COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier**

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Date: 27 juin 2023

longueuil

Plan de présentation

3955, rue Park | 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

3955, rue Park | Saint-Hubert

longueuil

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

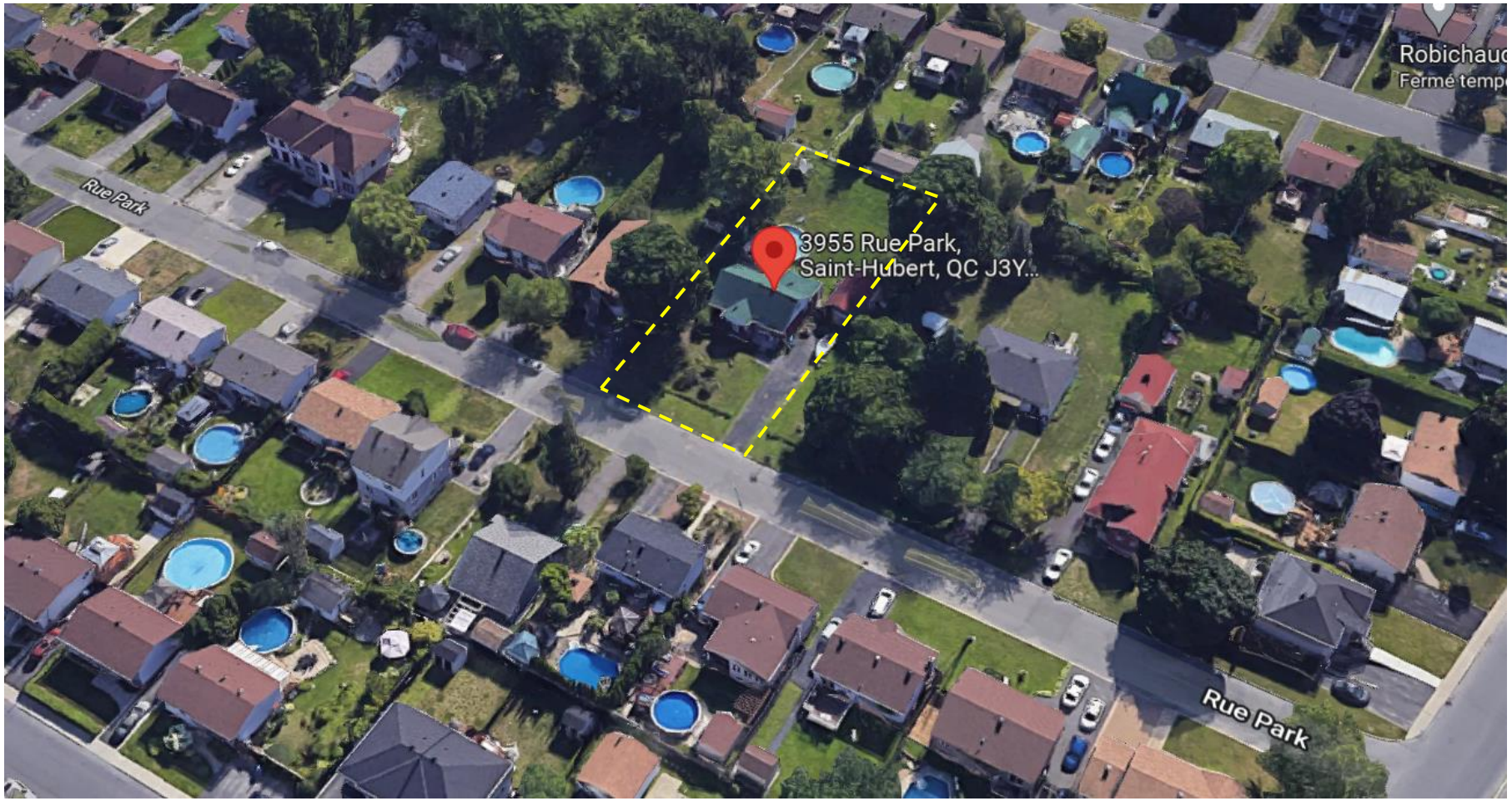
Description du bâtiment existant

Habitation unifamiliale de structure isolée construite dans les années 1950.

longueuil

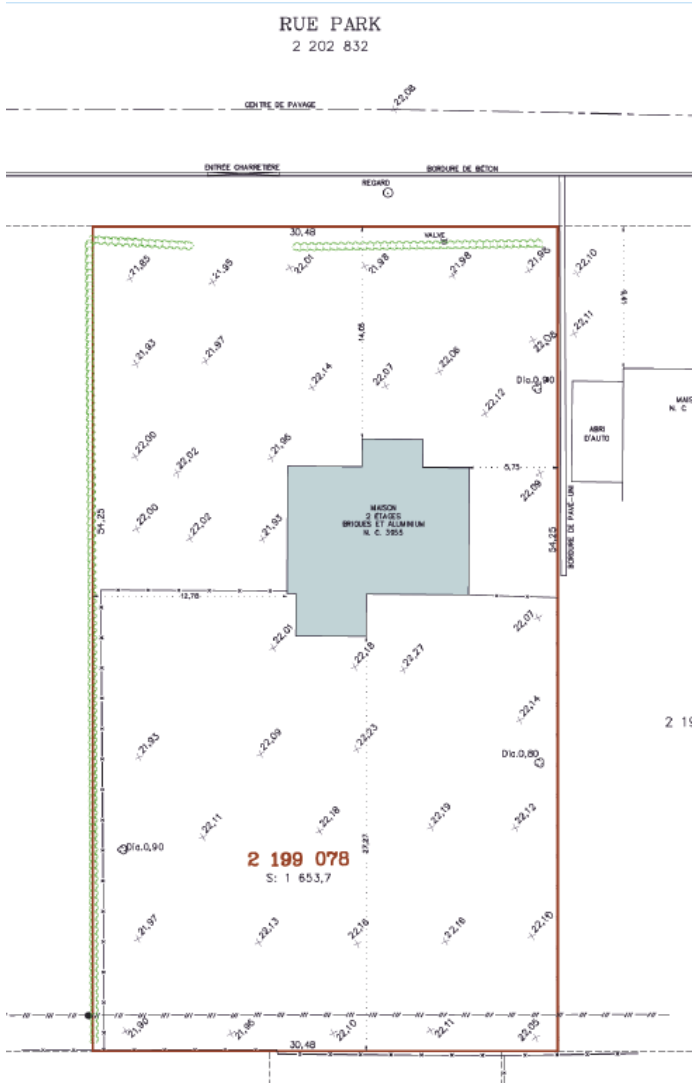
Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition d’immeuble

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

- L'année exacte de construction du bâtiment est inconnue. Le premier propriétaire de l'immeuble a acquis le terrain vacant en mars 1953. Ainsi, le bâtiment aurait été construit postérieurement à cette année.
- Bungalow avec plan au sol rectangulaire de faibles dimensions, un niveau d'occupation et toiture à deux versants droits. Le bâtiment est recouvert de brique sur ces quatre façades à l'exception de sections de revêtement d'aluminium au pignon des façades latérales et de l'édicule de l'entrée principale.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)

2007

2009

2011

2015

Rapports d’expertise

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

Critères d’évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit dans les années 1950.
Contribution à l’histoire locale	Représente l’époque de développement de son quartier après la Seconde Guerre mondiale, mais sans plus.
Degré d’authenticité et d’intégrité	Bonne valeur d’authenticité, seuls le revêtement de toiture et les ouvertures semblent avoir été changés.
Représentativité d’un courant architectural particulier	Bungalow modeste d’après la fin de la Seconde Guerre mondiale destiné à loger la classe moyenne et qui se veut abordable.
Contribution à un ensemble à préserver	Bonne valeur urbaine puisque l’environnement bâti est assez homogène et constitué de bâtiments de gabarit et implantation comparables. Cela témoigne de ce qui semble être la première époque de développement du quartier.
Conclusion	Aucune valeur patrimoniale.

longueuil

Rapports d’expertise

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

Critères d’évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Bâtiment dans un état de détérioration très avancé.
Qualité structurale du bâtiment	Structure de bois: capacité affaiblie de deux solives au sous-sol, mais aucune anomalie en général. Fondation : inspection limitée en raison des balcons extérieurs, des déficiences pourraient être cachées.
État des principales composantes	Toiture : quelques bardeaux qui commencent à gondoler. Ouvertures : remplacement complet des portes et fenêtres à prévoir. Revêtement extérieur de brique: aucun commentaire négatif émis. Fondations : infiltration d’eau au sous-sol. Cloisons intérieures : traces semblables à des moisissures, gypse, plancher et plafond endommagés à certains endroits.
Détérioration observée	Voir extraits du rapport.
Conclusion	La reconstruction complète du bâtiment pourrait être considérée.

longueuil

Rapports d’expertise

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

Extraits du rapport

Ouvertures manquantes

Entaille dans une solive

Trou dans une solive

Traces de moisissure sur le plafond

Intérieur endommagé

État général de l’intérieur

Infiltration d’eau au sous-sol

Rapports d'expertise

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

Critères	Coût
Fondation (réparation fissures, nouveau drain français et membrane d'étanchéité)	50 000$
Structure (vérification de l'ossature de bois et correction si nécessaire)	8 000$
Restauration extérieure (fenestration, revêtement extérieur, refaire les balcons, réparation garage, aménagement du terrain)	82 000$
Restauration intérieure (stripage complet, décontamination, reconstruction intérieure)	215 000$
Équipement (électricité et plomberie)	24 000$
Total	379 000$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	**Bâtiment : 153 900$** **Terrain : 259 000$**
Prix de vente de la propriété	**Prix: 545 000$** **Date de la vente: 2021-12-14**

longueuil

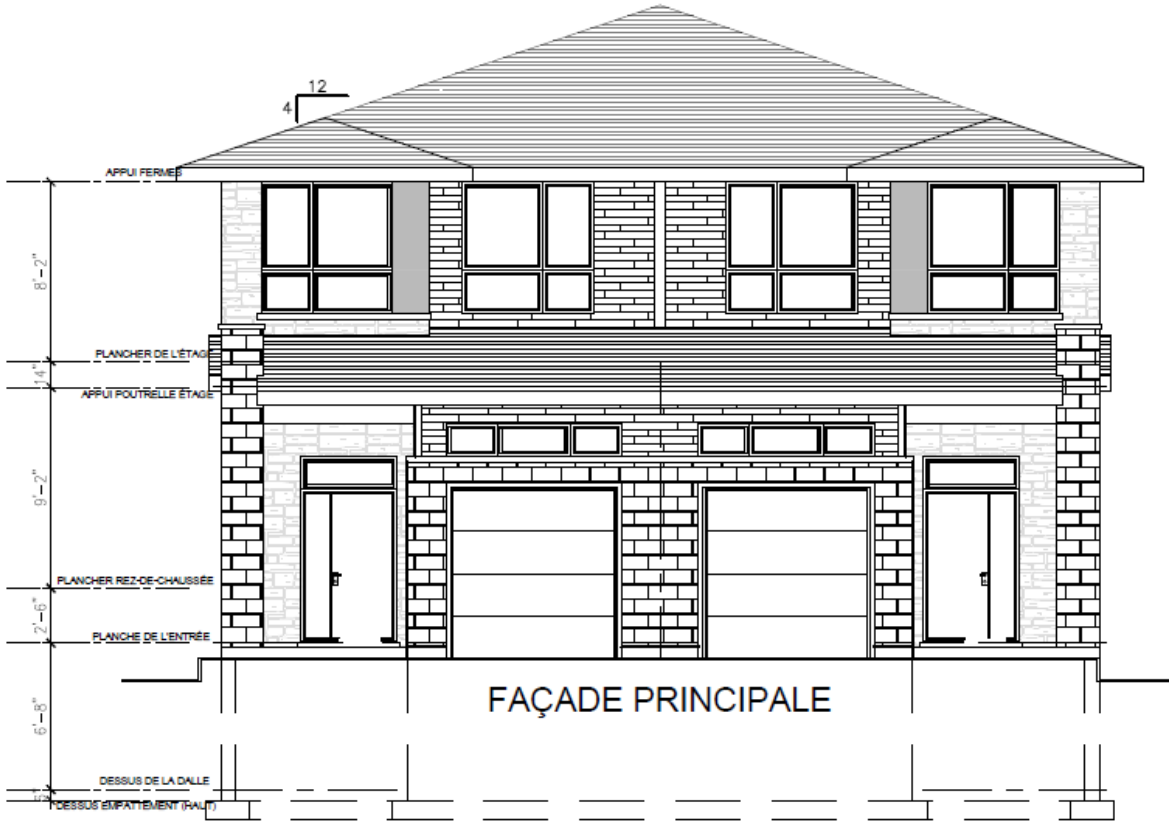
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

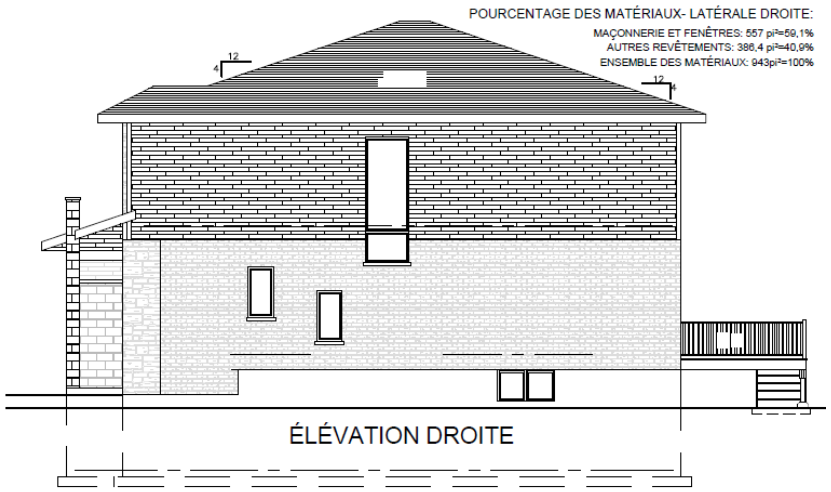
Description

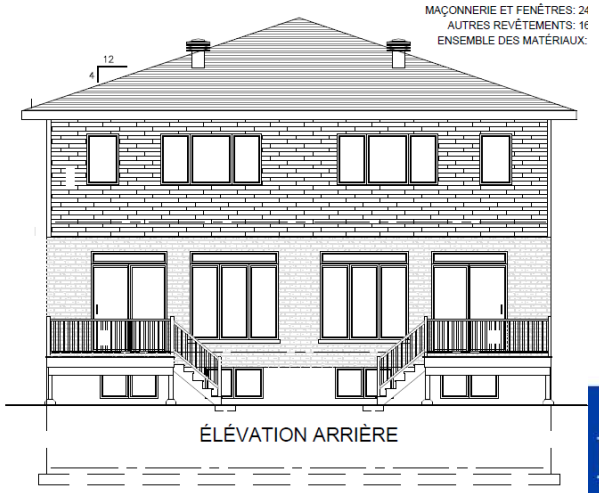
Le projet consiste à subdiviser le terrain en trois lots et d’y construire deux habitations unifamiliales de structure jumelée ainsi qu’une habitation unifamiliale de structure isolée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description





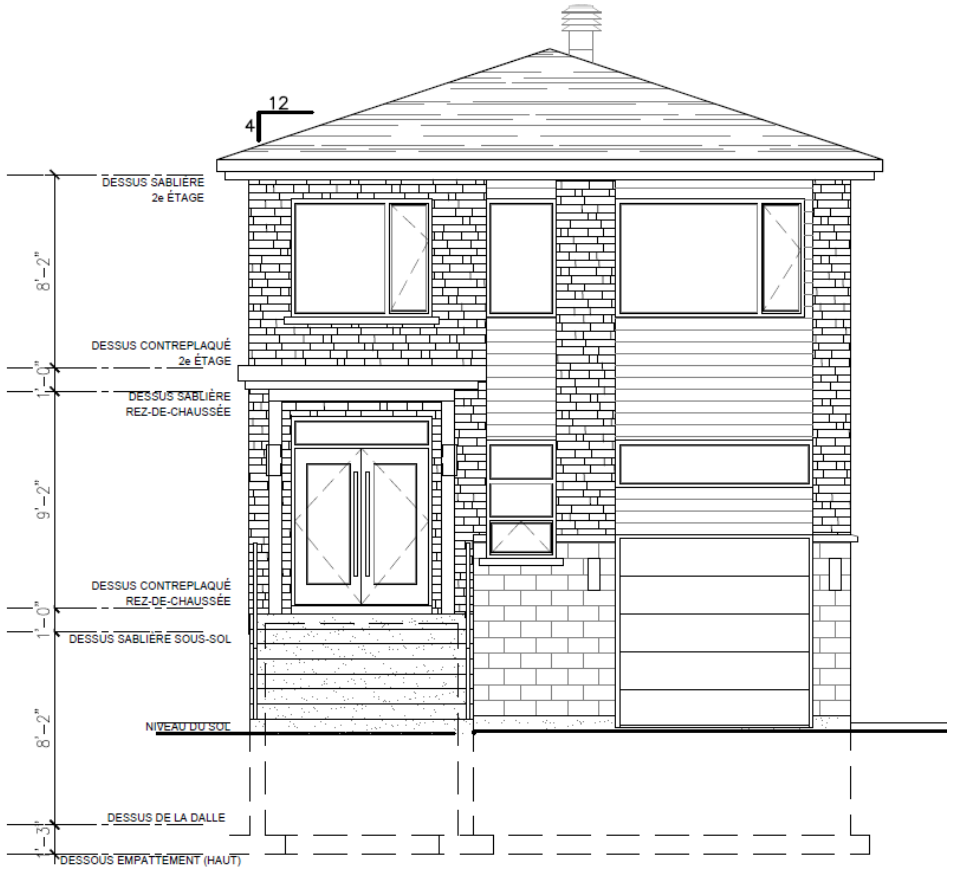


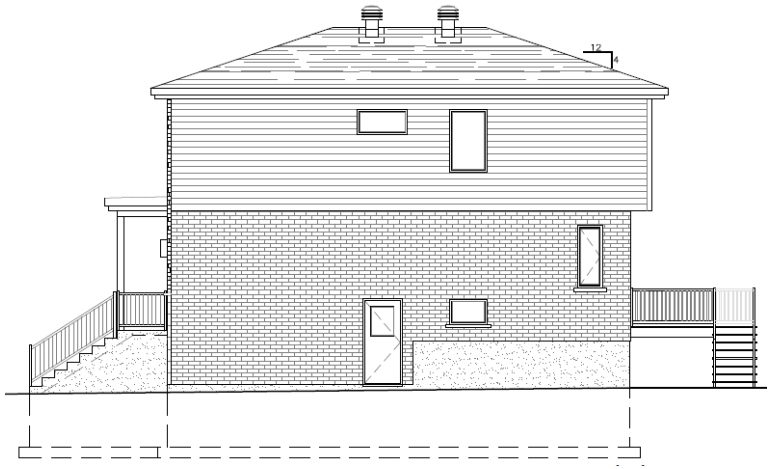
Plans architecturaux de l'habitation unifamiliale de structure jumelée.

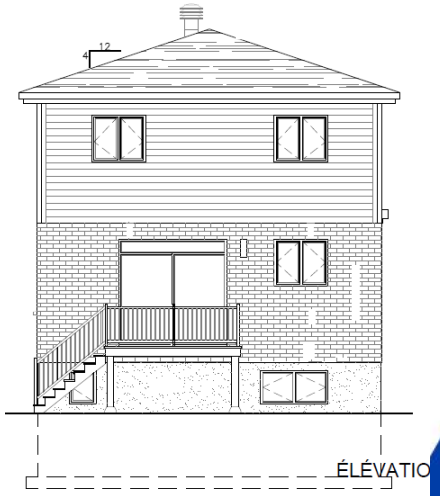
longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



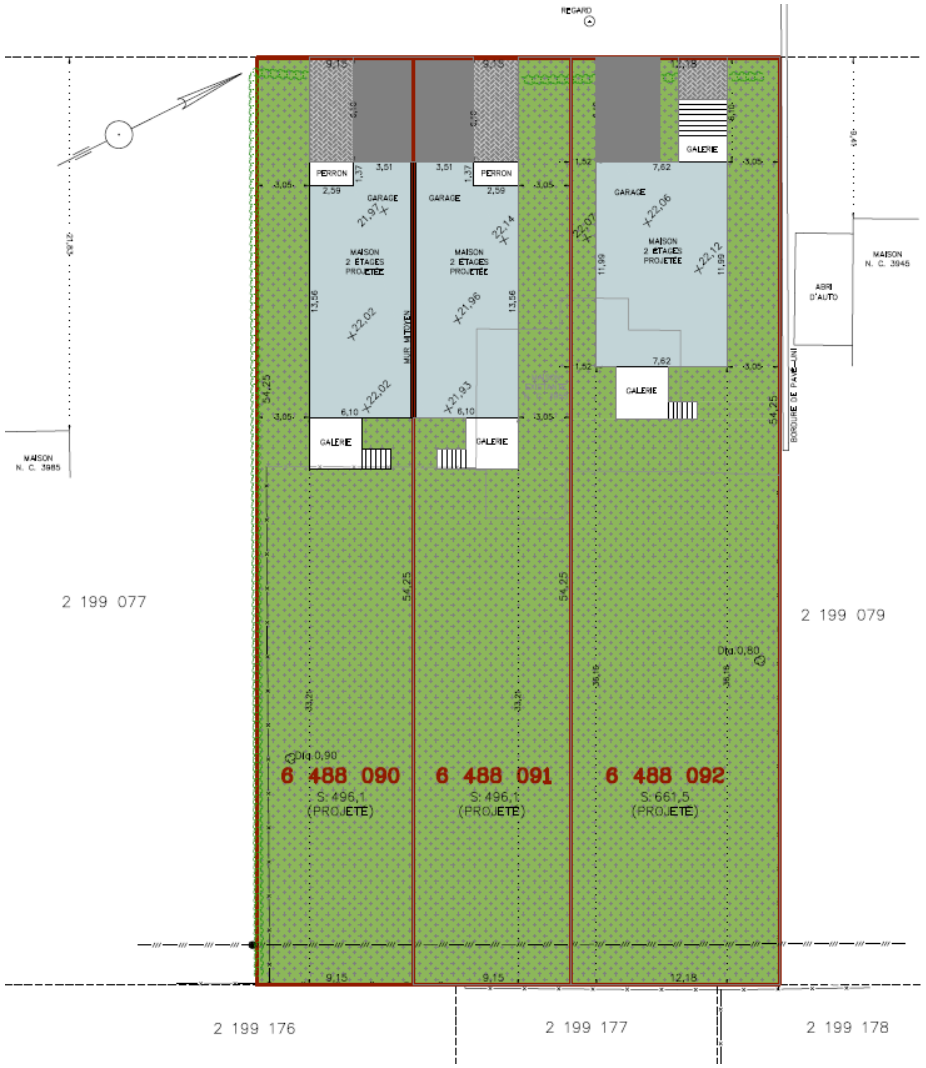




Plans architecturaux de l’habitation unifamiliale de structure isolée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

3939

3945

Futur 3955

3985

3995

Rue Park

3940

3944

3950

3960

3970

3980

Critères d’évaluation d’une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	**Faible.** Selon le rapport d’expertise, le bâtiment est dans un état de détérioration si avancé qu’une reconstruction complète pourrait être envisagée.
Valeur patrimoniale	**Aucune.** Selon le rapport d’expertise, malgré le fait qu’il témoigne de l’époque de développement de son quartier, qu’il possède un bon niveau d’authenticité et qu’il s’inscrit bien dans le cadre bâti plutôt homogène de son secteur, le bâtiment de ne possède pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	**Faible.** Selon le rapport d’expertise, seuls les ouvertures et le revêtement de la toiture semblent avoir subi des altérations depuis la construction.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	**Faible.** Le rapport d’expertise fait cependant mention de signes de vandalisme et d’occupation clandestine.
Coût de restauration totale	**Élevé.** 379 000 $.
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	**Faible.** Selon le rapport d’expertise, les coûts de restauration du bâtiment avoisinent la valeur de l’immeuble.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Subdivision du terrain en 3 lots distincts; • Construction de 3 habitations unifamiliales; • 2 en structure jumelée et 1 en structure isolée; • Architecture contemporaine; • Les stationnements seront aménagés en cour avant et les espaces libres feront l’objet d’un aménagement paysager; • 1 120 000 $.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	**Aucun.** Le bâtiment est présentement vacant.

longueuil

Recommandation de la DAU

Avis

- 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 indiquée au rôle d'évaluation;
- CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage;
- CONSIDÉRANT le fait que le quartier résidentiel accueille principalement des constructions de structure isolée.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3955, rue Park, dans l'arrondissement 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 mode d'implantation doit être de structure isolée;
   2.2° Le niveau du rez-de-chaussée doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;
   2.3° Les matériaux de revêtement proposés, tant au niveau du nombre, du type, du format, de leur finition ou de leur couleur, doivent créer un ensemble cohérent avec les bâtiments environnants. La proposition devra éviter les contrastes avec les 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. »

longueuil

Avis du comité consultatif d’urbanisme

Avis

- 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 indiquée au rôle d’évaluation;
- CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation du sol proposé ne s’intègre pas adéquatement au voisinage;
- CONSIDÉRANT le fait que le quartier résidentiel accueille principalement des constructions de structure isolée.

Les membres du CCU recommandent à la majorité (3 favorables et 2 défavorables) d’autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3955, rue Park, dans l'arrondissement 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 mode d’implantation doit être de structure isolée;

2.2° Le niveau du rez-de-chaussée doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;

2.3° Les matériaux de revêtement proposés, tant au niveau du nombre, du type, du format, de leur finition ou de leur couleur, doivent créer un ensemble cohérent avec les bâtiments environnants. La proposition devra éviter les contrastes avec les 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. »

longueuil

Références

1. BERGERON, C. (2022) *Évaluation d'intérêt patrimonial,* Bergeron Gagnon Inc., 26 pages.
2. PELLETIER, G. (2022) *Évaluation des rénovations \ Propriété sise au 3955, rue Park à St-Hubert,* Gervais Pelletier rénovations inc., 3 pages.
3. POULIN, R. (2022) *Rapport d'inspection,* Inspection Summum Inc., 54 pages.
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

longueuil

Merci

longueuil