

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Gabrielle Allain**

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

Date: 24 septembre 2024

# Plan de présentation

4200, de la Légion | 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

4200, de la Légion | Saint-Hubert

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

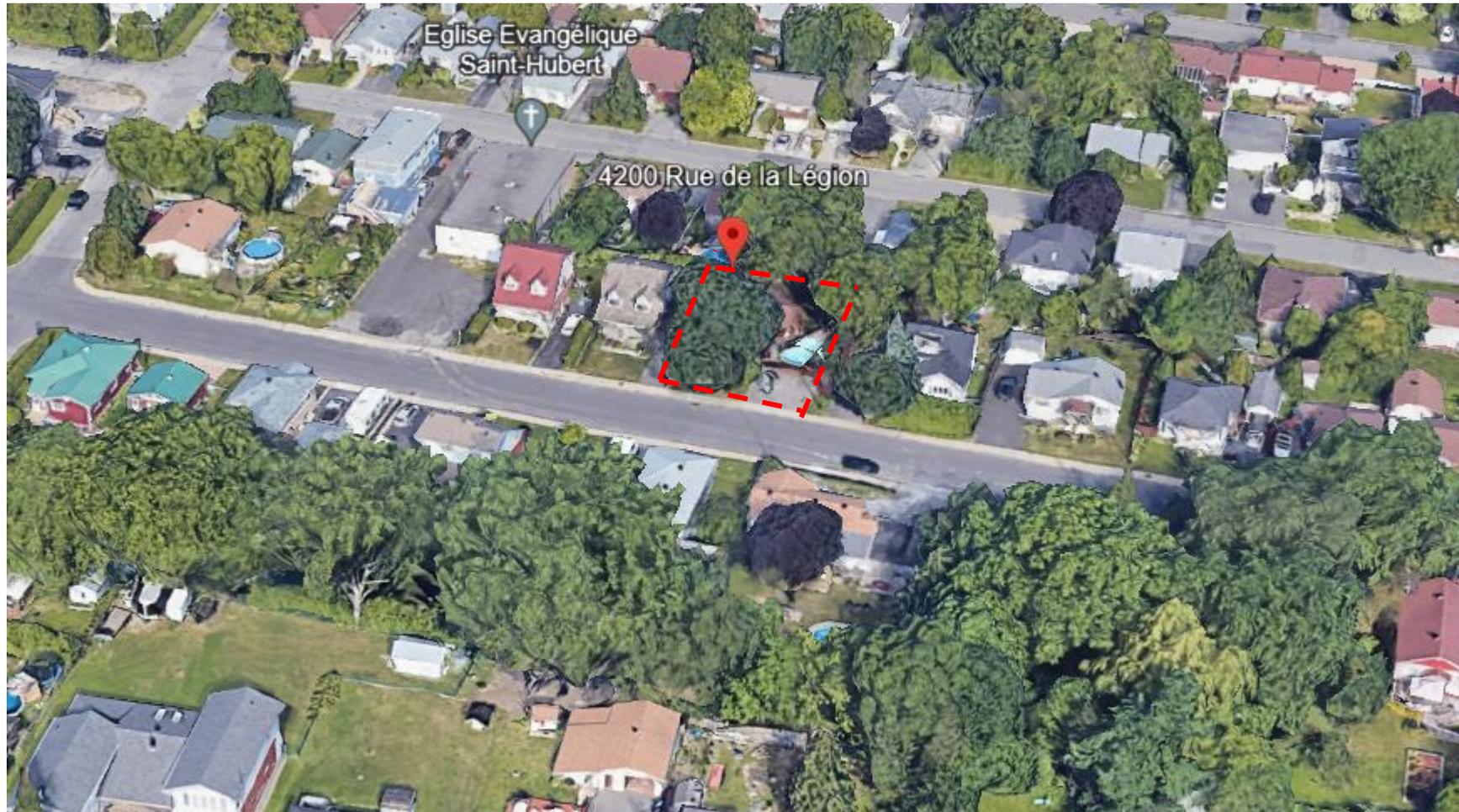
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1941.

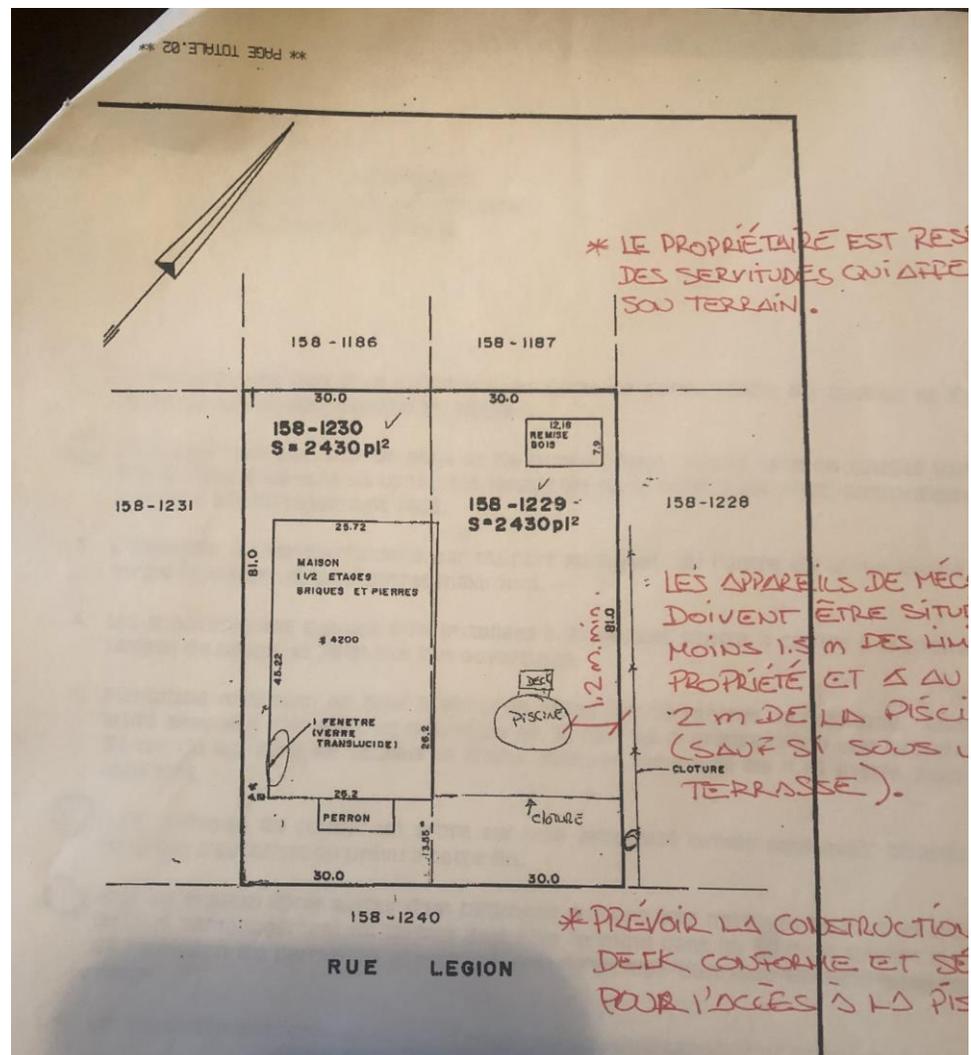
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Léveillée

## Description

- le bâtiment a été construit pendant la Deuxième Guerre mondiale;
- cet immeuble se développe sur plan rectangulaire, d'un volume d'un étage, recouvert d'un toit en pente à quatre versants, percé de lucarnes à pignon aux façades avant et arrière;
- l'immeuble a conservé plusieurs de ses caractéristiques d'origine.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2012



2015



2021

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillé

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	<b>Faible</b> L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un évènement particulier.
Contribution à l'histoire locale	<b>Faible</b> L'immeuble a été construit en 1941 avant la fin de la Deuxième Guerre mondiale, ce qui correspond à une période de construction massive de logements afin de contrer la crise du manque de logement de l'époque dû aux ouvriers d'usine de Guerre et à l'exode rural.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Moyen faible</b> Le bâtiment est construit sur un vide-sanitaire. Les fenêtres ont été remplacées. L'immeuble a conservé plusieurs de ses caractéristiques d'origine, mais sa construction sur vide sanitaire a compromis sa stabilité structurale.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Moyen faible</b> Cet immeuble fait référence à la typologie architecturale des bungalows des «Patterns Books » de la SCHL modèle de base. Ce genre de bâtiment existe partout au Québec en plus ou moins bon état.
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Faible</b> Le 4200, rue de la Légion est une résidence 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 et de structure de bâtiment.
Conclusion	Le 4200, rue de la Légion, n'est pas un bâtiment significatif, ne présente pas de valeur patrimoniale particulière, sa structure est endommagée et son intérieur désuet. Le « Bungalow » est présent partout au Canada. Il n'est pas un exemple unique ni le dernier représentant de ce modèle. L'environnement du 4200, rue de la Légion est perturbé par la construction de bâtiments contemporains qui ne cadrent pas dans l'environnement. Le processus de transformation des bâtiments de la rue est déjà amorcé. Il reste à savoir si les projets de remplacement seront égaux ou supérieurs aux bâtiments sacrifiés à la densité et à la rentabilisation des infrastructures en place.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 74 700\$

Terrain : 162 500\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 325 000\$

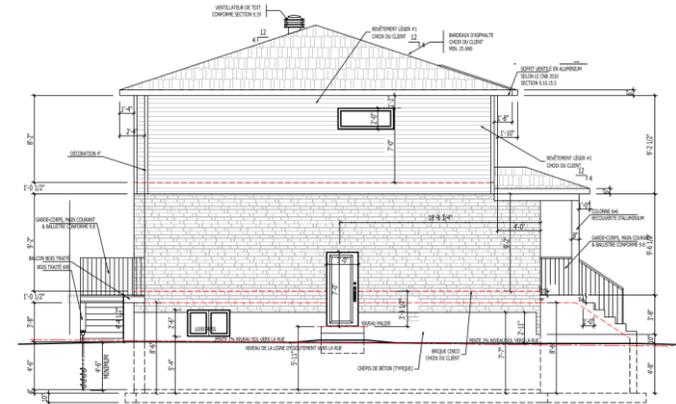
Date de la vente: 2022-04-28

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Description

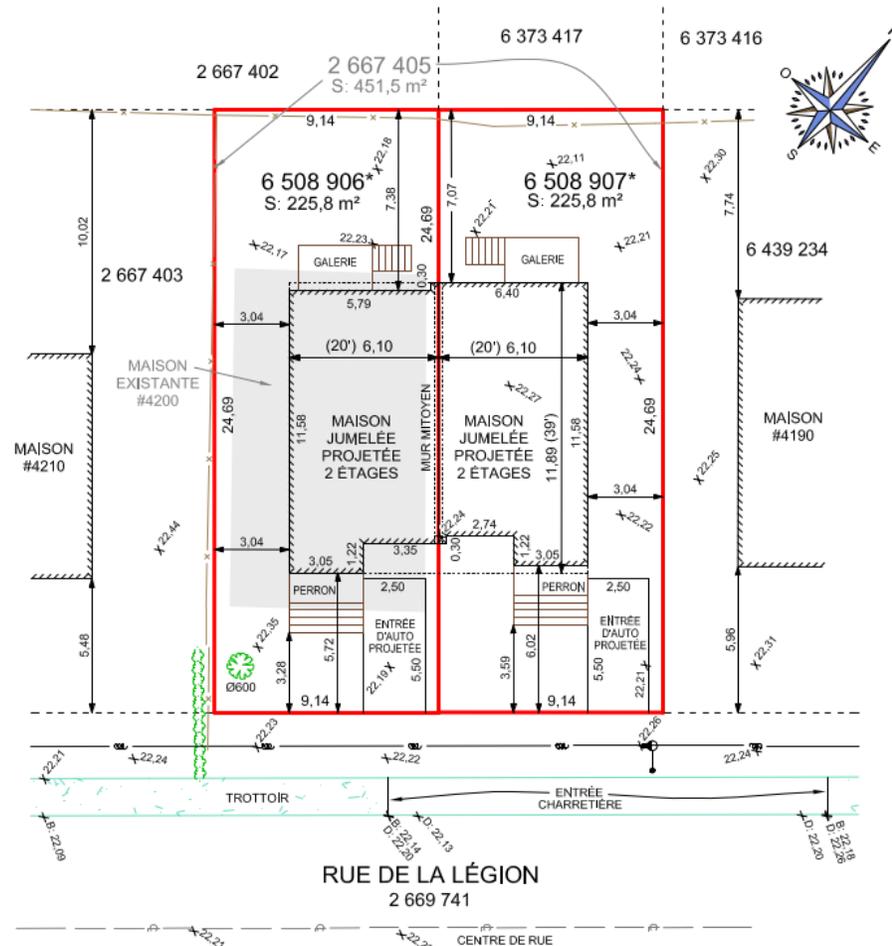


Le projet consiste à construire deux habitations unifamiliales de structure jumelée,



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Plan de l'aménagement du terrain proposé



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



4230



4210



4204-4200



4190-4180

## Rue de la Légion



4235



4195



4175



4165-4167

## Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Faible.</b> Les modifications touchent seulement les fenêtres.
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>• deux habitations unifamiliales;</li><li>• structure jumelée;</li><li>• toiture à 4 versants, revêtement extérieur de brique et revêtement léger;</li><li>• stationnement en marge avant. Plantation d'un arbre à grand déploiement en marge avant sur lot 6 508 907. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager;</li><li>• 578 000 \$ ( 289 000\$ par habitation).</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 4200, rue de la Légion, 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 4200, rue de la Légion, 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 4200, rue de la Légion, Saint-Hubert, Longueuil, IR*, 17 pages
2. PELLETIER, Gervais (2023) *Évaluation des rénovations \ Propriété sise au 4200, rue de la Légion St-Hubert*, Gervais Pelletier rénovations inc., 2 pages
3. POULIN, Richard (2023) *Rapport domiciliaire*, Inspection Summun inc., 58 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, *Évaluation municipale 2022-2023-2024*

**Merci**