COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Naomi Lane**

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Date: **30 mai 2023**

longueuil

Plan de présentation

5945, rue de l'ENA | Saint-Hubert

1 Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

2 Rapports d'expertise

3 Coûts de restauration

4 Programme de réutilisation du sol dégagé

5 Critères d'évaluation de la demande

6 Recommandation de la DAU

7 Références

longueuil

Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition

5945, rue de l’ENA | 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 1900.

longueuil

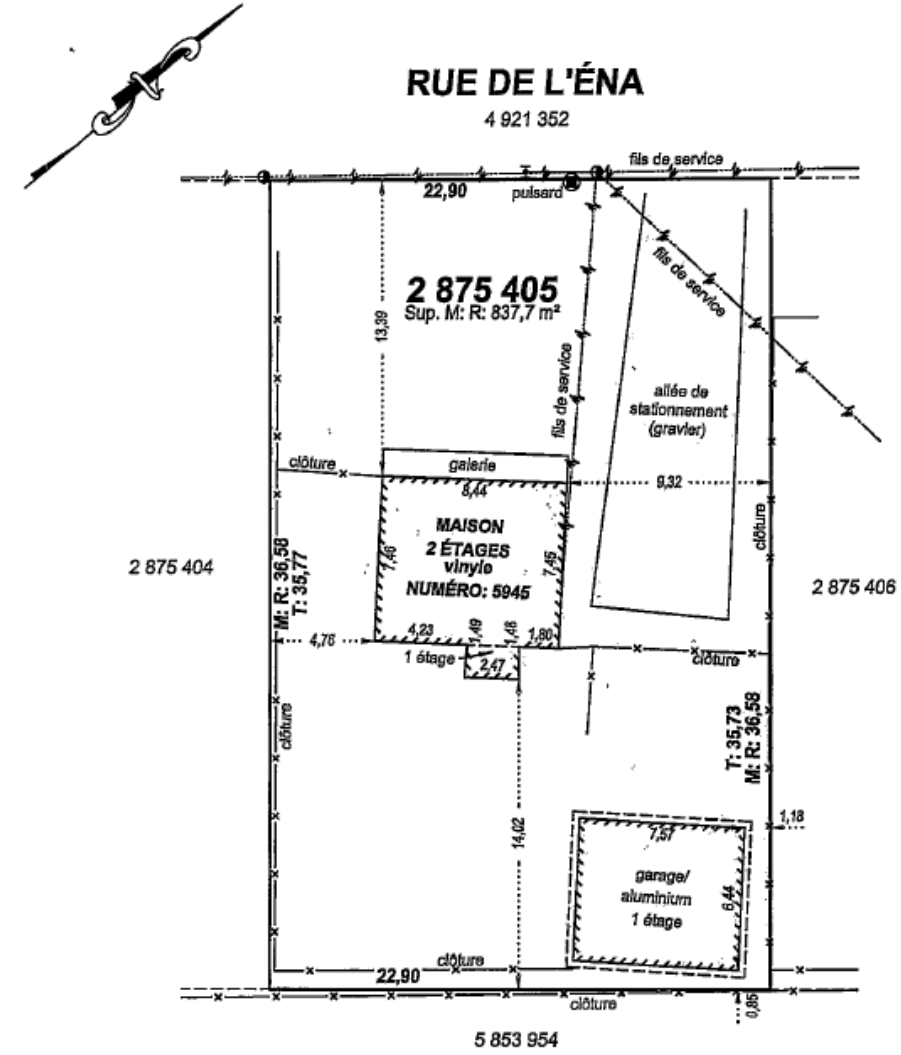
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation

longueuil

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’IR

Description

- Immeuble construit en 1900 sans fondation, directement sur la terre battue. Un vide sanitaire a éventuellement été creusé sous une portion du bâtiment. Le bâtiment est construit sur un plan rectangulaire. Il s’agit d’un volume d’un étage et demi avec un toit en pente à deux versants.
- Typologie simple s’inspirant de la maison de colon. Ces maisons présentent une précarité universelle et il s’agit souvent de construction de fortune. Le bâtiment présente effectivement des caractéristiques de maisons construites selon le savoir populaire et une connaissance superficielle des méthodes et matériaux de construction.

Rapports d’expertise

Valeur patrimoniale basée sur l’étude d’IR

Critères d’évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	**Faible** Bâtiment construit en 1900. L’immeuble ne fait pas référence à un personnage ou un évènement singulier.
Contribution à l’histoire locale	**Moyen** L’immeuble correspond à la période rurale de Saint-Hubert.
Degré d’authenticité et d’intégrité	**Moyen** Modifications réversibles (matériaux de revêtement, portes et fenêtres, construction d’un vestibule), mais un manque d’entretien irréversible.
Représentativité d’un courant architectural particulier	**Moyen** L’architecture vernaculaire du 5945, rue de l’ENA s’inspire des maisons de colons.
Contribution à un ensemble à préserver	**Faible** Le 5945, rue de l’ENA est devenu un corps étranger dans son milieu d’origine.
Conclusion	Le 5945, rue de l’ENA présente une valeur patrimoniale moyenne mais il est en fin de vie utile à cause de l’absence de fondation et de la présence d’eau dans le vide sanitaire qui atteint le niveau du plancher du rez-de-chaussée. La solidité structurale de l’immeuble est compromise.

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’Inspection Summum Inc.

Critères d’évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Bâtiment vétuste montrant plusieurs signes de détérioration avancée.
Qualité structurale du bâtiment	Vide sanitaire rempli d’eau, il n’y aurait potentiellement pas de fondation sous le bâtiment ni de drain français. Forte probabilité que la structure du plancher du RDC soit en fin de vie.
État des principales composantes	Toiture : consulter un expert pour valider si des travaux importants sont à prévoir, traces d’humidité. Fenêtres: fin de vie utile atteinte. Revêtement extérieur : plusieurs anomalies observées. Électricité : travaux importants à prévoir sur le réseau de distribution. Ventilation : nombreuses corrections à prévoir. Intérieur: cloisons et mobilier intégré détériorés.
Détérioration observée	La plupart des composantes intérieures et extérieures présentent des signes de destruction et de détérioration très avancées.
Conclusion	Bâtiment inutilisable à moins de travaux de reconstruction.

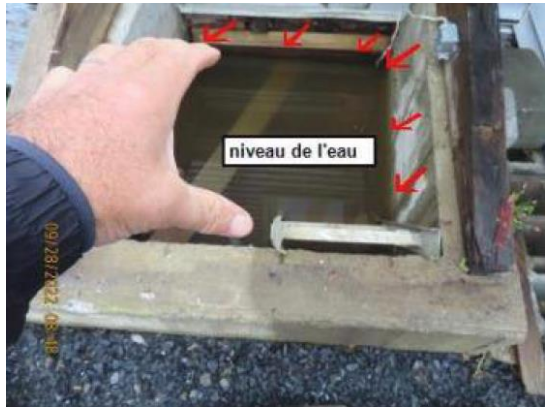
longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’Inspection Summum Inc.

Extraits du rapport

Détérioration du revêtement extérieur



Vide sanitaire remplit d’eau

Fissures au plancher dû aux problèmes de structure

Murs endommagés et cabinets de cuisine enlevés

longueuil

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gervais Pelletier Inc.

Critères	Coût
Fondation (décontamination, refaire le sous-sol, drain français, refaire la fondation)	135 000$
Structure (toiture, gouttières, décontamination si nécessaire)	18 000$
Restauration extérieure (balcons, revêtement extérieur, aménagement du terrain, fenestration)	71 000$
Restauration intérieure (stripage intérieur complet, armoires de cuisine et de la salle de bain, murs intérieurs, plomberie, système électrique,)	173 000$
Total	397 000$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	**Bâtiment : 188 700$** **Terrain : 67 000$**
Prix de vente de la propriété	**Prix: 230 000$** **Date de la vente: 2022-07-19**

longueuil

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gervais Pelletier Inc.

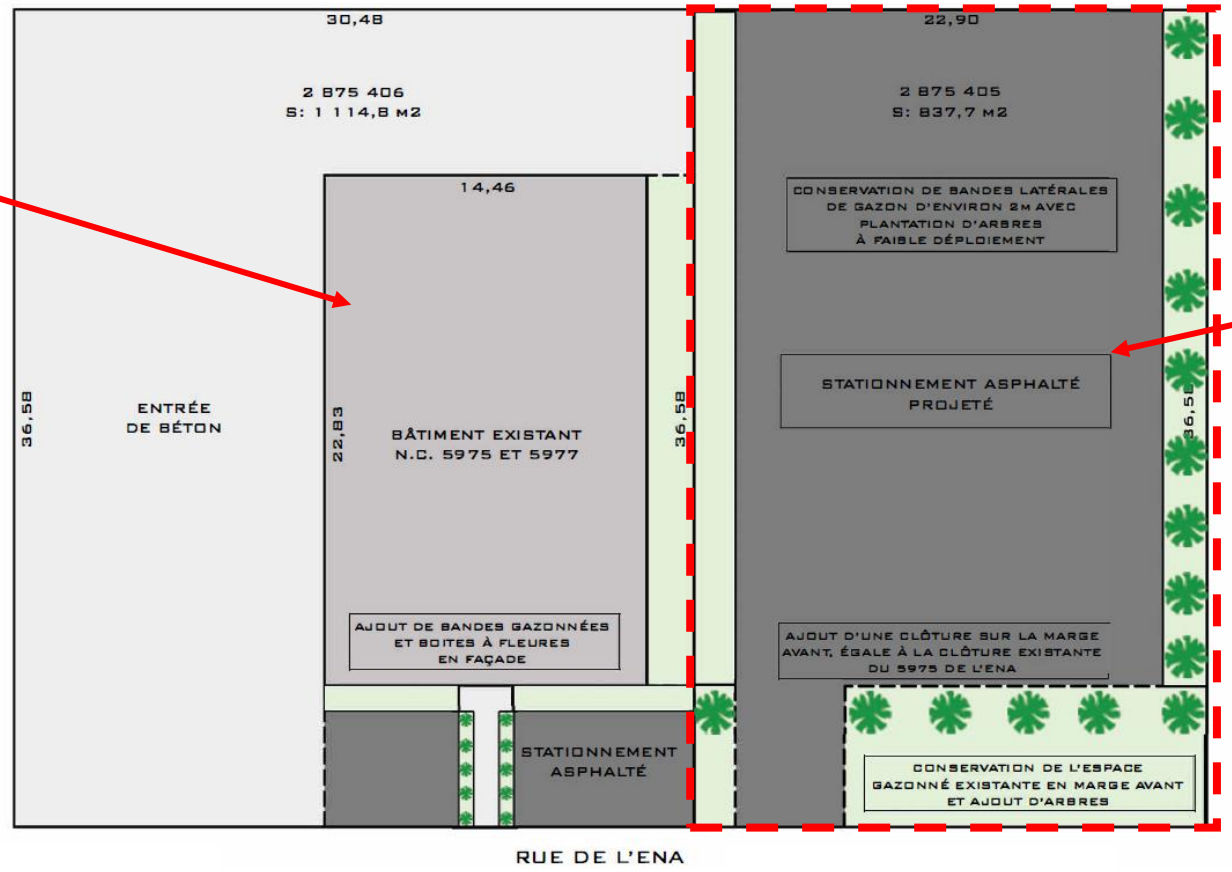
Type de travaux	Budget
Stripage intérieur de toutes les pièces et revêtement extérieur · Murs et isolation · Électricité et plomberie · Sanitaires · Armoires · Plafonds et isolation · Fenestration · Céramiques et revêtements de plancher · Murs extérieurs · Toiture une partie de tôle · Démantèlement du porche arrière Vérification de l'ossature de bois de la structure et corrections si nécessaire.	65 000,00 $
Décontamination suite aux infiltrations d'eau au rez-de-chaussée, fondations, structure et dalles sur sol	5 000,00 $
Réparation des fondations suite au levage de cette maison Refaire une fondation en béton coulé	90 000,00 $
Travaux pour la pose d'un nouveau drain français et une membrane d'étanchéité sur la fondation	25 000,00 $
Refaire une nouvelle fenestration rez-de-chaussée et au sous-sol	28 000,00 $
Refaire l'entrée électrique 200 ampères, la distribution et le filage	18 000,00 $
Refaire la plomberie	15 000,00 $
Refaire les armoires de cuisine et de la salle de bain	35 000,00 $

· Refaire l'isolation des murs et plafonds · Poser du gypse neuf · Faire les joints de plâtre · Repeindre · Revêtement de plancher, escalier · Plinthes et cadrages	40 000,00 $
Tout refaire au sous-sol incluant; · Isolation mur béton · Escaliers menant à l'étage	20 000,00 $
Refaire le revêtement extérieur en aluminium	18 000,00 $
Refaire balcons	10 000,00 $
Refaire la toiture réparation	6 000,00 $
Refaire les gouttières	7 000,00 $
Budget pour aménagement du terrain - Nettoyage et enlever arbre et émondage - Réaménagement paysager	15 000,00 $
COUT TOTAL DES TRAVAUX AVANT TAXES	**397 000,00 $**

longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description | Plan de l'aménagement du terrain proposé



Terrain du bâtiment visé par la demande de démolition

L'entreprise possédant le bâtiment voisin, soit les adresses 5975 et 5977, a acquis le terrain du 5945, rue de l'ENA, afin d'y construire un stationnement pour les besoins de son entreprise. Ainsi, aucun nouveau bâtiment n'est prévu sur le lot.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Perspectives du projet

longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

6005

5975 et 5977

Futur 5945

5849, 5851, 5855, 5857, 5859

Rue de l'ENA

5950

Terrains vagues

5500

longueuil

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	**Mauvais** Le bâtiment présente un état faible selon le rapport d'expertise.
Valeur patrimoniale	**Moyen** Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente une valeur patrimoniale moyenne.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	**Moyen** Les matériaux de revêtement et les portes et fenêtres ne sont plus ceux d'origine, et un vestibule a été construit mais, la volumétrie a été peu modifiée.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	**Faible** Le bâtiment est inoccupé et est entouré de bâtiments industriels. Il a donc perdu sa raison d'être dans son emplacement actuel.
Coût de restauration totale	**397 000$**
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	**Faible** Selon les expertises le bâtiment est inutilisable et est en fin de vie utile à cause de l'absence de fondation et de la présence d'eau dans le vide sanitaire qui atteint le niveau du plancher du rez-de-chaussée. La solidité structurale de l'immeuble est compromise.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	Un stationnement entouré d'une clôture est proposé à la place de la maison existante pour servir les besoins du propriétaire de l'entreprise à côté, qui est également propriétaire du 5945, rue de l'ENA.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun car le bâtiment est actuellement inoccupé.

longueuil

Recommandation de la DAU

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant que les poutres de plancher sont pourries, la fondation a seulement 30 pouces de profondeur, non égale, construite en partie avec de la pierre des champs et une partie en bloc de béton et que le tout s'effrite dangereusement;
- Considérant que la cave de service, qui a 24-30 pouces de profondeur, est remplie d'eau et que le bâtiment est sur le point de s'effondrer;
- Considérant la valeur patrimoniale moyenne du bâtiment;
- Considérant le fait que le coût de restauration est presque le double de la valeur de la propriété;
- Considérant que l'implantation du bâtiment dans son contexte existant n'a plus son sens;
- Considérant que le bâtiment est à la fin de sa vie utile;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 5945, rue de l'ENA, dans l'arrondissement de 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 réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :

2.1° Le stationnement doit être composé de pavés perméables, d'arbres et de végétation;

2.2° La clôture doit être remplacée par des haies de cèdres;

2.3° L'asphalte de la marge avant du 5975, rue de l'ENA doit être remplacé par un aménagement paysager végétalisé.

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 4°. 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.

longueuil

Avis du Conseil local du patrimoine

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant que les poutres de plancher sont pourries, la fondation a seulement 30 pouces de profondeur non égale construite en partie avec de la pierre des champs et une partie en bloc de béton et que le tout s'effrite dangereusement;
- Considérant que la cave de service, qui a 24-30 pouces de profondeur, est remplie d'eau et que le bâtiment est sur le point de s'effondrer;
- Considérant la valeur patrimoniale moyenne du bâtiment;
- Considérant le fait que le coût de restauration est presque le double de la valeur de la propriété;
- Considérant que l'implantation du bâtiment dans son contexte existant n'a plus son sens;
- Considérant que le bâtiment est à la fin de sa vie utile;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 5945, rue de l'ENA, dans l'arrondissement de 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 réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :

2.1° La surface asphaltée du stationnement doit être à un minimum, et des arbres et de la végétation doivent être intégrés dans l'aménagement et être de nombres suffisants afin de contrer les îlots de chaleur;

2.2° La clôture doit être remplacée par des haies de cèdres;

2.3° L'asphalte de la marge avant du 5975, rue de l'ENA doit être remplacé par un aménagement paysager végétalisé;

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 4°. 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.

longueuil

Avis du Comité consultatif d'urbanisme

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant que les poutres de plancher sont pourries, la fondation a seulement 30 pouces de profondeur non égale construite en partie avec de la pierre des champs et une partie en bloc de béton et que le tout s'effrite dangereusement;
- Considérant que la cave de service, qui a 24-30 pouces de profondeur, est remplie d'eau et que le bâtiment est sur le point de s'effondrer;
- Considérant la valeur patrimoniale moyenne du bâtiment;
- Considérant le fait que le coût de restauration est presque le double de la valeur de la propriété;
- Considérant que l'implantation du bâtiment dans son contexte existant n'a plus son sens;
- Considérant que le bâtiment est à la fin de sa vie utile;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 5945, rue de l'ENA, dans l'arrondissement de 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 réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :

2.1° La surface asphaltée du stationnement doit être à un minimum, et des arbres et de la végétation doivent être intégrés dans l'aménagement et être de nombres suffisants afin de contrer les îlots de chaleur;

2.2° La clôture doit être remplacée par des haies de cèdres;

2.3° L'asphalte de la marge avant du 5975, rue de l'ENA doit être remplacé par un aménagement paysager végétalisé;

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 4°. 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.

longueuil

Références

1. LÉVEILLÉE, Hélène (2022) *Analyse de la valeur patrimoniale,* IR, 24 pages
2. PELLETIER, Gervais (2022) *Évaluation des rénovations \ Propriété sise au 5945, rue de l'ÉNA à St-Hubert,* Gervais Pelletier rénovations inc., 3 pages
3. POULIN, Richard (2022) *Rapport d'inspection,* Inspection Summum Inc., 50 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

longueuil

Merci

longueuil