

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Martin de Launière, urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 27 juin 2023

Plan de présentation

5190, montée Saint-Hubert | 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

5190, montée Saint-Hubert | 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.



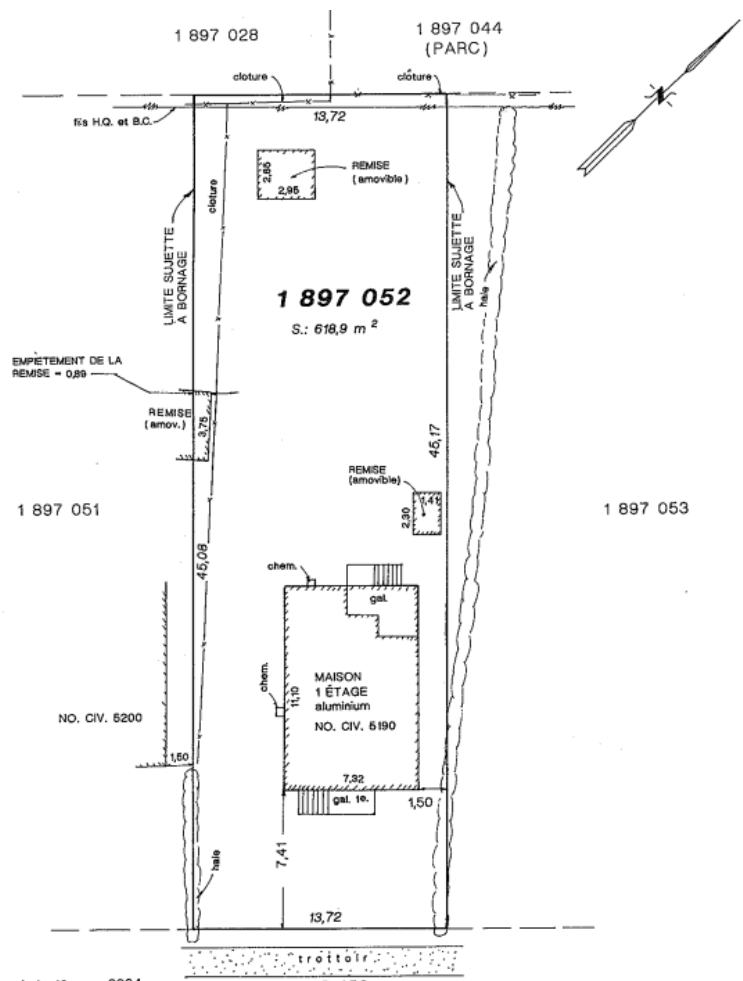
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

Implantation



Levé sur le terrain le 16 nov. 2004.

Les mesures ont été prises à partir des fondations.

1 897 458
Montée Saint-Hubert

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

Historique de l'immeuble selon l'étude de Namia urbanisme et Zoubeir Azouz Architecture inc.

Description

- Faible pourcentage d'implantation au sol.
- Ce bâtiment a été construit en 1952 et est une caractéristique du développement populaire de l'époque des bungalows. Il s'inscrit dans la période de construction largement subventionnée par la SCHL, s'inspirant du mouvement Cité-Jardin.
- Bâtiment détaché comprenant un logement.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2016



2018



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Namia urbanisme et Zoubeir Azouz Architecture inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment a été construit en 1952.
Contribution à l'histoire locale	Le bâtiment n'a jamais été acquis par un personnage historique ou un architecte connu depuis sa construction.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Bien que les trois propriétés présentent encore des marques du développement urbain des années 1950, le spectacle offert par les vestiges qu'on y trouve est plutôt désolant. L'état des lieux laisse à croire que les propriétés sont abandonnées ou très peu entretenues.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Bien que peu considéré comme ayant une valeur patrimoniale, le «bungalow» est représentatif d'une partie non négligeable de l'histoire de la société québécoise.
Contribution à un ensemble à préserver	Les trois bâtiments ne permettent pas de se distinguer dans le secteur bien qu'ils fassent partie d'un ensemble urbain cohérent considérant l'histoire du lieu.
Conclusion	Ne présente pas un intérêt patrimonial qui permettrait de justifier le maintien des bâtiments.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Solution bâti +

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment a été construit en 1952. Le bâtiment est vacant et à l'abandon.
Qualité structurale du bâtiment	Dénivellation du plancher et fléchissement des solives.
État des principales composantes	Fondation: Présence d'éclats, de fissures et d'entailles, présence d'infiltration d'eau et d'efflorescence. Extérieur: revêtement extérieur usé, toiture en fin de vie. Intérieur: Présence de moisissure, défécations d'animaux, forte odeur de pourriture et autres, présence de fissures.
Détérioration observée	Fondation, revêtement extérieur, toiture, murs intérieurs.
Conclusion	Nous recommandons qu'il soit démoli pour faire place à un nouveau bâtiment, ce qui serait un choix très judicieux et beaucoup plus économique que de tenter de le réparer. Ce bâtiment nécessite beaucoup trop de réparations et de renforcements d'éléments structurels qui ne sont pas rentables.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Solution bâti +

Extraits du rapport



État intérieur - Insalubrité



État intérieur - Insalubrité



État intérieur - Insalubrité

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Solution bâti +

Extraits du rapport



État intérieur - Insalubrité



Présence de pourriture dans le plafond



Présence de pourriture dans le plafond

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Solution bâti +

Extraits du rapport



État mur de fondation



Fissure dans la fondation



Efflorescence sur le mur de fondation

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Immo-Expert

ACTIVITÉ	DESCRIPTION	QTÉ	MONTANT
	Coûts pour restauration 5190 montée saint-hubert		
Matériel	Restauration fenêtre 16+ porte patio	1	57 500,00
Heures	Restauration fondation fissure isolement intérieur ect	1	30 000,00
Matériel	Solidification de la structure et isolation intérieur	1	55 000,00
Matériel	Toit, revêtement et isolation	1	34 500,00
Matériel	revetement extérieur pvc et aluminium	1	27 000,00
Heures	refaire balcon extérieur avant et arrière	1	24 500,00
Heures	démolition et isolation intérieur	1	50 000,00
Heures	Placher boir et céramique	1	33 000,00
Matériel	finition intérieur cuisine salle de bain menuiserie	1	73 500,00
Heures	Aménagement extérieur	1	23 000,00
	TOTAL PARTIEL		408 000,00

RBQ : 5732-1341-01

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 77 000 \$
Terrain : 134 700 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 606 400 \$ (5190 et 5200)
Date de la vente: 2022-08-14

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

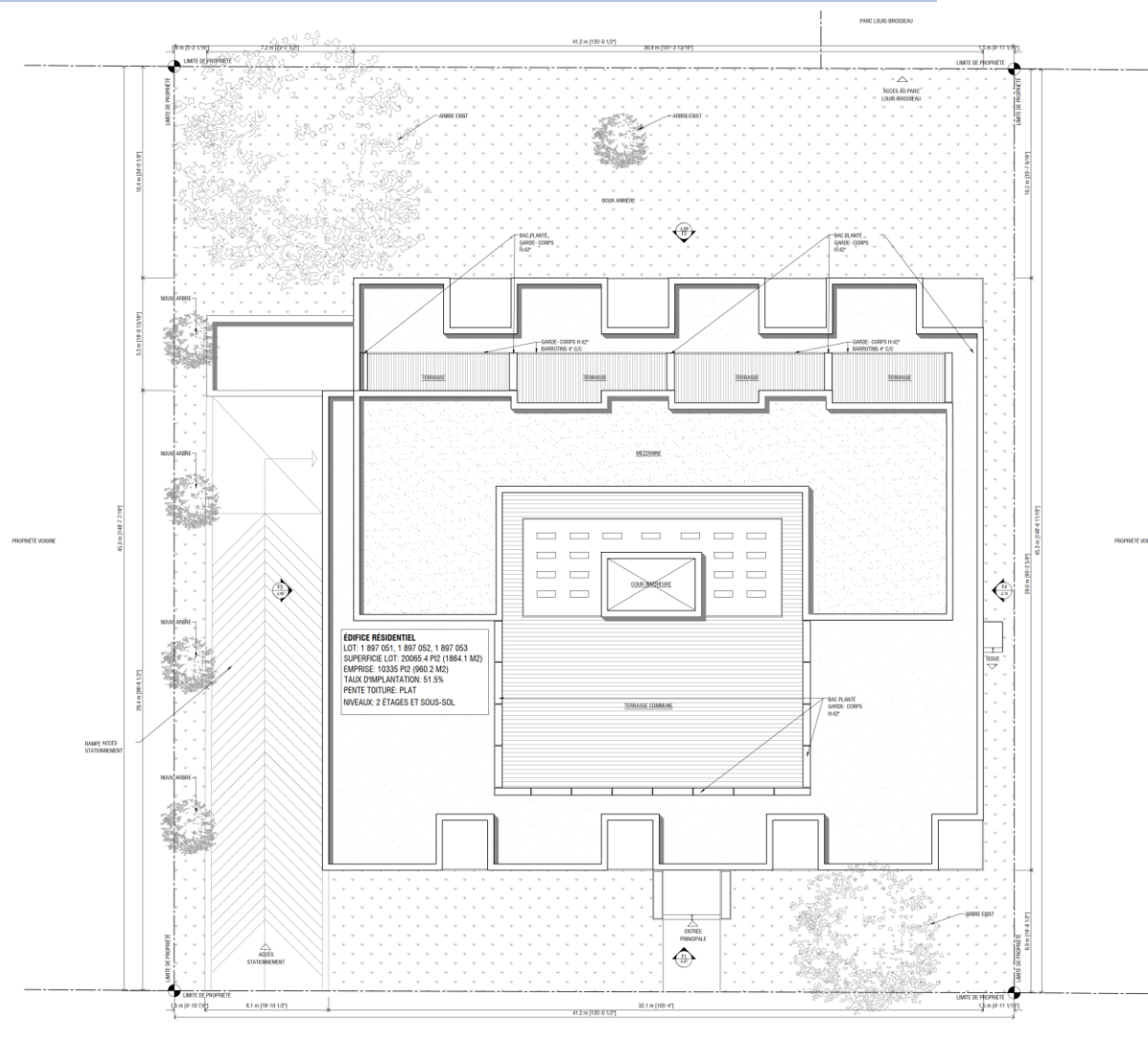
Description



Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale de 18 logements de structure isolée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



5220



5210



Futur projet



5170



5160

Montée Saint-Hubert



5221-5225



5211-5215 et 5201-5205



5193-5195



5185

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Selon les rapports d'expertise, le bâtiment est à la fin de sa vie utile. Il présente plusieurs déficiences structurales et du bois pourri à plusieurs endroits, dont des endroits structuraux importants. De plus, des déficiences mettant en danger la sécurité des usagers qui y vivraient ou qui l'utiliseraient ont été relevées. Enfin, d'importants travaux sur l'isolation et sur l'étanchéisation du bâtiment seraient requis.
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne possède pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Le bâtiment visé par l'étude n'a subi aucun changement quant à l'implantation et aux dimensions des ouvertures depuis sa construction. Le revêtement extérieur a été remplacé par des matériaux semblables qu'à la construction soit un déclin de vinyle qui nécessite peu d'entretien et qui est moins coûteux.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyenne. Le bâtiment est vétuste, non entretenu depuis quelque temps et se localise dans un secteur en pleine densification.
Coût de restauration totale	408 000\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Selon les rapports d'expertise, le bâtiment est en fin de vie utile et nécessiterait plusieurs réparations et le renforcement des éléments structurels.
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 multifamiliale; • Implantation isolée nécessitant le regroupement de 3 terrains. N.B. : Selon une analyse réglementaire préliminaire, le programme préliminaire de réutilisation du sol présente des non-conformités en regard à certaines dispositions du Règlement de zonage, telles que la marge latérale minimale, la largeur minimale de l'allée de circulation et la distance minimale d'une limite de terrain de la construction souterraine; • Architecture contemporaine; • Marge avant végétalisée avec plantation d'arbres au pourtour du site. L'aire de stationnement est souterraine ce qui permet de végétaliser les marges du bâtiment. L'aire d'agrément proposée est en marge arrière et sur le toit-terrasse. • La valeur des interventions est estimée à ± 3 500 000 \$.
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 est le propriétaire de l'immeuble.

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 indiquée au rôle d'évaluation;
- Considérant qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur tel que des duplex, triplex et multifamiliaux.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 5190, 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° 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. Une volumétrie plus élevée peut être compatible si elle prévoit une gradation des volumes ou des décrochés significatifs;
- 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 indiquée au rôle d'évaluation;
- Considérant qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur tel que des duplex, triplex et multifamiliaux.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 5190, 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° 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. Une volumétrie plus élevée peut être compatible si elle prévoit une gradation des volumes ou des décrochés significatifs;
 - 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. DALLAIRE, Sébastien (2023) *Devis*, Immo-Expert, 1 page
2. GENDRON, Guillaume, AZOUZ, Zoubeir (2023) *Rapport historique et urbanistique*, Namia urbanisme et Zoubeir Azouz Architecture inc., 136 pages
3. MANSSOUR, Jacques (2022) *Rapport d'expertise au: 5190 Mnt Saint-Hubert, Saint-Hubert, QC J3Y 1V7*, Solution bâti +, 21 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci