

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc Langlois**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 31 janvier 2023

Plan de présentation

309, rue Hubert | Greenfield Park

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

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

309, rue Hubert | Greenfield Park

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

Description du bâtiment existant

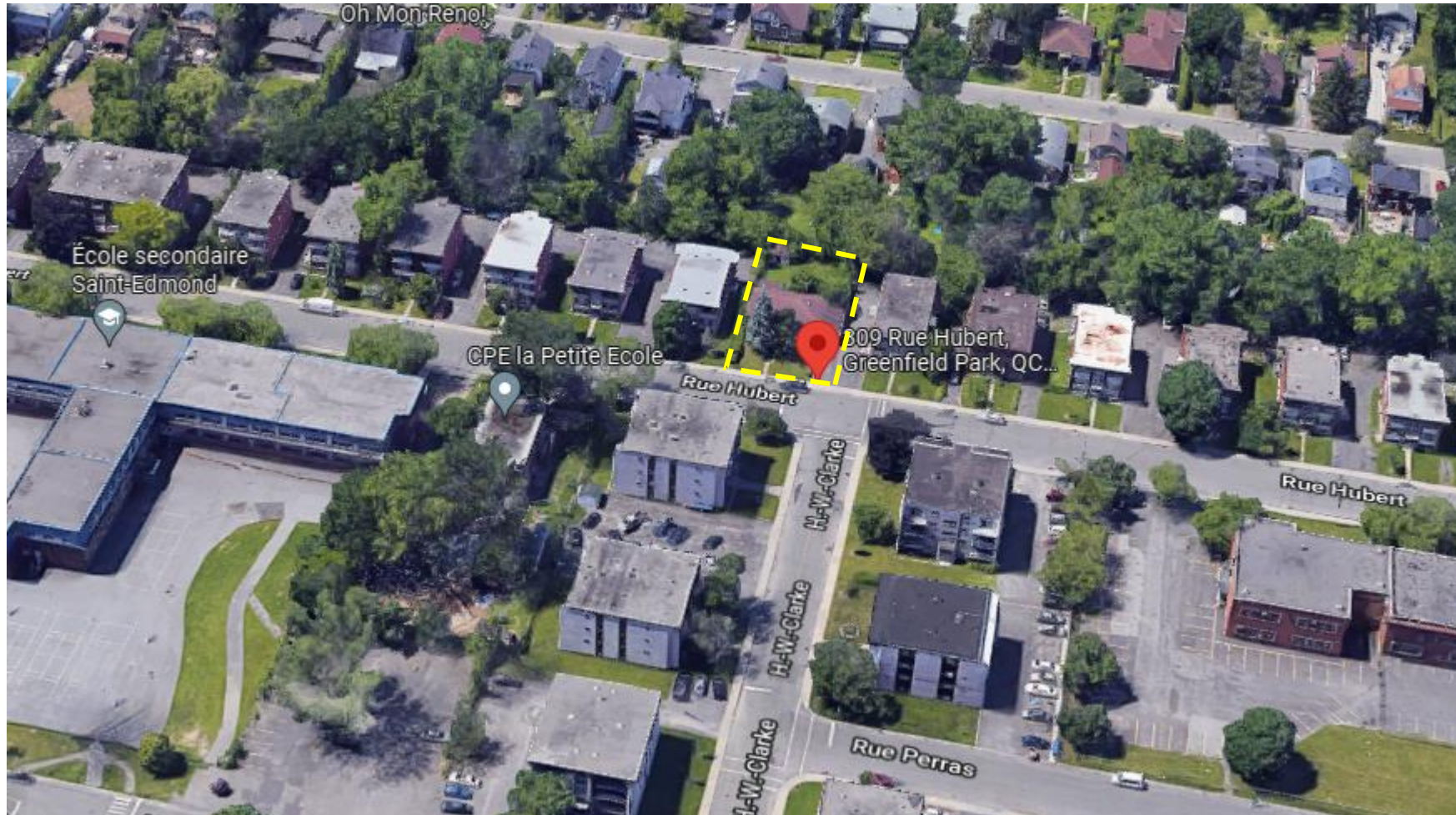


Habitation unifamiliale de structure isolée construite entre 1960 et 1961.



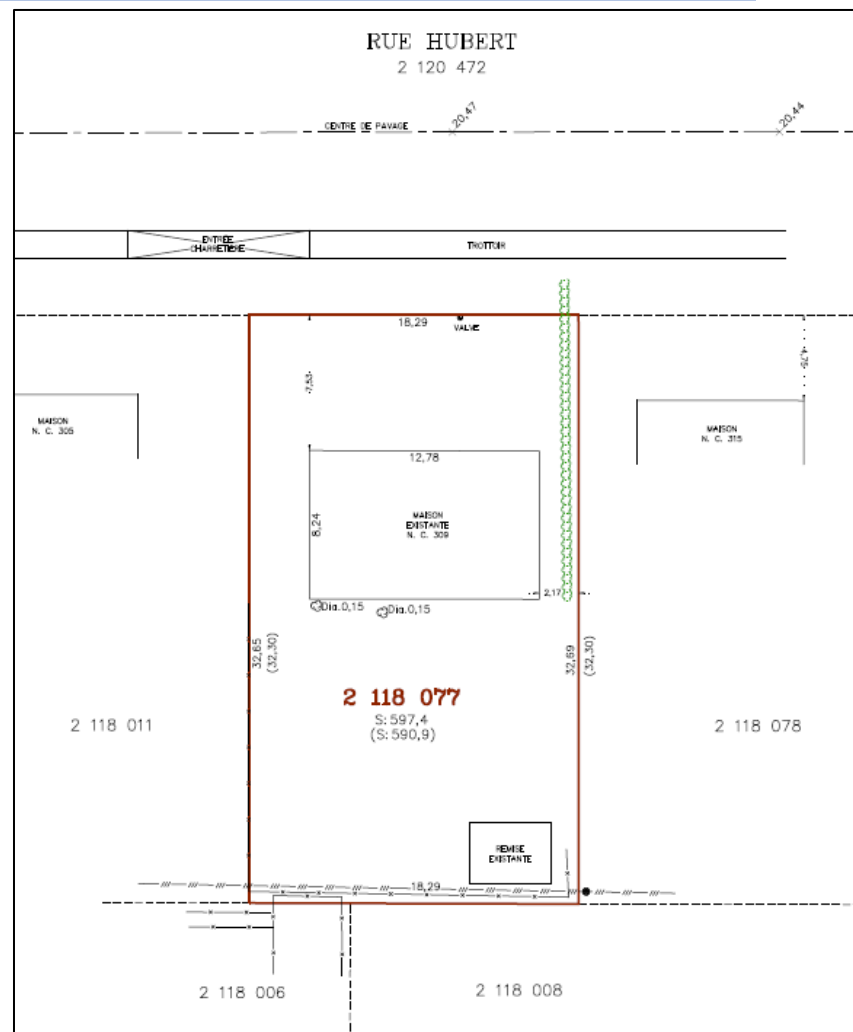
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 de Bergeron Gagnon Inc.

Description

- Modèle typique de bungalow construit au milieu du 20^e siècle.
- Volume de plan rectangulaire, d'un seul niveau d'occupation avec un toit à quatre versants à pente moyenne. La brique couvre l'ensemble des façades du bâtiment, sauf la portion basse de la façade avant qui est recouverte de pierre artificielle.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)

La documentation photographique disponible est peu pertinente en raison de deux arbres situés en façade du bâtiment. Ceux-ci cachent une grande portion du bâtiment au fil du temps.

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1960.
Contribution à l'histoire locale	Témoigne des bâtiments typiquement construits à Greenfield Park au milieu des années 1960, mais sans plus.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Certaines modifications extérieures notamment au niveau de la volumétrie. L'intégrité du bâtiment est compromise par la forte détérioration intérieure.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Bungalow modeste de facture très simple typiquement construit au Québec dans les années 1960. Aucune composition architecturale distinctive ni de composante d'intérêt.
Contribution à un ensemble à préserver	Bâtiment en discontinuité avec le cadre bâti environnant en raison de sa configuration architecturale et de sa faible hauteur.
Conclusion	Aucune valeur patrimoniale.

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Niveau de détérioration extrême.
Qualité structurale du bâtiment	Fissures qui pourraient être importantes sur la fondation; Structure partiellement visible, mais aucun commentaire négatif émis.
État des principales composantes	• Toiture : en fin de vie utile, à refaire immédiatement; • Ouvertures : certaines portes ont atteint la fin de leur vie utile, plusieurs fenêtres brisées; • Revêtements extérieurs : quelques réparations requises; • Intérieur : cloisons fortement endommagées, présence de moisissures.
Détérioration observée	Voir extraits du rapport.
Conclusion	En raison de la détérioration très avancée du bâtiment, une reconstruction complète serait à considérer.

Rapports d'expertise

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

Extraits du rapport



Bardeaux de toiture gondolés



Fissures dans la fondation



Structure exposée, sans problème apparent



Traces de moisissures



Porte en fin de vie utile



Fenêtre cassée



État général de l'intérieur du bâtiment



État général de l'intérieur du bâtiment

Rapports d'expertise

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

Critères	Coût
Fondation (réparation des fissures, nouveau drain français et membrane d'étanchéité)	50 000\$
Structure (vérification de l'ossature et corrections au besoin)	10 000\$
Restauration extérieure (fenestration, joints du revêtement extérieur, toiture)	65 000\$
Restauration intérieure (enlèvement complet de toutes les composantes, décontamination, reconstruction intérieure complète)	248 000\$
Terrain (refaire les balcons, réaménagement du terrain)	21 000\$
Équipements (électricité et plomberie)	33 000\$
Total	427 000\$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 146 400\$

Terrain : 215 100\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 250 000\$

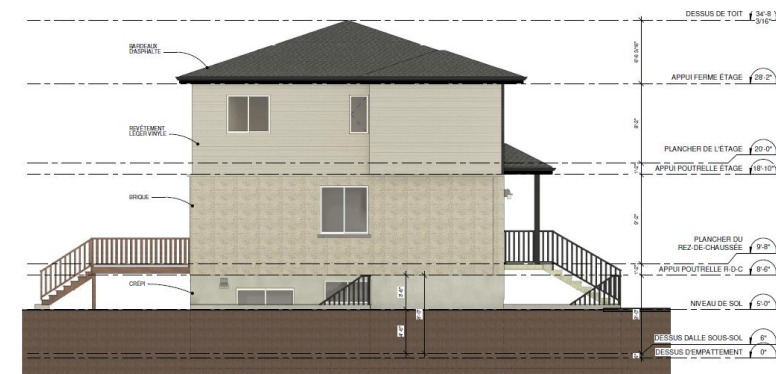
Date de la vente: 2018-05-16

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

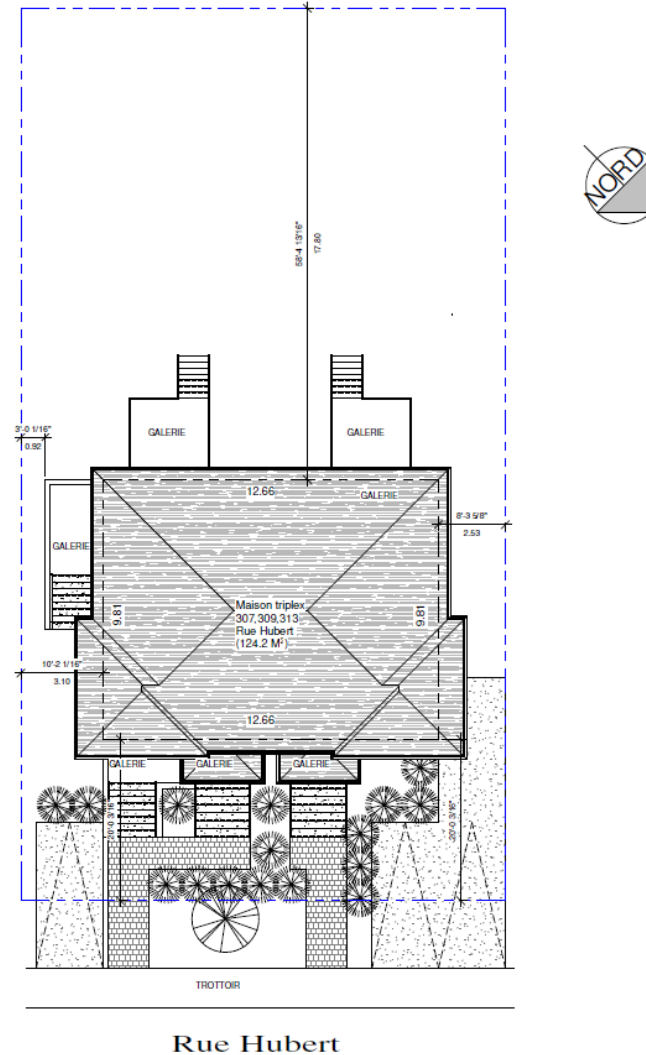


Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée.



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



321



315



Futur 309



305



301

Rue Hubert



324



81

H.-W.-Clarke



290

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Mauvais Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente d'importants dommages apparents à l'extérieur ainsi qu'à l'intérieur. Il a été vandalisé et est dans un piètre état.
Valeur patrimoniale	Faible Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne comporte pas de valeur patrimoniale. Il s'agit du bungalow typique de son époque de facture très simple. Aucune composition architecturale distinctive ni de composante d'intérêt.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible Selon le rapport d'expertise certaines modifications extérieures au niveau de la volumétrie ont été apportées au fil du temps. L'intégrité du bâtiment est compromise par la forte détérioration intérieure.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyen Le bâtiment est vacant et partiellement barricadé.
Coût de restauration totale	427 000 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible Étant donné l'état de la dégradation avancée du bâtiment et des dommages importants les travaux de restauration sont majeurs et nécessitent une reconstruction totale.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	- Une habitation trifamiliale; - L'implantation du bâtiment sera de structure isolée; - L'architecture du bâtiment sera contemporaine; - Les cases de stationnement seront localisées en marge avant; - Le coût de construction estimé est de 1 005 000\$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Le bâtiment est vacant.

Recommandation de la DAU

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant que les bâtiments voisins sont en implantation isolée et composée de bâtiments d'une hauteur de 2 étages;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 309 rue Hubert, dans l'arrondissement de Greenfield Park 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° Les accès au bâtiment doivent être au niveau du sol;
 - 2.2° La proposition architecturale doit présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;
 - 2.3° La volumétrie, telles la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, doit s'harmoniser à celle des bâtiments environnants.
- 3° Que la demande de permis de construction pour la réutilisation du sol dégagé soit conforme aux conditions imposées au paragraphe 2°;
- 4° 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;
- 5° 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.

Avis du comité consultatif d'urbanisme

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant que les bâtiments voisins sont en implantation isolée et composée de bâtiments d'une hauteur de 2 étages;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 309 rue Hubert, dans l'arrondissement de Greenfield Park 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° Les accès au bâtiment doivent être au niveau du sol;
 - 2.2° La proposition architecturale doit présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;
 - 2.3° La volumétrie, telles la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, doit s'harmoniser à celle des bâtiments environnants.
- 3° Que la demande de permis de construction pour la réutilisation du sol dégagé soit conforme aux conditions imposées au paragraphe 2°;
- 4° 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;
- 5° 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.

Références

1. BERGERON, C. (2022) *Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon Inc., 29 pages.
2. PELLETIER, G. (2022) *Évaluation des rénovations \ Propriété sise au 309, rue Hubert à Greenfield Park*, Gervais Pelletier rénovation inc., 3 pages.
3. POULIN, R. (2022) *Rapport d'inspection domiciliaire*, Inspection Summum Inc., 57 pages.
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci