

ANNEXES - E
CONDITIONS DU SITE ET IMMEUBLE
ANALYSES

13. ATELIER CHALOUB ARCHITECTES

- ÉTAT DU BATIMENT

- CONTAMINATIONS

- USAGES

- VALEUR HISTORIQUE, ARCHITECTURALE ET ARCHÉOLOGIQUE



E-13



COMITÉ DE DÉMOLITION

4700 rue Saint-Ambroise

RAISONS DE DÉMOLITION DU 4700 RUE SAINT-AMBROISE

1. ÉTAT DU BÂTIMENT

1.1. Murs extérieurs

Sur la partie avant du bâtiment se trouve un revêtement de panneaux de béton préfabriqués. Puisque ces derniers datent de la construction du bâtiment (1966), les attaches à la structure de ces panneaux ne sont pas en acier galvanisés et sont donc dans un état avancé de corrosion. Les plaques en acier rouillées ont également fait éclater le béton des fondations. Les panneaux de béton sont donc à remplacer en totalité, puisque ce problème est répandu sur l'ensemble de cette partie avant.

La partie arrière du bâtiment est recouverte par des panneaux d'amiante blanc. Ce type de revêtement n'est plus autorisé. De plus, de manière généralisée, le revêtement est fissuré, cassé ou bien manquant. Ils sont donc eux aussi à remplacer en totalité.

1.2. Toiture

La toiture du bâtiment actuel est en très mauvais état. Il y a plusieurs endroits où il y a infiltration d'eau. La totalité de la toiture est donc à refaire. Ces infiltrations d'eau ainsi que l'absence d'entretien du bâtiment ont aussi pour effet le développement de moisissure à l'intérieur du bâtiment et sur la toiture. Cet état de moisissure s'est propagé à l'entièreté du bâtiment.

1.3. Structure

La fondation du bâtiment actuel est endommagée à plusieurs endroits dû à la détérioration des panneaux de béton qu'elle supporte. Pour ce qui est de la dalle sur sol, certaines sections sont en mauvais état, il y a plusieurs fissures, des dénivelés et des mouvements évidents (*cf. Rapport de Sylvain Parr*).

2. CONTAMINATION

2.1. Sols contaminés

Actuellement les sols sont contaminés au-dessus de la Classe C (*cf. Évaluation Environnementale Phase I et II de DEC ENVIRO*), ce qui ne convient ni à un usage résidentiel, ni commercial. Il faut donc décontaminer les sols pour pouvoir être conforme aux normes environnementales. Les coûts de décontamination des sols s'élèveraient à **1 106 052 \$** (*cf. Estimation de DEC ENVIRO*).

2.2. Amiante

Le bâtiment présente de l'amiante dans plusieurs éléments : tuile de plancher en vinyle, calorifuge de tuyauterie, calfeutrage de vieilles fenêtres, projection sur les poutres de l'entrepôt, panneaux de fibrociment de l'enveloppe et dans l'isolant des portes coupe-feu (*cf. Rapport MSCA effectué par DEC ENVIRO sur la présence d'amiante*).

2.3. Comparaison coûts de démolition / coûts de conservation et normes sismiques

Dans le cas où nous démolissons le bâtiment, les coûts de démolition seraient de 285 000 & (*cf. Estimation de Tremblay Démolition*) auxquels s'ajoutent les coûts de décontamination des sols de 1 106 052 \$. Ce qui nous fait un total de **1 391 052 \$**.

Dans le cas où nous conservons ce bâtiment, les travaux de décontamination des sols consisteraient à mettre des pieux sous la structure existante puis excaver les sols contaminés. Réaliser ces pieux en sous-œuvre

coûterait 2 600 000 \$ (*cf. Rapport de Sylvain Parr*) auxquels s'ajoutent les coûts de décontamination des sols de 1 106 052 \$. De plus, il faudra par la suite ajouter les coûts de mise aux normes sismiques de 675 000 \$, les coûts de renforts de la structure existante de 275 000 \$ (*cf. Rapport de Sylvain Parr*), les coûts de remise en état de l'enveloppe de 930 000 \$ (40\$/pi²) et les coûts importants liés au retrait de l'amiante qui sont à estimer. Ce qui nous fait un total de **5 586 052 \$** sans compter les coûts liés à l'amiante.

Donc pour conserver une structure toute dégarnie qui vaut 1 800 000 \$, il faut investir plus de 5 586 052 \$. Ni la mezzanine, ni la partie en acier de 60 000 pi² ne sont propices à une réutilisation.

3. USAGES

3.1. Zonage

Le zonage actuel est résidentiel mixte, c'est un droit acquis. Toute construction non résidentielle serait non-conforme.

3.2. Emplacement

L'emplacement du bâtiment actuel ne correspond pas à un usage résidentiel, ni commercial. Il est placé en retrait des rues qui le borde, il n'y a pas d'alignement sur rue, ni du côté de la rue Saint-Ambroise, ni du côté de la rue du Square Sir Georges Étienne Cartier. Il n'est donc pas dans la continuité de la trame urbaine du quartier et n'utilise pas toute la capacité du site.

3.3. Gabarit

Le gabarit du bâtiment actuel ne correspond pas à un usage résidentiel, ni commercial. La largeur du bâtiment fait en sorte qu'il serait impossible d'aménager son centre car n'ayant aucune possibilité d'ensoleillement naturel. Il y aurait donc une perte d'espace considérable de plus de 50% de la superficie du bâtiment.

3.4. Structure

La structure du bâtiment actuel ne correspond pas à un usage résidentiel, ni commercial, à cause d'un espacement aléatoire des colonnes, des hauteurs d'étages différentes selon les parties du bâtiment ou de la hauteur variable des fenêtres. De plus, si on envisage de rajouter des étages à la structure existante, il faudrait la modifier et renforcer dans son entièreté ou la refaire au complet selon les endroits (*cf. Rapport de Sylvain Parr*).

4. VALEUR HISTORIQUE, ARCHITECTURALE ET ARCHÉOLOGIQUE

« En somme, la valeur architecturale du bâtiment actuel est nulle » (*cf. rapport d'évaluation patrimoniale de la firme L'Enclume*). De plus, d'un point de vue construction, le bâtiment est dans un état de détérioration avancé dû au manque d'entretien et à la quasi-absence de matériaux nobles.

Ensuite, étant donné sa récente construction au milieu du siècle dernier, la valeur historique du bâtiment existant est très faible puisque « le bâtiment n'est associé à aucun personnage, institution ou évènement marquants » (*cf. rapport d'évaluation patrimoniale de la firme L'Enclume*).

Et pour terminer « le bâtiment ne possède aucune valeur archéologique » (*cf. rapport d'évaluation patrimoniale de la firme L'Enclume*).

COMPTE TENU DE CE QUE NOUS VENONS D'EXPOSER :

Étant le mauvais état général du bâtiment

Étant la contamination des sols et la présence d'amiante

Étant l'investissement non financièrement viable si conservation du bâtiment existant

Étant l'incompatibilité du bâtiment existant avec un usage résidentiel

Étant l'absence de valeur historique, architecturale et archéologique

NOUS POUVONS CONCLURE QU'IL N'Y A RIEN À CONSERVER DU BÂTIMENT EXISTANT.