

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-André Harel**

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

Date: 21 février 2023

# Plan de présentation

1724-1726, rue Westgate

**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

1724-1726, rue Westgate

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

## Description du bâtiment existant



Habitation bifamiliale de structure isolée construite en 1945.

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

## Localisation





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

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2014



2020

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de DFS inc. Architecture & Design

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1945
Contribution à l'histoire locale	<b>Faible</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Il s'agit d'une maison somme toute générique dont le style n'est ni original à la construction, ni représentatif du quartier;</li><li>- Elle ne contient pas d'élément particulier qui mériterait d'être préservé ou qui soit digne de faire partie du patrimoine commun.</li></ul>
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Faible</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Il ne subsiste aucun revêtement d'origine;</li><li>- Ils ont tous été remplacés par des matériaux d'un aspect étranger à la date de construction original du bâtiment;</li><li>- Seul le gabarit du bâtiment écriqué trahi son âge.</li></ul>
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Faible</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- La symétrie de la façade, l'appareillage des briques, le fronton et les colonnettes sont issus du style Néo-classique;</li><li>- Cependant, le peu d'envergure du bâtiment et la faible qualité des matériaux utilisés en font plutôt un pastiche de ce style autrement noble.</li></ul>
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Faible</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le voisinage immédiat de la résidence est constitué de maisons unifamiliales de différents gabarits, de plex, ainsi que de blocs multi-logements;</li><li>- Ces constructions datent des différentes époques. Ceci confère à la rue un style éclectique. Par conséquent, elle ne peut pas être considérée comme un ensemble urbain homogène.</li></ul>
Conclusion	Ne présente <b>aucune valeur patrimoniale</b> , ni par elle-même, ni par rapport au contexte urbain qui l'entoure.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Groupe AGC Architecture Génie-Conseil

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	<b>Faible</b> Plusieurs défaillances remarquées qui affectent la structure du bâtiment et par le fait même sa stabilité à long terme.
Qualité structurale du bâtiment	<b>Faible</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Présence de nombreuses déformations à l'endroit du plancher du rez-de-chaussée;</li><li>- Fissures visibles sur le gypse des murs;</li><li>- Les solives de planchers du rez-de-chaussée ont été sectionné pour laisser passer des tuyaux et ont donc perdu beaucoup de leur résistance.</li></ul>
État des principales composantes	<b>Faible</b> La plupart des revêtements des murs et des planchers ont subi des dégâts importants causés par l'eau.
Détérioration observée	<b>Élevée</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- À partir de l'extérieur, le toit et le balcon à l'avant de la maison présentent une déflexion importante;</li><li>- Le parement extérieur est posé directement au niveau du sol permettant l'infiltration d'eau vers l'intérieur du bâtiment.</li></ul>
Conclusion	Nous estimons que toutes les composantes du bâtiment devront être remises à neuf afin de rendre le bâtiment sécuritaire et conforme. Selon l'envergure et la complexité des travaux, nous <b>recommandons donc la démolition</b> complète du bâtiment.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Groupe AGC Architecture Génie-Conseil

## Extraits du rapport



Domage causé par l'eau



Le bâtiment aurait été vandalisé

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Groupe AGC Architecture Génie-Conseil

## Extraits du rapport



Déformation au niveau du plancher du rez-de-chaussée



Fissures sur les murs et parements de la maison

## Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Construction GSF Inc.

Decontamination de moisissure présentes à aide de glace sèche	GP	59 000.00
refaire les fondations en block ( soulever le bâtiment , enlever la brique extérieur complet,	GP	138 000.00
refaire une nouvelle fondation en béton armée		
charpente menuiserie et isolation à refaire au complet du bâtiment	GP	85 000.00
électricité à refaire au complet ( file aluminium )	GP	46 000.00
plomberie complet à refaire	GP	42 000.00
brique complète à refaire et revêtement	GP	97 000.00
toiture à refaire au complet	GP	26 000.00
Ventillation à refaire	GP	14 000.00
démolition complète de intérieur	GP	26 000.00
couvre plancher à refaire complet	GP	18 000.00
Sous-total:		551 000.00
GP - TPS @ 5%; TVQ @ 9.975%		
TPS		27 550.00
TVQ		54 962.25
	<b>TOTAL</b>	<b>633 512.25</b>

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 127 500\$

Terrain : 286 900\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 300 000\$

Date de la vente: 2020-07-16

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

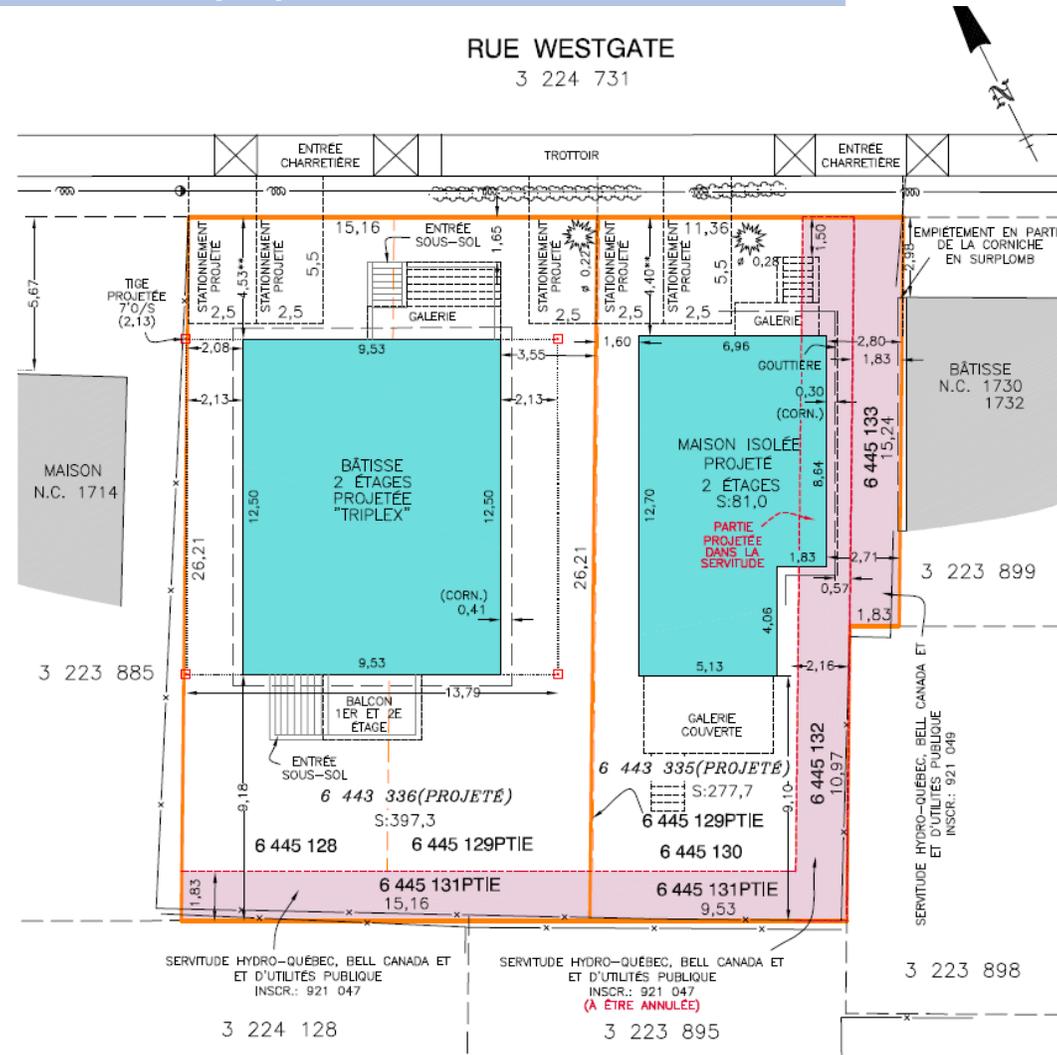
## Description



Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée et une habitation unifamiliale de deux étages de structure isolée.

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Plan de l'aménagement du terrain proposé

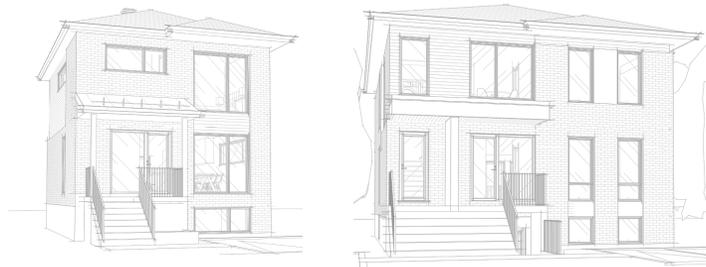


# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1730 et 1732



Bâtiments projetés



1714 et 1714A



1708

Rue Westgate



1727



1715, 1717 et 1719



1709

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage/ autres bâtiments dont l'architecture est représentative des bâtiments d'origine de cette rue



1844



1839



1849



1790



1664

## Rue Westgate



1740



1756



1752



1665



1675

# Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	<b>Faible</b>
Valeur patrimoniale	<b>Faible</b>
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Faible</b>
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Faible</b>
Coût de restauration totale	<b>Élevé</b> +/- 633 000\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	<b>Faible</b> C'est possible, mais à coût très élevé dépassant la valeur de revente potentielle.
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>	<b>À modifier :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation unifamiliale et trifamiliale de structure isolée similaire a ce qui est présent sur cette rue;</li> <li>• Les bâtiments proposés devraient être inversés afin d'avoir les bâtiments unifamiliaux côte à côte ;</li> <li>• La façade principale du triplex devrait contenir minimalement un décroché de mur;</li> <li>• La hauteur des bâtiments et des rez-de-chaussée, les matériaux. La forme des toits ne s'harmonisent pas aux constructions d'origine sur cette rue;</li> <li>• La valeur estimée du nouveau bâtiment est de +/- 700 000\$.</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	<b>N/A</b> Bâtiment vacant

## Recommandation de la DAU

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant le programme de réutilisation du sol proposé qui ne s'intègre pas adéquatement au voisinage.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 1724-1726, rue Westgate dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil 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 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 Le niveau du rez-de-chaussée, d'un étage ou d'un toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;
  - 2.4 Les matériaux de revêtement proposés, tant au niveau du nombre, du type, du format, de leur finition ou de leur couleur, doivent créer un ensemble cohérent avec les bâtiments environnants de même type. La proposition devra éviter les contrastes avec les bâtiments environnants de même type;
  - 2.5 Les bâtiments proposés devront être inversés afin d'avoir les bâtiments unifamiliaux côte à côte.
- 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 le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant le programme de réutilisation du sol proposé qui ne s'intègre pas adéquatement au voisinage.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 1724-1726, rue Westgate dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil 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 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 Le niveau du rez-de-chaussée, d'un étage ou d'un toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;
  - 2.4 Les matériaux de revêtement proposés, tant au niveau du nombre, du type, du format, de leur finition ou de leur couleur, doivent créer un ensemble cohérent avec les bâtiments environnants de même type. La proposition devra éviter les contrastes avec les bâtiments environnants de même type;
  - 2.5 Les bâtiments proposés devront être inversés afin d'avoir les bâtiments unifamiliaux côte à côte;
  - 2.6 Il serait souhaitable que le futur triplex ait un toit plat.
- 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. FORTIER, Samuel (2022). *Soumission*, Construction GSF Inc. 1 page.
2. FOURNIER-DUPOUIS, Julie (2022). *Rapport d'inspection visuelle*, Groupe AGC Architecture Génie-Conseil, 9 pages.
3. ST-JACQUES, Samuel (2022). *Analyse de valeur patrimoniale: 1724-1726, rue Westgate*, DFS Inc. Architecture & Design, 6 pages.
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**