

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marie-Ève Thibert, Architecte**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 19 novembre 2024

Plan de présentation

3865, rue Paré | 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 Recommandations

6 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

3865, rue Paré | Saint-Hubert

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

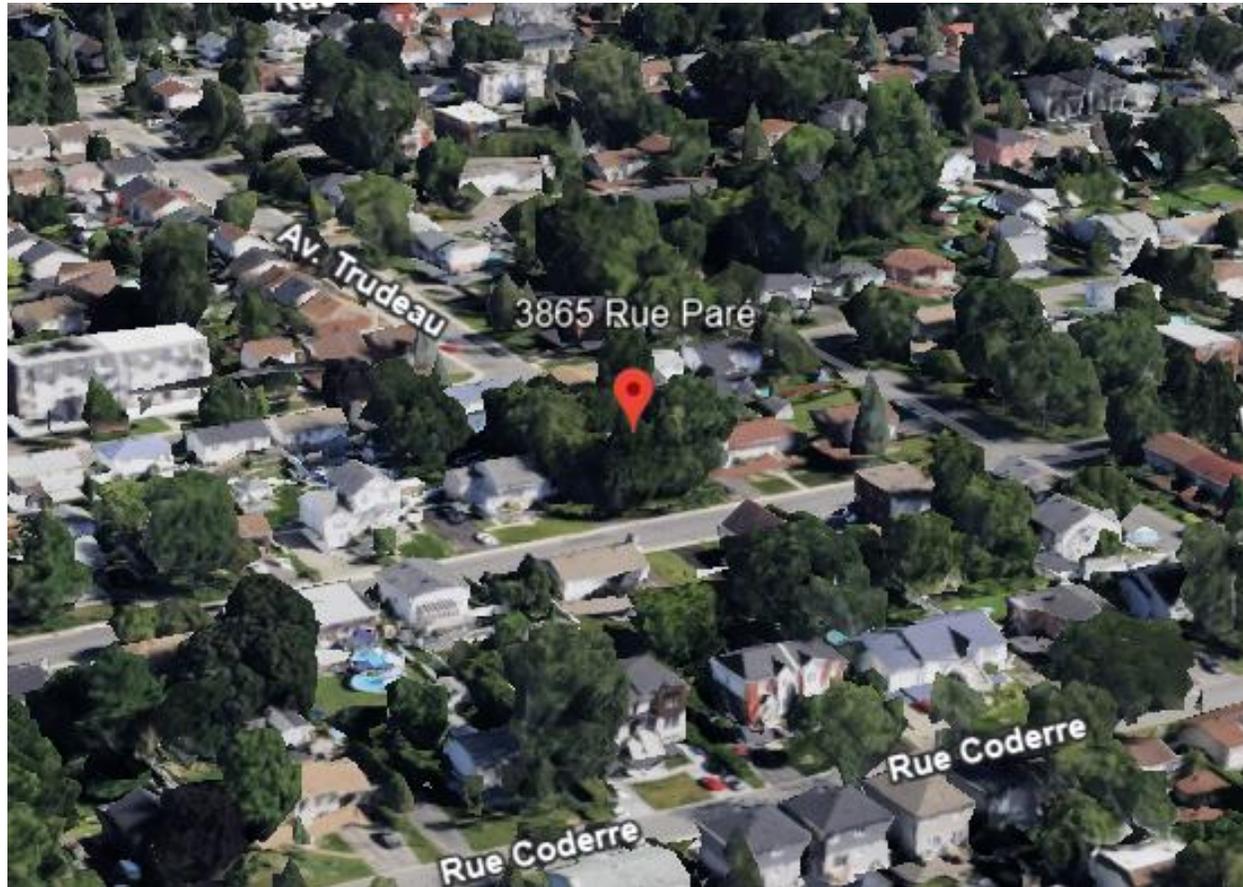
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1958.

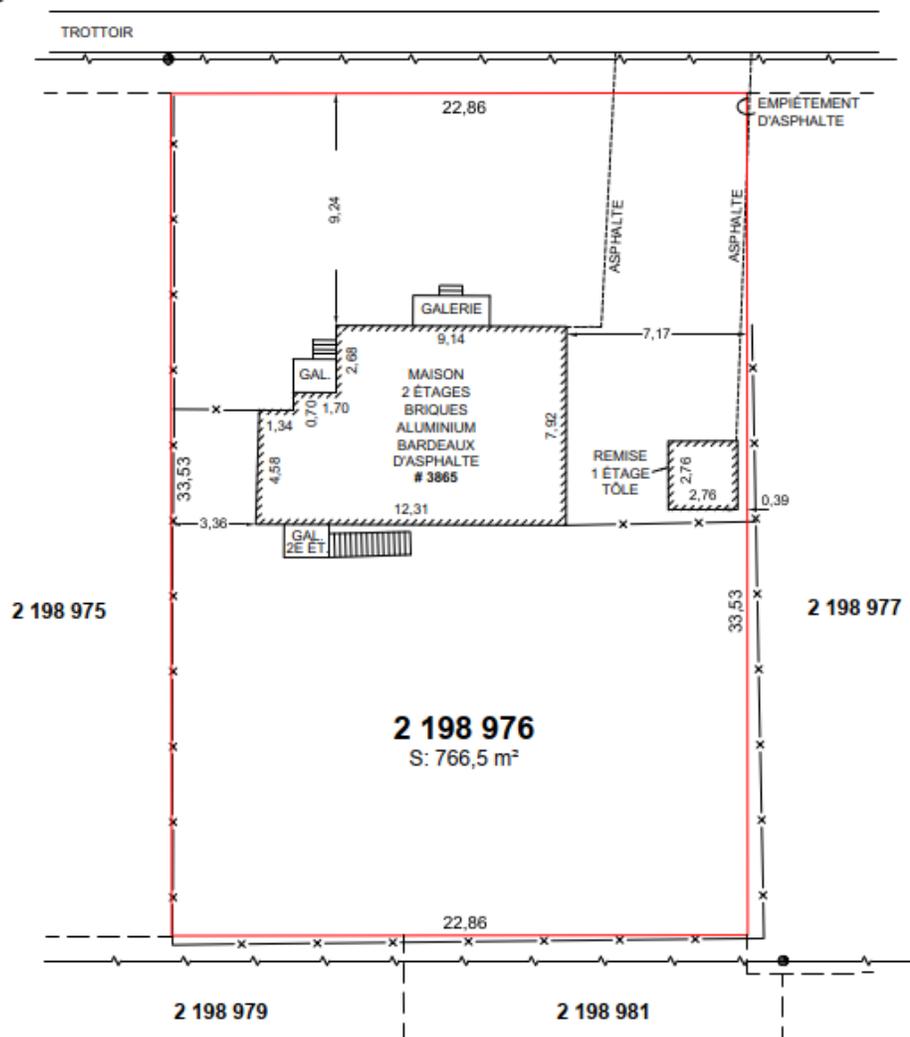
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Mme Hélène Léveillé

Description

- Le bâtiment a été construit en 1958.
- Le bungalow d'origine a été agrandi en 1976, dénaturant complètement le volume de la toiture, la fenestration, l'usage.
- Par le manque d'entretien du couvert végétal, la maison est peu visible de la rue depuis plus de 11 ans.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2009



2012



2020

Rapport d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Mme Hélène Léveillé

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un évènement particulier.
Contribution à l'histoire locale	L'immeuble été construit après la Deuxième Guerre mondiale ce qui correspond à la période de construction de transition des années cinquante engagées vers la modernité et le confort urbain.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Le bungalow d'origine a été agrandi en 1976, dénaturant complètement le volume de la toiture, la fenestration, l'usage. La détérioration des matériaux internes et externes d'additionne et font que le bâtiment est en fin de vie utile.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Cet immeuble correspond faiblement à la typologie architecturale des «Patterns Books» de la SCHL modèle modeste de base. Aujourd'hui avec la transformation de 1976, il est un cottage, immeuble de deux étages sans plus.
Contribution à un ensemble à préserver	Le 3865, rue Paré est une tâche pour son environnement. Il ne fait pas partie d'un ensemble à préserver à cause de la piètre qualité de son agrandissement d'amateur, de la détérioration intérieure et extérieure irréversible de l'ensemble du bâtiment, et à cause du couvert végétal anarchique. Cet immeuble réduit la valeur de ses voisins.
Conclusion	Le 3865, rue Paré, Saint-Hubert n'est pas un bâtiment significatif, il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière et est en fin de vie utile. Ce terrain et cet immeuble aurait avantage à être démolie pour s'harmoniser avec l'environnement et faire cesser les irritants de cohabitation difficile.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 107 100\$

Terrain : 226 700\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 330 000\$

Date de la vente: 2022-08-21

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



3815



3845-3855



Futur bâtiment



3875



3885

Rue Paré

3810-3812



3850



3860



3870-3880



3890



A
v
e
n
u
e

T
r
u
d
e
a
u

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne possède pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Élevée. Selon le rapport d'expertise, de nombreuses modifications ont été effectuées (volume de la toiture, fenestration, usage, etc.).
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyenne. Selon le rapport d'expertise, le manque d'entretien rend cette propriété vulnérable.
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none">• Usage projeté sur le terrain• Implantation• Architecture• Aménagement du terrain	<ul style="list-style-type: none">• Deux nouvelles habitations unifamiliales comprenant un logement accessoire au sous-sol.• Structure jumelée.• Architecture sobre inspirée du style scandinave.• la cour avant comprend deux arbres matures ainsi que l'aménagement des stationnements.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	L'immeuble est inoccupé depuis quelques années.

Recommandation de la DAU

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

Les membres du CCU recommandent à la majorité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3865 rue Paré, dans l'arrondissement Saint-Hubert.

- 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 Paré, Saint-Hubert, Longueuil, 30 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci