

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Isabelle Bastien, urbaniste**

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

Date: 19 novembre 2024

# Plan de présentation

5465, rue Baillargeon | Saint-Hubert

**1** Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

**2** Rapport d'expertise

**3** Valeur du bâtiment

**4** Programme de réutilisation du sol dégagé

**5** Critères d'évaluation de la demande

**6** Recommandation(s)

**7** Références

# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

5465, rue Baillargeon | Saint-Hubert

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

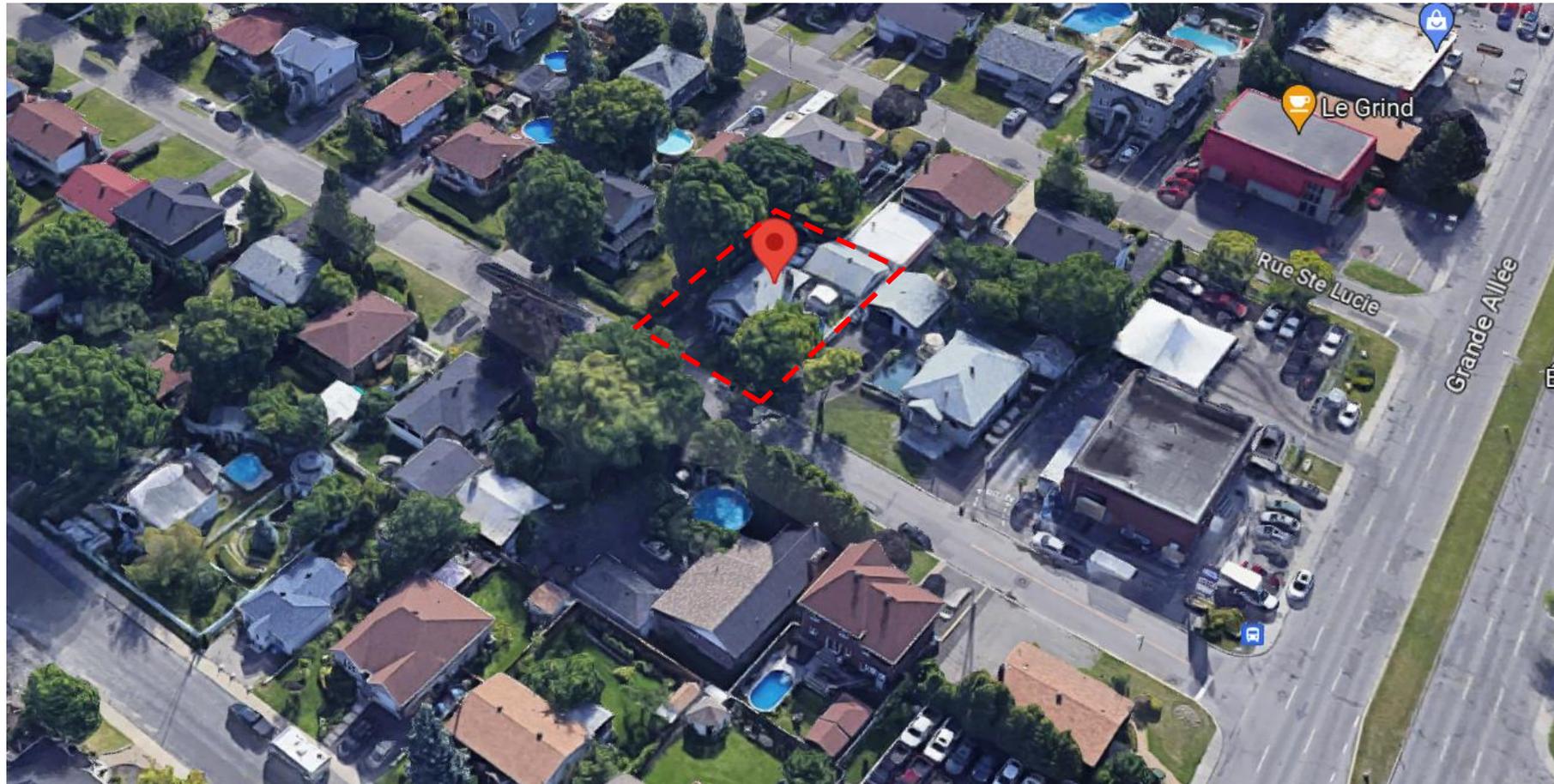
## Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite entre 1948 et 1957.

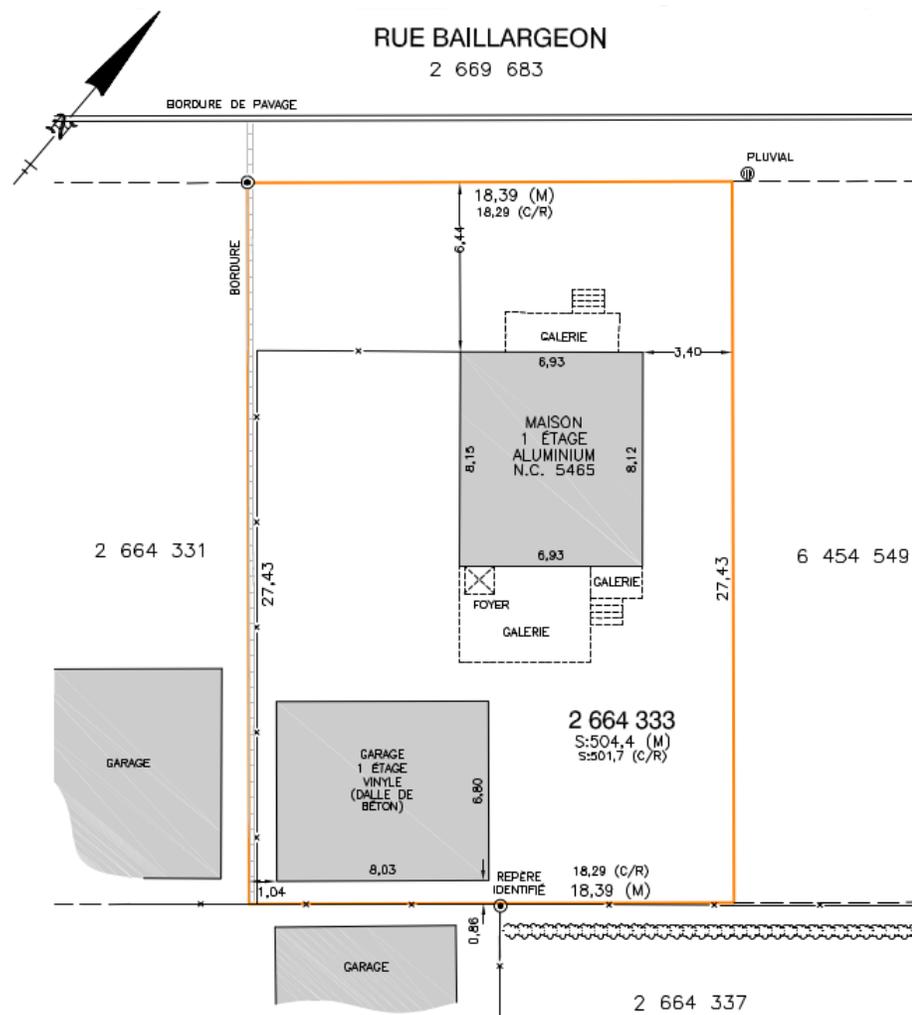
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Bergeron Gagnon inc.

## Description

- Maison modeste construite sur un volume rectangulaire avec un toit à deux versants droits.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2009



2011



2015



2020



2022

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Bergeron Gagnon inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit entre 1948 et 1957 dans l'ancien quartier de Croydon de Saint-Hubert;
Contribution à l'histoire locale	<b>Faible</b> Témoigne de l'urbanisation du quartier Croydon de Saint-Hubert après la Seconde Guerre mondiale;
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Faible</b> Aucune modification volumétrique, parement d'aluminium non d'origine et ouvertures changées;
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Aucune</b> Modèle de maison unifamiliale bancal typique d'après la Seconde Guerre mondiale, au cours des années 1950;
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Faible</b> Cadre bâti diversifié dans le secteur (période de construction, caractéristiques d'implantation et gabarit des bâtiments).
<b>Conclusion</b>	<b>Pas de valeur patrimoniale;</b>

## Rapports d'expertise

Valeur du bâtiment

**Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024**

**Bâtiment : 62 900\$  
Terrain : 180 600\$**

**Prix de vente de la propriété**

**Prix : 375 000\$  
Date de la vente : 2021-10-07**

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Description



Élévation avant

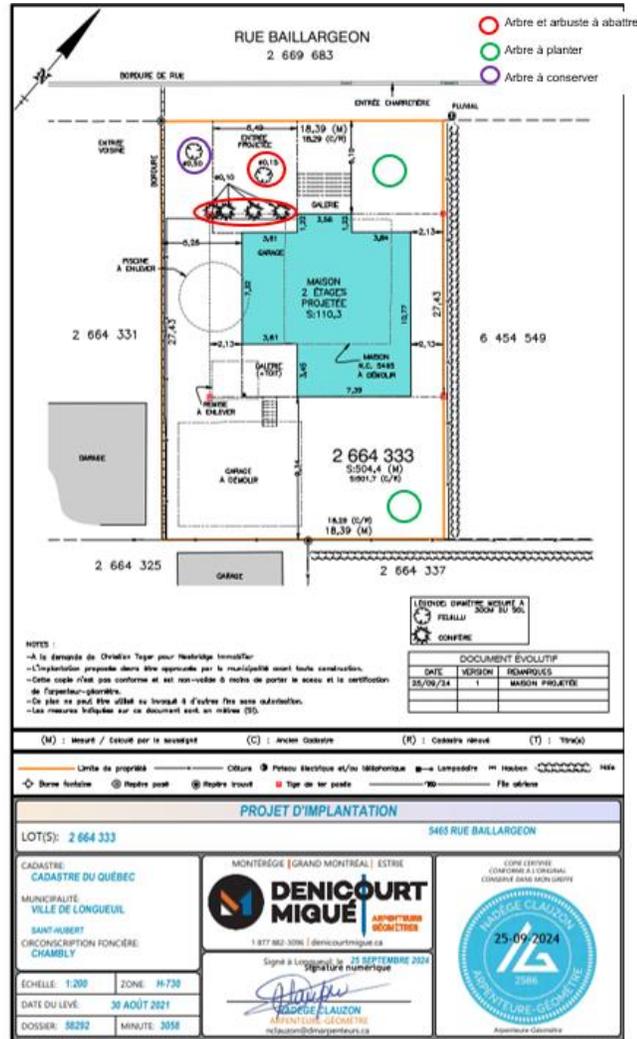


Élévation arrière

Le projet consiste à construire une habitation unifamiliale de structure isolée.

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Plan de l'aménagement du terrain proposé



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



5445



5455



Bâtiment projeté



5475

## Rue Baillargeon



5430



5440



5468-5470



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

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	<p><b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne possède pas de valeur patrimoniale.</p>
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<p><b>Faible.</b> Le bâtiment visé par l'étude n'a subi aucun changement quant à l'implantation et aux dimensions des ouvertures depuis sa construction. Le revêtement extérieur a été remplacé par des matériaux semblables qu'à la construction soit un déclin de vinyle qui nécessite peu d'entretien et qui est moins coûteux.</p>
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<p><b>Moyen</b></p>
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>• Construction d'une habitation unifamiliale de 2 étages avec garage.</li> <li>• L'implantation est isolée</li> <li>• L'architecture de la résidence s'harmonise au quartier par sa toiture à 4 versants, la présence de maçonnerie et des teintes semblables au cadre bâti.</li> <li>• Les cases de stationnement seront localisées en marge avant;</li> <li>• Le coût de construction estimé à 450 000 \$.</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	<p>Aucun. Le bâtiment est vacant.</p>

## Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir ;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 5465 rue Baillargeon, 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 faible de l'immeuble à démolir ;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant;

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 5465 rue Baillargeon, 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. BERGERON, C. (2022) *Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon inc., 22 pages.
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**