COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 11 juillet 2023

longueuil

Plan de présentation

5217, boulevard Westley | 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

longueuil

Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition

5217, boulevard Westley | Saint-Hubert

longueuil

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

Description du bâtiment existant

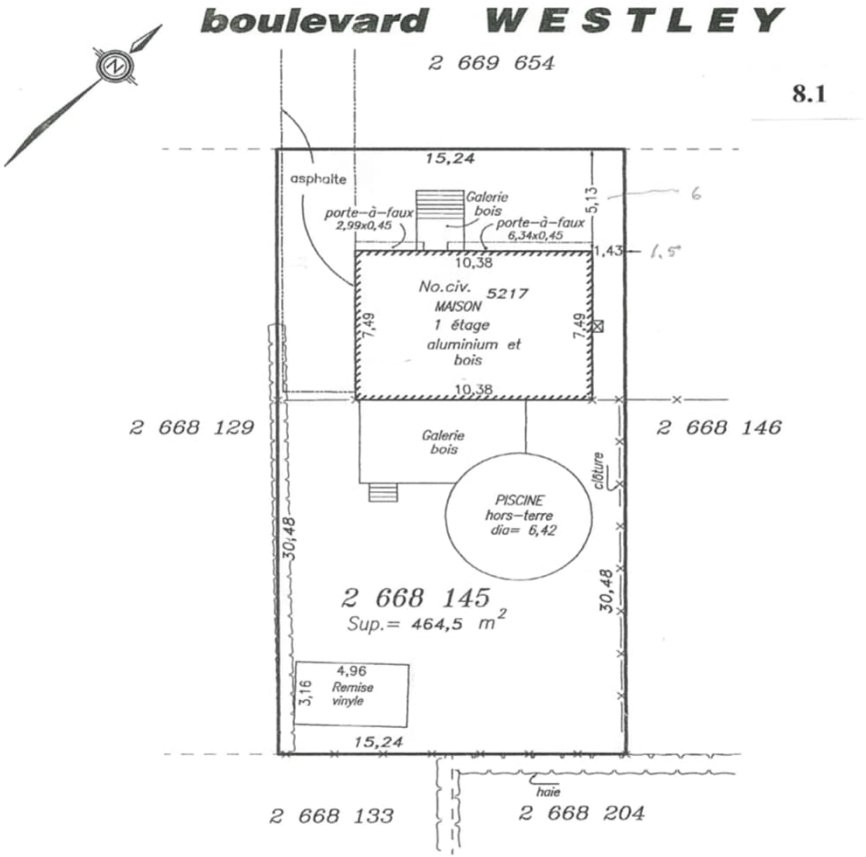
Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1975.

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 Camille St-Onge

Description

- Plain-pied détaché de type bungalow;
- Le revêtement extérieur est constitué d’un parement de clin d’aluminium blanc posé à l’horizontale. Le bâtiment est surmonté d’un toit à deux versants;
- Aucune modification marquante ne semble avoir été réalisée depuis la construction.

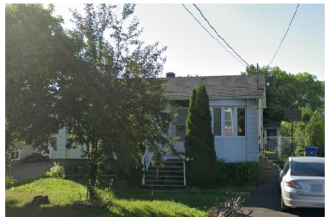
Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)

2007

2009

2011

2015



2019

2021

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Camille St-Onge

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	La résidence située au 5217, boulevard Westley, dans l'arrondissement de Saint-Hubert, a été construite en 1975.
Contribution à l'histoire locale	L'évolution urbaine du lieu ne correspond pas à une tranche précise de l'histoire du développement urbain de ces années. En effet, le tissu urbain est un amalgame entre celui faubourien par le tracé des rues et des îlots ainsi que celui suburbain par l'implantation des immeubles sur une large voie.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Les matériaux employés ne semblent pas avoir été bien entretenus au cours des dernières années. L'immeuble situé au 5217, boulevard Westley ne possède aucune caractéristique architecturale ou paysagère particulière lui permettant de rehausser les qualités urbaines de son milieu.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Il existe de nombreuses constructions de cette typologie de bungalow sur l'ensemble du territoire du Québec. La résidence à l'étude ne possède pas de caractéristiques particulières pouvant lui permettre de se démarquer des autres constructions de la même époque.
Contribution à un ensemble à préserver	Le cadre bâti environnant est constitué d'immeubles résidentiels. Cependant, ceux-ci sont d'époques, de typologies et de styles architecturaux bien différents les uns des autres. Par conséquent, il s'agit d'un milieu bâti assez déstructuré et qui manque de cohérence architecturale.
Conclusion	Finalement, pour ces raisons, il n'a pas été possible d'accorder une valeur patrimoniale à cet immeuble.

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’Inspection Tessier

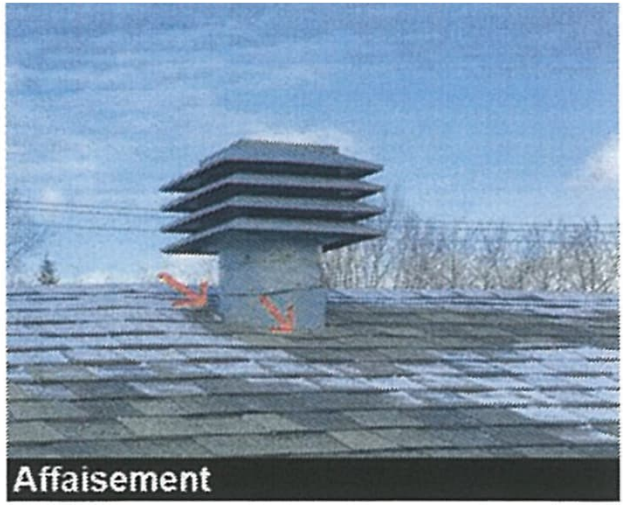
Critères d’évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment a été construit en 1975.
Qualité structurale du bâtiment	Des traces qui semblent être des moisissures ont été observées sur la structure dans l’entretoit. Affaissement majeur des supports de la couverture. Signe de condensation.
État des principales composantes	Fondation : Traces d’efflorescence importantes, présence de fissures. Extérieur: Affaissement visible du toit, calfeutrage du solin endommagé, affaissement du perron avant, revêtement extérieur en fin de vie utile. Intérieur : Certaines portes et fenêtres sont en fin de vie utile, plusieurs déficiences observées avec l’installation électrique, certains murs sont endommagés, présence d’humidité détectée sur certains murs, traces de moisissures observées.
Détérioration observée	Revêtement extérieur, toit, électricité, fondation, perron avant, portes et fenêtres.
Conclusion	Il n’y a pas de conclusion ou de recommandation au rapport.

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’Inspection Tessier

Extraits du rapport



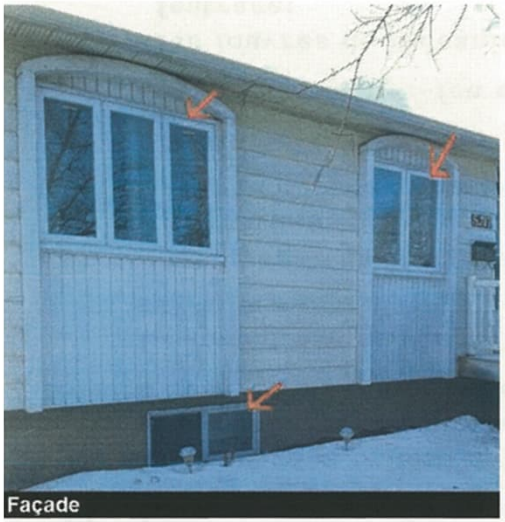
Affaissement du toit

Présence de moisissure

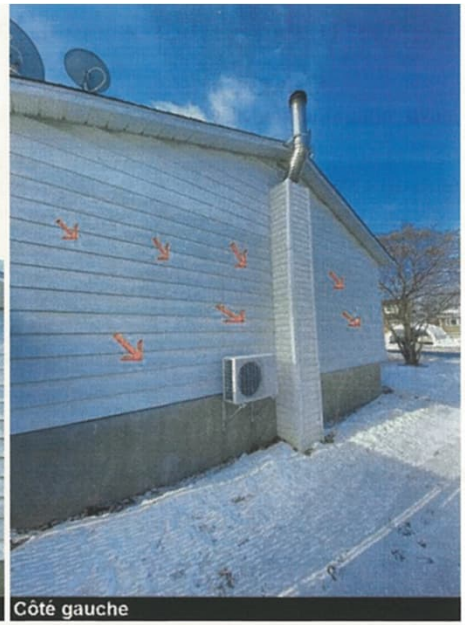
Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’Inspection Tessier

Extraits du rapport



Fenêtres à remplacer



Revêtement extérieur en fin de vie utile

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’Inspection Tessier

Extraits du rapport

Présence d’efflorescence sur la fondation

Observations de fissures dans la fondation

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’Inspection Tessier

Extraits du rapport

Mur endommagé

Présence d’humidité sur le mur

Présence d’humidité sur le plafond

longueuil

Rapports d’expertise

Coûts de restauration selon l’estimation effectuée par Bertrand Thibodeau Architecte

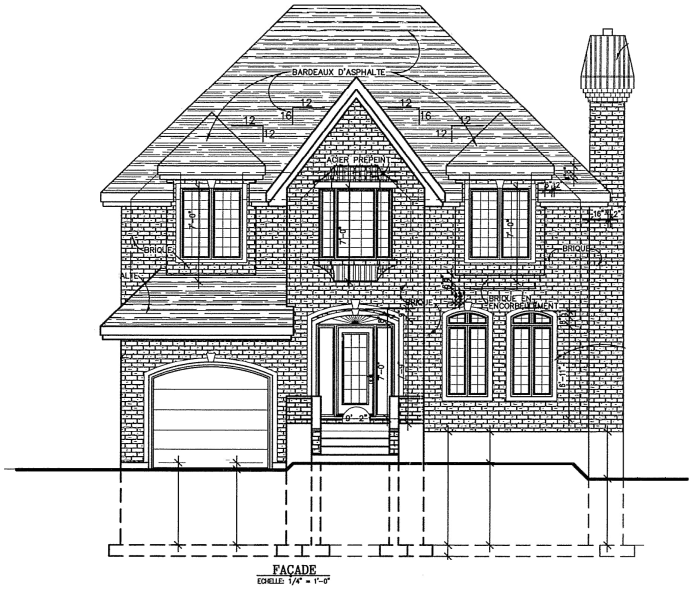
Critères	Coût
Démolition	0 $
Fondation	40 000 $
Structure : Sous-sol et terrasse.	80 000 $
Restauration extérieure : Toit, revêtement extérieur et terrassement.	105 000 $
Restauration intérieure : Rafraichir le rez-de-chaussée, portes et fenêtres, nouveau perrons et terrasses, électricité et chauffage.	110 000 $
Total	335 000 $

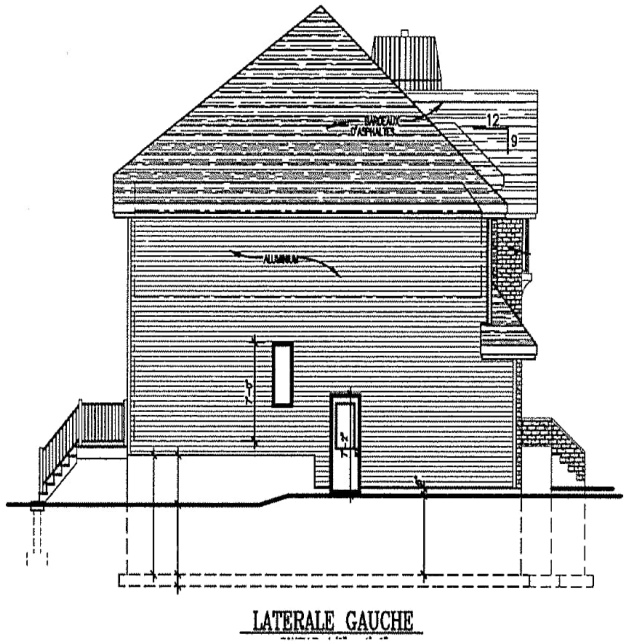
Valeur au rôle d’évaluation 2022-2023-2024	**Bâtiment : 76 000 $** **Terrain : 171 900 $**
Prix de vente de la propriété	**Date de la vente: 2018**

longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

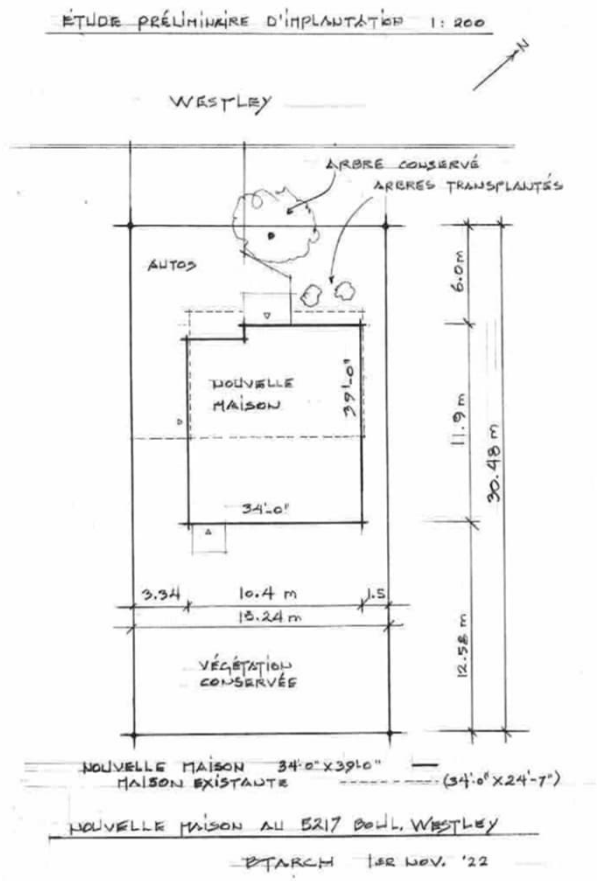




Le projet consiste à construire une habitation unifamiliale de structure isolée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé

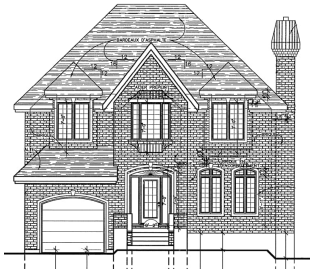


Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

5209, boul. Westley

5215, boul. Westley



Futur projet

5223, boul. Westley

5227, boul. Westley

5214, boul. Westley

5220 et 5216, boul. Westley

5222, boul. Westley

5230, boul. Westley

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	**Faible**. Selon le rapport d'expertise, de multiples défaillances ont été observées, notamment au niveau de la structure, des fondations, du revêtement, des portes, des fenêtres et de l'électricité, le tout causé par un manque d'entretien.
Valeur patrimoniale	**Aucune.** Selon le rapport d'expertise, le fait qu'il existe une abondance de modèles de ce style à travers la ville et le Québec. L'absence de caractéristiques particulières permettant au bâtiment de se démarquer et le manque de cohérence architecturale de l'environnement dans lequel il se trouve font qu'il n'est pas possible d'accorder une valeur patrimoniale à cet immeuble.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	**Faible.** Selon le rapport d'expertise, aucune modification significative n'a été faite sur le bâtiment depuis sa construction.
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	**Élevé.** 335 000 $.
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: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• habitation unifamiliale; • structure isolée; • cottage à l'architecture contemporaine, revêtement de brique en façade et de bardeaux d'asphalte pour la toiture; • l'espace de stationnement demeure au même emplacement, conservation et transplantation des arbres; • 768 000 $.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	**Aucun.** La requérante est la conjointe du propriétaire-occupant. Ils souhaitent emménager dans la nouvelle maison avec leurs enfants.

longueuil

Recommandation de la DAU

- 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.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 5217, boulevard Westley, 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° la volumétrie du bâtiment, telles la largeur, la profondeur, la hauteur, le nombre d'étages, la forme de la toiture et les pentes de cette dernière, qui devront être diminuées, devra s'harmoniser à celle des bâtiments environnants. Une volumétrie plus élevée pourrait être compatible si elle prévoit une gradation des volumes ou des décrochés significatifs, par exemple, par un traitement d'un étage pour un volume secondaire tel qu'un garage intégré;

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.

longueuil

Avis du comité consultatif d’urbanisme

- 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 5217, boulevard Westley, 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° la volumétrie du bâtiment, telles la largeur, la profondeur, la hauteur, le nombre d’étages, la forme de la toiture et les pentes de cette dernière, qui devront être diminuées, devra s’harmoniser à celle des bâtiments environnants. Une volumétrie plus élevée pourrait être compatible si elle prévoit une gradation des volumes ou des décrochés significatifs, par exemple, par un traitement d’un étage pour un volume secondaire tel qu’un garage intégré;

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.

longueuil

Références

1. ST-ONGE, Camille (2022) *Évaluation patrimoniale*, 19 pages
2. TESSIER, Robert (2022) *Rapport d'inspection PRÉ-ACHAT*, Inspection Tessier, 68 pages
3. THIBODEAU, Bertrand (2022) *Demande discrétionnaire de démolition du 5217, boulevard Westley*, Bertrand Thibodeau Architecte, 168 pages.
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

longueuil

Merci

longueuil