

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Martin de Launière, urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 21 février 2023

Plan de présentation

4695, 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

4695, rue Forester | Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant

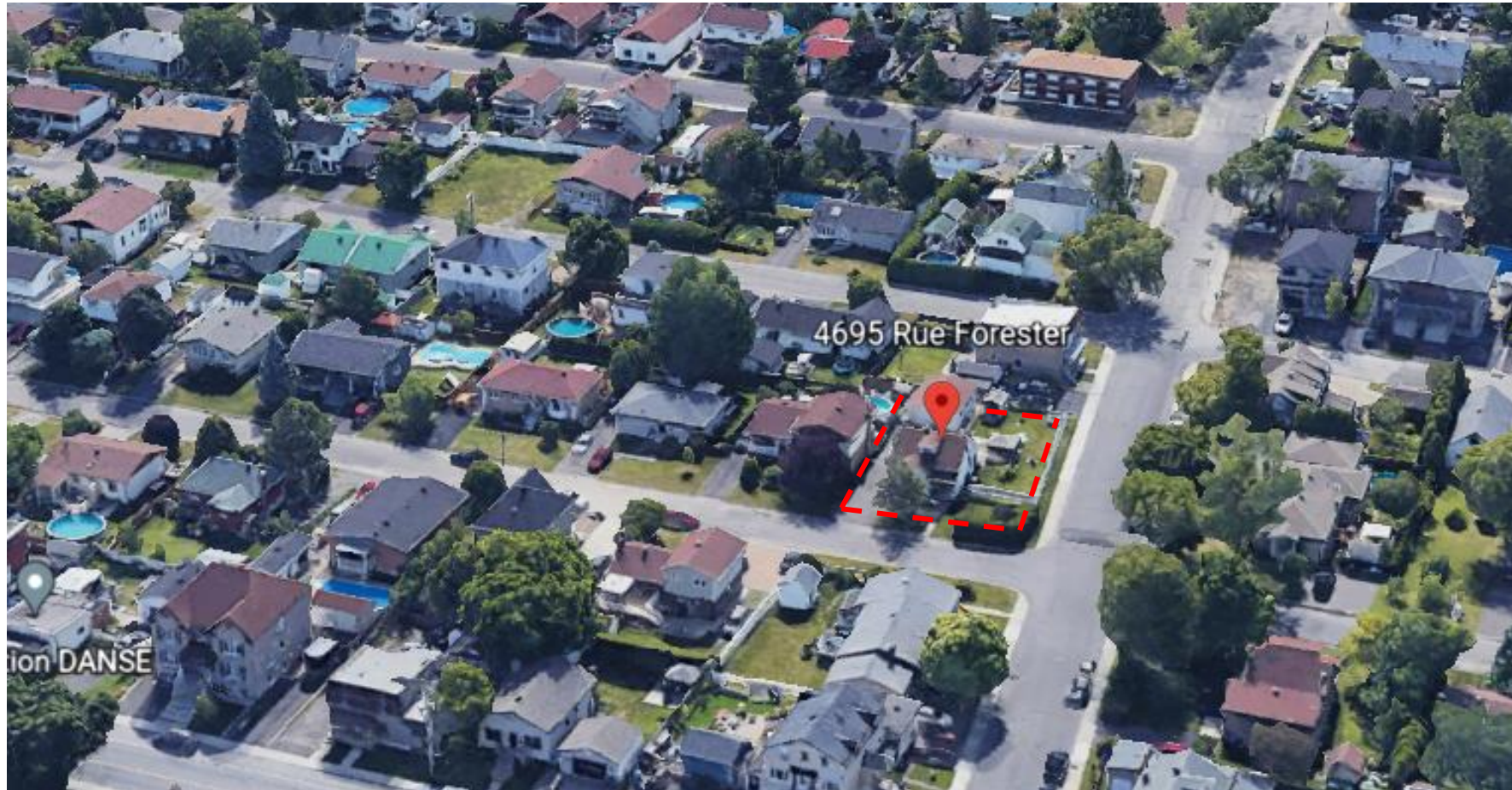


Habitation unifamiliale de structure isolée construite entre 1944 et 1950.



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

Localisation



Implantation



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

Historique de l'immeuble selon l'étude de Bergeron Gagnon Inc.

Description

- Le bâtiment a été construit entre 1944 et 1950.
- Les murs de l'édifice sont recouverts de vinyle.
- Très modeste maison unifamiliale n'appartenant à aucun type architectural en particulier.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2012



2015



2020

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le 4695, rue Forester a été construit entre 1944 et 1950.
Contribution à l'histoire locale	Le 4695, rue Forester témoigne uniquement de l'urbanisation du quartier Croydon de Saint-Hubert après la Seconde Guerre mondiale. Il présente une valeur historique, mais qui demeure faible.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Le 4695, rue Forester présente une valeur d'authenticité faible.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le 4695, rue Forester ne présente aucune valeur d'architecture.
Contribution à un ensemble à préserver	Bien que le site soit diversifié quant aux types de bâtiments et aux époques de construction, le 4695, rue Forester s'intègre relativement bien à ce cadre pour le moins hétérogène. Aussi, l'édifice présente une valeur urbaine moyenne.
Conclusion	La prise en considération des cotes accordées aux différents critères d'évaluation nous permet de déterminer que le 4695, rue Forester 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	Les travaux d'inspection effectués sur le bâtiment ont permis de constater un mauvais état général de l'ensemble de la structure. Cependant, des dommages ayant un impact négatif sur le comportement structural ont été constatés sur plusieurs éléments.
Qualité structurale du bâtiment	La structure a subi plusieurs anomalies depuis sa construction et elle présente un danger aux propriétaires.
État des principales composantes	Fondation : Présence d'infiltration d'eau, manque d'insolation. Toit : Fléchissement de plusieurs composantes de la structure. Plancher : Signes d'affaiblissement causé par des signes d'humidité et d'infiltration d'eau, dénivellation. Extérieur : Présence d'ondulations excessives sur le revêtement extérieur Intérieur : Présence de fissures, plusieurs anomalies observées à l'installation électrique, présence d'usure sur les portes et fenêtres, présence de moisissures.
Détérioration observée	Des défauts ont été observés sur la plupart des éléments structuraux.
Conclusion	Nous sommes d'avis que, de façon générale, cette propriété est une structure artisanale affectée avec plusieurs anomalies. Le bâtiment est âgé et une désuétude physique anormale qui doit lui être attribuée de recommander la démolition et la reconstruction.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de David Dayem

Extraits du rapport



Ondulation du mur de revêtement en acier



Déformation et faiblesse de la structure du toit



Structure du plancher de l'étage présente un bombement dû aux charges excessives

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de David Dayem

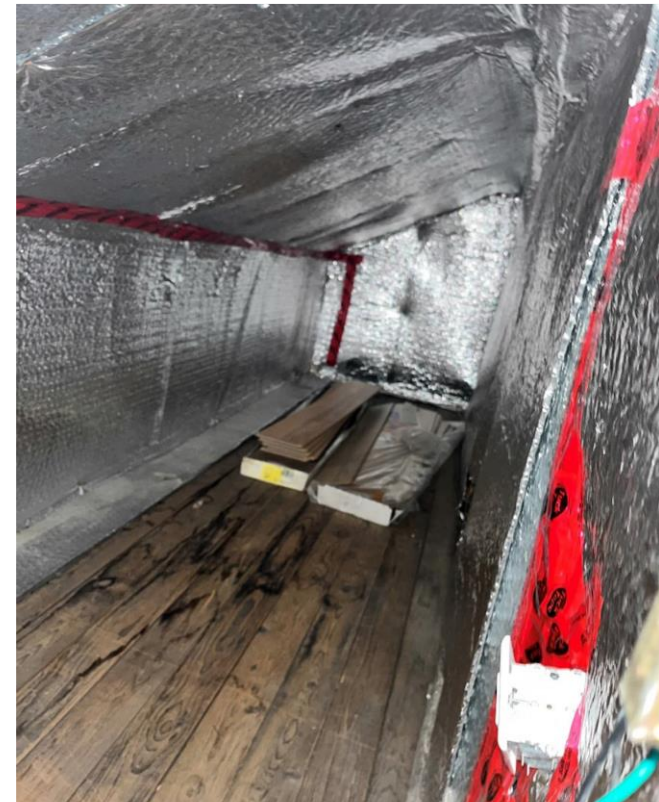
Extraits du rapport



Structure artisanale du plancher du RDC



Fissures présentes sur certains murs



Indice de contamination fongique (moisissure) sur la structure de bois à l'étage

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de David Dayem

Extraits du rapport



Panneau de distribution principal vandalisé



Infiltration d'eau au vide sanitaire



Mur de fondation sans isolants dans le vide sanitaire

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Newbridge Immobilier

Cost Code	Rapport ingénieur	Fournisseur	Description	Coût
1150 - Matrec container	Général	Matrec	Conteneur à déchets 40 verges	\$4,000.00
1200 - Hydro Quebec	Général	Hydro-Quebec	Électricité temporaire	\$2,000.00
1300- Exterior envelop	7.2.1.3.	Alexandre Théodore	Enlèvement du parement métallique extérieur, isolation et pare-intempérie aux normes du jour, pose de revêtement	\$48,000.00
1470 - Electric service	7.2.5.2.2.	MBC Électrique	Nouveau panneau électrique, filage et prises aux normes actuelles	\$16,000.00
2010 - Plumbing—ground	7.2.4.4.	Plomberie Luc Ratelle	Remplacement des appareils, conduits d'alimentation en cuivre et d'évacuation, Pose de clapet anti-retour, chauffe-eau	\$18,400.00
2100 - Footings and foundation	7.2.1.2.	Henault et Gosselin	Nouvelles fondations en béton coulé, pose de pieux, réparations de fondations, membrane Delta, drain français	\$75,000.00
2150 - Decontamination	7.2.7.7.	Enviro-Option	Décontamination fongique	\$6,000.00
3001 - Rona matériaux de cons	7.2.3.3.	Rona	Matériaux de construction livrés pour la charpente (contreplaqué, montants de bois, colle, clous etc...)	\$21,000.00
3140 - Trusses	7.2.3.2.	Barrette Structural	Poutrelles de plancher, poutres et colonnes, fermes de toit	\$38,000.00
3200 - Framing labor	7.2.3.3.	Construction Beauvais	Main d'oeuvre menuisier	\$46,000.00
3300 - Windows	7.2.7.3.2.	Fenergic	Remplacement des fenêtres âgées	\$12,500.00
3610 - HVAC—rough	7.2.6.	Entreprises Lavallières	Échangeur d'air, ventilateurs de SDB, tuyauteries	\$8,000.00
4400 - Insulation	7.2.8.1.	A plus Isolation	Urtéthane sur la solive de rive, et cellulose R-41 à l'entretoit, pare-vapeur	\$7,500.00
5800 - Staircase material	7.2.7.6.1.	Céra-bois	Escaliers et garde-corps, mains courantes	\$6,000.00
5810 - Staircase install	7.2.7.6.1.	Escaliers Rémi Bouchard	Escaliers installation	\$3,500.00
6100 - Clean-up	Général	Cassandra Hubert	Femme de ménage	\$500.00
6200 - Final grade	7.2.1.7.	Excavation Marius Morier et fils	Nivellement de terrain	\$5,000.00
6300 - Roof	7.2.2.3.2., 7.2.3.2.	Toiture G. Fortin	Réfection de toiture, aérateur de toit, ventilation aux soffites	\$9,500.00
Sous-Total				\$326,900.00

326 900 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 74 900 \$
Terrain : 222 900 \$

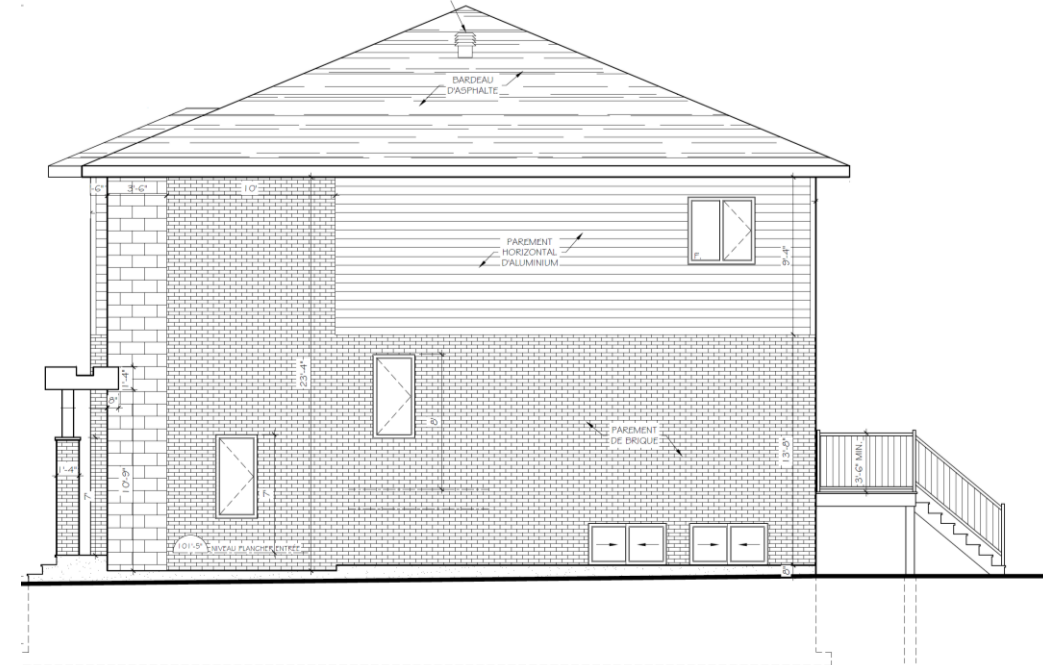
Prix de vente de la propriété

Date de la vente: En cours

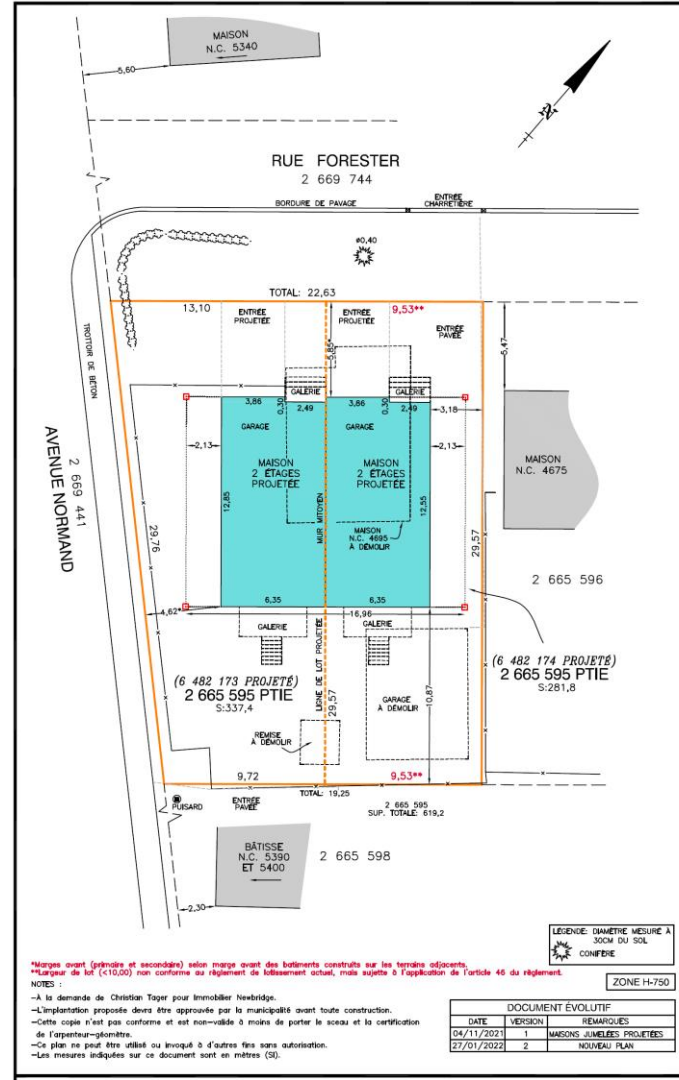
longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



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



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



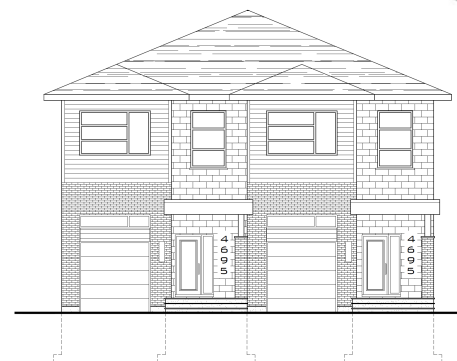
4595, rue Forester



4625, rue Forester



4675, rue Forester



Futur projet



4705, rue Forester



4620, rue Forester



4650, rue Forester



Coin de rue Forester et
avenue Normand



4710, rue Forester

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente beaucoup de dommages apparents à des composantes structurales affaiblies, des fissures au niveau de la fondation, des infiltrations d'eau, de la pourriture, et présence de fléchissement de plusieurs composantes de la structure du toit.
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne comporte pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment est un édifice extrêmement modeste, sans aucune caractéristique architecturale distinctive ni composante d'intérêt. Il a, de surcroît, été fortement modifié au fil des ans.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyen. Le bâtiment est vacant et requiert des travaux majeurs de restauration.
Coût de restauration totale	326 900 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Étant donné l'état de dégradation avancée du bâtiment, les travaux de restauration du bâtiment sont considérables.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	- Deux habitations unifamiliales; - L'implantation des bâtiments sera de structure jumelée; - L'architecture des bâtiments sera contemporaine; - Les cases de stationnement seront localisées en marge avant; - Le coût de construction estimé pour les 2 bâtiments est de 600 000\$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun, le bâtiment est inhabité et le requérant a une procuration du propriétaire.

Recommandation de la DAU

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant que les bâtiments voisins sont en implantation isolée et composée de bâtiments de type bungalow d'un étage;
- Considérant qu'une implantation isolée permettrait des dégagements latéraux plus importants avec un bâtiment adjacent;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 4695, rue Forester, 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 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° 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.

Avis du comité consultatif d'urbanisme

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation.

Les membres du CCU recommandent à la majorité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 4695, rue Forester, 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° 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° 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. BERGERON, Claude (2022) *Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon inc., 21 pages
2. DAYEM, David (2022) *Rapport d'expertise*, 90 pages
3. TAGER, Christian (2022) *Coût de restauration d'une maison 25' x 35'*, Newbridge Immobilier, 1 page
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci