COMITÉ DE DÉMOLITION

Par Martin de Launière, urbaniste

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

30 août 2022



Plan de présentation

4470, montée Saint-Hubert | 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

7 Références

4 Programme de réutilisation du sol dégagé



4470, montée Saint-Hubert | Saint-Hubert



Description du bâtiment existant



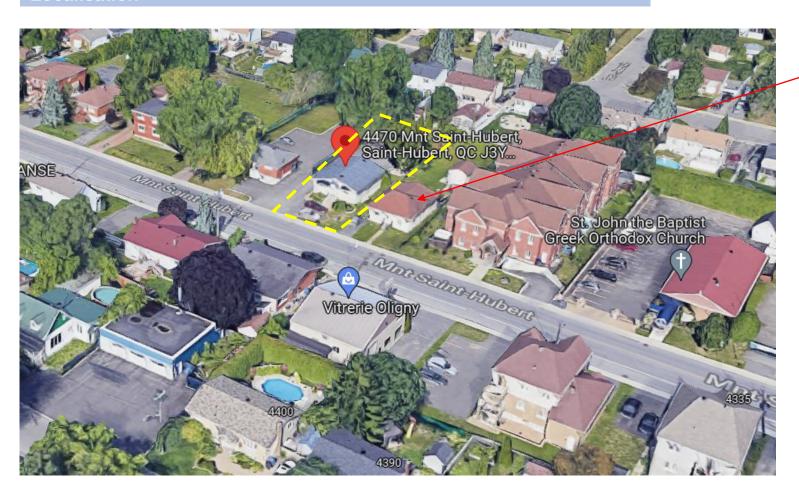




Bâtiment à usage mixte de structure isolée construit en 1968 comportant un local commercial et un logement.



Localisation

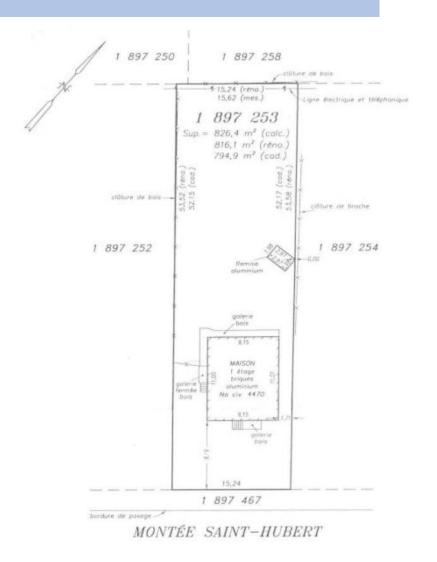


Bâtiment démoli entre 2020 et 2021 au 4450-4452-4454, montée Saint-Hubert

Un permis de démolition avait été émis le 8 mars 2021 pour le 4470, montée Saint-Hubert, mais est maintenant échu, car la démolition n'avait pas débuté dans les délais prescrits par le permis.



Implantation





Historique de l'immeuble selon l'étude de Yolene Handabaka

Description

- La maison est originalement de type plain-pied, construite sur un plan rectangulaire avec une toiture à deux versants. La composition de la façade est très simple et le bâtiment plutôt modeste dans son ensemble;
- Usage résidentiel seulement à l'origine qui a été modifié afin d'accueillir également un usage commercial. Le rez-de-chaussée a été transformé afin de répondre aux besoins du commerce et le sous-sol fut aussi réaménagé afin d'y relocaliser l'entièreté du logement;
- · Le bâtiment est maintenant inoccupé.

Évolution du bâtiment (selon Google Street View)













2007 2009 2011 2015 2017 2022



Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Yolene Handabaka

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1968.
Contribution à l'histoire locale	Moyenne Le bâtiment est un témoin du développement urbain de son secteur sans être un bâtiment pionnier de celui-ci.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Plusieurs réparations et rénovations réalisées sur l'extérieur du bâtiment. La façade principale semble présenter les caractéristiques d'origine. L'intérieur a également été transformé pour adapter le rez-de-chaussée résidentiel en espace commercial.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible Construction de petit gabarit d'apparence modeste. Aucun style architectural particulier identifié.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le cadre bâti de la rue est hétérogène, autant par la diversité des gabarits, des périodes de construction et des usages des bâtiments (résidentiel, commercial et institutionnel).
Conclusion	Le bâtiment n'a pas de valeur patrimoniale.



Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Yolene Handabaka

SYNTHÈSE DE LA VALEUR PATRIMONIALE GLOBALE

	Faible	Moyen	Fort
Valeur sociale, symbolique		N/A	
Signification identitaire			
Perception du lieu			
Esprit du lieu			
Valeur historique, documentaire		•	
Ancienneté		•	
Évolution urbaine du secteur		•	
Événement ou personnage associé	•		
Phénomène de société	•		
Valeur artistique, esthétique	•		
Degré d'authenticité	•		
État physique	•		
Qualité de la conception	•		
Importance du concepteur		N/A	
Production courante	•		
Valeur contextuelle, urbaine et paysagère	•		
Appartenance à un groupe		N/A	
Emplacement	•		
Vues significatives	•		
Cadre environnant	•		
Qualité du paysage culturel		N/A	
Point d'intérêt / point de repère	•		
Valeur d'usage	•		
Continuité d'usage	•		
Réutilisation / recyclage	•		
INTÉRÊT PATRIMONIAL	•		



État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summum inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Bâtiment abandonné : plusieurs composantes intérieures et extérieures présentent des signes de destruction et par conséquent de détérioration très avancée.
Qualité structurale du bâtiment	Vérification de l'ossature de bois requise en raison de certaines problématiques du bâtiment qui pourraient avoir impacté celle-ci. Certaines solives visibles sont endommagées.
État des principales composantes	Toiture: signes de vieillissement avancé (gondolement), plusieurs composantes endommagées, ventilation à corriger. Terrain: pente négative du sol à corriger. Ouvertures: certaines portes manquantes et remplacement complètes des fenêtres recommandées. Extérieur: brique présente des anomalies à faire vérifier par un expert, puis à réparer. Fondation: travaux de remplacement de l'imperméabilisation et du drain français pourraient être requis. Intérieur: intégrité des murs fortement endommagée. Équipements: plomberie à refaire au complet et travaux importants à prévoir sur le système électrique.
Détérioration observée	Voir les extraits des photos.
Conclusion	Une reconstruction complète serait à considérer vu l'état de détérioration très avancée.



État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summum inc

Extraits du rapport :



Exemples d'ouvertures manquantes ou endommagées





Traces d'efflorescence et fissures dans la fondations à faire vérifier par un expert





Murs intérieurs détruits : vandalisme et squattage soupçonné





Exemples d'anomalies observées sur le parement extérieur : lézardes et écaillement de la peinture





Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gervais Pelletier rénovations inc.

Critères Cri	Coût
Préparation (stripage intérieur complet, décontamination suite aux infiltrations d'eau)	42 000 \$
Fondation (réparation fissures, réfection à l'entrée du logement, nouveau drain français)	40 000 \$
Restauration extérieure (réparations brique, refaire balcon, fenestration, cour anglaise, toiture)	82 500 \$
Terrain (nettoyage et réaménagement paysager)	20 000 \$
Restauration intérieure (isolation, gypse, armoires cuisine et salle de bain)	200 000 \$
Équipements (refaire la plomberie et l'électricité)	33 000 \$
Total	417 500 \$

Valeur du bâtiment au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	110 700 \$
Valeur du terrain au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	165 200 \$

Date de vente : 2021-02-11 Prix de vente : 330 000\$



Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gervais Pelletier rénovations Inc.

Type de travaux	Budget
Stripage intérieur de toutes les pièces;	
· Murs et isolation	
· Électricité et plomberie	
Sanitaires	
· Armoires	
· Plafonds et isolation	
· Fenestration	
· Céramiques et revêtements de plancher	
· Murs extérieurs	
Toiture et marquise	
Vérification de l'ossature de bois de la structure et corrections si nécessaire	
necessaire.	35 000.00 \$
Décontamination suite aux infiltrations d'eau au rez-de-chaussée, fondations, structure et dalles sur sol	7 000.00 \$
Réparation des fissures à la fondation	
Réfection de la fondation de l'entrée du logement	5 000.00 \$
Travaux pour la pose d'un nouveau drain français et une membrane d'étanchéité sur la fondation	35 000.00 \$
Refaire une nouvelle fenestration rez-de-chaussée	30 000.00 \$
Refaire fenestration au s-sol	10 000.00 \$
Refaire une cour anglaise arrière	10 000.00 \$
Refaire l'entrée électrique 200 amp. la distribution et le filage	18 000.00 \$
Refaire la plomberie	15 000.00 \$
Refaire les armoires de cuisine et de salle de bain	45 000.00 \$
Refaire l'isolation des murs et plafonds	
· Poser du gypse neuf	
· Faire les joints de plâtre	
· Repeindre	
· Revêtement de plancher, escalier	00 000 00 1
Plinthes et cadrages	90 000.00 \$

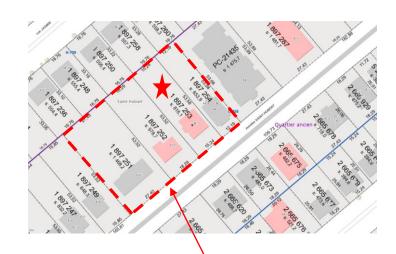
 Tout refaire au sous-sol, incluant; Isolation mur béton Refaire les divisions intérieures Gypse faux plancher Escaliers menant à l'extérieur 	65 000.00 \$
Refaire le revêtement extérieur en briques réparations	7 500.00 \$
Refaire balcon	10 000.00 \$
Refaire la toiture, membrane élastomère	15 000.00 \$
Budget pour aménagement du terrain - Nettoyage et enlever arbre et émondage - Réaménagement paysager	20 000.00 \$
COUT TOTAL DES TRAVAUX AVANT TAXES	417 500.00 \$



Description



Le projet consiste à construire trois habitations multifamiliales de structure isolée. Un bâtiment de 15 logements et deux bâtiments de 12 logements. Les trois terrains adjacents (4450, 4500 et 4520, montée Saint-Hubert) seront utilisés pour le développement du projet.



Terrains visés par le projet : les bâtiments voisins seront aussi démolis.



Description

Façade principale des trois bâtiments proposés

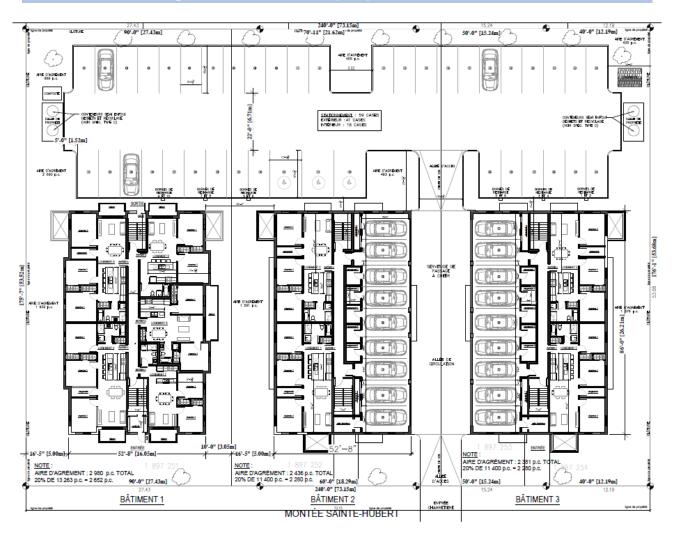








Plan de l'aménagement du terrain proposé





Intégration au voisinage









4550, 4560 et 4570

4540

Futur 4520 - 4500 - 4470 - 4450

4400

Montée Saint-Hubert











4545

4515

4485

4455

4415



Bâtiments à démolir pour la réalisation du projet

4520



Habitation multifamiliale de quatre logements :

Le Règlement CO-2021-1173 n'assujettit pas les habitations de plus de trois logements à une demande d'autorisation de démolition d'immeuble.

4500



Bâtiment commercial:

Le Règlement CO-2021-1173 n'assujettit pas les bâtiments non résidentiel situés dans les quartiers anciens à une demande d'autorisation de démolition d'immeuble.

4470



Bâtiment mixte commercial et résidentiel:

Le bâtiment visé par la présente demande est le seul assujettit au Règlement CO-2021-1173. 4450, 4452 et 4454



Bâtiment déjà démoli:

Terrain maintenant vacant



Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Mauvais. Détérioration avancée du bâtiment, le bâtiment aurait été vandalisé et squatté et on dénote des problématiques au niveau des murs extérieurs et de la fondation selon le rapport d'expertise. Un permis de démolition avait été émis le 8 mars 2021, mais est maintenant échu car la démolition n'avait pas débuté dans les délais prescrits par le permis.
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne possède pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Les modifications importantes ont été essentiellement à l'intérieur du bâtiment pour disposer le logement au soussol et aménager le local du rez-de-chaussée en 2010.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Élevé. Le bâtiment contribue à la détérioration de la qualité de vie du voisinage étant donné son état d'abandon et le fait que le terrain voisin de droite est vacant et que les 2 terrains voisins de gauche peuvent être démolis sans la procédure du Règlement CO-2021-1173 et que ces 4 lots feront partie d'un projet de développement résidentiel.
Coût de restauration totale	± 417 500\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. En fonction du rapport d'expertise et des différentes déficiences dénotées, il est peu probable que le bâtiment puisse être restauré.
Utilisation projetée du sol dégagé: Usage projeté sur le terrain Implantation Architecture Aménagement du terrain Valeur estimée des interventions	 3 habitations multifamiliales de structure isolée; Regroupement de 4 terrains pour en créer 3 pour un projet d'habitations multifamiliales; Architecture moderne présentant des gabarits et des caractéristiques architecturales qui ne s'harmonisent pas aux bâtiments avoisinants; Marge avant végétalisée avec plantation d'arbres au pourtour du site. Une aire de stationnement importante et commune entre les 3 terrains est proposée en marge arrière. L'aire d'agrément proposé est en marge latérale et arrière. La proposition n'a pas pour effet de préserver les arbres existants; La valeur des interventions est estimée à 7 000 000 \$.
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

Avis

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le bâtiment contribue à la détérioration de la qualité de vie du voisinage;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment visé;
- Considérant que le bâtiment sur le terrain voisin de droite a été démoli en 2020 et que le terrain visé fait partie d'un projet de développement de 4 terrains contigus.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 4470, 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 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 du bâtiment projeté devra être de type isolé;
 - 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, 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° Le niveau du rez-de-chaussée, d'un étage ou d'un toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;
 - 2.5° L'aménagement du terrain doit prévoir la réduction maximale des surfaces asphaltées;
 - 2.6° La proposition d'implantation doit limiter au maximum l'abattage d'arbres sains de plus de 20 cm de diamètre;
 - 2.7° L'habitation multifamiliale doit rencontrer les principes d'accessibilité universelle.
- 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 lequel 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 le fait que le bâtiment contribue à la détérioration de la qualité de vie du voisinage;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment visé;
- Considérant que le bâtiment sur le terrain voisin de droite a été démoli en 2020 et que le terrain visé fait partie d'un projet de développement de 4 terrains contigus.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 4470, 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 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 du bâtiment projeté devra être de type isolé;
 - 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, 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° Le niveau du rez-de-chaussée, d'un étage ou d'un toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;
 - 2.5° L'aménagement du terrain doit prévoir la réduction maximale des surfaces asphaltées;
 - 2.6° La proposition d'implantation doit limiter au maximum l'abattage d'arbres sains de plus de 20 cm de diamètre;
 - 2.7° L'habitation multifamiliale doit rencontrer les principes d'accessibilité universelle.
- 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 lequel 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. HANDABAKA, Yolene. (2022) Étude patrimoniale, 34 pages.
- 2. PELLETIER, Gervais. (2022) Évaluation des rénovations / Propriété sise au 4470, Montée St-Hubert, Gervais Pelletier rénovations inc., 3 pages.
- 3. POULIN, Richard. (2022) Rapport d'inspection domiciliaire, Inspection Summum Inc., 54 pages.
- 4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024



Merci

