

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Martin de Launière, urbaniste**

**Direction de l'aménagement et de l'urbanisme**

30 novembre 2022

# Plan de présentation

5405, rue Redmond | 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

5405, rue Redmond | Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant

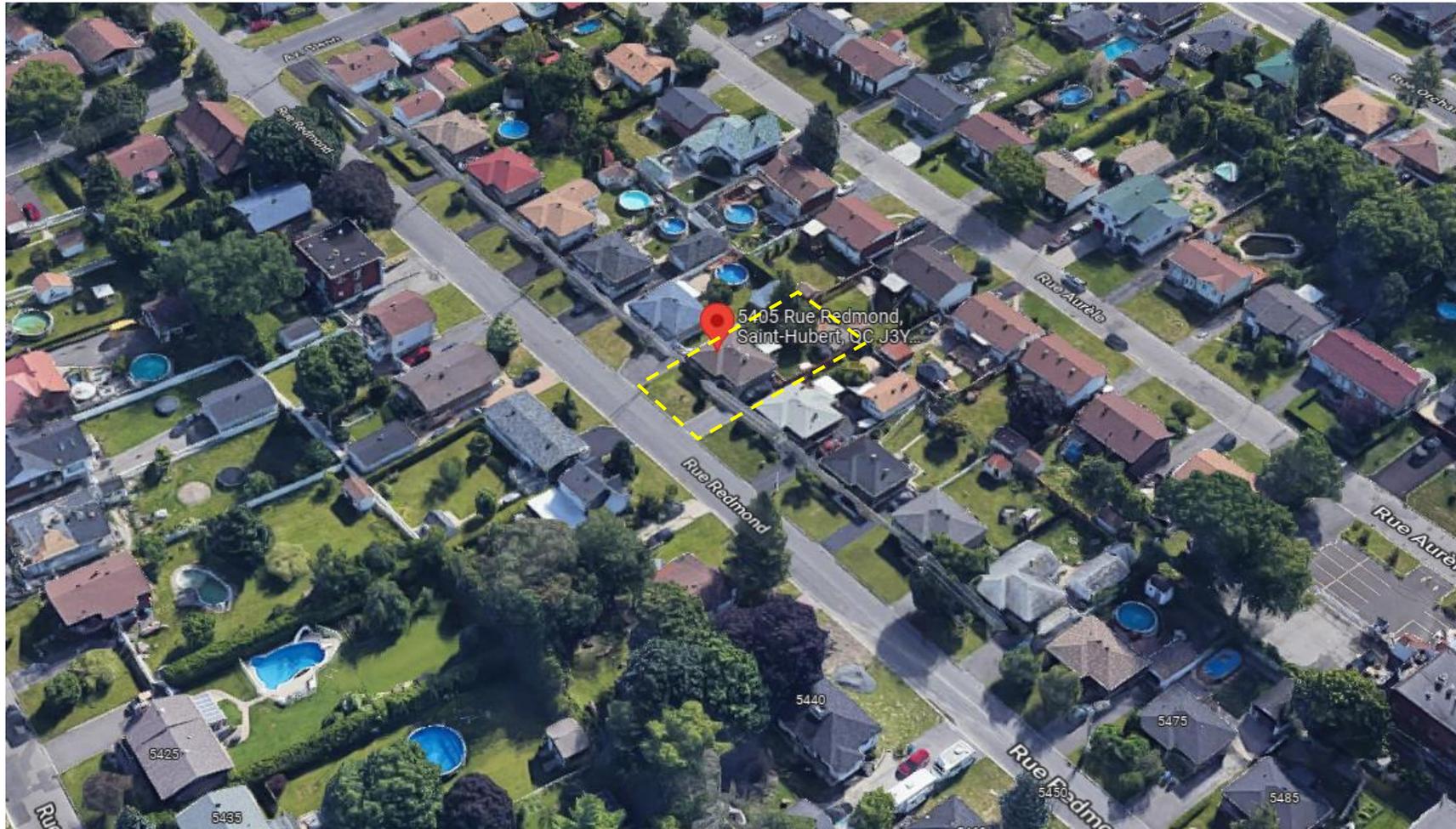


Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1957.



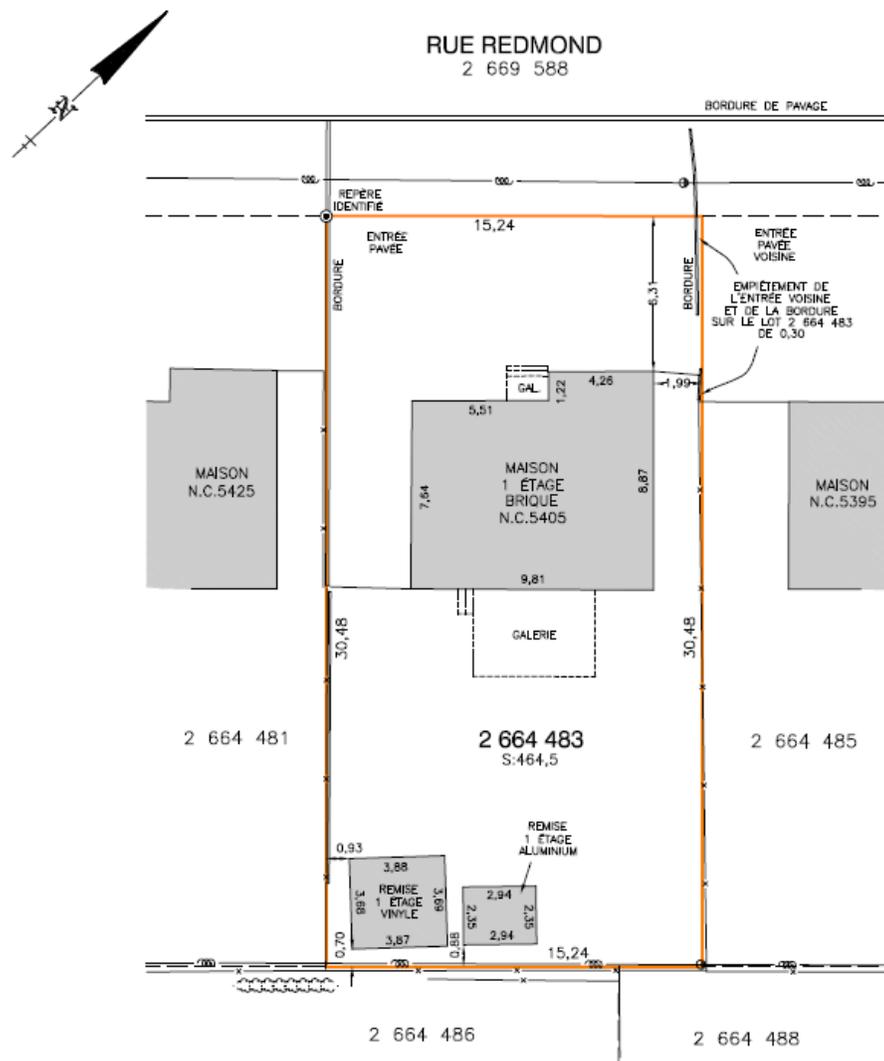
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 l'étude patrimoniale de Bergeron Gagnon Inc.

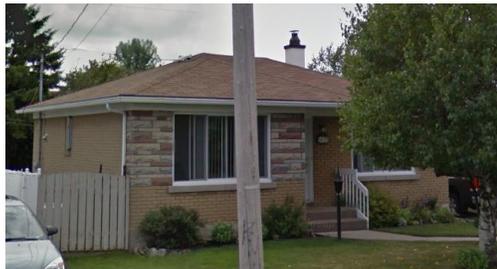
## Description

- Bâtiment construit dans les années 1950 par la compagnie Fleur Construction Corp. Les édifices voisins ont également été érigés par cette compagnie à la même époque. Il s'agit tous de bungalows de facture identique.
- Plan rectangulaire avec un niveau d'occupation et une toiture à quatre versants de faible pente. Le bâtiment est entièrement couvert de brique sauf pour une section de pierre artificielle en façade principale.

## Évolution du bâtiment (Google Street View):



2009



2011



2015



2020



2022

# Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1957.
Contribution à l'histoire locale	<b>Faible valeur historique</b> Témoigne de l'urbanisation du quartier Croydon et du développement immobilier de la compagnie Fleur Construction Corp.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Faible valeur d'authenticité</b> Toiture, terrasse arrière et certaines ouvertures ne sont pas d'origine.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Aucune valeur architecturale</b> Bungalow typique des années 1950.
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Moyenne valeur urbaine</b> Homogénéité exceptionnelle aux abords immédiats du bâtiment, mais hétérogénéité en façade qui réduit la qualité de la valeur urbaine.
Conclusion	Aucune valeur patrimoniale.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de David Dayem, ing.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Plusieurs déficiences sur les éléments structuraux et architecturaux du bâtiment.
Qualité structurale du bâtiment	Entretoit: Traces de condensation et d'infiltration d'eau à corriger et insuffisance de contreventement au mur principal du support de toit. Plancher non au niveau, déflexion des solives de plancher.
État des principales composantes	Fondation: Ne semble pas à l'épreuve du gel ni imperméabilisée. Fissures et infiltration d'eau dans le vide sanitaire. <b>Déficiences du système de drainage de la fondation</b> Revêtement extérieur: Aucun pare-air et pare-vapeur. Ouvertures: fenêtres en condition acceptable, certaines portes et fenêtres sont manquantes. Toiture: Condition acceptable. Système électrique et plomberie désuets.
Détérioration observée	Voir extraits du rapport.
Conclusion	Démolition recommandée.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de David Dayem, ing.

## Extraits du rapport

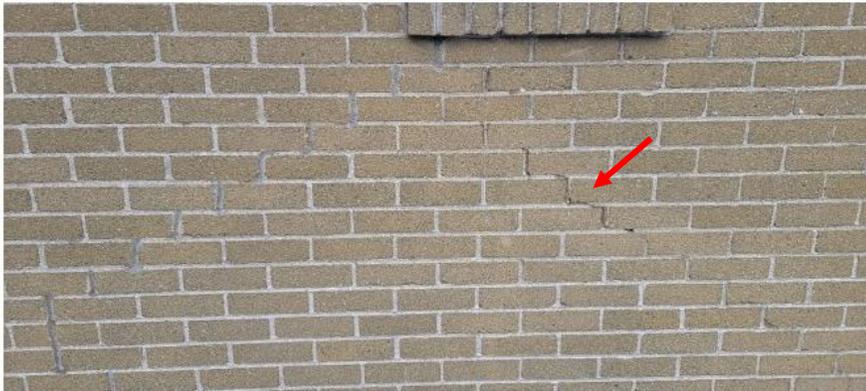


Figure 8 – Fissure en escalier due au tassement différentiel des fondations.



Figure 14 – Accumulation d'eau importante dans le vide sanitaire.



Fissure de fondation se poursuivant dans le revêtement de brique.

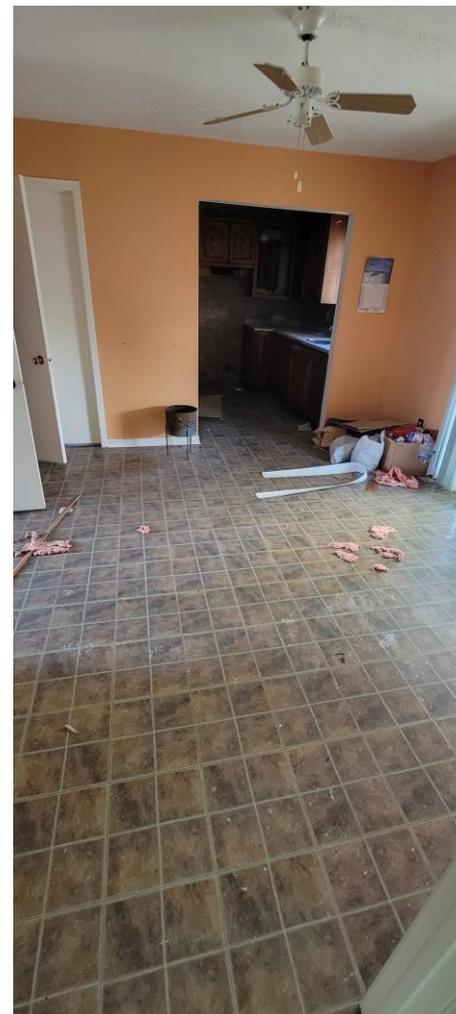


Fissures dans le gypse (soulèvement par gel possible et mouvement de la structure).



# Rapports d'expertise

État du bâtiment – Photos intérieures du requérant



# Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Newbridge immobilier

Critères	Coût
Toiture : Infiltrations d'eau, pare-vapeur, isolation et réparation du contreventement	25 000\$
Fondation : refaire les fondations et étanchéiser	90 000\$
Structure : Interventions sur la structure de plancher	25 000\$
Restauration extérieure : Pare-air et pare-vapeur (nécessite de refaire le revêtement)	55 000\$
Équipements : Plomberie, électricité, générateur de chaleur	37 500\$
Restauration intérieure : Stripage intérieur pour installation d'isolation et pare-vapeur et cuisine à refaire	40 000\$
Total	272 500\$ (exclu. frais et taxes)

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 71 500\$  
Terrain : 165 300\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 300 800\$  
Date de la vente: 2021-11-16

# Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Newbridge immobilier

Cost Code	Fournisseur	Description	Coût
7.2.1.2. Fondations	Marius Morier et fils	Creuser le sous-sol, démolition, refaire les fondations et semelles à 4'6" de profondeur, membrane et drain agricole	\$90,000.00
7.2.1.3. Revêtements	Bertrand Bouffard	Refaire les parements extérieurs avec pare-air, isolation et pare-vapeur selon les normes actuelles (900 pi.ca.)	\$55,000.00
7.2.3.1. Toiture	Isolation A-plus	Infiltrations d'eau, pare-vapeur, isolation et réparation du contreventement	\$25,000.00
7.2.3.2. Planchers	Construction Beauvais	Réparer la structure de plancher, mise à niveau, ajouts d'appuis (colonnes sur assise de béton), contreplaqué	\$25,000.00
7.2.4.2. Valve principale entrée d'eau	Plomberie Luc Ratelle	Remplacement de la conduite d'entrée d'eau 1/2 po pour 3/4 po. jusqu'à la rue, excavation, remblai, gazon	\$7,000.00
7.2.4.6. Système évacuation eaux usées	Plomberie Luc Ratelle	Remplacement du conduit d'évacuation en fonte, jusqu'à la rue, excavation, remblai, gazon	\$2,500.00
7.2.5.3. Électricité	MBC électrique	Remplacement de l'entrée électrique pour 200A, panneau 40 circuits, filage	\$16,000.00
7.2.6.2. Générateur de chaleur	Entreprises Lavallières	Enlèvement de la fournaise à l'huile, conduits de distribution de chaleur et réservoir, pose de plinthes électriques	\$12,000.00
7.2.7.3. Planchers, murs et plafonds	Entreprises Lavallières	Arracher les revêtements de planchers en stratifié, vinyle, tout les murs de gypse pour isoler et sceller pare-vapeur	\$25,000.00
7.2.7.4. Infiltration d'eau	Marius Morier et fils	Voir 7.2.1.2.	
Voir photos intérieurs	Atelier BGE	Cuisine à refaire, comptoir, dossier (plomberie et électricité)	\$15,000.00
<b>Sous-Total</b>			\$272,500.00
Frais de gestion de chantier 10%			\$27,250.00
<b>Sous-Total 2</b>			<b>\$299,750.00</b>
6960 - Taxes	Provinciale - TVQ	0.09975	\$29,900.06
6960 - Taxes	Fédérale - TPS	0.05	\$14,987.50
<b>Total</b>			<b>\$344,637.56</b>





# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



5385



5395



5405



5425



5435

Rue Redmond



5390



5400



5410



5430



5450-5440 et 5436

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

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente des déficiences sur les éléments structuraux et architecturaux de la maison. Les fondations sont affectées par des infiltrations d'eau parce qu'elles sont peu étanches.
Valeur patrimoniale	Faible selon le rapport d'expertise. Le 5405, rue Redmond n'offre pas de caractéristiques architecturales distinctives ni de composantes d'intérêt.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment a connu des modifications mineures surtout à ses ouvertures. Sa volumétrie n'a pas été modifiée.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Élevé. Le bâtiment est maintenant barricadé, car la démolition à l'intérieur avait partiellement débuté à la suite de l'émission du permis de démolition le 7 janvier 2021.
Coût de restauration totale	± 344 637 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Le dégarnissage intérieur du bâtiment avait débuté à la suite de l'émission du permis de démolition.
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usage projeté sur le terrain</li> <li>• Implantation</li> <li>• Architecture</li> <li>• Aménagement du terrain</li> <li>• Valeur estimée des interventions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation unifamiliale;</li> <li>• Implantation de structure isolée;</li> <li>• Architecture contemporaine;</li> <li>• Marges gazonnées. Arbres conservés en marge arrière.</li> <li>• ± 447 253 \$</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun, le bâtiment est vacant et barricadé.

# Recommandation de la DAU

## Avis

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant les constructions de maisons unifamiliales récentes sur la rue;
- Considérant qu'un certificat d'autorisation de démolition et un permis de construction ont été délivrés le 7 janvier 2022, mais que le certificat d'autorisation de démolition est maintenant expiré.

### **Recommandations :**

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 5405, rue Redmond, 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 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° 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 lesquels 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° une garantie financière de 5 000 \$ est exigée comme condition de délivrance 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 la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant les constructions de maisons unifamiliales récentes sur la rue;
- Considérant qu'un certificat d'autorisation de démolition et un permis de construction ont été délivrés le 7 janvier 2022, mais que le certificat d'autorisation de démolition est maintenant expiré.

### Recommandations :

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 5405, rue Redmond, 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 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° 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 lesquels 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° une garantie financière de 5 000 \$ est exigée comme condition de délivrance 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. BERGERON, Claude (2022) *Le 5405, rue Redmond / Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon Inc., 20 pages
2. DAYEM, David (2022) *Rapport d'expertise*, 81 pages
3. TAGER, Christian, (2022) *Coût de restauration d'une maison de 25' x 35'*, Newbridge immobilier, 1 page
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**