

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Marc-André Harel**

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

Date: 28 mars 2023

# Plan de présentation

3875. 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

3875, rue Paquette | Saint-Hubert

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

## Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale d'un étage, de structure isolée, construite en 1953.



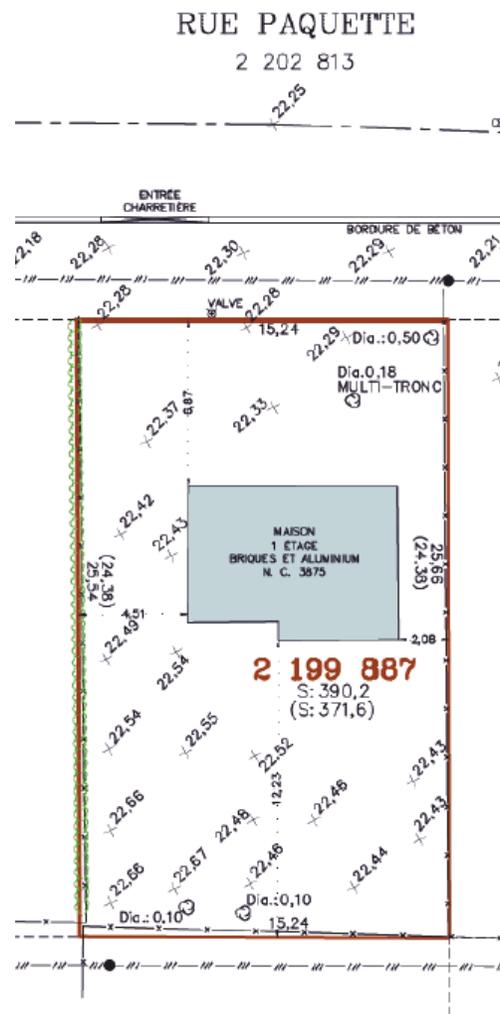
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## Localisation



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

Implantation actuelle



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

Historique de l'immeuble selon Bergeron Gagnon Inc.

## Description

- Modèle de très petites maisons unifamiliales construite au milieu du 20<sup>e</sup> siècle;
- Plan rectangulaire avec un toit à deux versants à très faible pente.



2007



2009



2011



2020



2022

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Bergeron Gagnon Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1953.
Contribution à l'histoire locale	<b>Faible</b> Témoigne du développement d'après la Seconde Guerre mondiale de l'ancienne Ville Jacques-Cartier.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Moyen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Volumétrie inchangée;</li><li>- Parement extérieur des façades latérales et arrière changé ainsi que plusieurs ouvertures.</li></ul>
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Faible</b> Bungalow simple et modeste typique d'après la Seconde Guerre mondiale. Aucune composition architecturale d'intérêt.
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Bonne</b> En continuité avec les édifices voisins, dont les volumétries, époques de construction et caractéristique d'implantation sont similaires.
Conclusion	<b>Aucune valeur patrimoniale.</b>

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	<b>Faible</b> Le bâtiment est en mauvais état et présentement inhabitable.
Qualité structurale du bâtiment	<b>Faible</b> Structure artisanale, un expert en structure pourrait confirmer le besoin ou non de travaux. Planchers courbés ou affaissés au RDC.
État des principales composantes	<b>Moyen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Toiture</u> : Vieillesse avancée, à changer;</li><li>- <u>Terrain</u> : pente négative à corriger, réfection des balcons à prévoir;</li><li>- <u>Fondation</u> : une seule fissure visible, drain français à changer;</li><li>- <u>Systèmes</u> : travaux électriques et de plomberie à prévoir;</li><li>- <u>Isolation</u> insuffisante;</li><li>- <u>Intérieur</u> : murs en mauvais état (arrachés);</li><li>- <u>Ouvertures</u>: certaines portes et fenêtres à changer.</li></ul>
Détérioration observée	Voir les photos extraites du rapport.
Conclusion	Une <b>reconstruction complète</b> serait à considérer.

# Rapports d'expertise

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

## Extraits du rapport



Toiture en mauvais état



Structure montrant des déficiences



Seule fissure sur la fondation



État général de l'intérieur du bâtiment



# Rapports d'expertise

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

Critères	Coût
Toiture : bardeau;	13 000\$
Fondation : réparation fissures, réfection de l'entrée, drain français;	47 000\$
Aménagement extérieur : nettoyage arbre et réaménagement paysager;	15 000\$
Restauration extérieure : nouvelle fenestration, escaliers et balcons, refaire le revêtement de brique;	60 500\$
Restauration intérieure : stripage complet, décontamination, armoires cuisine et salle de bain, reconstruction intérieure;	251 000\$
Autres : Électricité, plomberie et appareil;	30 000\$
<b>Total</b>	<b>416 500\$</b>

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 53 800\$

Terrain : 156 100\$

Total: 209 900\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 225 000\$

Date de la vente: 2021-12-15

# Rapports d'expertise

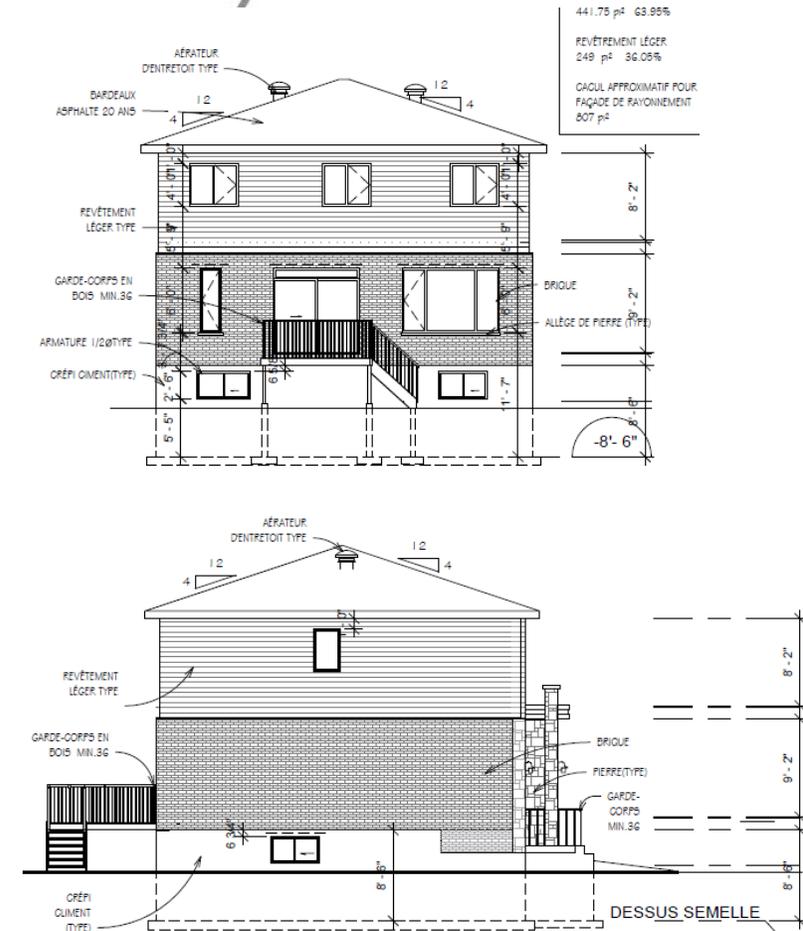
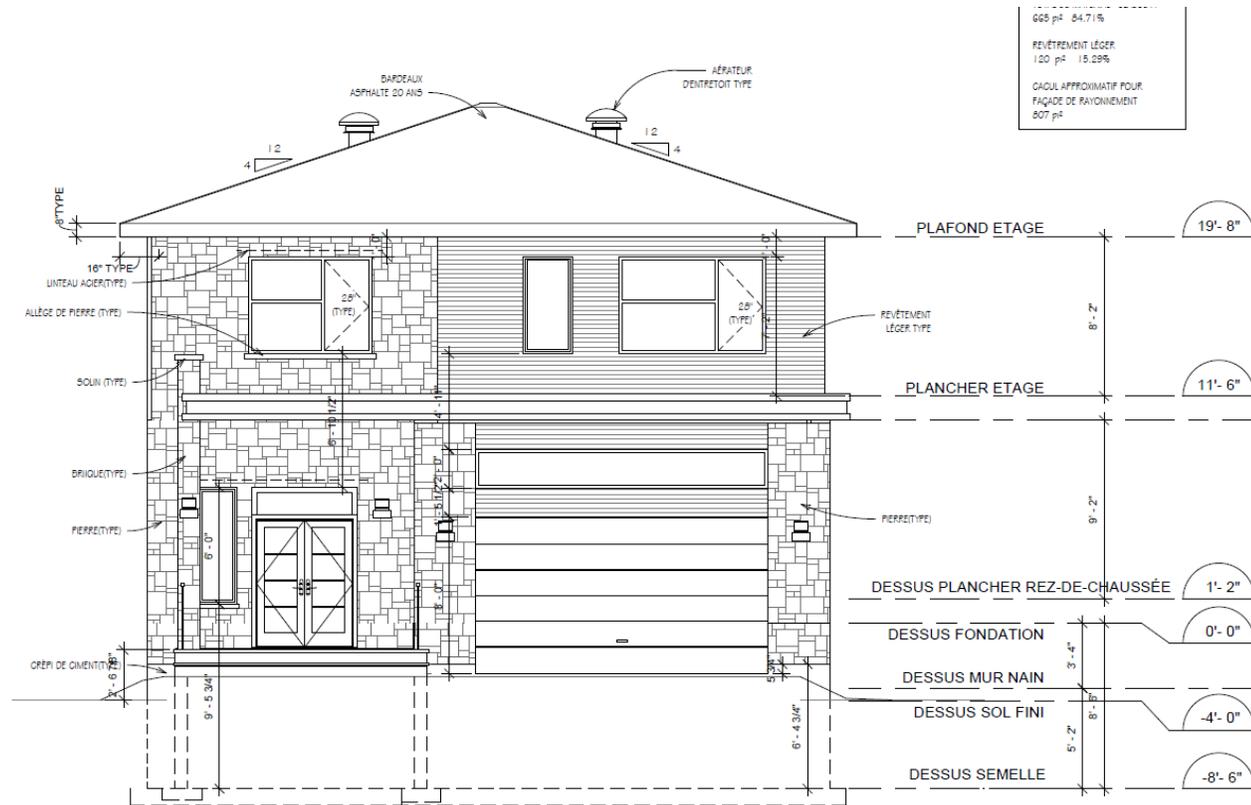
Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gervais Pelletier rénovations inc.

Type de travaux	Budget
Stripage intérieur de toutes les pièces; <ul style="list-style-type: none"> <li>· Murs et isolation</li> <li>· Électricité et plomberie</li> <li>· Sanitaires</li> <li>· Armoires</li> <li>· Plafonds et isolation</li> <li>· Fenestration</li> <li>· Céramiques et revêtements de plancher</li> <li>· Murs extérieurs</li> <li>· Toiture et marquise</li> <li>· Stripage de l'intérieur des deux logements.</li> </ul> Vérification de l'ossature de bois de la structure et corrections si nécessaire.	35 000,00 \$
Décontamination suite aux infiltrations d'eau au rez-de-chaussée, fondations, structure et dalles sur sol	8 000,00 \$
Réparation des fissures à la fondation Réfection de la fondation de l'entrée du logement	2 000,00 \$
Travaux pour la pose d'un nouveau drain français et une membrane d'étanchéité sur la fondation	45 000,00 \$
Refaire une nouvelle fenestration rez-de-chaussée et sous-sol	45 000,00 \$
Refaire l'entrée électrique 200 amp. la distribution et le filage	15 000,00 \$
Refaire la plomberie et appareil	15 000,00 \$
Refaire les armoires de cuisine et de salle de bain	35 000,00 \$
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Refaire l'isolation des murs et plafonds</li> <li>· Poser du gypse neuf</li> <li>· Faire les joints de plâtre</li> <li>· Repeindre</li> <li>· Revêtement de plancher, escalier</li> <li>· Plinthes et cadrages</li> </ul>	95 000,00 \$
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Tout refaire le sous-sol, incluant;               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Isolation mur béton</li> <li>○ Refaire les divisions intérieures</li> </ul> </li> </ul>	78 000,00 \$

Escaliers et balcons menant à l'extérieur avant et arrière	12 000,00 \$
Refaire le revêtement extérieur en briques	3 500,00 \$
Refaire la toiture, bardeau	13 000,00 \$
Budget pour aménagement du terrain <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nettoyage et enlever arbre et émondage</li> <li>○ Réaménagement paysager</li> </ul>	15 000,00 \$
<b>COÛT TOTAL DES TRAVAUX AVANT TAXES</b>	<b>416 500,00 \$</b>

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Description



Le projet consiste à construire une habitation unifamiliale de 2 étages de structure isolée.

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Espaces prévus en revêtements imperméables

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



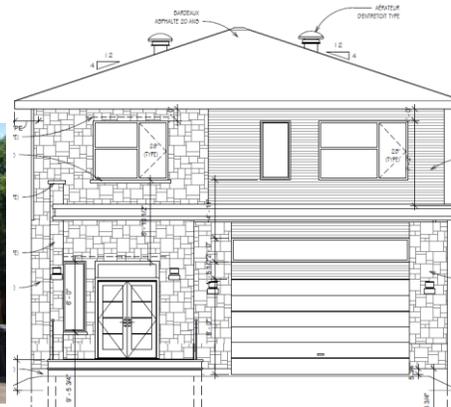
3839



3855 et 3857



3865



Futur 3875



5360, Trudeau

avenue Trudeau

rue Paquette



3830



3840



3850



5350, Trudeau

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage / autres bâtiments dont l'architecture est représentative des bâtiments d'origines de sur cette rue



3775



Futur 3815



3835

rue Paquette



3760



3780

3770



3800

3756

# Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	<b>Faible</b>
Valeur patrimoniale	<b>Faible</b>
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Faible</b>
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Élevée</b>
Coût de restauration totale	<b>Élevée</b> ± 416 000\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	<b>Faible</b> C'est possible mais a un coût dépassant la valeur du 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>	<b>À modifier:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'usage unifamiliale isolée de 2 étages est autorisé dans cette zone;</li> <li>- L'implantation du bâtiment devrait être modifiée afin de conserver les arbres en marge avant;</li> <li>- La hauteur du bâtiment devrait être réduite;</li> <li>- Le 2e étage devrait être partiel ou plus discret, car la majorité des bâtiments de cette rue comportent 1 seul étage;</li> <li>- Le garage devrait être en retrait et son importance réduite;</li> <li>- Les matériaux devraient être modifiés;</li> <li>- Le toit devrait être à 2 versants;</li> <li>- +/- 510 000\$.</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	<b>N/A</b> Le bâtiment est inhabité.

# Recommandation de la DAU

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant le programme de réutilisation du sol proposé qui ne s'intègre pas adéquatement au voisinage.

## **Recommandations :**

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3875, 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 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 garage doit être traité en retrait et de manière discrète dans l'ensemble. Son importance ne doit pas tendre à dominer la proposition architecturale;
  - 2.3 L'implantation proposée doit permettre la conservation d'un maximum d'arbres;
- 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 la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant le programme de réutilisation du sol proposé qui ne s'intègre pas adéquatement au voisinage.

## **Recommandations :**

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3875, 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 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 garage doit être traité en retrait et de manière discrète dans l'ensemble. Son importance ne doit pas tendre à dominer la proposition architecturale;
  - 2.3 L'implantation proposée doit permettre la conservation d'un maximum d'arbres;
  - 2.4 Les matériaux de revêtement proposés, tant au niveau du nombre, du type, du format, de leur finition ou de leur couleur, doivent créer un ensemble cohérent avec les bâtiments environnants de même type. La proposition devra éviter les contrastes avec les bâtiments environnants de même type.
- 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. BERGERON, Claude (2022) *Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon Inc., 24 pages
2. PELLETIER, Gervais (2022) *Évaluation des rénovations / Propriété sise 3875, rue Paquette Saint-Hubert*, Gervais Pelletier rénovations inc., 3 pages.
3. POULIN, Richard (2022) *Rapport d'inspection domiciliaire*, Inspection Summum Inc., 56 pages.
4. VILLE DE LONGUEUIL, *Évaluation municipale 2022-2023-2024*

**Merci**