

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Isabelle Bastien, chargée de projet en urbanisme**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 22 octobre 2024

Plan de présentation

3550, rue Léonard | Saint-Hubert

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

3550, rue Léonard | Saint-Hubert

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

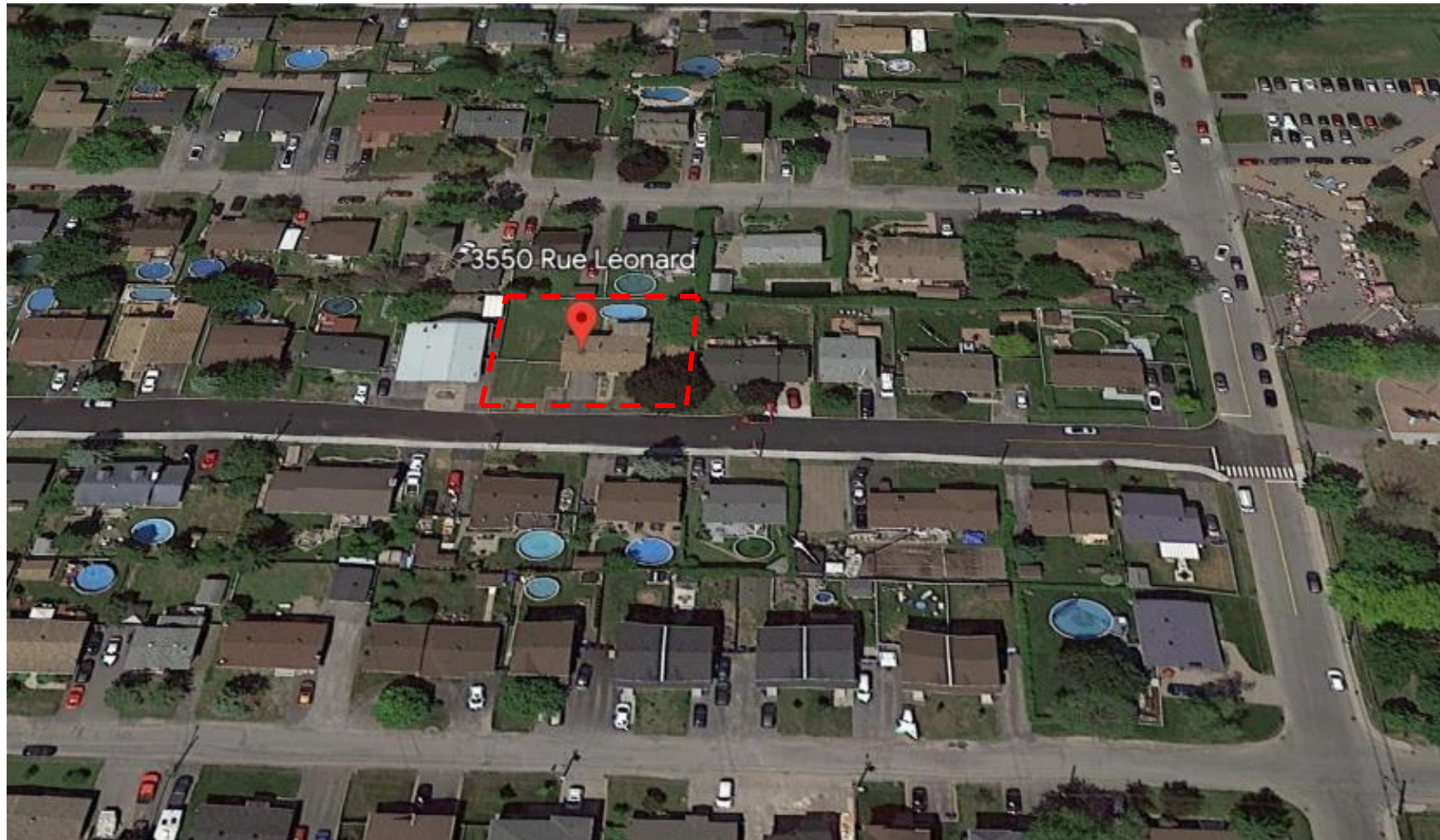
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1970-1971

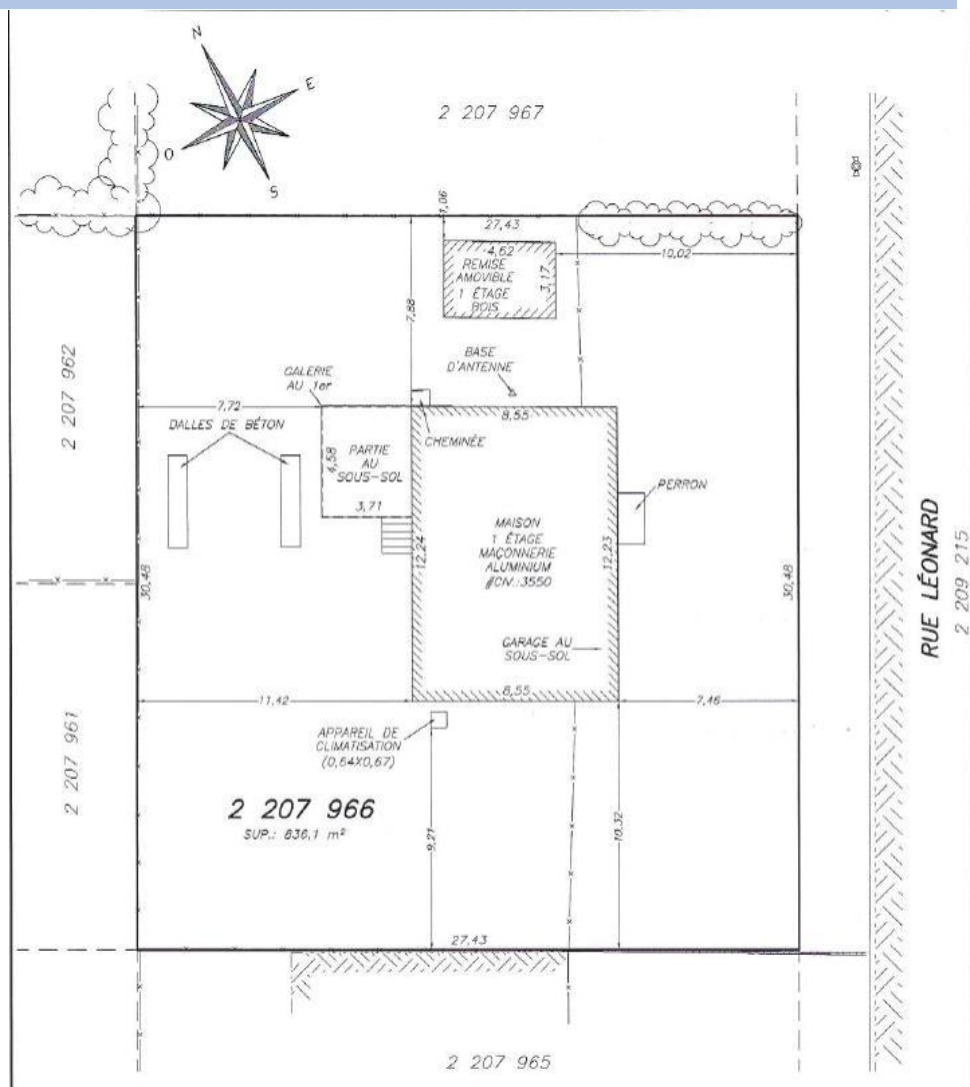
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Pirogue

Description

- La propriété a été construite de 1970-1971.
- Entre 1989 et 2022, la propriété change de mains sept fois.
- La maison à l'étude s'inscrit dans le développement immobilier de la banlieue de la deuxième moitié du 20e siècle.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2009



2023

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Pirogue

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible moyen Aucun événement spécifique ou personnage important n'a été lié au lieu à l'étude.
Contribution à l'histoire locale	Faible La maison à l'étude n'apporte pas de contribution à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Le niveau d'authenticité est assez élevé. Quant à l'intégrité, le bâtiment apparaît dans un bon état général.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen le 3550, rue Léonard respecte l'uniformité et la reproductivité en série des bungalows nord-américains puisque tant son implantation, axée le long de la rue, que sa qualité architecturale s'apparente à celles des résidences avoisinantes.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le 3550, rue Léonard ne fait pas partie d'un ensemble à préserver.
Conclusion	Compte tenu du niveau accordé aux différentes valeurs, nous attribuons au 3550, rue Léonard une valeur globale moyenne .

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 174 800 \$

Terrain : 209 800 \$

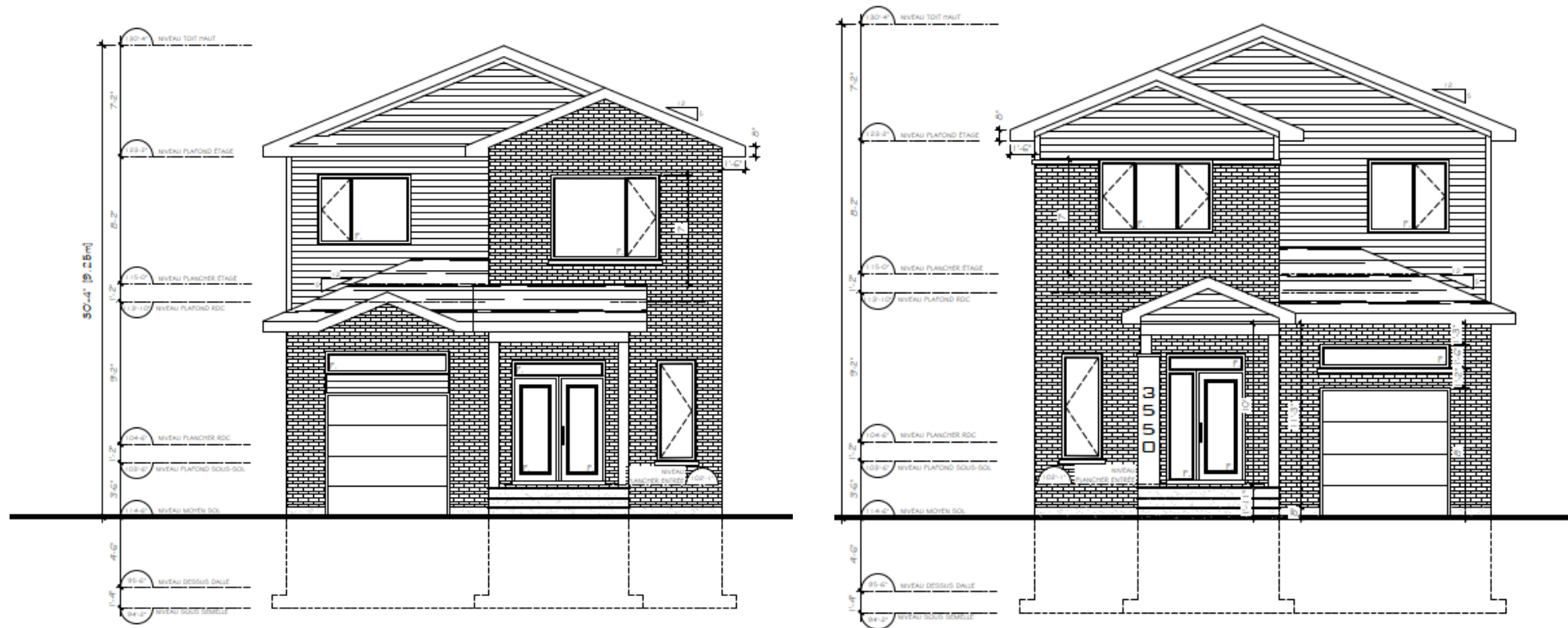
Prix de vente de la propriété

Prix: 338 000 \$

Date de la vente: 2023-03-30

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

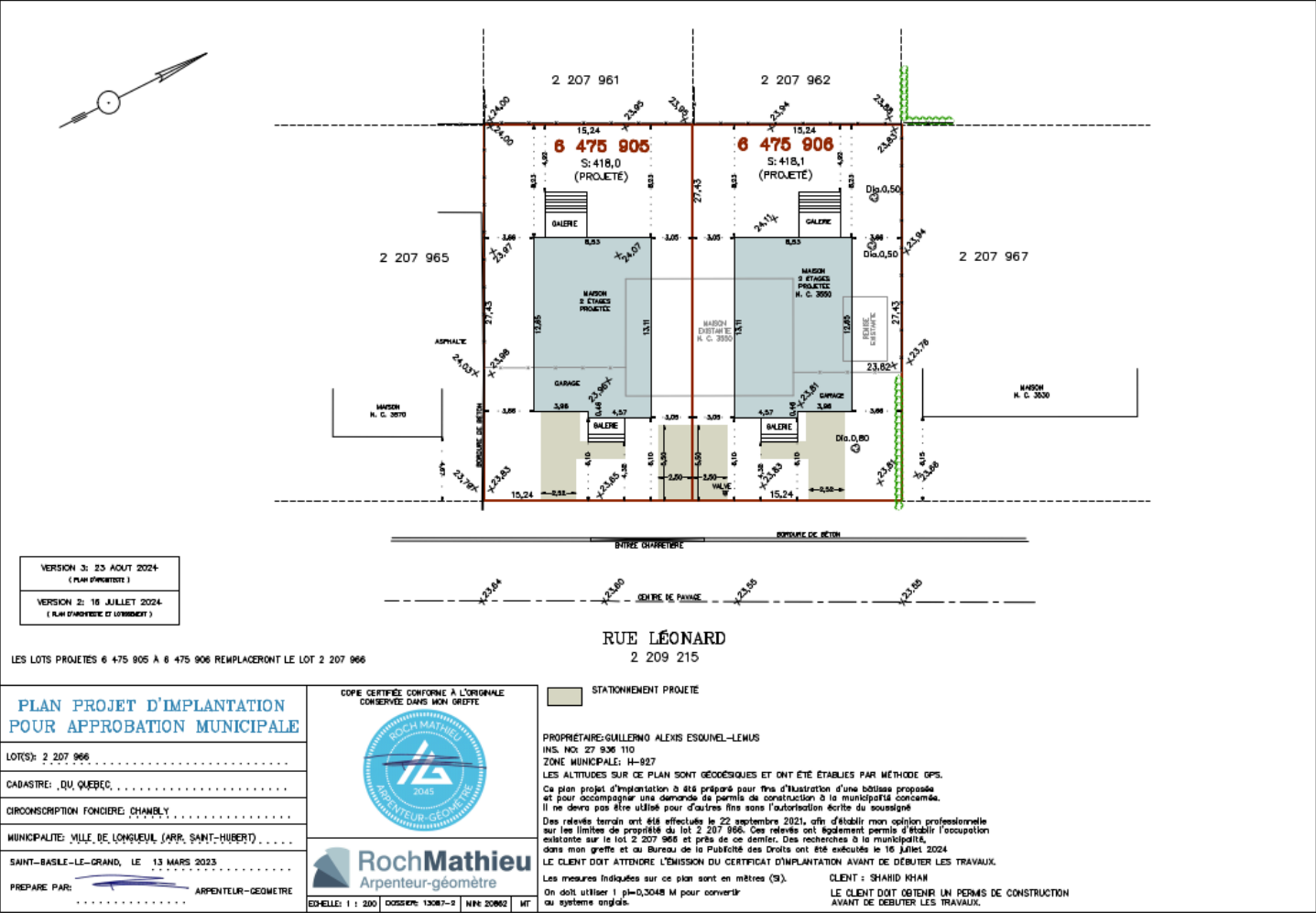
Description



Le projet consiste à construire deux habitations unifamiliales de structure isolées avec logements accessoires.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



RETENUE AU PLAN PRÉPARÉ PAR GROUPE AGE ET REQU LE 21 AOÛT 2024 À 1414.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



3580



3570



Bâtiments projetés



3530



3520

Rue Léonard



3575



3555



3545

3535

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	La valeur est moyenne selon le rapport d'expertise de Pirogue. Le rapport prend en considération la valeur historique (faible-moyenne), la valeur architectural (moyenne), la valeur paysagère (moyenne) et la valeur d'usage qui indique si la vocation d'origine est conservée.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Le bâtiment a une bonne intégrité. Il n'y a pas eu de modifications majeures depuis sa construction initiale.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Le bâtiment ne détériore pas la qualité de vie du voisinage
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	Construction de deux habitations unifamiliales isolées avec logements accessoires. Isolées Bâtiment avec un toit double-pente gauche-droite. Le revêtement extérieur sera composé de maçonnerie et d'un revêtement métallique. Chaque terrain comportera 2 cases de stationnements. Il y aura 3 arbres à grand déploiement sur chaque terrain. 650 000 pour chaque habitation unifamiliale isolée.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le bâtiment est vacant, il n'y a pas de locataire.

Recommandation de la DAU

- Considérant la valeur patrimoniale moyenne de l'immeuble à démolir;
- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le coût de restauration est similaire à la valeur de l'immeuble indiquée au rôle d'évaluation;
- 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 3550 rue Léonard, 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 valeur patrimoniale moyenne de l'immeuble à démolir;
- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le coût de restauration est similaire à la valeur de l'immeuble indiquée au rôle d'évaluation;
- 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;

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3550, rue Léonard dans l'arrondissement de Saint-Hubert, aux conditions suivantes :

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3550 rue Léonard, 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.

Références

1. LORD, France (2022) *3550, rue Léonard Étude de l'intérêt patrimonial*, Pirogue, 53 pages
2. AL-SALEM, Suddam (2022) *Rapport d'inspection*, Metanova Experts-Conseils, 13 pages
3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci