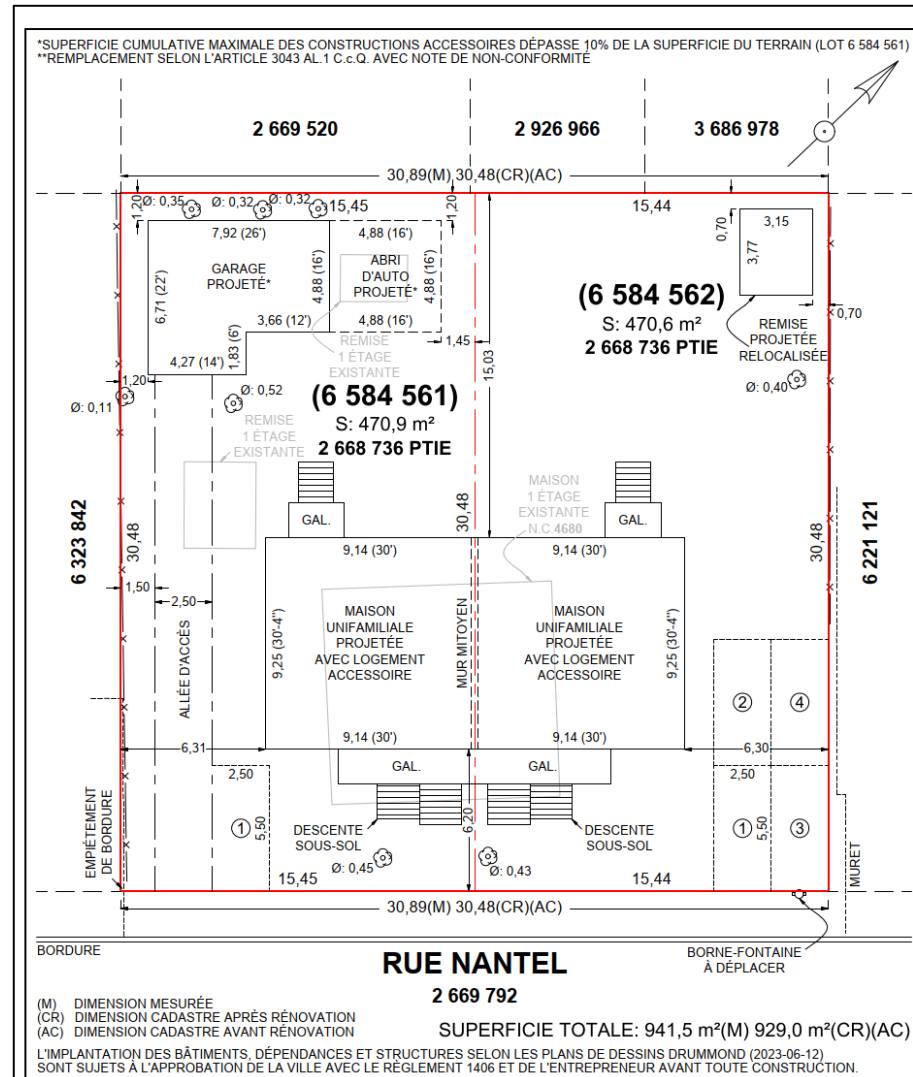
## Description



Le projet consiste à construire deux habitations unifamiliales de structure jumelée avec logement accessoire.

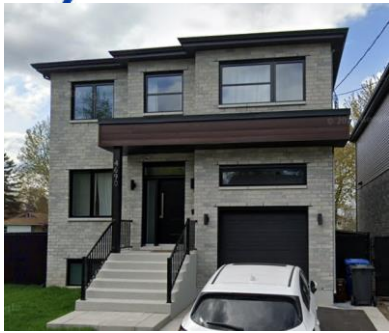
# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Plan de l'aménagement du terrain proposé



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



4690



4684



Bâtiment projeté



4650



4660

## Rue Nantel

4695 et 4685



4675



4665



4645



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

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	<b>Aucune.</b> Selon le rapport d'expertise et considérant l'extrême simplicité de la composition architecturale du bâtiment qui n'est ni élaborée et dépourvue de composantes décoratives lui confère une valeur patrimoniale nulle.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, le parement mural d'aluminium a remplacé le parement d'origine (de nature inconnue) et les fenêtres ont été remplacées vers la fin du 20 <sup>e</sup> siècle.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Aucun.</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>• Habitations unifamiliales avec logement accessoire;</li> <li>• Structure jumelée;</li> <li>• Architecture de style contemporain: revêtement de pierre et aluminium en façade avant et brique/pierre façades latérales et arrière;</li> <li>• Cases de stationnement aménagées en marge avant/ garage détaché en cour arrière sur le lot de gauche;</li> <li>• 800 000 \$.</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	La maison est présentement vacante.

## Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT que le nouveau bâtiment ne s'insère pas dans un cadre bâti similaire et ne présente pas des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.

Refuser la démolition complète du bâtiment principal situé au 4680, rue Nantel, dans l'arrondissement de Saint-Hubert.

## Avis du comité consultatif d'urbanisme

- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT la détérioration du bâtiment causée par la culture du cannabis;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment s'insère dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et 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 4680, rue Nantel, dans l'arrondissement de Saint-Hubert, aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition et 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 (2023) *Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon inc., 22 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**