

COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 22 octobre 2024

Plan de présentation

3375 bl. Mountainview | 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(s)

7 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

3375 bl. Mountainview | Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant

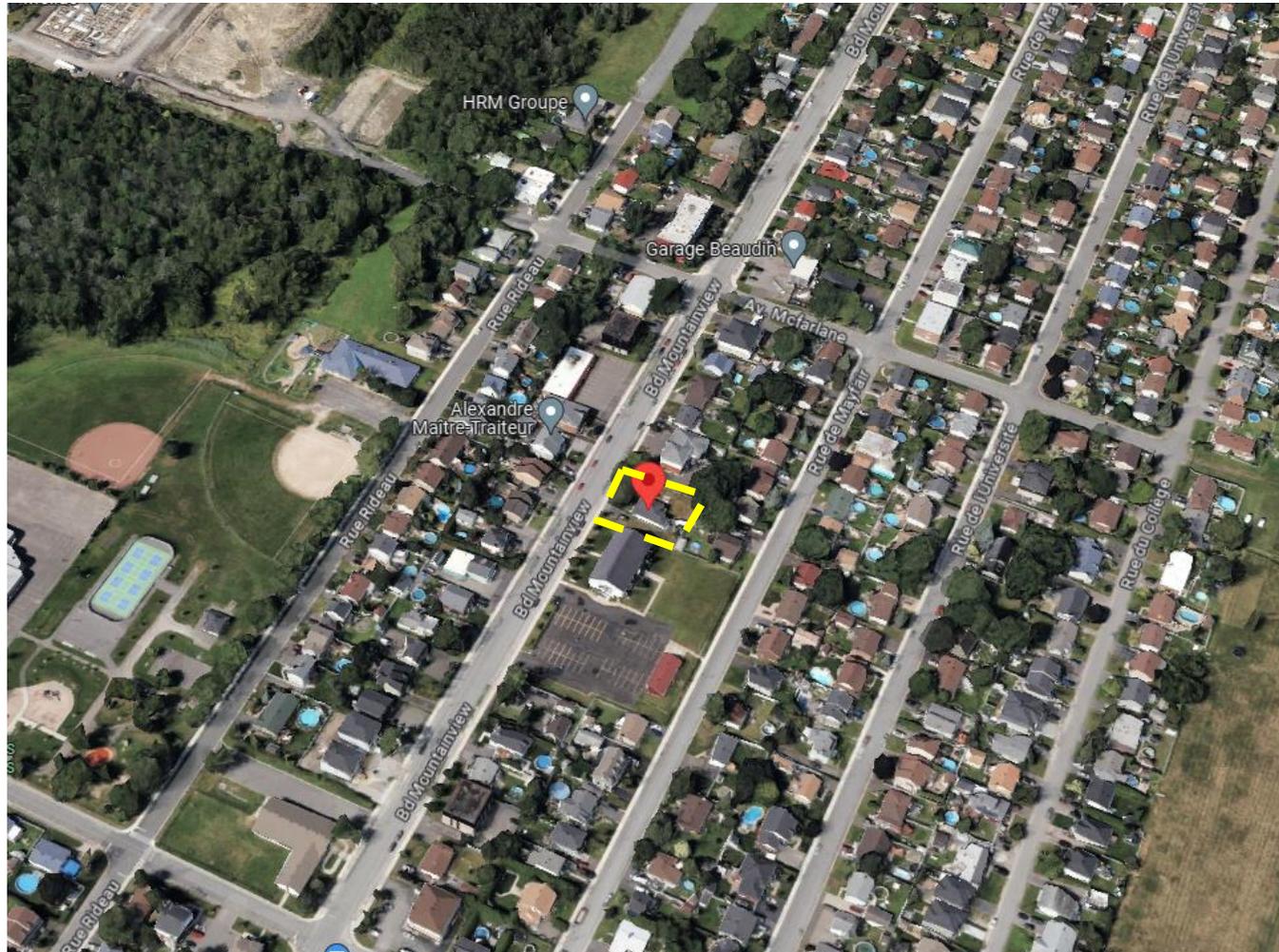


Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1947.



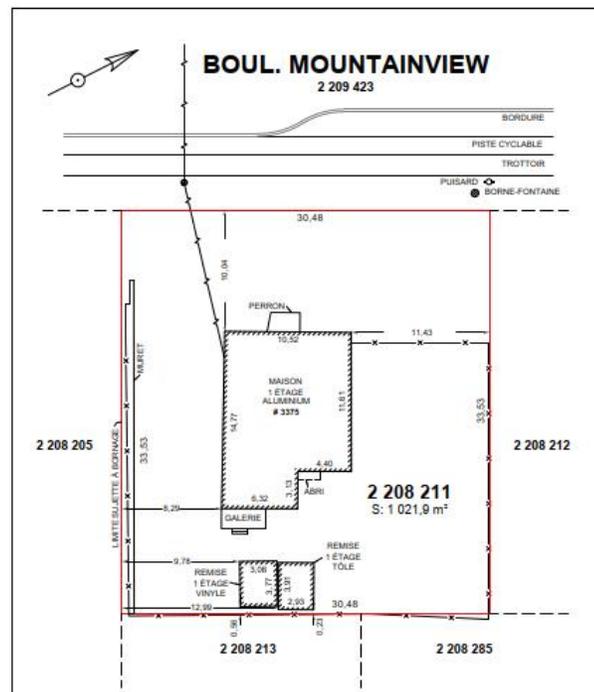
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

Implantation



CERTIFICAT DE LOCALISATION

NOTES: CE PLAN FAIT PARTIE INTÉGRANTE DU PRÉSENT CERTIFICAT DE LOCALISATION. PRÉPARÉ POUR DES FINS DE VENTE ET / OU PRÊT HYPOTHÉCAIRE ET NE PEUT ÊTRE UTILISÉ OU INVOQUÉ À D'AUTRES FINS SANS L'AUTORISATION ÉCRITE DE SON AUTEUR. LES DISTANCES ENTRE LES LIMITES DU FONDS ET LES BÂTIMENTS, DÉPENDANCES ET STRUCTURES SONT À PARTIR DU REVÈTEMENT EXTÉRIEUR. LE SYSTÈME DE MESURES DU CERTIFICAT EST LE SYSTÈME INTERNATIONAL D'UNITÉS.

LÉGENDE	
	POTEAU
	CABLES AÉRIENS
	CLOTURE
	HAIE

DE BEAUMONT
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

3930-200 MONTÉE SAINT-HUBERT
LONGUEUIL, QUÉBEC, J3Y 4K3
TÉLÉPHONE: (450) 876-3388
INFO@AGDEBEAUMONT.CA

DATE: 5 DÉCEMBRE 2022
DOSSIER: D16527
MINUTE: 3868

LOT(S): 2 208 211
CADASTRE: CADASTRE DU QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: CHAMBLY
MUNICIPALITÉ: VILLE DE LONGUEUIL
ARRONDISSEMENT: SAINT-HUBERT

SIGNÉ À LONGUEUIL
Signé numériquement
JUSTIN DE BEAUMONT
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

ECHELLE: 1:250
DATE DU LEVÉ: 17 NOV. 2022

VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL, LE
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

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

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

Description

- Le 3375, boulevard Mountainview à Saint-Hubert a été construit en 1947.
- La résidence unifamiliale du 3375, boulevard Mountainview est une habitation modeste construite dans le secteur de Brookline.
- La résidence représente un modèle d'habitation simple, de construction standardisée, sans style affirmé, qui s'inspire des modèles maisons de « Patterns Books ».

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2009



2011



2015



2020



2021



2022

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou un évènement particulier.
Contribution à l'histoire locale	Faible L'immeuble correspond à la période de construction d'après-guerre des années cinquante qui répond aux besoins de logements.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Modifications qui touchent le volume, le parement, les fenêtres et les saillies. Le fait que l'immeuble soit construit sur un vide sanitaire peu profond compromet son espérance vie.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible Correspond à la typologie architecturale des bungalows des «Patterns Books » des modèles de base.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le 3375, boulevard Mountainview est une résidence unifamiliale modeste dans un environnement hétéroclite par leurs usages, modèles, typologies et dates de construction. Cet immeuble ne fait pas parti d'un ensemble d'intérêt architectural à conserver.
Conclusion	Le 3375 boulevard Mountainview Saint-Hubert, n'est pas un bâtiment significatif, il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière et surtout 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 2022-2023-2024

Bâtiment : 82 200 \$

Terrain : 192 400 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 540 000

Date de la vente: 2024-03-05

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



Le projet consiste à réaliser deux habitations trifamiliales de structure isolée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



3355-3367 (bâtiment commercial mixte)



Bâtiments projetés



3395 (Église biblique baptiste)

Rue Mountainview



3370



3366



3360-3362



3354-3356-3358

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise, l'intérêt patrimonial global du bâtiment est faible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Le bâtiment a subi des modifications qui touchent le volume, le parement, les fenêtres et les saillies.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucun. 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 	<p>Deux habitations trifamiliales. Structure isolée. Architecture de style contemporain; revêtement de brique et fibrociment en façade avant et brique et revêtement léger en façade latérales et arrière. Chaque terrain comportera 3 cases de stationnements. Il y aura 3 arbres à grand déploiement sur chaque terrain. 1 250 000\$.</p>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Bâtiment vacant.

Recommandation de la DAU

- Considérant la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;
- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé s'insère dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3375 boul. Mountainview, dans l'arrondissement 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 suivants 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 du bâtiment;
- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation du sol proposé s'insère dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3375, boulevard Mountainview 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 suivants 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 (2023) *Analyse de la valeur patrimoniale, 3375, boulevard Mountainview, Saint-Hubert, Longueuil, 28 pages.*
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci