

COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 17 juin 2025

Plan de présentation

5440, rue Forester

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

5440, rue Forester

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

Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1957.

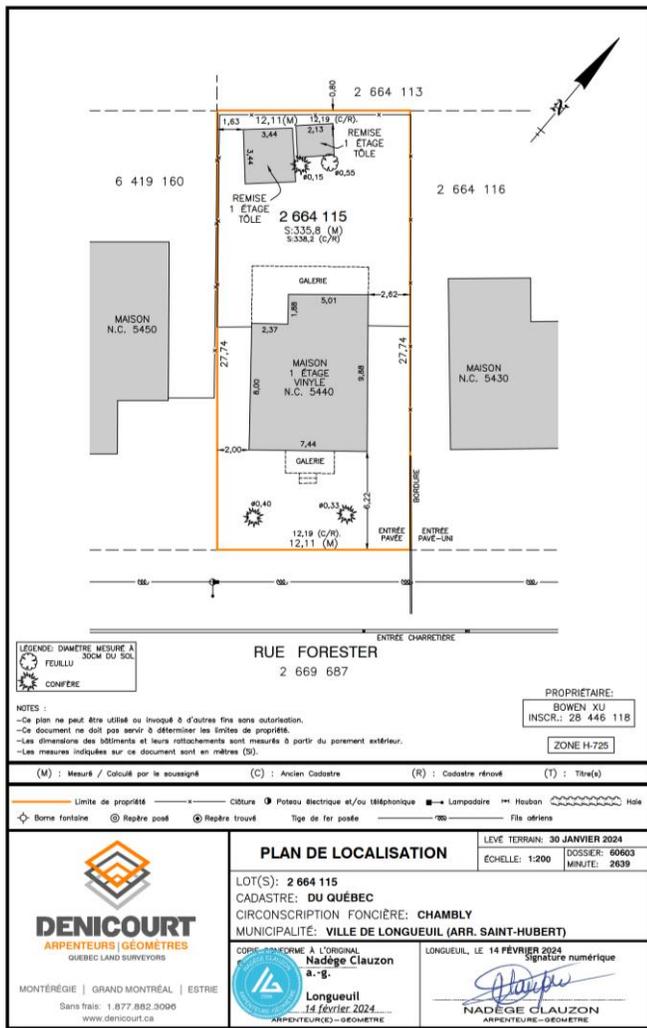
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 5440, rue Forester représente l'un des nombreux modèles de bungalows érigés partout au Québec, notamment après la Seconde Guerre mondiale.
- L'édifice est composé d'un volume principal de plan carré, comprenant un niveau d'occupation et un toit à quatre versants droits.
- Le bâtiment n'a connu aucune modification au cours des dernières années.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2012



2015



2019

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 1957.
Contribution à l'histoire locale	Aucune. Un immeuble présente une valeur historique s'il peut être associé à un événement ou à un personnage marquant de l'histoire du quartier ou de la ville. Ce n'est pas le cas du 5440, rue Forester.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible. Le revêtement mural de vinyle pourrait avoir remplacé un parement d'origine de nature inconnue. Les fenêtres d'origine ont cédé leur place aux fenêtres coulissantes au cours de la seconde moitié du 20 ^e siècle.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible. Le 5440, rue Forester est représentatif du style « bungalow ancien », en vogue au Québec après la Seconde Guerre mondiale. L'architecture n'est nullement élaborée et l'édifice ne comporte aucune composante décorative et aucun matériau de qualité ou distinctif.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible. Le secteur immédiat du 5440, rue Forester est à vocation mixte. Le cadre bâti environnant offre une grande diversité de gabarits, de formes de plans au sol, mais aussi de fonctions. Il est certain que le bâtiment à l'étude détonne dans son environnement bâti immédiat par sa composition architecturale et son époque de construction.
Conclusion	En considérant son époque de construction (nettement postérieure à 1940) et à l'extrême simplicité de sa composition architecturale, le 5440, rue Forester ne présente aucune 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 : 104 100 \$

Terrain : 143 700 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 231 500 \$

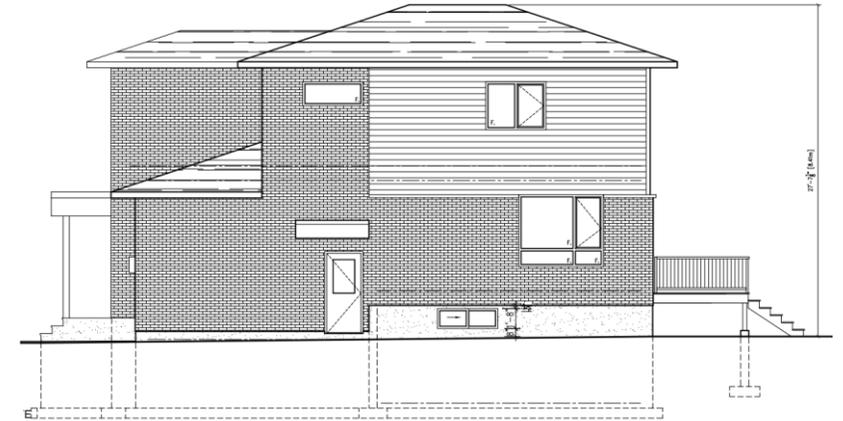
Date de la vente: 2023-12-13

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

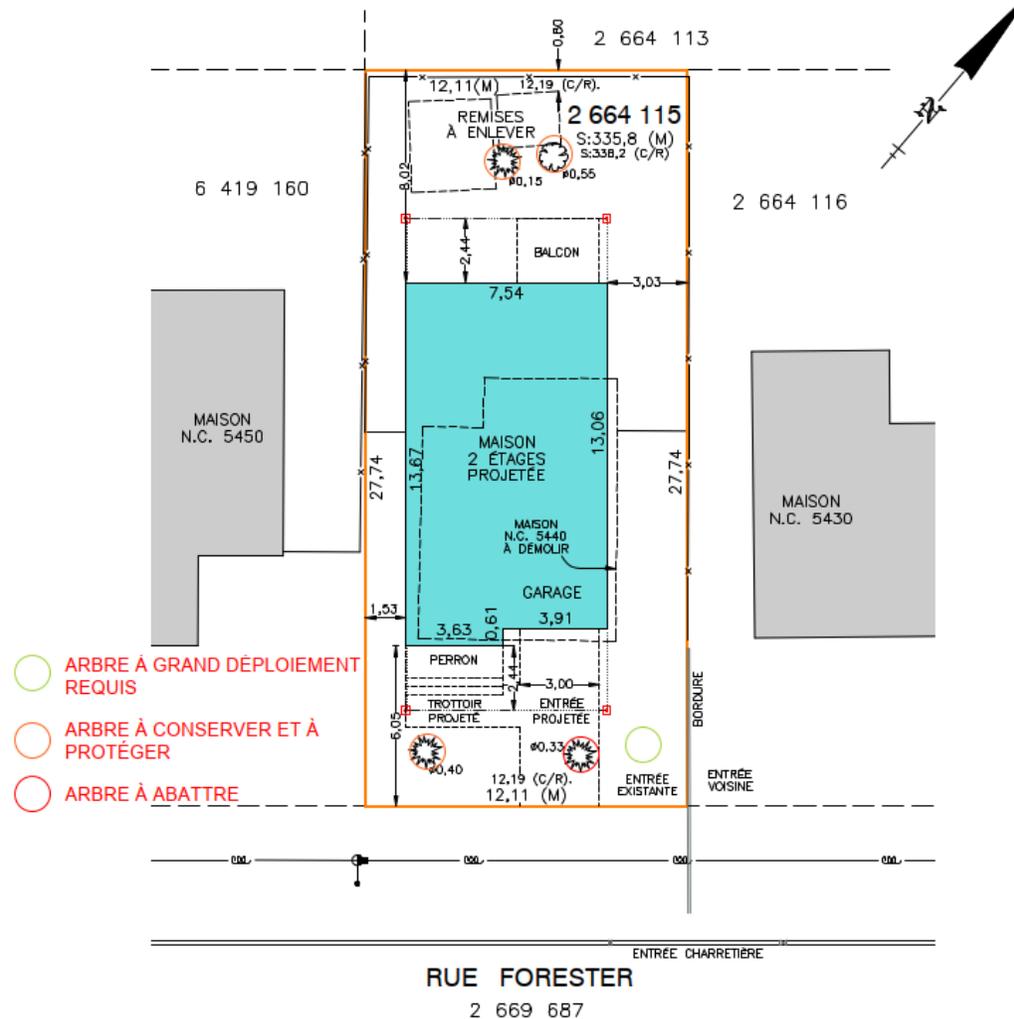


Le projet consiste à construire une habitation unifamiliale de structure isolée.



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



5458



5450



5440



5430



5420

RUE FORESTER

5455



5447



5445



Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Aucune. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Les modifications touchent les fenêtres et le revêtement extérieur.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Le rapport d'expertise ne fait mention d'aucun fait à ce niveau.
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 unifamiliale. • Structure isolée. • Toiture à 4 versants, revêtement extérieur de brique et revêtement léger. • Stationnements en marge avant. Plantation 1 arbre à grand déploiement en marge avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager. • 400 000\$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	La famille du propriétaire occupe le bâtiment et quittera lorsque le bâtiment sera démoli.

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 5440, rue Forester, 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 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 5440, rue Forester, 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 GAGNON INC. (2024) *Le 5440, rue Forester, Saint-Hubert: Évaluation d'intérêt patrimonial*, 34 pages.
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci