

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Gabrielle Allain, urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 27 août 2024

Plan de présentation

3920, 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

3920, rue Caron | Saint-Hubert

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

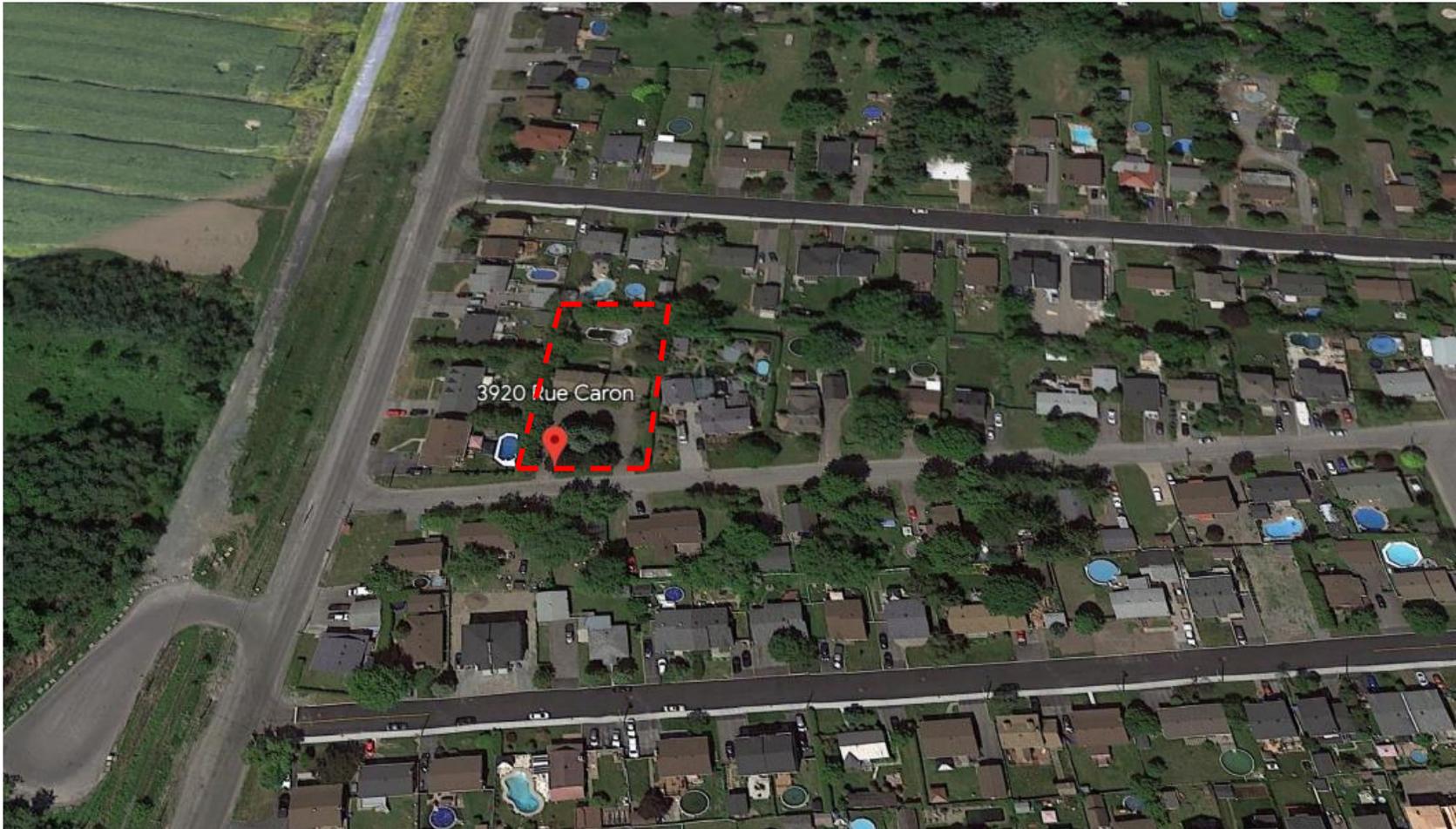
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1972.

