COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier**

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Date: 30 mai 2023

longueuil

Plan de présentation

1153-1155, boulevard La Fayette | 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

longueuil

Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition

1153-1155, boulevard La Fayette | Vieux-Longueuil

longueuil

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

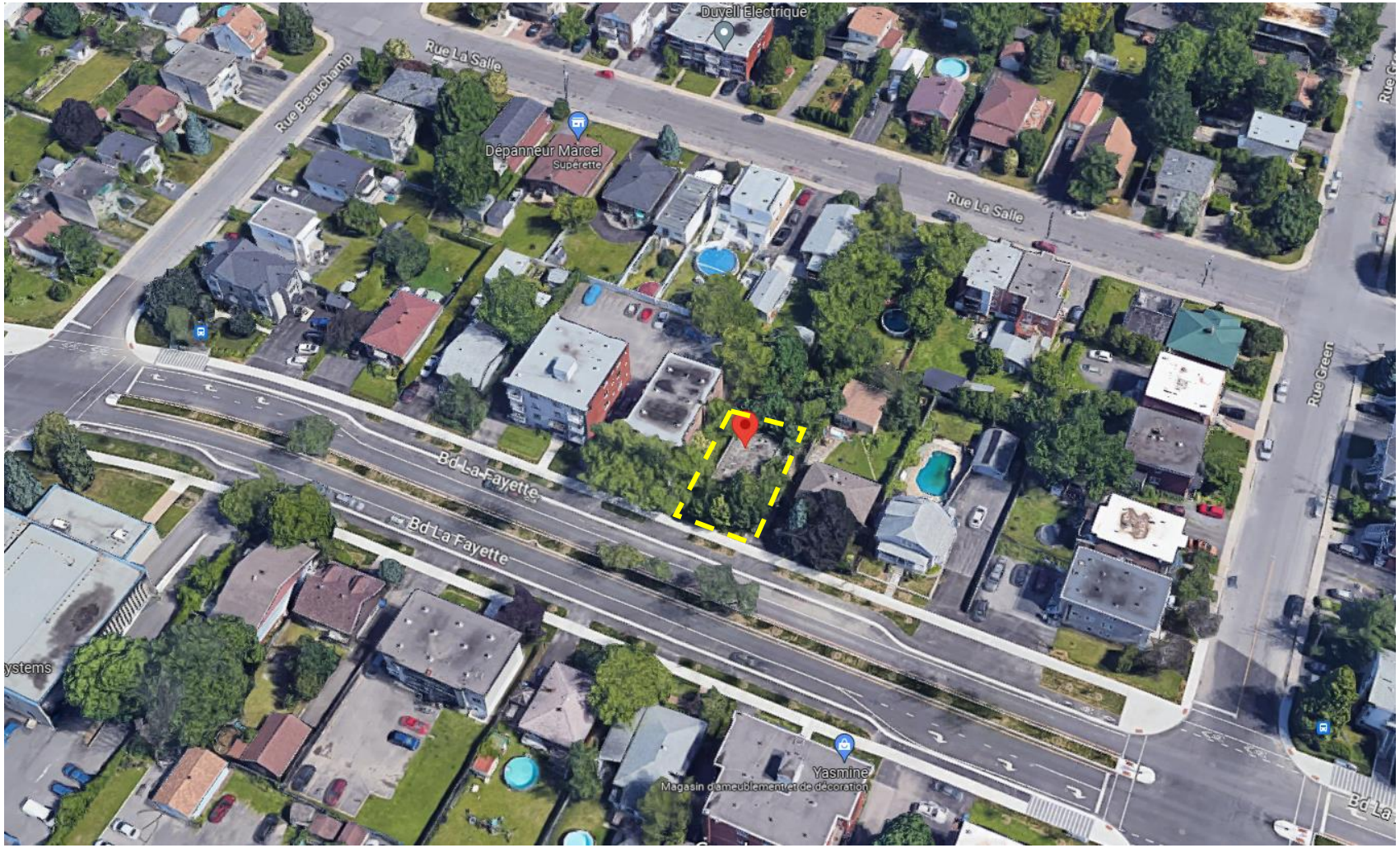
Description du bâtiment existant

Habitation bifamiliale de structure isolée construite en 1951.

longueuil

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

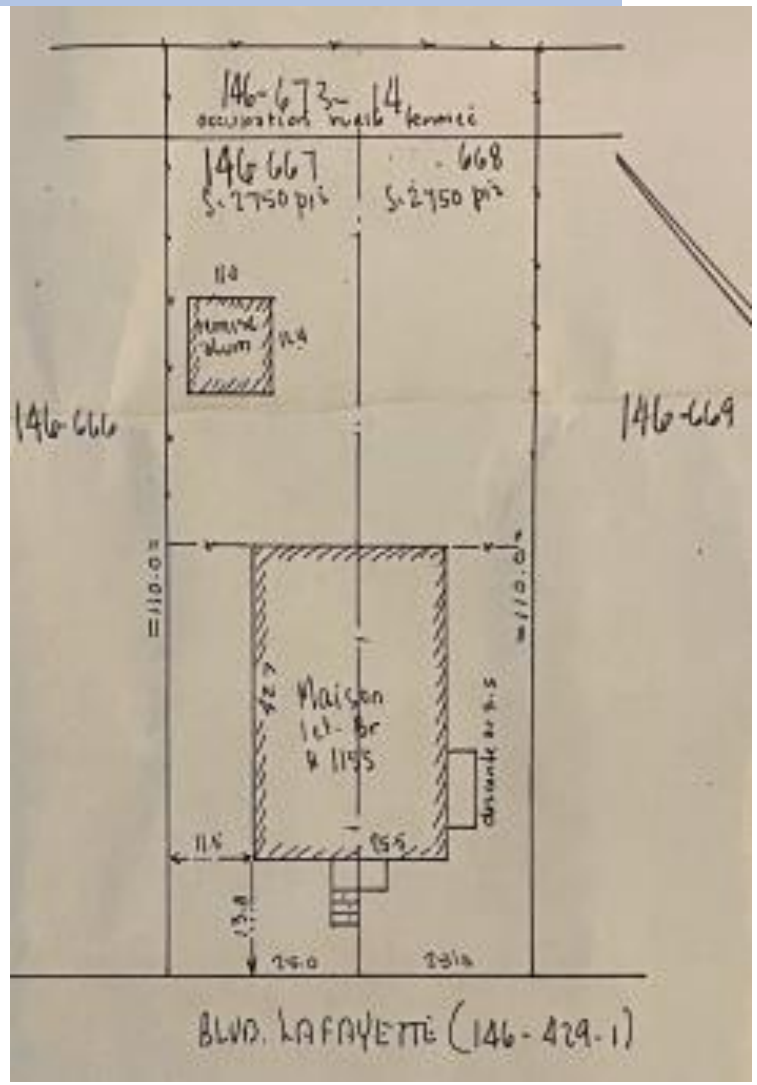
Localisation



longueuil

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

Implantation



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

Historique de l’immeuble selon l’étude de IR

Description

- Le type architecturale de la résidence rappelle l’architecture vernaculaire, sans plans, sans professionnel, qui se défini comme une architecture ordinaire par des hommes, en trichant un peu et surtout en recyclant beaucoup;
- Le bâtiment s’inspire par sa volumétrie, son ossature de bois et parement de brique de l’architecture de type ‘’shoes box’’ traditionnelle;
- Résidence unifamiliale à la construction, un logement a été aménagé dans le sous-sol par la suite.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)

Non disponible pour le bâtiment en question

longueuil

Rapports d’expertise

Valeur patrimoniale basée sur l’étude de IR

Critères d’évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	**Faible** L’immeuble ne fait pas référence à un personnage ou un événement particulier.
Contribution à l’histoire locale	**Faible** L’immeuble correspond à la période de construction intensive de l’après Deuxième Guerre Mondiale.
Degré d’authenticité et d’intégrité	**Moyen faible** Modification qui touchent le volume, les saillies, les ouvertures, portes et fenêtres, revêtement.
Représentativité d’un courant architectural particulier	**Faible** Parenté lointaine et artisanale avec les maisons de type ‘’shoebox’’ modeste et insalubre.
Contribution à un ensemble à préserver	**Faible** Le 1153-1155 boulevard Lafayette est un duplex dans un environnement hétéroclite. Cet immeuble ne fait pas parti d’un ensemble d’intérêt architectural à conserver.
Conclusion	**Le 1153-1155, boulevard Lafayette n’est pas un bâtiment significatif, il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière et est en fin de vie utile.**

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Critères d’évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Bâtiment en très mauvais état et avec une fuite d’eau active au sous-sol.
Qualité structurale du bâtiment	Présence de fissures sur le bâtiment qui pourrait signifié un mouvement de la structure.
État des principales composantes	La toiture a atteint la fin de sa vie utile. Les fenêtres sont toutes en fin de vie et devront être remplacés.
Détérioration observée	Présence importante d’eau dans le sous-sol. Le 1153 n’a pas pu être inspecté en raison de la trop grande présence d’eau dans le logement.
Conclusion	Ce bâtiment ne pourra être recommandé pour aucun usage que ce soit à moins que des travaux importants de reconstruction soient réalisés.

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Extraits du rapport

Accumulation d’eau sur la toiture

Présence d’eau dans le sous-sol

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Extraits du rapport

Fenêtres en fin de vie présentant des ouvertures sur leur contour

Présence de fissures sur le bâtiment

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Extraits du rapport

Présence important d’eau dans le sous-sol

Présence d’eau sur les tapis du RDC

longueuil

Rapports d'expertise

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

Type de travaux	Budget 1155	Budget 1153
Stripage intérieur de toutes les pièces; - Murs et isolation - Électricité et plomberie - Sanitaires - Armoires - Plafonds et isolation - Fenestration - Céramiques et revêtements de plancher - Murs extérieurs - Toiture et marquise - Stripage de l'intérieur des deux logements.		
Vérification de l'ossature de bois de la structure et corrections si nécessaire.	20 000 $	10 000 $
Décontamination suite aux infiltrations d'eau au rez-de-chaussée, fondations, structure et dalles sur sol	10 000 $	5 000 $
Réparation des fissures à la fondation Réfection de la fondation de l'entrée du logement (1153)		15 000 $
Travaux pour la pose d'un nouveau drain français et une membrane d'étanchéité sur la fondation	35 000 $	
Refaire une nouvelle fenestration rez-de-chaussée	25 000 $	10 000 $
Refaire l'entrée électrique 200 amp. la distribution et le filage	20 000 $	15 000 $
Refaire la plomberie	20 000 $	10 000 $
Refaire les armoires de cuisine et de salle de bain		
- 1155; - Refaire l'isolation des murs et plafonds - Poser du gypse neuf - Faire les joints de plâtre - Repeindre - Revêtement de plancher, escalier - Plinthes et cadrages - 1153; - Tour refaire le 1153, incluant; - Isolation mur béton - Refaire les divisions intérieures - Escaliers menant à l'extérieur	110 000$	48 000 $
Refaire le revêtement extérieur en briques	55 000 $	
Refaire balcon du 1155	10 000 $	
Refaire la toiture, membrane élastomère	35 000 $	
Budget pour aménagement du terrain - Nettoyage et enlever arbre et émondage - Réaménagement paysager	18 000 $	
COUT TOTAL DES TRAVAUX AVANT TAXES	**358 000 $**	**113 000 $**

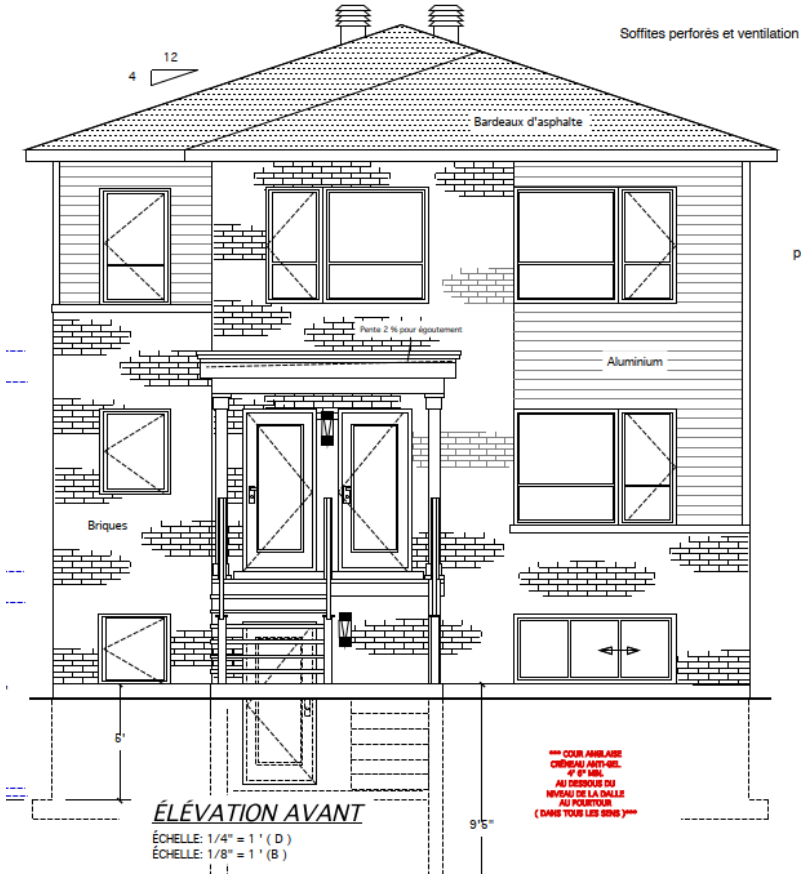
Coût pour le bâtiment en entier: **471 000$**

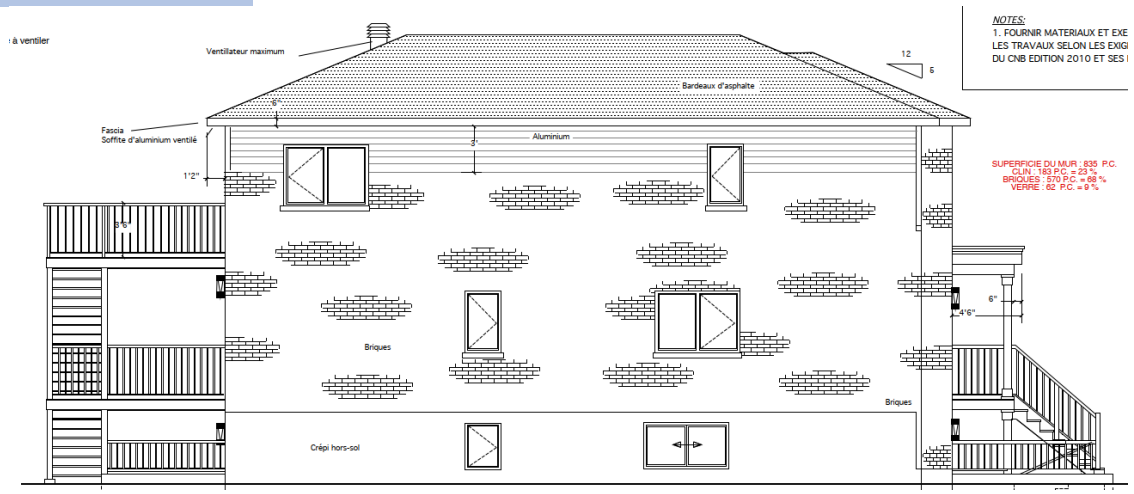
Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	**Bâtiment : 56 000$** **Terrain : 225 600$**
Prix de vente de la propriété	**Prix: 400 000$** **Date de la vente: 2021-11-10**

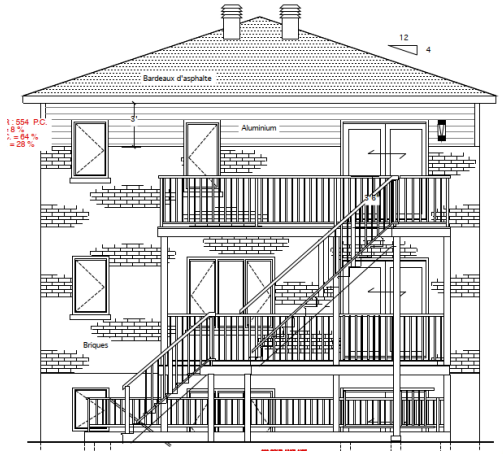
longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description





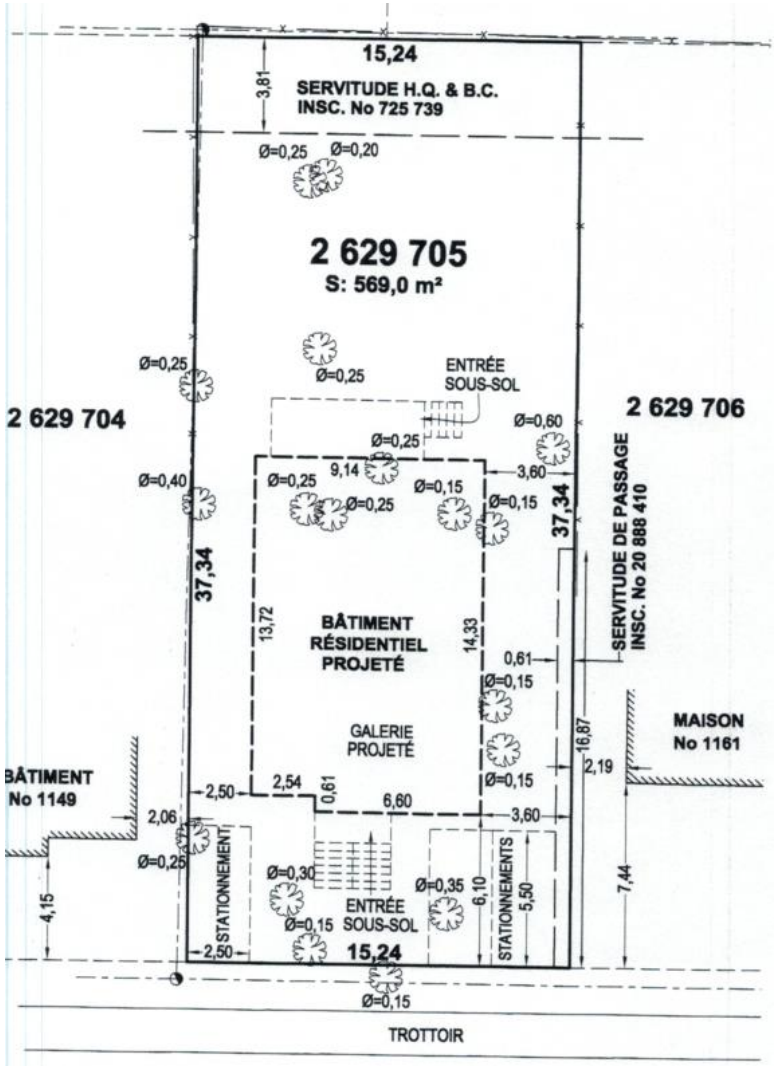


Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée.

longueuil

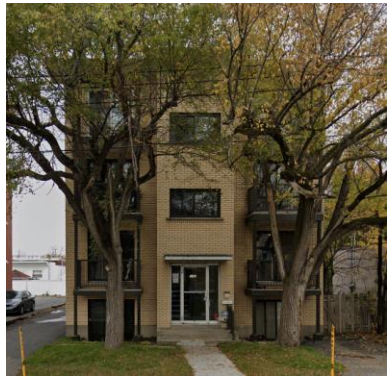
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé

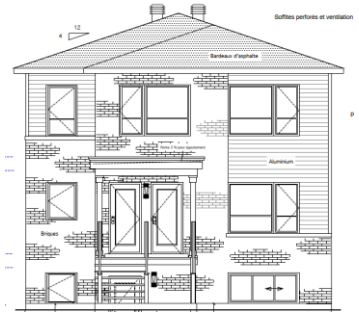


Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1149



Bâtiment projeté

1161

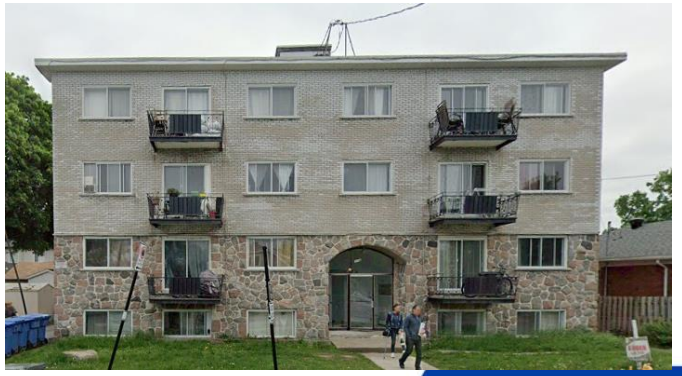
1169

Boul. La Fayette

1140

1150

1158



1174

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	**Faible.** Selon le rapport d'expertise, de nombreux éléments du bâtiment sont en fin de utile et à remplacer. Des fissures dans la fondations et des signes de dépérissement de la structure ont été observés. La toiture est à refaire et les fenêtres sont à remplacer. Il y a également apparence de moisissure, probablement causée par une importante fuite d'eau au sous-sol.
Valeur patrimoniale	**Faible.** Selon le rapport d'expertise, malgré une parenté lointaine et artisanale avec les maisons de type ''shoebox'', il ne peut prétendre en être une. Conséquemment, il ne possède pas de valeur patrimoniale particulière.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	**Moyenne.** Selon le rapport d'expertise, son degré d'authenticité a été altéré par de nombreuses modifications ayant affecté son volume, ses saillies, ses ouvertures, ses portes et fenêtres, et son revêtement.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	**Élevée.** Selon le requérant, le bâtiment menacerait de s'écrouler et serait donc devenu dangereux.
Coût de restauration totale	**Élevé.** 471 000 $.
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	**Faible.** Selon le rapport d'expertise, les coûts de restauration du bâtiment excèdent de beaucoup la valeur de l'immeuble.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Habitation trifamiliale; • Structure isolée; • Architecture contemporaine; • 3 cases de stationnement seront aménagées en cour avant, les espaces libres devront faire l'objet d'un aménagement paysager et plusieurs arbres de gros calibre devront être abattus afin de faire place à la nouvelle construction; • 750 000$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	**Aucun.** Le bâtiment est vacant.

longueuil

Recommandation de la DAU

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

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 1153-1155, boulevard La Fayette, dans l'arrondissement 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 déposée à la direction responsable de l'urbanisme dans un délai de 24 mois suivant l'adoption de la résolution du comité;

2° Que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :

2.1° Le toit du bâtiment doit être plat;

2.2° L'accès au bâtiment doit se faire au niveau du sol.

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.

longueuil

Avis du comité consultatif d’urbanisme

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

Les membres du CCU recommandent à l’unanimité d’autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 1153-1155, boulevard La Fayette, dans l'arrondissement 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 déposée à la direction responsable de l’urbanisme dans un délai de 24 mois suivant l’adoption de la résolution du comité;

2° que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :
2.1° L’accès au bâtiment doit se faire au niveau du sol;
2.2° Un maximum de 3 cases de stationnement doit être aménagé sur le terrain afin de limiter le phénomène d’îlot de chaleur;
2.3° La proposition architecturale doit présenter des volumes intéressants par un jeu de retrait et de saillies, et intégrer des détails architecturaux et des matériaux de qualité qui reprennent les caractéristiques de l’architecture traditionnelle du secteur;

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. »

longueuil

Références

1. LÉVEILLÉE, Hélène (2023) *Analyse de la valeur patrimoniale: 1153-1155, boulevard La Fayette*, IR, 18 pages
2. PELLETIER, Gervais (2022) Évaluation des rénovations, Gervais Pelletier rénovations Inc., 3 pages
3. POULIN, Richard (2023) *Rapport domiciliaire*, Inspection Summum Inc., 60 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

longueuil

Merci

longueuil