



Démolir sept bâtiments résidentiels et un bâtiment commercial		
Adresse	89, 97, 99 et 103-105, boulevard des Allumettières 135 et 136, rue Kent 109 et 111, rue Dollard-des Ormeaux	
Secteur	Hull	
District	Hull-Wright	
Conseiller/Conseillère	Cédric Tessier	
Année de construction	Diverses années	
Classe d'usage	Habitation (h) et Commercial (c)	
Structure de bâtiment	Isolée	
Nombre de logements	18	
Nombre d'étages	Hauteurs variées	
Toiture (revêtement)	Matériaux variés	
Revêtement(s) extérieur(s)	Matériaux variés	
Liste patrimoine bâti	Potentiel	
Valeur patrimoniale	N/A	
État de vétusté	N/A	
Évaluation municipale	1 200 100 \$	
Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
<i>Demandes de démolition n° 53-2002</i>	- Démolir un bâtiment commercial situé aux 103-105, boulevard des Allumettières; - Démolir sept bâtiments résidentiels situés aux : - o 135, rue Kent - o 89, boulevard des Allumettières - o 97, boulevard des Allumettières - o 99, boulevard des Allumettières - o 109, rue Dollard-des-Ormeaux - o 111, rue Dollard-des-Ormeaux - o 136, rue Kent	Recommandé

Contexte
- Deux projets de construction sont déposés pour les sites suivants : Projet Allumettières 1 – 105, boulevard des Allumettières : Tête d’îlot délimitée par le boulevard des Allumettières au nord, la rue Laval à l’ouest et la rue Kent à l’est, comprenant les propriétés suivantes : 103-105, boulevard des Allumettières – actuellement occupée par un bâtiment à usage commercial (ancien salon funéraire); 135, rue Kent – actuellement occupée par un bâtiment résidentiel (3 logements). Projet Allumettières 2 – 95, boulevard des Allumettières : Tête d’îlot délimitée par le boulevard des Allumettières au nord, la rue Kent à l’ouest et la rue Dollard-des Ormeaux à l’est, comprenant les propriétés suivantes : 89, boulevard des Allumettières – actuellement occupée par un bâtiment résidentiel (5 logements); 97, boulevard des Allumettières – actuellement occupée par un bâtiment résidentiel (2 logements) ; 99, boulevard des Allumettières – actuellement occupée par un bâtiment résidentiel (3 logements); 109, rue Dollard-des-Ormeaux – actuellement occupée par un bâtiment résidentiel (1 logement); 111, rue Dollard-des-Ormeaux – actuellement occupée par un bâtiment résidentiel (3 logements); 136, rue Kent – actuellement occupée par un bâtiment résidentiel (1 logement). - Les projets de remplacement nécessitent la démolition de ces huit bâtiments.

Nature des projets de remplacement :

- Les projets consistent à construire deux bâtiments de dix étages comprenant chacun 121 logements. Les bâtiments prévoient chacun un espace de stationnement souterrain de 70 cases.
- Ces deux projets sont situés dans le secteur de restructuration du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage 4.5 – Boulevards des Allumettières et Maisonneuve où la construction d'un nouveau bâtiment principal requiert l'approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.
- Les deux projets doivent également être approuvés par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, puisqu'ils comptent plus de 100 logements.
- L'autorisation des deux projets de remplacement proposés est conditionnelle à l'entrée en vigueur de la modification au Règlement de zonage dans le but d'augmenter la hauteur de 8 à 10 étages à la zone résidentielle Ha-08-098.

État des bâtiments visés par la demande :

- La majeure partie des bâtiments visés par cette demande présentent des déficiences variant de légères à sérieuses au niveau de la structure, de la mécanique, de l'électricité, de la toiture ou de la finition.
- Aucun des bâtiments existants tel qu'ils ont été construits ne peut être récupéré en tout ou en partie pour le type de constructions projetées.

Potentiel de valeur patrimoniale (selon l'inventaire de 2008) :

- Les deux bâtiments à vocation résidentielle suivants font partie de la liste des édifices d'intérêt patrimonial potentiellement présents à Gatineau :
 - 109, rue Dollard-des-Ormeaux;
 - 136, rue Kent.
- Ces deux bâtiments font partie du site « Allumetière 2 ».
- L'architecte Mireille Asselin a préparé un rapport sur l'état de ces bâtiments, confirmant que les éléments de construction d'origine qui ont constitué le potentiel patrimonial de 2008 ne sont plus présents.
- Les autres immeubles ne font pas partie de l'inventaire et classement du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau de 2008.

Démolition – Démolir un bâtiment commercial et sept bâtiments résidentiels – 89, 97, 99 et 103-105, boulevard des Allumettières, 135 et 136, rue Kent, et 109 et 111, rue Dollard-des-Ormeaux – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la démolition d'un bâtiment commercial aux 103-105, boulevard des Allumettières et sept bâtiments résidentiels aux 89, 97, 99, boulevard des Allumettières, 109 et 111, rue Dollard-des-Ormeaux et 135, 136, rue Kent, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE les deux propriétés situées aux 103-105, boulevard des Allumettières, et 135, rue Kent, constituent la tête d'îlot donnant sur le boulevard des Allumettières entre les rues Laval et Kent et le projet de remplacement nommé « Allumettières 1 », portera l'adresse de 105, boulevard des Allumettières;

CONSIDÉRANT QUE les six propriétés situées aux 89, 97 et 99, boulevard des Allumettières, 109 et 111, rue Dollard-des-Ormeaux et 136, rue Kent, constituent la tête d'îlot donnant sur le boulevard des Allumettières entre les rues Kent et Dollard-des-Ormeaux et le projet de remplacement nommé « Allumettières 2 », portera l'adresse de 95, boulevard des Allumettières;

CONSIDÉRANT QUE les projets de remplacement consistent en la construction de deux bâtiments de dix étages, comptant 121 logements chacun et des espaces de stationnement souterrain;

CONSIDÉRANT QUE les projets de remplacement doivent être approuvés en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser les projets de remplacement, une modification au Règlement de zonage applicable à la zone résidentielle H-08-098 (nouvelle zone Ha-08-098) est requise afin d'autoriser l'augmentation de la hauteur d'un bâtiment de 8 à 10 étages;

CONSIDÉRANT QUE les bâtiments faisant l'objet de cette demande de démolition ne sont pas des bâtiments patrimoniaux reconnus et ne figurent pas dans l'annexe 6 de l'inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la Ville en 2008 à l'exception des deux bâtiments situés aux 109, rue Dollard-des-Ormeaux, et 136, rue Kent;

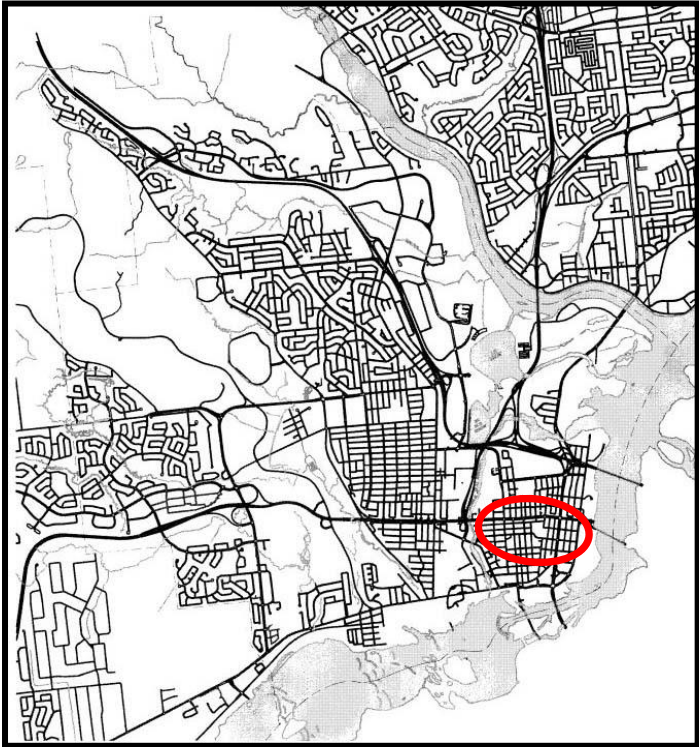
CONSIDÉRANT QUE le rapport sur l'état des deux bâtiments aux 109, rue Dollard-des-Ormeaux, et 136, rue Kent, conclut que les deux bâtiments ont perdu les éléments de construction d'origine qui pouvaient constituer en 2008 le potentiel patrimonial qui les qualifiait à cette liste;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition peut fixer les conditions nécessaires à l'émission d'un certificat de démolition;

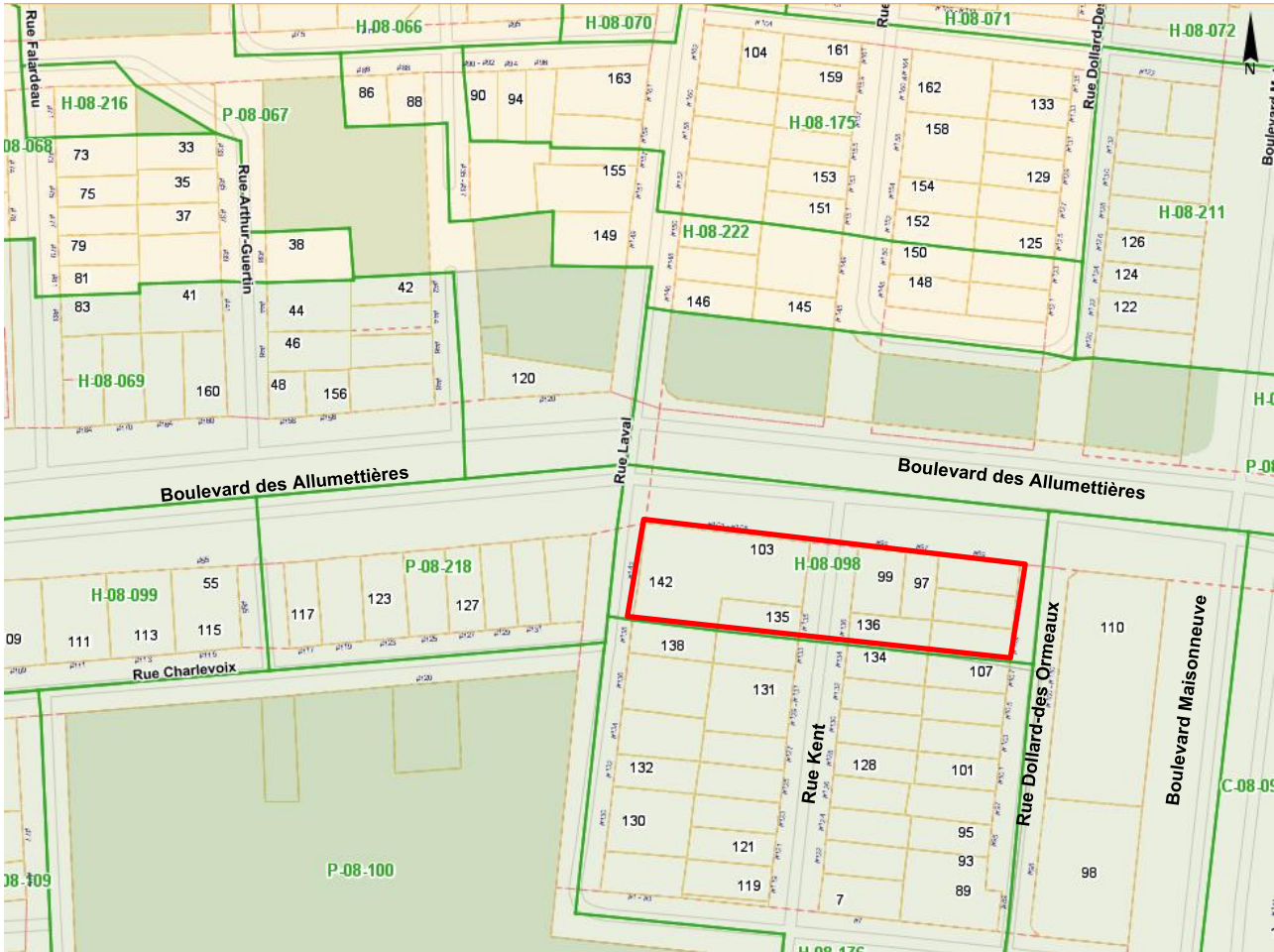
Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux demandes de démolition numéro 53-2002, la démolition d'un bâtiment commercial situé aux 103-105, boulevard des Allumettières, et de sept bâtiments résidentiels situés aux 89, 97, 99, boulevard des Allumettières, 109 et 111, rue Dollard-des-Ormeaux et 135, 136, rue Kent, et ce conditionnellement à :

- L'entrée en vigueur de la modification au règlement de zonage visant à permettre la hauteur maximale des bâtiments dans la zone résidentielle H -08-098 (nouvelle zone Ha-08-098) de 8 à 10 étages;
- L'approbation du projet de remplacement par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005;
- L'acceptation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- La délivrance simultanée des permis de construire et des certificats d'autorisation des travaux de démolition et que cette simultanéité s'applique par site visé par les deux projets de remplacement « Allumertière 1 » et « Allumertière 2 »;
- Le requérant doit effectuer le dépôt des garanties financières irrévocables de 10 000 \$ pour le bâtiment commercial à démolir et de 5 000 \$ pour chacun des bâtiments résidentiels à démolir.

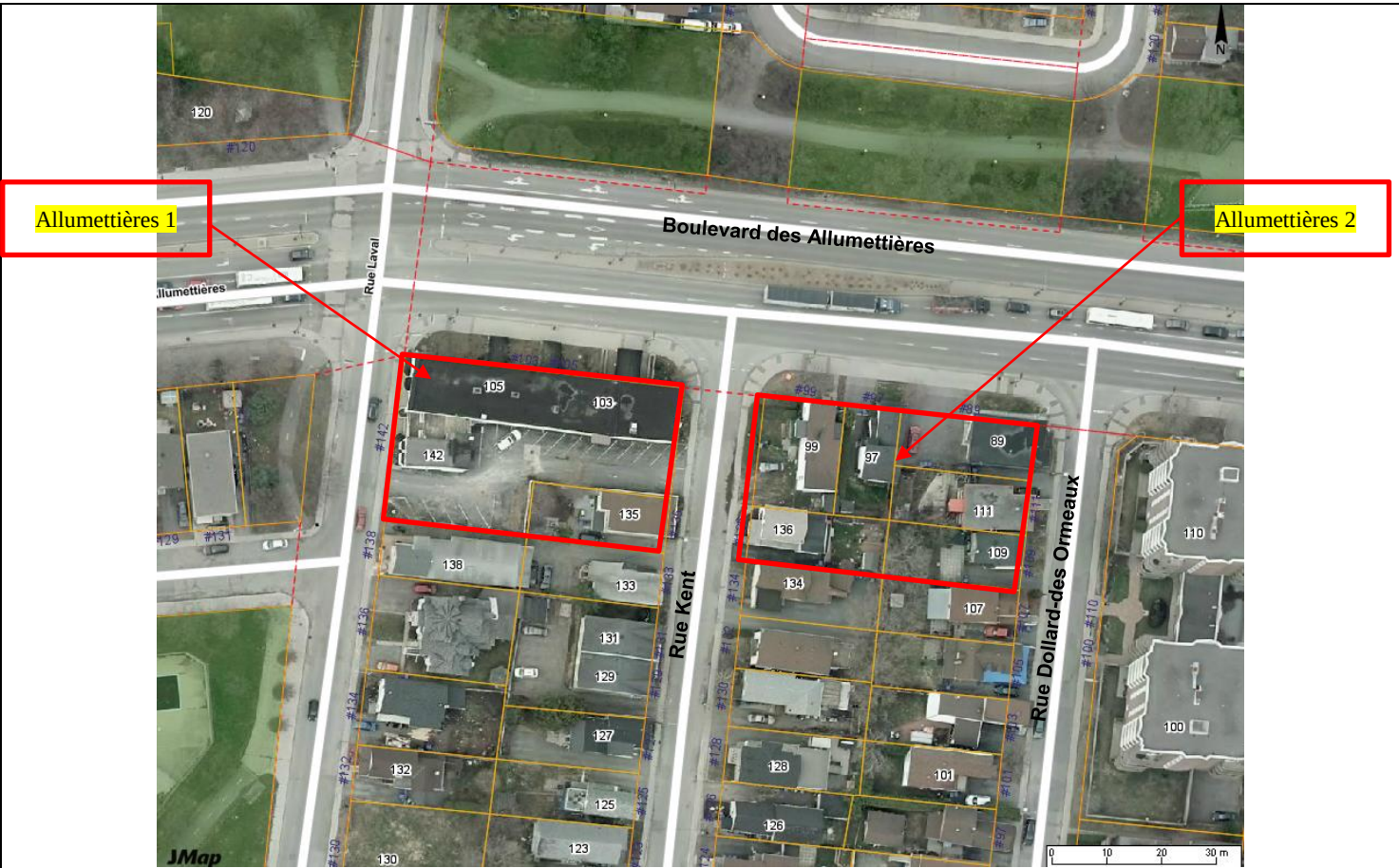
Plan de localisation



Plan de zonage



Plans de localisation et de zonage
95 et 105, boulevard des Allumettières



Projet	# lot	Adresse	Évaluation	Superficie M²	Usage	Nombre de logements
Allumettières 1	1 621 143	103-105, boulevard des Allumettières (adresse secondaire 142, rue Laval)	354 600 \$	1 289,5	Commercial	0
	1 621 147	135, rue Kent	126 500 \$	253,0	Résidentiel	3
	6 365 410	105, boulevard des Allumettières	481 100 \$	1 542,5	Résidentiel	121
Allumettières 2	1 621 160	89, boulevard des Allumettières	113 300 \$	251,8	Résidentiel	5
	1 621 153	97, boulevard des Allumettières	91 600 \$	203,5	Résidentiel	2
	1 621 149	99, boulevard des Allumettières	135 200 \$	300,7	Résidentiel	3
	1 621 158	109, rue Dollard-Des-Ormeaux	126 300 \$	252,6	Résidentiel	1
	1 621 159	111, rue Dollard-Des-Ormeaux	126 300 \$	252,5	Résidentiel	3
	1 621 151	136, rue Kent	126 300 \$	252,5	Résidentiel	1
	6 365 411	95, boulevard des Allumettières	719 000 \$	1 513,6	Résidentiel	121
Total des deux sites			1 200 100 \$	3 056,1	Résidentiel	242
Nombre de logements à démolir						15
Nombre net de nouveaux logements créés						227

Plan des sites et données des propriétés visées par le projet 95 et 105, boulevard des Allumettières



103-105, boulevard des Allumettières – vue de la façade nord donnant sur le boulevard des Allumettières



103-105, boulevard des Allumettières (142 Laval) – vue sur la façade latérale donnant sur la rue Laval



103-105, boulevard des Allumettières – vue sur la façade latérale droite donnant sur la rue Kent



103-105, boulevard des Allumettières – vue sur la cour arrière donnant sur la rue Kent



135, rue Kent – vue sur la façade principale



135, rue Kent – vue sur la façade latérale droite

**Site Allumettières 1 – Photos des bâtiments existants
103-105, boulevard des Allumettières et 135, rue Kent**



89, boulevard des Allumettières – vue des façades avant et latérale droite



97, boulevard des Allumettières – vue de la façade principale



99, boulevard des Allumettières – vue de la façade principale et la façade latérale gauche



136, rue Kent – vue sur la façade principale

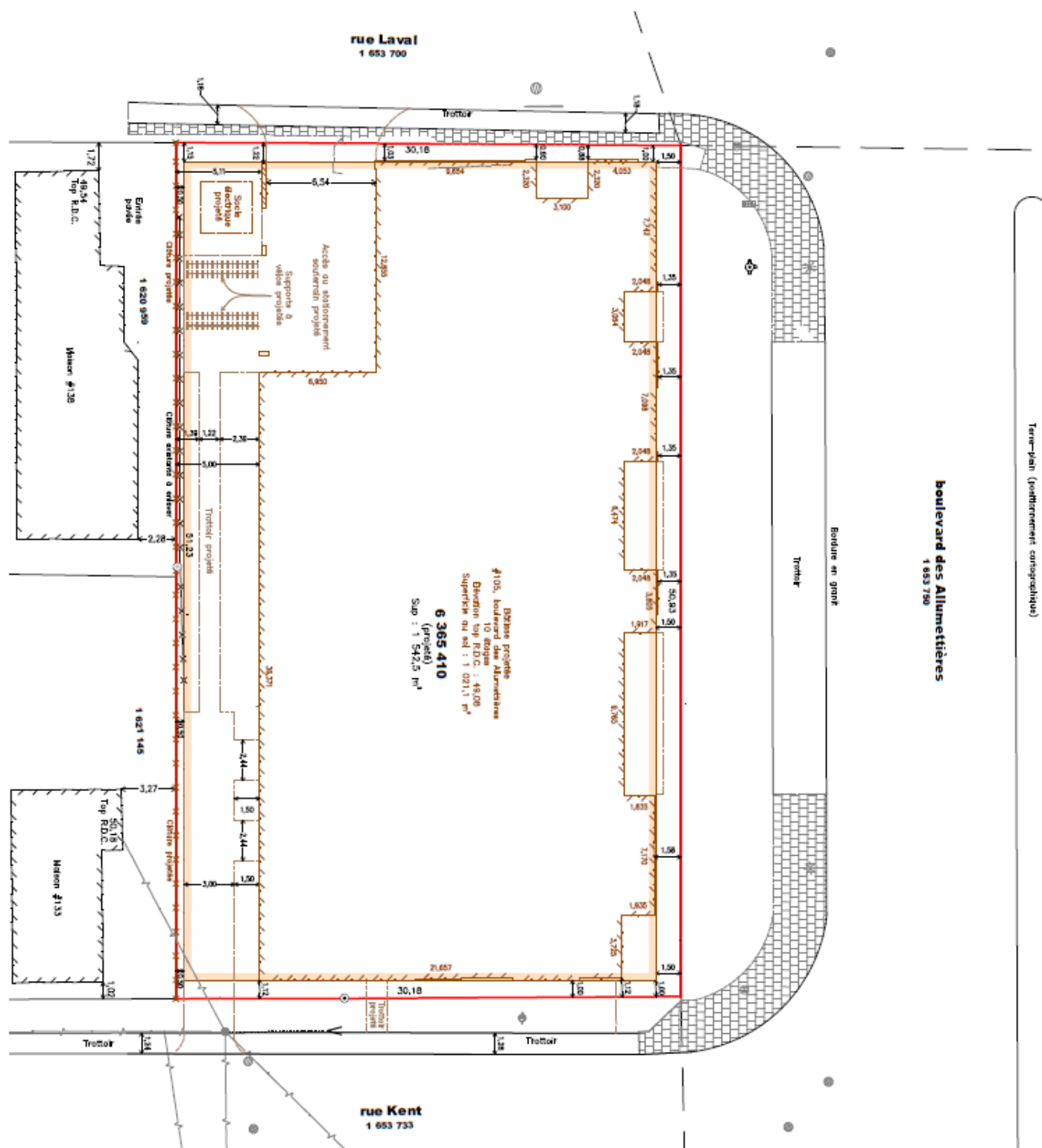


109, rue Dollard-des-Ormeaux – vue sur la façade principale

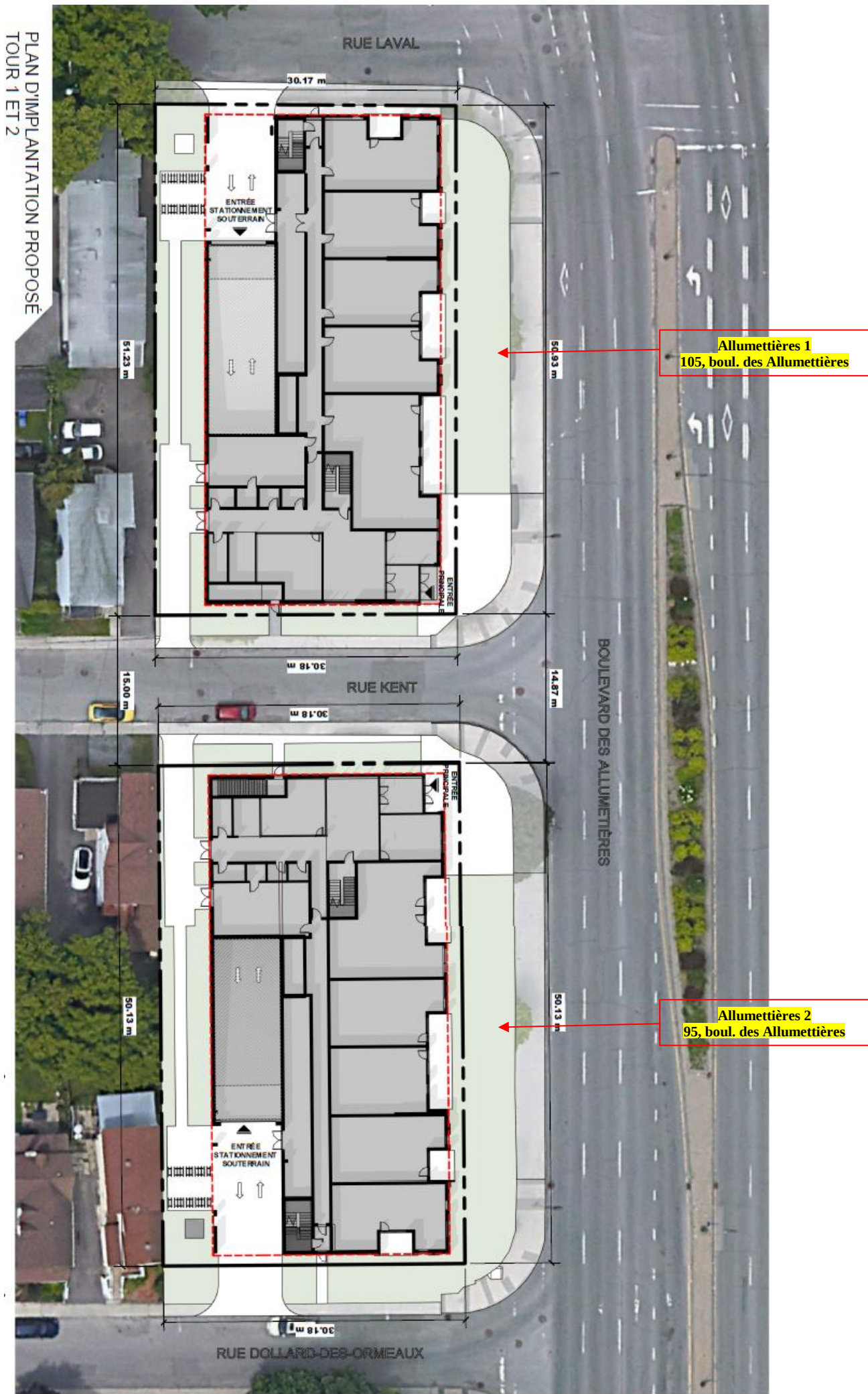


111, rue Dollard-des-Ormeaux – vue sur la façade principale

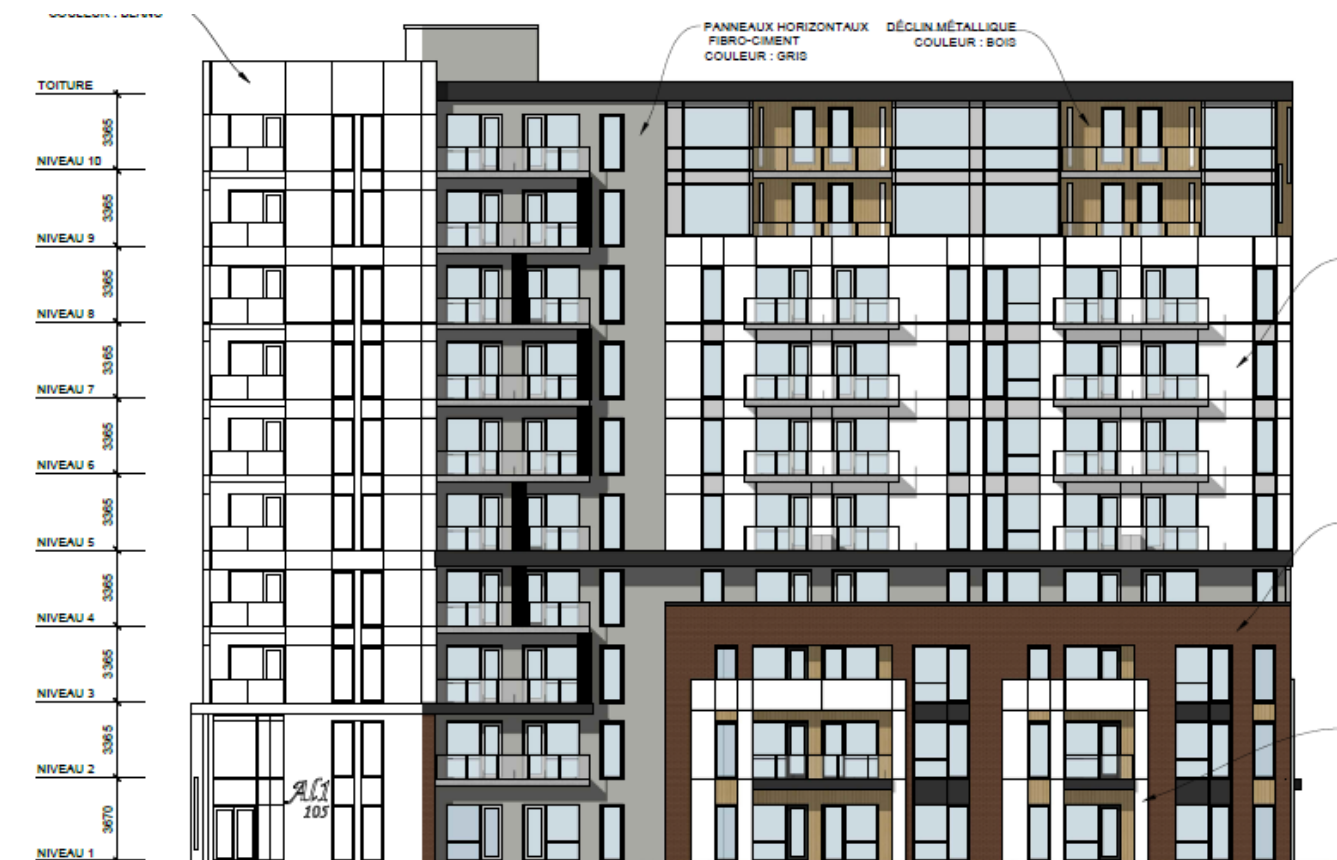
Site Allumettières 2 – Photos des bâtiments existants
89, 97 et 99, boulevard des Allumettières
109 et 111, rue Dollard-des Ormeaux et 136, rue Kent



Allumettières 1 – Plan d'implantation proposé
Steve Tremblay, arpenteur-géomètre
105, boulevard des Allumettières
9 décembre 2020



Plan d'implantation global proposé – Lapalme Rheault architectes + associés
95 et 105, boulevard des Allumettières
9 décembre 2020



Façade principale donnant sur le boulevard des Allumettières – Nord



Façade arrière - sud

Allumettières 1 – Élévations proposées – Lapalme Rheault architectes
+ associés
105, boulevard des Allumettières
9 décembre 2020



Façade latérale gauche donnant sur la rue Kent - Est



Façade latérale droite donnant sur la rue Laval – Ouest

**Allumettières 1 – Élévations proposées – Lapalme Rheault architectes
+ associés
105, boulevard des Allumettières
9 décembre 2020**



Façade principale donnant sur le boulevard de Allumettières – Nord

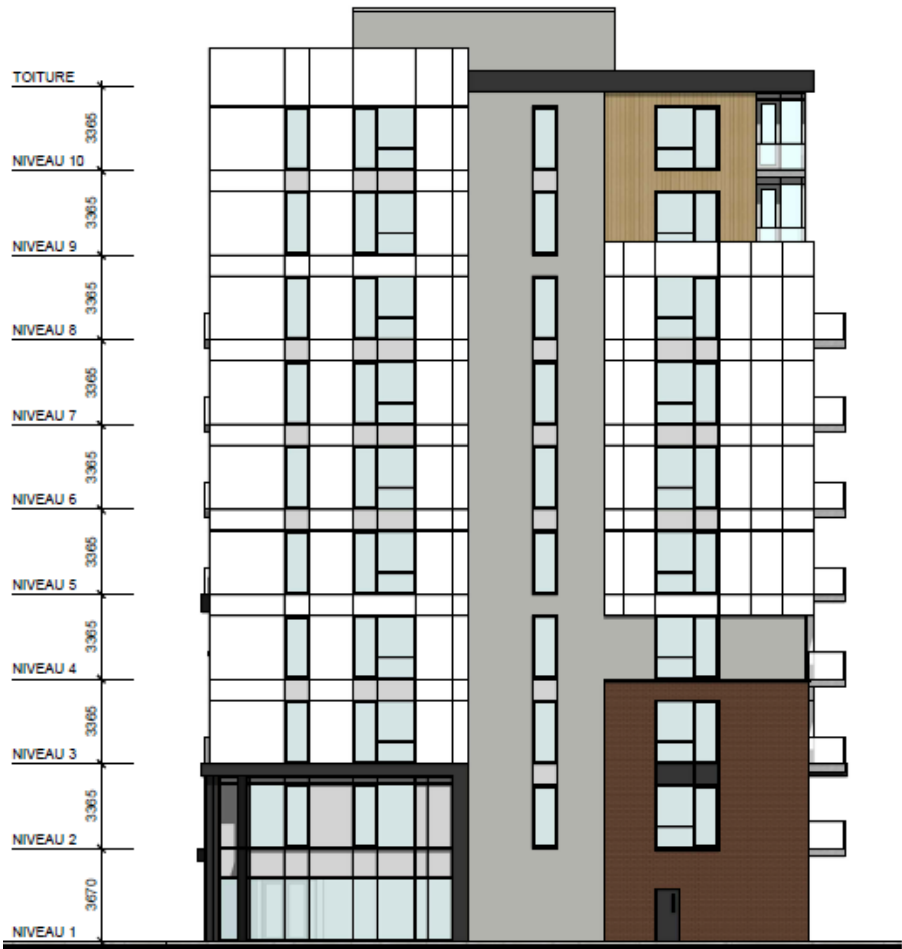


Façade arrière – Sud

**Allumettières 2 – Élévations proposées – Lapalme Rheault architectes
+ associés
95, boulevard des Allumettières
9 décembre 2020**



Façade latérale gauche donnant sur la rue Dollard-des Ormeaux – est



Façade latérale droite donnant sur la rue Kent – ouest

**Allumettières 2 – Élévations proposées – Lapalme Rheault architectes
+ associés
95, boulevard des Allumettières
9 décembre 2020**



Vue en perspective du Allumettières 1 – entrée principale au coin de la rue Kent



Vue en perspective du Allumettières 1 et 2 – façades principales des deux bâtiments



Vue en perspective du Allumettières 1 et 2 – façades arrière des deux bâtiments



**Allumettières 1 et 2 – Vues en perspective – Lapalme Rheault
architectes + associés
95 et 105, boulevard des Allumettières
9 décembre 2020**

CRITÈRES RELATIFS AUX DEMANDES DE DÉMOLITION

Démolition de sept bâtiments résidentiels aux 89, 97 et 99, boulevard des Allumettières
135 et 136, rue Kent
109 et 111, rue Dollard-des Ormeaux

Démolition d'un bâtiment commercial au 103-105, boulevard des Allumettières (Vacant et aucun locataire)

Règlement sur les demandes de démolitions numéro 53-2002			
La décision d'émettre un certificat de démolition doit prendre en considération l'ensemble des critères suivants :			
CRITÈRES	OUI	NON	N/A
1. Un avis informant les passants de la demande de démolition doit être affiché sur l'immeuble visé par la demande au moins 10 jours avant la tenue de la séance du CDD.	☒	☐	☐
2. Un avis de la demande doit être publié dans un journal local au moins 10 jours avant la tenue de la séance du CDD.	☒	☐	☐
3. Le programme de réutilisation du sol dégagé est conforme aux règlements en vigueur. Dans le cas contraire, la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé est assujettie à une approbation par le conseil, soit dans ce cas-ci, par une demande de modification de zonage, de PIIA et d'usage conditionnel. (Un stationnement commercial n'est pas considéré comme étant un programme de réutilisation du sol dégagé).	☒	☐	☐
4. Aucune opposition à la démolition n'a été reçue à la suite de l'affichage sur l'immeuble et de la publication dans un journal local. (La réponse à ce critère sera donnée séance tenante).	☐	☐	☐
5. Les honoraires exigibles ont été payés.	☒	☐	☐
6. La demande de certificat d'autorisation de démolition a été présentée sur le formulaire fourni par la Ville : elle a été complétée, datée et signée par le propriétaire du bâtiment, ou son représentant autorisé.	☒	☐	☐
7. Le propriétaire ou son représentant a informé par courrier recommandé ou certifié tous les locataires du bâtiment visé par la demande de démolition.	☒	☐	☐
8. La copie originale du document intitulé « Avis aux locataires – demande de démolition » a été signée par tous les locataires du bâtiment visé par la démolition.	☒	☐	☐
9. Les conditions de relogement des locataires ont été fournies.	☒	☐	☐

Asselin Architecture inc.

622, boul. L'Ange-Gardien
L'Assomption (Québec) J5W 1S9
asselinarchitecture@videotron.ca

Tél. : 450-589-7915
Fax : 450-589-7114
www.plan-architecte.com

PAR COURRIEL : pcote@sheinergroup.com

L'Assomption, le 25 janvier 2021

Monsieur Pierre Côté
11581902 Canada inc.
4148932 Canada inc.
4119, rue Sherbrooke Ouest
Westmount (Québec) H3Z 1A7

Objet :	avis- état des bâtiments-demande de démolition-Allumettières 1
Projet :	Allumettières 1 & 2
	Gatineau
Dossier :	21-011-3

Monsieur Côté,

Tel que demandé, nous avons inspecté tous les bâtiments dont vous avez demandé la démolition pour la tête d'îlot Allumettières 1 et consulté les documents et bases de données disponibles pour émettre une opinion professionnelle sur les documents déjà annexés ainsi que sur l'état des bâtiments ou leur possible valeur architecturale. Il s'agit du 103-105 des Allumettières et 142 Laval et du 135 Kent

Nous avons l'expertise de projets de conservations et préservation de bâtiments patrimoniaux depuis plus de 30 ans et avons particulièrement rénové des bâtiments ancestraux dans la région de Lanaudière, L'Assomption, Terrebonne, Mascouche en particulier. Le Collège de L'Assomption entre autres, le Vieux Palais de Justice, plusieurs églises.

Nous référons à votre demande de démolition et aux évaluations et photos qui y sont jointes

- Conditions du bâtiment commenté 103-105 allumettières annexe 8
- Photos 103 et 105 annexe 9
- Conditions du bâtiment commenté 135 Kent annexe annexe 11
- Photos du 135kent, annexe 10

Le 103-105 a une date de construction inconnue. C'est un ancien ensemble funéraire. Nous avons constaté lors de notre visite l'état de décrépitude très avancé du bâtiment, il est occupé par des rôdeurs et des animaux et est insalubre. Il y a eu de nombreuses infiltrations non nettoyées ni traitées depuis de nombreuses années à l'évidence. La structure, les finis des murs, plafonds, planchers, sont complètement moisissus dû à de nombreuses infiltrations, au vandalisme et à l'état d'abandon du bâtiment. Nous avons constaté d'innombrables fissures aux murs de brique (au moins 100) ainsi qu'aux

P:\TRANSPÉRT100-POUR PARLER AVEC MIREILLE\24-01-2021_gatineauallumettières 1 MAA avis état des bâtiments.docx

Avis sur l'état des bâtiments à démolir – Site Allumettières 1
Mireille Asselin, architecte
25 janvier 2021

fondations. Une partie de la toiture menace de s'effondrer et une partie du mur est bombée vers l'extérieur. Nous avons commenté la fiche de Silver Management Group sur l'état du bâtiment. Nous ne voyons aucun intérêt à essayer de sauvegarder ce bâtiment. Problème majeurs d'issues, de conformités aux codes de construction et de sécurité incendie. Problèmes majeurs de structure aussi. Il serait à refaire des fondations au toit. Dangereux. Le seul objet d'un petit intérêt est possiblement quelques vitraux, mais nous les avons trouvés quelconques.

Le 135 Kent aurait été construit après 1945. C'est un édifice à logements modeste sans style ni intérêt. Nous avons constaté lors de notre visite l'état de négligence très avancé du bâtiment, certains logements sont pratiquement insalubres. Il y a eu de nombreuses infiltrations par le toit ainsi que par le parement abondamment fissuré. La structure des murs semble attaquée. Probablement aussi celle des planchers et de la fondation. La structure, les finis des murs, plafonds, planchers, sont partiellement moisissés. L'odeur incrustée de cigarette est présente partout. Les galeries et balcons sont à refaire de même que les boiseries. Les issues ne sont pas conformes. Les garde-corps sont trop bas, L'évaluation faite par la firme Silver Management est à notre avis trop conservatrice et nous évaluons les travaux à plus de 250 000\$ pour refaire et rénover ce bâtiment et son site.

Nous n'avons pas trouvé de citation historique, patrimoniale ou architecturale pour ces bâtiments

En conclusion, nous estimons que la valeur historique, architecturale ou patrimoniale est inexistante. Ces bâtiments sont dans un état avancé de décrépitude, particulièrement l'ancien salon funéraire inoccupé. Il est inutile d'évaluer le coût pour réparer le salon, il faudrait le démolir et le reconstruire. Pour le bâtiment locatif du 135 Kent, il a une valeur moitié moindre que les travaux qu'il faudrait faire pour le rendre conforme et décent. Il est donc préférable aussi de le démolir et de reconstruire pour augmenter la valeur du lieu, restaurer l'environnement et pour donner un attrait à d'éventuels locataires car l'état de ces bâtiments dévalue tout ce qui est autour actuellement.

Espérant cet avis à votre satisfaction, nous demeurons à votre disposition si des expertises plus élaborées s'avéraient nécessaires

MA/mr

Mireille Asselin, architecte

CONDITIONS DU BÂTIMENT ET ÉVALUATION
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION
VILLE DE GATINEAU

Adresse:
135 Rue Kent

Matricule:
6632-27-4068

Année de construction:
1946

Évaluation municipale:	
Bâtiment:	\$130,300
Terrain:	\$126,500
Total:	\$256,800

Superficie de plancher:
168.3 m2

Nombre d'étages:
2

Superficie de terrain:
253.00 m2

Nombre d'unités:
3

Commentaires généraux sur le bâtiment:
• Présence potentielle de moisissure requérant une intervention • Dommages dans la salle de bain du sous-sol – infiltration et moisissure • Infiltration d'eau par la toiture (taches) • Gouttières à remplacer et revêtement extérieur en mauvaise condition (agrégat) • Balcon extérieur : besoin de réparations (plancher et plafond) • Capacité et état du panneau électrique à vérifier et absence de prise de type GFI • Revêtements de plancher à remplacer en plusieurs endroits • Forte odeur de cigarette dans l'unité 1 • Faible intérêt architectural et plusieurs réparations requises

Évaluation du bâtiment:				
Items	Condition:			Commentaires
	Bonne	Moyenne	Faible	
Structure du bâtiment		X		
Résistance à l'eau (infiltration)			X	Infiltrations par la toiture
Patio/balcon			X	Voir photos
Revêtements extérieurs			X	À réparer en plusieurs endroits et non esthétiques
Toiture	X			
Dommages fumées/feu		X		Fumée dans l'unité 1
Planchers intérieurs			X	À remplacer en grande majorité
Revêtements muraux intérieurs		X		
Fournaise/mécanique		X		
Électricité		X		
Cuisine – armoires, comptoirs, évier, ...			X	Requiert remise au goût du jour
Salles de bain – armoires, comptoirs, éviers, ...			X	Requiert remise au goût du jour
Portes et fenêtres		X		
Sécurité		X		
Coûts pour rénovation /remise à niveau:	\$177,000			\$60,000 Extérieur - \$117,000 Intérieur

135, rue Kent

CONDITIONS DU BÂTIMENT ET ÉVALUATION
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION
VILLE DE GATINEAU

Adresse:	Matricule:	Année de construction:
135 Rue Kent	6632-27-4068	1946
Évaluation municipale:	Superficie de plancher:	Nombre d'étages:
Bâtiment: \$130,300	168.3 m2	2
Terrain: \$126,500	Superficie de terrain:	Nombre d'unités:
Total: \$256,800	253.00 m2	3

Commentaires généraux sur le bâtiment:
- Présence potentielle de moisissure requérant une intervention - Domage dans la salle de bain du sous-sol – infiltration et moisissure - Infiltration d'eau par la toiture (taches) - Gouttières à remplacer et revêtement extérieur en mauvaise condition (agrégat) - Balcon extérieur : besoin de réparations (plancher et plafond) - Capacité et état du panneau électrique à vérifier et absence de prise de type GFI - Revêtements de plancher à remplacer en plusieurs endroits - Forte odeur de cigarette dans l'unité 1 - Faible intérêt architectural et plusieurs réparations requises

Évaluation du bâtiment:				
Items	Condition:			Commentaires
	Bonne	Moyenne	Faible	
Structure du bâtiment		X	X	TOITURE / FONDATIONS
Résistance à l'eau (infiltration)			X	Infiltrations par la toiture
Patio/balcon			X	Voir photos
Revêtements extérieurs			X	À réparer en plusieurs endroits et non esthétiques
Toiture	X	X		REPARER
Domage fumée/feu		X		Fumeur dans l'unité 1
Planchers intérieurs			X	À remplacer en grande majorité
Revêtements muraux intérieurs		X		
Fournaise/mécanique		X		
Électricité		X		
Cuisine – armoires, comptoirs, éviers, ...			X	Requiert remise au gout du jour
Salles de bain – armoires, comptoirs, éviers, ...			X	Requiert remise au gout du jour
Portes et fenêtres		X		
Sécurité		X		
Coûts pour rénovation /remise à niveau:	\$177,000			\$60,000 Extérieur - \$117,000 Intérieur

Silver Management Group – Mars 2020
1390 Clyde Avenue, Nepean, ON, K2G 3H9

AAI

135, rue Kent

Rapport sur l'état des bâtiments à démolir – Site Allumettières 1
Annoté par Mireille Asselin, architecte
janvier 2021



135, rue Kent

CONDITIONS DU BÂTIMENT ET ÉVALUATION
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION
VILLE DE GATINEAU

Adresse:
103-105 Boul des Allumettières

Matricule:
6632-27-2683

Année de construction:
?

Évaluation municipale:	
Bâtiment:	\$1,215,800
Terrain:	\$334,600
Total:	\$1,570,400

Superficie de plancher:
?

Superficie de terrain:
1 289,50 m2

Nombre d'étages:
2

Nombre d'unités:
3+1

Commentaires généraux sur le bâtiment:
- Salon funéraire: abandonné et vacant depuis plusieurs années - Toiture en très mauvaise condition - Inhabitable et vandalisme intérieur - Revêtement extérieur (surtout en cour arrière) a besoin de plusieurs réparations/être changé

Évaluation du bâtiment:				
Items	Condition:			Commentaires
	Bonne	Moyenne	Faible	
Structure du bâtiment			X	État de délabrement
Résistance à l'eau (infiltration)			X	Infiltrations majeures
Patio/balcon			X	
Revêtements extérieurs			X	Façade arrière en mauvais état
Toiture			X	Très mauvais état
Domage fumée/feu		X		
Planchers intérieurs			X	Remplacement complet requis
Revêtements muraux intérieurs			X	Remplacement complet requis
Fournaise/mécanique			X	Non opérationnel
Électricité			X	Non opérationnel
Cuisine – armoires, comptoirs, évier, ...			X	
Salles de bain – armoires, comptoirs, éviers, ...			X	
Portes et fenêtres			X	Endommagées et barricadées
Sécurité			X	
Coûts pour rénovation /remise à niveau:	À démolir			

103-105, boulevard des Allumettières

CONDITIONS DU BÂTIMENT ET ÉVALUATION
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION
VILLE DE GATINEAU

Adresse:	Matricule:	Année de construction:
103-105 Boul des Allumettières	6632-27-2683	?
Évaluation municipale:	Superficie de plancher:	Nombre d'étages:
Bâtiment: \$1,215,800	?	2
Terrain: \$354,600		
Total: \$1,570,400	Superficie de terrain:	Nombre d'unités:
	1 289,50 m2	5+1

Commentaires généraux sur le bâtiment:
- Salon funéraire: abandonné et vacant depuis plusieurs années - Toiture en très mauvaise condition - Inhabitable et vandalisme intérieur - Revêtement extérieur (surtout en cour arrière) a besoin de plusieurs réparations/être changé - STRUCTURE DANGEREUSE FICHAUX ABONDANTES UNE PARTIE DU TOIT ET UN MUR EXFAÇADE SONT DANGEREUX (DAMAGÉ)

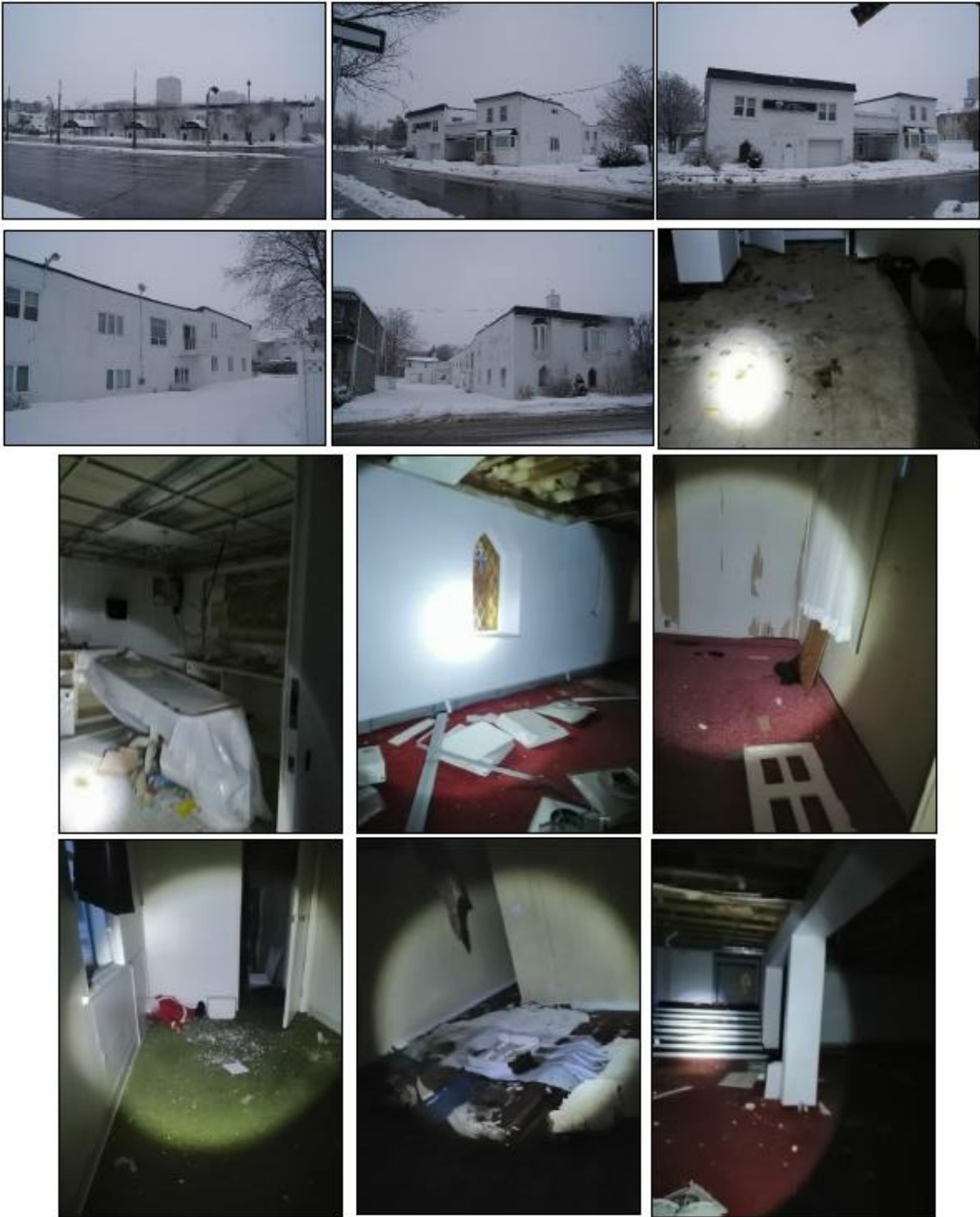
Évaluation du bâtiment:				
Items	Condition:			Commentaires
	Bonne	Moyenne	Faible	
Structure du bâtiment			X	État de délabrement
Résistance à l'eau (infiltration)			X	Infiltrations majeures / INDISSOLUBLES
Patio/balcon			X	
Revêtements extérieurs			X	Façade arrière en mauvais état
Toiture			X	Très mauvais état / MUR DE SÉPARATION
Dommage fumée/feu		X	X	PRÉSENCE DE SAUATS / ANIMAUX
Planchers intérieurs			X	Remplacement complet requis
Revêtements muraux intérieurs			X	Remplacement complet requis
Fournaise/mécanique			X	Non opérationnel
Électricité			X	Non opérationnel
Cuisine – armoires, comptoirs, évier, ...			X	
Salles de bain – armoires, comptoirs, éviers, ...			X	
Portes et fenêtres			X	Endommagées et barricadées
Sécurité			X	ISSUES NON COOPÉRANT /
Coûts pour rénovation /remise à niveau:	À démolir			Système d'égout + D'ÉGOUT

IMPOSSIBLE À RÉPARER
FONDATIONS DÉFICIENTES
STRUCTURE INADÉQUATE
ÉTAT AVANCÉ ET DANGEREUX DE DÉLABÈREMENT

103-105, boulevard des Allumettières

Rapport sur l'état des bâtiments à démolir – Site Allumettières 1
Annoté par Mireille Asselin, architecte
janvier 2021

103-105 Boul des Allumettieres



103-105, boulevard des Allumettières

Asselin Architecture inc.

622, boul. L'Ange-Gardien
L'Assomption (Québec) J5W 1S9
asselinarchitecture@videotron.ca

Tél. : 450-589-7915
Fax : 450-589-7114
www.plan-architecte.com

PAR COURRIEL : pcote@sheinergroup.com

L'Assomption, le 25 janvier 2021

Monsieur Pierre Côté
11581902 Canada inc.
4148932 Canada inc.
4119, rue Sherbrooke Ouest
Westmount (Québec) H3Z 1A7

Objet :	avis- état des bâtiments-demande de démolition-Allumettières 2
Projet :	Allumettières 1 & 2
	Gatineau
Dossier :	21-011-4

Monsieur Côté,

Tel que demandé, nous avons inspecté tous les bâtiments dont vous avez demandé la démolition pour la tête d'îlot allumettières 2 et consulté les documents et bases de données disponibles pour émettre une opinion professionnelle sur les documents déjà annexés ainsi que sur l'état des bâtiments ou leur possible valeur architecturale. Il s'agit du 89, 97 et 99 boulevard des Allumettières, 136, rue Kent et 109 et 111 rue Dollard-des-Ormeaux

Tel que déjà mentionné, nous avons l'expertise de projets de conservation et préservation de bâtiments patrimoniaux depuis plus de 30 ans et avons particulièrement rénové des bâtiments ancestraux dans la région de Lanaudière, L'Assomption, Terrebonne, Mascouche en particulier. Le Collège de L'Assomption entre autres, le Vieux Palais de Justice, plusieurs églises.

Nous référons à votre demande de démolition et aux évaluations et photos qui y sont jointes

- Demande de démolition
- Conditions du bâtiment commenté 89 Allumettières annexe 12
- Photos 89 Allumettières annexe 13
- Conditions du bâtiment commenté 97 Allumettières annexe 14
- Photos 97 Allumettières annexe 15
- Conditions du bâtiment commenté 99 Allumettières annexe 16
- Photos 99 Allumettières annexe 17
- Conditions du bâtiment commenté 109, rue Dollard-des-Ormeaux annexe 18
- Photos 109, rue Dollard-des-Ormeaux annexe 19

P:\TRANSFERT\00-POUR PARLER AVEC MIREILLE\24-01-2021 ostineau/allumettières 2 MAA\avis état des bâtiments.docx

Avis sur l'état des bâtiments à démolir – Site Allumettières 2
Mireille Asselin, architecte
25 janvier 2021

- Conditions du bâtiment commenté 111, rue Dollard-des-Ormeaux annexe 20
- Photos 111, rue Dollard-des-Ormeaux annexe 21

Le 89 Allumettières est un modeste multilogements de condition moyenne. Des travaux de moins de 100 000\$ seraient nécessaires pour le remettre en état mais il ne serait toujours pas au goût du jour. Son environnement n'est pas très intéressant. L'état de quelques logements laisse à désirer. Il y a un travail de mise aux normes à faire pour la sécurité, la résistance thermique et l'insonorisation toutes grandement déficientes.

Le 97 Allumettières a un "look" d'inspiration maison allumettes, sans en avoir toutes les caractéristiques. Les séparations entre les logements ne sont pas conformes et n'ont pas l'insonorisation ni la résistance au feu requise. De plus, il faut passer à travers un autre logement pour une des issues de secours. Il y a des infiltrations au toit et au sous-sol, présence de moisissures et odeurs nauséabondes. Pour le remettre en état, j'évalue les travaux à un minimum de 135 000\$ avec des pertes de pieds carrés locatifs pour corriger les problèmes d'issues, mais on n'arriverait pas encore à un standard moyen de qualité acceptable pour attirer une clientèle moyenne.

Le 99 Allumettieres aurait été construit en 1937. Il n'a pas beaucoup été rénové depuis. Beaucoup de travaux seraient nécessaires pour le remettre au goût du jour et aux normes. J'évalue les travaux correctifs à 140 000\$ soit la valeur actuelle de l'édifice. Il y a pas mal d'infiltrations et beaucoup de moisissures actuellement, surtout par le toit. Le look du bâtiment est assez quelconque, les matériaux de piètre qualité et pas de style intéressant ni particulier. La façade sur la rue Kent est particulièrement négligée et inintéressante, ce côté est d'ailleurs dégagé en grande partie pour un stationnement dont le pavage serait à refaire.

Le 109 Dollard-des-Ormeaux fait l'objet d'un avis distinct.

Le 111 Dollard-des-Ormeaux est typique des petits triplex des années 60 partout au Québec, La pierre de façade est aussi typique de cette période. Elle est en bon état, de bonne qualité et de bel appareil, mais les joints sont à refaire. Il y a des lézardes dans la brique à l'arrière à quelques endroits. Les ouvertures sont aussi typiques de cette époque mais ne sont plus conformes aux normes actuelles d'ouverture et elles ne sont pas très étanches non plus et à remplacer. Les escaliers ne sont pas conformes, étriqués, sans main courantes, pas de dégagement suffisant devant les portes des logements, paliers trop petits, y compris pour les normes de l'époque qui n'ont pas été respectées. La toiture de l'entrée est à la veille de s'effondrer de même que l'issue arrière à refaire. La toiture coule et a causé des moisissures et des dommages importants aux plafonds, aux murs, aux revêtements. Une fenêtre de chambre donne sur un mur aveugle, pas très intéressant et je ne crois pas conforme non plus. La cheminée est en train de tomber. Elle est décollée de 2 pouces du mur en haut. La cour est mal drainée et cause des infiltrations au sous-sol. Il y a un réservoir de mazout qui semble avoir dépassé sa date de remplacement et des fenêtres obstruées par des conduits de mécanique, de gaz et autres à l'arrière. J'évalue les travaux correctifs à environ 20 000\$ pour remettre le bâtiment aux normes et au goût du jour, mais il est possible que la structure soit pourrie à cause d'infiltrations qui n'ont pas été stoppées et corrigées assez tôt.

Nous n'avons pas trouvé de citation historique, patrimoniale ou architecturale pour aucun de ces bâtiments, notre avis pour le 109 a fait l'objet d'un autre rapport.

Avis sur l'état des bâtiments à démolir – Site Allumettières 2
Mireille Asselin, architecte
25 janvier 2021

Asselin Architecture inc.

622, boul. L'Ange-Gardien
L'Assomption (Québec) J5W 1S9
asselinarchitecture@videotron.ca

Tél. : 450-589-7915
Fax : 450-589-7114
www.plan-architecte.com

En conclusion, nous estimons que la valeur historique, architecturale ou patrimoniale est inexistante, ces bâtiments hétéroclites ont aussi une piètre valeur locative car ils sont en très mauvais état. Je ne pense pas que quelqu'un pourrait s'opposer à la démolition de ces bâtiments qui n'ont aucun intérêt architectural et dont la valeur des coûts de restauration dépasse la valeur des édifices pour des résultats escomptés moins qu'ordinaires. Une reconstruction profitant d'un zonage plus dense permettrait de construire une meilleure qualité de bâtiment et d'environnement.

Espérant cet avis à votre satisfaction, nous demeurons à votre disposition si des expertises plus élaborées s'avéraient nécessaires

MA/mr

Mireille Asselin, architecte

Avis sur l'état des bâtiments à démolir – Site Allumettières 2
Mireille Asselin, architecte
25 janvier 2021

CONDITIONS DU BÂTIMENT ET ÉVALUATION
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION
VILLE DE GATINEAU

Adresse:
89 Boul des Allumettières

Matricule:
6632-37-0781

Année de construction:
1903

Évaluation municipale:	
Bâtiment:	\$230,700
Terrain:	\$113,300
Total:	\$344,000

Superficie de plancher:
171,3 m2

Nombre d'étages:
2

Superficie de terrain:
251,80 m2

Nombre d'unités:
3

Commentaires généraux sur le bâtiment:
• Intérieur des unités relativement bien maintenu • Revêtement extérieur endommagé et en mauvaise condition en certains endroits • Gouttières en mauvais état et à remplacer • Rouille sous le balcon • Vieilles fenêtres dans certaines unités • Qualité architecturale limitée • Construit en 1903 et montrant quelques signes d'essoufflement

Évaluation du bâtiment:				
Items	Condition:			Commentaires
	Bonne	Moyenne	Faible	
Structure du bâtiment		X		
Résistance à l'eau (infiltration)	X			
Patio/balcon		X		Rouille
Revêtements extérieurs		X		
Toiture	X			
Dommages fumée/feu	X			
Planchers intérieurs		X		
Revêtements muraux intérieurs		X		
Fumaise/mécanique		X		
Électricité		X		
Cuisine – armoires, comptoirs, évier, ...	X			
Salles de bain – armoires, comptoirs, éviers, ...		X		
Portes et fenêtres	X			
Sécurité		X		Rouille sous le balcon
Coûts pour rénovation /remise à niveau:	\$60,000			\$15,000 Extérieur - \$45,000 Intérieur

89, boulevard des Allumettières

CONDITIONS DU BÂTIMENT ET ÉVALUATION
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION
VILLE DE GATINEAU

Adresse:		Matricule:	Année de construction:
89 Boul des Allumettières		6632-37-0781	1905
Évaluation municipale:		Superficie de plancher:	Nombre d'étages:
Bâtiment:	\$230,700	171,3 m2	2
Terrain:	\$113,300		
Total:	\$344,000	Superficie de terrain:	Nombre d'unités:
		251,80 m2	5

Commentaires généraux sur le bâtiment:	
• Intérieur des unités relativement bien maintenu • Revêtement extérieur endommagé et en mauvaise condition en certains endroits • Gouttières en mauvais état et à remplacer • Rouille sous le balcon • Vieilles fenêtres dans certaines unités • Qualité architecturale limitée • Construit en 1905 et montrant quelques signes d'essoufflement	

- *INCLINÉ*
- *TOITURES*
- *INEXISTANTS*
- *NON CONFORMITÉ, PAS ISSUES, DE L'INSOUPLESATION ET DE L'ISOLATION.*
- *MAUVAIS DRAINAGE / MURS DE SOUTÈLEMENT DÉFAUTES*

Évaluation du bâtiment:				
Items	Condition:			Commentaires
	Bonne	Moyenne	Faible	
Structure du bâtiment		X	X	<i>RISQUES</i>
Résistance à l'eau (infiltration)	X	X		<i>INFILTRATIONS EN FAÇADE</i>
Patio/balcon		X		<i>Rouille / ENTÉE DE L'EAU</i>
Revêtements extérieurs		X		
Toiture	X			
Domage fumée/feu	X			
Planchers intérieurs		X		
Revêtements muraux intérieurs		X		
Fournaise/mécanique		X		<i>PAS INSPECTÉ, PAS DE VENTILATION</i>
Électricité		X		<i>PAS INSPECTÉ</i>
Cuisine – armoires, comptoirs, évier, ...	X			<i>DÉFAUTES</i>
Salles de bain – armoires, comptoirs, éviers, ...		X		
Portes et fenêtres	X			
Sécurité		X		<i>Rouille sous le balcon</i>
Coûts pour rénovation / remise à niveau:		\$60,000		<i>\$15,000 Extérieur - \$45,000 Intérieur</i>

\$410,000
= DRAINAGE
= MUR DE SOUTÈLEMENT

89, boulevard des Allumettières

89 Boul Des Allumettieres



89, boulevard des Allumettières

CONDITIONS DU BÂTIMENT ET ÉVALUATION
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION
VILLE DE GATINEAU

Adresse:
97 Boul des Allumettières

Matricule:
6632-27-8978

Année de construction:
1918

Évaluation municipale:
Bâtiment: \$79,400
Terrain: \$91,600
Total: \$171,000

Superficie de plancher:
124,1 m2

Nombre d'étages:
2

Superficie de terrain:
203,50 m2

Nombre d'unités:
1

Commentaires généraux sur le bâtiment:
- Unité intérieure en mauvais état - Récente infiltration d'eau dans la cuisine. "Réparations" récentes au toit (qualité discutable) - Possible présence de moisissure derrière les murs et plafond – présence de moisissure en bordure des fenêtres - Taches et odeurs partout dans l'unité - Préoccupations au niveau du système électrique: état/capacité du panneau électrique et absence de prise de type GFI - Revêtement extérieur sale et en mauvais état - Canopy (avant-toit) à refaire

Évaluation du bâtiment:				
Items	Condition:			Commentaires
	Bonne	Moyenne	Faible	
Structure du bâtiment		X		
Résistance à l'eau (infiltration)			X	Infiltrations récentes
Patio/balcon		X		
Revêtements extérieurs			X	Sale et endommagé
Toiture			X	Infiltrations récentes
Dommage fumée/feu	X			
Planchers intérieurs		X		
Revêtements muraux intérieurs			X	Réparations nécessaires
Fournaise/mécanique		X		
Électricité		X		
Cuisine – armoires, comptoirs, évier, ...			X	Plafond en mauvais état et style non au goût du jour
Salles de bain – armoires, comptoirs, éviers, ...			X	
Portes et fenêtres	X			
Sécurité		X		
Coûts pour rénovation /remise à niveau:	\$105,000			\$25,000 Extérieur - \$80,000 Intérieur

97, boulevard des Allumettières

CONDITIONS DU BÂTIMENT ET ÉVALUATION
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION
VILLE DE GATINEAU

Adresse:		Matricule:	Année de construction:
97 Boul des Allumettières		6632-27-8978	1918
Évaluation municipale:		Superficie de plancher:	Nombre d'étages:
Bâtiment:	\$79,400	124,1 m2	2
Terrain:	\$91,600		
Total:	\$171,000	Superficie de terrain:	Nombre d'unités:
		203,50 m2	1

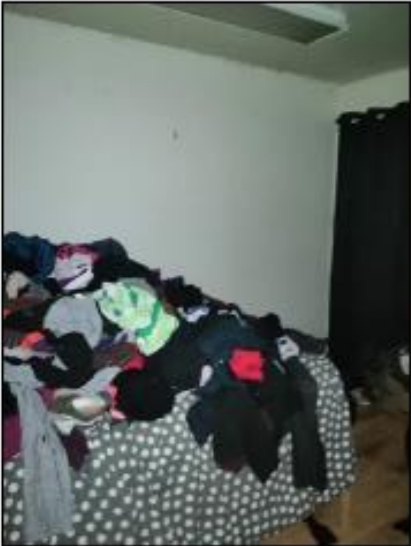
Commentaires généraux sur le bâtiment:
- Unité intérieure en mauvais état - Récente infiltration d'eau dans la cuisine. "Réparations" récentes au toit (qualité discutable) - Possible présence de moisissure derrière les murs et plafond – présence de moisissure en bordure des fenêtres - Taches et odeurs partout dans l'unité - Préoccupations au niveau du système électrique: état/capacité du panneau électrique et absence de prise de type GFI - Revêtement extérieur sale et en mauvais état - Canopy (avant-toit) à refaire

• *FOUNDATIONS*
• *SEPARATION COUDE-FEU NON CONFORME / ISSUES NON CONFORMES.*

Évaluation du bâtiment:				
Items	Condition:			Commentaires
	Bonne	Moyenne	Faible	
Structure du bâtiment		X		<i>INFILTRATIONS TOIT + SOUS SOL</i>
Résistance à l'eau (infiltration)			X	Infiltrations récentes
Patio/balcon		X		
Revêtements extérieurs			X	Sale et endommagé
Toiture			X	Infiltrations récentes
Dommage fumée/feu	X			
Planchers intérieurs		X		
Revêtements muraux intérieurs			X	Réparations nécessaires
Fournaise/mécanique		X		<i>VENTILATION</i>
Électricité		X		
Cuisine – armoires, comptoirs, évier, ...			X	Plafond en mauvais état et style non au goût du jour
Salles de bain – armoires, comptoirs, éviers, ...			X	
Portes et fenêtres	X			
Sécurité		<i>X</i>	<i>X</i>	<i>ISSUE NO SECOURS / SEPARATION COUDE-FEU</i>
Coûts pour rénovation /remise à niveau:		\$105,000 <i>↑ \$135 000</i>		\$25,000 Extérieur - \$80,000 Intérieur

97, boulevard des Allumettières

Rapport sur l'état des bâtiments à démolir – Site Allumettières 2
Annoté par Mireille Asselin, architecte
janvier 2021



97, boulevard des Allumettières

CONDITIONS DU BÂTIMENT ET ÉVALUATION
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION
VILLE DE GATINEAU

Adresse:
99 Boul des Allumettières

Matricule:
6632-27-7679

Année de construction:
1937

Évaluation municipale:	
Bâtiment:	\$140,400
Terrain:	\$135,200
Total:	\$275,600

Superficie de plancher:
188,0 m2

Nombre d'étages:
2

Superficie de terrain:
300,70 m2

Nombre d'unités:
3

Commentaires généraux sur le bâtiment:
• Infiltrations récentes du toit – problème persistant noté par le locataire précédent • Le style général de l'unité n'est pas au goût du jour • Semi sous-sol et portion du sous-sol : exposé à la terre/sol et humidité générale • Sous-sol non fini et en mauvais état • Préoccupations au niveau du système électrique: capacité/état du panneau, filage partout et absence de prise de type GFI • Revêtement extérieur très sale et qualité architecturale globale faible • Portes et fenêtres généralement en bonne condition

Évaluation du bâtiment:				
Items	Condition:			Commentaires
	Bonne	Moyenne	Faible	
Structure du bâtiment		X		Humidité et possibilité de moisissure au sous-sol
Résistance à l'eau (infiltration)			X	
Patio/balcon		X		Réparations requises au fascia
Revêtements extérieurs		X		
Toiture			X	Infiltration d'importance à partir du toit
Domage fumée/feu	X			
Planchers intérieurs		X		Non au gout du jour et à remplacer
Revêtements muraux intérieurs			X	Tuiles au plafond et gypse en mauvais état
Fournaise/mécanique		X		
Électricité		X		
Cuisine – armoires, comptoirs, évier, ...		X		Non au gout du jour et à remplacer
Salles de bain – armoires, comptoirs, éviers, ...		X		Non au gout du jour et à remplacer
Portes et fenêtres	X			Bonne condition
Sécurité		X		
Coûts pour rénovation /remise à niveau:	\$95,000			\$10,000 Extérieur - \$85,000 Intérieur

99, boulevard des Allumettières

Rapport sur l'état des bâtiments à démolir – Site Allumettières 2
Silver Management Group
mars 2020

CONDITIONS DU BÂTIMENT ET ÉVALUATION
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION
VILLE DE GATINEAU

Adresse:	Matricule:	Année de construction:
99 Boul des Allumettières	6632-27-7679	1937
Évaluation municipale:	Superficie de plancher:	Nombre d'étages:
Bâtiment: \$140,400	188,0 m2	2
Terrain: \$135,200	Superficie de terrain:	Nombre d'unités:
Total: \$275,600	300,70 m2	3

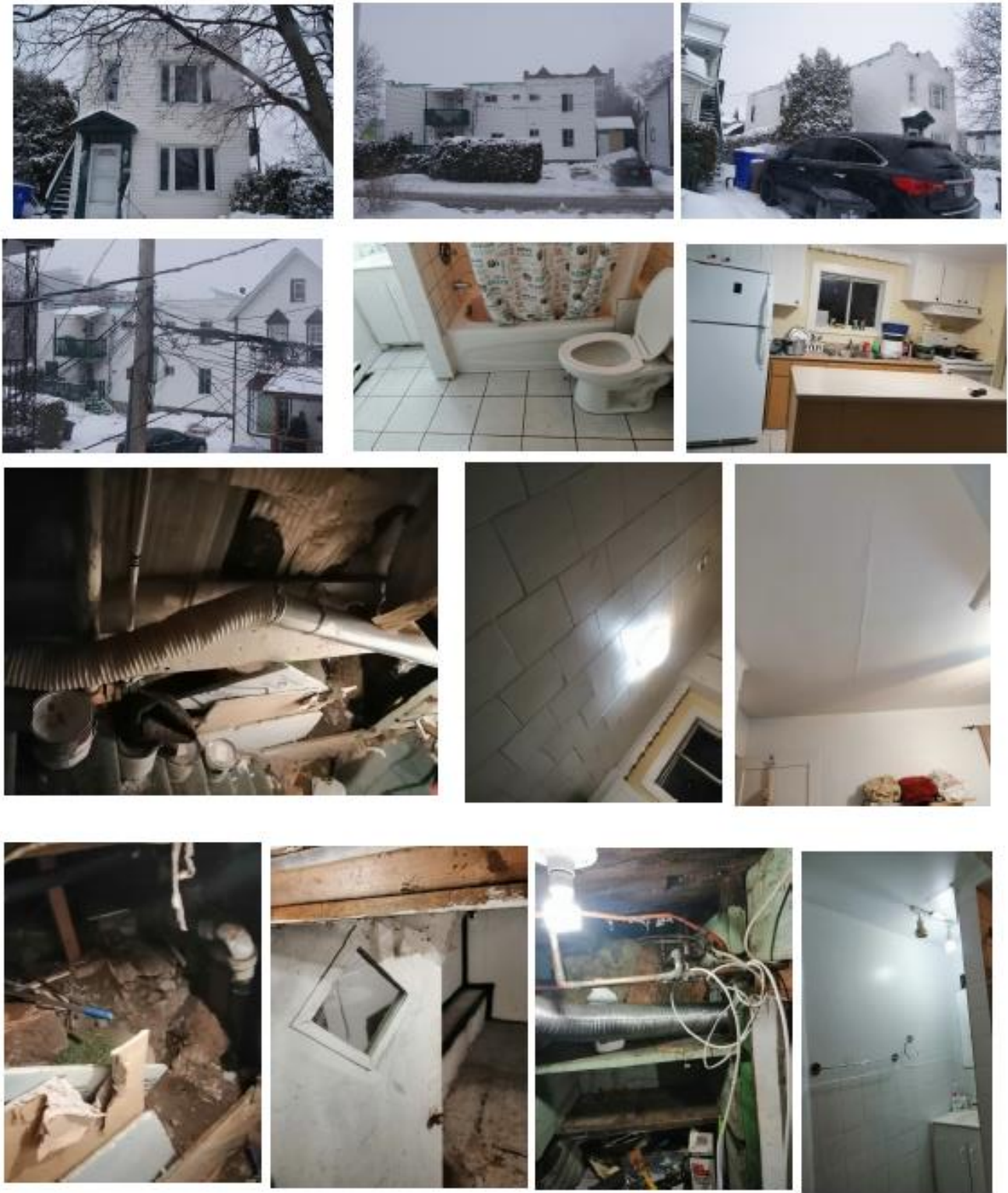
Commentaires généraux sur le bâtiment:
- Infiltrations récentes du toit – problème persistant noté par le locataire précédent - Le style général de l'unité n'est pas au goût du jour / NI BIEN ENTRETENU - Semi sous-sol et portion du sous-sol : exposé à la terre/sol et humidité générale / VIDE SUR SOL - Sous-sol non fini et en mauvais état / MOISISSURES / VERMINES - Préoccupations au niveau du système électrique: capacité/état du panneau, filage partout et absence de prise de type GFI - Revêtement extérieur très sale et qualité architecturale globale faible - Portes et fenêtres généralement en bonne condition / MOYEN - USURE/ONNEMENTS SUR FONDATIONS - BEL ARRAIS EN FAÇADE

Évaluation du bâtiment:				
Items	Condition:			Commentaires
	Bonne	Moyenne	Faible	
Structure du bâtiment		X	X	Humidité et possibilité de moisissure au sous-sol / VERMINES
Résistance à l'eau (infiltration)			X	Toit + FONDATIONS / EXCE D'HUMIDITE
Patio/balcon		X		Réparations requises au fascia / MOYENNE
Revêtements extérieurs		X		
Toiture			X	Infiltration d'importance à partir du toit
Dommage fumée/feu	X			
Planchers intérieurs		X		Non au gout du jour et à remplacer
Revêtements muraux intérieurs			X	Tuiles au plafond et gypse en mauvais état
Fornaise/mécanique		X		NAI / INSPECTE
Électricité		X		" "
Cuisine – armoires, comptoirs, évier, ...		X		Non au gout du jour et à remplacer
Salles de bain – armoires, comptoirs, éviers, ...		X		Non au gout du jour et à remplacer
Portes et fenêtres	X			Bonne condition
Sécurité		X		COUDE-PEU / 1 N'ONNEMENT
Coûts pour rénovation /remise à niveau:	\$95,000 ± 140 000			\$10,000 Extérieur - \$85,000 Intérieur

99, boulevard des Allumettières

Rapport sur l'état des bâtiments à démolir – Site Allumettières 2
Annoté par Mireille Asselin, architecte
janvier 2021

99 Boul des Allumettieres



99, boulevard des Allumettières

CONDITIONS DU BÂTIMENT ET ÉVALUATION
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION
VILLE DE GATINEAU

Adresse:
109 Dollard-des-Ormeaux

Matricule:
6632-37-0461

Année de construction:
1895

Évaluation municipale:	
Bâtiment:	\$56,700
Terrain:	\$126,300
Total:	\$183,000

Superficie de plancher:
100,0 m2

Nombre d'étages:
2

Superficie de terrain:
252,60 m2

Nombre d'unités:
1

Commentaires généraux sur le bâtiment:
• Maison avec sous-sol non fini et gravel/sol exposé – humidité et odeurs • Fissures potentielles dans les murs de fondation (humidité) • Moisissure noire dans la chambre à coucher principale • Probablement un problème avec le toit et des infiltrations • Mains courantes absentes • Dommages visibles par les infiltrations d'eau • Intérêt architectural limité – avant-toit manquant, variété de matériaux, qualité générale, ...

Évaluation du bâtiment:				
Items	Condition:			Commentaires
	Bonne	Moyenne	Faible	
Structure du bâtiment		X		
Résistance à l'eau (infiltration)		X		Infiltration possible toiture / moisissure
Patio/balcon		X		
Revêtements extérieurs		X		
Toiture			X	Infiltration possible
Dommage fumée/feu	X			
Planchers intérieurs		X		
Revêtements muraux intérieurs		X		
Fournaise/mécanique		X		
Électricité		X		
Cuisine – armoires, comptoirs, évier, ...	X			Bonne condition
Salles de bain – armoires, comptoirs, éviers, ...		X		
Portes et fenêtres		X		
Sécurité		X		
Coûts pour rénovation / remise à niveau:	\$100,000			\$15,000 Extérieur - \$85,000 Intérieur / sous-sol

109, rue Dollard-des-Ormeaux

CONDITIONS DU BÂTIMENT ET ÉVALUATION
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION
VILLE DE GATINEAU

Adresse:
109 Dollard-des-Ormeaux

Matricule:
6632-37-0461

Année de construction:
1895

Évaluation municipale:	
Bâtiment:	\$56,700
Terrain:	\$126,300
Total:	\$183,000

Superficie de plancher:
100,0 m2

Nombre d'étages:
2

Superficie de terrain:
252,60 m2

Nombre d'unités:
1

Commentaires généraux sur le bâtiment:
- Maison avec sous-sol non fini et gravel/sol exposé – humidité et odeurs - Fissures potentielles dans les murs de fondation (humidité) - Moisissure noire dans la chambre à coucher principale - Probablement un problème avec le toit et des infiltrations - Mains courantes absentes - Dommages visibles par les infiltrations d'eau - Intérêt architectural limité – avant-toit manquant, variété de matériaux, qualité générale, ...

Évaluation du bâtiment:				
Items	Condition:			Commentaires
	Bonne	Moyenne	Faible	
Structure du bâtiment		X	X	FISSURES / DENIVELES
Résistance à l'eau (infiltration)		X	X	Infiltration possible toiture / moisissure
Patio/balcon		X	X	A RÉFAIRE
Revêtements extérieurs		X	X	A RÉFAIRE + SOFFITES
Toiture			X	Infiltration possible
Dommage fumée/feu	X			
Planchers intérieurs		X	X	
Revêtements muraux intérieurs		X		
Fornaise/mécanique		X		
Électricité		X	X	ILLEGAL
Cuisine – armoires, comptoirs, évier, ...	X			Bonne condition
Salles de bain – armoires, comptoirs, éviers, ...		X		
Portes et fenêtres		X	X	A RÉFAIRE
Sécurité		X	X	
Coûts pour rénovation /remise à niveau:	\$100,000 \$200,000 min			\$15,000 Extérieur - \$85,000 Intérieur /sous-sol FONDATIONS / MURS SOUTÈVEMENT.

109, rue Dollard-des-Ormeaux

109 Dollard-des-Ormeaux



109, rue Dollard-des-Ormeaux

Asselin Architecture inc.

622, boul. L'Ange-Gardien
L'Assomption (Québec) J5W 1S9
asselinarchitecture@videotron.ca

Tél. : 450-589-7915
Fax : 450-589-7114
www.plan-architecte.com

PAR COURRIEL : pcote@shelnargroup.com

L'Assomption, le 25 janvier 2021

Monsieur Pierre Côté
11581902 Canada Inc.
4148932 Canada Inc.
4119, rue Sherbrooke Ouest
Westmount (Québec) H3Z 1A7

Objet :	avis professionnel- valeur patrimoniale 109 Dollard-Des-ormeaux
Projet :	Allumettières 1 & 2
	Gatineau
Dossier :	21-011

Monsieur Côté,

Tel que demandé, nous avons inspecté le 109 Dollard-Des-Ormeaux et consulté les documents et bases de données pour émettre une opinion sur la valeur patrimoniale du bâtiment.

Nous avons l'expertise de projets de conservations et préservation de bâtiments patrimoniaux depuis plus de 30 ans et avons particulièrement rénové des bâtiments patrimoniaux dans la région de Lanaudière, L'Assomption, Terrebonne, Mascouche en particulier

En page 216 de l'Inventaire et classement du patrimoine bâti des consultants Bergeron Gagnon, l'adresse est citée sans fiche descriptive

https://www.gatineau.ca/docs/publications_cartes_statistiques_donnees_ouvertes/publications/20190404_inventaire_classement_patrimoine_bati.pdf

Une fiche de valeur architecturale en annexe.

Conditions du bâtiment et évaluation, Silver Management.

Photos, annexe 3 et annexe 4

On suggère à la fiche de l'Annexe que le bâtiment aurait été construit en 1905. Qu'il a une très faible valeur architecturale et qu'il est très loin de son état d'authenticité. Nous avons constaté lors de notre visite qu'il est effectivement en très mauvais état. Davantage en fait que ce qui a été évalué à la fiche d'Inspection de l'annexe 2 de Silver Management

Avis professionnel- valeur patrimoniale – 109 Dollard-des-Ormeaux
Mireille Asselin, architecte
janvier 2021

que nous avons annotée. Et nous évaluons les travaux à plus du double de cette évaluation.

La façade a été très altérée, seule la pierre artificielle du rez de chaussée en façade est peut-être originale, les joints doivent toutefois être refaits, ils sont en mauvais état, le revêtement en déclin a été refait, n'est pas d'origine, de piètre qualité et est en mauvais état, les soffites et fascias ont été refaits en aluminium. Le toit a été refait en asphalte et il coule actuellement. Il y a d'importantes fissures dans les fondations. Fondations qui ont étrangement été refaites par l'extérieur sans corriger le vide sanitaire qui a des problèmes de moisissures et d'infiltrations.

Nous avons décelé des traces très visibles de moisissures à tous les niveaux à l'intérieur

Il y a un arbre intéressant dans la cour arrière.

Le bâtiment a possiblement gardé sa forme originale, les ouvertures originales mais les portes et fenêtres ne sont aucunement d'origine et ne respectent pas le cachet ni la typologie. La pente de toit semble originale, pas les matériaux, ni les fascias, ni les soffites. Le balcon en façade semble avoir été refait en même temps que les fondations ont été modifiées, à l'origine il ne devait pas être ainsi vers le côté ou ce serait étonnant. Le mur de soutènement est à refaire, le terrain à rehausser à l'arrière se drainant dans la fondation.

L'intérieur a pratiquement tout été renové et rien n'est d'origine ni dans les matériaux, ni dans les revêtements ni dans les éléments.

La plomberie et l'électricité n'ont pas été mis aux normes, mais ne sont pas d'origine non plus,

Nous n'avons pas trouvé de citation historique, patrimoniale ou architecturale qui nous inciterait à pousser plus avant nos recherches ou à donner un intérêt de conservation à ce bâtiment.

Il faut souligner la présence de bâtiments de plus de 6 étages et beaucoup plus volumineux en face sur le reste de toute cette rue, ce qui enlève totalement et le cachet et l'intérêt de remettre à l'état d'origine et de conserver la typologie et l'échelle du bâtiment et du terrain. Les terrains en face sont beaucoup plus larges aussi et ont sans doute fait partie d'une démolition et d'un relotissement pour densification. Il est logique et compréhensible de faire la même chose sur ce côté-ci de la rue. (Voir Google map)

En conclusion, nous estimons que le seul intérêt historique du bâtiment est sa forme carrée et son toit. Moins de 15 % des matériaux, revêtements, éléments architecturaux sont d'origine. Nous évaluons des travaux de remise aux normes, stabilisation structurale et rénovation à plus de 200 000\$ si ce bâtiment était conservé. Sa structure est fragile et ne correspond pas aux normes actuelles.

MA/mr

Mireille Asselin, architecte

109, rue Dollard-des-Ormeaux

Avis professionnel- valeur patrimoniale – 109 Dollard-des-Ormeaux
Mireille Asselin, architecte
janvier 2021

CONDITIONS DU BÂTIMENT ET ÉVALUATION
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION
VILLE DE GATINEAU

Adresse:		Matricule:	Année de construction
111 Dollard-des-Ormeaux		6632-37-0571	1961
Évaluation municipale:		Superficie de plancher:	Nombre d'étages:
Bâtiment:	\$203,100	165,9m2	2
Terrain:	\$126,300		
Total:	\$329,400	Superficie de terrain:	Nombre d'unités:
		252,50m2	3

Commentaires généraux sur le bâtiment:
• Infiltration importante d'eau requérant l'évacuation du locataire. Toiture réparée mais infiltration encore active • Gypse à réparer/remplacer – moisissure, ... • Fenêtres en mauvais état – scellant et fuites • Revêtements de plancher craqué et à remplacer • Trous dans les plafonds vers le grenier • Présence et senteur d'humidité au sous-sol • Problèmes potentiels avec la plomberie et le drainage en général • Avant-toit à réparer et murs de soutènement à vérifier • Réparations/rénovations intérieures importantes

Évaluation du bâtiment:				
Items	Condition:			Commentaires
	Bonne	Moyenne	Faible	
Structure du bâtiment		X		
Résistance à l'eau (infiltration)			X	Infiltrations importantes avec impact sur l'intérieur
Patio/balcon		X		
Revêtements extérieurs	X			Bonne condition (maçonnerie)
Toiture			X	Infiltrations importantes
Dommage fumée/feu	X			
Planchers intérieurs			X	Installation non adéquate et craqués
Revêtements muraux intérieurs			X	Trous dans les plafonds de gypse
Fournaise/mécanique		X		
Électricité		X		
Cuisine – armoires, comptoirs, évier, ...		X		Besoin de remettre au goût du jour
Salles de bain – armoires, comptoirs, éviers, ...		X		Besoin de remettre au goût du jour
Portes et fenêtres		X		
Sécurité			X	Moisissure et humidité
Coûts pour rénovation /remise à niveau:	\$140,000			\$20,000 Extérieur - \$120,000 Intérieur

111, rue Dollard-des-Ormeaux

CONDITIONS DU BÂTIMENT ET ÉVALUATION
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION
VILLE DE GATINEAU

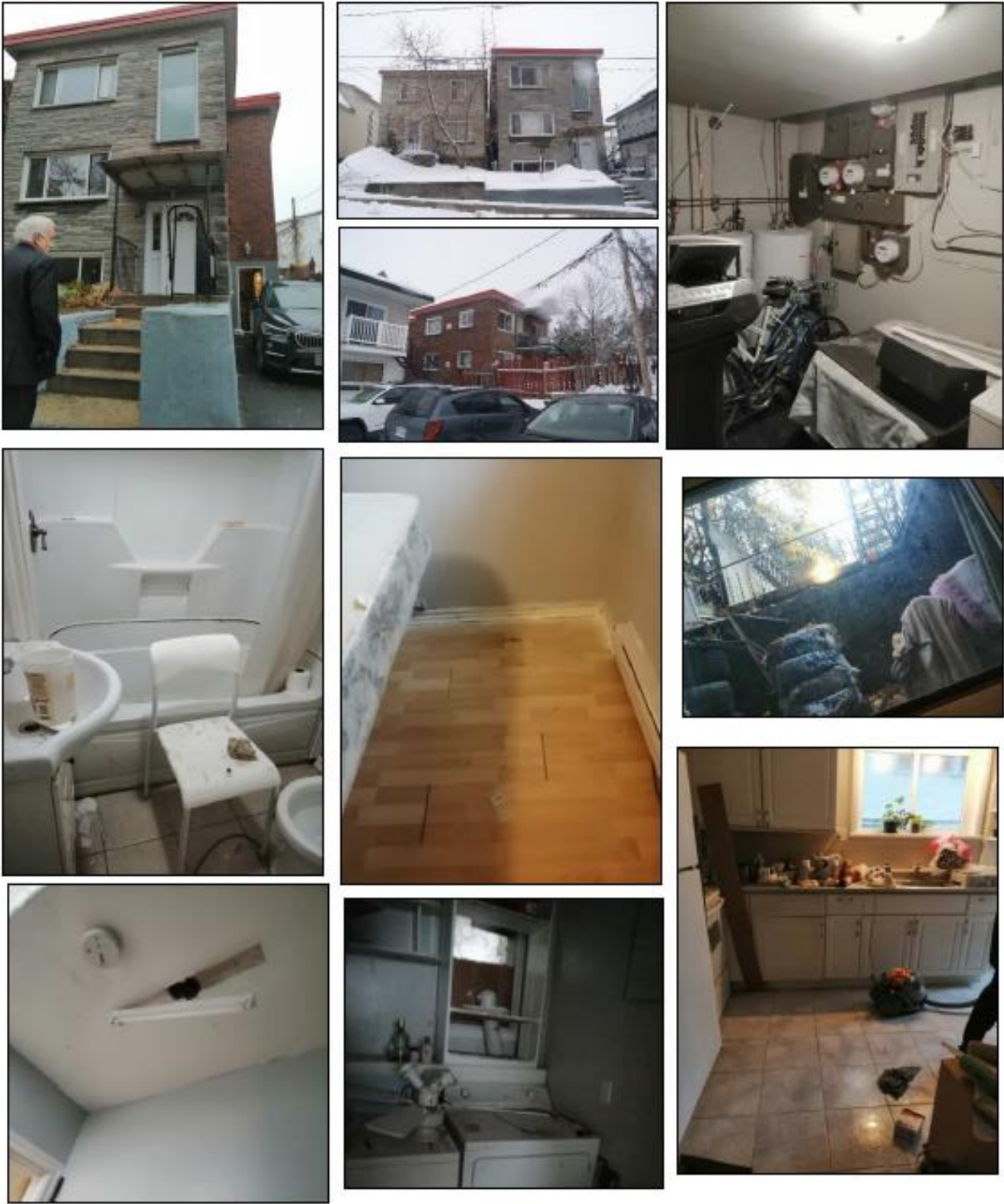
Adresse:	Matricule:	Année de construction
111 Dollard-des-Ormeaux	6632-37-0571	1961
Évaluation municipale:	Superficie de plancher:	Nombre d'étages:
Bâtiment: \$203,10C	165,9m2	2
Terrain: \$126,30C	Superficie de terrain:	Nombre d'unités:
Total: \$329,40C	252,50m2	3

Commentaires généraux sur le bâtiment:
• Infiltration importante d'eau requérant l'évacuation du locataire. Toiture réparée mais infiltration encore active • Gypse à réparer/remplacer – moisissure, ... • Fenêtres en mauvais état – scellant et fuites • Revêtements de plancher craqué et à remplacer • Trous dans les plafonds vers le grenier • Présence et senteur d'humidité au sous-sol • Problèmes potentiels avec la plomberie et le drainage en général • Avant-toit à réparer et murs de soutènement à vérifier • Réparations/rénovations intérieures importantes ISSUES CAUVES, TRAPPE/TO, ESCALIERS TRAP RAVIN NON COUVRANT.

Évaluation du bâtiment:				
Items	Condition:			Commentaires
	Bonne	Moyenne	Faible	
Structure du bâtiment		X		
Résistance à l'eau (infiltration)			X	nfiltrations importantes avec impact sur l'intérieur / moisissures
Patio/balcon		X	X	PRO DE L'EFFONDREMENT.
Revêtements extérieurs	X			Bonne condition (maçonnerie) joint 1A
Toiture			X	Infiltrations importantes ROUILLÉ
Domage fumée/feu	X			
Planchers intérieurs			X	Installation non adéquate et craqués
Revêtements muraux intérieurs			X	Trous dans les plafonds de gypse
Fournaise/mécanique		X		RAI / INSPECTÉ
Électricité		X		!! !!
Cuisine – armoires, comptoirs, évier, ...		X		Besoin de remettre au goût du jour
Salles de bain – armoires, comptoirs, éviers, ...		X		Besoin de remettre au goût du jour
Portes et fenêtres		X		A RÉPARER
Sécurité			X	Moisissure et humidité
Coûts pour rénovation / remise à niveau:	\$140,000 100 000			\$20,000 Extérieur - \$120,000 Intérieur L'ÉTAT DES BÂTIMENTS NON COUVRANT.

111, rue Dollard-des-Ormeaux

111 Dollard-des-Ormeaux



111, rue Dollard-des-Ormeaux

CONDITIONS DU BÂTIMENT ET ÉVALUATION
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION
VILLE DE GATINEAU

Adresse:
136 Rue Kent

Matricule:
6632-27-7964

Année de construction:
1907

Évaluation municipale:	
Bâtiment:	\$77,100
Terrain:	\$126,300
Total:	\$203,400

Superficie de plancher:
133,9 m2

Nombre d'étages:
2

Superficie de terrain:
252,50 m2

Nombre d'unités:
1

Commentaires généraux sur le bâtiment:
• Propriétaire-occupant – bâtiment propre et généralement en bonne condition • Toiture réparée en 2007,2009 et 2010 • Fenêtres et portes assez récentes • Balcon avant en bonne condition • Revêtement extérieur en bonne condition

Évaluation du bâtiment:				
Items	Condition:			Commentaires
	Bonne	Moyenne	Faible	
Structure du bâtiment	X			
Résistance à l'eau (infiltration)	X			
Patio/balcon	X			
Revêtements extérieurs	X			
Toiture		X		
Domage fumée/feu	X			
Planchers intérieurs		X		
Revêtements muraux intérieurs		X		
Fournaise/mécanique		X		
Électricité	X			
Cuisine – armoires, comptoirs, évier, ...		X		
Salles de bain – armoires, comptoirs, éviers, ...	X			
Portes et fenêtres	X			
Sécurité	X			
Coûts pour rénovation /remise à niveau:	\$21,500			\$5,500 Extérieur - 16,000 Intérieur

136, rue Kent

CONDITIONS DU BÂTIMENT ET ÉVALUATION
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION
VILLE DE GATINEAU

Adresse:	Matricule:	Année de construction:
136 Rue Kent	6632-27-7964	1907 +
Évaluation municipale:	Superficie de plancher:	Nombre d'étages:
Bâtiment: \$77,100	133,9 m2	2
Terrain: \$126,300	Superficie de terrain:	Nombre d'unités:
Total: \$203,400	252,50 m2	1

Commentaires généraux sur le bâtiment:
• Propriétaire-occupant – bâtiment propre et généralement en bonne condition • Toiture réparée en 2007,2009 et 2010 • Fenêtres et portes assez récentes • Balcon avant en bonne condition • Revêtement extérieur en bonne condition • <i>INFILTRATIONS</i> • <i>FISSURES + MOUVEMENTS APPARENTS</i> • <i>ÉLÉMENTS DÉCORATIFS ÉCHANGÉS.</i>

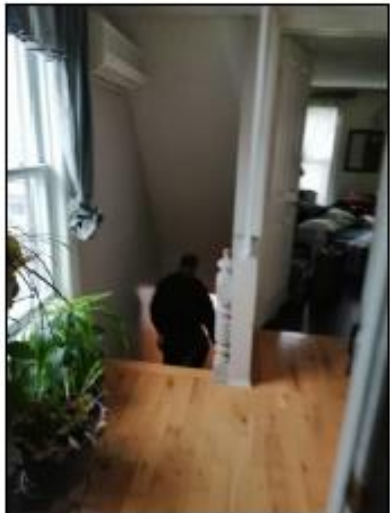
Évaluation du bâtiment:				
Items	Condition:			Commentaires
	Bonne	Moyenne	Faible	
Structure du bâtiment	X		X	<i>FISSURES / MOUVEMENTS / CHARGES.</i>
Résistance à l'eau (infiltration)	X	X		<i>INFILTRATIONS</i>
Patio/balcon	X	X		
Revêtements extérieurs	X			<i>REPARATS</i>
Toiture		X		<i>2010 ENVIRON.</i>
Dommage fumée/feu	X			
Planchers intérieurs		X		
Revêtements muraux intérieurs		X		
Fornaise/mécanique		X		<i>PAS VÉRIFIÉ</i>
Électricité	X			
Cuisine – armoires, comptoirs, évier, ...		X		
Salles de bain – armoires, comptoirs, éviers, ...	X			
Portes et fenêtres	X	X		
Sécurité	X			<i>CHARGES + REPARATIONS.</i>
Coûts pour rénovation /remise à niveau:	\$21,500 <i>675 000+</i>			\$5,500 Extérieur - 16,000 Intérieur <i>+ FONDATIONS + MAINTIENNE + VENTILATION + ISOLATION.</i>

Chiar Aménagement Group – Mars 2020

136, rue Kent

Rapport sur l'état des bâtiments à démolir – Site Allumettières 2
Annoté par Mireille Asselin, architecte
janvier 2021

136 Rue Kent



136, rue Kent

révisé à la hausse ce qui a été évalué à la fiche d'inspection de l'annexe de Silver Management que nous avons annotée. Et nous évaluons les travaux à plus de 75 000\$ pour une mise aux normes et un entretien, mais ce serait davantage si on voulait remettre le bâtiment à son état d'authenticité d'origine.

Nous avons décelé des traces de moisissures aux moellons des fondations

L'aménagement paysager est recherché, le bâtiment très bien entretenu.

En résumé, La façade a été altérée, le revêtement en déclin a été refait, n'est pas d'origine, de moyenne qualité et est en assez bon état, Le toit, les soffites et fascias ont été refaits en aluminium. Le toit a été refait en asphalte. Il y a d'importantes fissures dans les fondations. Fondations qui ont étrangement été refaites par l'extérieur comme une autre maison à proximité, laissant penser à un problème de sol?

Le bâtiment a possiblement gardé sa forme originale, les ouvertures originales mais les portes et fenêtres ne sont aucunement d'origine mais respectent le cachet à part la bow window, Le balcon en façade a été refait mais bien intégré et respectueux. La toiture s'inspire sans doute de l'époque, mais est en bardeau, bois, aluminium et ce n'est pas la structure d'origine.

L'intérieur a pratiquement tout été rénové et le propriétaire l'a fait avec attention, mais sans préserver d'autres détails que la main courante et l'escalier

Nous n'avons pas vérifié la plomberie et l'électricité

Nous n'avons pas trouvé de citations historique, patrimoniale ou architecturale qui nous inciteraient à devoir absolument préserver ce bâtiment, mais il a une forme typique des maisons allumettes "hullloises" et il y en a quelques autres sur la rue, mais elles sont moins bien préservées ou "authentiques" encore, voire trop altérées ou abîmées, que celle-ci. De là d'ailleurs un peu aussi le manque d'intérêt de préservation qui serait rehaussé si la maison faisait partie d'une suite plus intéressante. Elle ne l'est pas.

Le bâtiment de droite, une ancienne maison allumette, a été très mal conservé et entretenu. Il a perdu tout intérêt. Le bâtiment de gauche est tout à fait quelconque et sans intérêt, vraiment sans charme, l'environnement est quelconque, une cour asphaltée, et enlève encore énormément de valeur à l'intérêt de conserver le bâtiment (voir photos et Google map)

Les constructions en face et plus loin sur cette rue sont de même échelle, dans toutes sortes de formes et d'état, ne sont pas d'intérêt urbanistique, architectural et historique non plus, c'est même possiblement la maison qui a le plus de charme sur la rue.

En conclusion, nous estimons que la valeur historique, architecturale ou patrimoniale est très modeste et qu'il existe de très nombreux bâtiments beaucoup plus intéressants et en meilleur état d'authenticité ailleurs dans Gatineau, tel que répertorié dans le document de l'inventaire et classement du patrimoine bâti des consultants Bergeron Gagnon.

Nous avons noté un problème important d'infiltration et de fondations, un problème de capacité portante structurale qui devrait être adressé à un ingénieur en structure si la maison était conservée. Nous avons donc des réserves concernant l'évaluation que nous avons fait de travaux éventuels qui est peut-être trop conservatrice.

MA/mr

Mireille Asselin, architecte

Avis professionnel- valeur patrimoniale – 136 rue Kent
Mireille Asselin, architecte
janvier 2021

Site : Allumettières 1
Bâtiment résidentiel – 135, rue Kent

Sommaire des baux résidentiels existants
(142 Laval et 103-105 des Allumettières : vacant et commercial)

Address/Unit	Street	Postal Code	Name of Tenant(s)	Lease Start	Lease End	Term of Lease
135#1	RUE KENT	J8X 3K5		2/1/2020	1/31/2021	12 m
135#2	RUE KENT	J8X 3K5		7/1/2019	6/30/2020	12 m
135#3	RUE KENT	J8X 3K5		7/1/2020	12/31/2020	6m

Site : Allumettières 2
Bâtiment résidentiel – 89, 97 et 99, boulevard des Allumettières / 109 et 111, rue Dollard-des Ormeaux / 136, rue Kent

Sommaire des baux résidentiels existants

Unit	Street	Postal Code	Tenant	Lease Start	Lease End	Term of Lease
97	BOULEVARD DES ALLUMETTIERES	J8X 1L6		11/1/2019	10/31/2020	12 m
97#B	BOULEVARD DES ALLUMETTIERES	J8X 1L6		6/1/2020	12/31/2020	7 m
99	BOULEVARD DES ALLUMETTIERES	J8X 1L6		8/1/2019	7/31/2020	12 m
99#A	BOULEVARD DES ALLUMETTIERES	J8X 1L6		8/1/2019	7/31/2020	12 m
99#B	BOULEVARD DES ALLUMETTIERES	J8X 1L6		6/1/2019	5/31/2020	12 m
89#1A	BOULEVARD DES ALLUMETTIERES	J8X 1L6		12/1/2018	12/1/2019	12 m
89#1B	BOULEVARD DES ALLUMETTIERES	J8X 1L6				
89#2	BOULEVARD DES ALLUMETTIERES	J8X 1L6		2/1/2018	2/1/2020	24 m
89#3	BOULEVARD DES ALLUMETTIERES	J8X 1L6				
89#4	BOULEVARD DES ALLUMETTIERES	J8X 1L6				
111#1	RUE DOLLARD-DES-ORMEAUX	J8X 3M2				
111#2	RUE DOLLARD-DES-ORMEAUX	J8X 3M2		2/1/2020	1/30/2021	24 m
111#3	RUE DOLLARD-DES-ORMEAUX	J8X 3M2				
109	RUE DOLLARD-DES-ORMEAUX	J8X 3M2		6/1/2020	12/31/2020	6m
136	RUE KENT	J8X 3K6		60 DAY NOTICE		

Sommaire des avis envoyés aux locataires
89, 97 et 99, boulevard des Allumettières / 109 et 111,rue Dollard-des Ormeaux / 135 et 136, rue Kent