

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Alexandre Dongevin**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 27 octobre 2022

Plan de présentation

3650, montée 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

3650, montée Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1952.



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

Description

- En 1952, Herménégilde Trépanier fait ériger l'actuel 3650, montée Saint-Hubert.
- Le bâtiment constitue l'un des modèles de maisons unifamiliales couramment érigés après la Seconde Guerre mondiale.
- Le bâtiment est caractérisé par un plan au sol plutôt carré de petites dimensions, un seul niveau d'occupation et un toit à quatre versants à très faible pente.

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

Historique de l'immeuble

Évolution du bâtiment (selon Google Streeview)



2007



2009



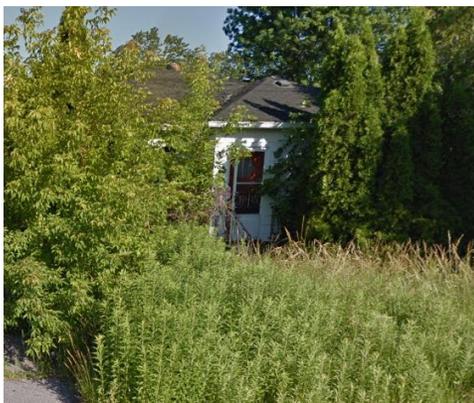
2011



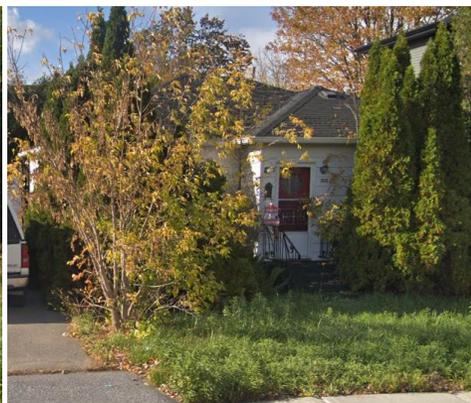
2015



2016



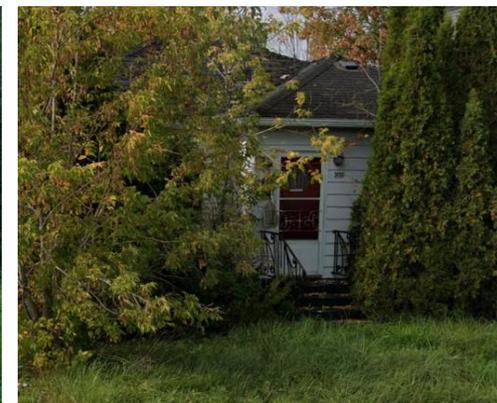
2017



2018



2019



2020



2021

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Mme Lorraine Gauthier achète la maison en 1958 et la conserve jusqu'en 2019, soit pendant plus de 60 ans.
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.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Le 3650, montée Saint-Hubert présente une faible valeur d'authenticité.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Il s'agit d'une petite maison unifamiliale abordable construite après la fin de la Seconde Guerre mondiale. Ce type de maison était destiné à loger les membres de la classe moyenne. Le bâtiment n'offre aucune caractéristique ou composante architecturale d'intérêt.
Contribution à un ensemble à préserver	Avec son faible gabarit et la forme de son toit, le 3650, montée Saint-Hubert vient un peu se placer en rupture avec son environnement bâti.
Conclusion	Le 3650, montée Saint-Hubert n'offre aucun caractère architectural, aucune composition distinctive, ni aucun matériau particulier. Il ne détient donc pas de valeur d'architecture ni de valeur patrimoniale.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Bâtiment abandonné qui a été vandalisé et squatté.
Qualité structurale du bâtiment	Présence élevée d'humidité et traces de moisissure au rez-de-chaussée. L'inspecteur n'a pas été en mesure d'entrer dans le vide sanitaire pour effectuer une inspection des composantes structurales. Trois fissures ont été constatées sur le mur de fondation lors de l'inspection. Ces fissures peuvent causer une infiltration d'eau.
État des principales composantes	Le revêtement et la toiture sont en fin de vie. Toutes les fenêtres sont brisées, grande possibilité de dommage caché à l'intérieur du bâtiment.
Détérioration observée	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 très avancés.
Conclusion	Ce bâtiment ne pourra être recommandé pour aucun usage que ce soit à moins que des travaux de reconstruction soient réalisés.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Extrait du rapport de M. Richard Poulin, inspecteur



Le revêtement de la toiture est en fin de vie. La toiture sera à refaire le plus tôt possible. Faire appel à un entrepreneur spécialisé afin de connaître les différentes options qui s'offrent à vous.



Le sol est trop proche du cadre des fenêtres du vide sanitaire. Un espace de 8" est nécessaire entre le bas d'une fenêtre et le sol afin de minimiser les dommages causés par l'eau.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Extrait du rapport de M. Richard Poulin, inspecteur



Compte tenu de la condition et de son état au moment de l'inspection, la réfection du perron est à prévoir dans un avenir immédiat.



Il y a un lanterneau sur la toiture. Selon nos observations, ce lanterneau est en fin de vie et devra être remplacé. Possibilité de dommage caché à l'ossature de bois de ce bâtiment. Avant d'entreprendre des travaux, vérifier et corriger.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Extrait du rapport de M. Richard Poulin, inspecteur



Au moment de l'inspection, la condition générale du cabanon nous semble mauvaise. Prévoir un budget pour son remplacement.



Les portes extérieures sont vieilles et ont atteint la fin de leur vie utile. Prévoir un budget pour le remplacement de certaines portes par des portes avec une meilleure efficacité énergétique.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Extrait du rapport de M. Richard Poulin, inspecteur



La condition générale de l'ensemble des pièces situées au rez-de-chaussée est en est très mauvais état. L'ensemble des surfaces verticales (froide et chaude) et horizontales ont subi des dommages importants.
De plus, l'ensemble des commodités telles que plomberie, électricité et chauffage ont subi des dommages importants.

Prévoir un budget d'importance pour la réfection complète des différentes pièces intérieures du rez-de-chaussée.



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 	45 000,00 \$	<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 	65 000,00 \$
Vérification de l'ossature de bois de la structure et corrections si nécessaire.	5 000,00 \$	Tout refaire au sous-sol incluant; <ul style="list-style-type: none"> · Isolation mur béton · Refaire les divisions intérieures · Escaliers menant à l'extérieur 	50 000,00 \$
Décontamination suite aux infiltrations d'eau au rez-de-chaussée, fondations, structure et dalles sur sol	10 000,00 \$	Refaire le revêtement extérieur en aluminium	15 000,00 \$
Réparation de la fondation en béton coulée suite au levage de cette maison	180 000,00 \$	Refaire le garage	45 000,00 \$
Travaux pour la pose d'un nouveau drain français et une membrane d'étanchéité sur la fondation	5 000,00 \$	Refaire le pavage et entrées piétonnières	20 000,00 \$
Refaire une nouvelle fenestration rez-de-chaussée et sous-sol	38 000,00 \$	Refaire balcons	8 000,00 \$
Refaire l'entrée électrique 200 amp. la distribution et le filage	16 000,00 \$	Refaire la toiture, en bardeau	15 000,00 \$
Refaire la plomberie	20 000,00 \$	Budget pour aménagement du terrain <ul style="list-style-type: none"> - Nettoyage et enlever arbre et émondage - Réaménagement paysager 	15 000,00 \$
Refaire les armoires de cuisine et de salle de bain	38 000,00 \$		
Refaire la peinture 2 étages	10 000,00 \$		
		COUT TOTAL DES TRAVAUX AVANT TAXES	600 000,00 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

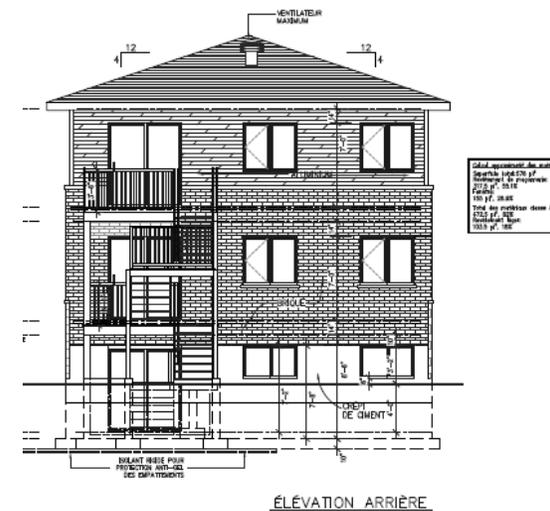
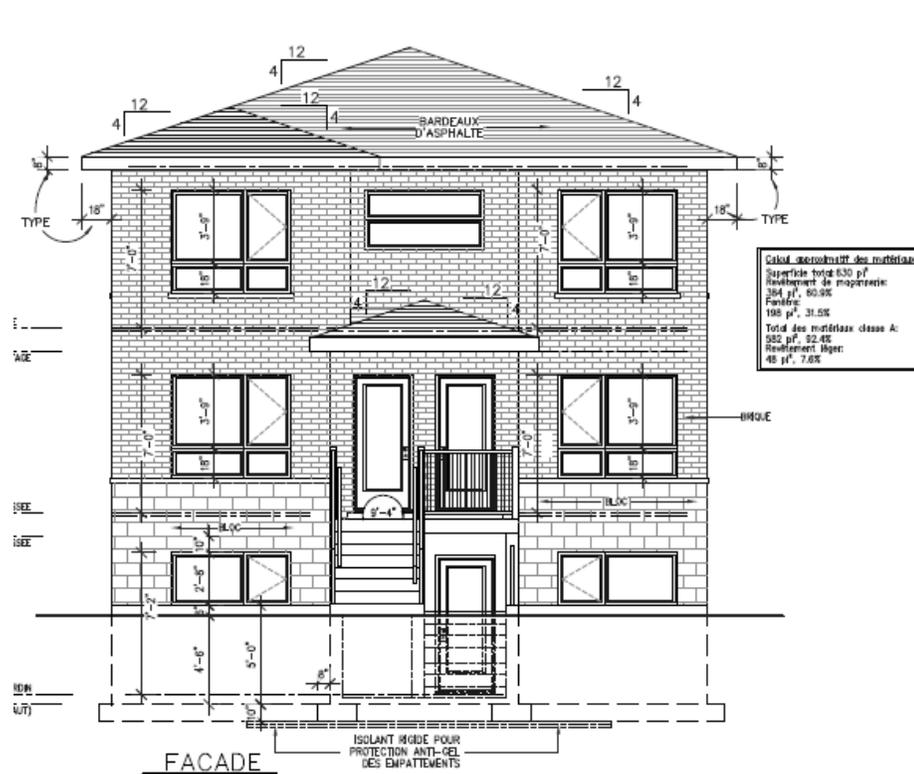
Bâtiment : 64 500\$
Terrain : 103 600\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 329 000\$
Date de la vente: 19 juillet 2021

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

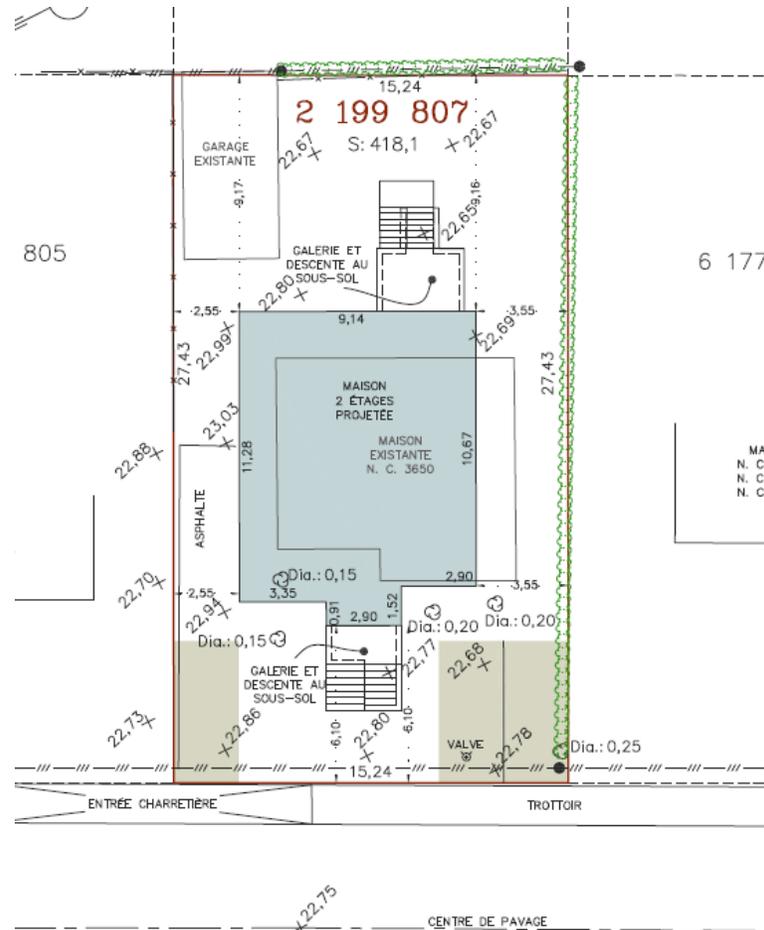
Description



Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



MONTÉE SAINT-HUBERT

2 202 754

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



3670, 3672, 3674



Bâtiment projeté



3642, 3644, 3646 et 3634, 3636, 3638



3630

Montée Saint-Hubert



3665



3631, 3633, 3635 et
3641, 3643, 3645

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Le bâtiment est dans un état de détérioration très avancée. La condition de la plupart des composantes intérieures et extérieures de ce bâtiment présente des signes de destruction.
Valeur patrimoniale	Faible. Le bâtiment n'a pas de valeur patrimoniale. Il n'offre aucun caractère architectural, aucune composition distinctive, ni aucun matériau particulier.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Le bâtiment semble avoir subi peu de modifications depuis sa construction. Il n'offre aucune caractéristique ou composante architecturale d'intérêt.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Élevée. Le bâtiment semble abandonné depuis un certain temps et est dans un état de détérioration avancée. Le terrain est également mal entretenu. Le bâtiment fait également contraste avec les bâtiments voisins qui sont neufs.
Coût de restauration totale	600 000\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Il ne semble pas y avoir d'intérêt à conserver ce 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 	<ul style="list-style-type: none"> • Habitation trifamiliale; • Implantation isolée; • Architecture contemporaine; • Coût de réalisation 654 000\$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun préjudice, le bâtiment est vacant. Permettrait la construction de 3 nouveaux logements.

Recommandation de la DAU

Avis

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol dégagé propose la construction d'une habitation de 3 logements;
- Considérant qu'il y a la présence d'habitations multifamiliales dans ce secteur;
- Considérant qu'un PIIA a déjà été accepté antérieurement pour le projet de remplacement proposé.

Recommandations:

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3650, 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 déposée à la direction responsable de l'urbanisme dans un délai de 24 mois suivants 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 programme devra prévoir la construction d'une habitation trifamiliale de structure isolée;
 - 2.2 La proposition architecturale devra 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, telle la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, devra s'harmoniser à celle des bâtiments environnants;
- 3° 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;
- 4° Qu'une garantie financière au montant de 5 000 \$ soit fournie préalablement à l'émission 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.

Avis du comité consultatif d'urbanisme

Avis

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol dégagé propose la construction d'une habitation de 3 logements;
- Considérant qu'il y a la présence d'habitations multifamiliales dans ce secteur;
- Considérant qu'un PIIA a déjà été accepté antérieurement pour le projet de remplacement proposé.

Recommandations:

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3650, 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 déposée à la direction responsable de l'urbanisme dans un délai de 24 mois suivants 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 programme devra prévoir la construction d'une habitation trifamiliale de structure isolée;
 - 2.2 La proposition architecturale devra 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, telle la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, devra s'harmoniser à celle des bâtiments environnants;
- 3° 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;
- 4° Qu'une garantie financière au montant de 5 000 \$ soit fournie préalablement à l'émission 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.

Références

1. BERGERON, Claude (2022), *Évaluation d'intérêt patrimonial*. Bergeron Gagnon Inc. 28 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. 41 pages.
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci