

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Gabrielle Allain, conseillère en urbanisme**

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

Date: 19 novembre 2024

# Plan de présentation

5340, avenue Irving | 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

5340, avenue Irving | Saint-Hubert

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

## Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1975.

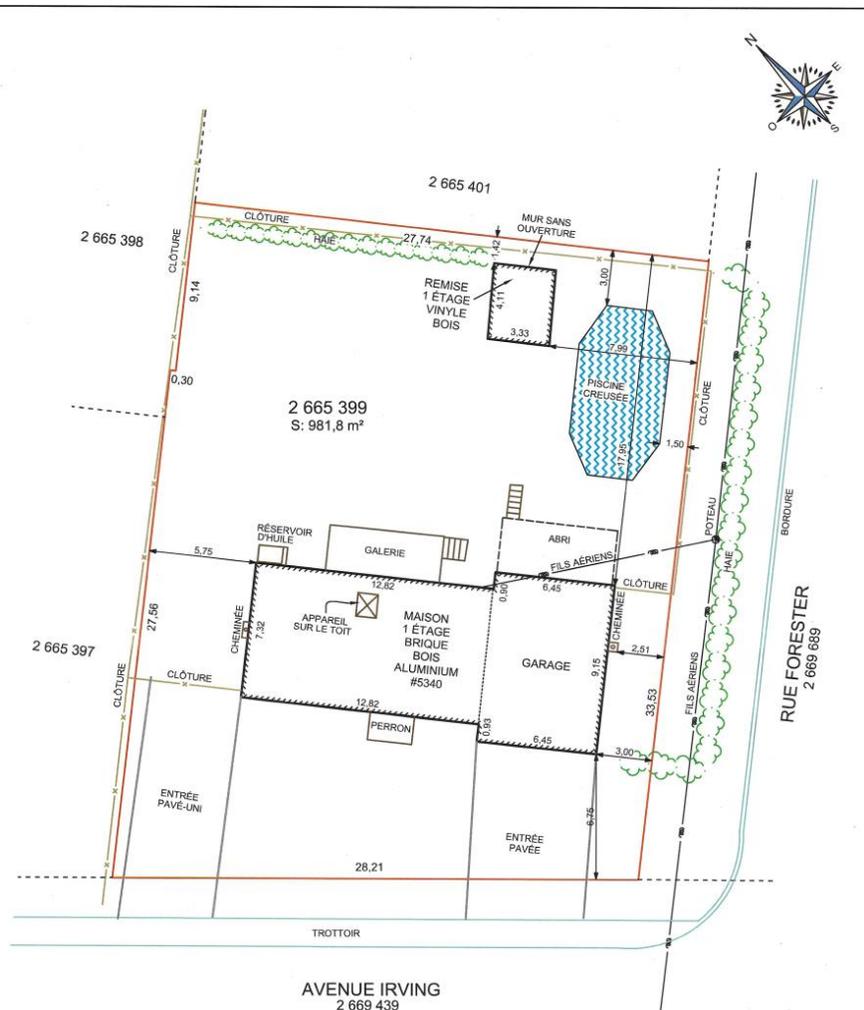
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 5340, avenue Irving, Saint-Hubert construit en 1975, s'inscrit dans l'effervescence des développements de construction, de résidence surtout unifamiliale, des villes après « Expo 67 » avant les Jeux Olympiques de 1976.
- Le revêtement se compose de brique de béton blanche caractéristique de ces années de construction (tout comme la brique de béton rose, grise et verte).
- Les fenêtres d'aluminium sont de type fixe et coulissant. Ces fenêtres pourraient être les fenêtres d'origine.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2012



2015



2020

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillé

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	<b>Moyen 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 1975 soit un an avant les Jeux Olympiques de Montréal. Cette période de construction sera marquée, comme celle de l'exposition universelle, par la pression montréalaise. La banlieue offre avec les transports en commun la possibilité de vivre autrement que dans un immeuble à logements montréalais et d'avoir un espace gazonné. Cet immeuble reste fidèle au modèle de la SCHL, reproduit à moult exemplaires qui constituent les banlieues-dortoirs.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Faible</b> Le 5340, rue Irving a été négligé et vandalisé de façon irréversible. L'authenticité et l'intégrité de l'immeuble sont compromises.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Moyen faible</b> Cet immeuble fait référence à la typologie architecturale des « Patterns Books » de la SCHL. Ce genre de bâtiment existe partout au Québec et au Canada et ce souvent en meilleur état.
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Faible</b> Le 5340, rue Irving, Saint-Hubert, ne fait pas vraiment partie d'un ensemble. Ces immeubles ne constituent pas des bâtiments à préserver de façon particulière puisque ce modèle a été reproduit à plusieurs exemplaires. L'environnement de cette maison présente des modèles de remplacement ou tous les types de volume, de structure de bâtiment se côtoient.
Conclusion	Le 5340, rue Irving à Saint-Hubert n'est pas un bâtiment significatif, ou unique, il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière, a été vandalisé, est désuet et manque d'entretien.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 92 100 \$

Terrain : 317 400 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 615 000 \$

Date de la vente: 2021-12-02

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

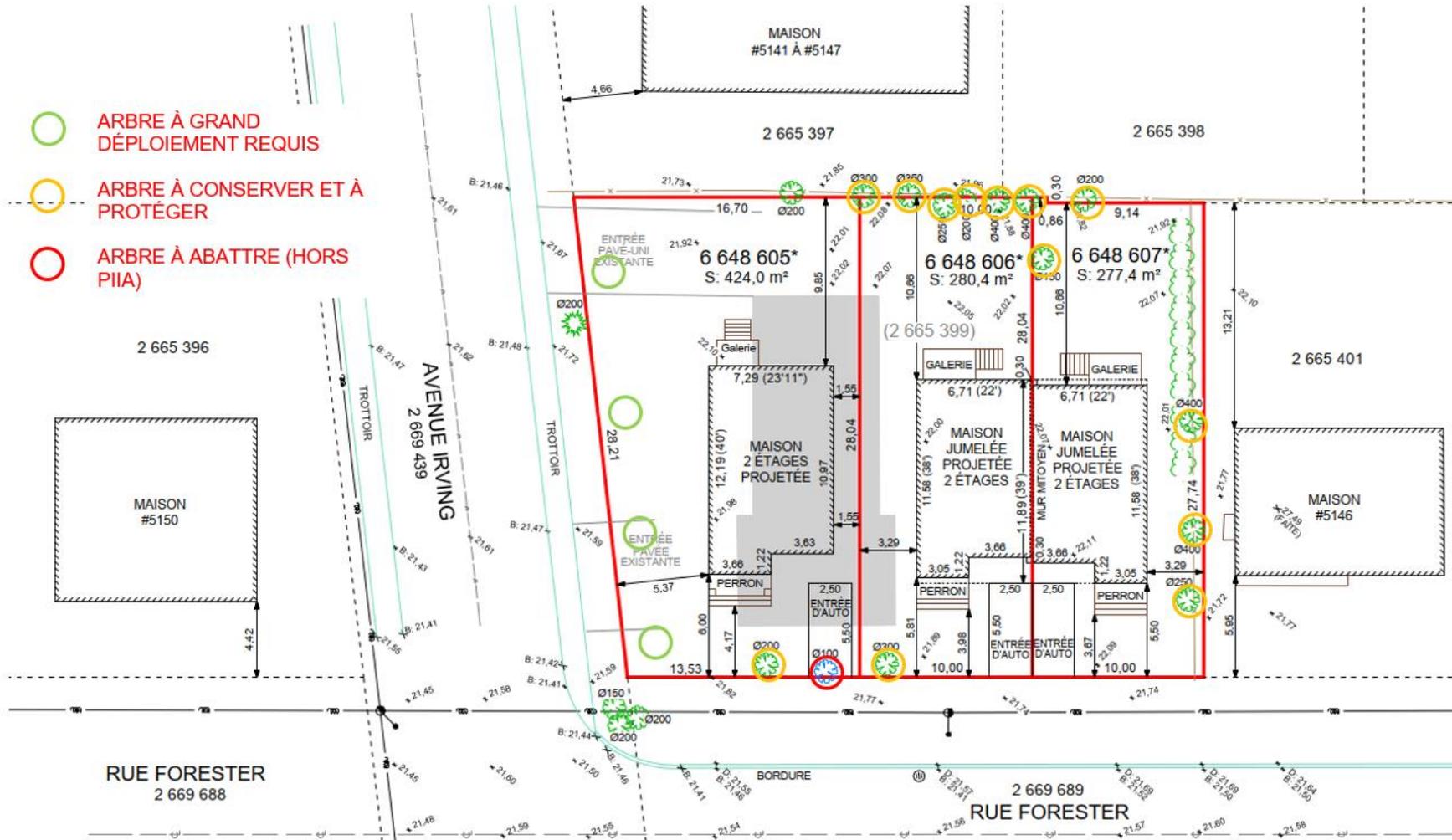
## Description



Le projet consiste à construire une habitation unifamiliale de structure isolée ainsi que 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



5150

Avenue Irving



Futur 5148-3



Futurs 5148-2 / 5148-1



5146



5130

Rue Forester



5153-5155



5149



5145



5135

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

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente une valeur patrimoniale faible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne semble pas avoir subi de transformation depuis la construction.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Aucune.</b> Le rapport d'expertise ne fait mention d'aucun fait à ce sujet.
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>• Trois habitations unifamiliales.</li> <li>• Structure isolée et structure jumelée.</li> <li>• Toiture à 4 versants, revêtement extérieur de brique et revêtement léger.</li> <li>• Stationnement en marge avant. Plantation 4 arbres à grand déploiement en marge avant sur le futur lot 6 648 605. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager.</li> <li>• 1 090 000 \$.</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 5340, avenue Irving, 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 5340, avenue Irving, 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. LÉVEILLÉE, Hélène (2022) Analyse de la valeur patrimoniale 5340, avenue Irving, Saint-Hubert, Longueuil, IR, 20 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**