## COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: Marc Langlois, chargé de projet en architecture

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 31 janvier 2023



## Plan de présentation

3171-3173, rue Mance

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

5 Critères d'évaluation de la demande

2 Rapports d'expertise

6 Recommandation de la DAL

Coûts de restauration

**7** Références

4 Programme de réutilisation du sol dégagé



# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

3171-3173, rue Mance



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

Description du bâtiment existant





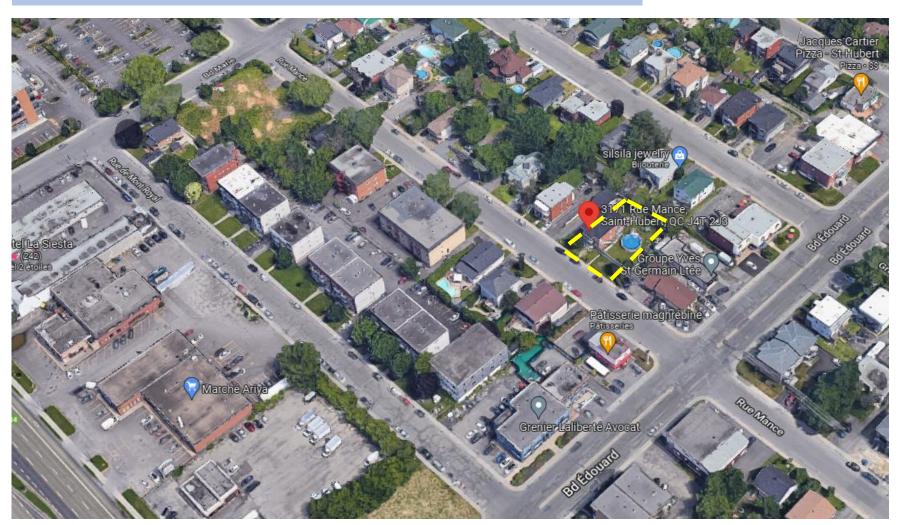






# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

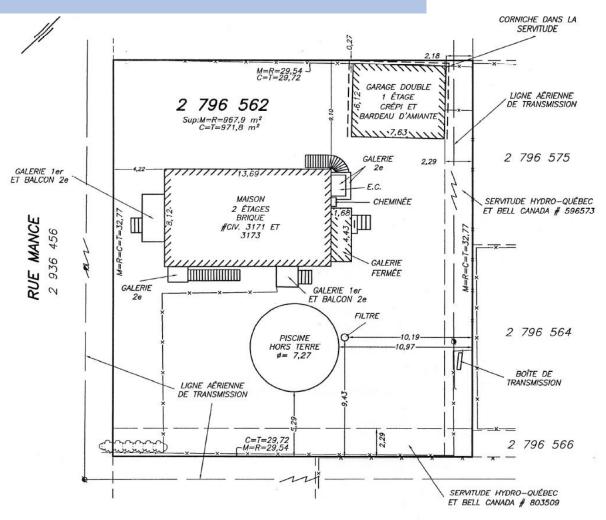
#### Localisation





# 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 Gris Orange Consultant

#### **Description**

- Le 3171, rue Mance s'inscrit dans la matérialité dominante du secteur par son revêtement de brique rouge et son toit en pente.
- Il a une implantation similaire aux bâtiments de son îlot, mais comprend également une cour latérale d'envergure qui annexe ses cours avant et arrière.

#### Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)







2009





2021



2022



2015



2019



2020

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange Consultant

| Critères d'évaluation                                   | Commentaires  |
|---|---|
| Histoire du bâtiment                                    | Faible-moyen. Le bâtiment a été construit en 1947.  |
| Contribution à l'histoire locale                        | Faible-moyen. Le bâtiment sis au 3171, rue Mance ne semble pas faire office de point de repère dans le secteur.   |
| Degré d'authenticité et d'intégrité                     | Faible. Les demandes de permis nous permettent de constater que le bâtiment à l'étude a subi un changement significatif en 1967, passant d'une typologie résidentielle de type cottage à un duplex. Modification du parement extérieur en 1985 afin d'ajouter de la brique. C'est pourquoi, nous considérons qu'il possède un niveau d'authenticité faible-moyen. |
| Représentativité d'un courant architectural particulier | Le type de construction identifié est : « cottage », soit une maison individuelle à deux étages. Cette typologie de maison suburbaine unifamiliale apparait au milieu du 20° siècle, parallèlement au développement du réseau routier.  |
| Contribution à un ensemble à préserver                  | Le bâtiment partage des éléments caractéristiques en termes de typologie résidentielle, d'implantation, de volumétrie et de composition générale avec le bâtiment voisin sis au 3161, rue Mance. Nous ne considérons cependant pas qu'il s'agisse d'un ensemble à préserver.  |
| Conclusion  | Étant donné les valeurs historique et artistique faibles à moyennes et contextuelle et urbaine faible, la valeur patrimoniale globale de ce bâtiment est considérée faiblemoyen.  |

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

| Critères d'évaluation            | Commentaires  |
|----------------------------------|---|
| État du bâtiment                 | Le bâtiment présente des déficiences notables qui doivent être investiguées davantage et adressées par des actions correctives.                         |
| Qualité structurale du bâtiment  | Empattements intérieurs avec une charge excentrique, tassement du plancher vers l'avant du bâtiment.  |
| État des principales composantes | Le béton est endommagé et s'effrite à quelques endroits sur l'enveloppe extérieure. La structure du toit est endommagée.                                |
| Détérioration observée           | Système de drainage des eaux de surface dysfonctionnel, assise de la maçonnerie inadéquate, dont il y a apparence de faiblesse et de corrosion.         |
| Conclusion                       | Il n'y a pas de risques immédiats pour les occupants compte tenu de l'historique de performance du bâtiment, mais des travaux de réparation s'imposent. |



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

## **Extraits du rapport**

#### Observation no 2.

Niveau d'eau important dans les sauts de loup

#### Localisation:

Côté gauche



Commentaire: Au moment de la visite, la pompe n'était pas en fonction et l'eau était quelques pouces sous le niveau de la fondation. Ceci nous indique qu'il y un problème avec le réseau drainant au périmètre de la fondation. À cet effet, il est recommandé de faire une inspection afin de voir l'état du drain français (s'il y en a un).

#### Observation no 3.

Endommagement localisé du béton

#### Localisation:

Fenêtre de sous-sol, côté gauche



Commentaire: Le béton est endommagé ponctuellement et s'effrite plutôt facilement.



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

#### **Extraits du rapport**

#### Observation no 5.

Endommagement important du béton à la base de la cheminée

#### Localisation:

Arrière du bâtiment



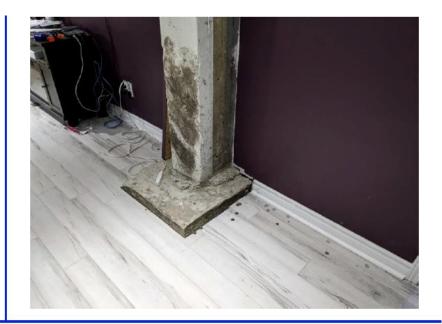
Commentaire: Le béton au niveau de sol est très endommagé. Ce dernier s'effrite facilement.

#### Observation no 7.

Empattements excentriques

#### Localisation:

Sous-sol, axe porteur central



Commentaire: Les colonnes intérieures sont dotées de petits empattements qui ne sont pas centrés sur les colonnes. L'empattement a une taille de 24"x24". Selon un calcul très préliminaire, nous sommes d'avis que cette dimension est insuffisante, compte tenu de l'excentricité. Cet élément devrait être investigué plus en profondeur.



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

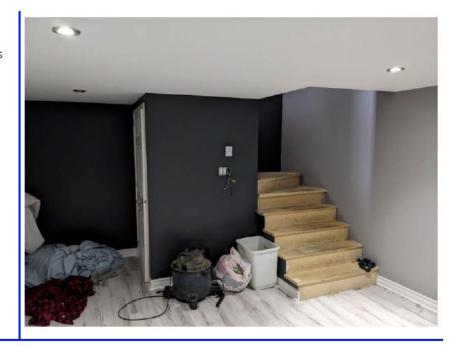
#### **Extraits du rapport**

#### Observation no 10.

Nouvelle ouverture dans le plancher du RDC

#### Localisation:

Coin arrière droit



Commentaire : L'ouverture dans le plancher n'est pas d'origine. Nous n'avons pas pu confirmer si des renforts ont été effectués dans la structure de plancher ou si un nouvel appui a été descendu jusqu'à une nouvelle fondation. Des travaux exploratoires sont recommandés.

#### Observation no 15.

Structure de toit endommagée

#### Localisation:

Section arrière



Commentaire: Plusieurs observations notables ont été effectuées au niveau de la structure du toit. Notamment, des pièces discontinues, des pièces fendues et un noircissement important du bois qui laisse croire que le bâtiment a été déjà eu une historique d'infiltration.



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

## **Extraits du rapport**

#### Observation no 24.

Fissuration la tête du mur de maçonnerie

#### Localisation:

Balcon latéral (2<sup>ième</sup> étage), coté latéral droit



*Commentaire*: Nous avons observé de la fissuration au-dessus la porte pour accéder au balcon. Nous sommes d'avis que la fissuration est associée au mouvement vers le bas du parement causé par l'assise flexible.



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

| 01 - Conditions générales   | 1 000,00 \$  |
|---|--------------|
| Laboratoire de contrôle des matériaux   | 1 000,00 \$  |
| 02 - Démolition   | 4 000,00 \$  |
| Travaux de démolition sélective (véranda et dalle sur sol)                        | 3 000,00 \$  |
| Travaux de démolition sélective enveloppe (voir division 4)                       | 0,00 \$      |
| Sortie des matériaux  | 1 000,00 \$  |
| 03 - Béton  | 6 400,00 \$  |
| Travaux de réfection des surfaces apparentes                                      | 2 000,00 \$  |
| Nouvelles fondations - Veranda (3x sonotubes au gel)                              | 1 800,00 \$  |
| Renfort des fondations excentriques (voir texte explicatif dans le rapport)       | 1 600,00 \$  |
| Sonotube pour balcon latéral  | 1 000,00 \$  |
| 04 - Maçonnerie / Stuc  | 43 800,00 \$ |
| Remplacement de maçonnerie aux coins endommagés                                   | 5 600,00 \$  |
| Rejointoiement de maçonnerie  | 1 400,00 \$  |
| Renforcement des assises à la base du mur (voir texte explicatif dans le rapport) | 30 000,00 \$ |
| Préparation de surface et application d'un apprêt anticorrossif                   | 6 800,00 \$  |
| 05 - Métaux   | 750,00 \$    |
| HSS pour balcon latéral   | 750,00 \$    |
| 06 - Bois, plastique et composite   | 4 000,00 \$  |
| Nouvelle extension (véranda) et colonnes intérieures                              | 4 000,00 \$  |
| Réfection structure de toit   | 2 400,00 \$  |
| 30 - Excavation et remblayage, sous-œuvre, drainage                               | 13 250,00 \$ |
| Mobilisation  | 1 000,00 \$  |
| Excavation et remblayage  | 8 250,00 \$  |
| Sous-œuvre (S/O)  | 0,00\$       |
| Drain français  | 4 000,00 \$  |

| Structure Sous-total             | 73 200,00 \$  |
|----------------------------------|---------------|
| Administration et profit (10%)   | 7 320,00 \$   |
| Sous-total                       | 80 520,00 \$  |
| TPS 5%                           | 4 026,00 \$   |
| TVQ 9,975%                       | 8 031,87 \$   |
| Total                            | 92 577,87 \$  |
| Contingences de design 10%       | 9 257,79 \$   |
| Contingences de construction 20% | 18 515,57 \$  |
| Total final                      | 120 351,23 \$ |
|                                  |               |

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

**Bâtiment : 211 800\$ Terrain : 262 200\$** 

Prix: N/A

Date de la vente: N/A

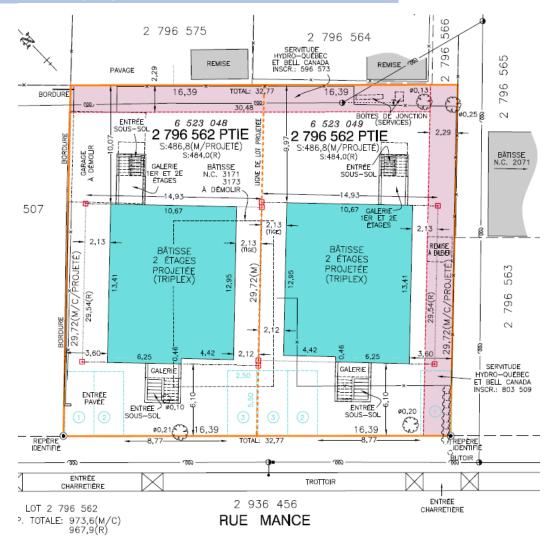


## Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé



## Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé





# Boul. Édouard

## Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage







Bâtiments projetés



3185

#### **Rue Mance**



3170 et 3172



3180 et 3182



2083 (boul. Édouard)



## Critères d'évaluation d'une demande de démolition

| Critères  | Justification  |
|---|--|
| État du bâtiment  | <b>Moyen</b> . Malgré que le bâtiment est relativement bien entretenu, des rénovations sont à prévoir. Des rénovations étaient en cour afin d'améliorer le logement du 2e étage.   |
| Valeur patrimoniale   | Moyen-faible.  |
| Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale   | Moyen. Modification du parement, des ouvertures et de l'usage initial (unifamiliale).  |
| Détérioration de la qualité de vie du voisinage   | <b>Faible.</b> Par son ancienneté, sa typologie et son apparence, le bâtiment ne nous apparaît pas contribuer à la détérioration de la qualité de vie du voisinage.  |
| Coût de restauration totale   | 144 421,48 \$  |
| Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment   | Il serait possible de rénover le bâtiment, mais ceci nécessiterait des travaux majeurs.  |
| <ul> <li>Utilisation projetée du sol dégagé:</li> <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> <li>2 habitations trifamiliales;</li> <li>Implantation isolée;</li> <li>Volume et hauteur similaires à des constructions dans la rue;</li> <li>L'aménagement du terrain comprend 3 cases de stationnement situées en marge avant pour chacune des habitations, du gazon et la plantation d'arbres tel que requis par la règlementation;</li> <li>1 390 741,23\$ pour les deux habitations.</li> </ul> |
| Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville  | Le logement du RDC est habité. Le logement du 2 <sup>e</sup> étage est en cours de rénovation.   |



#### Recommandation de la DAU

- Considérant les travaux de réparation et d'entretien à effectuer;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3171-3173, rue Mance, 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 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° 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.



### Avis du comité consultatif d'urbanisme

- Considérant les travaux de réparation et d'entretien à effectuer;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3171-3173, rue Mance, 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 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° 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.



## Références

- 1. GROULX, Jean-François (2022), Rapport de visite, GBI, 43 pages.
- 2. RICHARD, Geneviève (2022), Étude de l'intérêt patrimonial, Gris Orange Consultant, 45 pages.
- 3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024



## Merci

