

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 27 juin 2023

Plan de présentation

3700, rue Park | 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

3700, rue Park | Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant

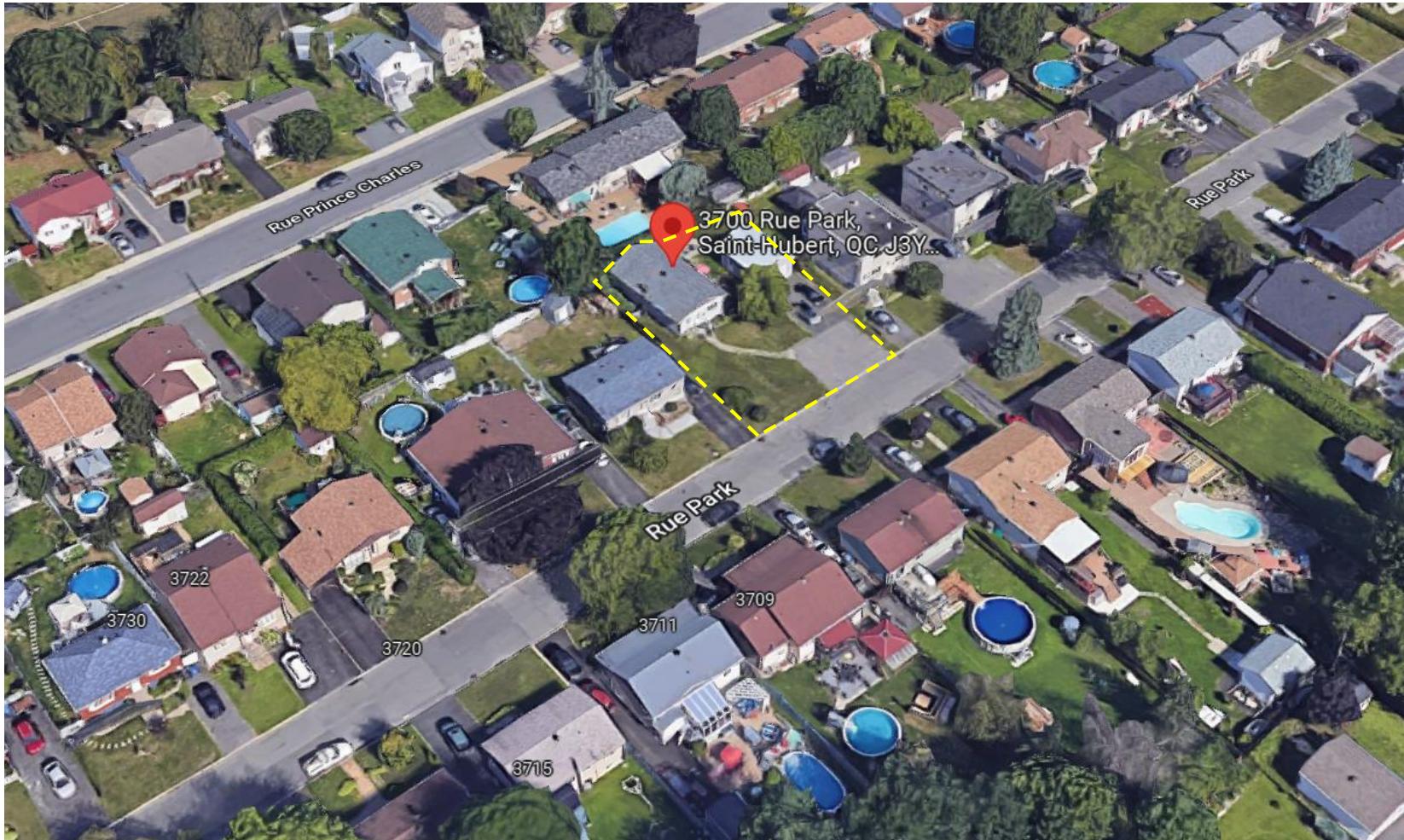


Habitation unifamiliale de structure isolée construite entre 1961 et 1962



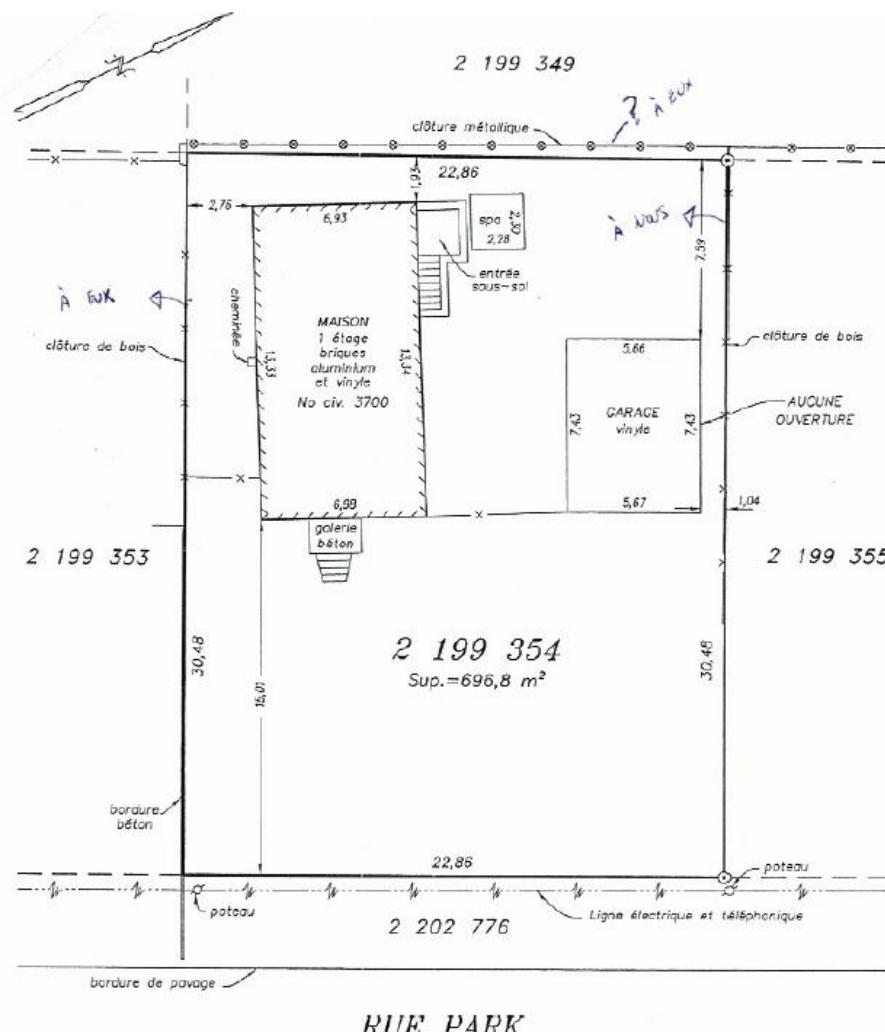
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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

- Bâtiment construit au début des années 1960.
- Son emplacement, largement en retrait par rapport à la rue, laisse croire qu'il pourrait s'agir d'un ancien bâtiment secondaire.
- Bâtiment d'une grande simplicité avec toiture à deux versants, un seul niveau d'occupation plus un sous-sol.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2012



2022

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit entre 1961 et 1962.
Contribution à l'histoire locale	Aucune Le bâtiment ne témoigne pas des types de résidences unifamiliales usuelles en milieu urbain dans les années 1960.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Plusieurs modifications au fil du temps qui ont diminué son niveau d'authenticité.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Aucune Le bâtiment ne peut être associé à aucun style architectural particulier. Facture très simple et composition architecturale sans composante d'intérêt.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Bâtiment en discontinuité avec le cadre bâti entre autres en raison de son implantation largement en retrait.
Conclusion	Aucun intérêt architectural ni aucune valeur patrimoniale.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Alexandre Mercier-Linteau et Renaud Gamache

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Nécessite des réparations pour être viable.
Qualité structurale du bâtiment	Nombreux travaux requis au niveau des fondations, de la structure du plancher du RDC et des murs extérieurs.
État des principales composantes	Fondation : sécuritaires et stables, mais présentent des défauts importants au niveau de la protection au gel et du risque d'infiltration d'eau. Plancher du RDC : viable, mais présente des défauts qui nécessitent des réparations. Murs extérieurs : Platelage de planche noirci et humide aux endroits où il a pu être observé. Structure de toit : Aucun défaut important.
Détérioration observée	Voir extraits du rapport.
Conclusion	Démolition pourrait être envisagée vu les nombreux travaux à faire.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Alexandre Mercier-Linteau et Renaud Gamache

Extraits du rapport



Photo 2 : Agrégats exposés sur le mur de fondation.



Photo 3 : Agrégats exposés, efflorescence et dépôts de calcium sur le mur de fondation.



Photo 4 : Descente de sous-sol sans mur de soutènement.



Photo 5 : Coin du mur de fondation abimé et attache métallique rouillée.



Photo 6 : Solive entaillé en dessous près du centre de la portée.



Photo 7 : Solives d'origine fendues et entaillées à l'appui.



Photo 8 : Plancher sous la cuisine.



Photo 9 : Planches de plafond mural noircies et humides.

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Alexandre Mercier-Linteau et Renaud Gamache

Fondations	
Réparation et étanchéisation des murs de fondation. Construction des murs de soutènement et d'une descente de sous-sol en béton incluant la protection au gel des fondations avec isolant rigide et drainage. Inclus excavation et remblai.	40 000\$
Rez-de-chaussée	
Remplacement des solives de plancher désuettes et des sections de plancher affaiblies	8 000\$
Murs extérieurs	
Remplacement des planches de plafond mural extérieur par un OSB 7/16"	20 000\$
Total estimé :	68 000\$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 138 100\$

Terrain : 195 600\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 320 000\$

Date de la vente: 2021-11-15



Rapports d'expertise

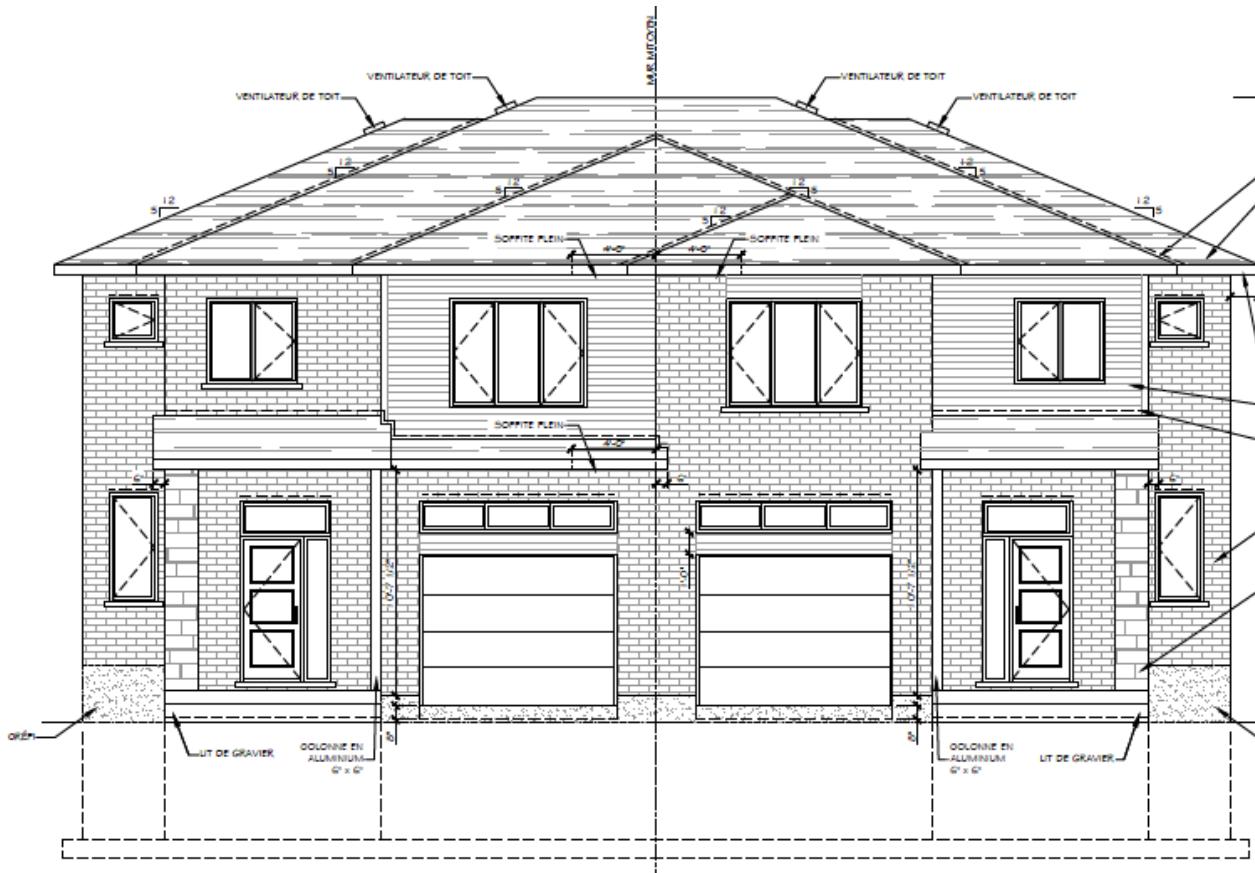
Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Chantignole constructeur d'Habitation inc.

Coûts complémentaires pour rénover le bâtiment, outre les coûts associés spécifiquement à la restauration de la structure

OPÉRATIONS	DÉLAIS	COÛTS
SOULÈVEMENT DE LA MAISON	1 Semaine	60 000,00 \$
RÉPARATION DE LA FONDATION (RANG BLOCS À ENLEVER)	1 Semaine	10 000,00 \$
REHAUSSEMENT DES MURS DE FONDATION	1 Semaine	10 000,00 \$
RÉPARATION ET ÉTANCHÉISATION DE LA MAISON	1 Semaine	40 000,00 \$
DÉMANTÈLEMENT DES MURS ET PLAFONDS, ETC	1 Semaine	2 880,00 \$
REEMPLACEMENT DES SOLIVES DE PLANCHER	1 Semaine	8 000,00 \$
REEMPLACEMENT DES PLANCHES MURALES EXTÉRIEURES	2 Semaines	20 000,00 \$
ISOLATION (EXTÉRIEUR / INTÉRIEUR)	2 Semaines	7 500,00 \$
CONTENEURS		2 800,00 \$
VENTILATION / PLOMBERIE / ÉLECTRICITÉ	1 Semaine	29 118,00 \$
GYPSE / JOINTS	2 Semaines	13 442,00 \$
FINITION INTÉRIEURE	7 Semaines	72 686,00 \$
REVÊTEMENT EXTÉRIEUR	4 Semaines	25 666,00 \$
DIVERS (INTÉRÊT, TAXES, NOTAIRE, ASSURANCES, ETC)		31 529,00 \$
	24 SEMAINES	333 621,00 \$

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

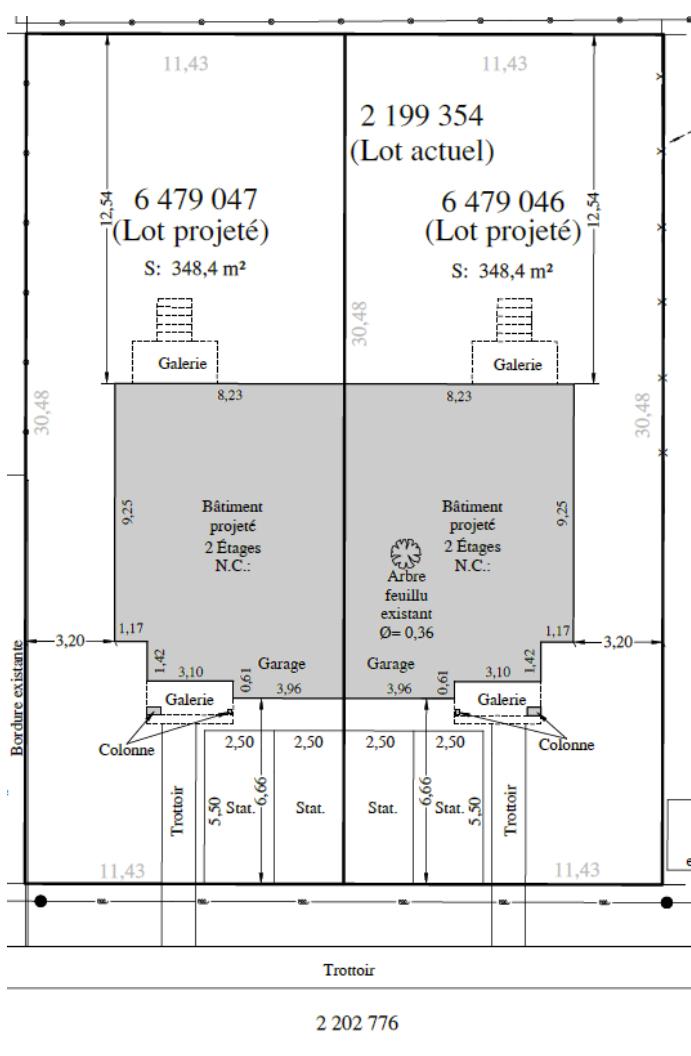
Description



Le projet consiste à construire deux habitations unifamiliales de structure jumelée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



3708 et 3706



3704



Futur 3700



3690-3692-3694



3686 et 3688

Rue Park



1528, 1530 et 1532



1540



1552



1558

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Selon le rapport d'expertise, des travaux majeurs aux fondations et à la structure sont nécessaires afin d'assurer la viabilité du bâtiment, en plus de travaux complémentaires associés à la rénovation du bâtiment.
Valeur patrimoniale	Aucune. Selon le rapport d'expertise, en raison de son implantation largement en retrait, de ses caractéristiques architecturales ainsi que des modifications qu'il a subies, le bâtiment ne présente aucune valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Élevée. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment a subi plusieurs modifications (revêtement, ouvertures, etc.) au fil du temps.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Le rapport d'expertise ne fait mention d'aucun fait significatif à ce niveau.
Coût de restauration totale	401 621 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Selon le rapport d'expertise, les coûts de restauration du bâtiment excèdent la valeur de l'immeuble.
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">• 2 habitations unifamiliales;• Structure jumelée;• Architecture contemporaine;• Subdivision du terrain en 2, stationnements en cour avant et espaces libres aménagés;• 654 804 \$.
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 actuel;
- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiquée au rôle d'évaluation;
- CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage;
- CONSIDÉRANT que le quartier résidentiel accueille principalement des constructions de structure isolée.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3700, rue Park, dans l'arrondissement 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 la condition suivante :
 - 2.1° Le mode d'implantation doit être de structure isolée;
- 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 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.
- 5° 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 du bâtiment;
- CONSIDÉRANT que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiquée au rôle d'évaluation;
- CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage.

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3700, rue Park, dans l'arrondissement 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° Les garages doivent être traités en retrait et être localisés aux extrémités du bâtiment et de manière discrète dans l'ensemble. Leur importance ne doit pas tendre à dominer la proposition architecturale;
 - 2.2° Les pentes du toit doivent être diminuées à une valeur de 4/12 plutôt que 5/12.
- 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 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.
- 5° 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, C. (2022) *Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon inc., 21 pages.
2. BERGERON, M. (2022) *Rapport expertise – restauration*, Chantignole Constructeur d'Habitation inc, 2 pages.
3. GAMACHE, R. & MERCIER-LINTEAU A. (2022) *Rapport d'expertise structurale*, 2 pages.
4. GAMACHE, R. & MERCIER-LINTEAU A. (2022) *Rapport d'évaluation de restauration structurale*, 2 pages.
5. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024



Merci