

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par :Andréanne Lévesque, coordonnatrice à l'urbanisme  
Service de l'urbanisme et du développement durable

# PLAN DE PRÉSENTATION

## 1577, boulevard Laflèche | Secteur Mingan

- 1 Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition
- 2 Coût de reconstruction ou de restauration
- 3 Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé
- 4 Critères d'évaluation de la demande
- 5 Recommandation du Comité de démolition

# IMMEUBLE VISÉ PAR LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

1577, BOULEVARD LAFLÈCHE | SECTEUR MINGAN

# IMMEUBLE VISÉ PAR LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

## DESCRIPTION DU BÂTIMENT EXISTANT



Résidence unifamiliale isolée construite en **1951**

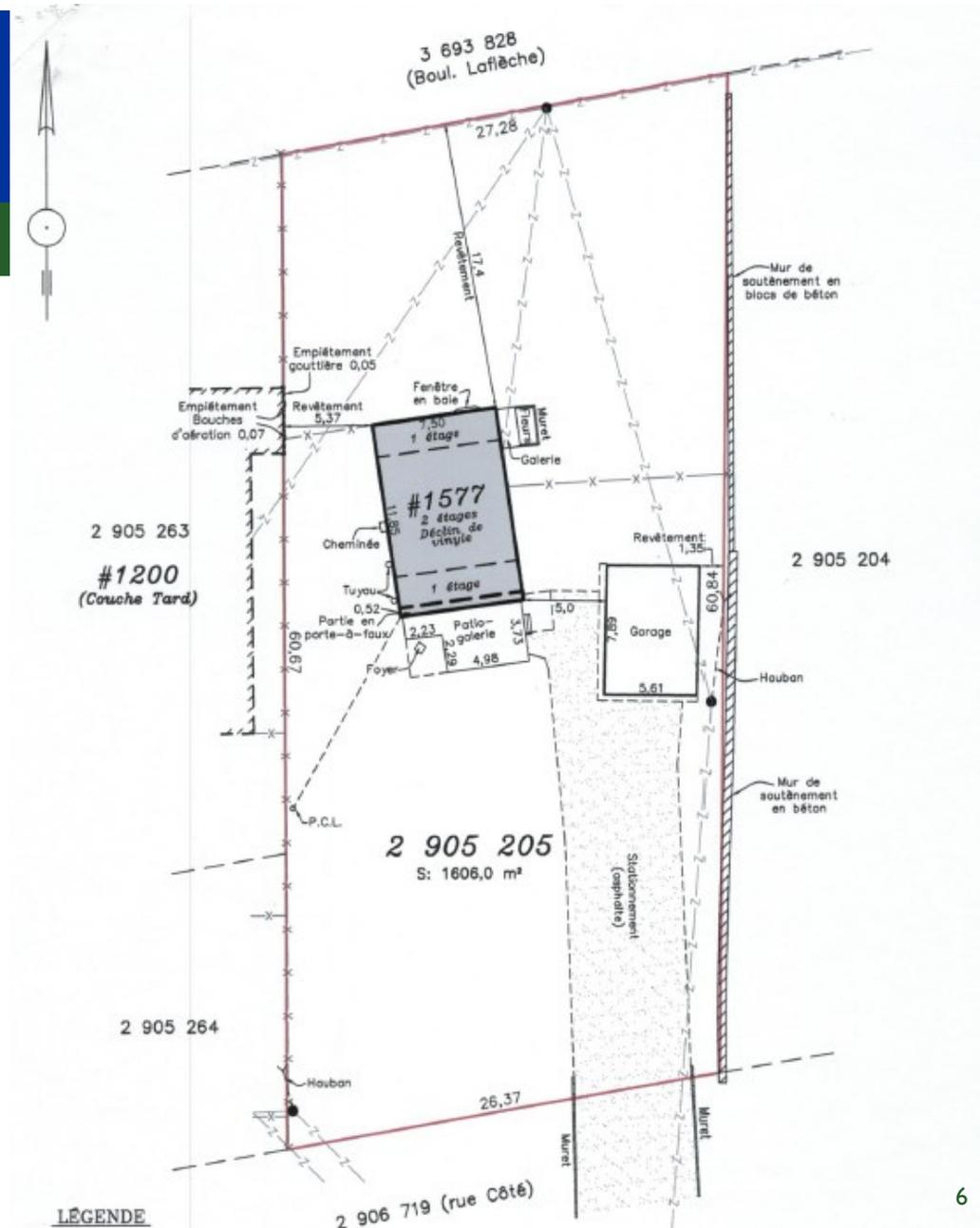
# IMMEUBLE VISÉ PAR LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

## LOCALISATION



# IMMEUBLE VISÉ PAR LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

## IMPLANTATION



# IMMEUBLE VISÉ PAR LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

## HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE

### Description

- La résidence a été construite en 1951 et a toujours conservé l'usage de résidence unifamiliale isolée;
- La partie d'un étage située en cour arrière a été rénovée en 2005;
- Le garage a été érigé en 1985;
- Le bâtiment a été acheté le 3 septembre 2020 par le propriétaire actuel et a cessé d'être entretenu depuis;
- L'extérieur de l'immeuble est en bon état.

# IMMEUBLE VISÉ PAR LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

## HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE



Le bâtiment possède un intérêt architectural ou historique, tant au plan individuel que collectif. La résidence, appartenant initialement par Maurice Parent et sa femme, Pauline Gagné, fait partie des premières résidences à être construites sur le boulevard Laflèche, dans le secteur dit « de la colonie », vers 1950. Ces anciens propriétaires sont les fondateurs du parc de maisons mobiles appelé le Parc-Parent. Les rues y portent d'ailleurs leurs noms.

# IMMEUBLE VISÉ PAR LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

## PHOTOS EXTÉRIEURES DE L'IMMEUBLE



# COÛT DE RECONSTRUCTION OU DE RESTAURATION

## ÉTAT DE LA SITUATION ACTUELLE

- Valeur du bâtiment selon le rôle d'évaluation de 2022 : 139 900 \$.
- 21 novembre 2023 : Bris dans les conduites d'eau, qui a causé un sinistre et beaucoup de dégâts.
- Il y a beaucoup de moisissures à l'intérieur de l'immeuble, en plus des matériaux endommagés par l'eau, ce qui impliquerait une décontamination complète de la résidence et une reconstruction complète des divisions intérieures, de la cuisine et des salles de bain. Le coût de ces travaux de décontamination et de reconstruction serait supérieur à la valeur du bâtiment.

# COÛT DE RECONSTRUCTION OU DE RESTAURATION

## PHOTOS INTÉRIEURES DE L'IMMEUBLE



# COÛT DE RECONSTRUCTION OU DE RESTAURATION

## PHOTOS DE L'INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE (SUITE)



# PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

## DESCRIPTION

- Le projet de démolition du bâtiment du 1577, boulevard Laflèche est requis en préparation d'un projet de reconstruction de la station-service située sur le lot adjacent au 1200, boulevard René-Bélanger;
- La station-service comprendra un lave-auto et un plus grand nombre de pompes, ce qui nécessite un plus grand terrain, et donc, la démolition de la résidence et du bâtiment situé au 1184, boulevard René-Bélanger.

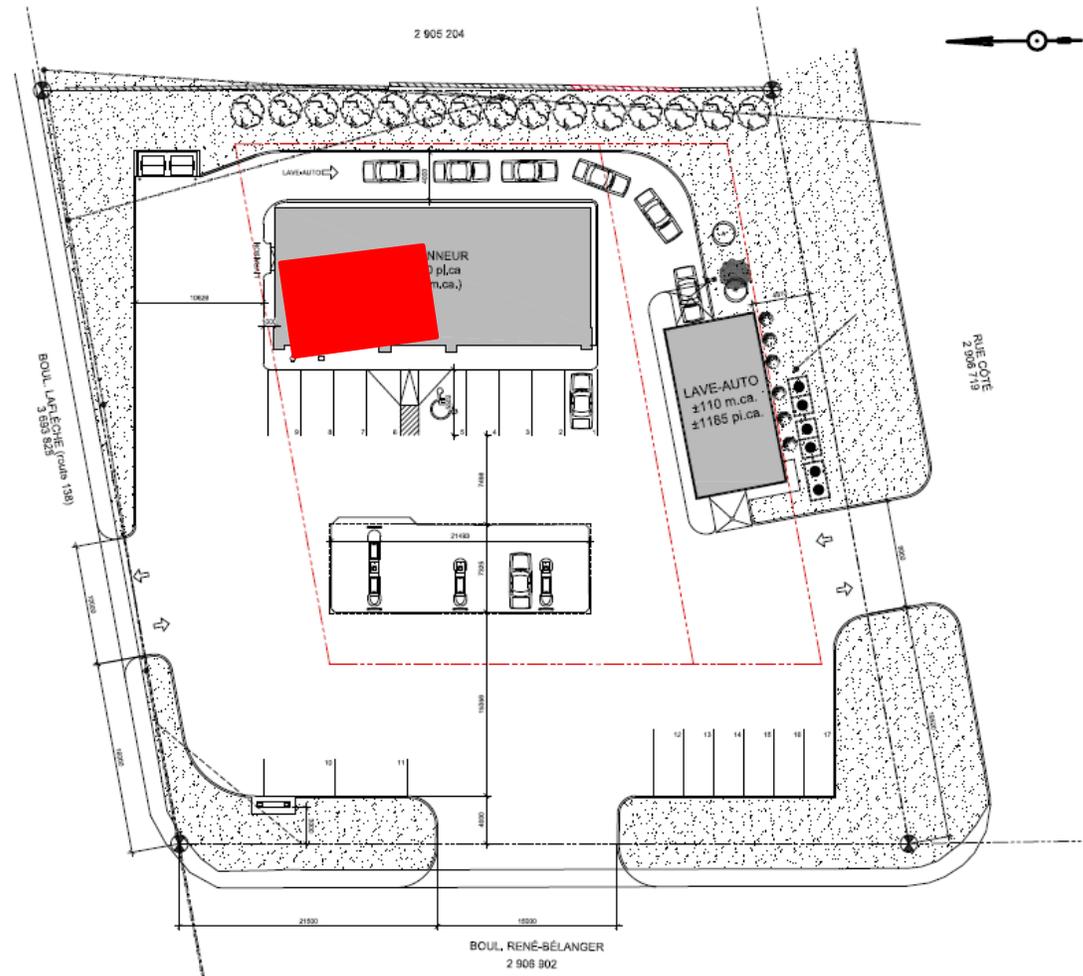
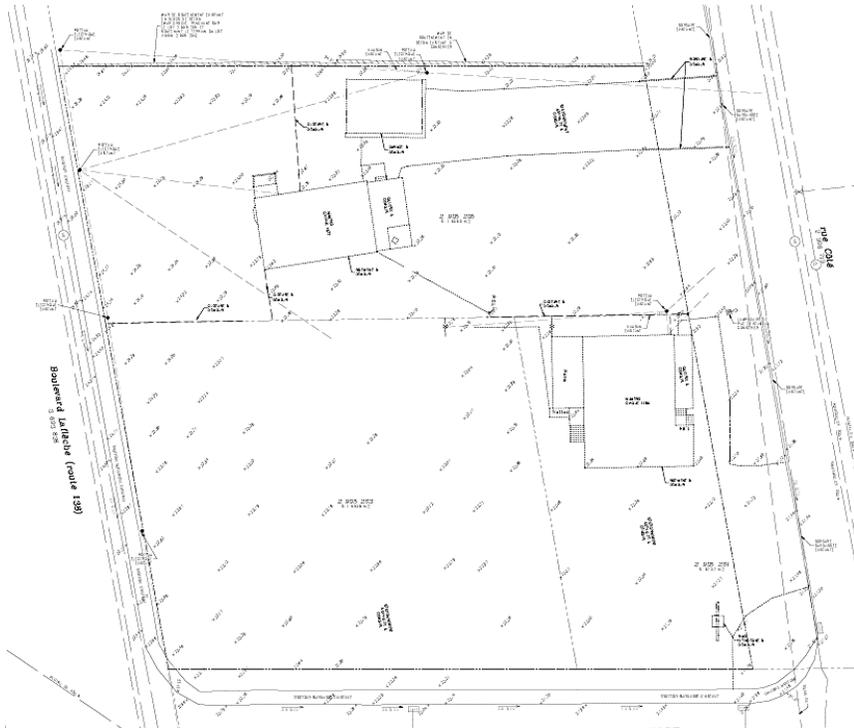


# PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

## PLAN DE L'AMÉNAGEMENT PROPOSÉ



Résidence à démolir



# PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

## INTÉGRATION AU VOISINAGE



# CRITÈRES D'ÉVALUATION DE LA DEMANDE

Critères	Justification
L'état de l'immeuble	Faible. Le bâtiment est inhabité depuis plusieurs années et a cessé d'être entretenu. Le bâtiment est dans un état de détérioration avancé à l'intérieur, même si l'extérieur est encore en bon état.
La détérioration de l'apparence architecturale de l'immeuble, sur le caractère esthétique et la qualité du voisinage	Moyen. L'extérieur de l'immeuble est encore en bon état, malgré l'état intérieur. Le terrain est propre et entretenu pour conserver un aspect minimal de propreté.
L'utilisation projetée du sol dégagé	L'immeuble a été acquis en 2020 en prévision de le démolir pour agrandir le terrain de la station-service. L'immeuble du 1184, boulevard René-Bélanger au aussi été acquis pour la même fin. Le projet est donc de fusionner les 3 lots, permettant de reconstruire à neuf le dépanneur et la station-service et d'ajouter un lave-auto.
Les coûts et efforts estimés d'une éventuelle conservation et restauration du bâtiment eu égard à sa valeur actuelle ainsi que la démonstration que la démolition est inévitable	Élevés. La valeur de l'immeuble est de seulement 139 900 \$. Les travaux de décontamination et de restauration coûteraient probablement plus chers que la valeur de l'immeuble actuellement.
La compatibilité de l'utilisation projetée du terrain avec les usages adjacents et son impact sur la qualité de vie du voisinage	Inchangée. L'usage projeté est compatible avec les usages adjacents, étant donné qu'il est déjà présent. La proximité d'un dépanneur pour le quartier résidentiel est bénéfique pour le voisinage. De plus, comme le terrain donne aussi sur le boulevard Laflèche, l'usage de station-service et de lave-auto est compatible avec l'utilisation commerciale priorisée le long de cette artère.
Si applicable, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires	Non applicable. Aucun locataire depuis l'acquisition de l'immeuble.
Le caractère sécuritaire du bâtiment visé par la démolition	Moyen. L'immeuble est donc sécuritaire de l'extérieur, mais l'accès à l'intérieur n'est pas sécuritaire pour la santé étant donné la quantité importante de moisissures présentes.
L'intérêt architectural ou historique du bâtiment visé par la démolition, tant au plan individuel que collectif	Moyen. La résidence, appartenant initialement par Maurice Parent, fait partie des premières résidences à être construites sur le boulevard Laflèche, dans le secteur dit « de la colonie », vers 1950