

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Martin de Launière, urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

30 novembre 2022

Plan de présentation

1105, rue Balmoral | 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

1105, rue Balmoral | Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1953.

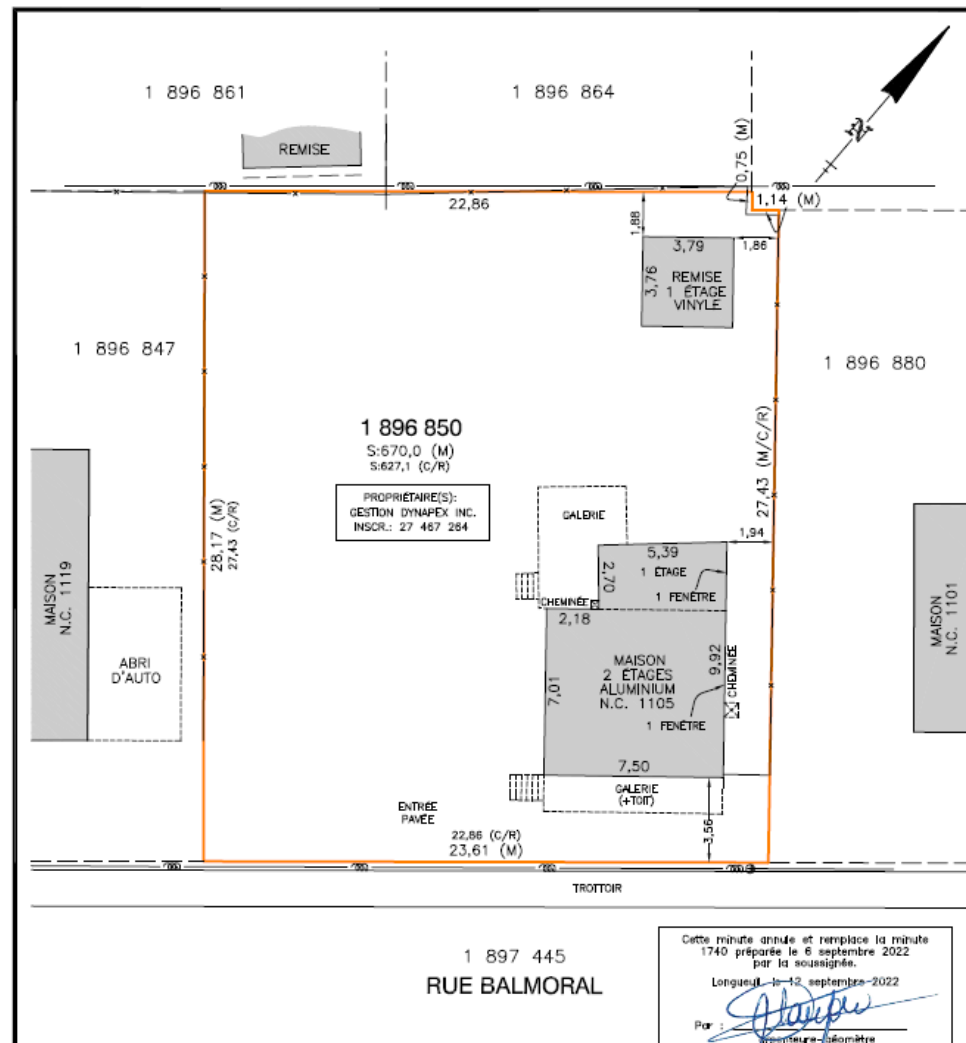
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 de Gris orange consultant Inc.

Description

- Le bâtiment a été construit sur plan carré de 1952 à 1955.
- Architecture de cottage vernaculaire américain.
- Le toit à deux versants forme des murs pignons.
- Parement en planches à clins de couleur blanche.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2019



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris orange consultant Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment a été construit sur plusieurs années (1952-1955). Il a conservé son usage de résidence unifamiliale jusqu'à aujourd'hui.
Contribution à l'histoire locale	La contribution plus spécifique de la maison repose sur sa construction au début du développement de ce secteur de Mackayville, développement résidentiel de type banlieue qui se fera lentement.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyen Le 1105, rue Balmoral possède un niveau moyen d'authenticité, le changement le plus important semblant être le remplacement du parement en papier-brique par du « déclin d'aluminium ».
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le 1105, rue Balmoral présente comme caractéristiques architecturales communes au cottage vernaculaire américain, les éléments suivants : - Simplicité et modestie; - Mur pignon en façade avant; - Toiture en pente; - Revêtement en planches à clin; - Une galerie couverte en façade avant; - Annexe à l'arrière.
Contribution à un ensemble à préserver	De par son unicité architecturale dans le paysage bâti hétéroclite immédiat de la rue Balmoral, le 1105, rue Balmoral ne fait pas partie d'un ensemble à préserver.
Conclusion	Il n'y a pas de conclusion ou de recommandation au rapport.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de groupe AGC

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Plusieurs défaillances affectent la structure du bâtiment et par le fait même sa stabilité à long terme.
Qualité structurale du bâtiment	Le bâtiment présente des infiltrations d'eau provenant du toit qui auraient descendu jusqu'aux murs de la propriété. Les murs de fondation semblent avoir été coulés de façon artisanale en plusieurs étapes.
État des principales composantes	Fondation : Présence d'efflorescence, d'effritement et de fissures. Intérieur : Déformation des murs et planchers, fissures, présence d'infiltration d'eau. Extérieur : Cheminée coupée. Grenier : Présence de taches d'humidité sur les fermes et l'isolant, présence d'infiltration d'eau.
Détérioration observée	Toiture, murs, membranes, fondations, plancher.
Conclusion	Selon l'envergure et la complexité des travaux, nous recommandons donc la démolition complète du bâtiment. Un nouveau projet permettra une implantation optimale du lot et selon nous une meilleure intégration avec l'urbanisme voisin.

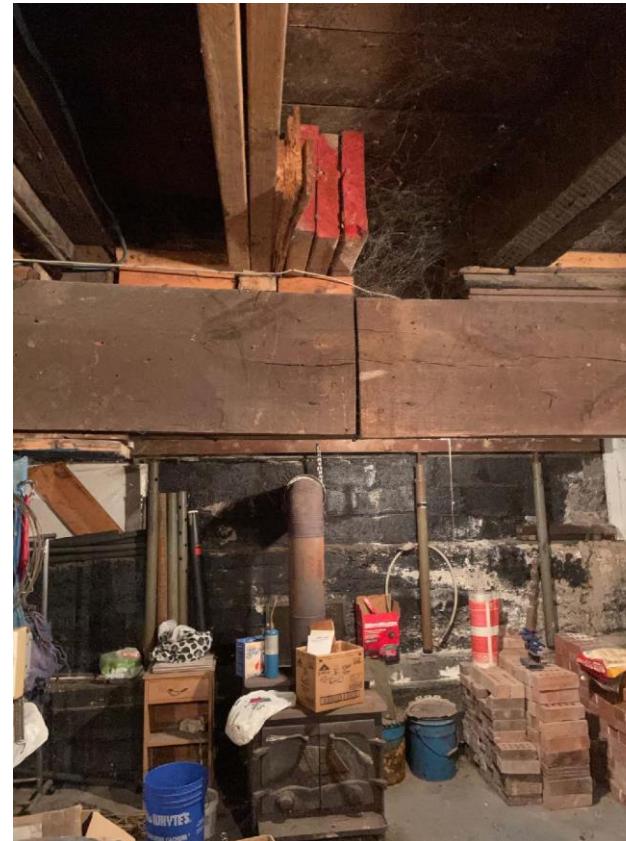
Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de groupe AGC

Extraits du rapport



Renfort temporaire de la structure
pour limiter les déformations



Jonction de la poutre non-conforme

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de groupe AGC

Extraits du rapport



Présence d'efflorescence sur la fondation



Section de semelle démolie



Fissure dans la fondation

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de groupe AGC

Extraits du rapport



Fissure dans la jonction du mur et du plafond



Déformation dans le plancher du second étage

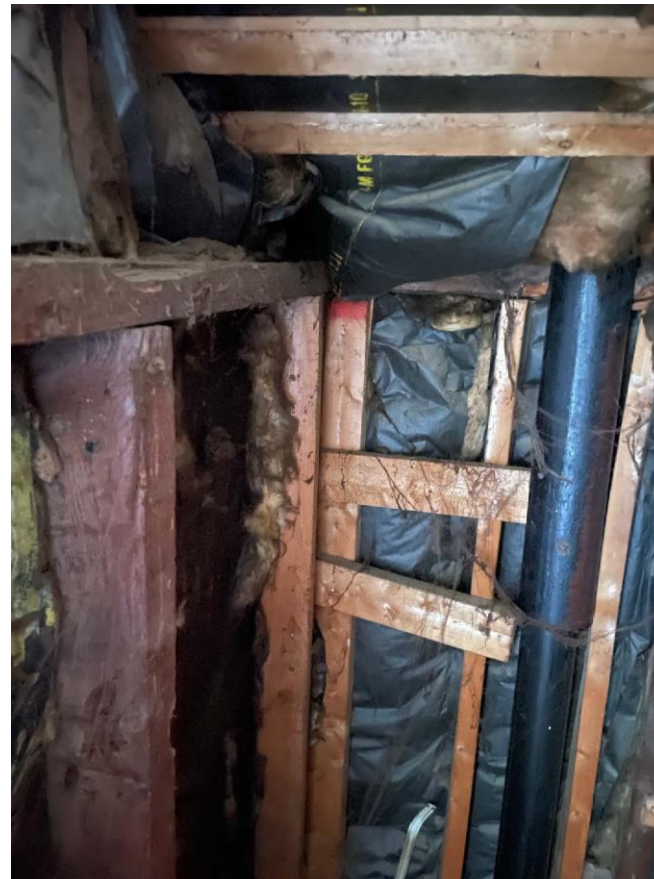


Déformation dans le mur de l'escalier

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de groupe AGC

Extraits du rapport



Taches d'humidité sur les fermes et l'isolant

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par gbi

01 - Conditions générales	21 000,00 \$
Laboratoire de contrôle des matériaux (fonds d'excavation)	1 000,00 \$
Équipements spécialisés et mobilisation	5 000,00 \$
Ouvrages temporaires	15 000,00 \$
02 - Démolition	32 000,00 \$
Travaux de démolition sélective fondations	30 000,00 \$
Travaux de démolition sélective enveloppe (voir division 4)	0,00 \$
Sortie des matériaux	2 000,00 \$
03 - Béton	50 000,00 \$
Nouvelles fondations et semelles	34 000,00 \$
Dalle sur sol	11 000,00 \$
Remplacement du balcon avant	5 000,00 \$
04 - Maçonnerie	3 000,00 \$
Réhabilitation de la cheminée	3 000,00 \$
05 - Métaux	4 500,00 \$
Quincaillerie (bois) et poteaux-poutre au sous-sol	4 500,00 \$
06 - Bois, plastique et composite	11 500,00 \$
Charpente de bois et renforts de plancher (renforts)	7 500,00 \$
Balcon arrière	4 000,00 \$
30 - Excavation et remblayage, sous-œuvre, drainage	44 300,00 \$
Excavation et remblayage	5 600,00 \$
Berlinois	21 000,00 \$
Drain français et imperméabilisation (exc. et remblais déjà considérés)	17 700,00 \$
Structure Sous-total	166 300,00 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 54 300 \$
Terrain : 201 400 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 340 000 \$
Date de la vente: 3 août 2022

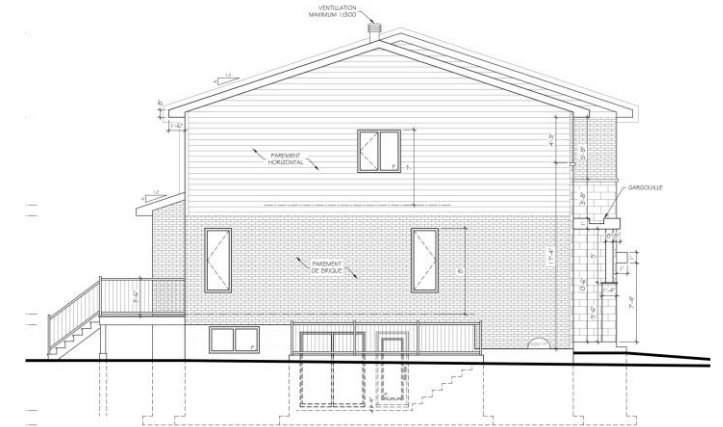
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

Élévation avant



Élévation latérale

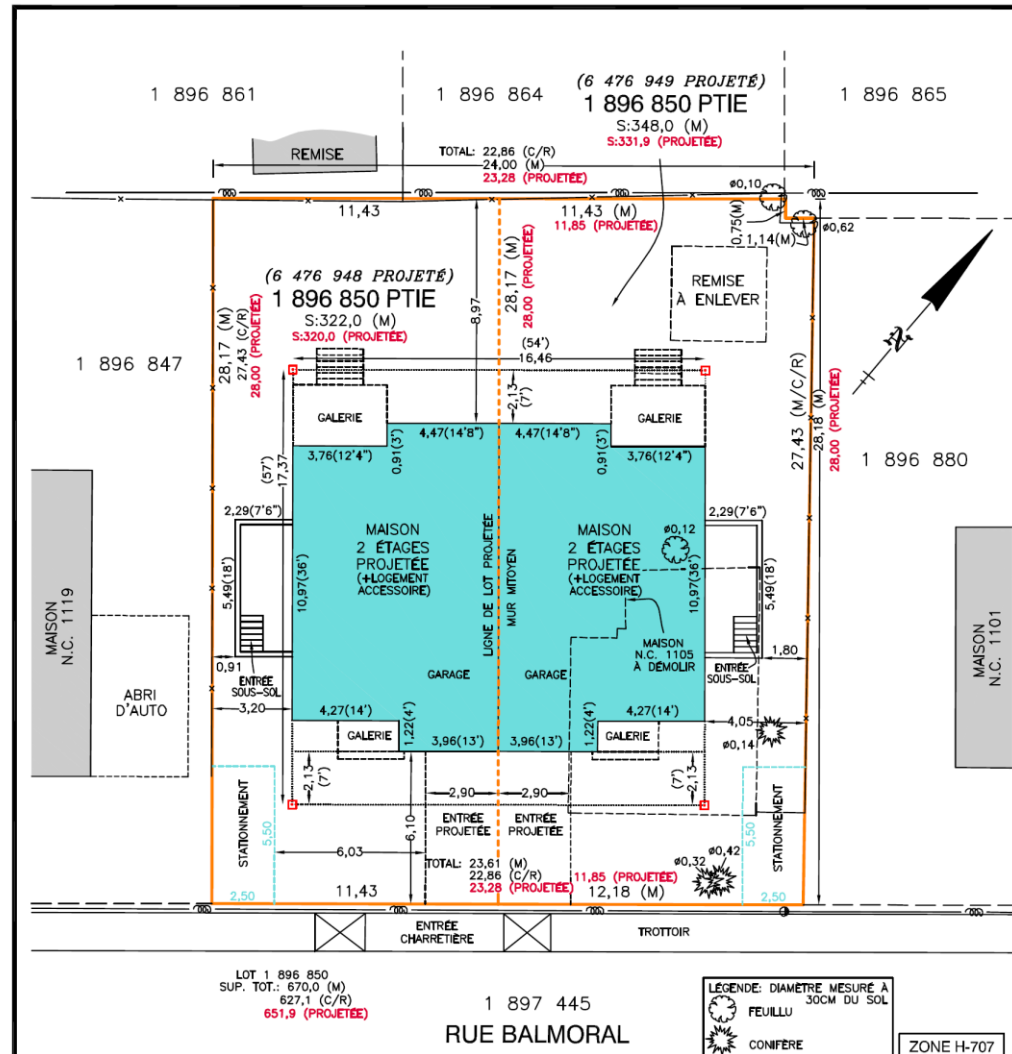


Le projet consiste à construire deux habitations unifamiliales de structure jumelée, avec logement accessoire.

Une entrée asphaltée avec accès au garage, un total de 4 stationnements en cour avant.

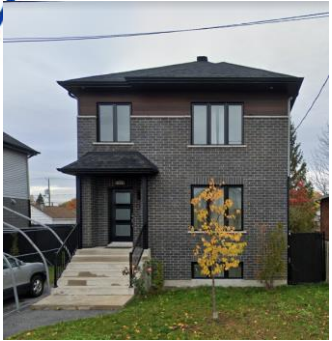
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1123, rue Balmoral



1119, rue Balmoral



Futur projet



1101 et 1095, rue Balmoral



1116, rue Balmoral



1110, rue Balmoral



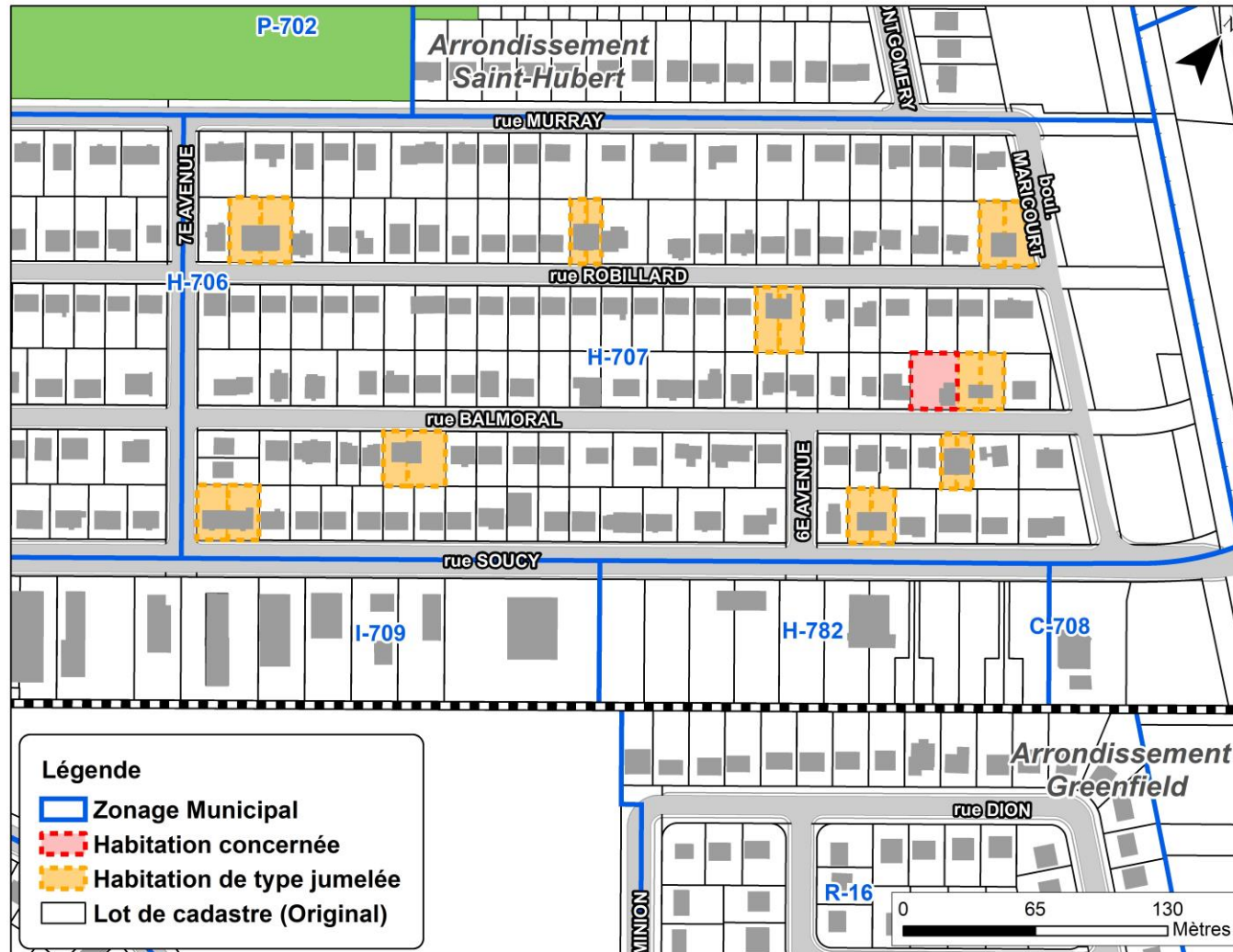
1106 et 1102, rue Balmoral



1094, rue Balmoral

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Localisation des terrains en implantation jumelée dans la zone concernée



Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Selon le rapport d'expertise, l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment doit être rénové ainsi que les fondations qui sont en mauvais état et pas à l'abri du gel. De plus, il y a plusieurs signes d'infiltration d'eau et de nombreuses fissures dans les murs qui seraient liées à la structure défaillante.
Valeur patrimoniale	Faible. Le bâtiment présente une valeur patrimoniale moyennement faible. Le bâtiment présente une architecture simple et modeste. Le paysage bâti est hétéroclite sur la rue et le 1105, rue Balmoral ne fait pas partie d'un ensemble à préserver.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Selon le rapport d'expertise, la maison est en mauvais état. Plusieurs rénovations seraient nécessaires afin de la remettre en état et on ne recense pas de rénovations extérieures au bâtiment depuis les années 1970.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyen. Selon le rapport d'expertise, toutes les composantes du bâtiment devront être remises à neuf afin de rendre le bâtiment sécuritaire et conforme. Un nouveau projet permettrait une implantation optimale du lot et une meilleure intégration au cadre bâti voisin.
Coût de restauration totale	± 166 300\$ (taxes, contingences et frais en sus)
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible car selon le rapport d'expertise, il est recommandé de revoir l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment, la toiture, les murs, les membranes et les fondations du bâtiment.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Deux habitations unifamiliales avec logements accessoires; • Structure jumelée; • Architecture contemporaine; • Marges arrière et latérales végétalisées et conservations d'arbres existants. • ± 600 000\$ + taxes
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;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant l'implantation non centrée du bâtiment sur le terrain;
- Considérant les constructions récentes et le cadre bâti hétéroclite sur la rue.

Recommandations:

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1105, rue Balmoral, 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° Le niveau du rez-de-chaussée, des étages ou du toit doit présenter un alignement cohérent avec celui 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° 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;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant l'implantation non centrée du bâtiment sur le terrain;
- Considérant les constructions récentes et le cadre bâti hétéroclite sur la rue.

Recommandations:

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1105, rue Balmoral, 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° Le niveau du rez-de-chaussée, des étages ou du toit doit présenter un alignement cohérent avec celui 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° 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. RICHARD, Geneviève (2022) *Étude d'intérêt patrimonial (GO2022-100)*, Gris orange consultant Inc., 39 pages
2. GROULX, Jean-François (2022) *Estimation comparative des travaux de réhabilitation du bâtiment situé au 1105, rue Balmoral, Saint-Hubert*, gbi, 12 pages
3. FOURNIER-DUPUIS, Julie (2022) *Rapport d'inspection visuelle sur l'état de la structure générale du bâtiment*, groupe AGC, 4 pages
4. FOURNIER-DUPUIS, Julie (2022) *Annexe photographique*, groupe AGC, 33 pages.
5. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci