

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Elizabeth Lamoureux, conseillère en urbanisme**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 29 avril 2025

Plan de présentation

3036, Grande Allée

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

3036, Grande Allée, Saint-Hubert

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

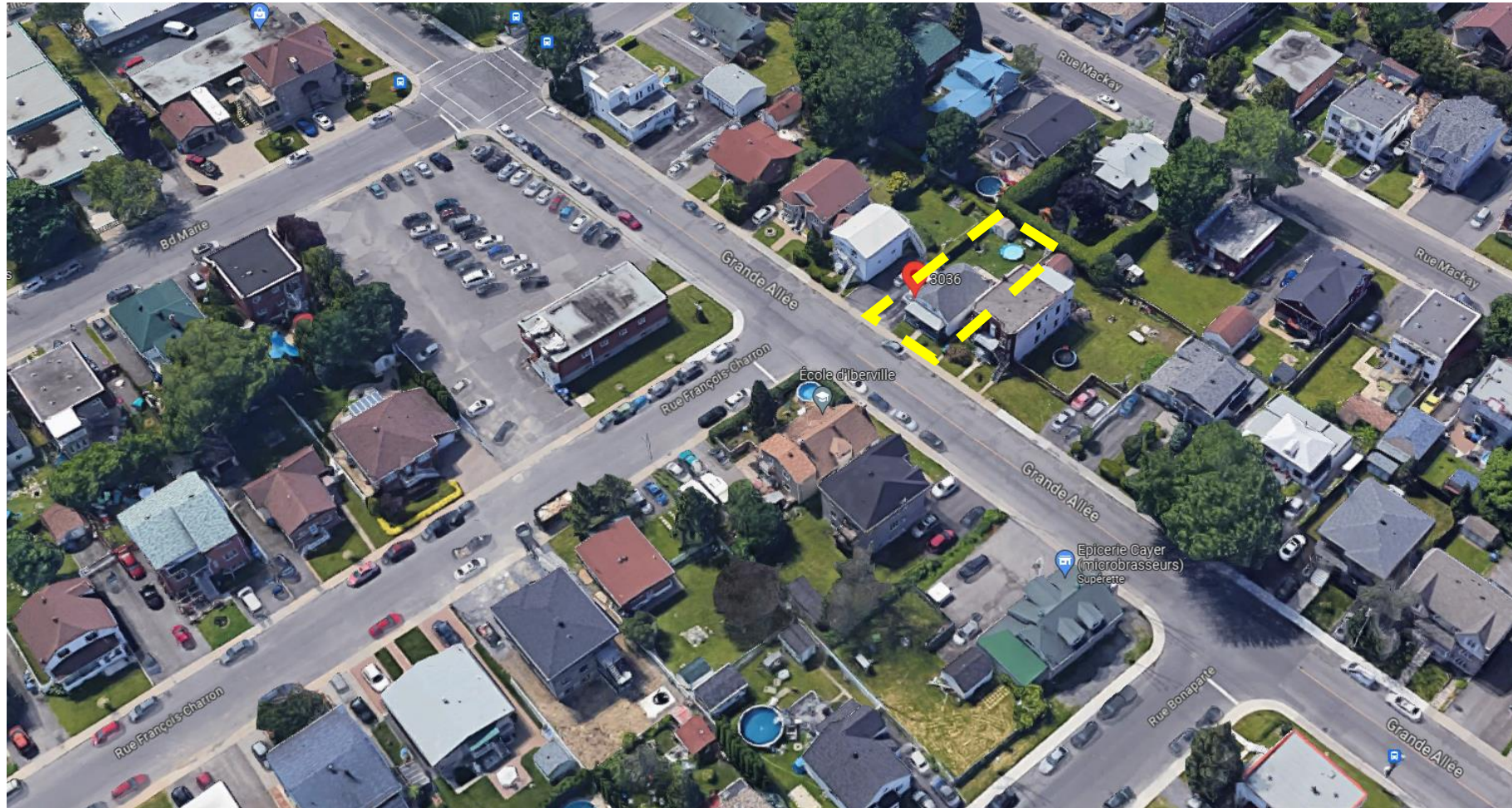
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1947.

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

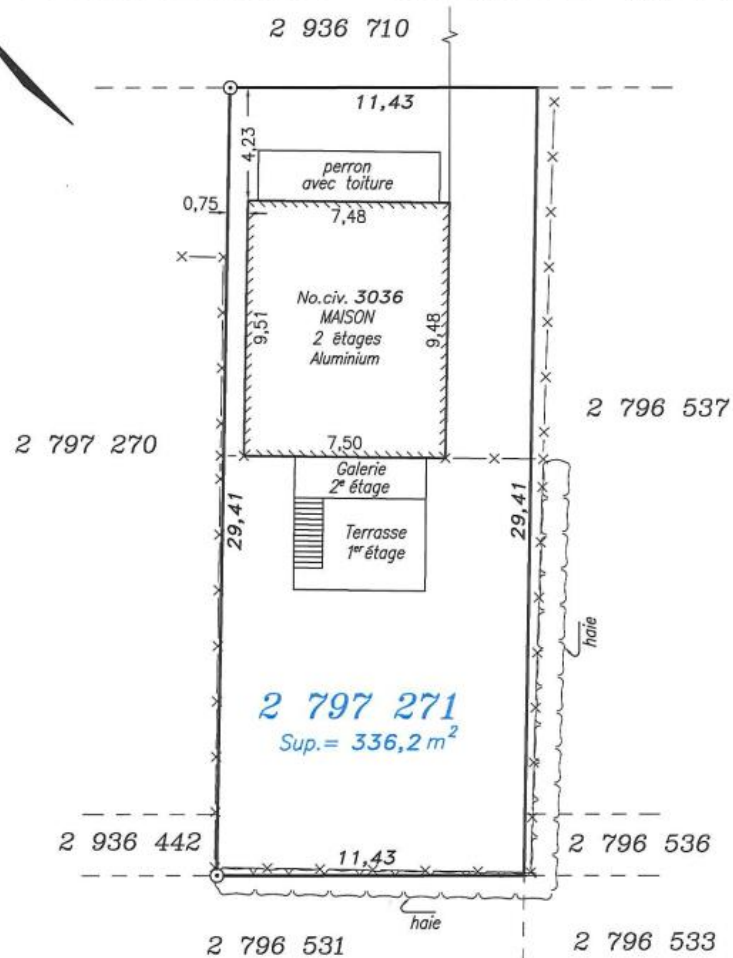
Localisation



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

Implantation

BOULEVARD GRANDE - ALLÉE



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

Historique de l'immeuble selon l'étude d'IR

Description

- Le revêtement se compose de clin d'aluminium blanc de 0,20 m (8 pouces) de largeur. Ce revêtement n'est pas d'origine.
- L'architecture modeste de cette maison fait référence aux « Patterns Books » sans prétention, sans éléments décoratifs distinctifs et surtout construit dans la hâte par nécessité.

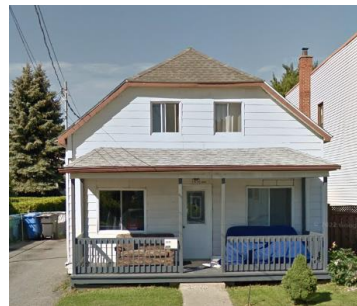
Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2015



2018



2020



2021



2022

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'IR

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou un évènement singulier.
Contribution à l'histoire locale	Faible L'immeuble, de modèle rétrograde, correspond à l'intense période de construction d'après-Guerre.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible La lecture du volume d'origine est encore possible malgré la modification des matériaux de revêtement, portes, fenêtres et saillies.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible L'architecture de type "Patterns Books" modeste à sa plus simple expression sans caractéristique ou composante d'intérêt.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le 3036, Grande-Allée est singulier et construit dans un environnement hétéroclite.
Conclusion	Le 3036, Grande-Allée, Saint-Hubert, ne présente pas de valeur architecturale ou de valeur patrimoniale particulière et est en fin de vie utile.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 209 100\$

Terrain : 168 100\$

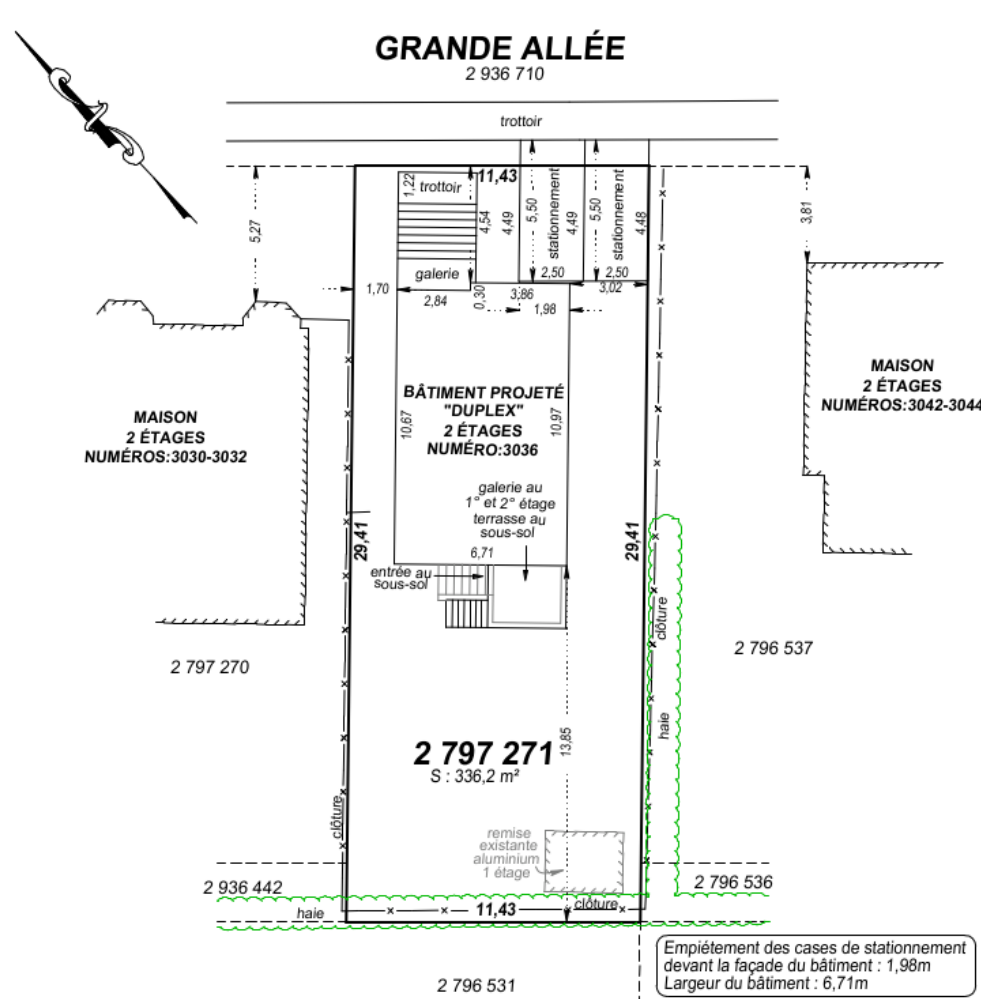
Prix de vente de la propriété

Prix: 208 500\$

Date de la vente: 2020-11-05

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



3042 et 3044



Bâtiment projeté



3030 et 3032



3014

Grande Allée



3017, 3019 et 3021



3027 et 3029

Rue François-Charron



3055

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Faible. Le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne. Le bâtiment a subi des modifications au niveau des matériaux de revêtement, portes et fenêtres et des saillies.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Élevée. Bâtiment vacant et insalubre.
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 avec logement accessoire. • Structure Isolée. • Bâtiment de forme rectangulaire avec toiture à 4 versants. • 2 arbres à grand déploiement seront plantés, dont 1 en marge avant. • 329 699\$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Le bâtiment est vacant.

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 3036, Grande Allée, dans l'arrondissement 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;

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3036, Grande Allée, dans l'arrondissement 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, Hélène (2023) *Analyse de la valeur patrimoniale: 3036, Grande Allée*, IR, 20 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci