

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Martin de Launière, urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

15 décembre 2022

Plan de présentation

3986, rue Paquette | 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

3986, rue Paquette | Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant

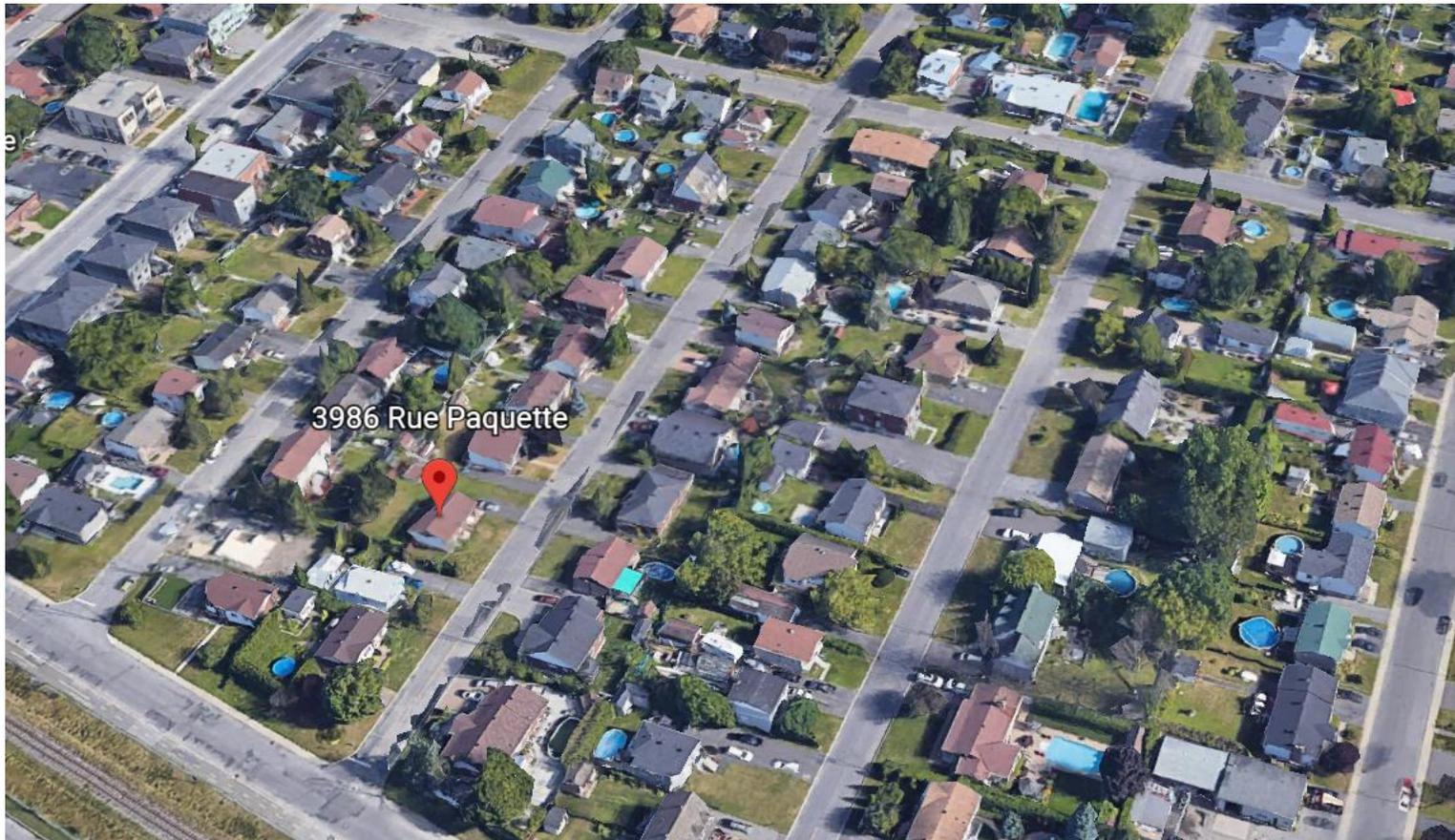


Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1982.



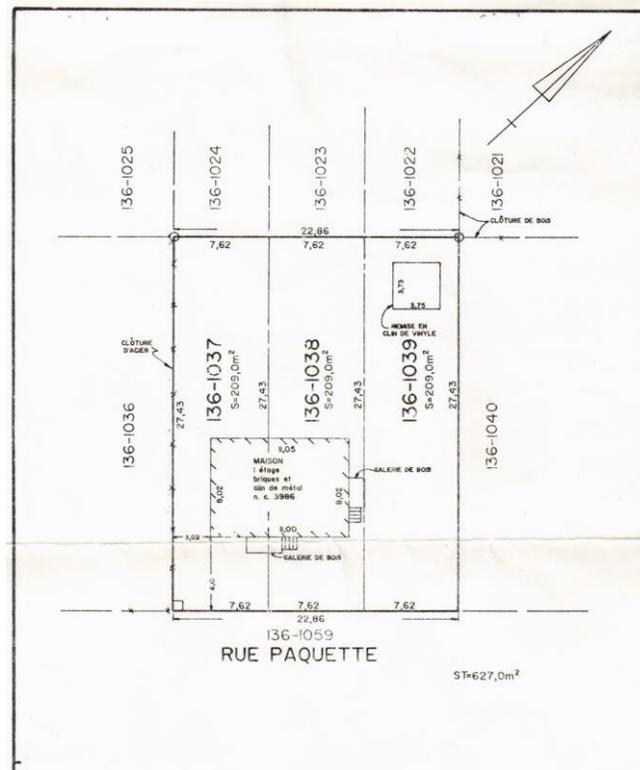
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

Implantation



Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant sont parties intégrantes du présent certificat de localisation et ont été préparés pour le seul bénéfice du requérant pour des fins de vente, hypothèque et/ou rétrocession et ne peuvent être utilisés pour d'autres fins.

FABIEU GRUTMAN

ARPEUTEUR - GÉOMÈTRE

870 rue GAUVIN, CHAMBLY

658-2508

LOT(S) : 136-1037, 136-1038 ET 136-1039

CADASTRE : PAROISSE DE SAINT-HUBERT

DIV D'ENRG : CHAMBLY

MUNICIPALITE : VILLE DE SAINT-HUBERT

Fabien Grutman
ARPEUTEUR - GÉOMÈTRE

DATE : 02/06/97

DESSIN : G. F.

COPIE CONFORME

MINUTE :

ECHELLE : 1 : 250

VÉRIF. : F.

LE *Fabien Grutman*

205

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

Historique de l'immeuble selon l'étude de Bergeron Gagnon Inc.

Description

- L'ancien bâtiment présent sur le lot a été démoli afin d'y accueillir l'actuel 3986, rue Paquette.
- Maison de type Bungalow avec un toit à deux versants
- Le mur de la façade avant est recouvert de brique, alors que le vinyle constitue le seul matériau de parement pour les trois autres façades.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2015



2020

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment a été construit entre 1981 et 1983.
Contribution à l'histoire locale	Le 3986, rue Paquette témoigne de l'un des types de bâtiment qui se construisait à Saint-Hubert au dernier tiers du 20e siècle. Il ne présente cependant aucune valeur historique.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Toutes les ouvertures sont de facture contemporaine et un parement de vinyle a été mis en place sur trois des quatre élévations.
Représentativité d'un courant architectural particulier	L'édifice n'offre aucune composition architecturale distinctive ni aucune composante d'intérêt. Par conséquent, il n'offre pas de valeur d'architecture.
Contribution à un ensemble à préserver	Le 3986, rue Paquette respecte les caractéristiques d'implantation dominantes du secteur où il est localisé et s'intégrant très bien au cadre bâti environnant. Aussi, présente-t-il une bonne valeur urbaine.
Conclusion	La prise en considération des cotes accordées aux différents critères d'évaluation, la période de construction et la composition architecturale nous permettent de juger que le 3986, rue Paquette ne présente aucune valeur patrimoniale.

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment est abandonné et a été vandalisé. Quelques indices mineurs démontrent qu'il y a déjà eu un feu.
Qualité structurale du bâtiment	Aucun désordre n'a été observé sur les composantes de structure du toit. Aucune anomalie observée sur les poutres et colonnes.
État des principales composantes	Fondation : Présence de fissure, crépi endommagé. Intérieur : Refaire les cloisons, la plomberie et l'électricité, pare-vapeur absent. Extérieur : Plusieurs fenêtres retirées, toiture en bon état, le calfeutrage est à refaire.
Détérioration observée	L'habitation a été vandalisée et plusieurs éléments ont été retirés du bâtiment ou détruits.
Conclusion	En conclusion, l'expert constate que ce bâtiment ne pourra être recommandé pour aucun usage que ce soit à moins que des travaux d'importances soient réalisés. Dans ce contexte, l'expert recommande fortement d'évaluer l'impact monétaire sur la valeur réelle de cet immeuble.

Rapports d'expertise

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

Extraits du rapport



Présence de fissure dans la fondation



Crépi endommagé



Fenêtre manquante

Rapports d'expertise

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

Extraits du rapport



Joint de calfeutrage absent



Pare-vapeur manquant



Indice démontrant un feu

Rapports d'expertise

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

Extraits du rapport



Photo de la cuisine

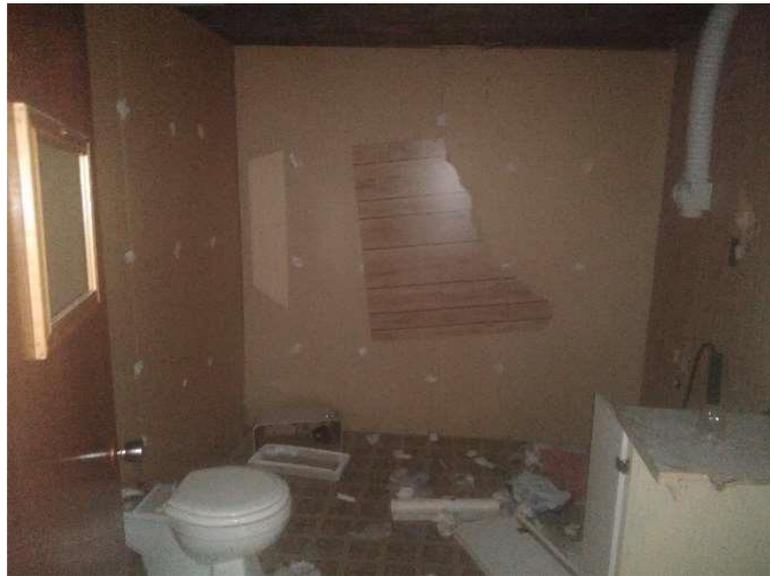


Photo d'une des salles de bain



Photo d'une pièce au sous-sol

Rapports d'expertise

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

Critères	Coût
Démolition	50 000 \$
Fondation : Décontamination suite aux infiltrations d'eau, réparation des fissures et du crépi, pose d'un nouveau drain français et d'une membrane d'étanchéité	50 000 \$
Structure : Vérification de l'ossature de bois et corrections	5 000 \$
Restauration extérieure : Fenestration, revêtement extérieur	60 000 \$
Restauration intérieure : Refaire l'intérieur	199 000 \$
Total	364 000 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 104 700 \$

Terrain : 212 700 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 421 500 \$

Date de la vente: 2022-02-01

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



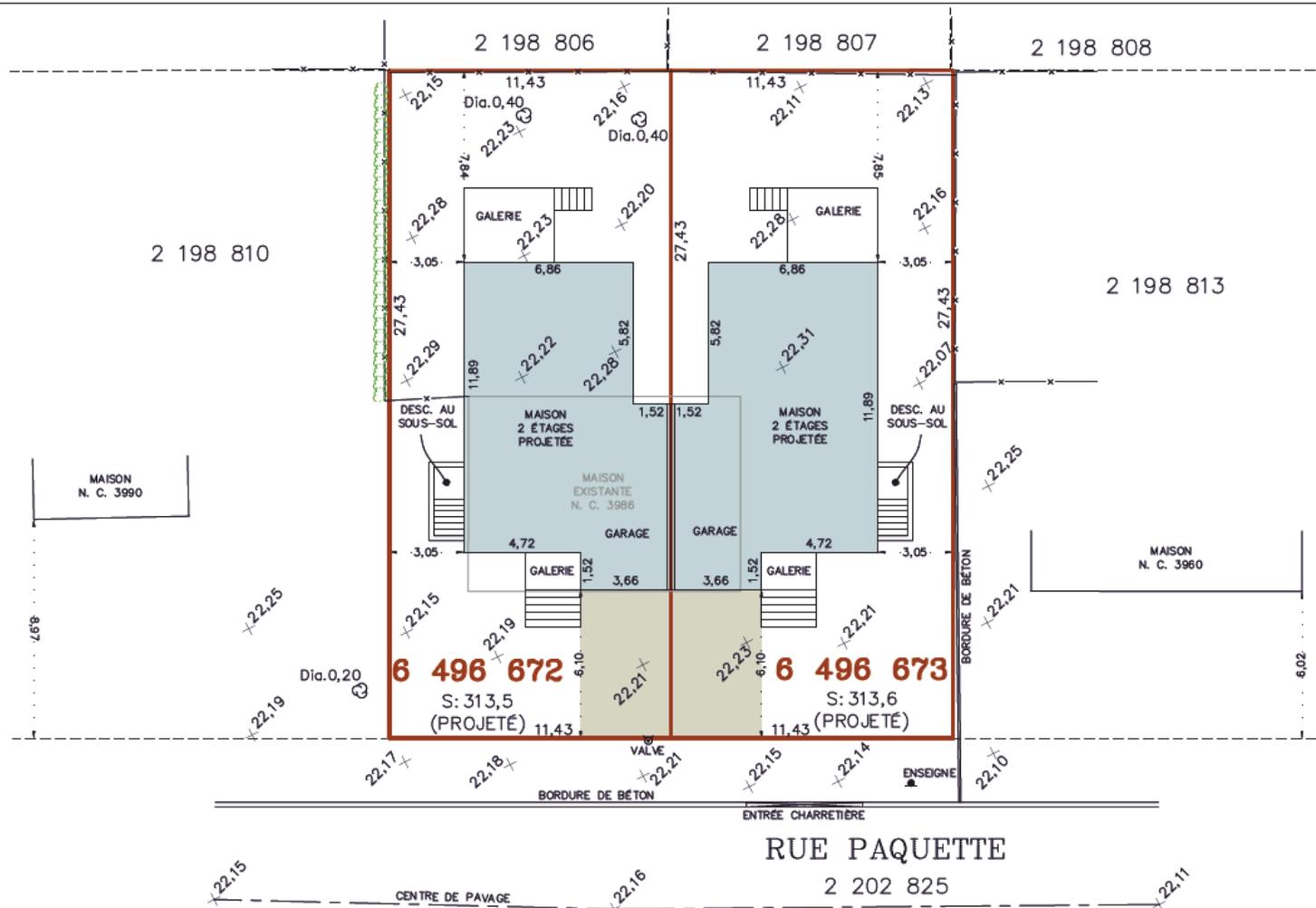
Élévation latérale



Le projet consiste à construire deux habitations unifamiliales de structure jumelée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



3998, rue Paquette



3990, rue Paquette



Futur projet



3960, rue Paquette



3954, rue Paquette



3999, rue Paquette



3995, rue Paquette



3991, rue Paquette



3985-3987, rue Paquette



3975, rue Paquette

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	<p>Moyen. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente beaucoup de dommages apparents à l'intérieur de la maison et quelques déficiences ont été observées au niveau des fondations.</p>
Valeur patrimoniale	<p>Faible Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne comporte pas de valeur patrimoniale. Il s'agit du bungalow simple avec un volume de plan rectangulaire, doté d'un seul niveau d'occupation et surmonté d'un toit à deux versants à pente très faible.</p>
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<p>Faible Selon le rapport d'expertise, le bâtiment n'a pas grandement évolué depuis sa construction initiale. Bien que la forme de son plan au sol n'ait pas été changée, toutes les ouvertures sont de facture contemporaine et un parement de vinyle a été mis en place sur 3 des 4 élévations.</p>
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<p>Moyen Le bâtiment est vacant et barricadé.</p>
Coût de restauration totale	<p>364 000 \$</p>
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	<p>Moyen Étant donné l'état de dégradation avancée du bâtiment à l'intérieur, les travaux de restauration du bâtiment sont considérables.</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"> - Deux habitations unifamiliales; - L'implantation des bâtiments sera de structure jumelée; - L'architecture des bâtiments sera contemporaine; - Les cases de stationnement seront localisées en marge avant; - Le coût de construction estimé pour les 2 bâtiments est de 748 400\$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	<p>Aucun. Le bâtiment est vacant .</p>

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 indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant que les bâtiments voisins sont en implantation isolée et composée de bâtiments de type bungalow d'un étage;
- 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 3986, rue Paquette, 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 mode d'implantation doit être 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° Un garage doit être traité en retrait ou de manière discrète dans l'ensemble. Son importance ne doit pas tendre à dominer la proposition architecturale.
- 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

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 indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant que les bâtiments voisins sont en implantation isolée et composée de bâtiments de type bungalow d'un étage;
- 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 3986, rue Paquette, 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 mode d'implantation doit être 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° Un garage doit être traité en retrait ou de manière discrète dans l'ensemble. Son importance ne doit pas tendre à dominer la proposition architecturale.
- 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, Claude (2022) *Le 3986, rue Paquette, Longueuil – Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon Inc., 19 pages
2. PELLETIER, Gervais (2022) *Évaluation des rénovation \ Propriété sise au 3986, rue Paquette à St-Hubert*, Gervais Pelletier rénovations Inc., 2 pages
3. POULIN, Richard (2022) *Rapport d'inspection*, Inspection Summun Inc., 57 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, *Évaluation municipale 2022-2023-2024*

Merci