

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Martin de Launière, urbaniste**

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

Date: 21 février 2023

# Plan de présentation

3990, rue Rocheleau

**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

3990, rue Rocheleau

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

## Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1957 ou en 1958.

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

## Localisation





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

Historique de l'immeuble selon l'étude de Bergeron Gagnon Inc.

## Description

- Le 3990, rue Rocheleau est un édifice au toit à deux versants droits, dont le pignon fait face à la rue.
- Aucune modification volumétrique n'a été effectuée depuis la construction du bâtiment.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2015

# Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment a été construit au milieu du 20 <sup>e</sup> siècle.
Contribution à l'histoire locale	Aucun des occupants n'a contribué à l'histoire locale, selon l'état actuel des connaissances.
Degré d'authenticité et d'intégrité	L'édifice étudié s'intègre relativement bien avec les édifices voisins, majoritairement ceux localisés du côté est de la rue Rocheleau. Son gabarit ne présente pas un caractère hétérogène avec l'environnement bâti. Il présente donc une bonne valeur urbaine.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le bâtiment constitue l'un des modèles de maisons unifamiliales de type bungalow érigés au milieu du 20 <sup>e</sup> siècle.
Contribution à un ensemble à préserver	L'édifice à l'étude est somme toute bien intégré à son environnement bâti. Il présente donc une bonne valeur urbaine.
Conclusion	En fonction de la prise en considération des cotes accordées aux différents critères d'évaluation, de sa période de construction et spécialement de sa composition architecturale, nous jugeons que le 3990, rue Rocheleau ne présente aucune valeur patrimoniale.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Julie Fournier-Dupuis, ing

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment actuel comporte de nombreux problèmes liés à la structure et à l'enveloppe du bâtiment.
Qualité structurale du bâtiment	La maison présente des signes d'instabilité qui sont visibles de l'extérieur. Il y a des fissures dans la fondation.
État des principales composantes	Les poutres et les solives présentent des signes de pourriture aux extrémités, compromettant ainsi la stabilité du plancher. Infiltrations d'eau par la fondation et les fenêtres du sous-sol.
Détérioration observée	Présence d'un dénivelé majeur dans le plancher du corridor au rez-de-chaussée de la maison.
Conclusion	Le bâtiment requiert une rénovation majeure, dont les fondations à refaire ainsi que la structure des planchers afin de le rendre conforme et sécuritaire. De ce fait, nous sommes d'avis que la démolition complète du bâtiment serait une option viable afin de résoudre les problèmes mentionnés dans le présent rapport.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Julie Fournier-Dupuis, ing

## Extraits du rapport



Présence d'un dénivelé majeur dans le plancher du corridor du rez-de-chaussée



Présence de fissure à l'intérieur sur les murs extérieurs et sur le plafond du rez-de-chaussée

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Julie Fournier-Dupuis, ing

## Extraits du rapport



Traces d'humidité et d'infiltration d'eau sur le platelage de bois ainsi que sur les fermes du toit



L'escalier menant au sous-sol est non-conforme (hauteur et largeur des marches et contremarches) ce qui peut-être dangereux considérant la pente très abrupte



# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Julie Fournier-Dupuis, ing

## Extraits du rapport



Les patios avant, arrière et latéral ne sont pas appuyé correctement et présente des pentes importantes

# Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Jean-François Rivard

DESCRIPTION DES TRAVAUX	
Surélever la maison - (Budgétaire)	12 500.00 \$
Enlever fondation de blocs et refaire la fondation - (Budgétaire)	23 900.00 \$
Installer un drain français	34 500.00 \$
Remplacement de la structure de bois (ferme de toit, poutrelle de plancher, poutre, linteau, bois d'oeuvre)	85 595.15 \$
Restaurer les murs extérieurs (structure de bois, maçonnerie, revêtement)	60 634.03 \$
Mise à niveau des systèmes mécanique, électrique et de ventilation	12 475.00 \$
Enlever et remplacer toutes les portes et fenêtres	26 291.00 \$
Retirer et remettre de l'isolation adéquate aux règles et normes du code du bâtiment	7 045.00 \$
Retirer et refaire l'escalier menant au sous-sol	3 840.00 \$
Restaurer les divisions intérieures (Main d'oeuvre)	21 500.00 \$
Retirer et refaire les recouvrements de plancher et de boiserie, suivant les travaux de structure	12 186.62 \$
Défaire et remplacer les gouttières, suivant les travaux de revêtement extérieur	3 085.00 \$
Enlever et remplacer les balcons extérieurs, suivant les travaux de structure	8 200.00 \$
<b>Représentant:</b>	<b>Sous-Total</b> 311 751.80 \$
	TPS 15 587.59 \$
	TVQ 31 097.24 \$
	<b>Total</b> <b>358 436.63 \$</b>

358 436,63\$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 70 000\$  
Terrain : 211 100\$

Prix de vente de la propriété

Prix: -  
Date de la vente: -

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Description



Le projet consiste à construire deux habitations unifamiliales de structure jumelée. L'une des habitations aurait un logement accessoire.



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



Bâtiment proposé



3980



3970 et 3960



3958

Rue Rocheleau



3993 et 3995



3985 et 3989



3975



3965

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

Critères	Justification
État du bâtiment	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, le bâtiment requiert une rénovation majeure, dont les fondations à refaire ainsi que la structure des planchers afin de le rendre conforme et sécuritaire.
Valeur patrimoniale	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne comporte pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, le 3990, rue Rocheleau est un bâtiment modeste sans spécificités architecturales particulières. De plus, des déficiences ont été observées notamment dans les éléments en bois des perrons et galeries : escaliers, poteaux, madriers, etc. Aucune modification volumétrique (en plan ou en hauteur) n'a été effectuée sur le bâtiment.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Moyen.</b> Le bâtiment est vacant.
Coût de restauration totale	358 436 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	<b>Faible.</b> Étant donné l'état de dégradation avancée du bâtiment, les travaux de restauration du bâtiment sont considérables.
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;</li> <li>- L'implantation des bâtiments sera de structure jumelée;</li> <li>- L'architecture des bâtiments sera contemporaine;</li> <li>- Les cases de stationnement seront localisées en marge avant;</li> <li>- Le coût de construction estimé pour les 2 bâtiments est de 600 000\$.</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Le bâtiment est inhabité depuis novembre 2021. Les propriétaires ont signé une procuration à l'entreprise requérante afin de gérer le projet et la construction. Les clients désirent mettre sur pied un projet familial bigénérationnel afin d'habiter les différents logements pour eux et des membres de leur famille.

## Recommandation de la DAU

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant que les bâtiments sur la rue sont majoritairement en implantation isolée et composée de bâtiments de type bungalow d'un étage;
- Considérant qu'une implantation isolée permettrait des dégagements latéraux plus importants avec le bâtiment adjacent;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3990, rue Rocheleau, 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° 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° 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;
  - 2.4° La proposition d'implantation doit limiter au maximum l'abattage d'arbres sains de plus de 20 cm de diamètre;
- 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 la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation.

Les membres du CCU recommandent à la majorité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3990, rue Rocheleau, 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° La proposition d'implantation doit limiter au maximum l'abattage d'arbres sains de plus de 20 cm de diamètre.
- 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), *Le 3990, rue Rocheleau, Longueuil*, Bergeron Gagnon Inc. 20 pages
2. FOURNIER-DUPOUIS, Julie (2022), *Rapport d'inspection visuelle sur l'état de la structure générale du bâtiment situé au 3990, rue Rocheleau, St-Hubert*, Groupe AGC.com, 9 pages
3. RIVARD, Jean-François (2022), *Description des travaux*, Gestion Dcllic Inc., 1 page
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**