

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 28 janvier 2025

Plan de présentation

5470, avenue Irving | 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 Recommandations

7 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

5470, avenue Irving | Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1938.

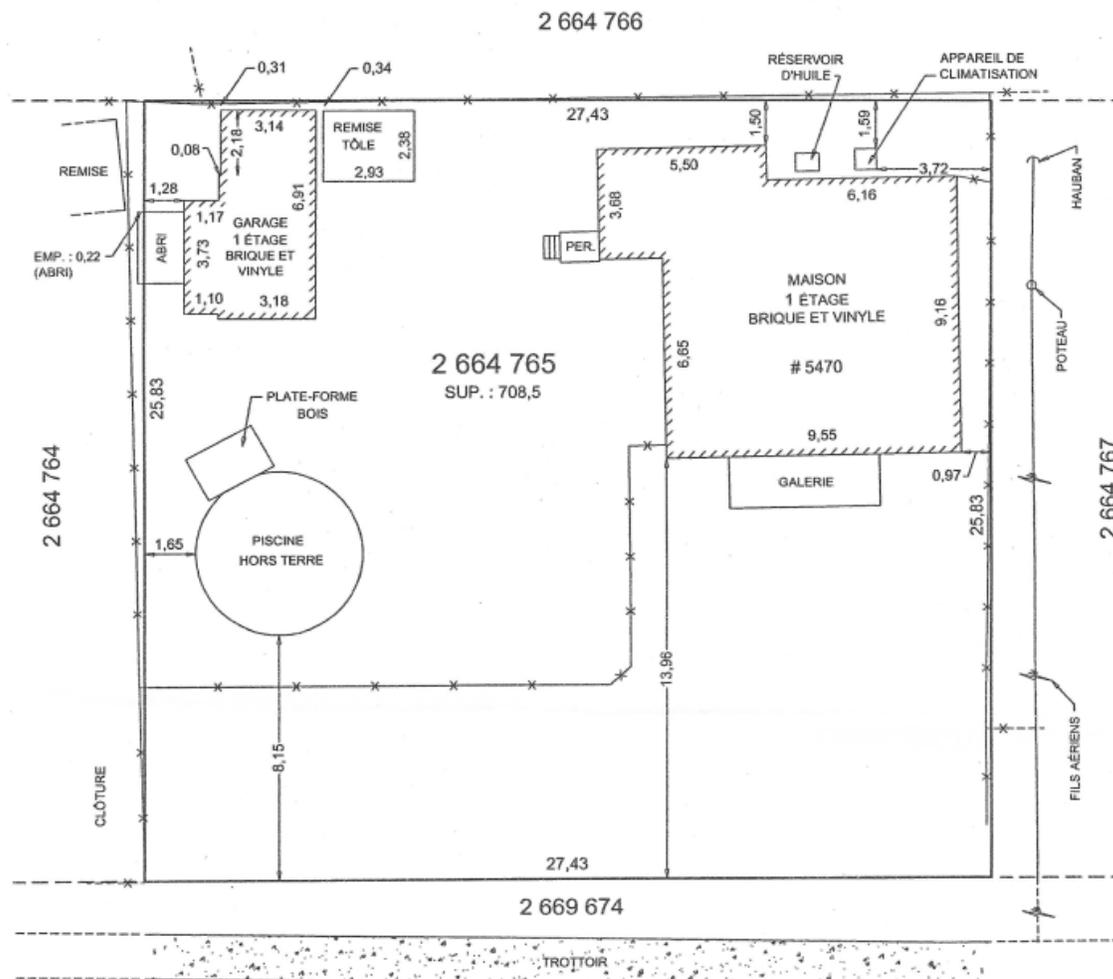
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 IR

Description

- Le bâtiment principal présente un volume d'un étage recouvert d'un toit en pente à deux versants asymétriques dont le faîte est perpendiculaire à la rue.
- Les murs extérieurs de l'immeuble ont été recouverts de papier brique, de clin d'aluminium, de clin de vinyle puis partiellement de "Nova Brique".
- Les saillies et galeries des façades avant et arrière ne sont pas d'origine.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2011



2015



2017



2019



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de IR

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou un événement particulier.
Contribution à l'histoire locale	Faible L'immeuble correspond à la période de construction d'après-guerre des années cinquante qui répond aux besoins de logements.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Modifications qui touchent le volume, le parement, les fenêtres et les saillies.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible Correspond à la typologie architecturale des "Patterns Books" modèle modeste de base.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le 5470, avenue Irving est une résidence unifamiliale dans un environnement de résidences unifamiliales hétéroclites par leurs modèles, typologies et dates de construction. Cet immeuble ne fait pas partie d'un ensemble d'intérêt architectural à conserver.
Conclusion	Le 5470, avenue Irving, n'est pas un bâtiment significatif, il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière et est en fin de vie utile.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Bâtiment abandonné. L'état et la condition de la plupart des composantes intérieures et extérieures de ce bâtiment présentent des signes de destruction et par conséquent de détérioration avancée.
Qualité structurale du bâtiment	Structure de toiture artisanale. Le bâtiment semble reposer directement sur le sol sans semelle de fondation.
État des principales composantes	Soulèvement important du plancher. La surface horizontale des planchers est cambrée et courbée.
Détérioration observée	Des excréments de vermines ont été observés.
Conclusion	En conclusion, et ce, à la lumière de ce rapport, vous constaterez que ce bâtiment qui probablement était jadis un chalet ne pourra être recommandé pour aucun usage que ce soit à moins que des travaux majeurs de reconstruction soient réalisés.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Extraits du rapport



Structure du toit de conception artisanale



Absence de semelle de fondation

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Extraits du rapport



Soulèvement du plancher



D'importants travaux sont requis sur la structure du bâtiment

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; <ul style="list-style-type: none"> · Murs et isolation · Électricité et plomberie · Sanitaires · Armoires · Plafonds et isolation · Fenestration · Céramiques et revêtements de plancher · Murs extérieurs · Toiture 	25 000,00 \$	<ul style="list-style-type: none"> · Refaire l'isolation des murs et plafonds · Poser du gypse neuf · Faire les joints de plâtre · Repeindre · Revêtement de plancher, escalier · Plinthes et cadrages 	75 000,00 \$
Vérification de l'ossature de bois de la structure et corrections si nécessaire.	3 500,00 \$	Tout refaire au sous-sol incluant; <ul style="list-style-type: none"> · Isolation mur béton · Refaire les divisions intérieures · Escaliers menant à l'extérieur · Refaire le revêtement de sol · Refaire la peinture 	55 000,00 \$
Décontamination suite aux infiltrations d'eau au rez-de-chaussée, fondations, structure et dalles sur sol	15 000,00 \$	Refaire le revêtement extérieur en aluminium	20 000,00 \$
Réparation des fondations : <ul style="list-style-type: none"> - Le levage de cette maison est nécessaire pour effectuer la correction - Refaire une fondation en béton coulé 	150 000,00 \$	Refaire balcons	8 000,00 \$
Travaux pour la pose d'un nouveau drain français et une membrane d'étanchéité sur la fondation	15 000,00 \$	Refaire la toiture	10 000,00 \$
Refaire une nouvelle fenestration rez-de-chaussée et sous-sol	35 000,00 \$	Refaire les gouttières	8 000,00 \$
Refaire l'entrée électrique 200 ampères, la distribution et le filage	18 000,00 \$	Budget pour aménagement du terrain <ul style="list-style-type: none"> - Nettoyage, enlever arbre et émondage - Réaménagement paysager 	7 000,00 \$
Refaire la plomberie	15 000,00 \$		
Refaire les armoires de cuisine et de salle de bain	45 000,00 \$		
		COÛT TOTAL DES TRAVAUX AVANT TAXES	504 500,00 \$

504 500,00\$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

**Bâtiment : 35 700\$
Terrain : 255 100\$**

Prix de vente de la propriété

**Prix: 180 000\$
Date de la vente: 2016-10-13**

longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

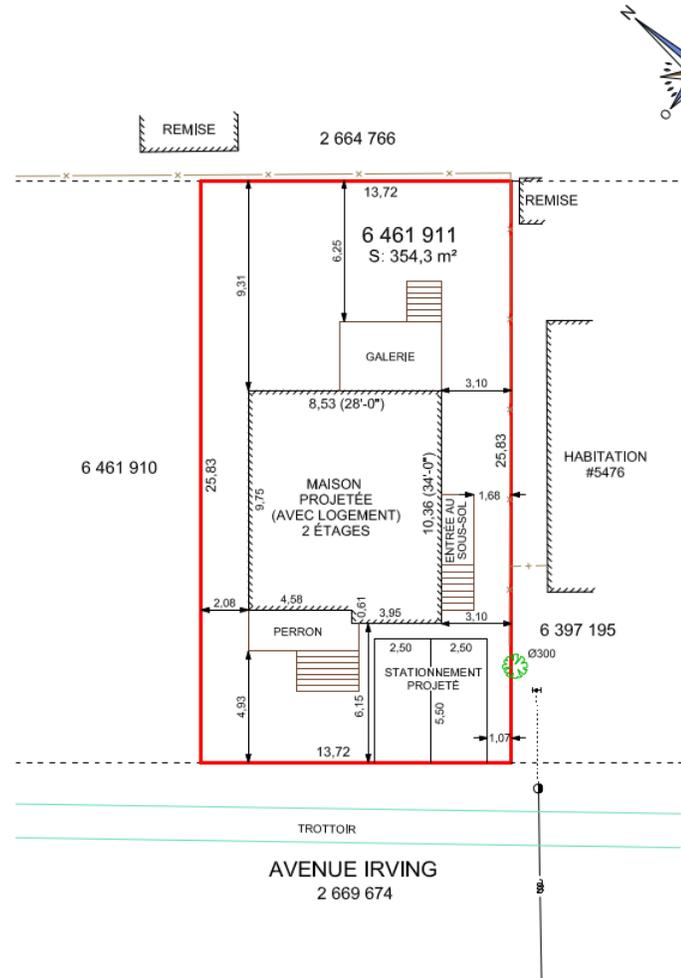
Description



Le projet consiste à construire une habitation unifamiliale de structure isolée, avec un logement accessoire au sous-sol

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

Rue Baillargeon



5155 rue
Baillargeon



5464-5466



Bâtiment projeté



5476, 5480 et 5486

Avenue Irving



5175 rue
Baillargeon



5170 rue
Sainte-Lucie



5175 rue
Sainte-Lucie

Rue Sainte-Lucie

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Des signes de destruction et de détérioration avancée ont été observés.
Valeur patrimoniale	Aucune. Le bâtiment ne présente aucune valeur patrimoniale particulière.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Élevée. Des modifications au niveau du volume, du parement, des fenêtres et des saillies sont observables.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyenne. Bâtiment abandonné.
Coût de restauration totale	Élevé. 504 500 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Compte tenu des coûts élevés associés à la restauration du bâtiment.
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 	Habitation unifamiliale, avec logement accessoire au sous-sol. Structure isolée. Architecture semblable au bâtiment voisin (5464, avenue Irving) approuvé en 2023, avec certaines différences notables. Stationnement et plantation de 2 arbres à grand déploiement en cour avant. 400 000 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Le bâtiment est vacant.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 5470, avenue Irving, 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 conseil local du patrimoine

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 5470, avenue Irving, 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° 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;
- 3° 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 2°. 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 valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 5470, avenue Irving, 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° 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;
- 3° 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 2°. 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. LÉVEILLÉE, Hélène (2023) *Analyse de la valeur patrimoniale*, IR, 24 pages
2. PELLETIER, Gervais (2023) *Évaluation des rénovations*, Gervais Pelletier rénovations inc., 3 pages
3. POULIN, Richard (2023) *Rapport domiciliaire*, Inspection Summum Inc., 48 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci