COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier**

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Date: 30 mai 2023

longueuil

Plan de présentation

4400, rue Redmond

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

4400, rue Redmond | Saint-Hubert

longueuil

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

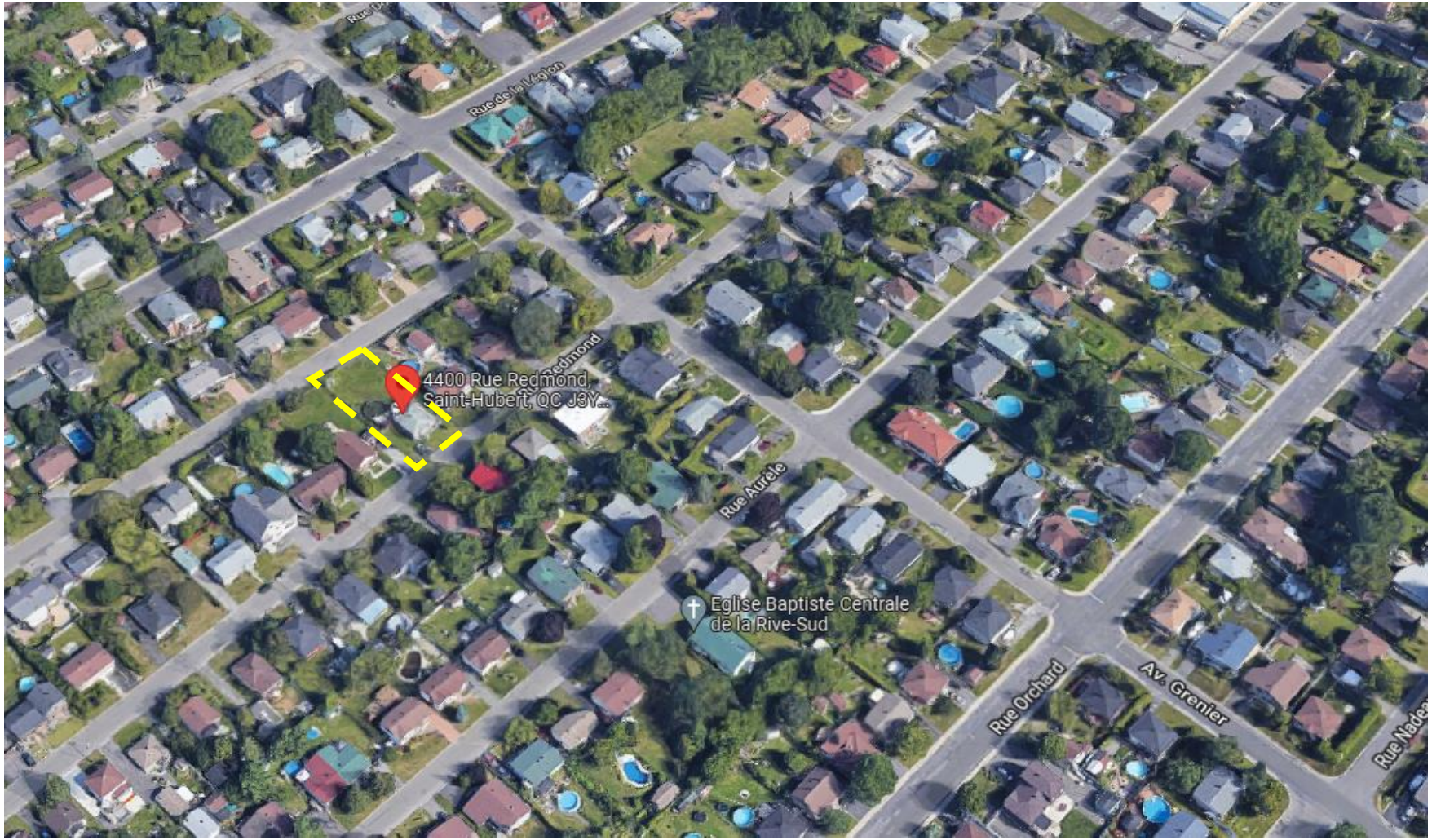
Description du bâtiment existant

Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1953.

longueuil

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

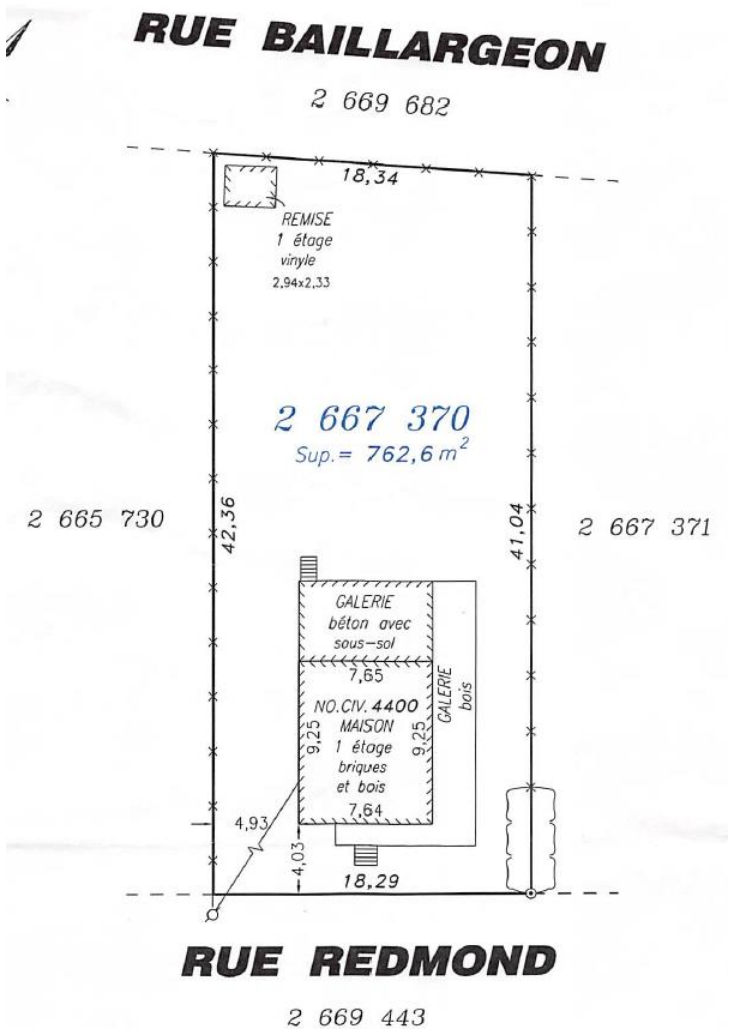
Localisation



longueuil

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

- Il s'agit d'un type de bungalow caractérisé par un plan au sol plutôt carré de faibles dimensions, un seul niveau d'occupation hors terre et un toit à quatre versants à très faible pente.
- Le 4400, rue Redmond est revêtu d'un parement de fibre de bois et de brique à la base des murs.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)

2007

2009

2012

2015

2017

2019

2020

longueuil

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le 4400, rue Redmond fut construit par Roland Cloutier au printemps ou à l'été 1953.
Contribution à l'histoire locale	L'édifice n'est relié à aucun événement ou personnage historique et ses occupants n'ont pas joué un rôle dans l'histoire locale selon l'état actuel des connaissances. Comme l'édifice n'évoque que l'époque de développement de son quartier après la Seconde Guerre mondiale, il ne présente qu'une **faible** valeur historique.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Le 4400, rue Redmond a fait l'objet d'importants travaux au début du 21e siècle. En considérant ces modifications, nous jugeons que le 4400, rue Redmond présente une **faible** valeur d'authenticité.
Représentativité d'un courant architectural particulier	De facture très modeste, l'édifice n'offre pas de caractéristique architecturale distinctive ni de composante d'intérêt. En outre, à l'issue des travaux effectués vers 2012, il a les apparences d'un édifice de facture contemporaine. Par conséquent, le 4400, rue Redmond ne présente **aucune** valeur architecturale.
Contribution à un ensemble à préserver	L'environnement bâti immédiat est surtout constitué d'édifices de gabarit et d'implantation comparables. Il témoigne en outre de ce qui semble être la première époque de développement de ce quartier de Saint-Hubert. En conséquence, nous considérons que le bâtiment possède une **bonne** valeur urbaine.
Conclusion	En fonction des résultats de l'analyse des critères d'évaluation, nous jugeons que le 4400, rue Redmond **ne présente pas de valeur patrimoniale**.

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Critères d’évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Plusieurs composantes du bâtiment sont manquantes ou sont dans un grand état de dégradation.
Qualité structurale du bâtiment	La fondation n'est pas visible de l’intérieur. Toutes les surfaces de la fondation sont recouvertes par un mur intérieur et/ou un isolant. Des défauts cachés, non relatés dans le rapport, peuvent exister derrière l'isolant.
État des principales composantes	Le bardeau de la toiture est très gondolé. Des solins sont manquants à quelques endroits.
Détérioration observée	Des fissures antérieures ont été observées sur la fondation par l’extérieur. Présence d’eau sur le plancher du sous-sol ainsi qu’un taux d’humidité à 100 %.
Conclusion	En conclusion, et ce à la lumière de ce rapport, ce bâtiment ne pourra être recommandé pour aucun usage que ce soit, à moins que des travaux de reconstruction ne soient réalisés.

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Extraits du rapport

La fondation n'est pas visible. Toutes les surfaces de la fondation sont recouvertes par un mur intérieur et/ou un isolant. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière l'isolant.

Aucune anomalie n'a été observée au moment de l'inspection.

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Extraits du rapport

Au moment de l'inspection, de l'eau a été observé sur le plancher au sous-sol.

Un nombre considérable d'appareils d'éclairage étaient manquants à l'intérieur de la propriété au moment de l'inspection. À moins d'avis contraire ci-dessous, prévoir un budget pour fournir et installer l'ensemble des luminaires intérieur.

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Extraits du rapport

Prendre note qu'au moment de l'inspection, plusieurs composantes essentielles au réseau de distribution de plomberie et aux eaux usées étaient dans un très mauvais état et/ou absent. De plus, aucune commodité (évier-lavabo-robinet, chauffe-eau etc.) nétait présente au moment de l'inspection.

La condition générale de l'ensemble de cette pièce est en est très mauvais état.

- L'ensemble des surfaces verticales (froide et chaude) et horizontales présentent un taux d'humidité de 100%

longueuil

Rapports d'expertise

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

Type de travaux	Budget
Stripage intérieur de toutes les pièces et sous-sol · Murs et isolation · Électricité et plomberie laisser en cours de chantier · Sanitaires · Armoires · Plafonds et isolation · Fenestration · Céramiques et revêtements de plancher · Murs extérieurs · Toiture	35 000,00 $
Vérification de l'ossature de bois de la structure et corrections si nécessaire.	5 000,00 $
Décontamination suite aux infiltrations d'eau au rez-de-chaussée, fondations, structure et dalles sur sol	20 000,00 $
Refaire l'entrée électrique 200 amp. la distribution et le filage A été vandalisée – est en cours de chantier	10 000,00 $
Refaire la plomberie	15 000,00 $
Refaire les armoires de cuisine et de salle de bain	35 000,00 $
Refaire l'isolation des murs et plafonds Poser du gypse neuf Faire les joints de plâtre Repeindre Revêtement de plancher, escalier Plinthes et cadrages	60 000,00 $
Tout refaire au sous-sol incluant; · Isolation mur béton · Refaire les divisions intérieures · Escaliers menant à l'extérieur	60 000,00 $
Refaire le revêtement extérieur en aluminium	20 000,00 $
Refaire balcons	15 000,00 $
Refaire la toiture, poser du contreplaqué et le bardeau	20 000,00 $
Budget pour aménagement du terrain; - Nettoyage et enlever arbre et émondage - Réaménagement paysager	10 000,00 $
COUT TOTAL DES TRAVAUX AVANT TAXES	**305 000,00 $**

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	**Bâtiment : 96 700$** **Terrain : 217 600$**
Prix de vente de la propriété	**Prix: 450 000$** **Date de la vente: 2022-02-15**

longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

Le projet consiste à construire soit :

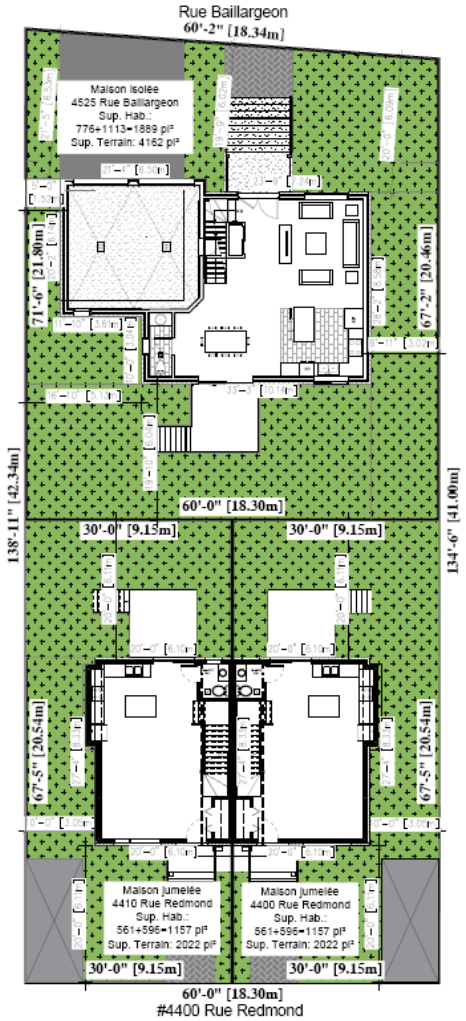
- 2 habitations unifamiliales de structure jumelée et 1 habitation unifamiliale de structure isolée de deux étages avec deux garages;

  ou
- 4 habitations unifamiliales de structure jumelée.

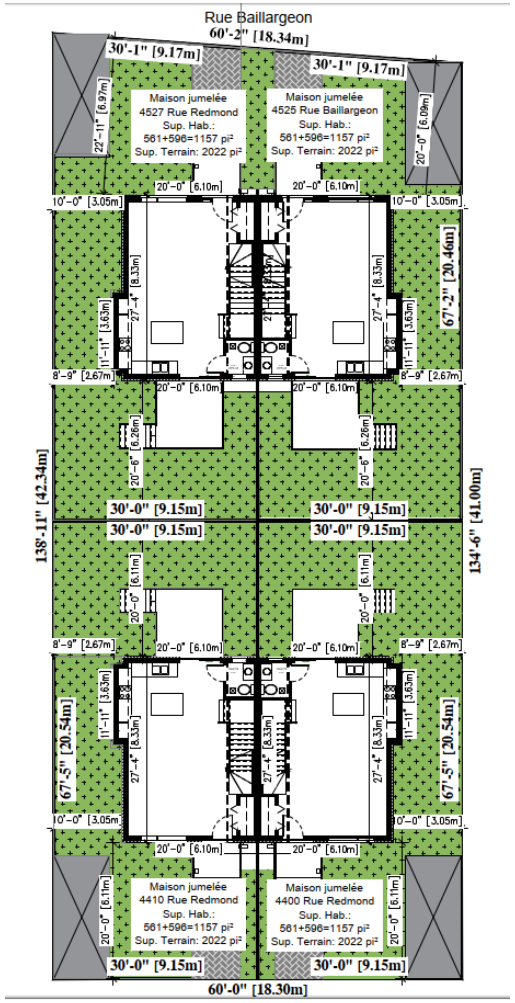
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé

Scénario 1



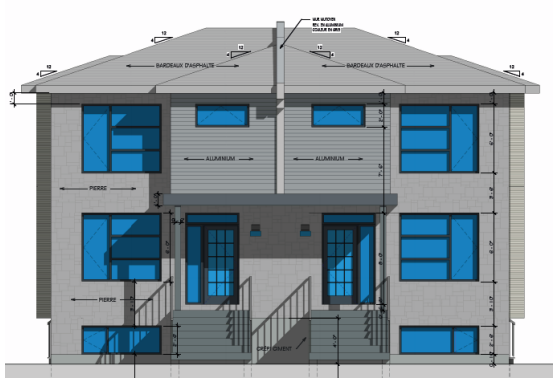
Scénario 2



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

4450



Bâtiment projeté

4390

4370

Rue Redmond

4435 et 4445

4405

4385

4365

longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

Scénario 1

Cour arrière du 4390, rue Redmond

Bâtiment projeté (maison unifamiliale avec garage)

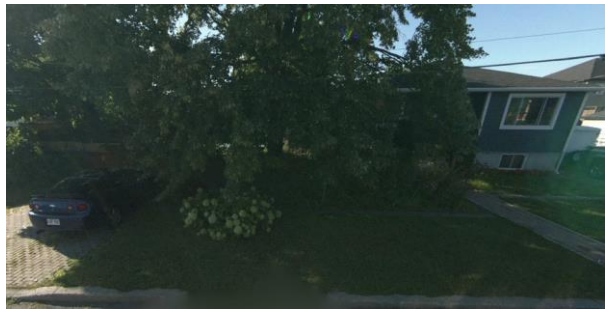
Cour arrière du 4390, rue Redmond

Cour arrière du 4450, rue Redmond

Rue Baillargeon

4420

4390



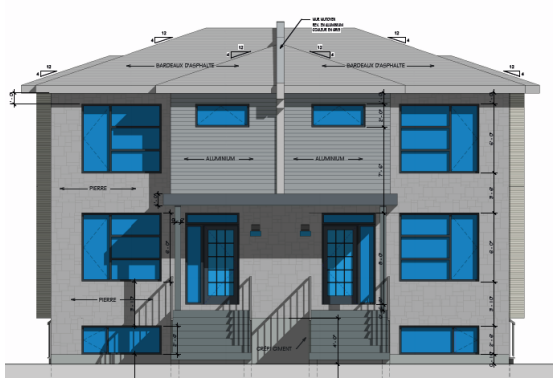
4350

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

Scénario 2

Cour arrière du 4390, rue Redmond



Bâtiment projeté (maison unifamiliale de structure jumelée)

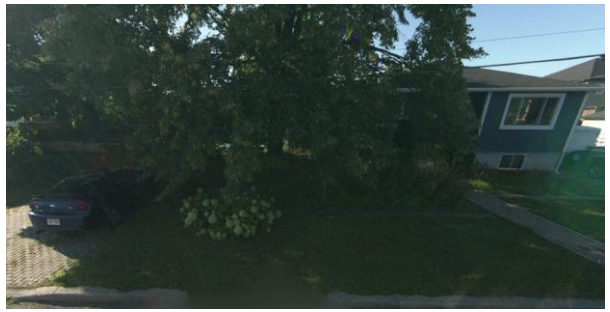
Cour arrière du 4390, rue Redmond

Cour arrière du 4450, rue Redmond

Rue Baillargeon

4420

4390



4350

Critères d’évaluation d’une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	**Moyen.** Selon le rapport d’expertise, de nombreux travaux intérieurs et extérieurs seraient nécessaires pour mettre à niveau le bâtiment afin qu’il soit convenable pour une occupation.
Valeur patrimoniale	**Aucune.** Selon le rapport d’expertise, en fonction de son époque de construction ainsi que des altérations qu’il a subies, le bâtiment ne possède pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	**Élevée.** Selon le rapport d’expertise, le bâtiment a subi d’importants travaux de sorte qu’il a aujourd’hui l’apparence d’une maison de facture contemporaine.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	**Faible.** Le rapport d’expertise mentionne cependant que le bâtiment présente certains signes de vandalisme et d’occupation clandestine.
Coût de restauration totale	**± 305 000 $**
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	**Moyen.** Selon le rapport d’expertise, les coûts de restauration du bâtiment avoisinent la valeur de l’immeuble, mais excèdent de beaucoup la valeur du bâtiment.

Utilisation projetée du sol dégagé:
• Usage projeté sur le terrain
• Implantation
• Architecture
• Aménagement du terrain
• Valeur estimée des interventions
	• Subdivision du terrain en 3 ou 4 terrains distincts et construction de :
	  ○ Option 1 : une habitation unifamiliale de structure isolée ainsi que deux habitations unifamiliales de structure jumelée;
	  ○ Option 2 : quatre habitations unifamiliales de structure jumelée;
	• Architecture contemporaine;
	• Le stationnement sera aménagé en cour avant et les espaces libres feront l’objet d’un aménagement paysager;
	• ± 874 000 $.

Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	**Aucun.** Le bâtiment est inhabité.

longueuil

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT le coût de restauration supérieur à la valeur du bâtiment indiquée au rôle d'évaluation;
- CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage;
- CONSIDÉRANT que le quartier résidentiel accueille principalement des constructions de structure isolée.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 4400, rue Redmond, 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° Les bâtiments doivent être deux habitations unifamiliales de structure isolée dont les façades principales donnent sur chacune des deux rues limitrophes, soit une habitation unifamiliale donnant sur la rue Redmond et une habitation unifamiliale donnant sur la rue Baillargeon;

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° Les marges latérales devront être similaires à celles des bâtiments adjacents;

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 domaine public adjacent au terrain sur lesquels les travaux sont effectués, 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 $ est exigée comme condition de délivrance du certificat d'autorisation pour assurer le respect de ces conditions. En cas de défaut du titulaire du certificat d'autorisation de respecter l'une ou l'autre de ces conditions, 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

- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT le coût de restauration supérieur à la valeur du bâtiment indiquée au rôle d’évaluation;
- CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation du sol proposé ne s’intègre pas adéquatement au voisinage;
- CONSIDÉRANT que le quartier résidentiel accueille principalement des constructions de structure isolée.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 4400, rue Redmond, 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° Les bâtiments doivent être deux habitations unifamiliales de structure isolée dont les façades principales donnent sur chacune des deux rues limitrophes, soit une habitation unifamiliale donnant sur la rue Redmond et une habitation unifamiliale donnant sur la rue Baillargeon;

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° Les marges latérales devront être similaires à celles des bâtiments adjacents;

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 domaine public adjacent au terrain sur lesquels les travaux sont effectués, 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 $ est exigée comme condition de délivrance du certificat d'autorisation pour assurer le respect de ces conditions. En cas de défaut du titulaire du certificat d’autorisation de respecter l’une ou l’autre de ces conditions, 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, Claude (2022). Évaluation d'intérêt patrimonial. *Bergeron Gagnon Inc*. 30 pages.
2. PELLETIER, Gervais (2022). Évaluation des rénovations. *Gervais Pelletier rénovations Inc.* 3 pages.
3. POULIN, Richard (2022). Rapport d'inspection domiciliaire. *Inspection Summum Inc*. 52 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

longueuil

Merci

longueuil