

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Isabelle Bastien, conseillère en urbanisme**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 27 février 2024

Plan de présentation

1839, rue Walnut | 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

1839, rue Walnut | Saint-Hubert

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

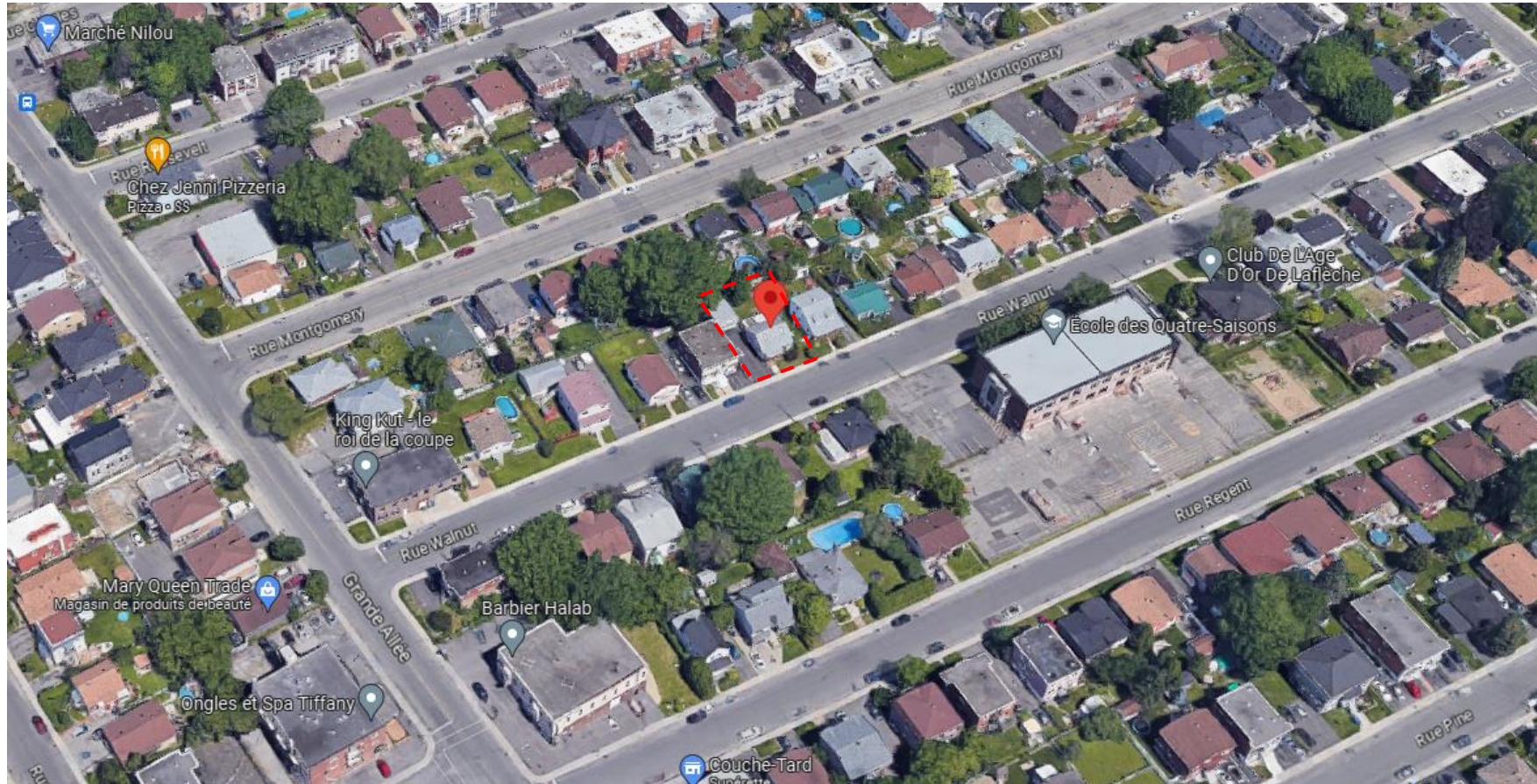
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1951.

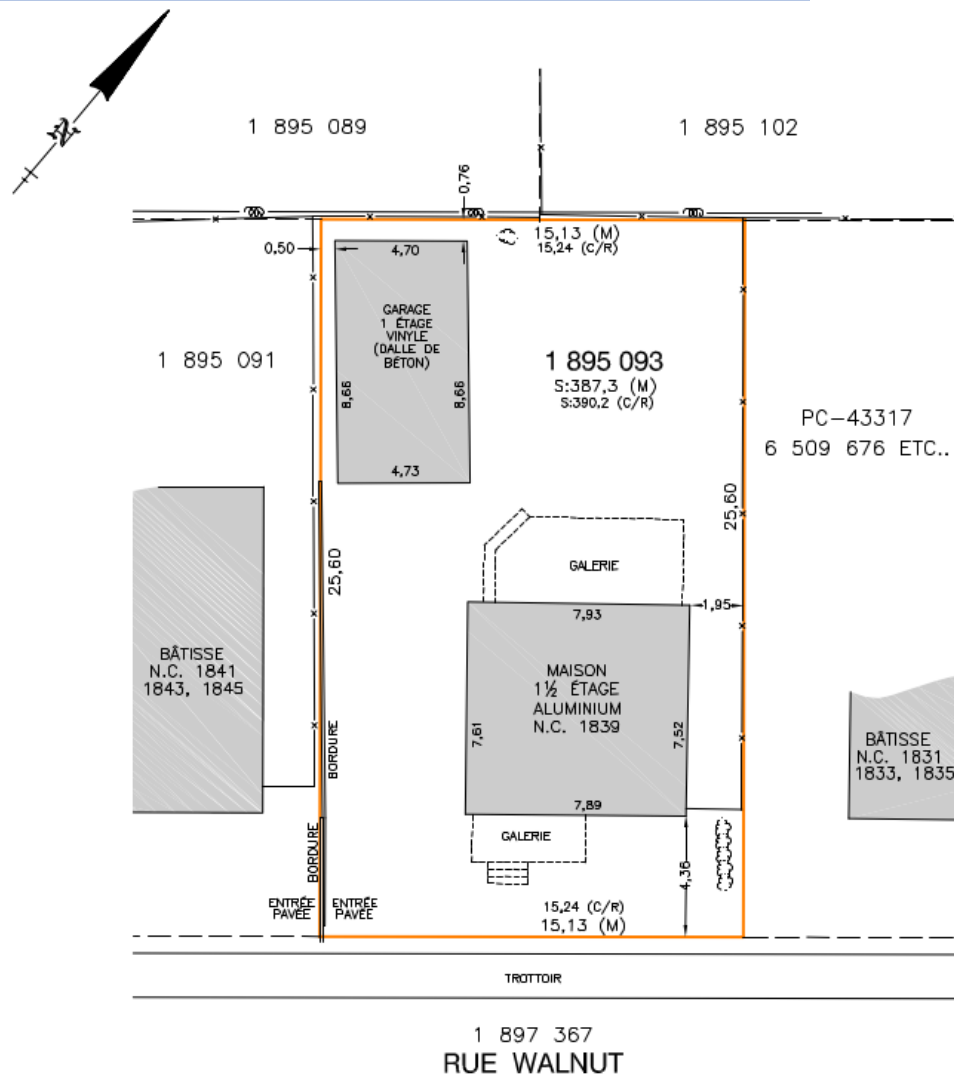
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Bergeron Gagnon inc.

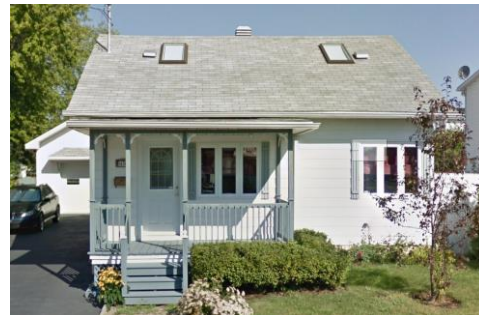
Description

- Bungalow typique des années 1950 avec un plan au sol rectangulaire, un niveau et demi d'occupation ainsi qu'un toit à deux versants droits.

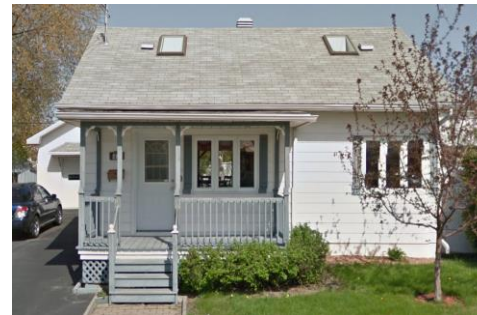
Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2009



2011



2015



2020

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1951.
Contribution à l'histoire locale	Faible Témoigne du développement de l'ancienne ville de Mackayville au cours de la décennie 1950.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Modifications relatives au revêtement mural, aux portes, aux fenêtres et au perron avant.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Aucune Modèle de bungalow typiquement érigé après la Seconde Guerre mondiale.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Secteur hétérogène dont les bâtiments avoisinants sont diversifiés en termes de gabarit, d'époques de construction, etc.
Conclusion	Aucune valeur patrimoniale.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de David Dayem

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Mauvais état général de l'ensemble de la structure, dommages ayant des impacts négatifs sur la structure observés.
Qualité structurale du bâtiment	Toiture : infiltrations d'eau par manque d'entretien et d'isolation, fléchissements de plusieurs composantes, faiblesse générale du toit. Structure de plancher : planchers pas de niveau présentant des signes d'affaiblissement et des traces de pourriture. Murs porteurs : fléchissement/courbure de certains murs extérieurs.
État des principales composantes	Fondation : peu étanche, pas à l'épreuve du gel, absence de drain français, infiltration d'eau au vide sanitaire. Enveloppe : très mauvais état général, réparation majeure requise pour éviter les infiltrations d'eau. Ouvertures : Portes et fenêtres dans des conditions acceptables. Toiture : condition acceptable. Murs intérieurs : signes de contamination fongique.
Détérioration observée	Voir extraits rapport.
Conclusion	Recommandation de démolition pour l'ensemble des éléments de structure observés.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de David Dayem

Extraits du rapport



Poutre du RDC très humide



Infiltration d'eau dans le vide sanitaire



Indice de contamination fongique sur la structure



Renforcement artisanal de la structure



Courbure du mur extérieur



Poutres très humides près des fondations

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Newbridge immobilier

Critères	Coût
Fondation (drainage, remplacement fondations)	77 000\$
Structure (matériaux de construction, main d'œuvre, démolition, remonter la structure, réfection de toiture suite aux correctifs)	127 000\$
Restauration extérieure (parement métallique, nivellement de terrain, stationnement)	57 000\$
Restauration intérieure (décontamination fongique, électricité)	30 000\$
Total	291 000\$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 78 800\$

Terrain : 156 100\$

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

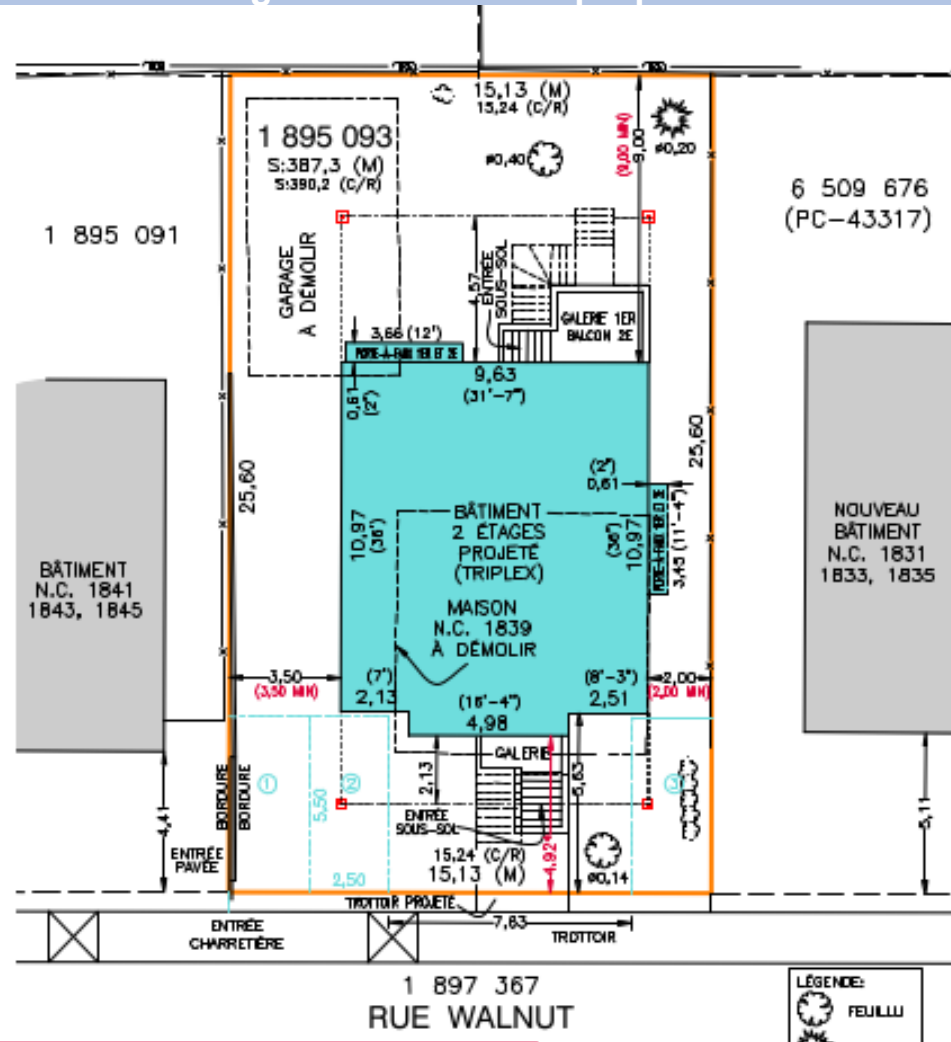
Description



Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée.

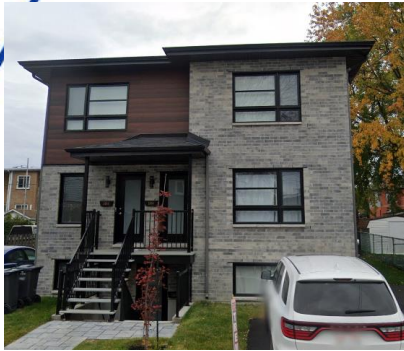
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1851-1853-1855



1841-1843-1845



Bâtiment projeté



1831-1833-1835



1823

Rue Walnut



1862



1854



1842



1820

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Mauvais. L'étude concernant l'état du bâtiment confirme un mauvais état de l'ensemble de la structure qui doit être remplacé. Celle-ci a subi plusieurs anomalies et présente un danger pour ses occupants. La structure actuelle est artisanale et présente plusieurs anomalies. L'expertise effectuée recommande la démolition et la reconstruction.
Valeur patrimoniale	Aucune. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente aucune valeur patrimoniale bien qu'il représente un modèle courant érigé après la Seconde Guerre mondiale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne. Selon le rapport d'expertise, la résidence a subi des modifications au niveau du revêtement mural, des portes, des fenêtres et du perron avant. Toutefois, l'implantation de la maison sur le terrain n'a pas évolué au fil du temps.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucun
Coût de restauration totale	291 000 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Selon le rapport d'expertise, l'ensemble de la structure en mauvais état et les coûts de restauration du bâtiment excèdent la valeur de celui-ci.
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 trifamiliale de structure isolée; • Toiture à 4 versants, revêtement de maçonnerie et revêtement léger, présence de porte-à-faux; • Stationnements en cour avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager et de plantation d'arbres; • 525 000 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le locataire a été informé lors de la signature du bail que le bâtiment allait être démoli.

Recommandation de la DAU

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur, tel que des habitations trifamiliales;
- Considérant que le nouveau bâtiment s'insère dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1839, rue Walnut, 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 demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
 - 2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
 - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté;
- 3° 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;
- 4° 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 3°. 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 de la résidence;
- Considérant la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur, tel que des habitations trifamiliales;
- Considérant que le nouveau bâtiment s'insère dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1839, rue Walnut, 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 demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
 - 2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
 - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté;
- 3° 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;
- 4° 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 3°. 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. BERGERON, C. (2022) *Le 1839, rue Walnut – Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon inc., 21 pages.
2. DAYEM, D. (2023) *Rapport d'expertise*, 97 pages
3. TAGER, C. (2023) *Coût de restauration d'une maison de 25' x 26'*, Newbridge immobilier, 1 page
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci