COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Date: 10 décembre 2024

Plan de présentation

6950, boulevard Payer | 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

6950, boulevard Payer | Saint-Hubert

longueuil

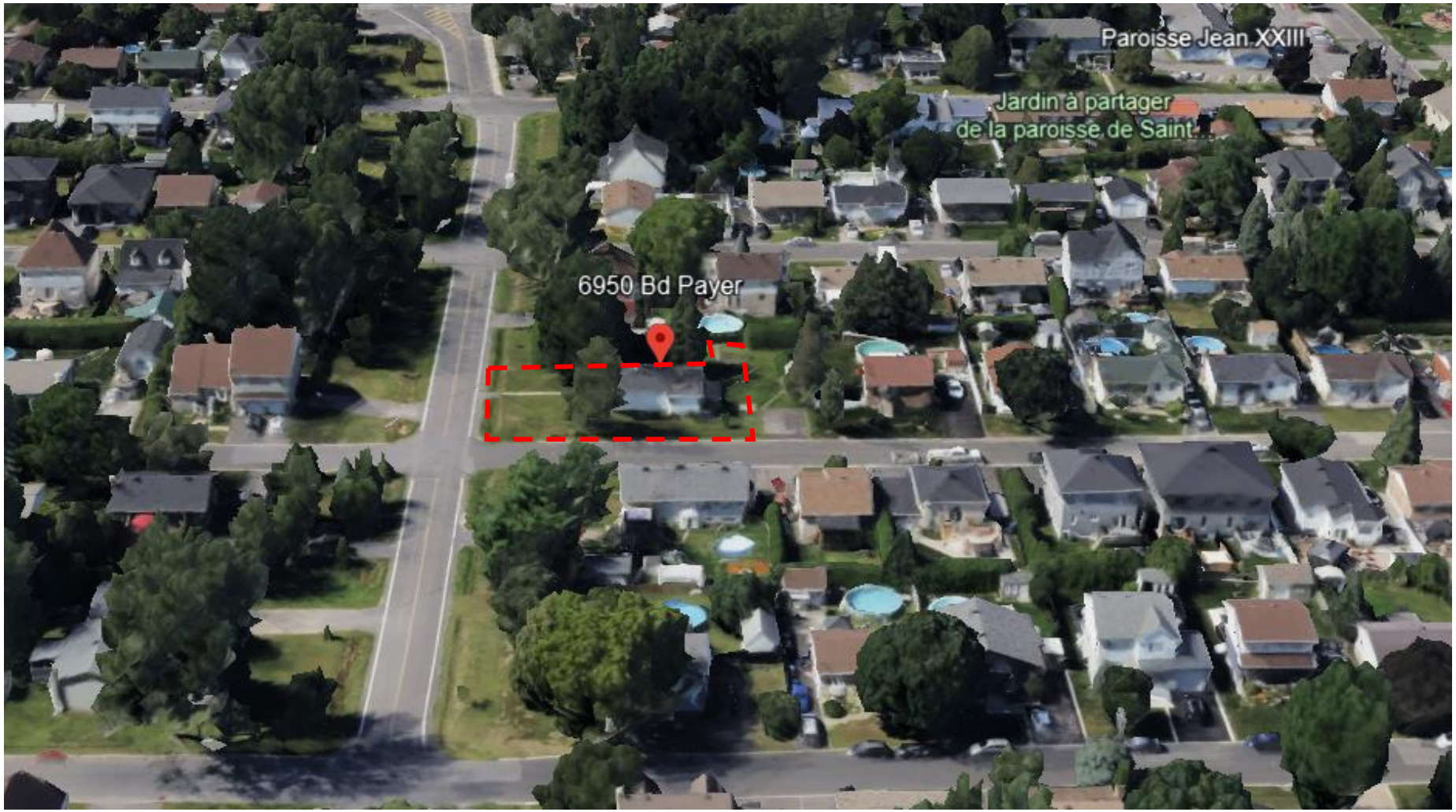
Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition d’immeuble

Description du bâtiment existant

Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1954.

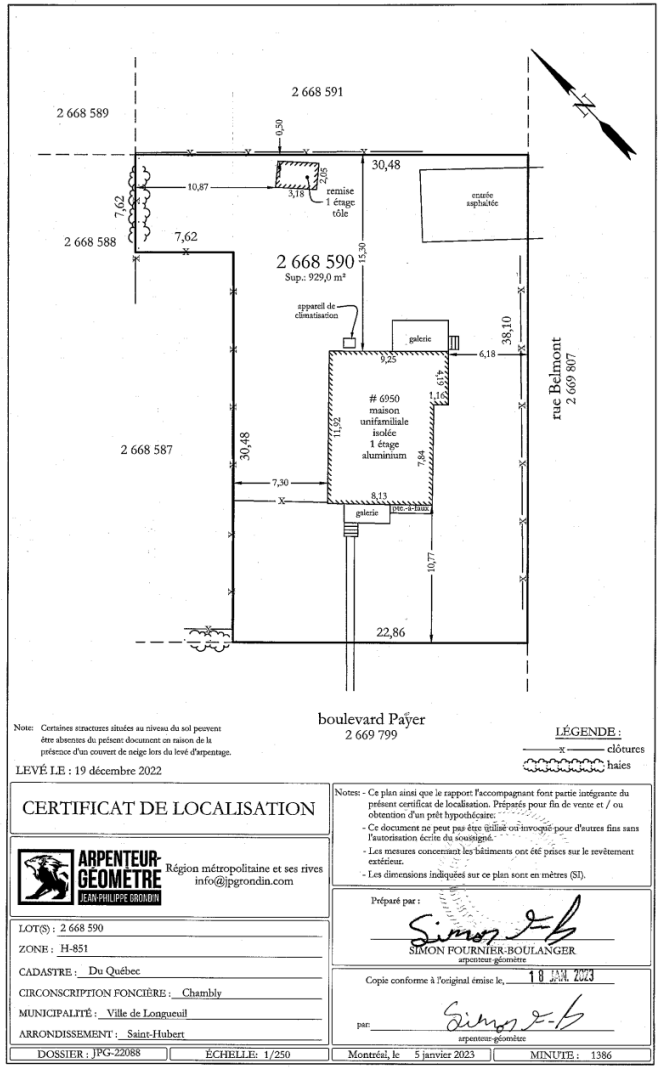
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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

- Le 6950, boulevard Payer est l'un des nombreux modèles de bungalows érigés après la Seconde Guerre mondiale à Longueuil et partout au Québec. Il ne correspond pas à l'un des types de bungalows conçus à cette époque par la Société canadienne d'hypothèque et de logements (alors la Central Mortgage and Housing Corporation), notamment dans son catalogue de 1950 et 1953.
- Le revêtement mural, s'apparentant au clin d'aluminium n'est pas d'origine. Seule la fenêtre composée en façade avant pourrait l'être.
- Un vaste agrandissement à toit plat a été effectué à l'arrière à une date indéterminée.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)

2007

2009

2011

2015

2017

2019

Rapports d’expertise

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

Critères d’évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment a été construit en 1954.
Contribution à l’histoire locale	**Aucune** Bien que Claude Poirier et son épouse, Pauline Miller, aient habité l’édifice jusqu’au début du 21e siècle, ils n’ont pas joué de rôle dans l’histoire locale. La construction de la maison n’a pas eu d’effet sur l’aménagement urbain environnant.
Degré d’authenticité et d’intégrité	**Faible** En tenant compte de l’ajout d’un agrandissement à l’arrière, de la modification de la majorité des fenêtres et du revêtement mural, tout en considérant la présence de fissures dans les fondations, nous croyons que le bâtiment offre une faible valeur d’authenticité.
Représentativité d’un courant architectural particulier	**Aucune** L’architecture du bâtiment n’est nullement remarquable et l’édifice est dépourvu de composantes décoratives et de matériaux de qualité. En conséquence, il ne possède pas de valeur d’architecture.
Contribution à un ensemble à préserver	**Faible** Bien qu’il ne constitue pas une rupture dans l’environnement bâti immédiat, le bâtiment ne contribue pas à l’amélioration de la trame urbaine et paysagère compte tenu de sa faible qualité architecturale et de son gabarit.
Conclusion	Enfin, en considérant les cotes accordées aux différents critères d’évaluation, spécialement l’âge de l’édifice et l’extrême simplicité de sa composition architecturale, nous jugeons que le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	**Bâtiment : 86 600 $** **Terrain : 237 800 $**
Prix de vente de la propriété	**Prix: 411 000 $** **Date de la vente: 2023-06-07**

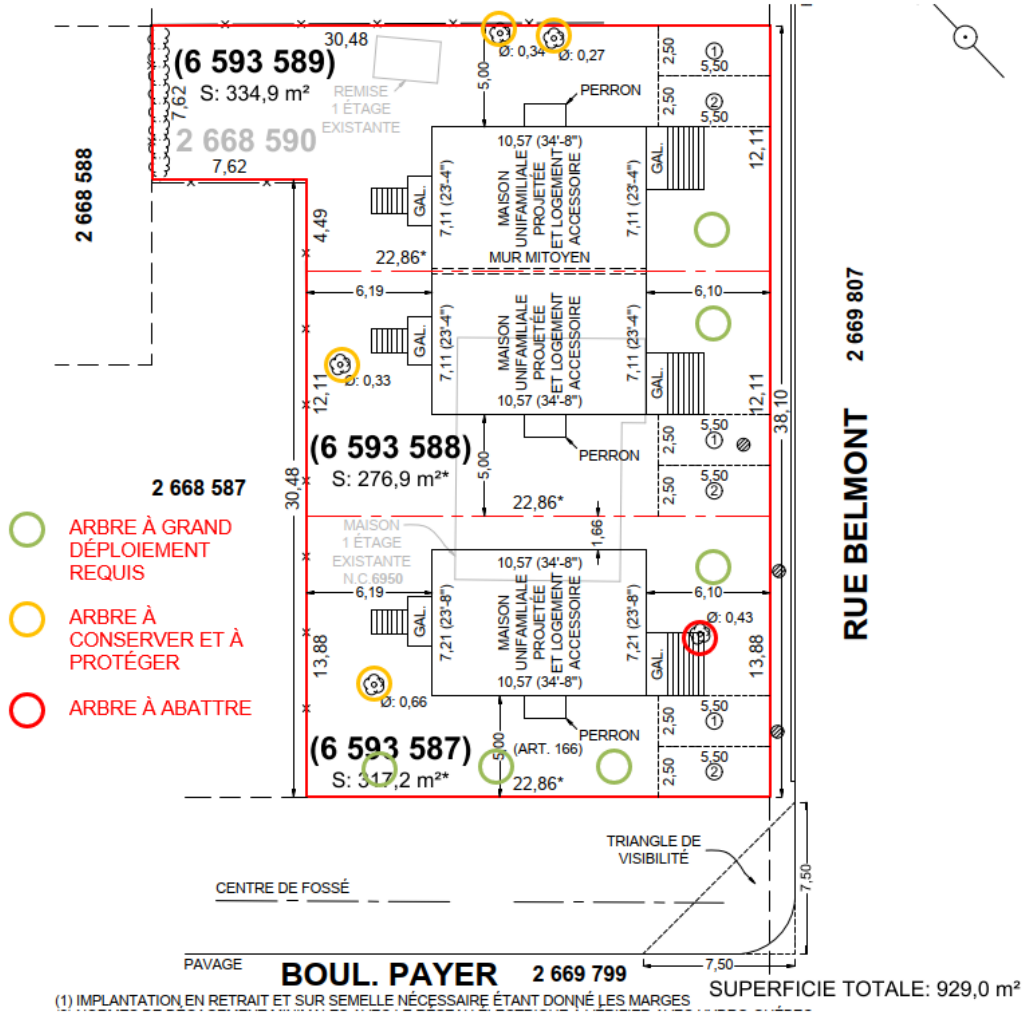
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

Le projet consiste à construire une habitation unifamiliale de structure isolée comportant un logement accessoire ainsi que deux habitations unifamiliales de structure jumelée comportant un logement accessoire chacune.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

5000

Futurs 4960-4962

Futurs 4950-4952 / 4940-4942

4930

4920

Boulevard Payer

Rue Belmont

5005

4983-4985

4975

4955

4925

Critères d’évaluation d’une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	**Aucune.** Selon le rapport d’expertise, le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	**Moyenne.** Les modifications touchent les matériaux de revêtement extérieur, les ouvertures et un agrandissement en marge arrière.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	**Faible.** Selon le rapport d’expertise, le bâtiment n’améliore pas le paysage urbain avec son architecture simpliste, mais il ne le détériore pas non plus.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	Habitations unifamiliales. Structures isolée et jumelée. Toiture à deux versants, revêtement de pierre, brique et revêtement léger (isolée). Toiture à quatre versants, revêtement de pierre, brique et revêtement léger (jumelée). Stationnements en marge avant. Plantation de 4 arbres à grand déploiement en marge avant sur le futur lot 6 593 587. Plantation de 2 arbres à grand déploiement dont 1 en marge avant sur les futurs lots 6 593 588 et 6 593 589. Les espaces libres feront l’objet d’un aménagement paysager. 300 000 $ par bâtiment.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le bâtiment est vacant.

longueuil

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT que les bâtiments projetés ne s’intègrent pas adéquatement dans la trame urbaine existante et ne reprennent pas les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants
- CONSIDÉRANT le fait que le quartier résidentiel accueille principalement des constructions de structure isolée;

Refuser la demande d’autorisation de démolition complète du bâtiment principal situé au 6950, boulevard Payer, dans l'arrondissement de Saint-Hubert pour les motifs énoncés précédemment.

Avis du comité consultatif d’urbanisme

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de l’immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que les bâtiments projetés s’intègrent dans un cadre bâti similaire et présentent des caractéristiques architecturales en harmonie avec le cadre bâti environnant;

Les membres du CCU recommandent d’autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 6950, boulevard Payer, 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 suivants 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. BERGERON, Claude (2023) *Le 6950, boulevard Payer, Saint-Hubert, Longueuil, Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon inc. 24 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci