

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Martin de Launière, urbaniste**

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

Date: 31 janvier 2023

# Plan de présentation

4515, montée Saint-Hubert | 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

4515, montée Saint-Hubert | Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1975.

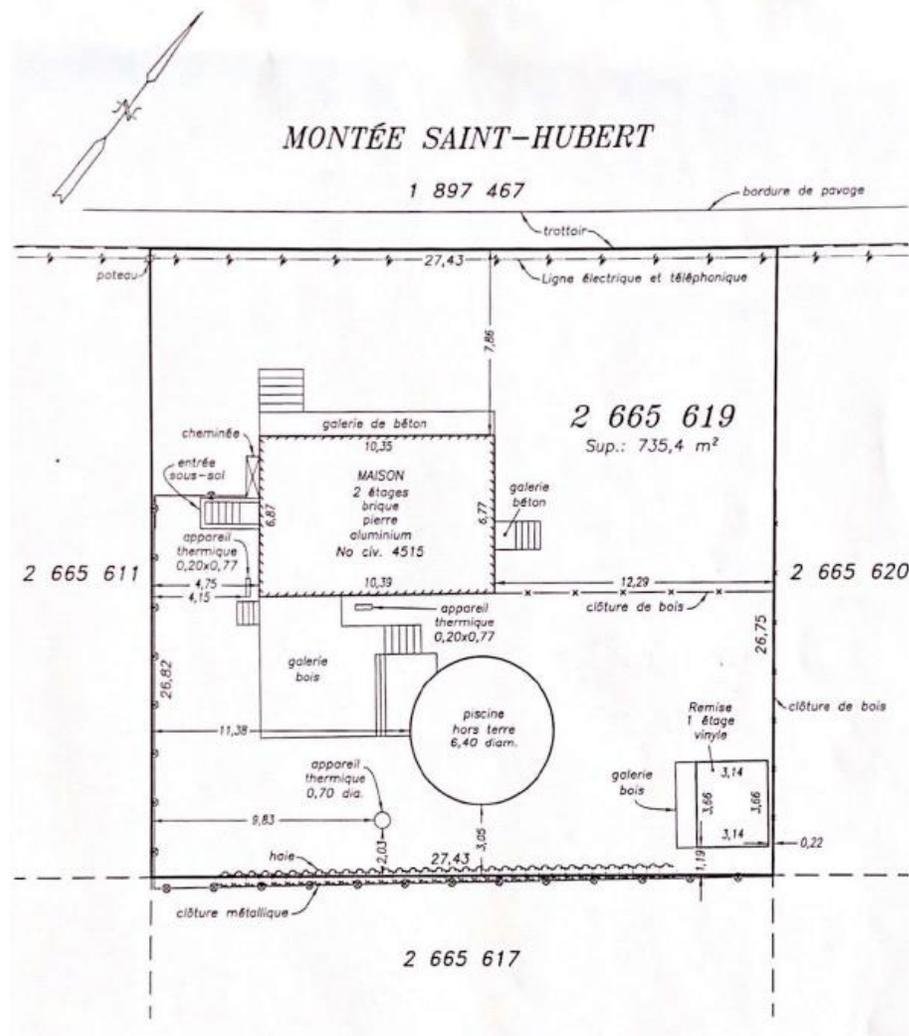
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## Localisation



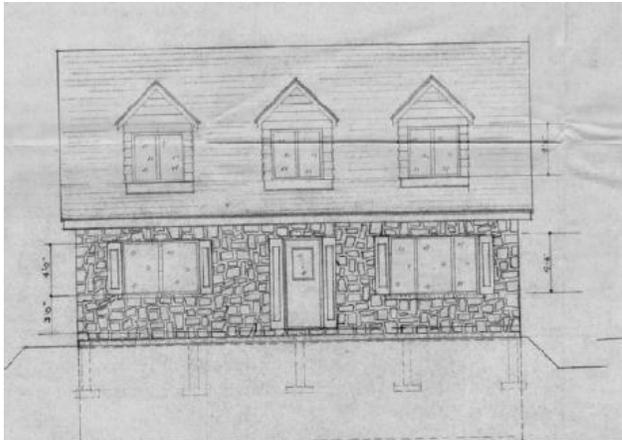
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## Implantation



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

Historique de l'immeuble selon l'étude de Gris Orange consultant



Élévation principale  
Source: Ville de Longueuil

## Description

- Bâtiment résidentiel construit en 1975. Le cadre bâti aux abords du bâtiment a été construit à la même période, soit dans les années 1960-1970.
- Cottage de deux étages construit sur un plan rectangulaire à longue façade avec un toit en pente. La façade principale est constituée d'un parement de pierre en moellons.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2009



2011



2015



2018



2021

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange consultant

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1975.
Contribution à l'histoire locale	Bâtiment qui s'inscrit dans le développement de la banlieue du secteur, mais ne participe pas autrement à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Haut niveau d'authenticité puisque les interventions faites sur le bâtiment sont mineures. Bonne intégrité du bâtiment.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Cottage présentant des influences d'architecture traditionnelle québécoise.
Contribution à un ensemble à préserver	Le bâtiment ne fait pas partie d'un ensemble à préserver.
Conclusion	La valeur globale proposée pour le 4515, montée Saint-Hubert est faible-moyenne.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de gbi

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Bâtiment sans déficience majeure.
Qualité structurale du bâtiment	Inclinaison du plancher du rez-de-chaussée, vers l'axe porteur central, mais aucun danger associé. Aucune fissure intérieure ne laissant croire que des problèmes structuraux existent.
État des principales composantes	Fondations d'apparence saine : aucune fissure notable. Fenêtre: endommagement léger semblable à un début d'infiltration d'eau sur une lucarne. Revêtement extérieur de pierre d'apparence saine.
Détérioration observée	Aucune détérioration notable observée.
Conclusion	Le bâtiment peut être habité sans préjudice à la sécurité des occupants.

# Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par gbi

## Extrait du rapport de gbi

### 4.0 Estimation comparative

Compte tenu que nous avons aucune observation structurale d'importance, nous sommes d'avis qu'une étude comparative entre l'exécution des travaux et ceux d'une nouvelle construction de même taille n'est pas pertinente.

Dans le rapport, nous mentionnons que l'inclinaison du plancher du rez-de-chaussée vers l'axe porteur intérieur est perceptible, mais ne met pas en cause la sécurité de l'immeuble. Il est rarement recommandé de rectifier l'inclinaison des membrures en forçant la structure vers le haut puisque d'autres problèmes peuvent apparaître. Il est plutôt recommandé de souffler les finis de plancher et, si le poids du soufflage dépasse la capacité des solives ou des poutres, de procéder à des renforts aux éléments structuraux.

Dans un tel scénario, les travaux suivants devront être considérés :

- › Démolition et réinstallation des cabinets et des comptoirs dans la cuisine;
- › Démolition des finis de plancher;
- › Démolition du gypse au plafond et reconstruction avec peinture;
- › Renforts de la structure de plancher;
- › Mise en œuvre d'un soufflage léger en bois;
- › Pose d'un nouveau plancher;

Le coût de ces travaux est estimé à 45 700\$, excluant les frais, taxes et contingences.

**Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024**

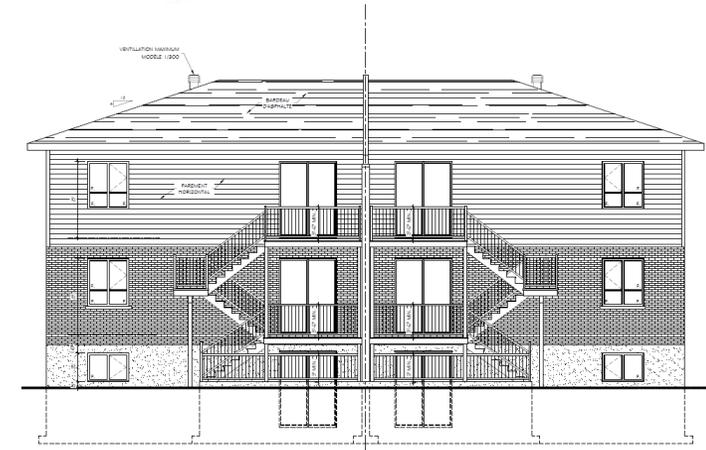
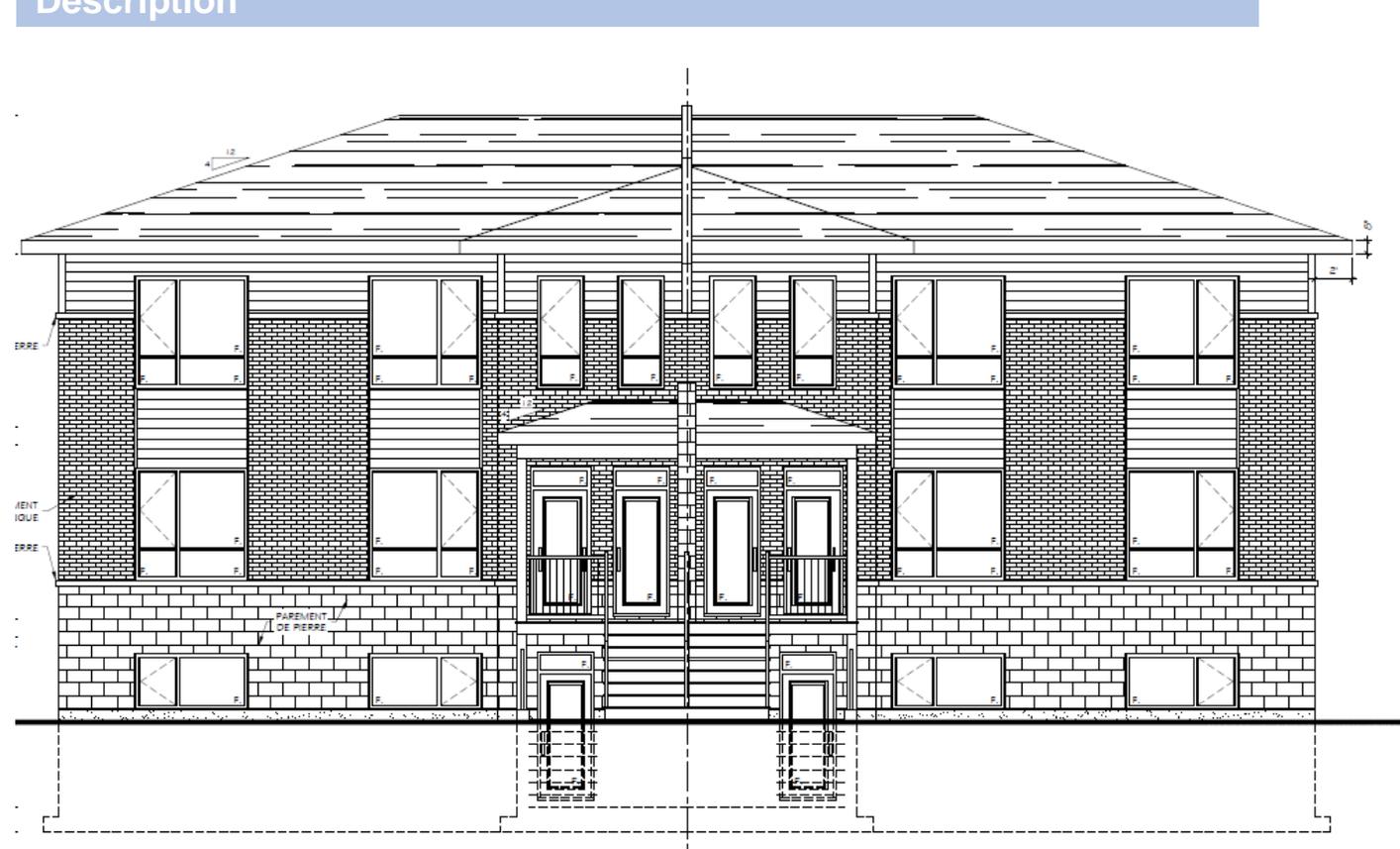
**Bâtiment : 208 900\$  
Terrain : 152 700\$**

**Prix de vente de la propriété**

**Prix: 580 000\$  
Date de la vente: 2022-06-30**

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Description



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



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



4455



4485



Futur 4515



4545



4565 et 4567

## Montée Saint-Hubert



4470



4500



4520



4540

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

Critères	Justification
État du bâtiment	Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente pas de déficience majeure qui pose préjudice à la sécurité des occupants. Les observations notables au rapport d'expertise portent sur des observations structurales limitées à la rectitude des planchers et à une apparence d'infiltration près d'une lucarne.
Valeur patrimoniale	Faible-moyenne. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente une valeur patrimoniale globale de faible-moyenne.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment a maintenu un haut niveau d'authenticité depuis sa construction en 1975. Les principales interventions concernent le modèle des ouvertures en façade principale, changé en 1996 et les chambranles qui furent modifiés, l'ajout d'une porte en façade latérale gauche et le remplacement de la galerie par une terrasse en cour arrière.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible. Selon les rapports d'expertise, le bâtiment est généralement en bon état.
Coût de restauration totale	± 45 700 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Élevée. Selon les rapports d'expertise, le bâtiment est généralement en bon état et ne présente pas de déficience importante.
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>• Deux habitations trifamiliales;</li> <li>• L'implantation sera de structure jumelée;</li> <li>• L'architecture est de type contemporaine;</li> <li>• Les cases de stationnement seront localisées en marge avant et en marge arrière de chacun des bâtiments proposés. La surface asphaltée représente ± 39% de chacun des terrains proposés;</li> <li>• ± 1 283 376 \$ taxes comprises.</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Le requérant a une procuration du propriétaire occupant du seul logement sur le terrain.

## Recommandation de la DAU

- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant la surface importante minéralisée proposée au programme de réutilisation du sol;
- Considérant qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur tel que des habitations trifamiliales et multifamiliales;
- Considérant que la superficie du terrain permet une densification;
- Considérant la résolution CD-220830-3.16 autorisant la démolition du bâtiment principal au 4470, montée Saint-Hubert et qui propose un projet de redéveloppement d'habitations multifamiliales sur les terrains localisés en face du site concerné;
- Considérant les nouvelles constructions sur la rue et le cadre bâti hétéroclite.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 4515, montée Saint-Hubert, 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 soit 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° L'aménagement du terrain devra prévoir la réduction maximale des surfaces asphaltées.
- 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 le faible coût de restauration du bâtiment;
- Considérant la valeur patrimoniale faible-moyenne du bâtiment;
- Considérant l'état actuel du bâtiment;
- Considérant le haut niveau d'authenticité du bâtiment.

Les membres du CCU recommandent à la majorité de refuser la démolition complète du bâtiment principal situé au 4515, montée Saint-Hubert, dans l'arrondissement de Saint-Hubert.

# Références

1. GROULX, J.-F. (2022) *Résumé de visite du bâtiment situé au 4515 Montée Saint-Hubert, Longueuil*, gbi, 24 pages.
2. RICHARD, G. (2022) *Étude de l'intérêt patrimonial*, Gris Orange consultant, 45 pages.
3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**