

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Maxime Lanthier**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

27 octobre 2022

Plan de présentation

1624, rue Roosevelt

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

1624, rue Roosevelt

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

Description du bâtiment existant

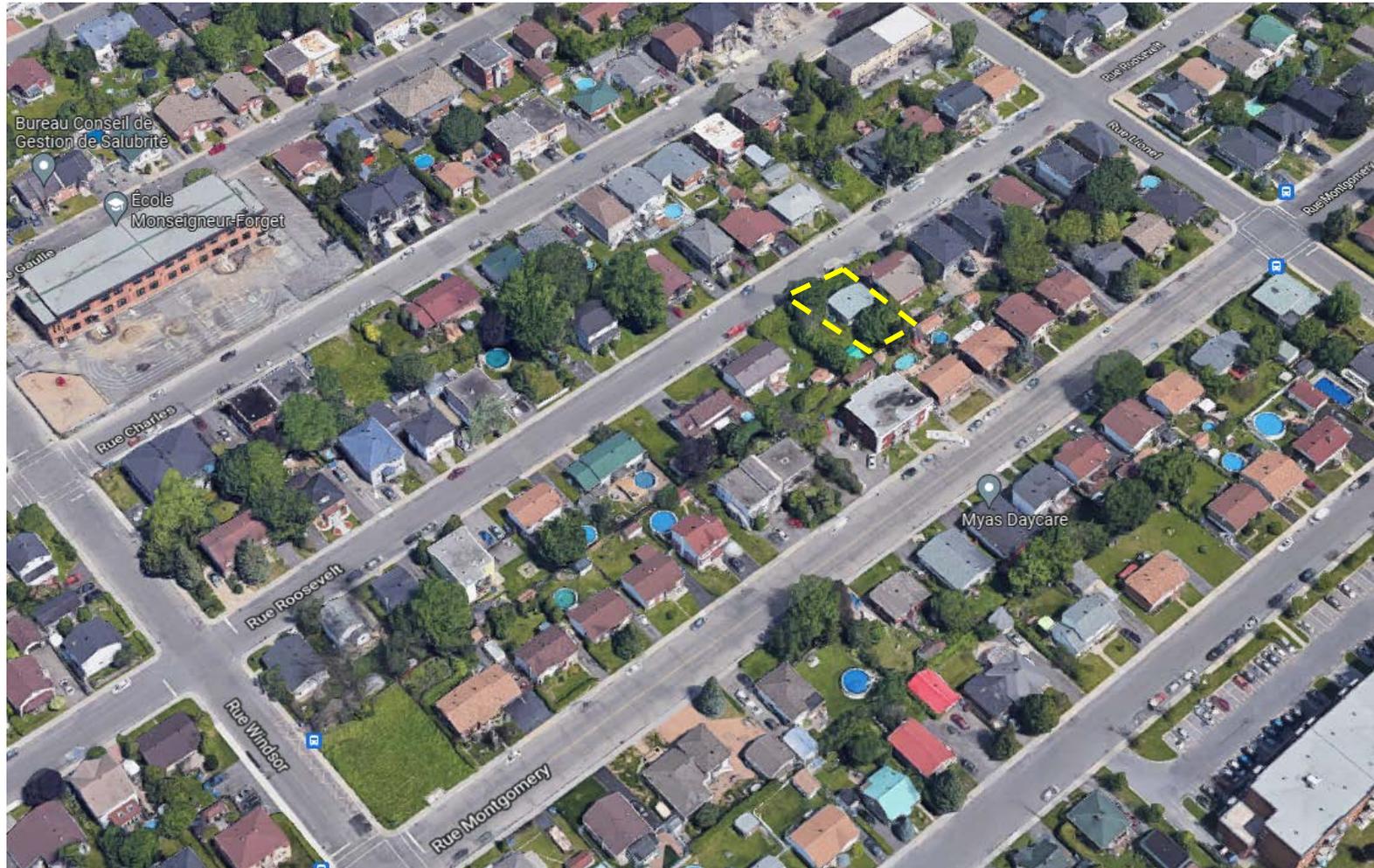


Unifamiliale de structure isolée construite en 1952.



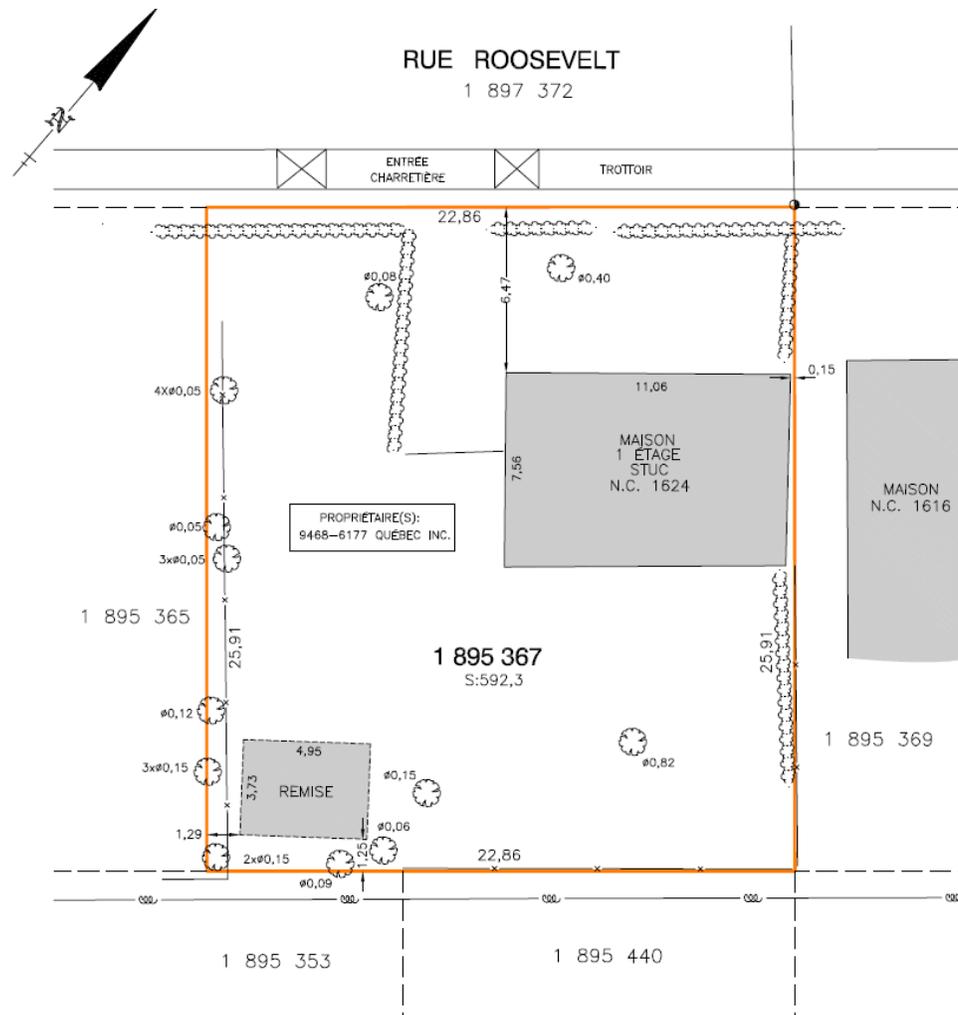
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 basée sur l'étude de Gris Orange Consultant

Description

- Maison unifamiliale de plain-pied de type bungalow.
- Bâtiment construit sur un plan rectangulaire à longue façade, implanté parallèlement à la rue Roosevelt.
- Le bâtiment à l'étude n'est pas centré à sa parcelle, laissant de grandes marges avant, latérale gauche et arrière, sans vraiment de passage latéral droit. La décentralisation du bâtiment sur sa parcelle est un élément caractéristique des maisons de la rue Roosevelt, qui est commun à l'implantation résidentielle dans le secteur.

