

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 25 mars 2025

Plan de présentation

3800, montée Saint-Hubert | Saint-Hubert

1 Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

2 Rapport 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

3800, montée Saint-Hubert | Saint-Hubert

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

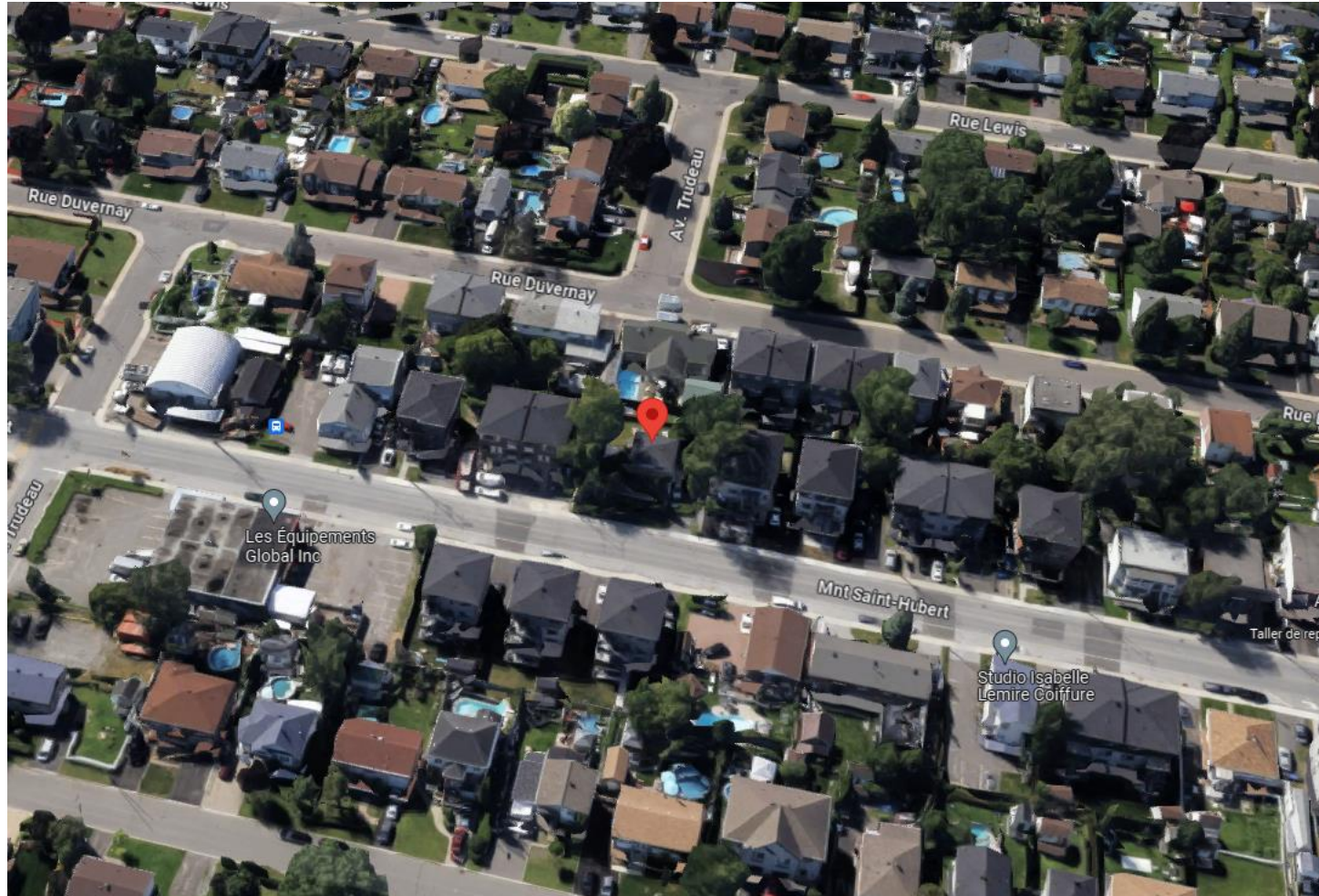
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale deux étages de structure isolée construite en 1955.

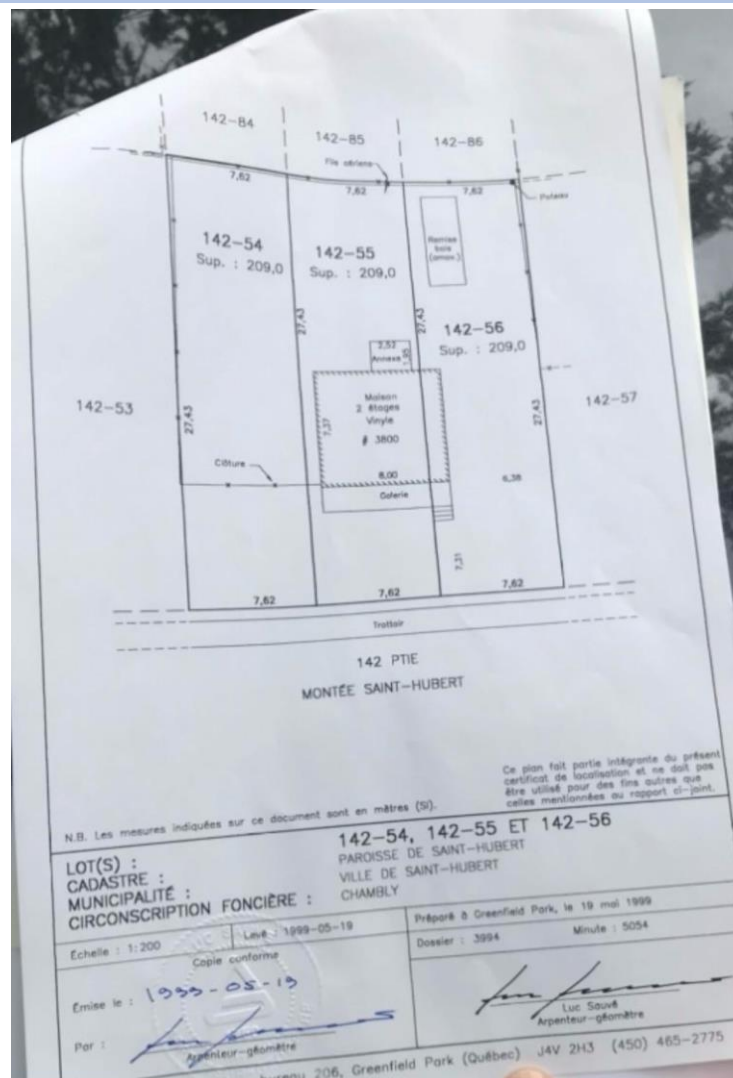
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Consultant Inc.

Description

- Le 3800, montée Saint-Hubert, est une maison unifamiliale de deux étages construite en 1955.
- S'apparente au courant architectural de la modernité nord-américaine.
- Le 3800, montée Saint-Hubert, est construit sur un plan presque carré avec un volume secondaire en saillie à l'arrière.

Évolution du bâtiment (selon Google Street View)



2007



2009



2011



2016



2017



2018



2019



2020



2021



2023

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange Consultant Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Moyen-faible Il fait partie du développement de type banlieue automobile de l'ancienne Ville de Saint-Hubert.
Contribution à l'histoire locale	Faible Le bâtiment ne constitue pas un élément fondateur ou un jalon de l'évolution urbaine du lieu.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Le revêtement actuel de vinyle remplace un matériau non identifié et, en façade principale, les ouvertures à l'étage sont de proportions incohérentes.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen-faible Le bâtiment s'inscrit dans la typologie du cottage et présente des éléments caractéristiques communs au courant de la modernité nord-américaine
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Quant aux thèmes de qualité du paysage culturel d'appartenance à un système de qualité de repère visuel et de vues significatives, ils ne s'appliquent pas au bâtiment étudié.
Conclusion	La valeur globale proposée pour le 3800, Montée Saint-Hubert est faible .

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 106 700 \$

Terrain : 250 800\$

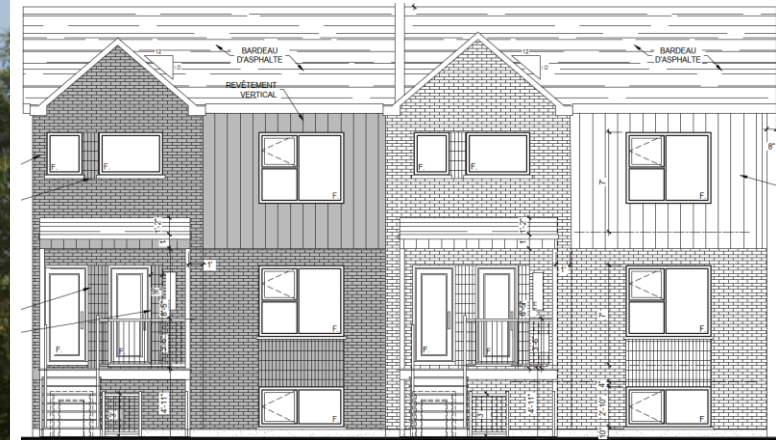
Prix de vente de la propriété

Prix: 500 000 \$

Date de la vente: 2024/01/31

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

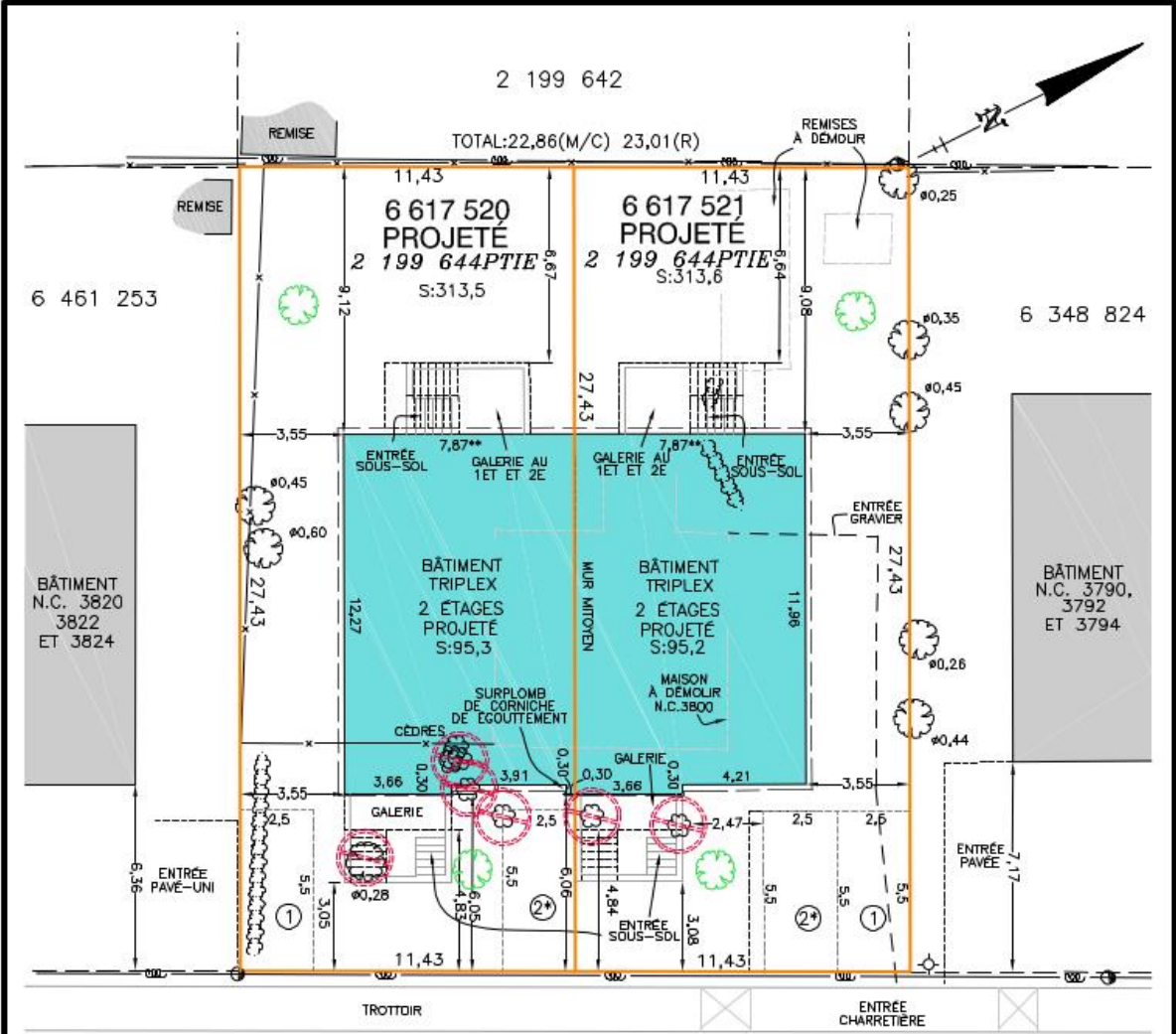
Description



Le projet consiste à réaliser 2 habitations trifamiliales 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



3820-3830



Bâtiment projeté



3790-3794



3780-3784

Montée Saint-Hubert



3813-3817



3805



3775



3765-3767

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Faible. Outre de témoigner du développement de type banlieue automobile de l'ancienne Ville de Saint-Hubert, de s'inscrire dans la typologie du cottage et de présenter des éléments caractéristiques communs au courant de la modernité nord-américaine.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne. Étant donné que le revêtement actuel, du vinyle, remplace un matériau non identifié et que, en façade principale, les ouvertures à l'étage sont de proportions incohérentes.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Aucun fait significatif à ce niveau n'a été relevé.
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">• Deux habitations trifamiliales;• Structure jumelée;• Asymétrie au niveau des couleurs entre les 2 bâtiments jumelés;• Plantation d'arbres et aménagement de 4 cases de stationnement;• 1 000 000 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Les locataires ont été avisés de la demande d'autorisation de démolition et se sont engagés à quitter le logement avant le 30 avril prochain.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible 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 3800, montée Saint-Hubert, dans l'arrondissement Saint-Hubert, aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition et que des demandes de permis de construction pour la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé le cas échéant, soit 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 le terrain;
 - 2.2° une copie des résolutions approuvant les plans 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 valeur patrimoniale faible 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 3800, montée Saint-Hubert, dans l'arrondissement Saint-Hubert, aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition et que des demandes de permis de construction pour la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé le cas échéant, soit 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 le terrain;
 - 2.2° une copie des résolutions approuvant les plans 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. Gris Orange Consultant Inc. (2023) *Étude de l'intérêt patrimonial, 3800, montée Saint-Hubert, Ville de Longueuil*, 37 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci