

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Marc-André Harel**

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

Date: 21 février 2023

# Plan de présentation

1150, rue Westgate | Vieux-Longueuil

**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

1150, rue Westgate | Vieux-Longueuil

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

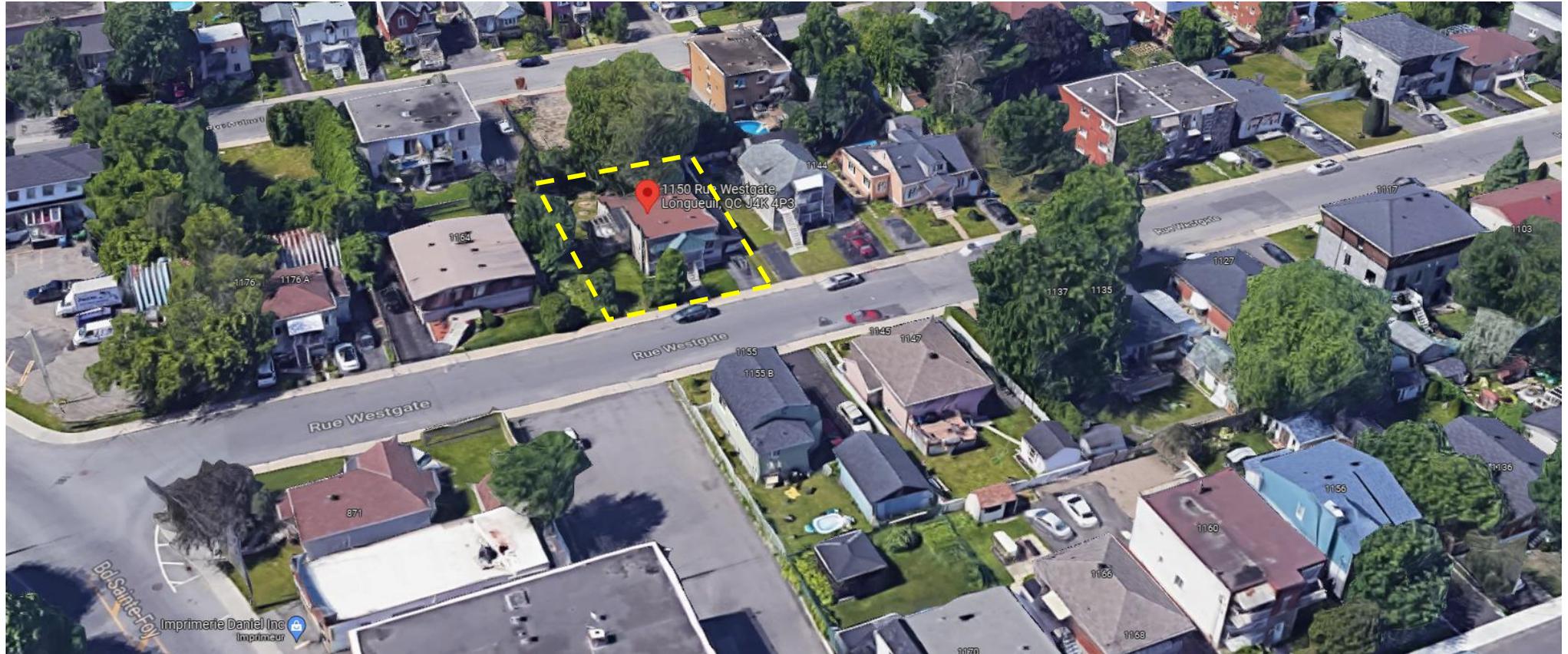
## Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite environ en 1948.

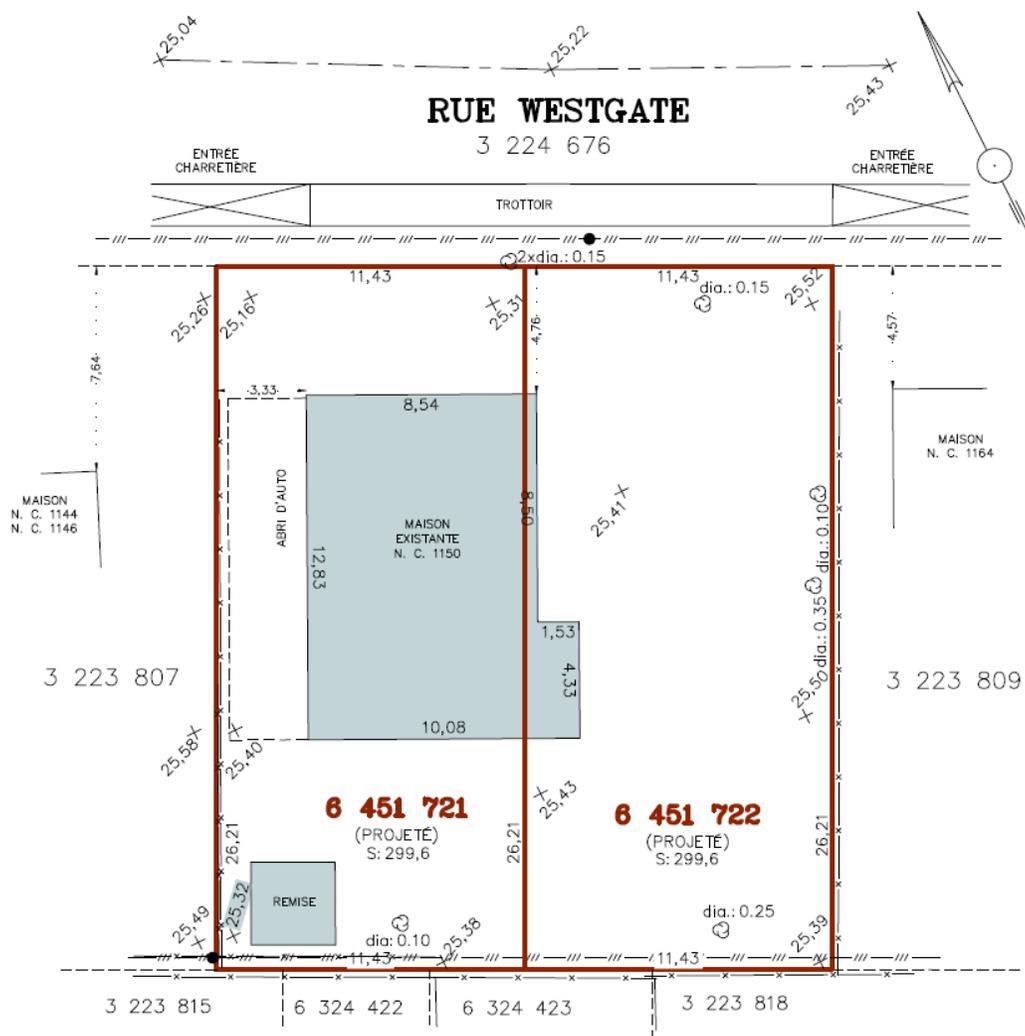
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## 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

### Description

- Modèle d'habitation de type « shoebox » érigé durant la période d'après-guerre;
- Plan au sol rectangulaire, un niveau d'occupation et un toit plat à très faible pente vers l'arrière;
- Maison de facture modeste construite à coût abordable.

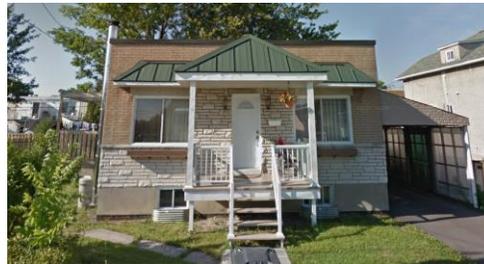
**\*\* La maison a subi une dégradation importante entre 2021 et 2022**



2007



2009



2012



2021



2022

# Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en +/- 1948.
Contribution à l'histoire locale	<b>Faible</b> Témoigne de l'époque de développement du quartier quelques années après la fin de la seconde guerre mondiale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Moyenne</b> - Toit de l'entrée principale refait; - Ouvertures changées; - Pour le reste, il est difficile de déterminer avec exactitude s'il s'agit des composantes d'origine.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Faible</b> Représentatif des édifice de type « shoebox », soit des petites maisons à toit plat, très simples et sans artifice. Le bâtiment n'a aucune ornementation d'intérêt, donc aucune valeur architecturale.
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Faible</b> Typologie et forme de la toiture des bâtiments avoisinants très variés. La cadre bâti est ainsi assez hétérogène.
Conclusion	Aucune valeur patrimoniale associé au bâtiment.

# Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	<b>Faible</b> Bâtiment fortement dégradé à l'intérieur, notamment en raison de signes de destruction.
Qualité structurale du bâtiment	<b>Moyen</b> Aucun constat de déficience majeure sur la structure : <ul style="list-style-type: none"><li>- Infiltration d'eau active au sous-sol à faire corriger pour éviter des dégâts;</li><li>- Fondation: faire appel à un expert pour vérifier une fissure.</li></ul>
État des principales composantes et détériorations observées	<b>Faible</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Toiture: usure normale;</li><li>- Fronton en façade arraché;</li><li>- Abri d'auto: prévoir un remplacement complet;</li><li>- Ouvertures : remplacement de l'ensemble des portes et fenêtres requis;</li><li>- Revêtements extérieurs: la maçonnerie demande quelques correctifs et le stuc semble démontrer des signes de dégradation;</li><li>- Système: travaux importants à faire sur le réseau de plomberie et de distribution électrique, aucun chauffe-eau;</li><li>- Intérieur: les surfaces verticales et horizontales sont en très mauvais état, une reconstruction est requise;</li><li>- Odeur ressemblant à de l'humidité dans l'air.</li></ul>
Conclusion	Une reconstruction complète du bâtiment serait à prendre en considération.

# Rapports d'expertise

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

## Extraits du rapport



Fronton arraché, fenêtres et balcon retirés



Toiture en bonne condition générale



Abri d'auto détérioré



Fissures dans la maçonnerie



Infiltration d'eau



Fissure sur la fondation



État général de l'intérieur du bâtiment



# Rapports d'expertise

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

Critères	Coût
Démolition : stripage intérieur complet, décontamination des infiltrations d'eau	45 000\$
Fondation : réparation des fissures et réfection à l'entrée, drain français et membrane d'étanchéité	50 000\$
Structure : vérification de l'ossature de bois et corrections si nécessaire	5 000\$
Restauration extérieure : nouvelle fenestration, escaliers et balcons, refaire le revêtement extérieur, abri d'auto, marquise et gouttière	176 500\$
Restauration intérieure : nouveaux murs, revêtement de plancher, armoires de cuisine et salle de bain	76 000\$
Équipements: refaire le réseau de distribution électrique, plomberie et appareil	33 000\$
<b>Total</b>	<b>550 500\$</b>

**Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024**

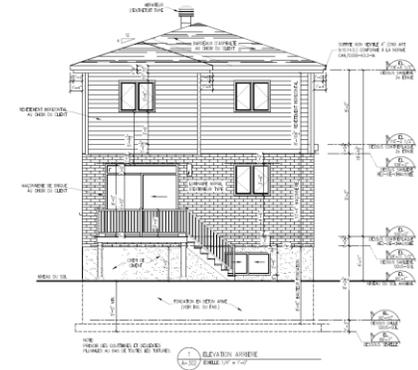
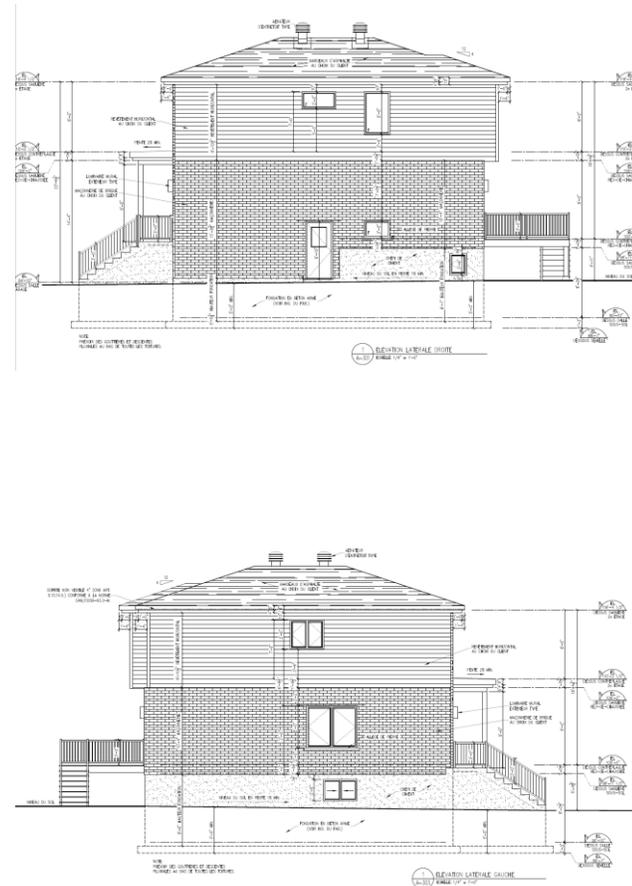
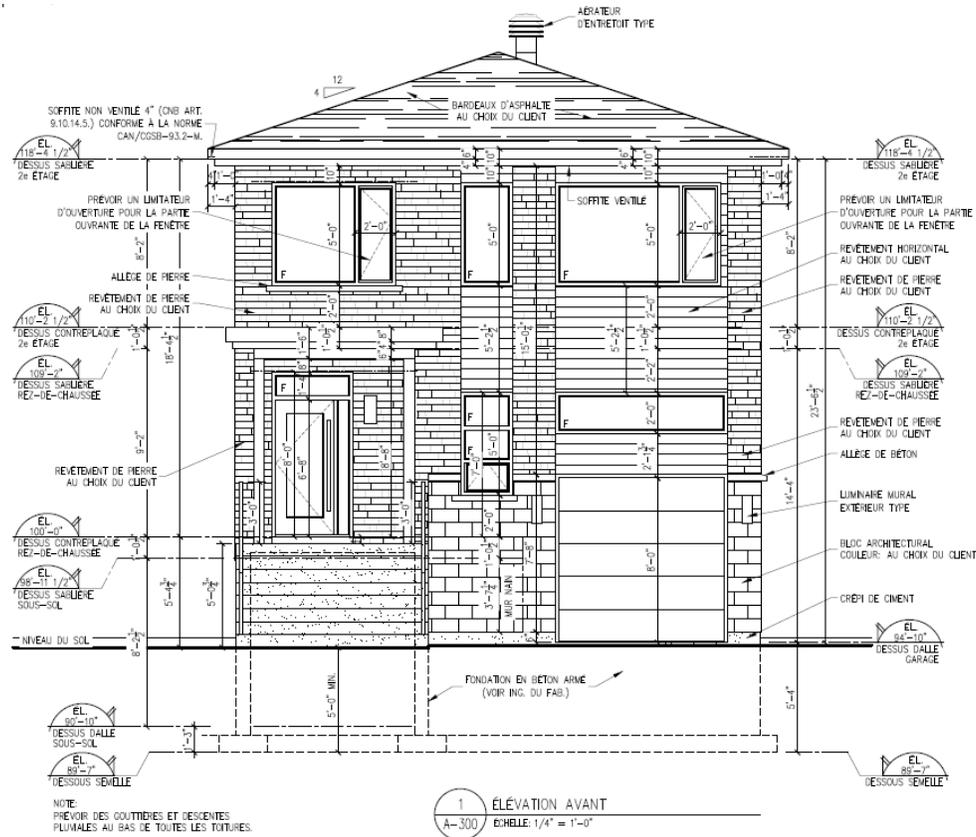
**Bâtiment : 94 900\$**  
**Terrain : 281 600\$**

**Prix de vente**

**Prix de vente: 315 000\$**  
**Date de vente : 2022-02-02**

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

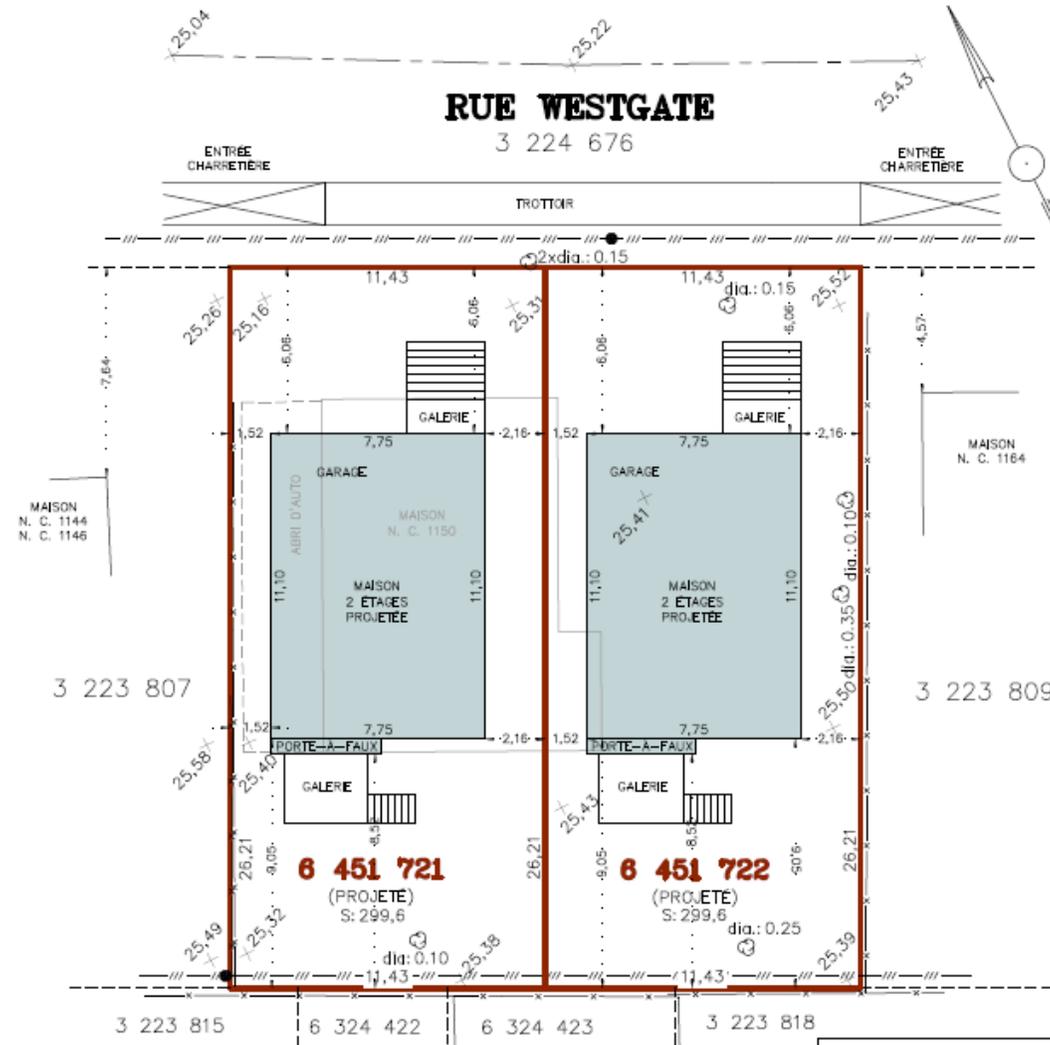
## Description



Le projet consiste à subdiviser le terrain en deux lots ainsi qu'à construire deux habitations unifamiliales de structure isolée. Des permis de construction et de démolition ont été émis en 2019 pour ce projet, mais ils ont expirés.

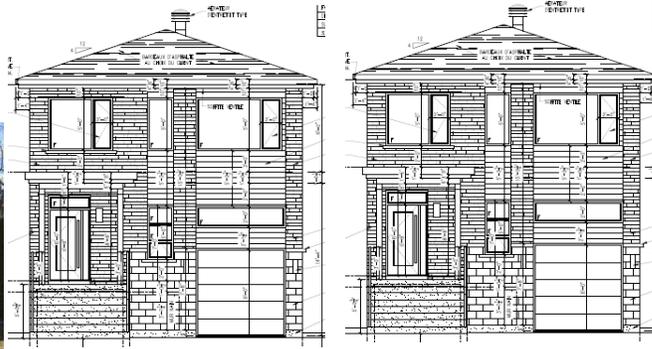
# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



Boulevard La Fayette



# Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	<b>Faible</b>
Valeur patrimoniale	<b>Faible</b>
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Faible</b>
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Élevée</b> Le bâtiment est vacant et manque d'entretien.
Coût de restauration totale	<b>Élevé</b> 550 500\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	<b>Faible</b> C'est possible, mais à coût très élevé, dépassant la valeur de revente potentielle.
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>	<b>À modifier:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 habitations unifamiliales de structure isolée;</li> <li>- La hauteur des bâtiments et des rez-de-chaussée ainsi que les matériaux proposés ne s'harmonisent pas aux constructions d'origines sur cette rue;</li> <li>- La valeur estimée des nouveaux bâtiments est de plus de 370 250\$ chacun.</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	<b>NA</b> Le bâtiment est vacant.

## Recommandation de la DAU

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant le programme de réutilisation du sol proposé qui ne s'intègre pas adéquatement au voisinage.

### **Recommandations:**

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1150, rue Westgate, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil, 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 soit déposée à la direction responsable de l'urbanisme dans un délai de 24 mois suivants 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 devra 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° L'aménagement du terrain doit prévoir la réduction maximale des surfaces asphaltées;
  - 2.4° La proposition d'implantation doit limiter au maximum l'abattage d'arbres sains.
- 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 le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant le programme de réutilisation du sol proposé qui ne s'intègre pas adéquatement au voisinage.

## **Recommandations:**

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1150, rue Westgate, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil, 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 soit déposée à la direction responsable de l'urbanisme dans un délai de 24 mois suivants 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 devra 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° L'aménagement du terrain doit prévoir la réduction maximale des surfaces asphaltées;
  - 2.4° La proposition d'implantation doit limiter au maximum l'abattage d'arbres sains.
- 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) *Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon Inc., 22 pages
2. PELLETIER, Gervais (2022) *Évaluation des rénovations / Propriété sise 1150, rue Westgate à Longueuil*, Gervais Pelletier rénovations inc., 3 pages.
3. POULIN, Richard (2022) *Rapport d'inspection domiciliaire*, Inspection Summum Inc., 53 pages.
4. VILLE DE LONGUEUIL, *Évaluation municipale 2022-2023-2024*

**Merci**