

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Martin de Launière, urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 21 février 2023

Plan de présentation

1864, rue Pine

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

1864, rue Pine

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

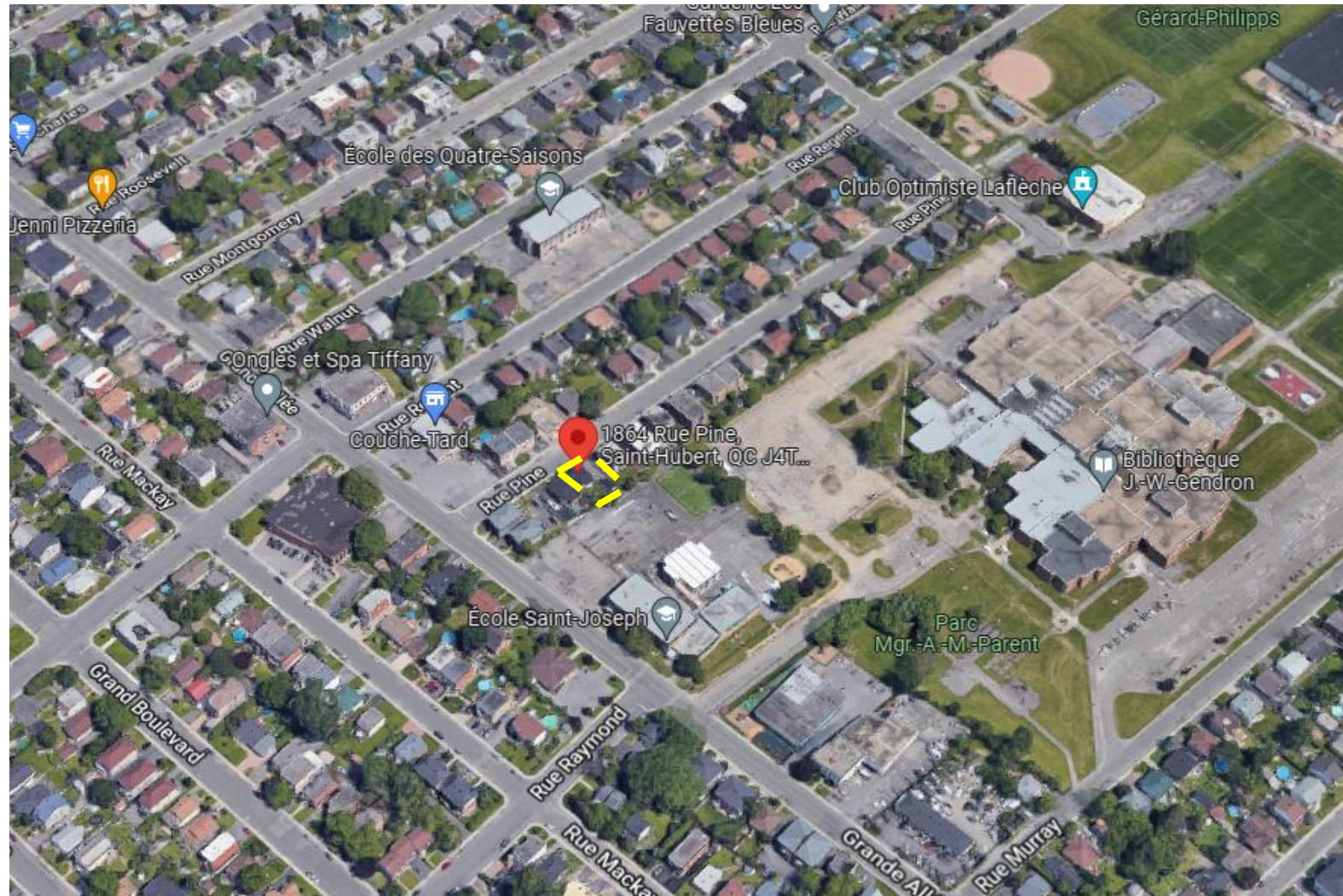
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1956.

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

Localisation

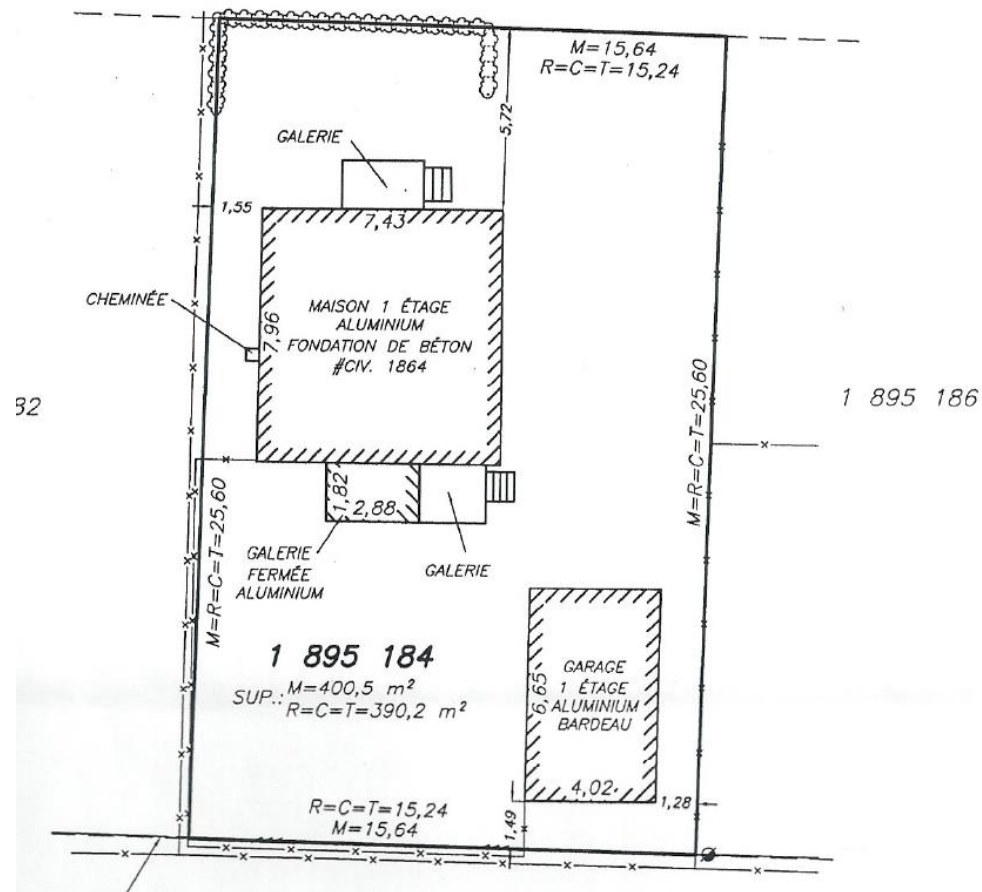


Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Implantation

RUE PINE

1 897 404



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

Historique de l'immeuble selon l'étude d'Hélène Léveillé

Description

- Cet immeuble se développe sur plan rectangulaire, avec un agrandissement en vestibule en façade arrière, et des galeries couvertes aux façades avant et arrière.
- La résidence est un volume d'un étage, recouvert d'un toit à quatre versants au corps principal et à trois versants pour le vestibule de la façade arrière.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2014



2015



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillé

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible L'immeuble ne fait pas référence à un personnage singulier.
Contribution à l'histoire locale	Faible L'immeuble a été construit après la Deuxième Guerre mondiale dans la foulée d'une crise du logement provoqué par l'exode rural.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyen Le volume du corps principal est d'origine, mais le parement, les portes et fenêtres, les galeries et le vestibule de la façade arrière ne sont pas d'origine.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible Le bâtiment témoigne d'une de typologie architecturale de style «Bungalow ».
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le bâtiment est singulier, ne fait pas parti d'un ensemble typique à préserver et il n'a pas de valeur exemplaire à conserver.
Conclusion	Le bâtiment présente valeur patrimoniale faible et est en fin de vie utile à cause de ses problèmes de structure.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Canada-Spec

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Taux d'humidité à 100% dans les murs de fondation. Signes d'infiltration d'eau.
Qualité structurale du bâtiment	Plusieurs fissures sur le mur de fondation. Fondation en bloc de béton. Mur de fondation qui présente des espaces entre les blocs et plusieurs blocs déplacés.
État des principales composantes	Toiture en bardeaux en fin de vie, gouttières manquantes.
Détérioration observée	Le plancher et les cadrages de portes sont en pente, ce qui indique un mouvement structural.
Conclusion	Le rapport ne comporte pas de conclusion.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Canada-Spec

Extraits du rapport



Fissures dans la fondation



Fondation en blocs de béton

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Canada-Spec

Extraits du rapport



Taux d'humidité de 100%



Bloc de bétons qui ont bougés

DESCRIPTION DES TRAVAUX	MONTANT
Escaver tout le tour de la maison	
Soutenir bâtiment avec beams	
Poser six (6) pieux P.2 pour renfort du garage	
Changer bois pourri	
Enlever blocs décalés, fissurés et les remplacer sur tout le bâtiment	
Installer membrane Delta sur tout le périmètre de la maison	
Poser nouveau drain français	
Installer gravier 3/4 net au-dessus du drain	
Changer soutien du vide sanitaire	
Installer Jack-pose (poteaux de métal)	
Poser membrane au sol du vide sanitaire (couper humidité)	
Répartir gravier en-dessous de la bâtisse	
Changer panneau électrique 200 amp	
Réemblayer aux pourtours de la maison	
Matériaux	30900,00
Main d'œuvre	41600,00
SOUS-TOTAL	72 500,00 \$
T.P.S.	3 625,00 \$
T.V.Q.	7 231,88 \$
GRAND TOTAL	83 356,88 \$

Le tout sera fait dans les règles de l'art

Bâtiment : 49 800\$
Terrain : 156 100 \$

Prix: N/A
Date de la vente: N/A

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

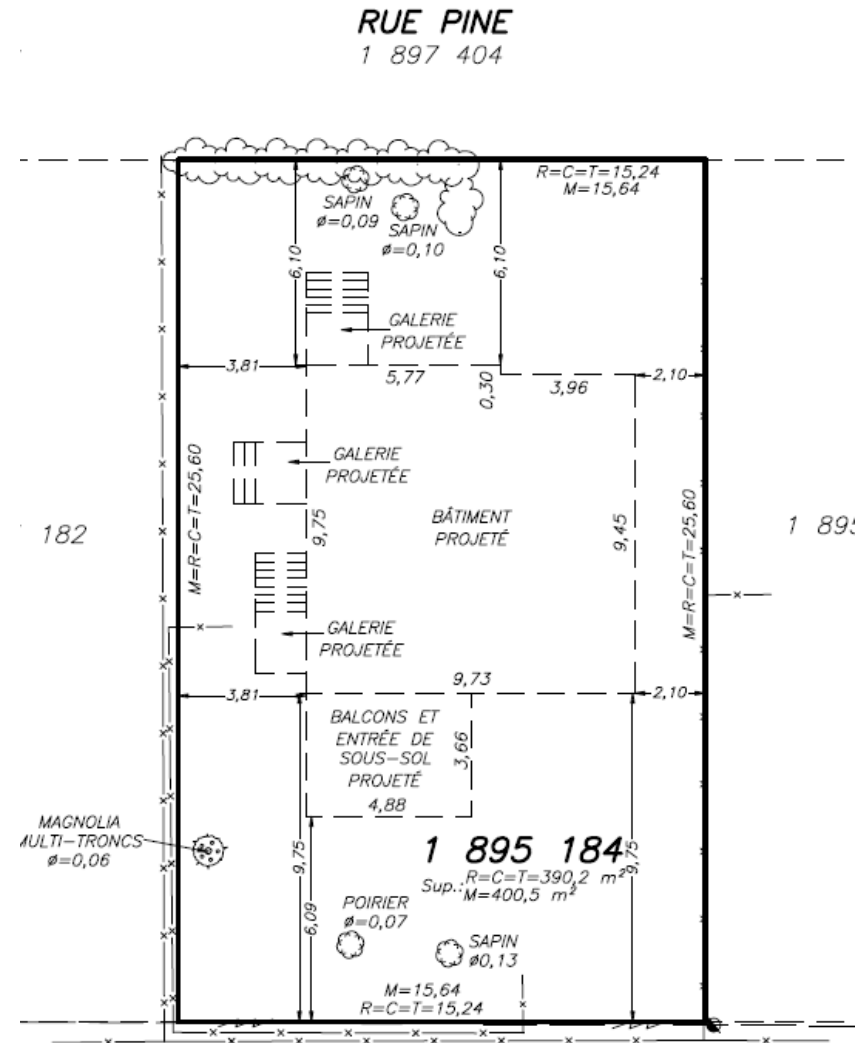
Description



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



1850



1852, 1854 et 1856



Bâtiment projeté



1870 et 1872

Rue Pine



1851



1857, 1859 et 1861



1865, 1867 et 1869

1871 et 1873

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente plusieurs détériorations avancées et nécessite plusieurs travaux correctifs particulièrement au niveau de la fondation en bloc de béton. Le bâtiment est en fin de vie utile à cause de ses problèmes de structure.
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment possède une faible valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne. Selon le rapport d'expertise, le volume du corps principal est d'origine, mais le parement, les portes et fenêtres, les galeries et le vestibule de la façade arrière ne sont pas d'origine.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyenne. Le bâtiment est vacant, présente un manque d'entretien et des signes de détérioration.
Coût de restauration totale	± 304 930\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Possible, mais à coût élevé considérant la valeur de l'évaluation du bâtiment et la faible valeur patrimoniale du bâtiment.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Habitation trifamiliale de structure isolée; • Les marges s'alignent avec les bâtiments du secteur; • Architecture s'harmonisant avec les bâtiments du secteur (volume, toiture, hauteur). Les revêtements extérieurs ne respectent pas la réglementation en vigueur et devront être modifiés; • Les stationnements seront aménagés en cour avant. La cour arrière sera végétalisée. Plantation d'arbres à grand déploiement sur le terrain. • L'estimation du coût de construction est d'un montant approximatif de 700 000\$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le bâtiment est inhabité. Le requérant est le propriétaire de l'immeuble.

Recommandation de la DAU

- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant la détérioration du bâtiment actuel;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol s'harmonise aux bâtiments avoisinants;
- Considérant qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur tel que des habitations trifamiliales et multifamiliales.

Recommandations :

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1864, rue Pine, 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 soit 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° Le mode d'implantation doit être de structure isolée;
 - 2.2° 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;
 - 2.3° 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;
 - 2.4 ° Tous les logements doivent avoir au moins un accès principal par une porte commune ou individuelle située sur une façade adjacente à la rue publique;
- 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 faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant la détérioration du bâtiment actuel;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol s'harmonise aux bâtiments avoisinants;
- Considérant qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur tel que des habitations trifamiliales et multifamiliales.

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1864, rue Pine, 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 soit 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° Le mode d'implantation doit être de structure isolée;
 - 2.2° 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;
 - 2.3° 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;
 - 2.4° Tous les logements doivent avoir au moins un accès principal par une porte commune ou individuelle située sur une façade adjacente à la rue publique;
- 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, 15 pages.
2. OLIVA, Roberto (2022). *Rénovation MR & Fils*, 2 pages.
3. TABCHOURI, George (2022). *1864, Pine, St-Hubert, Québec*, Canada-Spec, 22 pages.
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci