

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Martin de Launière, urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 28 mars 2023

Plan de présentation

5025, boulevard Westley | 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

5025, boulevard Westley | Saint-Hubert

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

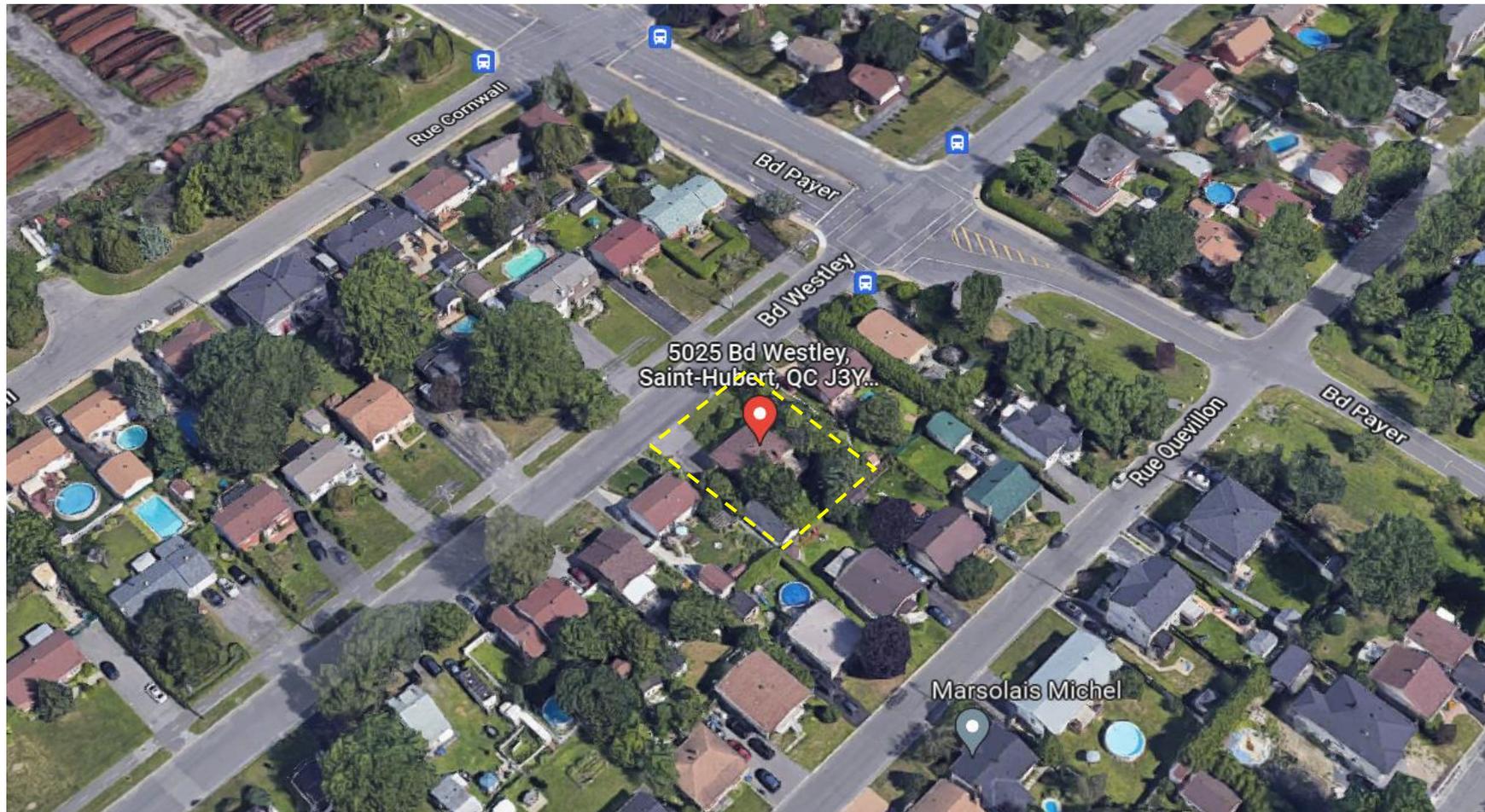
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite entre 1961 et 1966.

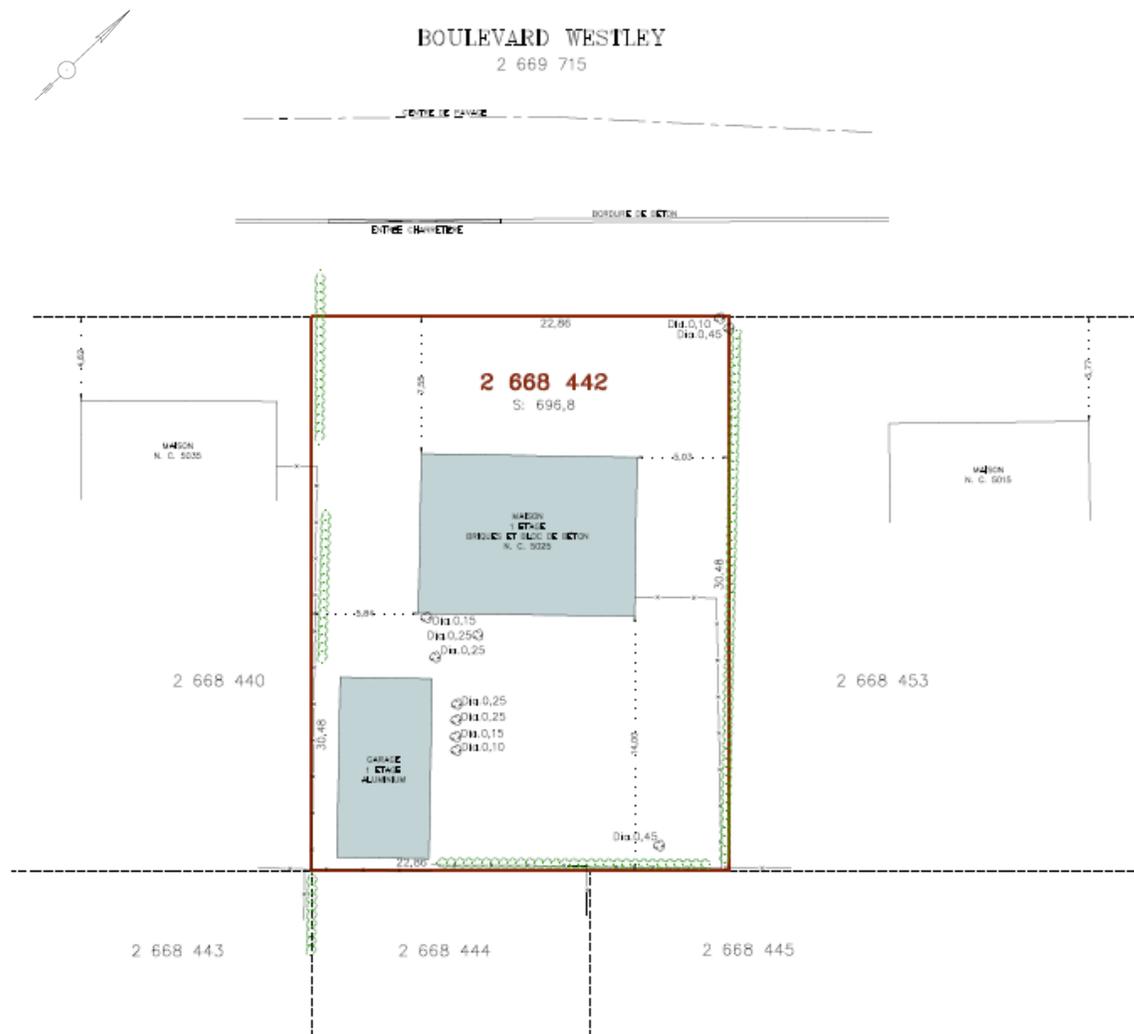
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Bergeron Gagnon inc.

Description

- Maison unifamiliale modeste typique du milieu du 20^e siècle;
- Volume de plan rectangulaire, d'un seul niveau d'occupation et recouvert d'un toit à quatre versants;
- Le bâtiment a très peu été modifié depuis sa construction, ces principales composantes sont d'origine.

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit entre 1961 et 1966.
Contribution à l'histoire locale	Faible Bâtiment représentatif des modèles de bungalows typiquement construits au cours des années 1960.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Bon Aucune modification volumétrique, revêtement extérieur et la plupart des portes et fenêtres sont d'origine.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Aucune Bungalow de facture simple et modeste. Aucune composition architecturale distinctive ni aucune composante d'intérêt.
Contribution à un ensemble à préserver	Bonne Faible gabarit s'intégrant au cadre bâti environnant.
Conclusion	Aucune valeur patrimoniale

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Certaines composantes intérieures et extérieures montrent des signes de détérioration avancée.
Qualité structurale du bâtiment	Fondation : inspection limitée à l'extérieur du bâtiment en raison de la végétation, fissures visibles. Plancher du RDC : cambré, courbé ou affaissé selon certaines sections.
État des principales composantes	Toiture : non inspectée car enjeu de sécurité potentiel. Ouvertures : certaines portes et fenêtres à remplacer. Revêtement extérieur : brique endommagée sur la cheminée. Murs intérieurs et revêtements de plancher à restaurer. Humidité et traces semblables à de la moisissure sur les murs. Amiante soupçonné dans certains planchers et plafonds.
Détérioration observée	Voir extraits du rapport.
Conclusion	Prendre en considération une reconstruction complète.

Rapports d'expertise

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

Extraits du rapport



Brique détériorée sur la cheminée



Végétation abondante sur les façades:
effet abrasif sur les revêtements



Fissures sur la fondation extérieure



Plafond contenant possiblement de
l'amiante



Traces semblables à de la moisissure



Rapports d'expertise

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

Critères	Coût
Fondation (réparation fissures, drain français et membrane d'étanchéité)	45 000\$
Structure (vérification ossature et correction, le cas échéant)	5 000\$
Restauration extérieure (fenestration, correction brique, balcons, toiture, gouttières, aménagement extérieur)	104 000\$
Restauration intérieure (décontamination, refaire la cuisine, la salle de bain, les murs, le sous-sol)	195 000\$
Autres (stripage intérieur et extérieur*, électricité et plomberie)	110 000\$
Total	459 000\$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 133 300\$
Terrain : 203 900\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 421 500\$
Date de la vente: 2022-02-02

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

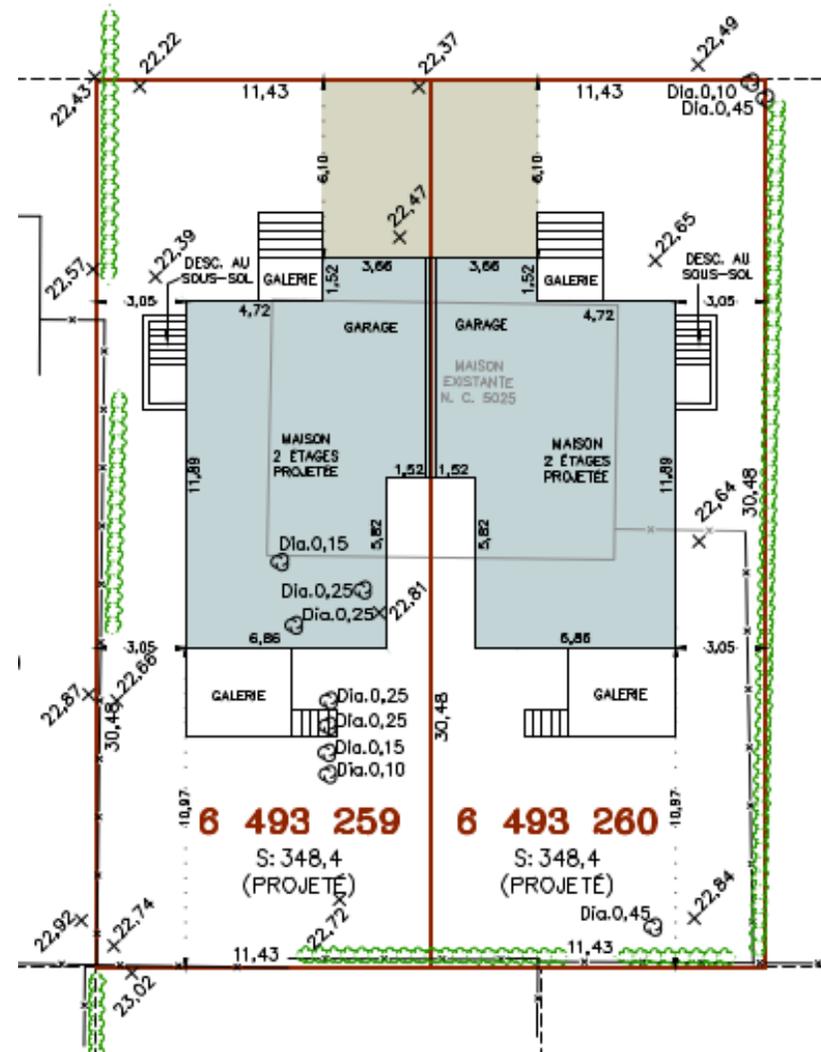
Description



Le projet consiste à construire deux habitations unifamiliales 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



5005



5015



Futur 5025



5035



5045

Rue Westley



5030



5034



5040



5046

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	<p>Faible Selon le rapport d'expertise, certaines composantes intérieures et extérieures montrent des signes de détérioration avancée. On retrouve également de la moisissure, des fissures dans la fondation et plusieurs composantes sur le bâtiment doivent être remplacé (toit, ouvertures, plomberie, murs intérieurs, etc.).</p>
Valeur patrimoniale	<p>Faible Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne comporte pas de valeur patrimoniale. Il s'agit d'un bungalow de facture vraiment très simple et modeste. L'édifice n'offre aucune composition architecturale distinctive ni aucune composante d'intérêt.</p>
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<p>Moyen Selon le rapport d'expertise, le bâtiment n'a pas connu de modifications volumétriques. Les revêtements muraux extérieurs sont d'origine, tout comme la fenêtre composée et la porte en façade avant.</p>
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<p>Moyen Le bâtiment est vacant depuis février 2022. Selon les rapports d'expertise, le bâtiment semble présenter un très mauvais état physique et l'aménagement intérieur du bâtiment serait dans un état lamentable.</p>
Coût de restauration totale	459 000\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	<p>Faible Étant donné l'état de dégradation avancée du bâtiment à l'intérieur, les travaux de restauration du bâtiment sont considérables.</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 unifamiliales; - L'implantation des bâtiments sera de structure jumelée; - L'architecture des bâtiments sera contemporaine; - Les cases de stationnement seront localisées en marge avant; - Le coût de construction estimé pour les 2 bâtiments est de ± 650 840 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Le bâtiment est vacant.

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 voisins sont en implantation isolée et composée de bâtiments de type bungalow d'un étage;
- 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 5025, boulevard Westley, 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° Un garage doit être traité en retrait ou de manière discrète dans l'ensemble. Son importance ne doit pas tendre à dominer la proposition architecturale;
- 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;
- Considérant que les bâtiments voisins sont en implantation isolée et composée de bâtiments de type bungalow d'un étage;
- 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 5025, boulevard Westley, 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° Un garage doit être traité en retrait ou de manière discrète dans l'ensemble. Son importance ne doit pas tendre à dominer la proposition architecturale;
- 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, C. (2022) *Le 5025, boulevard Westley, Longueuil / Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon inc., 21 pages.
2. PELLETIER, G. (2022) *Évaluation des rénovations \ Propriété sise au 5025, rue Westley à St-Hubert*, Gervais Pelletier rénovations Inc., 2 pages.
3. POULIN, R. (2022) *Rapport d'inspection*, Inspection Summum Inc., 58 pages.
4. VILLE DE LONGUEUIL, *Évaluation municipale 2022-2023-2024*

Merci