# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: Martin de Launière, urbaniste

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

31 janvier 2023



#### Plan de présentation

4030-4032, rue Mance | Saint-Hubert

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

5 Critères d'évaluation de la demande

2 Rapports d'expertise

6 Recommandation de la DAU

Coûts de restauration

**Références** 

4 Programme de réutilisation du sol dégagé



4030-4032, rue Mance | Saint-Hubert



Description du bâtiment existant



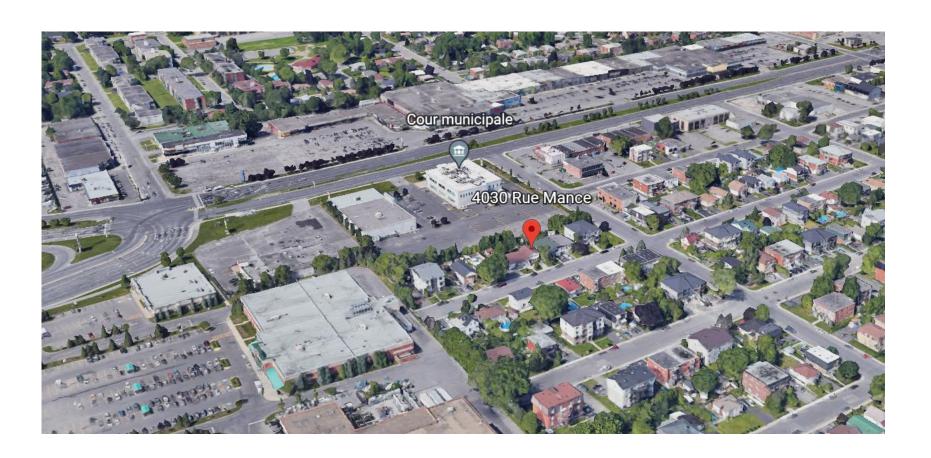






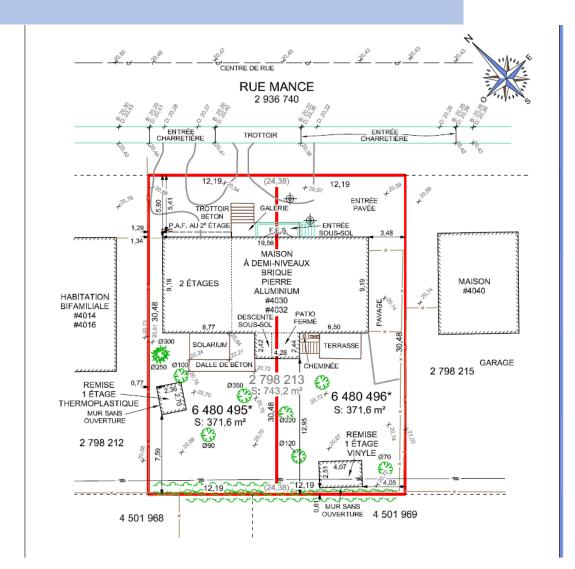


Localisation





**Implantation** 



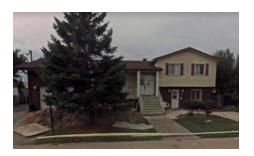


Historique de l'immeuble selon l'étude de Gris Orange consultant Inc.

#### **Description**

- Il s'agit du second bâtiment à être érigé sur ce lot.
- Façade en brique avec insertion de pierre;
- · Fenêtres panoramiques;
- Toiture à deux versants à faible pente débordant des murs.

#### Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)











2007 2009 2012 2016 2020



Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange consultant Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Il s'agit du second bâtiment érigé sur ce lot. En 1978, un permis fait état d'un bungalow à démolir pour permettre la construction de l'habitation bifamiliale.
Contribution à l'histoire locale	Le bâtiment à l'étude n'a pas de contribution particulière à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	En regard des informations colligées dans les demandes de permis et par la comparaison des élévations d'origine avec les photographies récentes, nous considérons que le 4030, rue Mance possède un haut niveau d'authenticité (volume, matérialité, organisation spatiale).
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le bâtiment s'inscrit dans le courant architectural de la modernité nord- américaine.
Contribution à un ensemble à préserver	Le 4030, rue Mance n'apparait pas faire partie d'un ensemble à préserver. Il s'inscrit dans la logique de développement du paysage bâti hétéroclite de la rue Mance.
Conclusion	La valeur globale proposée pour le 4030-4032, rue Mance est faible-moyenne.



État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Il n'y a pas de déficiences majeures.
Qualité structurale du bâtiment	Observations structurales limitées à des défauts dans le haut du mur de fondation et au niveau de quelques linteaux à maçonnerie.
État des principales composantes	Fondation: Le béton et crépi sont d'apparence saine. Pas de fissure observée. Intérieur: Encombrement des pièces et insalubrité, traces de moisissures. Extérieur: Brique et joints sont d'apparence saine. Il est recommandé de remplacer quelques fenêtres.
Détérioration observée	Aucune observation structurale d'importance.
Conclusion	Sur la base des observations effectuées, nous sommes d'avis que le bâtiment n'est pas grevé de déficiences majeures qui posent préjudice à la sécurité des occupants. Finalement, les coûts importants ne sont pas structuraux et relèvent des autres disciplines.

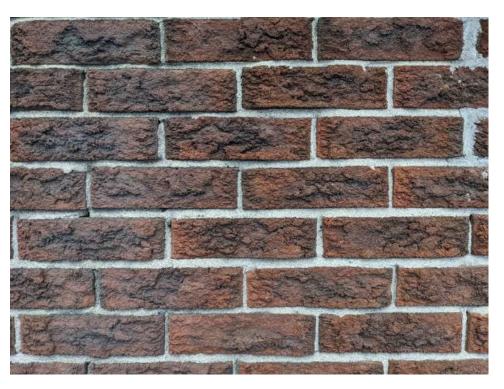


État du bâtiment selon le rapport de Gbi

#### **Extraits du rapport**



Le béton et le crépis à l'avant sont d'apparence saine.



La brique et les joints sont d'apparence saine.



État du bâtiment selon le rapport de Gbi

#### **Extraits du rapport**



Au droit de la porte-fenêtre, on observe une projection trop importante de la brique par rapport à son support. Ceci explique probablement la fissure longitudinale dans le mortier qui a été rejointe dans le passé.



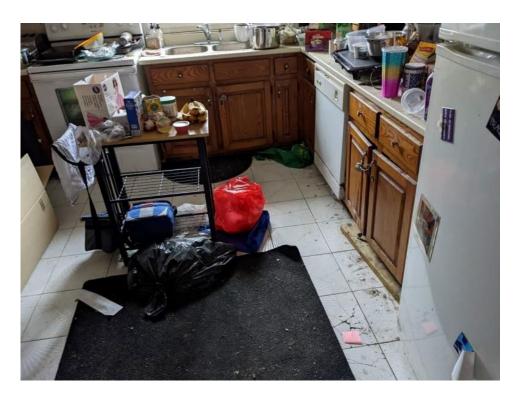
Usure importante du cadre de fenêtres près de l'entrée principale.



État du bâtiment selon le rapport de Gbi

#### **Extraits du rapport**





Encombrement et insalubrité.



Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par 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. En fait, les coûts importants seront reliés au nettoyage, la décontamination selon les tests d'air, la rénovation des espaces et le remplacement des fenêtres. L'estimation de ces coûts est à l'extérieur du champ de compétence du soussigné.

Selon nous, le coût des travaux de béton et de maçonnerie mentionnés dans le rapport n'excède pas 15 000\$.

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024 Bâtiment : 198 200 \$
Terrain : 294 100 \$

Prix de vente de la propriété

Date de vente : 2022-07-08

Prix de vente : 600 000\$



## Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

#### Description

Élévation avant



Élévation latérale

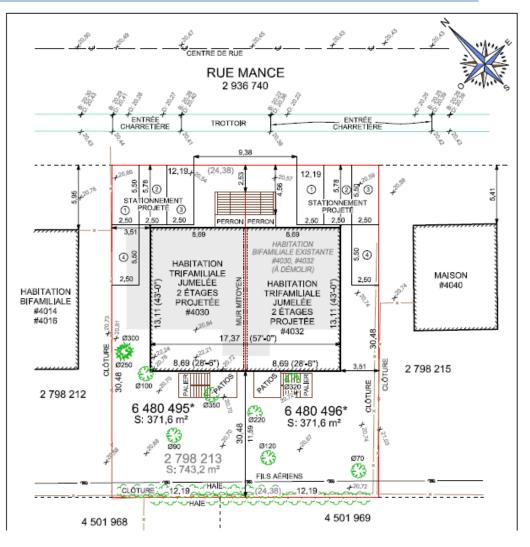


Le projet consiste à construire deux habitations trifamiliales de structure jumelée.



#### Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



N.B.: Le terrain se retrouve dans la zone H-679.

Cette zone fait partie des zones ayant contestées certaines normes d'implantation et d'aménagement de la modification règlement SH-2020-492. Par conséquent, certaines dispositions du règlement de zonage en vigueur le 25 novembre 2020 s'appliqueront à ce projet.



## Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

#### Intégration au voisinage



4046-4048, rue Mance



4040, rue Mance





4014-4016, rue Mance



4008-4010, rue Mance



4035, rue Mance



4031, rue Mance



4023, rue Mance



4015-4015A-4017, rue Mance



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

Critères	Justification
État du bâtiment	Moyen. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente pas de déficiences majeures qui posent préjudice à la sécurité des occupants. Les principales déficiences structurales sont limitées à des défauts dans le mur de fondation et au niveau de quelques linteaux à maçonnerie. Il est également recommandé de procéder à des tests de qualité d'air et d'évaluation de la moisissure. Puis selon le requérant, une grande part des coûts de réhabilitation seront plutôt dus à l'insalubrité majeure des lieux, or il est impossible de quantifier cette dernière du aux à l'encombrement à l'intérieur du bâtiment. Il affirme qu'une telle situation cause préjudice à la santé des matériaux et les finis intérieurs à un tel point qu'on devrait arracher toute la finition intérieure.
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, cet immeuble possède un haut niveau d'authenticité (volume, matérialité, organisation spatiale). Il y a eu des travaux mineurs de rénovation extérieure et d'accessibilité en 2007 et l'ajout d'un solarium à l'arrière.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible. Selon le rapport d'expertise, la qualité architecturale (esthétique, volume, matérialité) et la présence d'arbres vont de pair avec l'ensemble résidentiel que forment la rue Mance et ses alentours.
Coût de restauration totale	±15 000\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Moyenne. Selon les rapports d'expertise, le bâtiment est généralement en bon état, or sur place, le requérant a constaté une altération à l'intérieur du bâtiment par une mauvaise ventilation (moisissure) et un manque d'entretien. Considérant les accumulations à l'intérieur, il n'est pas possible de déterminer si la moisissure a touché la structure.
Utilisation projetée du sol dégagé:  Usage projeté sur le terrain  Implantation  Architecture  Aménagement du terrain  Valeur estimée des interventions	<ul> <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 de chacun des bâtiments proposés et occupent ± 59% de chacune des marges avant proposées;</li> <li>± 1 390 741\$ 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. Le propriétaire vit dans le logement en demi-sous-sol et une membre de la famille vit dans la section principale de la maison. Il n'y a donc pas de bail locatif, ce sont les propriétaires occupants.



#### Recommandation de la DAU

- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant la détérioration du bâtiment actuel:
- 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 le cadre bâti hétéroclite sur la rue:
- Considérant que le terrain se situe à proximité du boulevard Taschereau, une densification est souhaitable.

#### **Recommandations:**

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 4030-4032 rue Mance, 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;
  - 2.5° La proposition d'implantation doit limiter au maximum l'abattage d'arbres sains de plus de 20 cm de diamètre.
- 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;
- 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 la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant la détérioration du bâtiment actuel:
- 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 le cadre bâti hétéroclite sur la rue:
- Considérant que le terrain se situe à proximité du boulevard Taschereau, une densification est souhaitable.

#### **Recommandations:**

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 4030-4032 rue Mance, 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° 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;
  - 2.2° 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;
  - 2.3° L'aménagement du terrain devra prévoir la réduction maximale des surfaces asphaltées;
  - 2.4° La proposition d'implantation doit limiter au maximum l'abattage d'arbres sains de plus de 20 cm de diamètre.
- 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.



## Références

- 1. RICHARD, Geneviève (2022) Étude de l'intérêt patrimonial, Gris Orange consultant Inc., 50 pages
- 2. GROULX, Jean-François (2022) Rapport de visite, Gbi, 30 pages
- 3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024



# Merci

