

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier**

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

Date: 26 mars 2024

# Plan de présentation

5340, rue Forester | 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

5340, rue Forester | Saint-Hubert

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

## Description du bâtiment existant

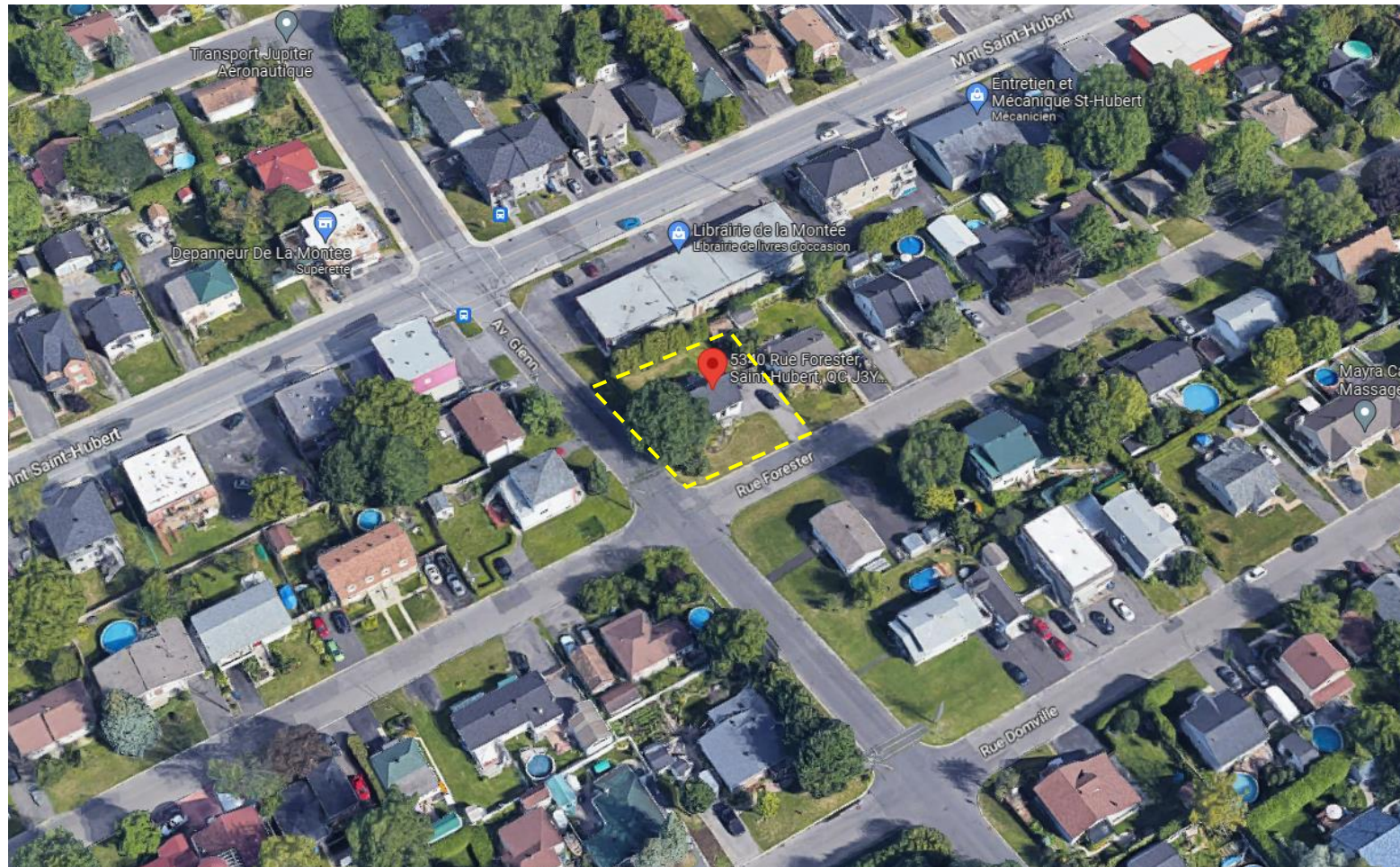


Habitation unifamiliale de structure isolée construite entre 1949 et 1954.



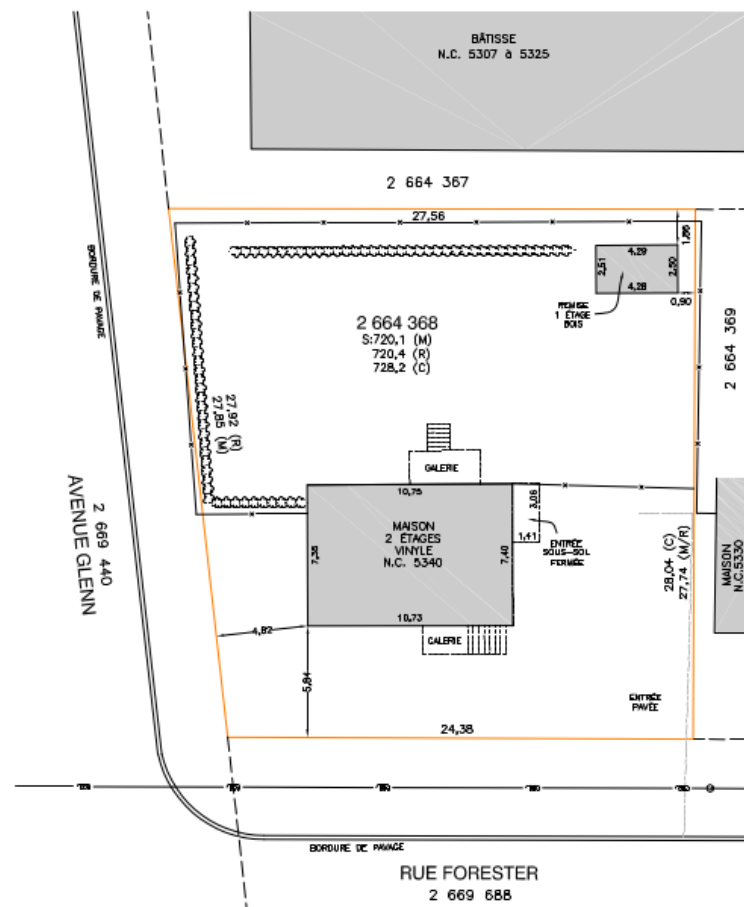
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## 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

- La date exacte de construction n'est pas connue, cependant le bâtiment aurait été construit entre 1949 et 1954.
- Bungalow typique de l'époque construit sur un plan rectangulaire avec une toiture à deux versants. Le bâtiment présente une organisation irrégulière des ouvertures en façade avant.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2009



2011



2015



2019



2022

# Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit dans la première moitié des années 1950.
Contribution à l'histoire locale	<b>Faible</b> Témoigne de l'époque du développement du quartier Croydon de Saint-Hubert après la Seconde Guerre mondiale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Faible</b> Nombreuses modifications effectuées. Revêtement extérieur modifié, ouvertures et format du toit potentiellement modifiés également.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Aucune</b> Modèle de bungalow modeste typiquement construit après la Seconde Guerre mondiale.
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Moyen</b> Légèrement en rupture avec le cadre bâti qui est plutôt hétérogène.
Conclusion	Le bâtiment ne possède pas de valeur patrimoniale.



# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de David Dayem

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Déficiences majeures sur les éléments structuraux et architecturaux.
Qualité structurale du bâtiment	Toiture: problème de ventilation dans l'entretoit qui favorise une détérioration rapide de la structure, fléchissement de plusieurs composantes du toit, donc faiblesse générale du toit. Plancher RDC: construit artisanalement, signes d'affaiblissement causé par un feu et de la pourriture.
État des principales composantes	Fondation: présence de larges fissures et infiltration d'eau au sous-sol. Revêtement extérieur: réparations majeures requises. Ouvertures: plusieurs portes et fenêtres endommagées à remplacer.
Détérioration observée	Voir extraits du rapport.
Conclusion	Il est recommandé de démolir le bâtiment.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de David Dayem

## Extraits du rapport



Fissure sur le mur de fondation



Fléchissement de la structure  
du toit



Structure du plancher du RDC affaiblie par la pourriture et  
l'incendie



Infiltration d'eau au sous-sol

# Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Newbridge immobilier

Critères	Coût
Fondation (réparation, membrane d'étanchéité et drain français)	35 000\$
Structure (reconstruction charpente, isolation, ventilation)	97 500\$
Restauration extérieure (revêtement extérieur)	48 000\$
Restauration intérieure (refaire murs, plafonds, planchers manquants, mobilier intégré, escalier)	84 300\$
Électricité, plomberie, autres équipements	54 900\$
Total	319 700\$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 59 200\$

Terrain : 259 300\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 500 000\$

Date de la vente: 2022-01-11

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Description



Le projet consiste à diviser le terrain en deux lots et à construire deux habitations unifamiliales de structure isolée, avec un logement accessoire dans chaque bâtiment. Les nouveaux bâtiments auront façade sur l'avenue Glenn.





# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

avenue Glenn



Futur 5342-5344



5330



5290 et 5280

rue Forester

5360 (Glenn)



5335 et 5325



5315 et 5305



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

montée Saint-Hubert



5307 à 5325



Futur 5336-5338



Futur 5342-5344

avenue Glenn

5325 (Glenn) - 5355



5335



5343



rue Forester

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

Critères	Justification
État du bâtiment	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente des déficiences majeures sur les éléments structuraux (détérioration et fléchissement de plusieurs composantes du toit, présence de plusieurs larges fissures dans la fondation, affaiblissement du plancher, etc.) et architecturaux (réparations majeures requises sur le revêtement extérieur).
Valeur patrimoniale	<b>Aucune.</b> Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne possède pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Élevée.</b> Selon le rapport d'expertise, de nombreuses modifications ont été effectuées (revêtement, ouvertures, format du toit, etc.).
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Faible.</b> Le rapport d'expertise mentionne cependant des risques d'effondrement dû à la faiblesse des éléments structuraux et architecturaux.
Coût de restauration totale	<b>319 700 \$</b>
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, les coûts de restauration du bâtiment excèdent la valeur de l'immeuble.
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>• Subdivision du lot en deux et construction de deux habitations unifamiliales de structures isolée, avec un logement accessoire dans chacune;</li> <li>• les façades principales des deux habitations donneront sur l'avenue Glenn;</li> <li>• architecture sobre inspirée du style scandinave;</li> <li>• les stationnements seront aménagés en cour avant;</li> <li>• 700 000\$.</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	<b>Aucun.</b> Le bâtiment est inhabité.



## Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiquée au rôle d'évaluation;
- CONSIDÉRANT que les nouveaux bâtiments s'insèrent dans un cadre bâti similaire et présentent des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec leur cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 5340, rue Forester, 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 demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
  - 2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
  - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté;
- 3° 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;
- 4° 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 3°. 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 le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiquée au rôle d'évaluation;
- CONSIDÉRANT que les nouveaux bâtiments s'insèrent dans un cadre bâti similaire et présentent des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec leur cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 5340, rue Forester, 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 demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
  - 2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
  - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté;
- 3° 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;
- 4° 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 3°. 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, C. (2022) *Le 5340, rue Forester – Évaluation de l'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon Inc., 21 pages
2. DAYEM, D. (2022) *Rapport d'expertise*, 84 pages
3. TAGER, C. (2022) *Soumission pour restauration d'un cottage 35'x24'*, Newbridge immobilier, 1 page
4. VILLE DE LONGUEUIL, *Évaluation municipale 2022-2023-2024*

**Merci**