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange Consultant

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1952.
Contribution à l'histoire locale	Outre de s'inscrire dans le développement urbain de type banlieue résidentielle de l'ancienne Ville de Mackayville, le bâtiment à l'étude n'a pas de contribution particulière à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Le bâtiment est cohérent en soi et s'inscrit dans le courant architectural de la modernité nord-américaine.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Les codes esthétiques de la façade principale sont les mêmes que sur les façades latérales et arrières, contribuant à la cohérence architecturale du bâtiment. Nous n'avons pas remarqué d'éléments caractéristiques ou d'intérêt en termes architecturaux ou patrimoniaux.
Contribution à un ensemble à préserver	Le parement de crépis n'est ni caractéristique du courant, ni du paysage de la rue Roosevelt.
Conclusion	En regard des informations colligées dans les demandes de permis et suite à notre visite, nous considérons que le 1624, rue Roosevelt possède vraisemblablement un bon niveau d'authenticité (volume, matérialité, organisation spatiale).

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Jean-François Groulx, ing.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Au moment de la visite, le bâtiment était chauffé et habité. Il était très difficile de se promener compte tenu de l'encombrement dans les différentes pièces.
Qualité structurale du bâtiment	Le bâtiment possède un agrandissement qui repose sur des murs en bloc de béton et des semelles en béton. Les semelles n'ont pas la protection requise contre le soulèvement au gel. Le support des solives est insuffisant.
État des principales composantes	Le vide sanitaire est très humide et mal ventilé. Il y a présence de fissures dans les murs de bloc et de l'infiltration.
Détérioration observée	Présence de coulisse d'eau dans la pièce attenante à la cuisine et signes de moisissure et d'infiltration active dans la chambre des maîtres.
Conclusion	Le bâtiment présente des déficiences notables qui doivent être adressées.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Jean-François Groulx, ing.

Extraits du rapport

Observation no 2.

Arbre à proximité de la fondation

Localisation :

Arrière du bâtiment



Commentaire : À l'arrière du bâtiment, il y a un arbre attenant aux fondations qui doit être enlevé afin d'éviter que les racines endommagent ces dernières et accentuent les instabilités observées à l'intérieur.

Observation no 3.

Mur en bloc de béton et semelle étroite en béton

Localisation :

Agrandissement



Commentaire : Le vide sanitaire est très humide et mal ventilé. On observe de la fissuration dans les murs de bloc et de l'infiltration. La profondeur des fondations se trouve à moins de 5pi du niveau fini et sont susceptibles d'être endommagés par les cycles de gel et de dégel. Des travaux correctifs sont à prévoir

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Jean-François Groulx, ing.

Extraits du rapport

Observation no 7.

Solives de plancher

Localisation :

Aperçu du vide sanitaire



Commentaire : Les solives sont fixées à leur extrémité sans étriers ce qui n'est pas permis (et ne l'était pas dans les règles de l'art lors de la construction de dudit bâtiment). On demandait soit un étrier ou une lambourde 1 1/2po. Des travaux correctifs sont à prévoir.

Observation no 4.

Trace d'efflorescence ou présence de moisissure

Localisation :

Vide sanitaire



Commentaire : Le résidu blanchâtre s'apparente à de l'efflorescence, mais compte tenu de l'humidité importante, nous recommandons un test d'air de l'ensemble du bâtiment. Afin de s'assurer de la source et de la nature des constatations. Nous recommandons de faire un test de qualité d'air par une entreprise spécialisée. Cette analyse pourra déterminer quels sont les contaminants et quelle est la meilleure façon de procéder pour s'en débarrasser.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Jean-François Groulx, ing.

Extraits du rapport

Observation no 9.

Signes d'infiltration active

Localisation :

Chambre à coucher des
maîtres (agrandissement)



Commentaire : On observe des signes d'infiltration active dans tous les coins.

Observation no 11.

Traces de moisissure

Localisation :

Chambre à coucher des
maîtres (agrandissement)



Commentaire : Ceci renforce la recommandation d'effectuer des tests d'air par une entreprise spécialisée.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Jean-François Groulx, ing.

Extraits du rapport

Observation no 12.

Séparation des murs

Localisation :

Axe central



Commentaire : Compte tenu des flèches importantes du plancher, on observe des fissures franches à l'intersection des murs. Cette fissure franche nous laisse croire que les deux murs n'ont pas été fixés entre eux selon les règles de l'art. Des actions correctives sont à prévoir.

Observation no 13.

Flèches dans les murs et dans les planchers

Localisation :

Général



Commentaire : Sur la photo, on observe bien la différence de niveau entre le mur extérieur (gauche) et le mur intérieur (droite).

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Jean-François Groulx, ing.

Extraits du rapport

Observation no 16.

Stuc extérieur

Localisation :

Avant



Commentaire : L'ensemble des murs extérieurs sont recouverts de stuc. On note un endommagement important à la base.

Observation no 14.

Fissuration au plafonds

Localisation :

Entrée principale



Commentaire : Fissuration typique au droit des cloisons et du plafonds ce qui est cohérent avec les flèches dans le plancher.

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Jean-François Groulx, ing.

01 - Conditions générales	4 400,00 \$
Laboratoire de contrôle des matériaux	1 000,00 \$
Équipements spécialisés et mobilisation	2 200,00 \$
Ouvrages temporaires	1 200,00 \$
02 - Démolition	10 850,00 \$
Travaux de démolition sélective résidence	10 100,00 \$
Travaux de démolition sélective enveloppe (voir division 4)	0,00 \$
Sortie des matériaux	750,00 \$
03 - Béton	1 500,00 \$
Travaux de réfection & injection de fissure	1 500,00 \$
04 - Maçonnerie / Stuc	21 300,00 \$
Nettoyage et correction du bloc et du stuc au périmètre	21 300,00 \$
05 - Métaux	2 500,00 \$
Quincallerie (bois)	2 500,00 \$
06 - Bois, plastique et composite	8 000,00 \$
Charpente de bois et renforts de plancher (renforts)	8 000,00 \$
30 - Excavation et remblayage, sous-œuvre, drainage	28 600,00 \$
Mobilisation	1 000,00 \$
Excavation et remblayage	6 300,00 \$
Sous-œuvre	17 300,00 \$
Drain français	4 000,00 \$

Structure Sous-total	77 150,00 \$	70,14 \$
Administration et profit (10%)	7 715,00 \$	
Sous-total	84 865,00 \$	
TPS 5%	4 243,25 \$	
TVQ 9,975%	8 465,28 \$	
Total	97 573,53 \$	88,70 \$
Contingences de design 10%	9 757,35 \$	
Contingences de construction 20%	19 514,71 \$	
Total final	126 845,59 \$	115,31 \$
incertitude de 20%	152 214,71 \$	138,38 \$

152 214,71 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 32 200\$
Terrain : 212 300\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 450 000\$
Date de la vente: 1^{er} juillet 2022

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

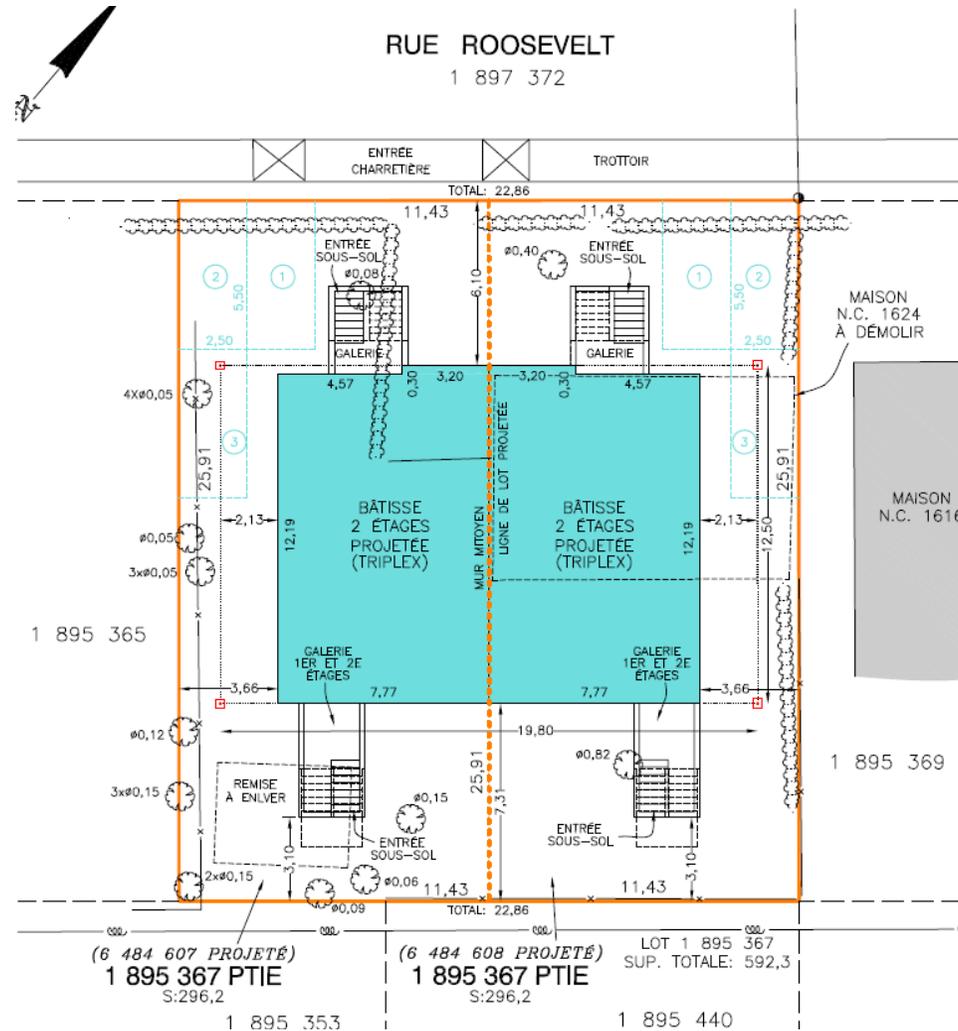
Description



Le projet consiste à construire deux habitations trifamiliales 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



1606, 1608 et 1610



1614



Futur 1624



1640



1664

Rue Roosevelt



1599



1605, 1607, 1609,
1615, 1617 et 1619



1625



1631, 1633 et 1635

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	<p>Moyen Selon le rapport d'expertise, le bâtiment comporte des déficiences notables qui doivent être adressées.</p>
Valeur patrimoniale	<p>Moyen Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente une bonne cohérence architecturale et est représentatif de la modernité nord-américaine. Cependant, il ne fait pas partie d'un ensemble à préserver, ne présente pas d'intérêt architectural et ne contribue pas à l'histoire locale.</p>
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<p>Moyen Le bâtiment a subi un agrandissement et quelques modifications au cours des années.</p>
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<p>Faible Le bâtiment est occupé.</p>
Coût de restauration totale	152 214,71\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	<p>Moyen Beaucoup de travaux doivent être effectués au niveau de la fondation du bâtiment.</p>
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; • Architecture de type contemporaine; • Les cases de stationnement seront localisées à l'avant du bâtiment; • 1 258 133,53 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	<p>N/A Le propriétaire de l'immeuble est également l'occupant.</p>

Recommandation de la DAU

Avis

- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage;
- Considérant le fait que le quartier résidentiel accueille principalement des constructions de structure isolée;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1624, rue Roosevelt 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 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° 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;
 - 2.3° Le niveau du rez-de-chaussée, des étages ou du toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants
 - 2.4° Le bâtiment devra être une habitation trifamiliale de structure isolée.
- 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 faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant que le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant le fait que la réglementation en vigueur permet la construction d'habitations bifamiliales et trifamiliales de structure isolée et jumelée;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1624, rue Roosevelt 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 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 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;
 - 2.3 Le niveau du rez-de-chaussée, des étages ou du toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants
 - 2.4 Dans le cas d'une habitation de structure jumelée, un balcon, un perron et une galerie du bâtiment principal, situé à plus de 1,50 m du sol, doit se retrouver à une distance minimale de 6 mètres de la ligne arrière de terrain.
- 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. GROULX, Jean-François (2022), *Rapport de visite*, GBI, 35 pages.
2. RICHARD, Geneviève (2022), *Étude de l'intérêt patrimonial*, Gris Orange Consultant, 40 pages.
3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci