

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Gabrielle Allain, urbaniste**

**Direction de l'aménagement et de l'urbanisme**

Date: 27 août 2024

# Plan de présentation

4100, rue Redmond | 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

4100, rue Redmond | Saint-Hubert

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

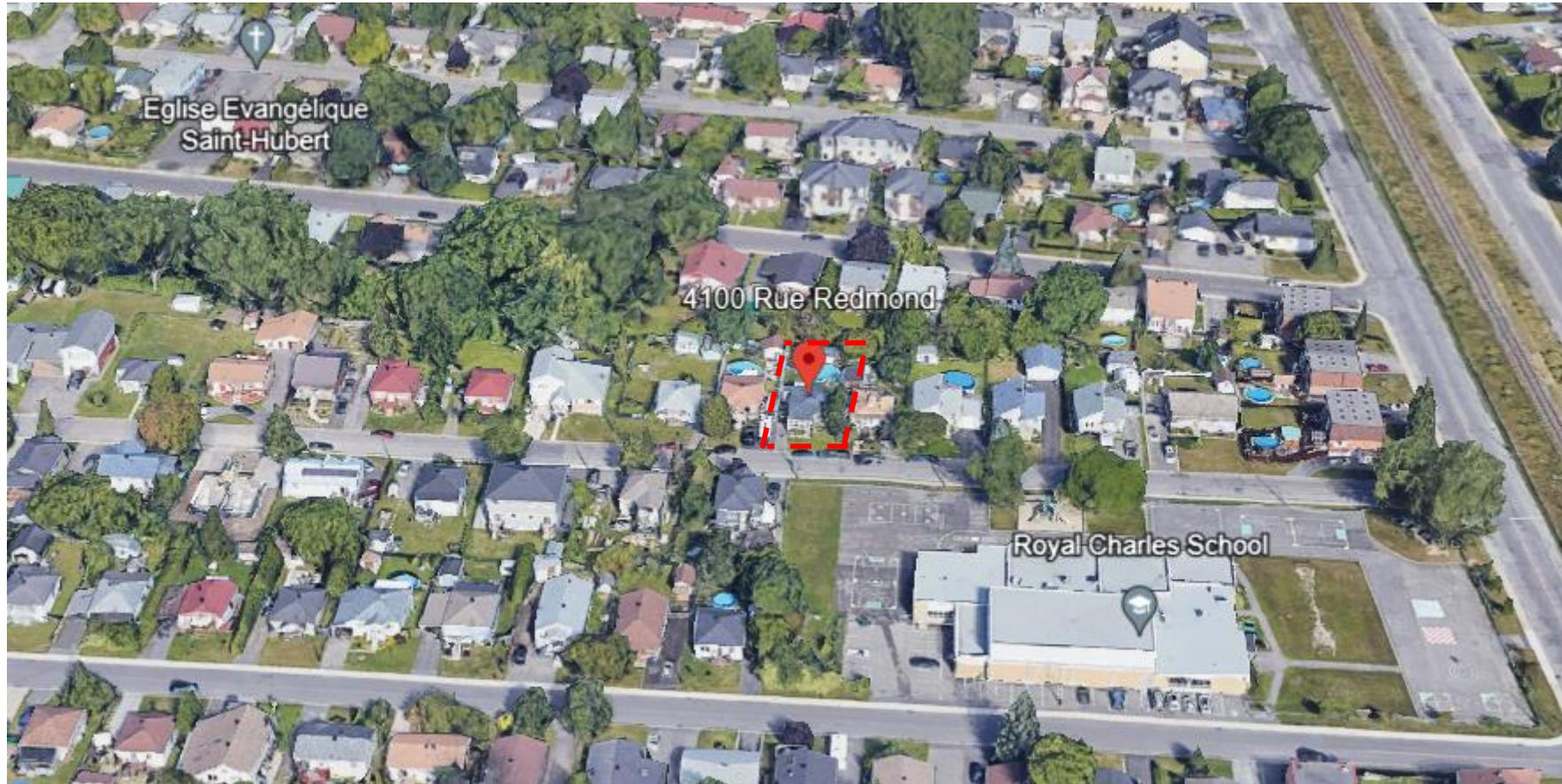
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1958.

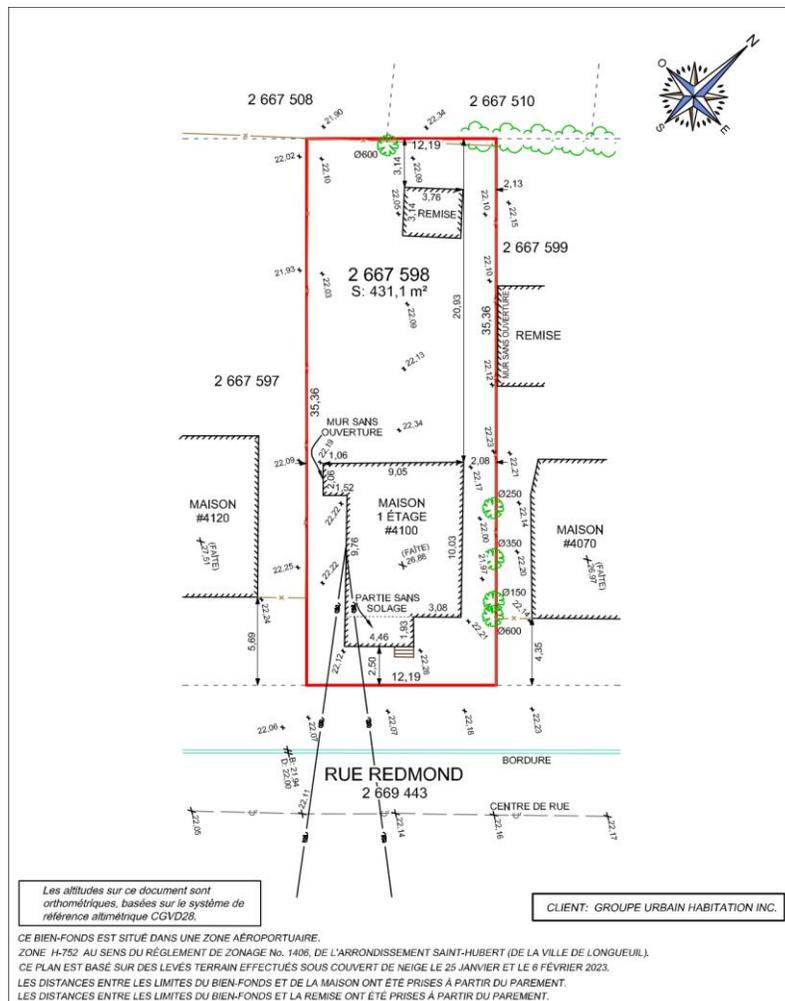
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 d'Hélène Léveillé

## Description

- Le bâtiment représente un modèle d'habitations simple, à la limite du modèle du chalet;
- Il fait partie de la vague de construction de l'après-guerre;
- Le bâtiment fait partie d'un ensemble de résidences unifamiliales de ce type bungalow-chalet.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2015



2020



2022

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	<b>Faible</b> L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou un évènement particulier.
Contribution à l'histoire locale	<b>Faible</b> L'immeuble correspond à la période de construction d'après-guerre des années cinquante qui répond aux besoins de logements.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Moyen-faible</b> Modifications qui touchent le volume, le parement, les fenêtres et les saillies, le modèle reste toutefois lisible.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Faible</b> Correspond à la typologie architecturale des bungalows des « Patterns Books » des modèles de base.
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Moyen</b> Le 4100, rue Redmond est une résidence unifamiliale modeste qui fait partie d'un environnement significatif du développement du secteur. Cet immeuble présente un intérêt de témoignage historique sans plus. Cet immeuble est en fin de vie utile.
Conclusion	Le 4100, rue Redmond Saint-Hubert, n'est pas un bâtiment significatif par sa valeur patrimoniale et architecturale. Il présente une valeur d'ensemble qui témoigne du développement du secteur, mais il est en fin de vie utile de façon irréversible.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 63 700\$

Terrain : 137 800\$

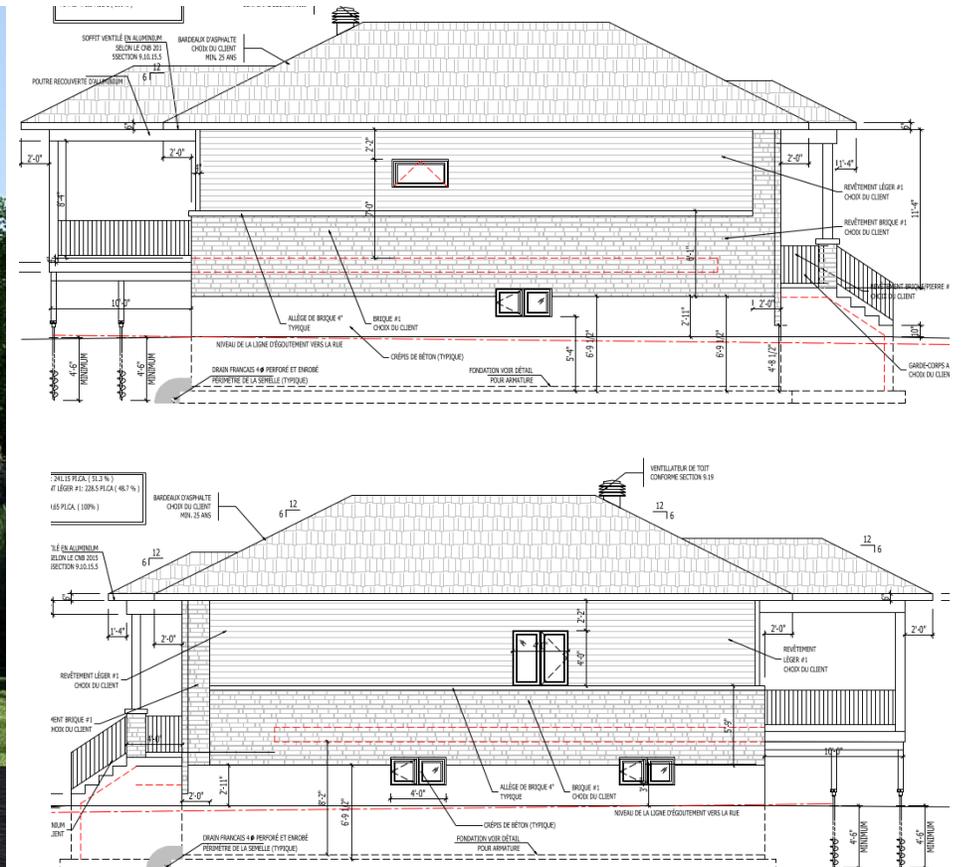
Prix de vente de la propriété

Prix: 150 000\$

Date de la vente: 2022-11-29

# 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

Intégration au voisinage



4140



4120



4100



4070



4050

## Rue Redmond



4145



4125



5525, boulevard Maricourt

# Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	<b>Faible.</b> Selon le rapport patrimonial, le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Moyen-faible.</b> Les modifications touchent le volume, le parement, les fenêtres et les saillies.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Aucune.</b> Le rapport d'expertise ne fait mention d'aucun fait à ce niveau.
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none"><li>• Usage projeté sur le terrain</li><li>• Implantation</li><li>• Architecture</li><li>• Aménagement du terrain</li> <li>• Valeur estimée des interventions</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Habitation unifamiliale;</li><li>• Structure isolée;</li><li>• Toiture à quatre versants, revêtement extérieur de brique et revêtement léger;</li><li>• Stationnement en marge avant. Plantation d'un arbre à grand déploiement en marge avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager;</li><li>• 450 000 \$</li></ul>
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 4100, rue Redmond, 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 s'intègre adéquatement au voisinage.

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 4100, rue Redmond, 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.

# Références

1. LÉVEILLÉE, Hélène (2023) *Analyse de la valeur patrimoniale 4100, rue Redmond, Saint-Hubert, Longueuil*, IR, 28 pages
2. PELLETIER, Gervais (2023) *Évaluation des rénovations \ Propriété sise au 4100, rue Redmond St-Hubert*, Gervais Pelletier rénovations inc. 3 pages
3. POULIN, Richard (2023) *Rapport domiciliaire*, Inspection Summun inc., 66 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, *Évaluation municipale 2022-2023-2024*

**Merci**