

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Martin de Launière, urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

30 novembre 2022

Plan de présentation

1501, rue De Gaulle | 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

1501, rue De Gaulle | Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant

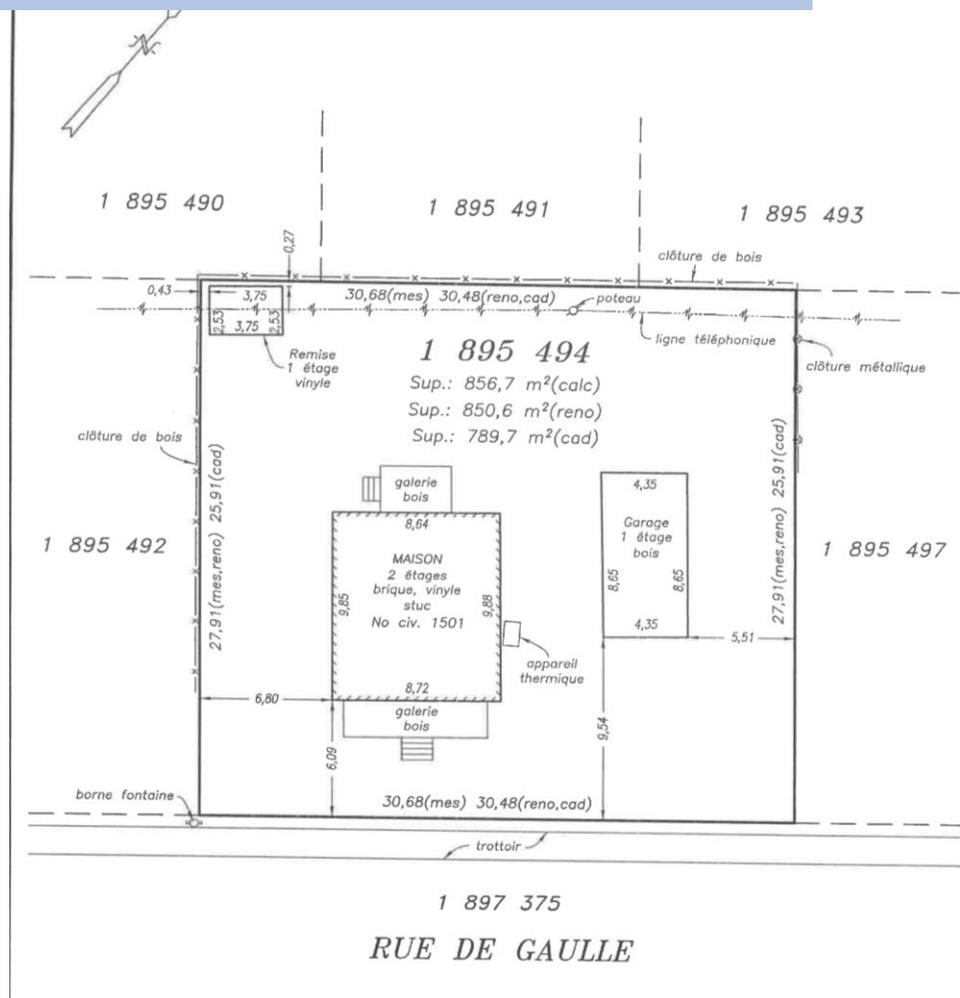


Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1949.



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 d'Hélène Léveillée

Description

- Le 1501, rue De Gaulle s'inscrit dans une période de construction intensive de l'après-guerre pour la coopérative d'habitation de Notre-Dame de Mackayville.
- L'immeuble présente les caractéristiques de la maison cubique ouvrière modeste, l'un des modèles d'architecture vernaculaire industrielle commune de 1875-1950.
- Toit en pente à quatre versants.
- Les portes, les fenêtres et une portion du revêtement ne sont pas d'origine.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2014



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible L'immeuble ne fait pas référence à un personnage singulier.
Contribution à l'histoire locale	Moyen L'immeuble a été construit après la Deuxième Guerre mondiale en 1949, au moment d'une crise du logement provoqué par l'exode rural et le retour des vétérans.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyen Le volume est d'origine, mais le parement, les ouvertures, les portes et les fenêtres ainsi que les galeries ne sont pas d'origine.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen Le volume est d'origine, mais le parement, les ouvertures, les portes et les fenêtres ainsi que les galeries ne sont pas d'origine.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le bâtiment est singulier, ne fait pas parti d'un ensemble typique à préserver et n'a pas de valeur exemplaire à conserver.
Conclusion	Le bâtiment présente une valeur patrimoniale moyennement faible et est en fin de vie utile à cause de la vétusté de l'ensemble de la construction.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summun Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	La construction est dans un état lamentable et a perdu énormément de sa valeur par vétusté, par négligence et par faute de budget et d'entretien.
Qualité structurale du bâtiment	Le bâtiment présente des problématiques au niveau de sa fondation et de son isolation.
État des principales composantes	Fondation: Prévoir de faire une nouvelle fondation en béton coulé, le drain français et la membrane d'étanchéité. Plancher: cambré, courbé et/ou affaissé. Toit: Prévoir le remplacement de la toiture. Extérieur: Refaire les balcons, le revêtement extérieur, les fenêtres et les portes. Intérieur: Refaire l'électricité et la plomberie, prévoir le remplacement du chauffage au mazout par un système électrique.
Détérioration observée	Détérioration de l'étanchéité de l'imperméabilisant de la fondation, détérioration ou absence de drain de fondation. Plusieurs composantes doivent être refaites à neuf.
Conclusion	Le bâtiment ne peut être recommandé pour aucun usage sans recourir à des travaux majeurs de reconstruction. Il est fortement recommandé d'évaluer l'impact monétaire sur la valeur réelle de cet immeuble.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summun Inc.

Extraits du rapport



Présence d'efflorescence sur le mur de fondation



Présence de plusieurs zones humides au sous-sol



Fissure dans la fondation

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summun Inc.



Toiture gondolée



Balcon à refaire



Solin absent

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summun Inc.

Extraits du rapport



Plancher cambré



Dégradation observée à la base de l'ouverture de la fenêtre

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gervais Pelletier rénovations Inc.

Critères	Coût
Démolition	70 000 \$
Fondation : Décontamination, refaire la fondation suite au levage, drain français et membrane d'étanchéité, dalle de béton.	206 000 \$
Structure : Vérification de l'ossature de bois et corrections si nécessaire.	5 000 \$
Restauration extérieure : Revêtement, balcons, toiture, gouttières.	69 500 \$
Restauration intérieure : Fenestration, électricité, plomberie, cuisine et salles de bain, sous-sol et autres.	230 000 \$
Aménagement du terrain	15 000 \$
Total	595 500 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

**Bâtiment : 84 700 \$
Terrain : 314 700 \$**

Prix de vente de la propriété

Prix: En cours d'achat

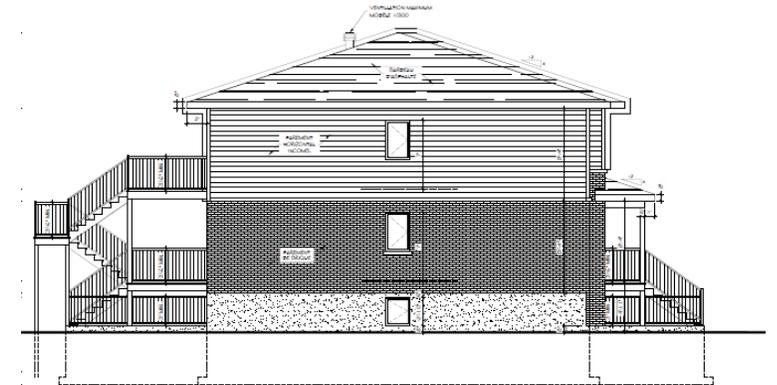
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

Élévation avant



Élévation latérale

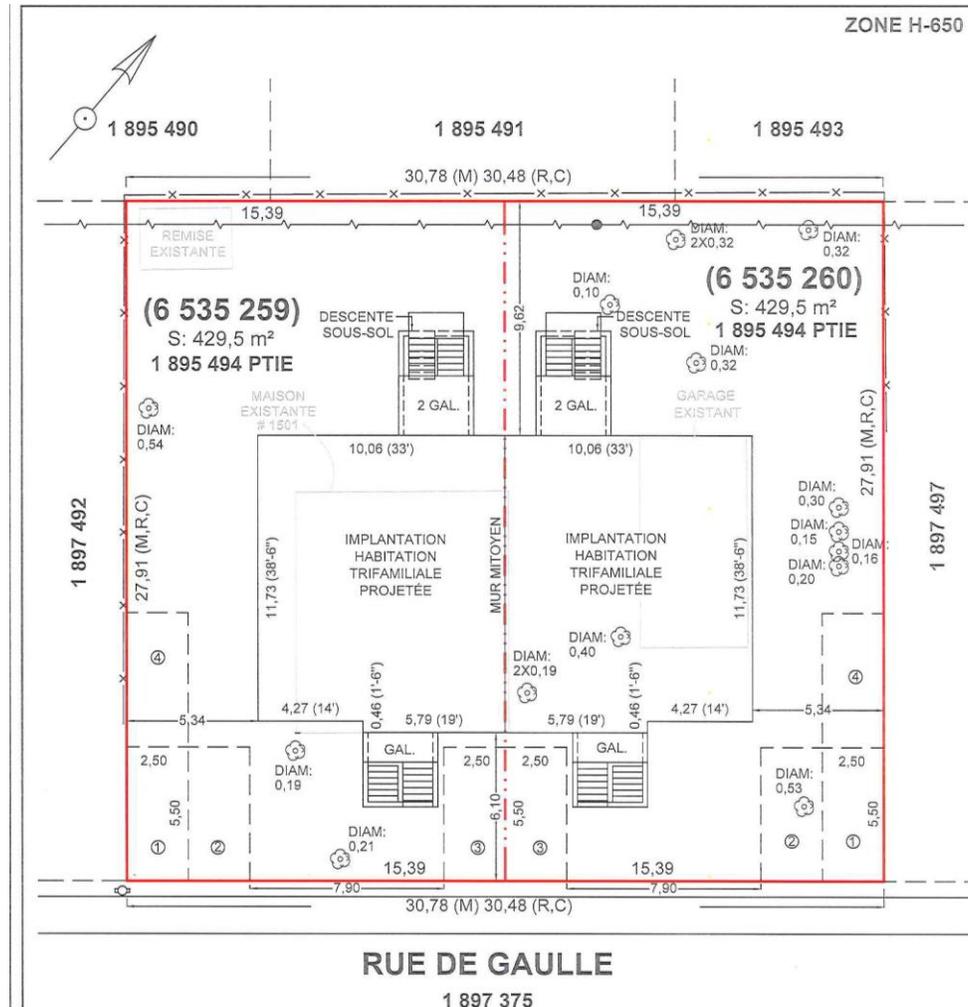


Le projet consiste à construire deux habitations trifamiliales de structure jumelée.

Maximisation de la verdure, plantation minimale de deux arbres à grand déploiement à l'avant et deux à l'arrière.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1527-1529-1531 et 1523-1525, rue De Gaulle



1509, rue De Gaulle



Futur projet



1477-1479-1481, rue De Gaulle



1469-1471-1473 et 1461-1463-1465, rue De Gaulle



1516, rue De Gaulle



1510-1512, rue De Gaulle



1494, rue De Gaulle



1480, rue De Gaulle

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Selon le rapport d'expertise, on retrouve plusieurs détériorations avancées au bâtiment, une négligence au niveau des entretiens, une problématique au niveau de la fondation et que la construction serait dans un état lamentable pouvant mettre en danger des personnes.
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente une valeur patrimoniale moyennement faible et est en fin de vie utile à cause de la vétusté de l'ensemble de la construction.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Selon le rapport d'expertise, cet immeuble modeste ne répond pas aux normes actuelles, réglementaires fonctionnelles ou esthétiques et est en fin de vie utile.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyenne. Selon les rapports d'expertises, cet immeuble est en fin de vie utile et aurait besoin de plusieurs travaux urgents d'entretien.
Coût de restauration totale	± 595 000\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Les travaux de restauration sont importants et dispendieux. L'entretien et la rénovation du bâtiment ont été négligés lors des dernières.
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"> • Deux habitations trifamiliales; • L'implantation sera de structure jumelée; • L'architecture est de type contemporaine; • Les cases de stationnement seront localisées en marge avant de chacun des bâtiments proposés; • ±900 000\$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. La maison est inhabitée. Le requérant a une procuration de la succession de l'ancien propriétaire.

Recommandation de la DAU

Avis

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiquée au rôle d'évaluation;
- Considérant qu'un mode d'implantation de structure isolée, pour le programme de réutilisation du sol dégagé, permettrait une meilleure insertion au cadre bâti existant sur la rue, avec une façade principale moins massive et linéaire et des marges latérales plus végétalisées.

Recommandations :

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1501, rue De Gaulle, 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° Le niveau du rez-de-chaussée, des étages ou du toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants.
- 3° 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.
- 4° 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 le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiquée au rôle d'évaluation.

Recommandations :

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1501, rue De Gaulle, 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° 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° Le niveau du rez-de-chaussée, des étages ou du toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;
 - 2.3° La pente du toit du bâtiment doit s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins.
- 3° 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.
- 4° 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. LÉVEILLÉE, Hélène. (2022) *Analyse de la valeur patrimoniale*, 17 pages.
2. PELLETIER, Gervais. (2022) *Évaluations des rénovation \ Propriété sise au 1501, rue de Gaule à Saint-Hubert*, Gervais Pelletier rénovations Inc., 3 pages.
3. POULIN, Richard. (2022) *Rapport d'inspection*, Inspection Summun Inc., 64 pages.
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci