

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Martin de Launière, urbaniste**

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

Date: 25 avril 2023

# Plan de présentation

3920, rue Adélaïde | 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

3920, rue Adélaïde | Saint-Hubert

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

## Description du bâtiment existant



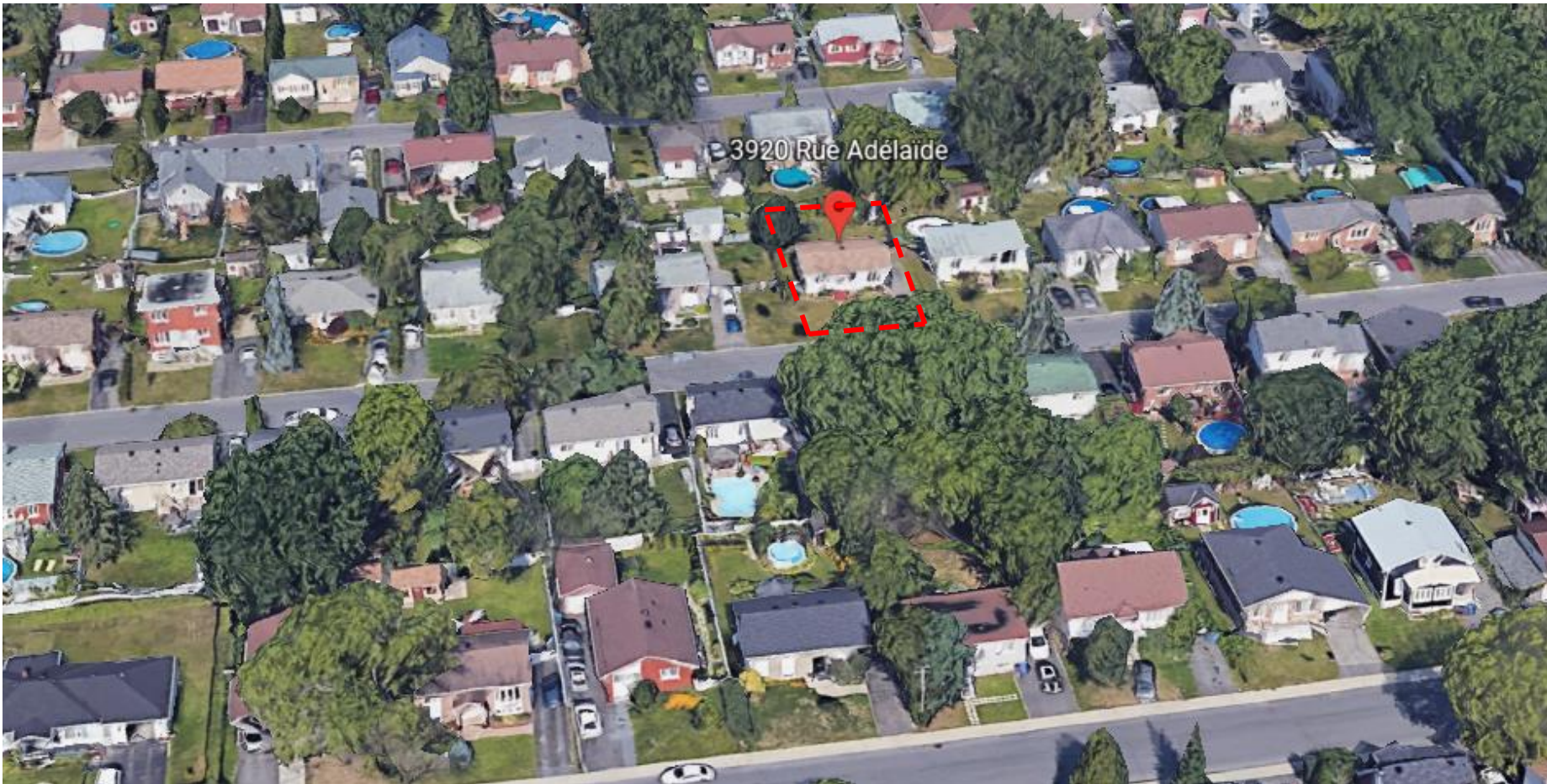
Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1956.





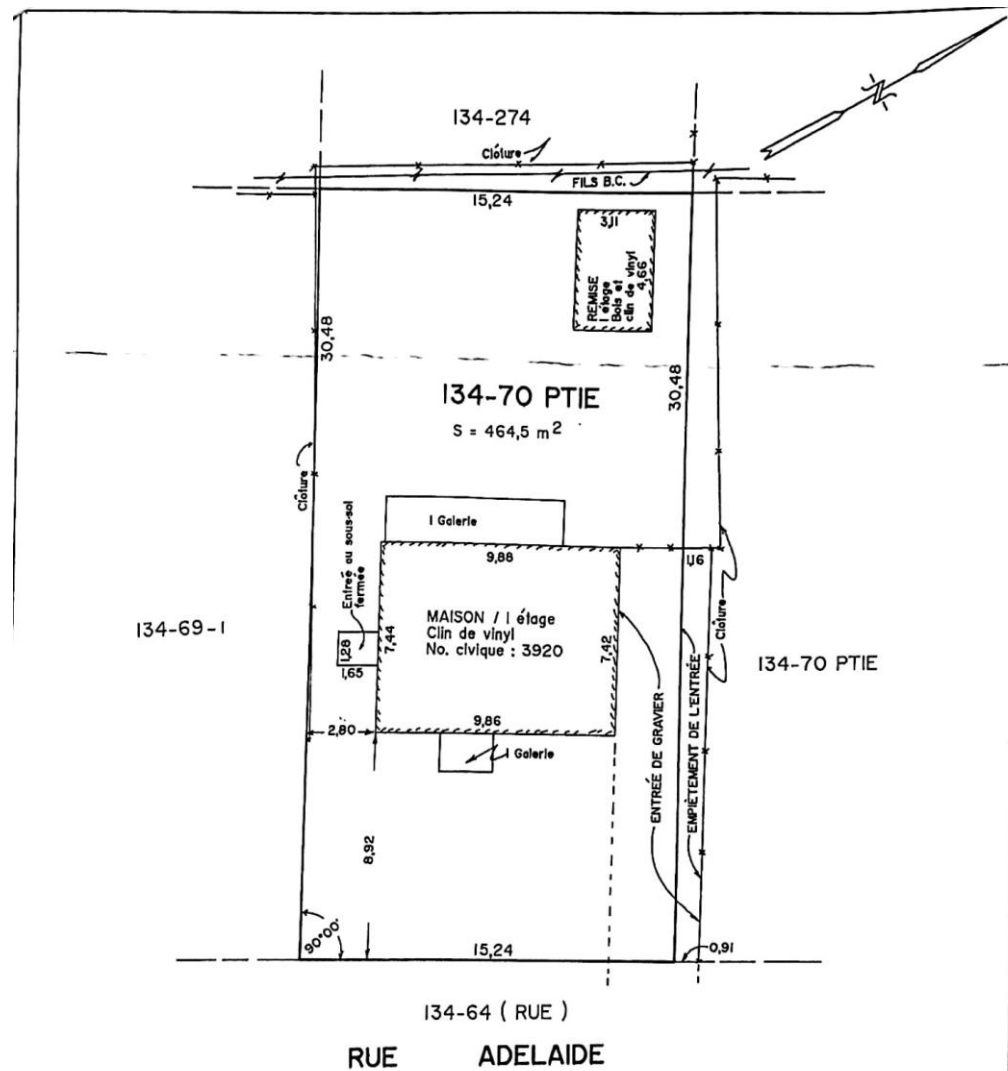
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 consultants

## Description

- En 1968, un permis de construction a été délivré pour la construction d'un garage détaché. Celui sera démoli et remplacé par une remise en 1987.
- En 2020, le bâtiment a subi un agrandissement en cour avant et un agrandissement en cour arrière.
- Bâtiment construit sur un plan rectangulaire et coiffé d'une toiture à deux versants.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2015



2019



2022

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange consultants

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment sis au 3920, rue Adélaïde est construit en 1956. Depuis sa construction, il maintient une vocation résidentielle unifamiliale, maison détachée de plain-pied.
Contribution à l'histoire locale	<b>Faible</b> Outre s'inscrire tardivement dans le développement de type banlieue automobile de ce secteur du quartier Gardens Castle, le bâtiment à l'étude ne participe pas à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Faible</b> En regard des demandes de permis ayant un impact sur l'apparence extérieure du bâtiment, notamment nous considérons que le niveau d'authenticité est faible.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Faible</b> Le bâtiment étudié est une construction résidentielle unifamiliale détachée de plain-pied (bungalow).
Contribution à un ensemble à préserver	Sans qu'il ne forme nécessairement un ensemble, le bâtiment étudié est construit la même année que celui voisin à droite, soit le 3910, rue Adélaïde. Ayant tous deux subi des transformations au fil des années, ils partagent néanmoins l'implantation, le plan et la volumétrie.
Conclusion	La valeur globale proposée pour le 3920, rue Adélaïde est faible.



# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'AGC

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment a été construit en 1956.
Qualité structurale du bâtiment	Les charges de la maison ne reposent pas sur un sol adéquat ce qui peut représenter un risque d'affaissement du bâtiment.
État des principales composantes	Fondation : Couche de béton friable, pas de semelle et le sol a été creusé au même niveau que le mur, présence de fissure. Intérieur : Déformation de plancher, poteaux de soutien de la poutre principale sont décalés par rapport à l'axe de la poutre.
Détérioration observée	Fondation et structure de plancher
Conclusion	Par la complexité qu'aurait de soutenir temporairement les murs afin de remplacer les fondations et la structure du plancher, nous recommandons la démolition du bâtiment pour l'implantation d'un nouveau projet.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'AGC

## Extraits du rapport



Effritement de la fondation



Effritement de la fondation



Fissure dans la fondation



# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'AGC

## Extraits du rapport



Base de béton sous semelle  
sous-dimensionné



Effritement de la fondation  
(intérieur)



Fondation composée de grosses  
roches qui se détachent

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'AGC

## Extraits du rapport



Absence de semelle sous le mur de fondation



Absence de semelle sous le mur de fondation



## Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Les habitations LMC.

Critères	Coût
Démolition	35 000 \$
Fondation	53 600 \$
Structure	0 \$
Restauration extérieure : Toiture et escalier	15 600 \$
Restauration intérieure	161 300\$
Total	265 500 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 53 000\$

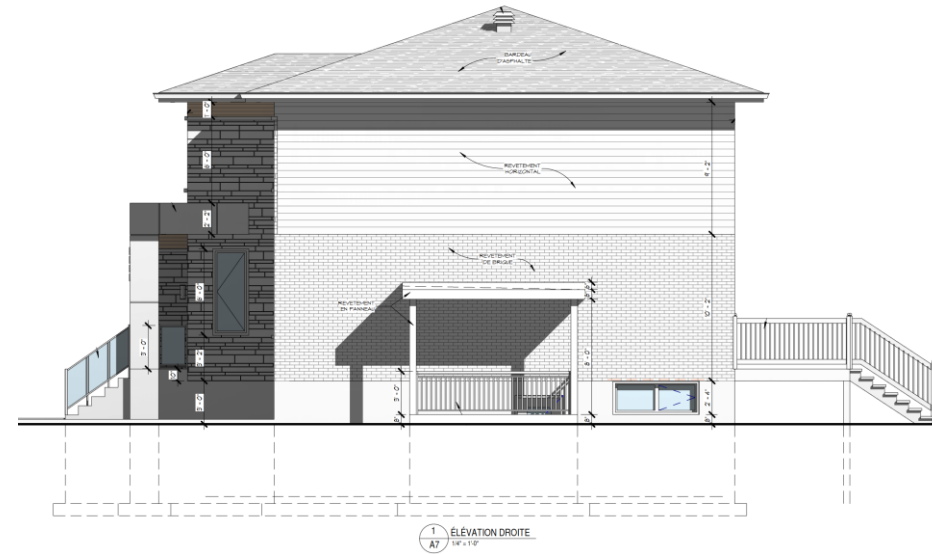
Terrain : 145 500 \$

Prix de vente de la propriété

Date de la vente: N/D

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Description



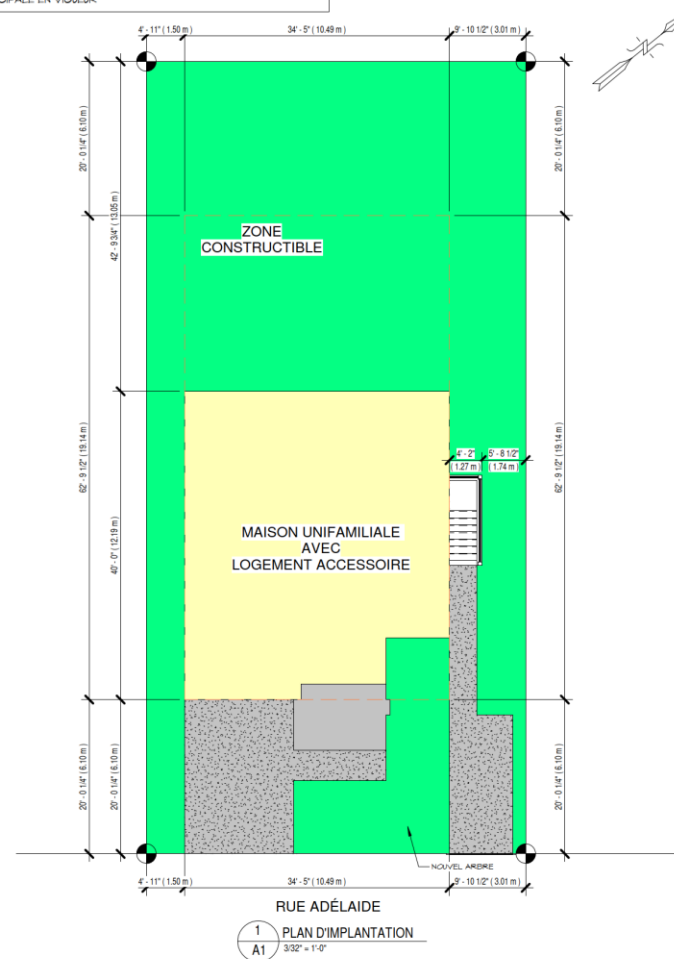
Le projet consiste à construire une habitation unifamiliale de structure isolée avec un logement accessoire.

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Plan de l'aménagement du terrain proposé

NOTES:  
-LES INFORMATIONS SUR L'IMPLANTATION ARCHITECTURALE SONT  
À TITRE INDICATIF, SE REFERER AU PLAN D'ARSENTEUR.  
-PREVOIR AMENAGEMENT PAYSAGE TEL QUE LA REGLEMENTATION  
MUNICIPALE EN VIGUEUR

SURFACE TERRAIN : 5052,58 PI.CA (469,4 M2)  
SURFACE BÂTIE : 1288,67 PI.CA (119,72 M2)  
TAUX D'IMPLANTATION : 25,5%





# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



3940 et 3942, rue Adélaïde



3930, rue Adélaïde



Futur projet



3910, rue Adélaïde



3900, rue Adélaïde



3927, rue Adélaïde



3925, rue Adélaïde



3915, rue Adélaïde



3905, rue Adélaïde



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

Critères	Justification
État du bâtiment	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, la structure porteuse de la maison est trop dégradée pour être conservée, et ce, à cause de l'absence d'entretien. De plus, on dénote une présence importante d'humidité dans le vide sanitaire. Enfin, l'inclinaison de la maison est due aux murs de fondation qui sont en mur de bloc.
Valeur patrimoniale	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente une faible valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, le bâtiment a connu plusieurs modifications et transformations tant au niveau du plan, de la volumétrie que des matériaux de parement. Or, les récentes rénovations faites sur cette maison ne sont pas conformes au code, ce qui rend la maison dangereuse. Le bâtiment présente donc un faible niveau d'authenticité.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, en termes de patrimoine, ni l'ancienneté relative (1956), ni la typologie résidentielle de la maison unifamiliale détachée de plain-pied (bungalow), ni l'intégrité architecturale ne nuisent à la qualité de vie du voisinage.
Coût de restauration totale	265 000\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, des travaux de rénovation majeurs sont à prévoir au niveau de la structure et de la fondation.
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>- Habitation unifamiliale;</li> <li>- L'implantation du bâtiment sera isolée;</li> <li>- Le bâtiment présente une architecture contemporaine que l'on ne retrouve pas dans ce secteur de l'arrondissement;</li> <li>- 3 cases de stationnement sont prévues en marge avant et les espaces libres seront gazonnés;</li> <li>- Le coût de construction estimé est ± 470 000\$ +taxes.</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Le bâtiment est vacant et le requérant est propriétaire.

## Recommandation de la DAU

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- 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 3920, rue Adélaïde, 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 programme doit prévoir la construction d'une habitation unifamiliale de structure isolée;
  - 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 programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3920, rue Adélaïde, 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 programme doit prévoir la construction d'une habitation unifamiliale de structure isolée;
  - 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;
  - 2.4° Le toit doit présenter une configuration à deux versants;
  - 2.5° Le garage doit être traité en retrait et prévoir une gradation du volume;
  - 2.6° Les couleurs des revêtements doivent s'agencer aux bâtiments voisins.
- 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. AMAR KHODJA, Ahmed (2022) *Travaux de rénovation 3920 rue Adélaïde St-Hubert*, Les habitations LMC, 2 pages
2. FOURNIER-DUPUIS, Julie (2022) *Rapport d'inspection visuelle*, AGC, 11 pages
3. RICHARD, Geneviève (2022) *Étude de l'intérêt patrimonial*, Gris Orange Consultants, 45 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, *Évaluation municipale 2022-2023-2024*



**Merci**