

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Gabrielle Allain, urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 24 septembre 2024

Plan de présentation

3865, rue Caron | 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

3865, rue Caron | Saint-Hubert

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

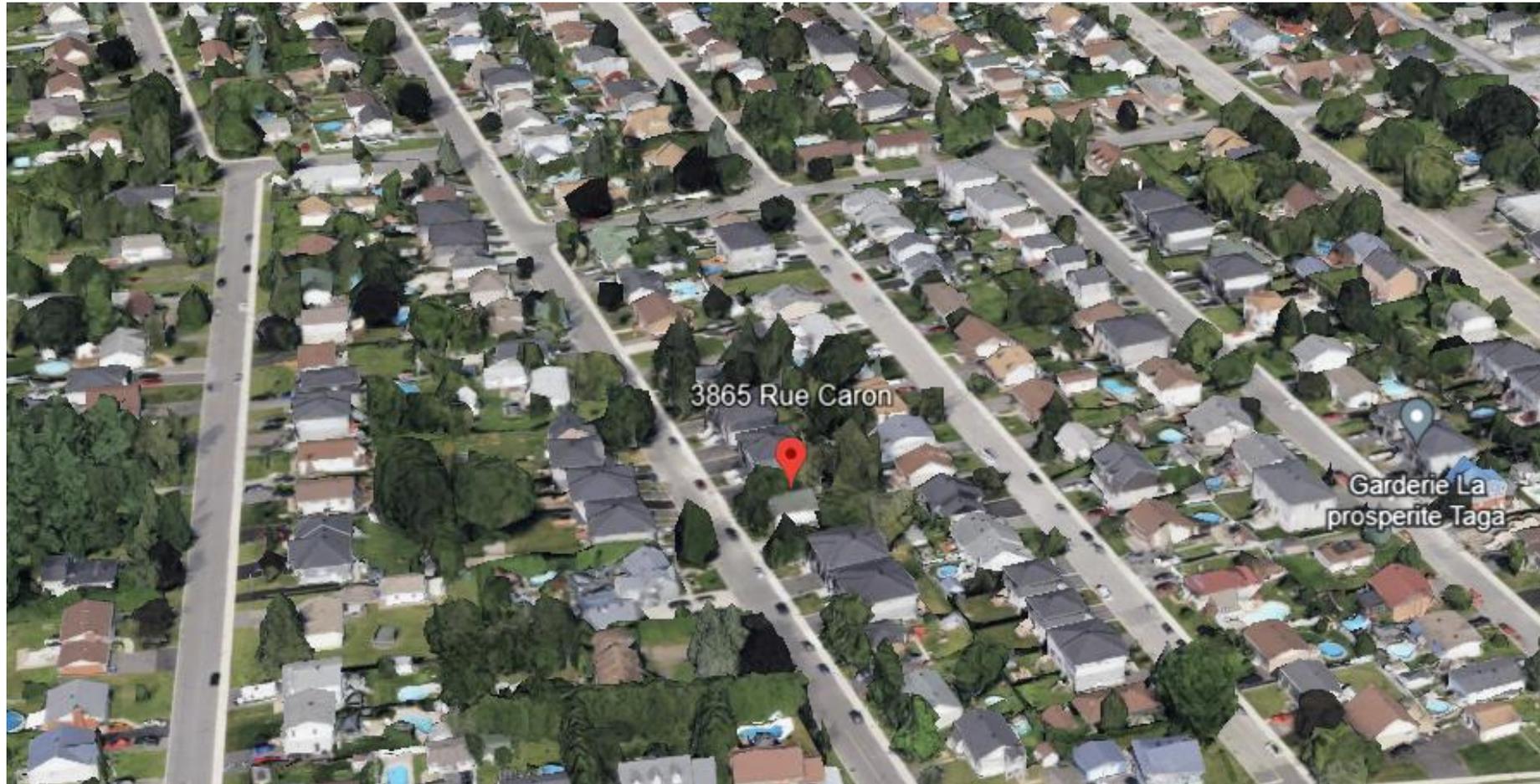
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1948.

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

Localisation



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

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

Description

- Le bâtiment d'origine a été modifié au niveau du volume, par la construction d'une fondation surélevée. Le revêtement, les fenêtres et les portes ne sont pas d'origine;
- L'authenticité et l'intégrité de cet immeuble vandalisé sont compromises.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2009



2011

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un évènement particulier.
Contribution à l'histoire locale	Faible L'immeuble a été construit après la Deuxième Guerre mondiale, ce qui correspond à une période de construction massive afin de contrer la crise du manque de logement de l'époque dû au retour des vétérans, à l'exode rural et au développement de nouveau secteur de Saint-Hubert comme Brookline, Springfield et Castel Garden dont les noms romantiques sont des promesses de réussites.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Le bâtiment a été surélevé pour construire une fondation, qui modifie définitivement le volume du cottage. Le revêtement, les ouvertures et les fenêtres ont été remplacés. L'authenticité et l'intégrité du bâtiment ont été compromises par les modifications apportées et le manque d'entretien.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen faible Cet immeuble fait référence à la typologie architecturale des « Patterns Books » américains modèle modeste de base. Ce genre de bâtiment existe partout au Québec en meilleur état parce que l'entretien y a été continu.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le 3865, rue Caron est une résidence dénaturée, sans histoire pour son environnement. Elle ne fait pas partie d'un ensemble à préserver de façon particulière puisque ce modèle a été reproduit à plusieurs exemplaires. L'environnement de cette maison présente tous les types de volume, de structure de bâtiment. Le manque d'entretien de cette propriété et porte préjudice à ses voisins.
Conclusion	Le 3865, rue Caron, Saint-Hubert n'est pas un bâtiment significatif, il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière et est désuet tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 82 900 \$

Terrain : 169 400 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 245 000 \$

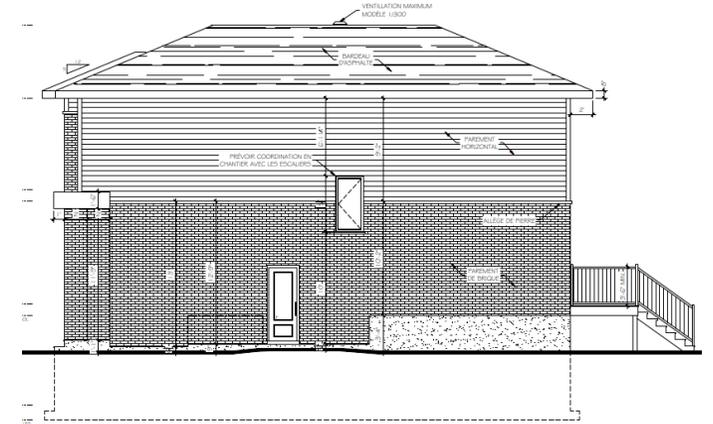
Date de la vente: 2017-08-31

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

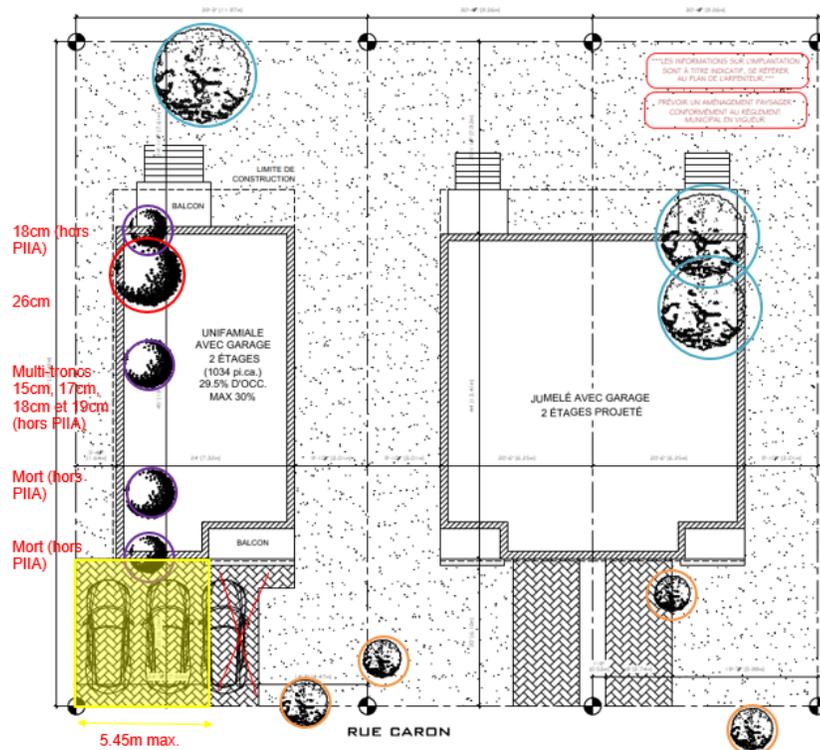


Le projet consiste à construire une habitation unifamiliale de structure isolée.



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



- ARBRE À GRAND DÉPLOIEMENT REQUIS
- ARBRE À CONSERVER ET À PROTÉGER LORS DES TRAVAUX
- ARBRE À ABATTRE
- ARBRE À ABATTRE (HORS PIIA)
- ARBRE À ABATTRE, VOIR LE CERTIFICAT D'AUTORISATION D'ABATTAGE D'ARBRE #2024-05561

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



3803-3805 et 3815-3817



Futur 3865



Future habitation
unifamiliale jumelée



3881 et 3885

3891 et 3895

Rue Caron



3888 et 3884



3896 et 3890-3892



3900

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. Les modifications touchent le volume, les ouvertures, les fenêtres et le revêtement extérieur.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. 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">• Habitation unifamiliale• Structure isolée • 300 000 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le bâtiment est vacant.

Recommandation de la DAU

- Considérant la faible valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé s'intègre adéquatement au voisinage;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3865, rue Caron, 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 faible valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé d'intègre adéquatement au voisinage

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3865, rue Caron, 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° 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;
- 3° 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 2°. 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, 3865, rue Caron, Saint-Hubert, Longueuil*, 36 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci