

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Besma Faci, conseillère en urbanisme**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 29 avril 2025

Plan de présentation

3396 rue Mance | 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

3396 rue Mance | Saint-Hubert

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

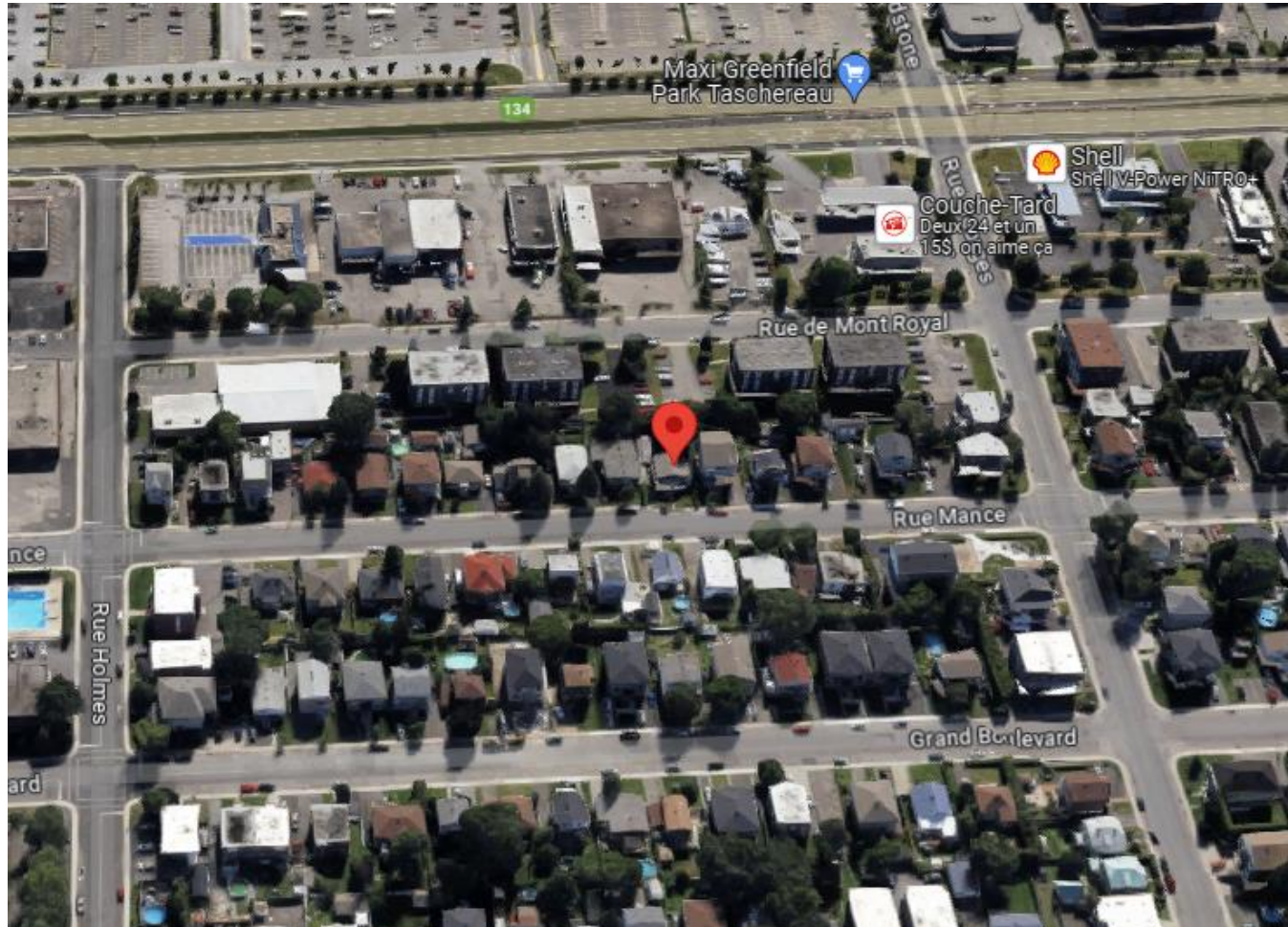
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1947.

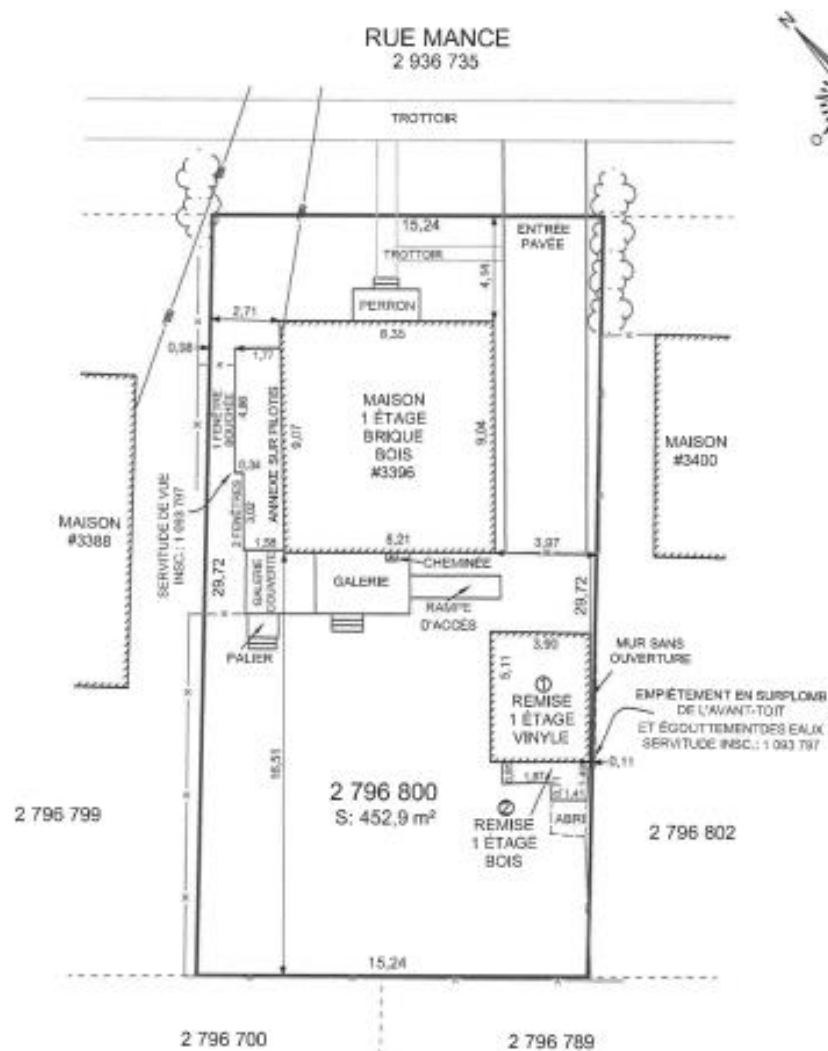
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

Implantation



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

Historique de l'immeuble selon l'étude de Gris Orange

Description

Le 3396, rue Mance s'inscrit dans la typologie résidentielle de la maison de plain-pied (bungalow) construit en 1947.

Cette habitation a subi plusieurs travaux au fil des ans :

- **1962** : Ajout de fondations en ciment, toit au-dessus de la galerie avant, remplacement du parement par du stuc.
- **1965** : Ajout de la brique.
- **1974** : Agrandissement du porche.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2012



2014



2015



2016



2019



2020



2021



2023

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou un événement particulier.
Contribution à l'histoire locale	Faible Le bâtiment ne semble pas avoir apporté une contribution particulière à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyen – Faible Le bâtiment a subi quelques transformations au niveau de la volumétrie, notamment avec l'ajout d'un volume à droite.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen - Faible Le 3396, rue Mance, s'inscrit dans la typologie du bungalow (maison de plain-pied).
Contribution à un ensemble à préserver	Moyen le 3396, rue Mance fait partie d'un ensemble avec le 3399, rue Mance, de l'autre côté de la rue. Les deux bâtiments partagent des éléments architecturaux similaires, comme le gabarit, la forme du toit et la disposition des ouvertures.
Conclusion	La valeur globale proposée pour le 3396, rue Mance est moyenne-faible.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 91 900\$

Terrain : 226 500\$

Prix de vente de la propriété

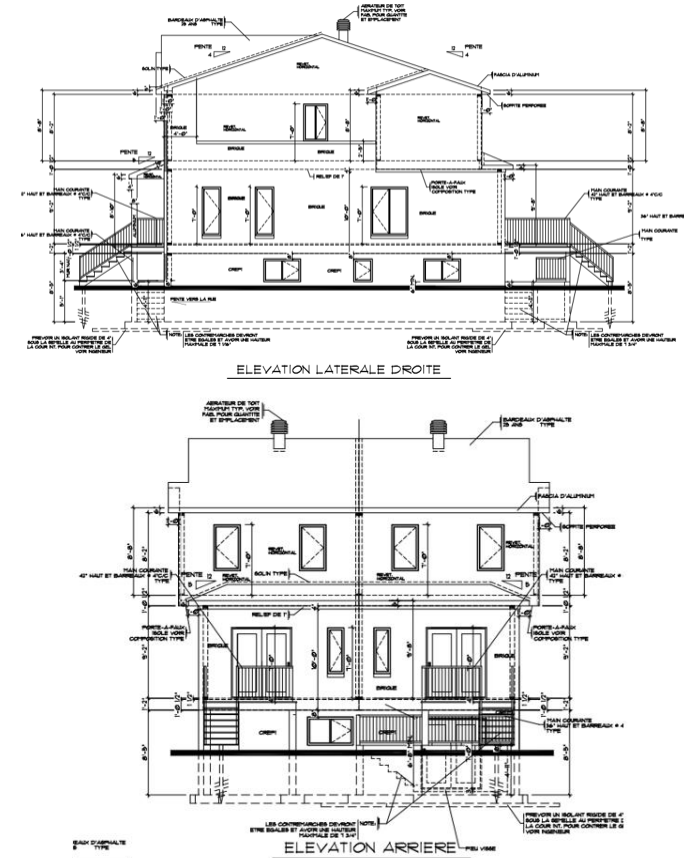
Vente en cours

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

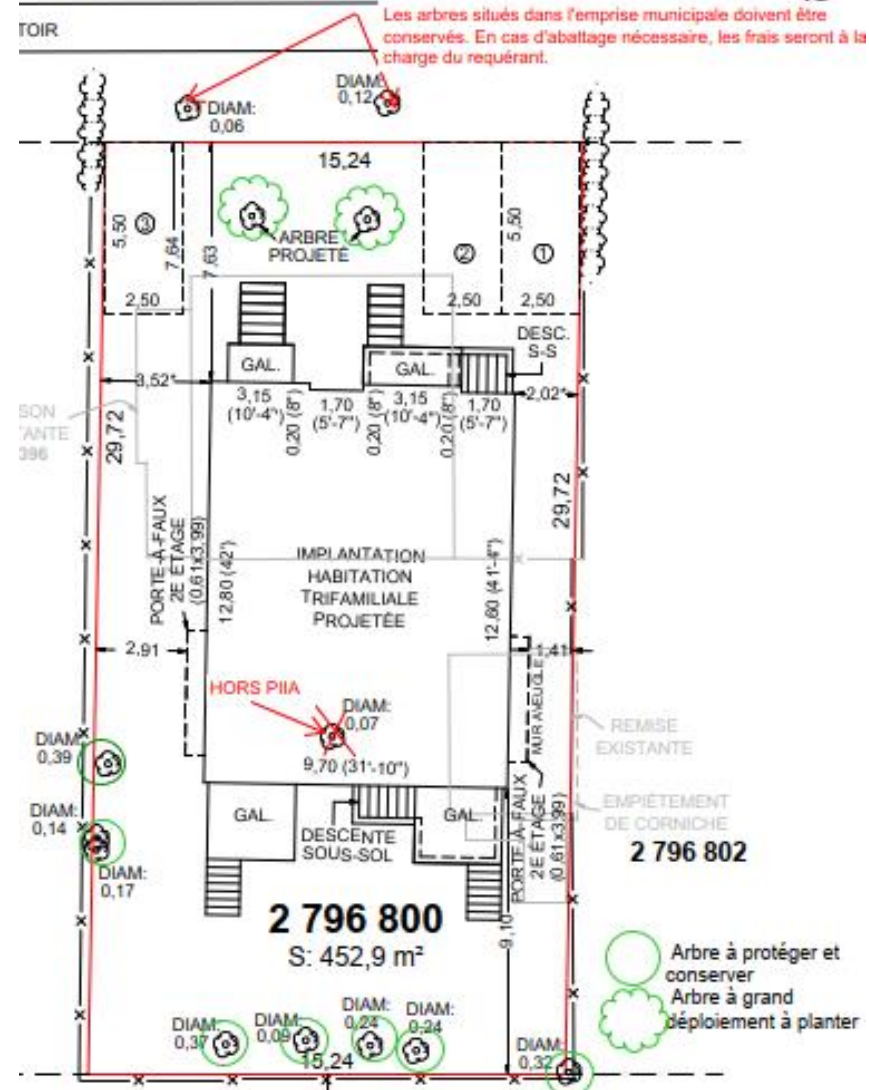


Le projet consiste à réaliser une habitation trifamiliale de structure isolée.



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



3408



3400



Futurs 3392-3394-3396



3384-3386-3388



3380-3382

Rue Mance



3411



3407-3409



3399



3389-3391-3393



3381

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	<p>Moyenne-faible Selon l'étude de Gris Orange inc., le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.</p>
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<p>Moyenne Le bâtiment a subi quelques transformations qui ont modifié son apparence d'origine</p>
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<p>Faible Le 3396, rue Mance ne participe pas à la détérioration de la qualité de vie du voisinage.</p>
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 trifamiliale. • Structure isolée. • Volume rectangulaire de deux étages, composé de maçonnerie et revêtement léger. • Stationnement en marge avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager. • 625 000 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Vente en cours, le propriétaire va quitter la maison.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale moyenne-faible 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 3396 rue Mance , 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 moyenne-faible 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;

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3396 rue Mance , 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. Gris Orange (2024). *Étude de l'intérêt patrimonial, 3396, rue Mance Arrondissement de Saint-Hubert | Ville de Longueuil*, 35 pages.
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci