

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Isabelle Bastien**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 10 décembre 2024

Plan de présentation

1863, rue Albert

1 Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

2 Rapport 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

1863, rue Albert, Saint-Hubert

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

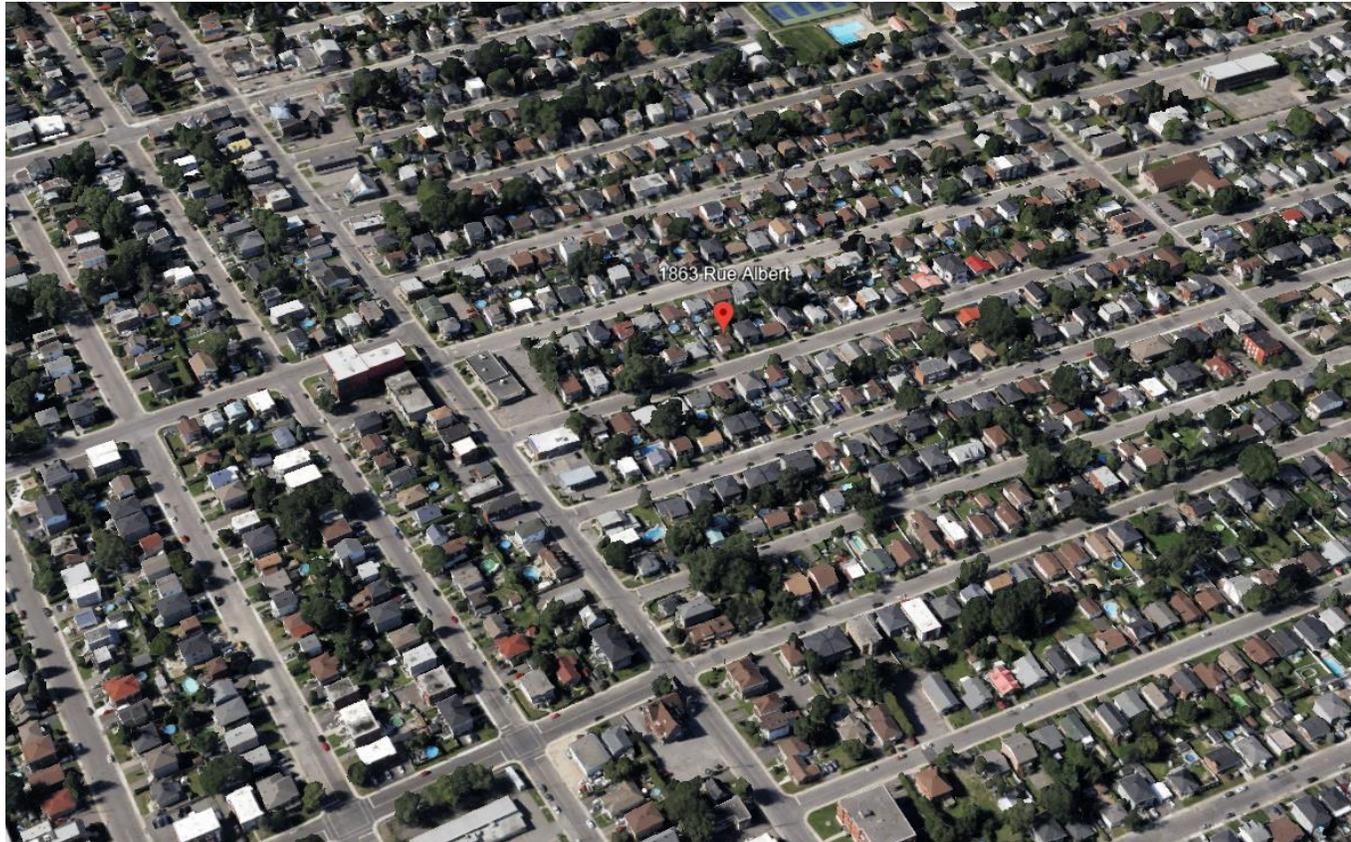
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1948.

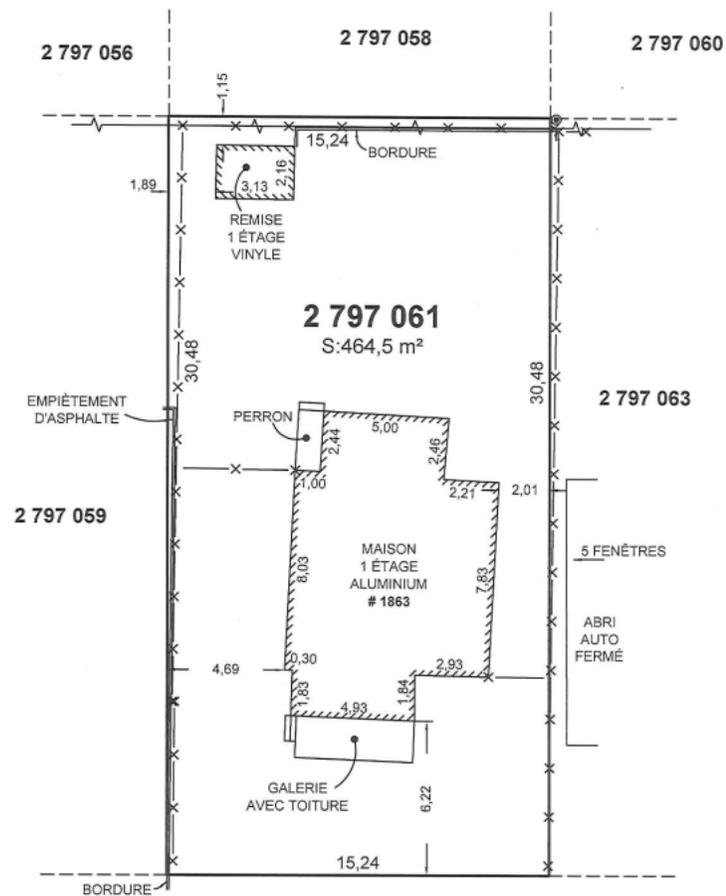
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

Implantation



RUE ALBERT

2 936 695

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

Historique de l'immeuble selon l'étude de Mme Hélène Léveillée

Description

- Bâtiment a été construit en 1948.
- Le bâtiment d'origine a été modifié au niveau du volume par la construction d'agrandissements en façades avant et arrière.
- Le revêtement, les fenêtres et les portes ne sont pas d'origine.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2014



2015



2019



2022

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Mme Hélène Léveillé

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 L'immeuble a été construit après la Deuxième Guerre mondiale ce qui correspond à une période de construction massive afin de contrer la crise du manque de logement de l'époque due au retour des vétérans et à l'exode rural.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Le bâtiment construit sur vide-sanitaire a été agrandi en façade avant et arrière. Le revêtement et les fenêtres ont été remplacés. L'authenticité et l'intégrité du bâtiment ont été compromis par les modifications apportées et par le manque d'entretien.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible Cet immeuble fait référence à la typologie architecturale des « Patterns Books » américains et de la SCHL modèle modeste de base. Ce genre de bâtiment existe partout au Québec en meilleur état parce que l'entretien y a été continu.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le 1863, rue Albert est une résidence sans histoire pour son environnement. Elle ne fait pas partie d'un ensemble à préserver de façon particulière puisque ce modèle a été reproduit à plusieurs exemplaires. L'environnement de cette maison présente tous les types de volume, de structure de bâtiment. Le manque d'entretien rend vulnérable cette propriété et porte préjudice à ses voisins.
Conclusion	Faible Le 1863, rue Albert, Saint-Hubert n'est pas un bâtiment significatif, il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière et est désuet tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Cette construction représente la première maison construite pour survivre. La construction de remplacement sera supérieure au bâti en place par sa conception originale démontrant la maîtrise du savoir-faire, sa densité qui offre des logements supplémentaires et rentabilise les infrastructures en place.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 66 100\$

Terrain : 185 800\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 275 000\$

Date de la vente: 2023-11-24

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

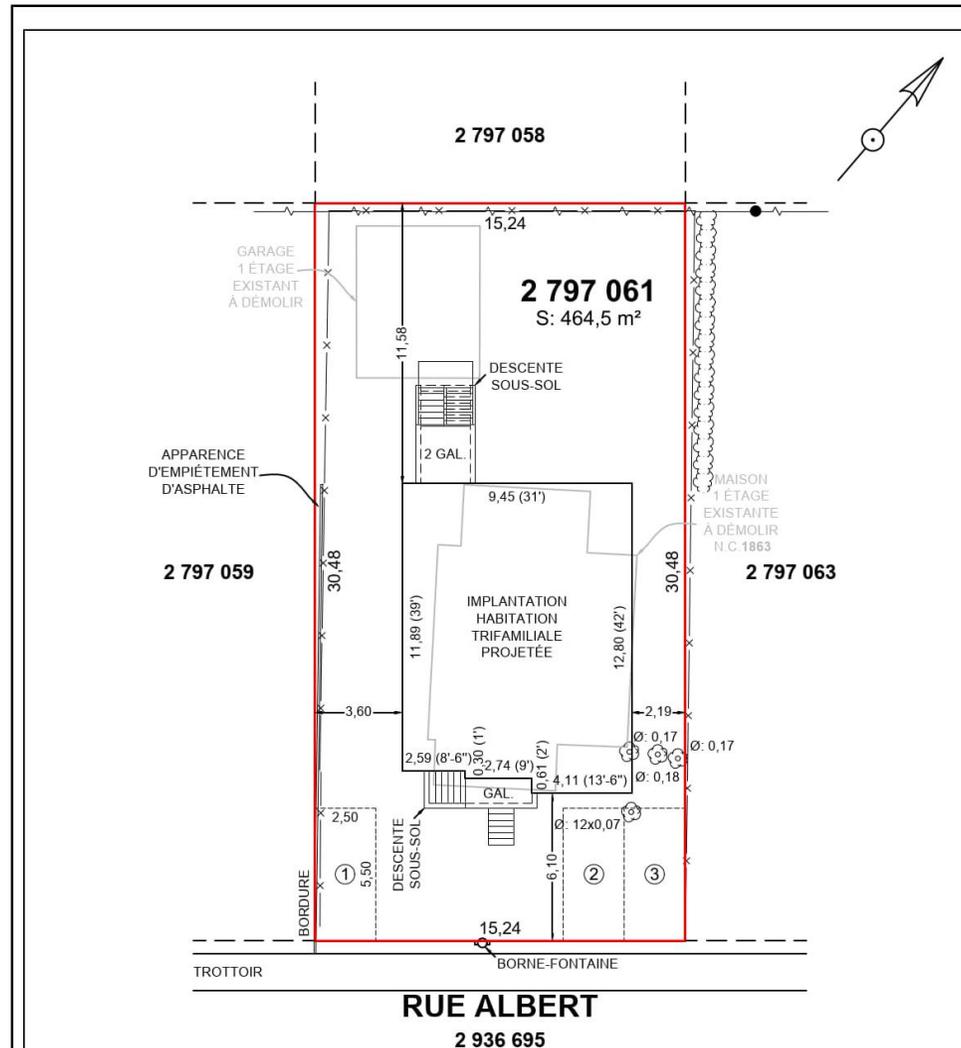


Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée.



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1879-1883



1871



1863



1851-1853-1855



1847

rue Albert

1880



1872



1864



1856-1858



1848



Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Faible La résidence n'a pas de valeur patrimoniale selon le rapport d'expertise de Mme Hélène Léveillé. Il représente un modèle commun de base typique de « Patterns Books » et de la SCHL.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyen Selon le rapport d'expertise, la résidence a été agrandie en avant et en arrière. Le parement extérieur et les fenêtres ont été remplacés.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible Le bâtiment n'améliore pas le cadre bâti, mais ne le détériore pas.
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. Architecture contemporaine. Le revêtement est composé de maçonnerie et d'un revêtement métallique s'harmonisant aux teintes présentes dans le quartier. 3 cases de stationnements seront aménagées en cour avant et il y aura la plantation de 3 arbres à grand déploiements. 550 000 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun , car la résidence est vacante.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible 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;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1863 rue Albert, 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 valeur patrimoniale faible 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;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1863, rue Albert, 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 suivants 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, Hélène (2023), Analyse de la valeur patrimoniale 1863, rue Albert Saint-Hubert, Longueuil, 31 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci