

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc Langlois**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 31 janvier 2023

Plan de présentation

3655, rue Gélineau | 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

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

3655, rue Gélineau | Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1954.

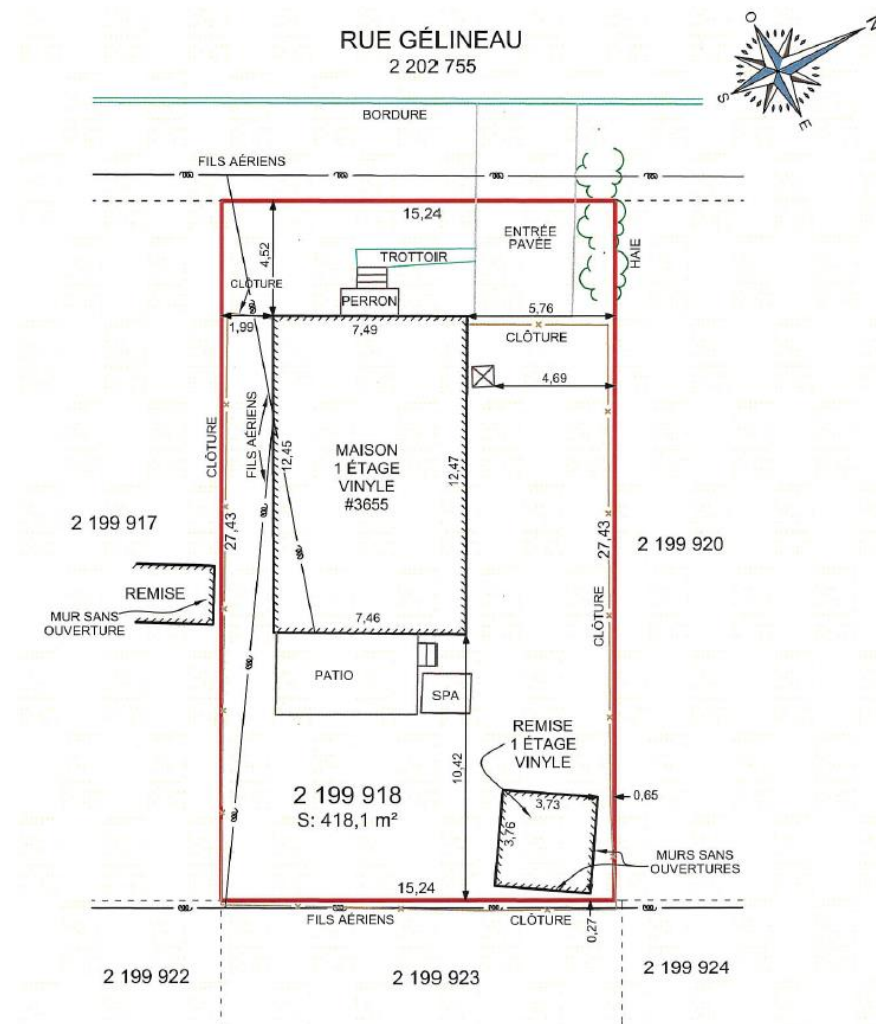
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Gris Orange Consultant Inc.

Description

- Bâtiment construit sur un plan rectangulaire dans les années 1950 de type plain-pied. Le parement extérieur est un vinyle ondulé et le toit se compose de quatre versants;
- Un agrandissement de 10x24 pieds fut ajouté à l'arrière du bâtiment en 1968;
- Le vinyle d'origine a été remplacé par un nouveau en 1999 avec les balcons avant et arrière.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



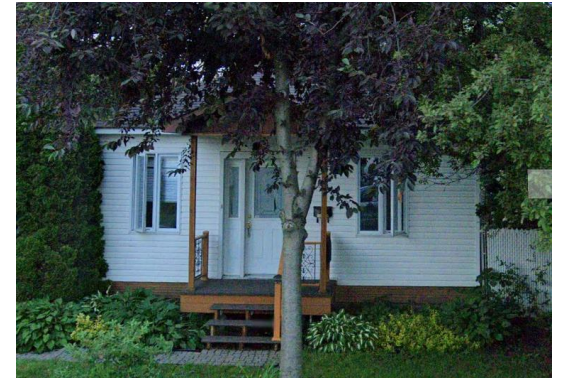
2007



2009



2011



2019

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange Consultants Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1954.
Contribution à l'histoire locale	S'inscrit dans le développement de la banlieue en lien avec l'automobile du milieu des années 1950 dans le secteur Castle Gardens de Saint-Hubert.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Degré d'authenticité limité : parement extérieur et fenêtres en façade principale et agrandissement en cour arrière (1968) non d'origine. Intégrité dans un bon état général.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Bungalow typique de l'après-guerre, soit construit durant les années 1950 et 1960.
Contribution à un ensemble à préserver	Ne fait pas partie d'un ensemble à préserver malgré quelques similitudes avec l'un des voisins immédiats. Plusieurs modifications effectuées aux bâtiments au fil des ans.
Conclusion	Étant donné la faible valeur historique, contextuelle et urbaine et la valeur artistique moyenne, la valeur patrimoniale globale de ce bâtiment est considérée faible.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de gbi

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Bâtiment structurellement en bon état, mais qui présente quelques déficiences.
Qualité structurale du bâtiment	Affaissement de l'axe central, mais situation stable. Planchers inclinés vers l'axe intérieur, mais cela n'empêche pas l'utilisation du bâtiment. Quelques éléments dans la structure de toit ne sont pas conformes aux prescriptions des codes et normes.
État des principales composantes	Fondation d'apparence saine, mais absence soupçonnée de drain français. Vide sanitaire : recommandé d'améliorer la ventilation. Aucune observation de détérioration à l'extérieur du bâtiment.
Détérioration observée	Taux d'humidité légèrement élevé dans le vide sanitaire, inclinaison de certains planchers, quelques travaux au niveau de la structure fait artisanalement à corriger, fissuration fine autour de certains cadres de portes intérieurs.
Conclusion	Le bâtiment est structurellement en bon état, mais présente des déficiences qui doivent être corrigées.

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par gbi

	Coût
1 Conditions générales spécifiques	
Équipement de levage hydraulique pour le redressement	2 000,00 \$
Sous-total Conditions générales	2 000,00 \$
2 Démolition	
Saignée pour l'accès au vide sanitaire	1 600,00 \$
Démolition sélective du plancher pour le redressement	3 375,00 \$
Sortie des matériaux	1 500,00 \$
Sous-total Démolition	6 475,00 \$
3 Béton	
Semelles 24x24 dans le vide sanitaire	3 000,00 \$
Sous-total Béton	3 000,00 \$
4 Maçonnerie	
S/O	
Sous-total Maçonnerie	
5 Métaux	
S/O	
Sous-total Métaux	
6 Bois	
Renfort des solives de plancher	7 500,00 \$
Renfort de la toiture	2 500,00 \$
Ajustement de la base des colonnes de bois	1 000,00 \$
Sous-total Bois	11 000,00 \$
30 Excavation, remblayage et drainage	
Drain français	32 900,00 \$
Correction des assises (x2)	1 300,00 \$
Sous-total Exc., remblayage et drainage	34 200,00 \$
Sous-total Structure	56 675,00 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 83 900\$

Terrain : 167 200\$

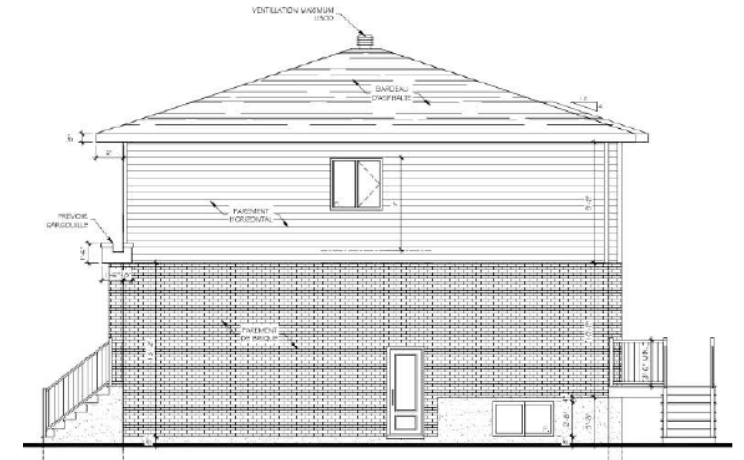
Prix de vente de la propriété

Prix: 320 000\$

Date de la vente: 2021-10-18

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



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

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



3625



3645



Futur 3655

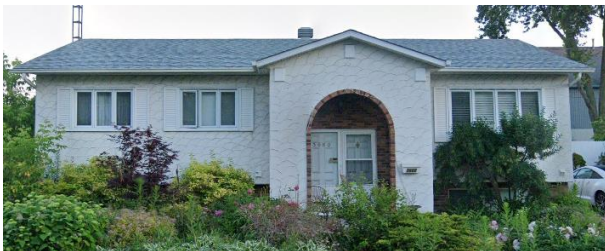


3675



5330, ave Hémard

Rue Gélineau



3660



3640



3630



3620

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	<p>Moyen Bâtiment structurellement en bon état, mais qui présente quelques déficiences.</p>
Valeur patrimoniale	<p>Moyen Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente une bonne cohérence architecturale et est représentatif de la modernité nord-américaine. Cependant, il ne fait pas partie d'un ensemble à préserver, ne présente pas d'intérêt architectural et ne contribue pas à l'histoire locale.</p>
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<p>Moyen Le bâtiment a subi un agrandissement et quelques modifications au cours des années.</p>
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<p>Faible Le bâtiment n'est pas un facteur de détérioration de la qualité de vie du voisinage. Il est bien entretenu et a été modernisé.</p>
Coût de restauration totale	56 675 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	<p>Moyen Plusieurs travaux doivent être effectués (drain français, renforcer structure du plancher, structure de toit).</p>
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none"> • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions 	<ul style="list-style-type: none"> • Une habitation unifamiliale; • L'implantation sera de structure isolée; • Architecture de style contemporain; • 470 000 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	<p>N/A Le propriétaire de l'immeuble est également l'occupant.</p>

Recommandation de la DAU

- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant que le secteur comporte principalement des habitations unifamiliales.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3655, rue Gélinau, 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 gabarit du bâtiment soit tel qu'il s'intègre davantage avec le bâtiment situé à sa droite (3675, rue Gélinau);
 - 2.2° les marges latérales soient inversées afin de présenter la marge la plus importante du côté droit du lot;
 - 2.3° la proposition architecturale devra présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;
 - 2.4° la volumétrie, telle la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, devra 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 faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant que le secteur comporte principalement des habitations unifamiliales.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3655, rue Gélineau, 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 gabarit du bâtiment soit tel qu'il s'intègre davantage avec le bâtiment situé à sa droite (3675, rue Gélineau);
 - 2.2° les marges latérales soient inversées afin de présenter la marge la plus importante du côté droit du lot;
 - 2.3° la proposition architecturale devra présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;
 - 2.4° la volumétrie, telle la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, devra s'harmoniser à celle des bâtiments environnants;
 - 2.5° la proposition d'implantation doit limiter au maximum l'abattage d'arbres sains de plus de 20 cm de diamètre;
- 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. Gris Orange Consultant Inc. (2022) *3655, rue Géliveau (Saint-Hubert) – Demande de démolition*, 126 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci