

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Alexandre Dongevin**

**Direction de l'aménagement et de l'urbanisme**

Date: 27 octobre 2022

# Plan de présentation

2745, rue Paquette | 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

2745, rue Paquette | Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1956.



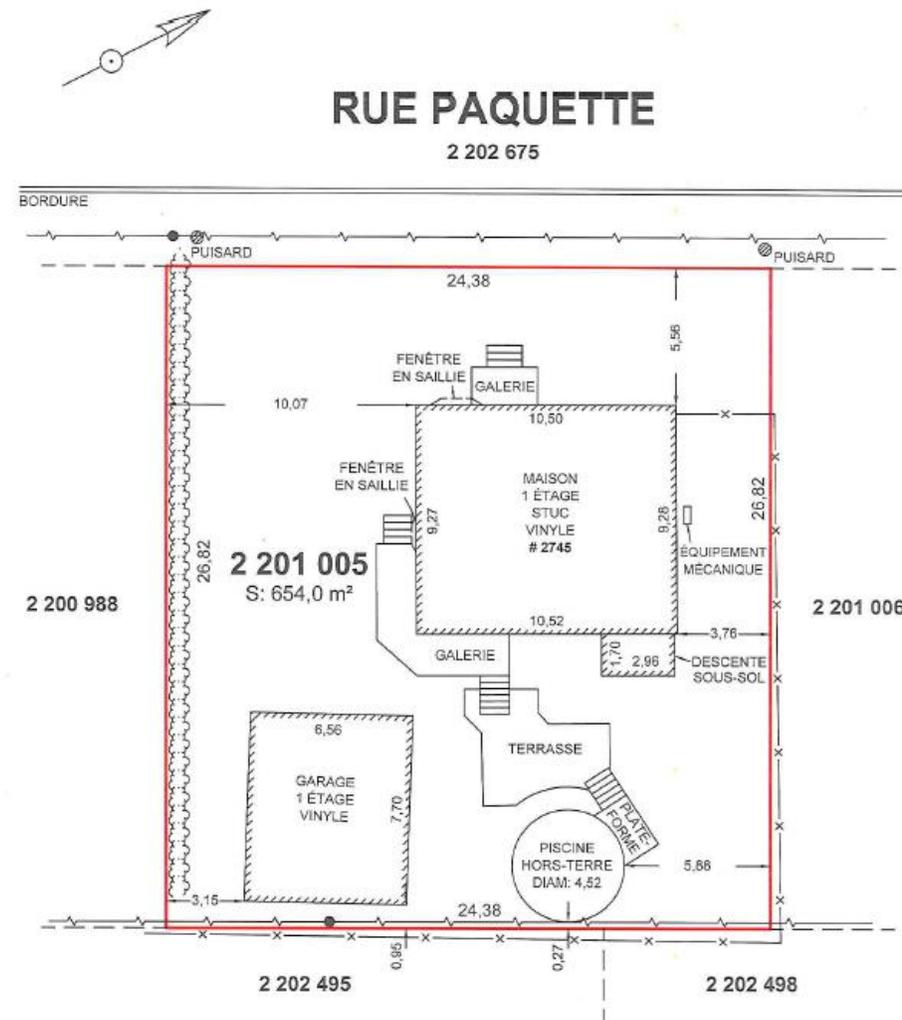
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## Localisation



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

Implantation



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

Historique de l'immeuble selon l'étude de BC2

## Description

- Bungalow avec un toit en pavillon et une fenêtre panoramique en façade principale;
- Plans de construction d'origine non disponibles, cependant il est soupçonné que l'apparence d'origine du bâtiment a été grandement modifiée;
- Le bâtiment aurait potentiellement été construit avec un revêtement de brique à l'époque, alors qu'actuellement les façades sont recouvertes de stuc en façade avant et de vinyle sur les façades latérales et arrières.

## Évolution du bâtiment (selon Google Street View)



2007



2009



2022

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de BC2

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1956.
Contribution à l'histoire locale	Pas de signification particulière pour l'histoire locale. Le bâtiment fait partie des premières phases de développement pavillonnaire de Longueuil.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Le bâtiment semble avoir subi multiples modifications lui ayant fait perdre son aspect d'origine: revêtement extérieur changé sur toutes les façades, ouvertures changées, avancée en pignon ajoutée, etc.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Bungalow modeste qui présente peu de caractéristiques distinctives de l'architecture des bungalows typiques de l'époque.
Contribution à un ensemble à préserver	Le bâtiment s'intègre bien au cadre bâti environnant composé de bungalows construits entre 1950 et 1960, par contre sa faible qualité architecturale ne contribue pas à rehausser le paysage de la rue.
Conclusion	Le bâtiment n'a pas de valeur patrimoniale.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de GB inspections inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment semble généralement dans un bon état. Cependant, certains travaux plutôt mineurs pourraient être requis et certains signes de mouvement structurel semblent présents.
Qualité structurale du bâtiment	Ferme de toit désaxée : signe d'affaissement ou de mouvement de la structure du plafond sous-jacent ou d'une mauvaise installation. Support de toit présentant des taches noires et des cernes. Planches humides, molles et effritement. Une expertise serait requise.
État des principales composantes	Fondation: Drain français inexistant. Toiture : Certaines réparations requises (larmier, solins, gouttière). Revêtement extérieur : Fissures dans l'acrylique, revêtement manquant sur certaines sections. Plomberie et électricité : Réparations mineures à effectuer. Intérieur: Fissures au plafond (problème structurel possible), quelques travaux de finition requis. Ouvertures : Cerne d'eau et condensation sur certaines fenêtres du sous-sol. Isolation : Inégale au grenier et pare-vapeur manquant à certains endroits, vermiculite pouvant contenir de l'amiante dans l'entretoit. Ventilation : Quelques travaux à faire.
Détérioration observée	Voir les extraits photos.
Conclusion	La majorité des déficiences observées semblent plutôt mineures, cependant une expertise serait requise afin de vérifier l'état de la structure.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de GB inspections inc.

## Extraits du rapport



Effritement du support de toit



Cernes et humidité sur le support de toit



Ferme désaxée



Revêtement extérieur manquant sur certaines sections



Fissures sur la façade principale



Fissures au plafond du RDC



Fissures au plafond du RDC

# Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par xxx

Critères	Coût
Fondation	18 780 \$
Structure (toit)	12 542 \$
Restaurations extérieures (revêtement, étanchéité, galerie)	15 230 \$
Toiture (fascia, soffite, bardeaux, solins)	10 311 \$
Restaurations intérieures (isolation sous-sol, gypse, peinture, divisions, décontamination vermiculite, escalier)	33 666 \$
Équipements (corrections plomberie, électricité, ventilation)	7 250 \$
Ouvertures (portes et fenêtres)	13 677 \$
Frais entrepreneur (généraux, administration, profit)	23 712 \$
Total	135 169 \$
<b>Valeur du bâtiment au rôle d'évaluation 2022-2023-2024</b>	<b>50 600 \$</b>
<b>Valeur du terrain au rôle d'évaluation 2022-2023-2024</b>	<b>245 300 \$</b>

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Description

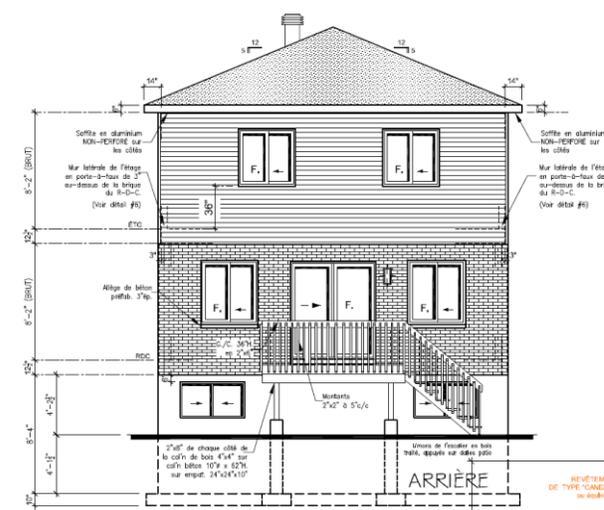
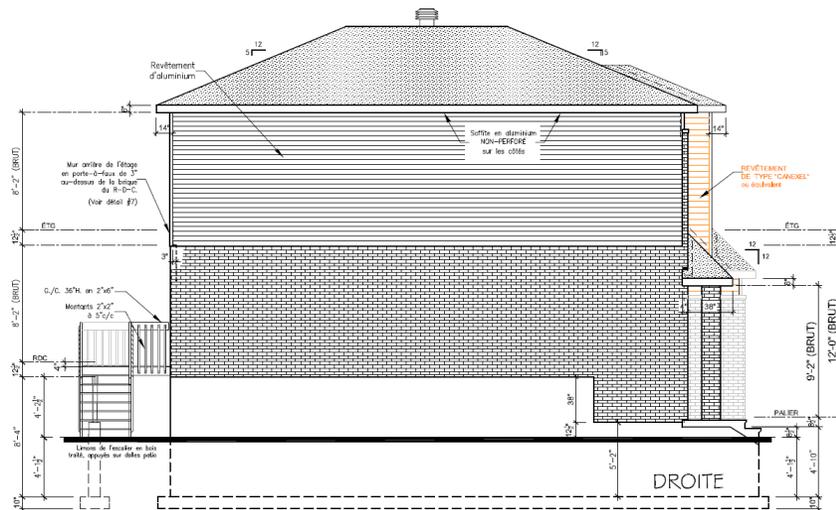
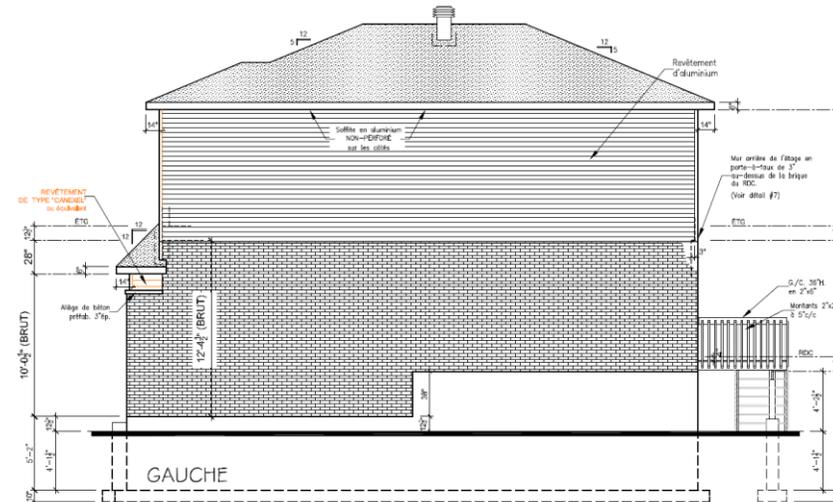
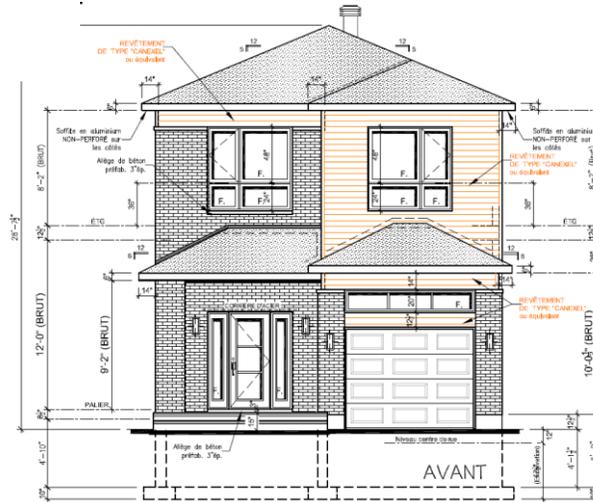


Le projet consiste à subdiviser le lot actuel en deux, puis à construire deux habitations unifamiliales de structure isolée de deux étages.



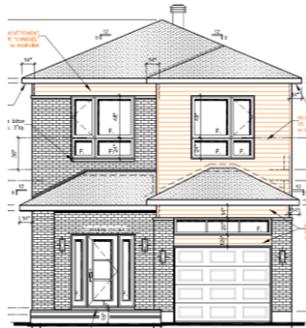
# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Élévations proposées



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



Rue Paquette



# Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Bonne. La majorité des déficiences observées semblent plutôt mineures, cependant une expertise serait requise afin de vérifier l'état de la structure.
Valeur patrimoniale	Faible. Le bâtiment n'a pas de valeur patrimoniale. Il s'agit d'un bungalow modeste qui présente peu de caractéristiques distinctives de l'architecture des bungalows typiques de l'époque.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Le bâtiment semble avoir subi multiples modifications lui ayant fait perdre son aspect d'origine : revêtement extérieur changé sur toutes les façades, ouvertures changées, avancée en pignon ajoutée, etc.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible. Le bâtiment n'est pas en mauvais état. De plus, il s'intègre bien au cadre bâti environnant composé de bungalows construits entre 1950 et 1960.
Coût de restauration totale	135 169\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Il serait possible de rénover le bâtiment.
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usage projeté sur le terrain</li> <li>• Implantation</li> <li>• Architecture</li> <li>• Aménagement du terrain</li> <li>• Valeur estimée des interventions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deux habitations unifamiliales de deux étages</li> <li>• Implantation isolée;</li> <li>• Architecture contemporaine. Le volume et le style architecturale ne s'agencent pas aux constructions présentes sur la rue</li> <li>• Coût de réalisation 573 109\$</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun locataire actuellement. Le projet de remplacement permettra la construction de deux nouveaux logements.

# Recommandation de la DAU

## Avis

- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant que la rue Paquette est composée en majorité de bâtiments de type bungalow d'un étage.

### **Recommandations:**

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 2745, rue Paquette, 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 suivants 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 bâtiments doivent être de l'habitation unifamiliale de structure isolée d'un étage;
  - 2.2 La proposition architecturale devra 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, telle la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, devra s'harmoniser à celle 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° Qu'une garantie financière au montant de 5 000 \$ soit fournie préalablement à l'émission 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 de la résidence;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;

### **Recommandations:**

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 2745, rue Paquette, 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 suivants 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 devra 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, telle la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, devra s'harmoniser à celle 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° Qu'une garantie financière au montant de 5 000 \$ soit fournie préalablement à l'émission 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. (2022) *Estimation*, MH Expertise, 8 pages
2. BOUCHER, Gabriel. (2022) *Rapport d'inspection*, GB inspections inc., 66 pages
3. GOUTORBE, Bertrand. (2022) *Analyse patrimoniale*, Groupe BC2, 32 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**