

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier, urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 25 mars 2025

Plan de présentation

4540, montée Saint-Hubert | 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 Recommandation(s)

6 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

4540, montée Saint-Hubert | Saint-Hubert

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

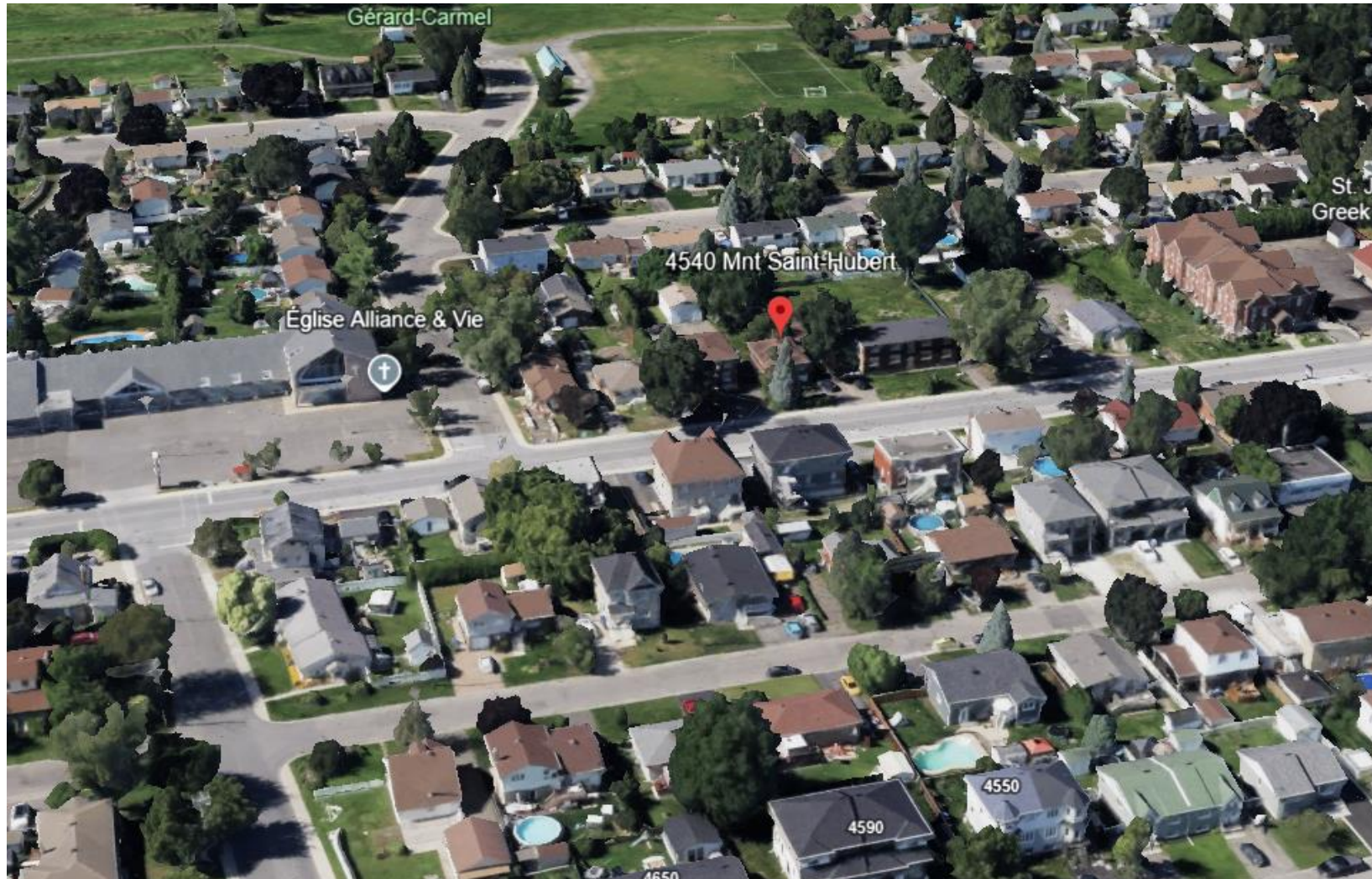
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1961.

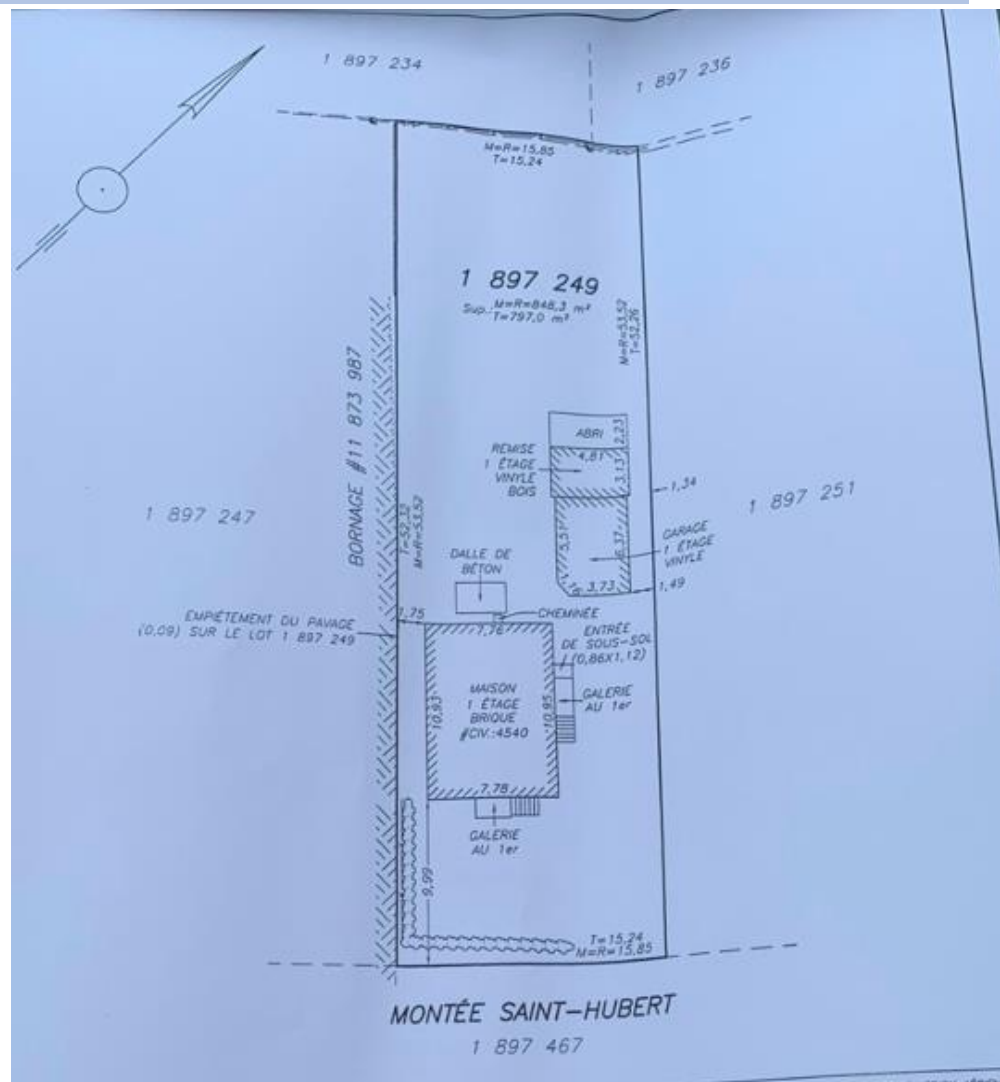
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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

- Bâtiment développé sur plan presque carré, d'un volume d'un étage recouvert d'un toit en pente pavillonnaire à quatre versants.
- Revêtement de la toiture, bardeaux d'asphalte complètement périmé.
- Revêtement extérieur des murs est de brique d'argile de cinq nuances. Ce revêtement est d'origine.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2012



2016



2018



2021



2023

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillé

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 été construit 16 ans après la fin de la Deuxième Guerre mondiale. Le modèle de cet immeuble ne fait pas référence aux maisons de vétérans, mais au modèle qui a suivi. Ce modèle de petite maison est désuet en 1961 parce qu'il a été remplacé par un nouveau modèle de la SCHL qui se développe sur plan rectangulaire d'un étage recouvert d'un toit en pente à deux versants dont le faîte est parallèle ou perpendiculaire à la rue. L'anachronisme de sa typologie fait qu'il ne contribue pas à l'histoire locale de la période de sa construction. Il induit en erreur ceux qui tentent de le rattacher à une période historique.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyen Le bâtiment présente une bonne part d'authenticité, mais son intégrité est compromise par la négligence qu'il a subie.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen-faible Cet immeuble fait référence à la typologie architecturale de la SCHL modèle de base, mais de modèle anachronique. 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	Moyen-faible Le 4540, montée Saint-Hubert 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, de structure de bâtiment. Le manque d'entretien rend vulnérable cette propriété et porte préjudice à ses voisins.
Conclusion	Le 4540, montée Saint-Hubert, Saint-Hubert n'est pas un bâtiment significatif, il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière et est désuet. Cette construction a été reproduite à des milliers d'exemplaires, elle est anachronique par rapport à sa date de construction. Le zonage de cette portion du territoire ne permet plus la construction d'unifamiliale ce qui condamne, à court terme, le 4540, montée Saint-Hubert, à devenir un corps étranger dans son milieu d'origine.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 115 200 \$

Terrain : 339 300 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 298 500 \$

Date de la vente: 2021-01-08

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

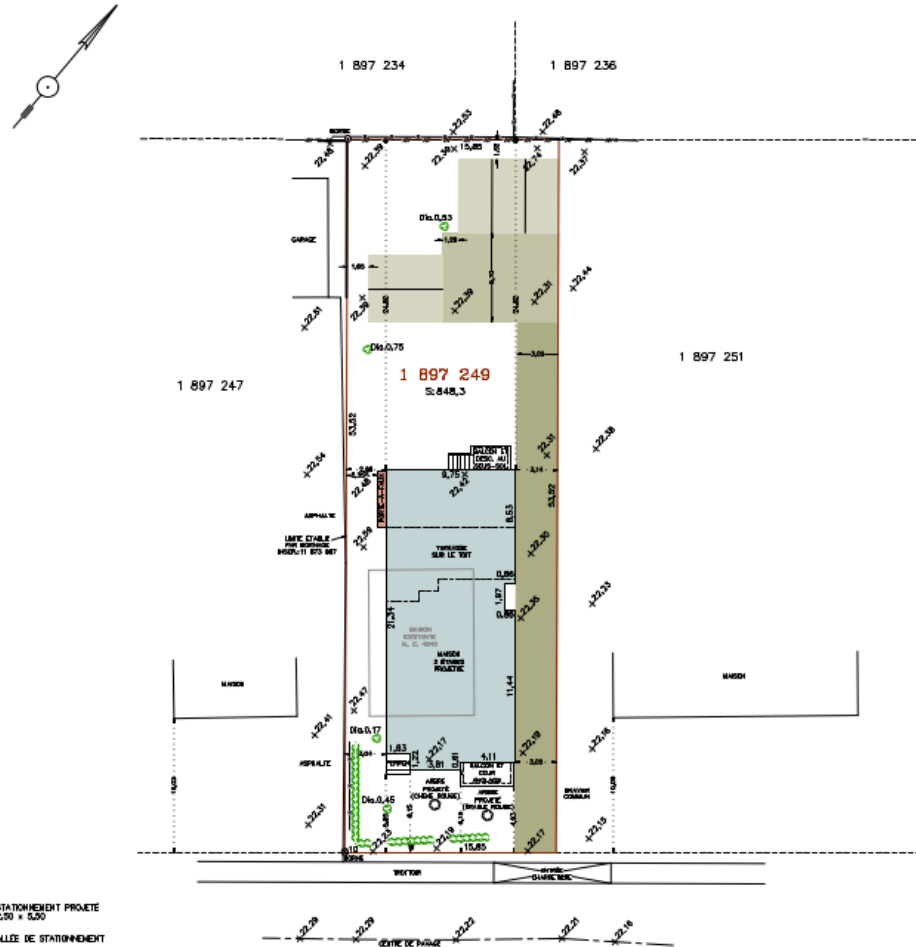
Description



Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale de 5 logements.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



4600

4550-4560-4570



Bâtiment projeté



4520



4500

Montée Saint-Hubert



4595-4597-4599

4565-4567



4545



4515

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Aucune. Bien que l'immeuble fasse référence à la typologie architecturale de la SCHL, modèle de base, et qu'il présente une bonne part d'authenticité.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne. Le bâtiment présente une bonne part d'authenticité, mais son intégrité est compromise par la négligence qu'il a subie.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Aucun fait significatif à ce niveau n'a été relevé dans le rapport d'expertise.
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 multifamiliale de 5 logements;• Structure isolée;• Revêtement en grande partie fait de maçonnerie, terrasse sur le toit;• Stationnement et aire d'agrément en cour arrière;• 800 000 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Les locataires vont quitter le bâtiment en date du 31 mars 2025.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 4540, montée Saint-Hubert, dans l'arrondissement Saint-Hubert, aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition et 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 bâtiment projeté s'intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 4540, montée Saint-Hubert, dans l'arrondissement Saint-Hubert, aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition et 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 (2024) *Analyse de la valeur patrimoniale, 4540, Montée Saint-Hubert, Saint-Hubert, Longueuil*, 50 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci