

COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 25 février 2025

Plan de présentation

3480, rue de Mayfair

1 Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

2 Rapports 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

3480, rue de Mayfair, Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1977.

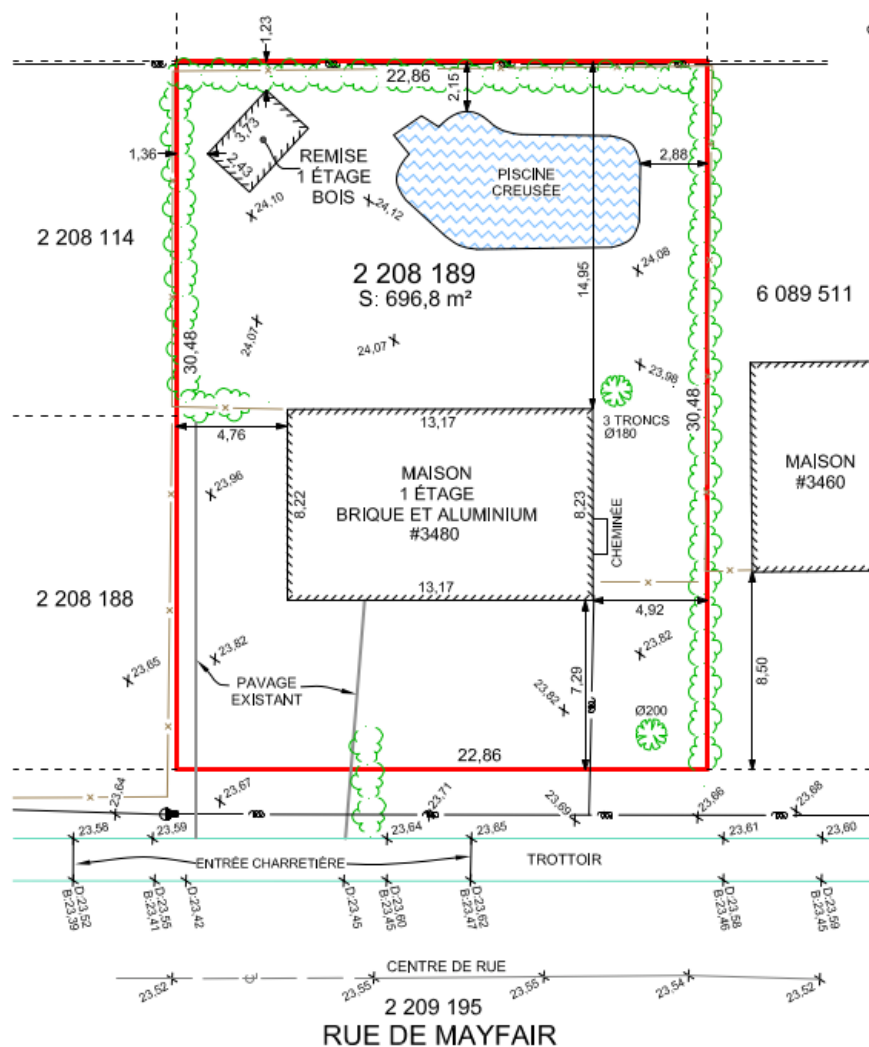
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Diane Joly

Description

- Bâtiment avec toit à deux versants, à pente faible et débordant au-delà des murs pour former un auvent à l'avant.
- L'architecture du bâtiment est conforme aux normes de son époque et a fait l'objet de peu de transformations.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview) (uniquement disponible pour 2009 et 2011)



2009



2011

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Diane Joly

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1977.
Contribution à l'histoire locale	Il témoigne des développements de la banlieue en Montérégie.
Degré d'authenticité et d'intégrité	De style bungalow, l'architecture du bâtiment est conforme aux normes de son époque et a fait l'objet de peu de transformation.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Par la valorisation de sa forme longiligne soulignée par son plan rectangulaire parallèle à la rue et son prolongement par un garage adjacent, la résidence au 3480, rue Mayfair est typique des bungalows des années 1970.
Contribution à un ensemble à préserver	Malgré la présence de nombreux bungalow sur la rue Mayfair, le 3480, rue Mayfair ne fait pas partie d'un ensemble à préserver.
Conclusion	Bien que situé dans un secteur ancien de Saint-Hubert, dans l'ensemble, le bâtiment n'a aucune valeur patrimoniale en raison notamment de sa construction récente et de son style d'architecture qui est commun au Québec depuis les années d'après-guerre.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 191 900\$

Terrain : 187 100\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 424 000\$

Date de la vente: 2021-12-20

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

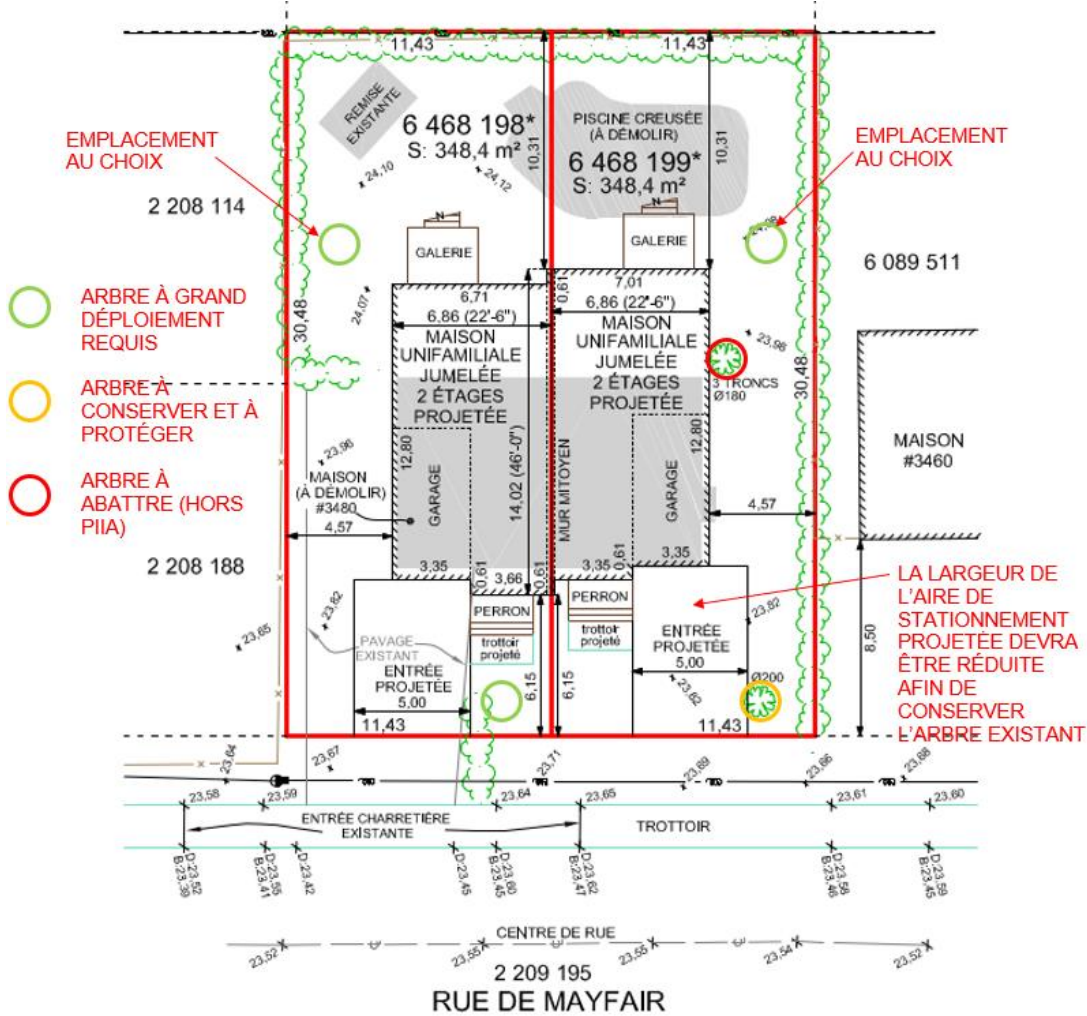
Description



Le projet consiste à construire deux habitations unifamiliales de structure jumelée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

Avenue Gervais



8520-8522 av. Gervais



Futurs 3480-3490



3460



3454-3456

Rue de Mayfair



8530 av. Gervais



3485



3465



3455-3457

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Aucune modification importante n'a été apportée au bâtiment à l'exception de certaines ouvertures.
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 	<ul style="list-style-type: none"> • Habitations unifamiliales. • Structure jumelée. • Toiture à quatre versants, revêtement extérieur de brique et revêtement léger. • Stationnement en marge avant. Plantation d'un arbre à grand déploiement en marge avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager. • 650 000\$
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 faible valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que les bâtiments projetés s'intègrent adéquatement dans la trame urbaine existante et reprennent les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3480, rue de Mayfair, dans l'arrondissement de Saint-Hubert aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou que des demandes de permis de construction pour la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé le cas échéant, soient complètes et déposées 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 des permis de construction des bâtiments principaux à être implantés sur les terrains;
 - 2.2° une copie des résolutions approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale des bâtiments principaux à être implantés;
- 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 les bâtiments projetés s'intègrent adéquatement dans la trame urbaine existante et reprennent 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 3480, rue de Mayfair, dans l'arrondissement de Saint-Hubert, aux conditions suivantes :

1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou que des demandes de permis de construction pour la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé le cas échéant, soient complètes et déposées 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 des permis de construction des bâtiments principaux à être implantés sur les terrains;

2.2° une copie des résolutions approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale des bâtiments principaux à être implantés;

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. JOLY, Diane (2023) *Rapport d'expertise: Étude patrimoniale*, 22 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci