

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Alexandre Dongevin**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 15 décembre 2022

Plan de présentation

5335, avenue Glenn | 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

5335, avenue Glenn | Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant

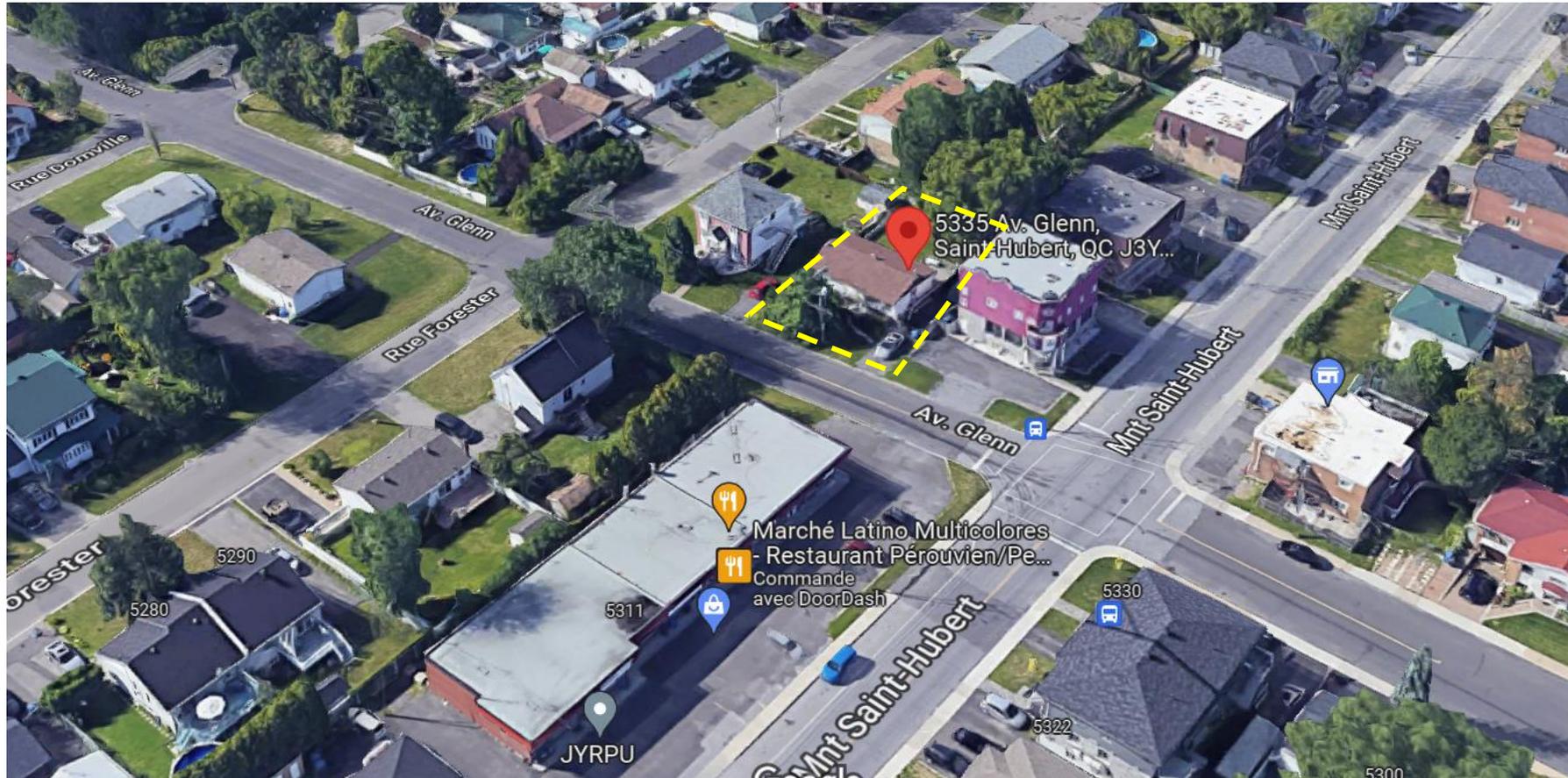


Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1974.



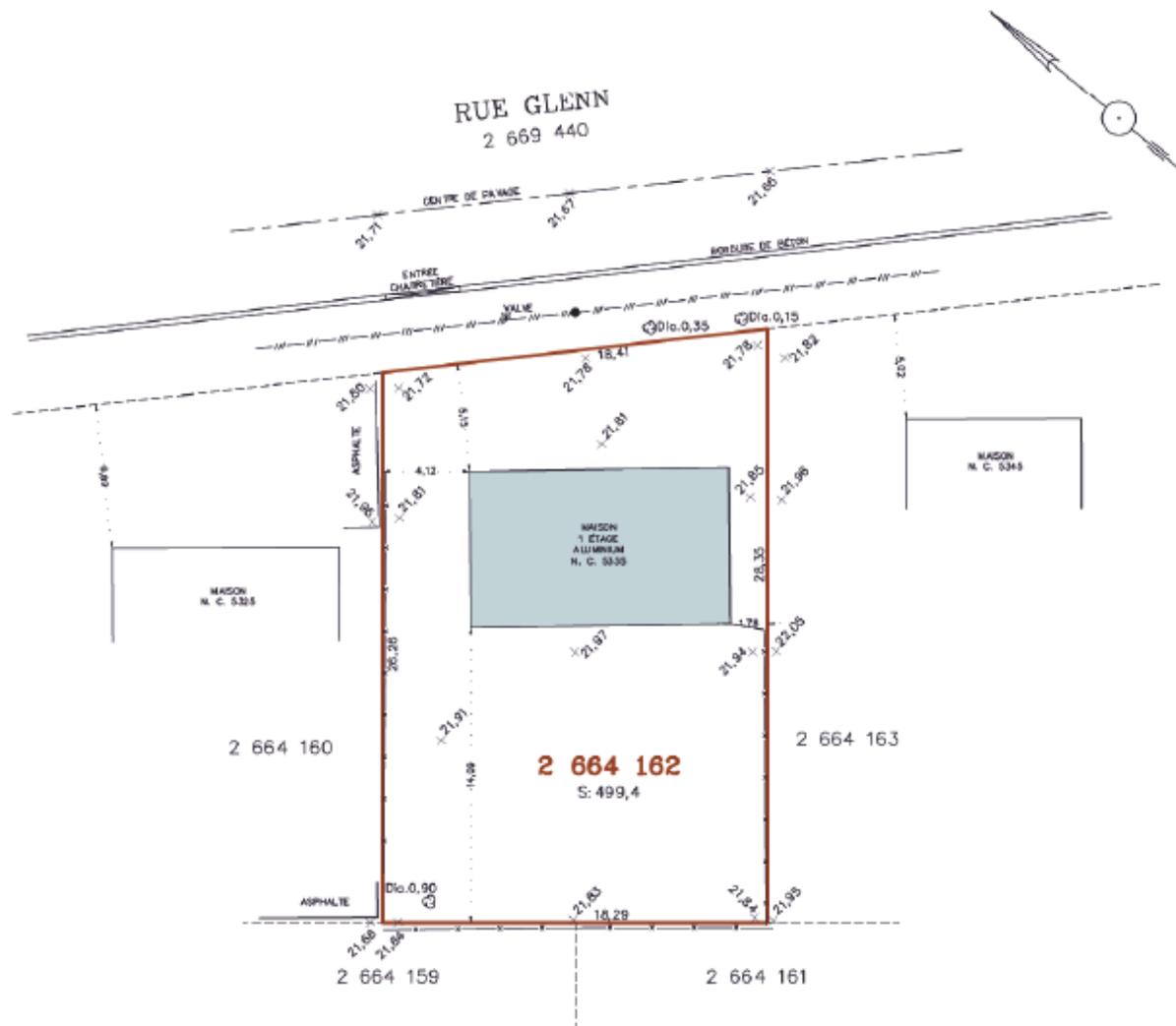
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



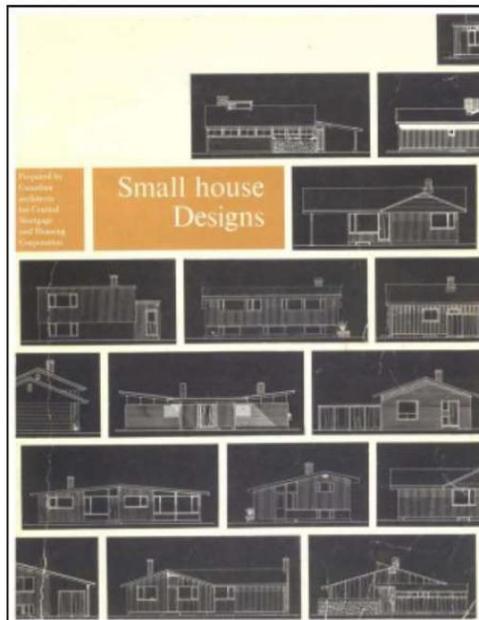
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Implantation



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

Historique de l'immeuble selon le rapport sur la valeur patrimoniale d'Hélène Léveillé



76



Design 2304 Architect: ROBERT A. MERRILL, Dea Mills, Inc.

The first floor of this three bedroom house is elevated to allow more headroom and window space in the basement. This arrangement permits better use of the basement for recreational facilities and additional living space. The open stairway leading up to the dining room and living room adds a feeling of spaciousness.



AREA: 1,050 square feet.



77

Description

- « *Split Level* » commun de facture modeste ;
- Immeuble typique des années 1970. Ce type d'habitation a été produit à la chaîne ;
- Architecture issue des « *Patterns Books* » de la SCHL. Après la Deuxième Guerre mondiale, l'organisme lance différents concours d'architecture de maisons unifamiliales pour loger les Canadiens. Les maisons proposées doivent être novatrices, abordables, fonctionnelles, etc. ;
- Le recueil *Small House Designs* regroupe les modèles des maisons les plus attrayantes et bon marché retenues lors d'un premier concours d'architecture ;
- Le bâtiment est maintenant vacant depuis décembre 2021.

SCHL *Small House Designs* (1965)

Par Canada Mortgage and Housing Corporation / Société canadienne d'hypothèques et de logement

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1974.
Contribution à l'histoire locale	Le bâtiment s'inscrit dans l'effervescence des développements d'habitations unifamiliales des villes après « Expo 67 » ainsi qu'avant les Jeux olympiques de 1976.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Les fenêtres semblent être les seules composantes qui ne sont pas d'origine.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le bâtiment présente les caractéristiques standardisées des maisons retrouvées dans les « <i>Patterns Books</i> » de la SCHL produits dans les années 1950. Il semble être tiré du volume sur l'architecture domestique présentant des modèles comme le « <i>Split Level</i> ».
Contribution à un ensemble à préserver	Le bâtiment est construit dans un environnement hétéroclite composé de commerces et d'habitations de gabarits variables. Il ne fait donc pas partie d'un ensemble à préserver.
Conclusion	Le bâtiment n'a pas de valeur patrimoniale.

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment aurait été vandalisé causant ainsi de nombreuses détériorations de l'intérieur.
Qualité structurale du bâtiment	Toiture : signes d'infiltrations d'eau maintenant sèches. Expertise requise pour savoir si de la moisissure est présente. Certains pontages de bois à remplacer lors de la prochaine réfection du toit et une portion de la cellulose. Fondation : Une fissure observée. Structure sous-sol: Dégradation non humide sur une solive de rive.
État des principales composantes	Toiture: Bon état général. Terrain : Pente négative à corriger, balcons à refaire. Ouvertures: Certaines portes ont atteint la fin de leur vie utile, ensemble des fenêtres brisées. Revêtement extérieur: aucune déficience majeure mentionnée. Équipements : prévoir des travaux importants sur le réseau de distribution électrique, sur le réseau de plomberie et le système de chauffage. Ventilation et isolation: correctifs à apporter dans les combles. Intérieur : Reconstruction interne complète requise, présence de moisissures et humidité localisée.
Détérioration observée	Voir les extraits du rapport.
Conclusion	Les travaux requis représenteraient des coûts substantiels en raison du vandalisme.

Rapports d'expertise

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

Extraits du rapport



Dégradation non humide d'une solive



Taches d'eau sèche dans les combles



Fissure dans la fondation



État général de l'intérieur

Rapports d'expertise

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

Extraits du rapport



Traces de moisissures dans une salle de bain



Traces de moisissures dans la cuisine



Depuis les années 1990, les évaluations environnementales occupent une place de plus en plus importante dans la gestion immobilière et les transactions financières des propriétés. Lorsqu'une contamination a été identifiée au cours des études antérieures de Phases I, II et III, des travaux de réhabilitation de la propriété peuvent être entrepris dans le but de rétablir la qualité environnementale. La réhabilitation peut être réalisée par l'excavation des sols ou par des techniques de traitement sur place. Dans ce contexte, déterminer avec précision si des travaux sont nécessaires.

Système de combustion ayant des fuites d'huile (mazout)

Rapports d'expertise

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

Critères	Coût
Stripage intérieur et extérieur	20 000\$
Fondation (nouveau drain de fondation, réparation)	40 000\$
Restauration extérieure (revêtement extérieur et balcon, nouvelles fenêtres)	60 000\$
Restauration intérieure (reconstruction complète)	185 000\$
Systèmes (plomberie et électricité, filage pour le chauffage)	60 000\$
Autres (décontamination suite aux infiltrations d'eau)	10 000\$
Total	375 000\$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 145 600\$

Terrain : 179 800\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 320 000\$

Date de la vente: 2021-11-30

Rapports d'expertise

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

Type de travaux	Budgets alloués
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 : <ul style="list-style-type: none">· Enlever le clin d'aluminium et les fourrures· Enlever le clin de bois et le carton fibre goudronné	
Vérification de l'ossature de bois de la structure et corrections si nécessaire.	20 000,00 \$
Décontamination suite aux infiltrations d'eau au rez-de-chaussée, fondations et dalles sur sol	10 000,00 \$
Réparation des fissures à la fondation	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	25 000,00 \$
Refaire l'électricité et le filage pour le chauffage	35 000,00 \$
Refaire la plomberie	25 000,00 \$
Refaire les armoires de cuisine et de salle de bain	35 000,00 \$
<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	150 000,00 \$
Refaire le revêtement extérieur et le balcon	35 000,00 \$
COUT TOTAL DES TRAVAUX AVANT TAXES	375 000,00 \$

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

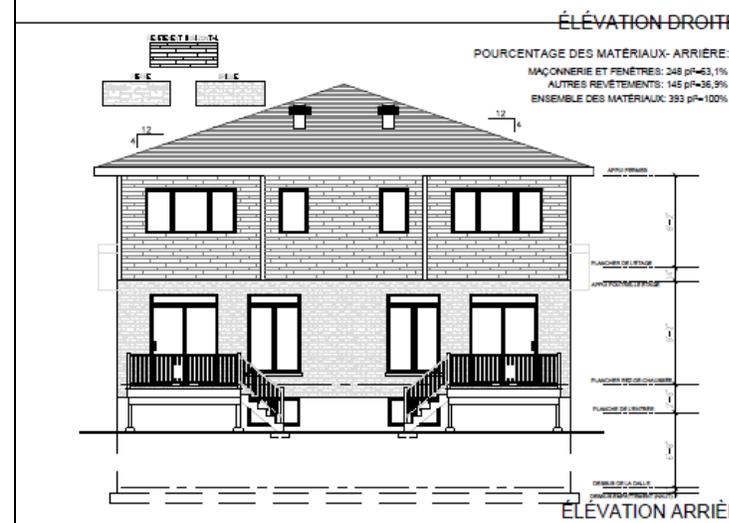
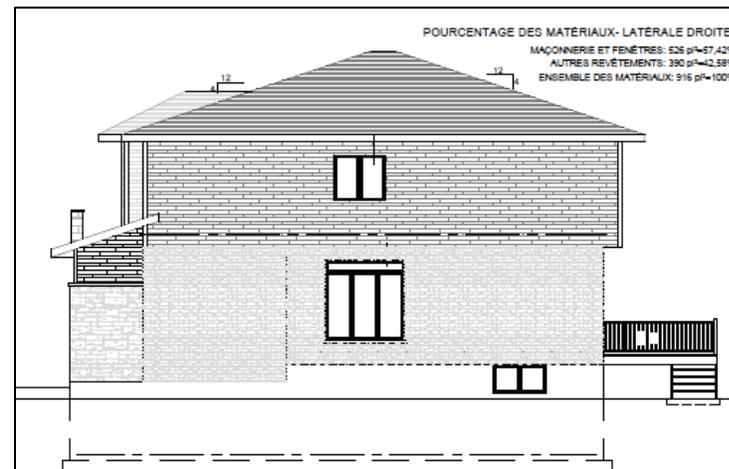
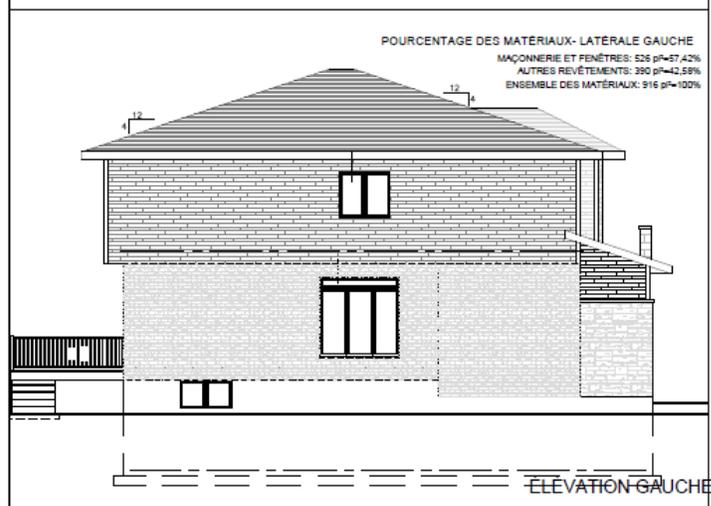
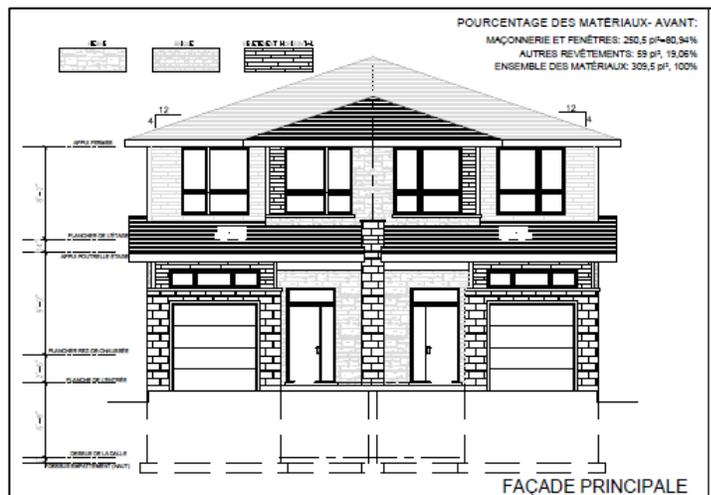
Description



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

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

Rue Forester



Montée Saint-Hubert

Avenue Glenn



Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Le bâtiment comprend de nombreuses détériorations. Les travaux requis représenteraient des coûts substantiels, notamment en raison du vandalisme ayant eu lieu.
Valeur patrimoniale	Le bâtiment n'a pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Les fenêtres semblent être les seules composantes qui ne sont pas d'origine.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Le bâtiment étant abandonné et placardé, il participe à la détérioration de la qualité de vie du voisinage.
Coût de restauration totale	375 000\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Le coût de restauration étant beaucoup plus élevé que la valeur du bâtiment, il n'y a pas d'intérêt à le restaurer et le conserver.
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"> • Deux habitations unifamiliales; • Implantation jumelée; • Architecture contemporaine. • Des arbres à grand déploiement devront être plantés en marge avant, marge arrière végétalisée; • Coût de réalisation des nouveaux immeubles 760 000\$
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 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 la typologie des bâtiments adjacents.

Recommandations:

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 5335, avenue Glenn, 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 bâtiment devra être 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° 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

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 la typologie des bâtiments adjacents.

Recommandations:

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 5335, avenue Glenn, 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 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;
 - 2.2 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° 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. LÉVEILLÉE, Hélène (2022) *Analyse de la valeur patrimoniale*, IR, 14 pages.
2. PELLETIER, Gervais (2022) *Évaluation des rénovations / Propriété sise au 5335, ave Glenn, St-Hubert, Qc, J3Y 1E1*, Gervais Pelletier rénovations inc., 2 pages.
3. POULIN, Richard (2022) *Rapport d'inspection domiciliaire*, Inspection Summum Inc., 58 pages.
4. VILLE DE LONGUEUIL, *Évaluation municipale 2022-2023-2024*

Merci