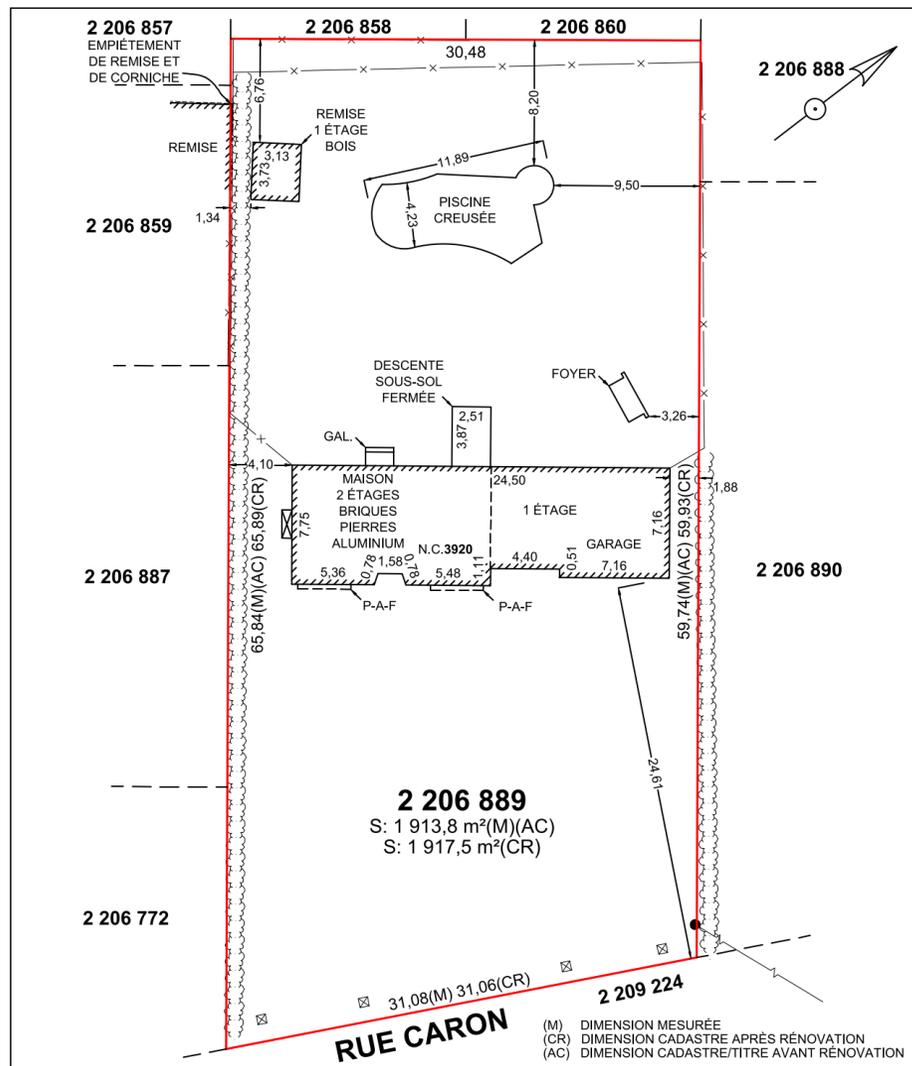
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 bâtiment est demeuré une propriété résidentielle unifamiliale depuis sa construction.
- Le parement d'un mur n'était pas terminé en décembre 1972.
- Une piscine a été ajoutée en 1975.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2009



2011

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange consultant inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Depuis sa construction en 1972, le bâtiment est demeuré une propriété résidentielle unifamiliale.
Contribution à l'histoire locale	Le bâtiment s'inscrit de manière cohérente dans l'histoire locale. Ni le bâtiment ni ses occupants n'ont de contribution particulière en regard de la chronologie du développement du secteur.
Degré d'authenticité et d'intégrité	L'absence de demande de permis de transformation et la grande cohérence architecturale du bâtiment nous permettent d'avancer que le niveau d'authenticité est élevé. Les éléments caractéristiques liés à la forme, la matérialité, les saillies et la toiture, bien que présentant certains signes d'usure, semblent posséder un haut niveau d'intégrité.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le bâtiment étudié présente de référents au courant Second Empire (néo-Second Empire).
Contribution à un ensemble à préserver	Le bâtiment ne fait pas partie d'un ensemble à préserver.
Conclusion	La valeur globale proposée pour le 3920, rue Caron est moyenne.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 235 900\$

Terrain : 245 100\$

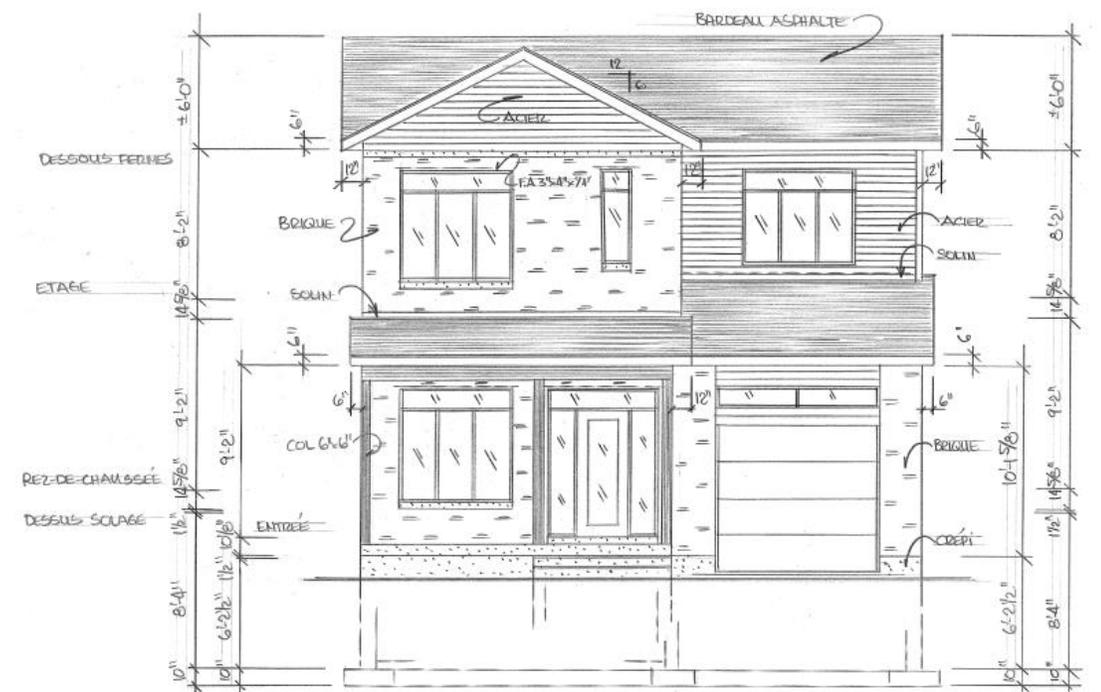
Prix de vente de la propriété

Prix: 550 000\$

Date de la vente: 2022-12-01

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



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

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



8370, boulevard Kimber



Futur 3920



Futur 3910



3900



3892 et 3896

Rue Caron



3925



3905



3891 et 3895



3881 et 3885



3865

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Moyenne. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente une valeur patrimoniale moyenne.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment n'a pas subi de transformation depuis la construction.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne contribue pas à la détérioration de la qualité de vie du voisinage.
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	Deux habitations unifamiliales Structure isolée 378 480\$ par bâtiment.
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 valeur patrimoniale moyenne de l'immeuble à démolir;
- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé s'intègre adéquatement au voisinage.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3920, 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 valeur patrimoniale moyenne de l'immeuble à démolir;
- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé s'intègre adéquatement au voisinage.

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3920, 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. LAPLANTE, Simon (2023) *Résumé de visite du bâtiment situé au 3920 rue Caron, Saint-Hubert (Longueuil)*, Gbi, 61 pages
2. RICHARD, Geneviève (2023) *Étude de l'intérêt patrimonial*, Gris Orange consultant inc. 53 pages
3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci