

COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 22 octobre 2024

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

1780, rue Murray | Saint-Hubert

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

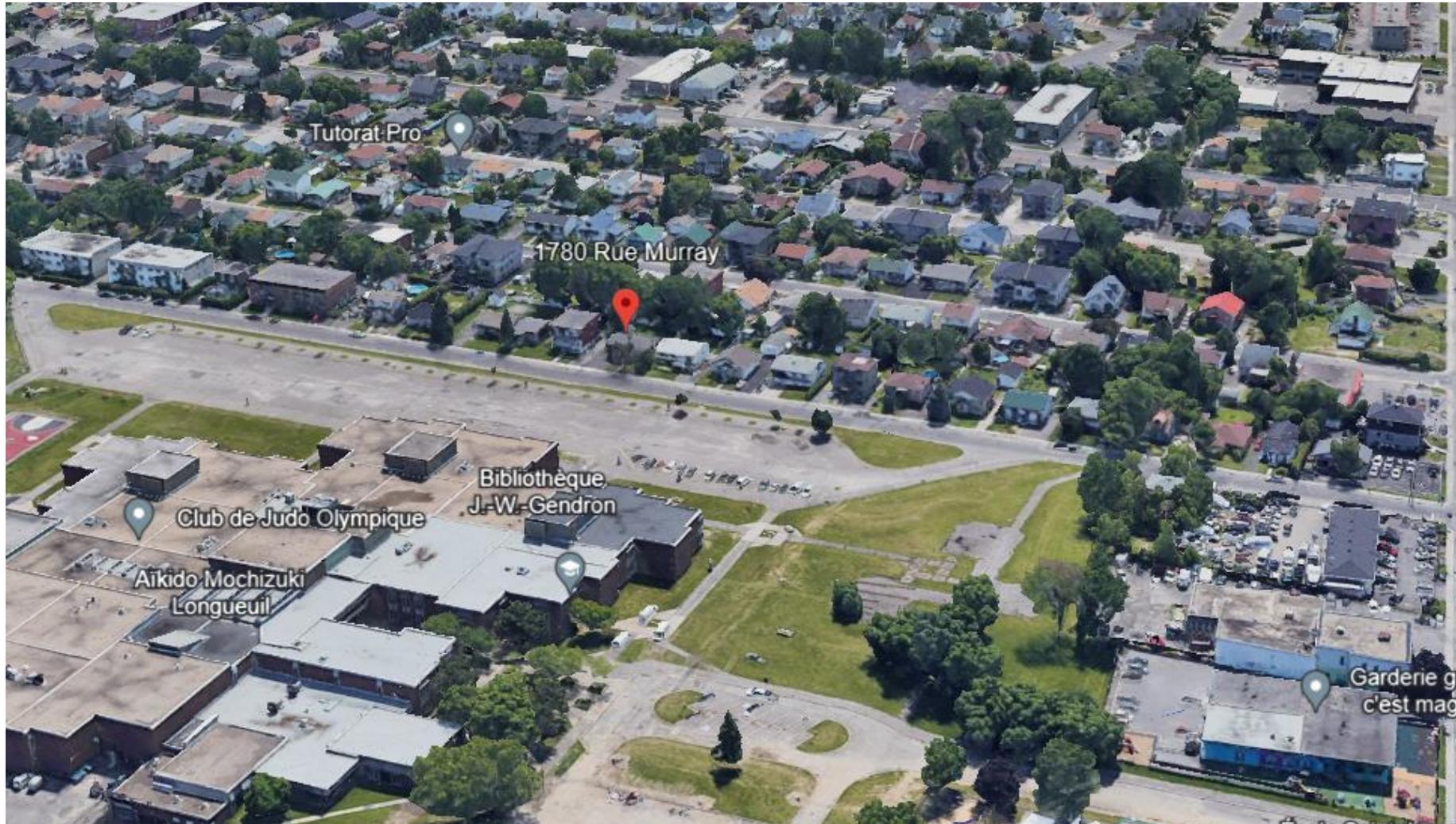
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1968.

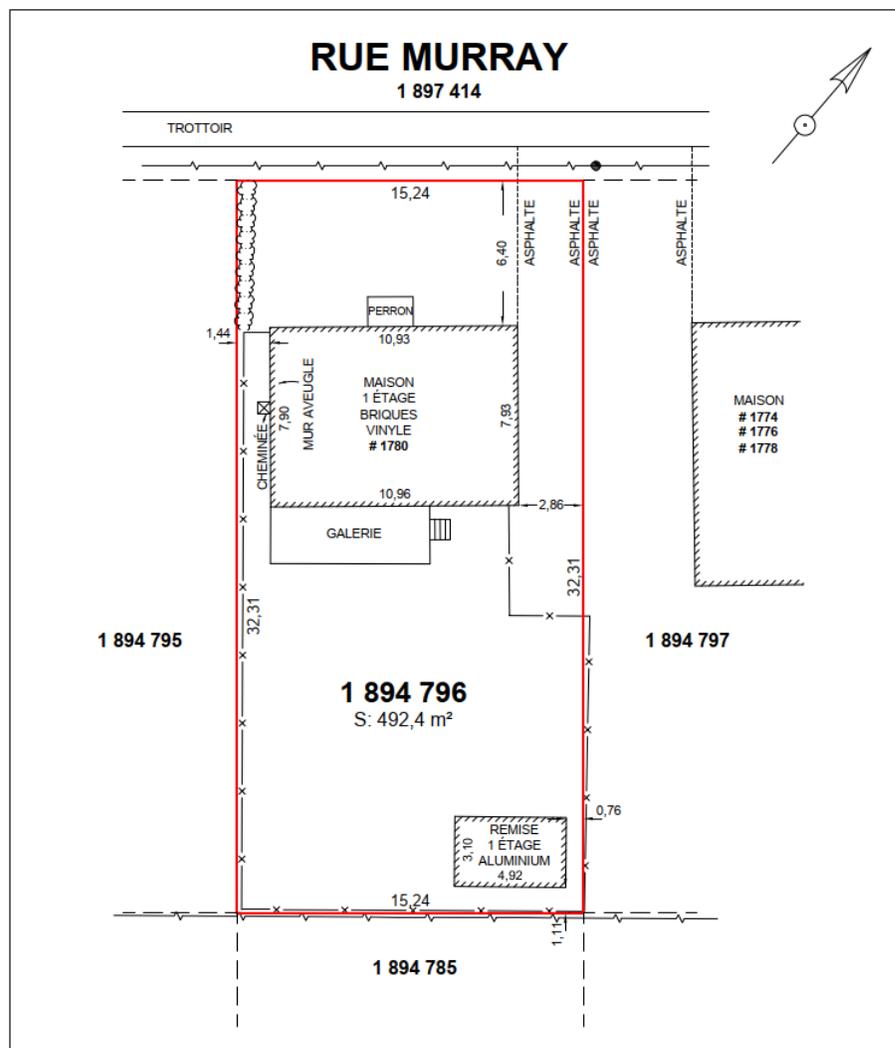
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 d'Hélène Léveillée

Description

- La construction du bâtiment s'inscrit dans une période de construction d'effervescence où tous les styles résidentiels modestes se côtoient.
- L'architecture de cette maison reprend le modèle type du « Split-Level » traditionnel promu d'un océan à l'autre par la SCHL dans les années 1960.
- L'immeuble a subi des interventions depuis sa construction en 1968 mais ce qui l'afflige le plus est son manque d'entretien depuis longtemps.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2011



2015



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou un événement singulier.
Contribution à l'histoire locale	Moyen faible L'immeuble correspond à la période d'effervescence de construction des années soixante.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyen faible Modifications réversibles (matériaux de revêtement, portes et fenêtres, construction d'une galerie en façade arrière), mais un manque d'entretien irréversible.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen faible Modèle type de « Split Level » promu par la SCHL de 1965.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le 1780, rue Murray ne fait pas partie d'un ensemble d'intérêt architectural à conserver.
Conclusion	Le 1780, rue Murray à Saint-Hubert ne présente pas de valeur patrimoniale, à cause de son âge de 54 ans, de sa typologie de modèle type de la SCHL, et de son environnement hétéroclite.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 127 800 \$

Terrain : 182 200 \$

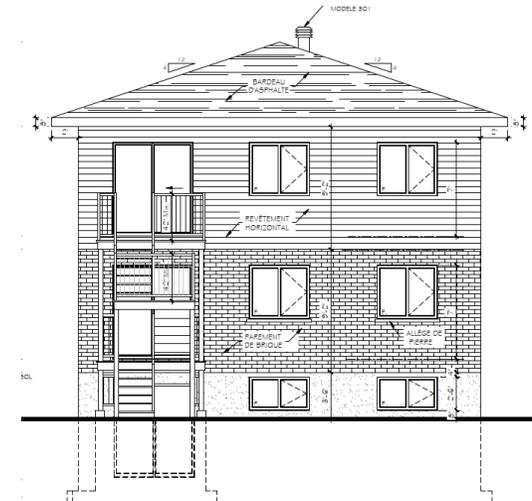
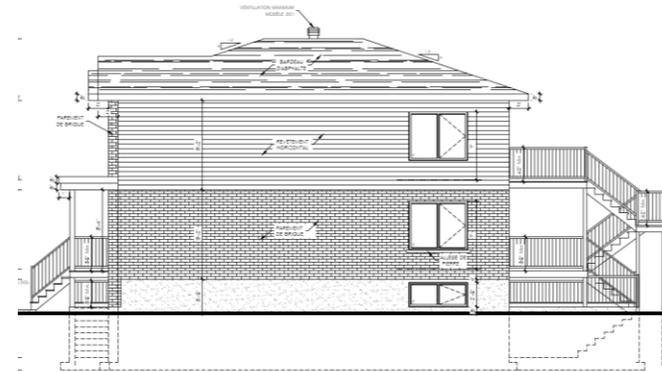
Prix de vente de la propriété

Prix: 320 000\$

Date de la vente: En cours

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

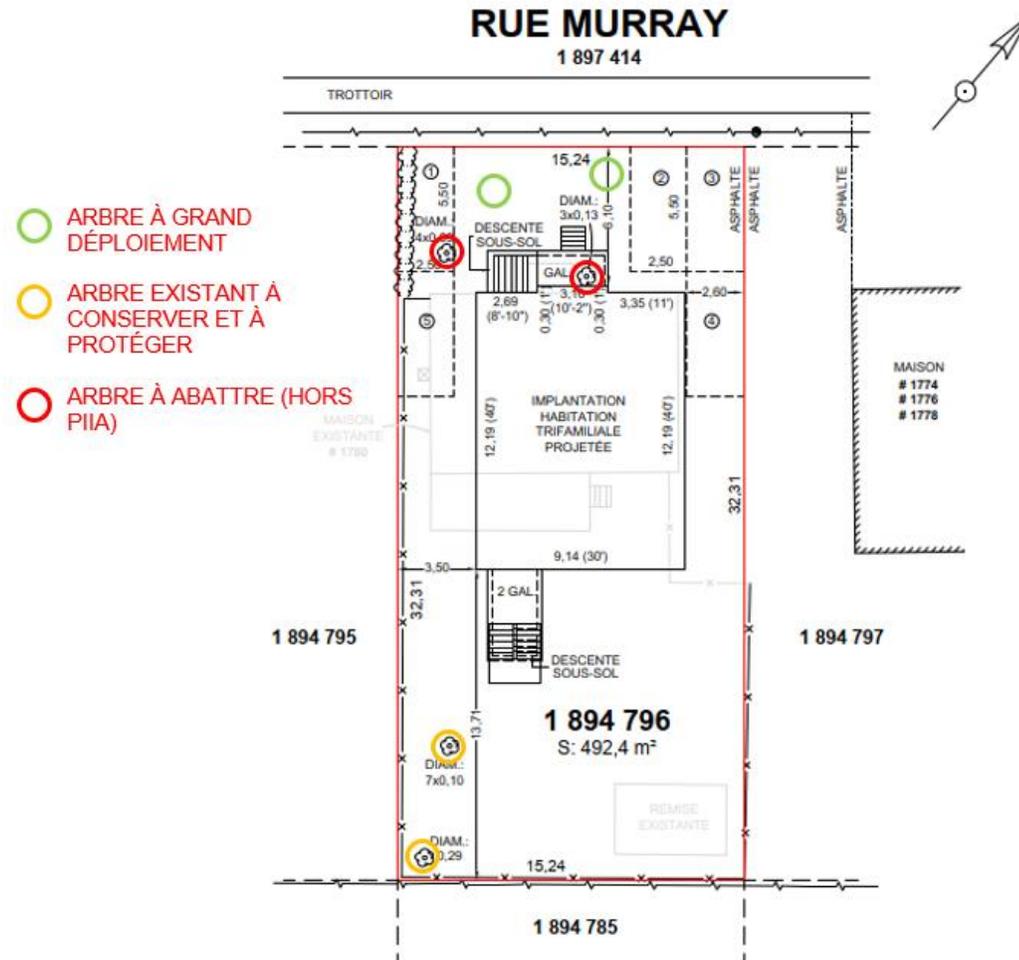
Description



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



1764-1766-1768



1774-1776-1778



Futurs 1780-1782-1784



1786



1794

Rue Murray



3875, Grande Allée

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente une valeur patrimoniale faible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyen-faible. Les modifications touchent les fenêtres, la porte en façade, les matériaux de revêtement et une galerie en marge arrière.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Le rapport d'expertise ne fait mention d'aucun fait à ce sujet.
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 	Habitation trifamiliale. Structure isolée. Toiture à 4 versants, revêtement extérieur de brique et revêtement léger. Stationnement en marge avant. Plantation de 2 arbres à grand déploiement en marge avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager. 550 000 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le bâtiment est occupé par le propriétaire.

Recommandation de la DAU

- Considérant la faible valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé s'intègre adéquatement au voisinage;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1780, rue Murray, 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 programme de réutilisation du sol proposé s'intègre adéquatement au voisinage.

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1780, rue Murray, 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. LÉVEILLÉE, Hélène (2022) *Analyse de la valeur patrimoniale 1780, rue Murray, Saint-Hubert, Longueuil*, IR, 17 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci