

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Marc-André Harel**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date 21 février 2023

Plan de présentation

1251, rue Jean-Béliveau | 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

1251, rue Jean-Béliveau | Vieux-Longueuil

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

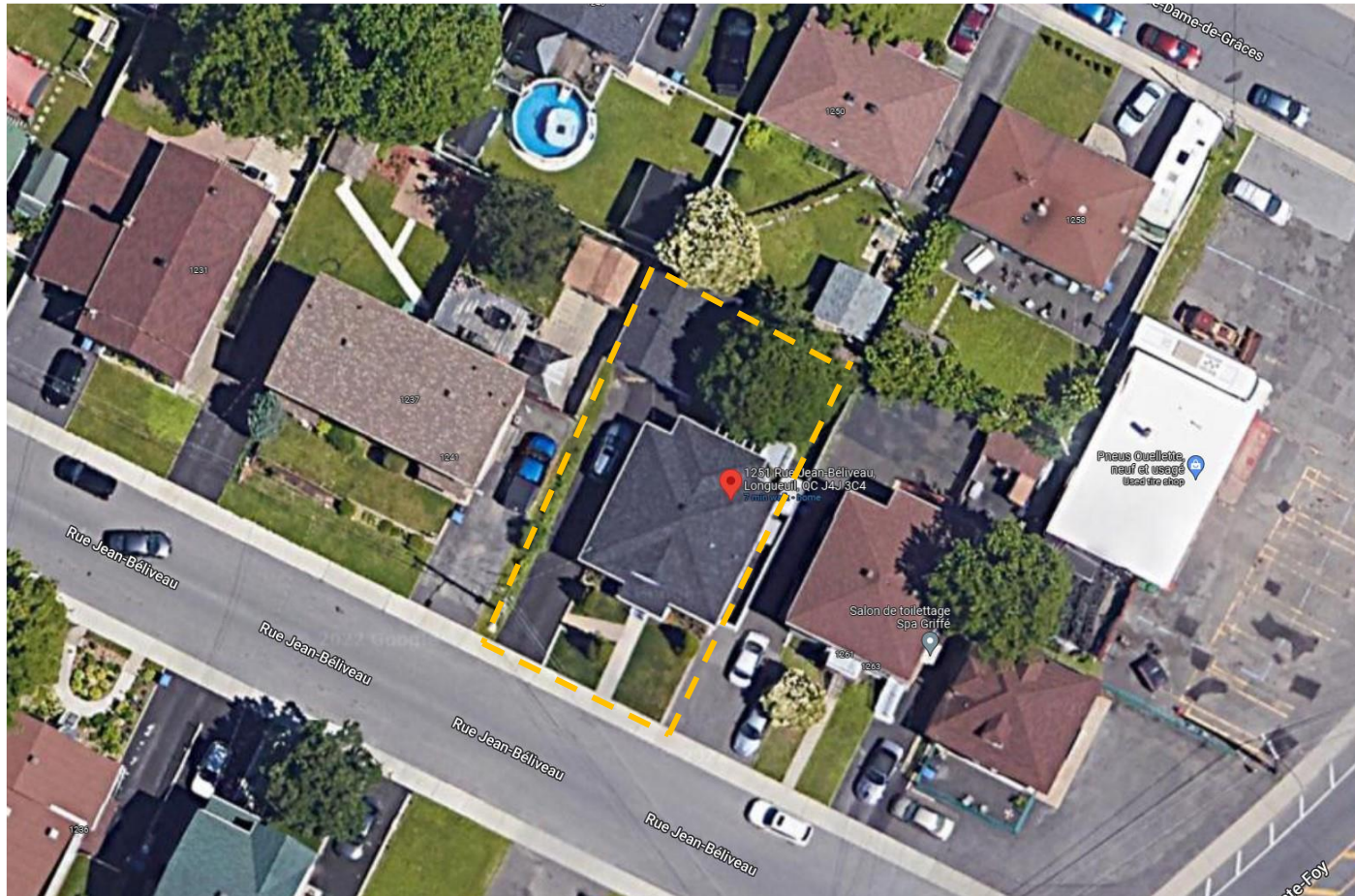
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1953.

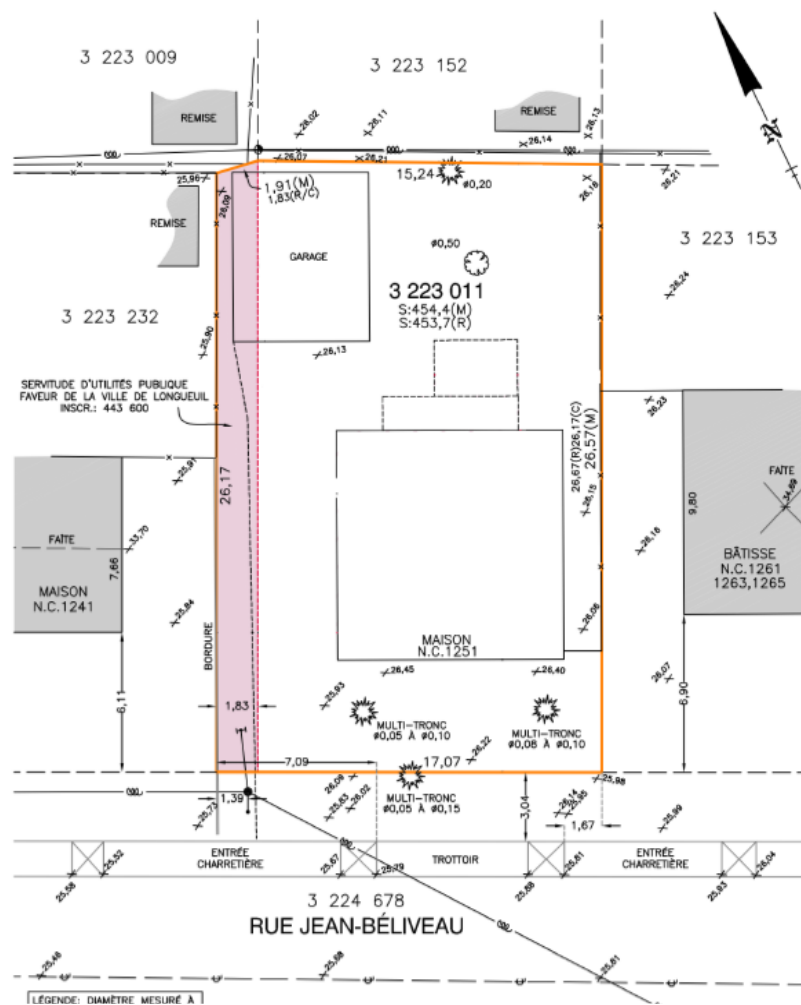
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 selon l'étude de Bergeron Gagnon inc.

Description (tirée de l'étude patrimoniale)

- Le lot est acquis par Joseph Noseworthy en 1943 et subdivisé en 1950 afin de créer le lot 138-924;
- Lucien Duchesne achète le lot en 1953 afin d'y construire la propriété actuelle;
- Maison unifamiliale de type bungalow avec un seul niveau d'occupation;
- Toit à 4 versants.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2012



2014



2020

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le lot a été subdivisé en 1950. Lucien Duchesne acheta ce terrain en 1953 afin d'y construire la propriété actuel.
Contribution à l'histoire locale	Faible Le bâtiment a été construit en 1953. Il témoigne de l'époque de développement de son quartier.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Bonne Certains éléments ont été installés à l'époque contemporaine, mais son compatible avec le style de l'édifice. La volumétrie n'a pas été modifiée.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible Il s'agit d'un maison unifamiliale de type bungalow. L'édifice n'offre aucune composition architecturale distinctive, ni aucune composante d'intérêt.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le bâtiment vient se placer en rupture avec l'environnement bâti. Il ne se démarque pas dans le paysage architectural.
Conclusion	Le bâtiment ne présente aucune valeur patrimoniale.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Simon Mastrogiuseppe, ing. et CEBRQ inspection

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Faible Désuétude physique notable due à l'âge du bâtiment.
Qualité structurale du bâtiment	Faible La propriété démontre des faiblesses structurales importantes au niveau de la fondation, du toit, du plancher et aussi de l'isolation.
État des principales composantes	Faible Fondation : Présence d'efflorescence cristalline, d'humidité et de fissures. Plancher : Dénivellation et pourriture des solives Toit : Déformation et chevrons affaissés Extérieur : Usure normale du revêtement extérieur. Intérieur : Isolation à refaire. Les installations électriques, la plomberie et le chauffage sont fonctionnels.
Détérioration observée	Élevée Les fondations en béton sont en fin de vie et doivent être reconstruites. La charpente du planchers et du toit doit être refaire.
Conclusion	La réparation du toit serait difficile à effectuer sans le démanteler en son entièreté. Les coûts de réhabilitation du bâtiment nécessitent un investissement majeur.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de CEBRQ inspection

Extraits du rapport



Présence d'efflorescence sur les murs de fondation au sous-sol



Fissure importante

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de CEBRQ inspection

Extraits du rapport



Signe de pourriture dans les solives



Dénivellation du plancher

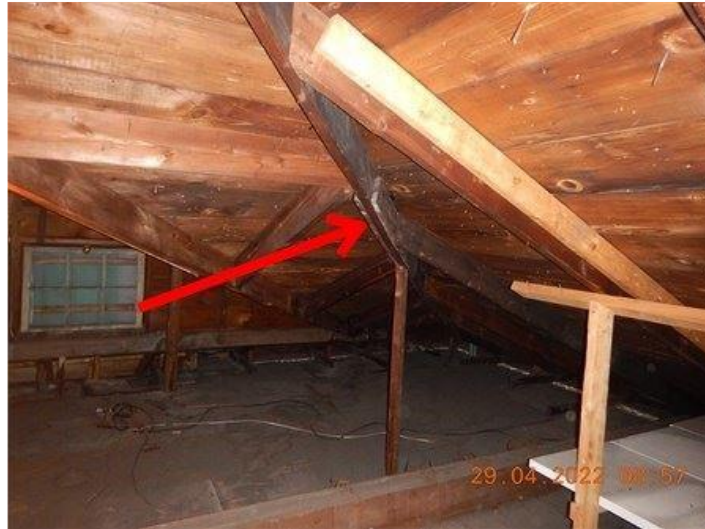
Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de CEBRQ inspection

Extraits du rapport



Déformation du toit



Chevron affaissé

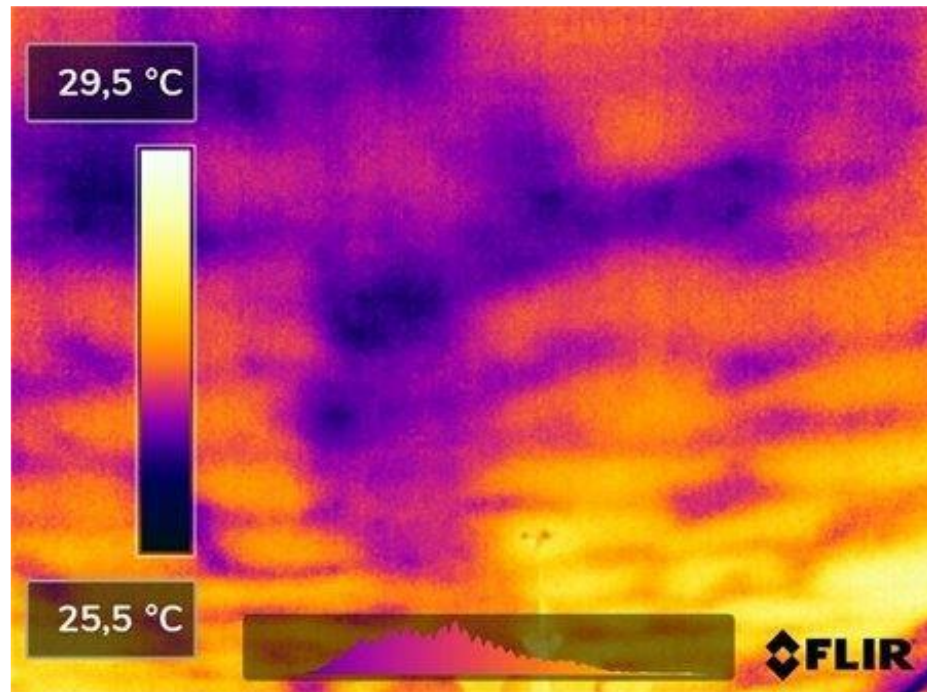


Signe d'infiltration d'eau dans le grenier

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de CEBRQ inspection

Extraits du rapport



La zone bleue sur le thermogramme indique la présence d'isolant.

La zone jaune indique une déficience d'isolation.

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Réalisation BD Inc.

Critères	Coût
Démolition	12 720 \$
Fondation	65 955, 80 \$
Structure : Fermes de toit à réparer, matériaux, réparation solives et poutres, isolation du toit et de la fondation.	53 374 \$
Restauration extérieure : Toiture, soffite et facia, gouttières, retouche au revêtement extérieur.	71 330 \$
Restauration intérieure : Aménagement sous-sol, électricité, plomberie, ventilation	79 400 \$
Démolition et restauration du garage isolé	87 000 \$
Total	369 779, 80 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	Bâtiment : 119 600 \$ Terrain : 213 200 \$
Prix de vente de la propriété	Prix: En cours d'achat

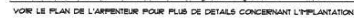
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



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

L'aménagement paysager comprend des stationnements en pavé alvéolé, des espaces extérieurs privatifs pour chacun des logements et une plantation d'arbres localisée afin de réduire les espaces minéralisés.



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1231, rue Jean-Béliveau



1237-1241, rue Jean-Béliveau



Bâtiment projeté



1261-1262, rue Jean-Béliveau



1265, rue Jean-Béliveau, au coin de la rue du Couteau-Rouge



631-635, rue Couteau-Rouge, au coin de la rue Jean-Béliveau



Bâtiment en face du site concerné sur la rue Jean-Béliveau



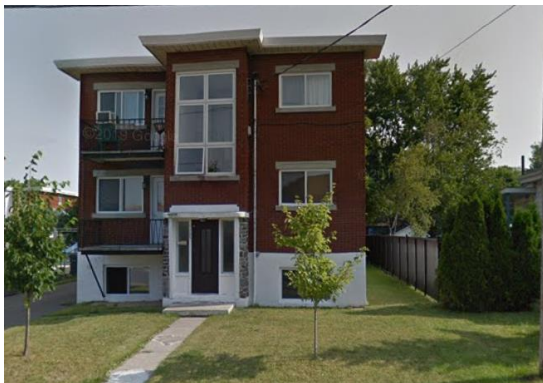
1250-1252, rue Jean-Béliveau



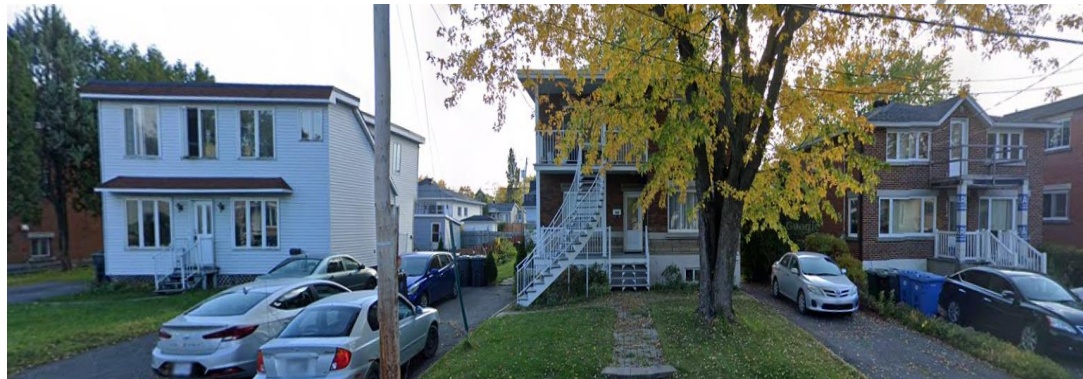
1256, rue Jean-Béliveau

Architecture des bâtiments d'origine de la rue Jean-Béliveau

Intégration au voisinage

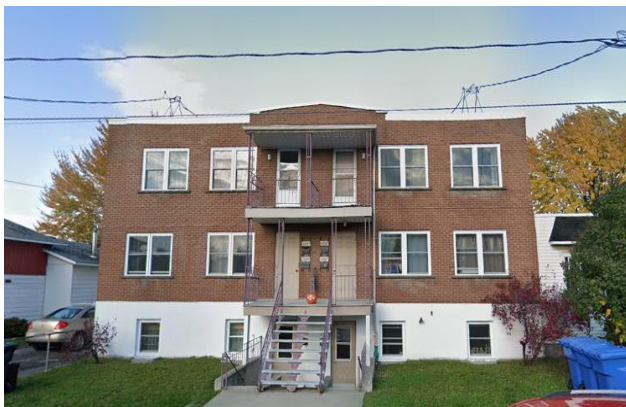


1125, rue Jean-Béliveau



1088, rue Jean-Béliveau

/1080, rue Jean-Béliveau /1074, rue Jean-Béliveau



1189-1193, rue Jean-Béliveau



1202-1204, rue Jean-Béliveau / 1192-1194, rue Jean-Béliveau / 1186, rue Jean-Béliveau



1100, rue Jean-Béliveau

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible
Valeur patrimoniale	Faible
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible
Coût de restauration totale	+/- 370 000\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible C'est possible, mais à coût très élevé, dépassant la valeur de revente potentielle.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	À modifier - Habitation trifamiliale de structure isolée; - Les stationnements devraient être recouverts de pavé imbriqué perméables et non de pavés alvéolés; - 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, la façade principale manque d'animation (décroché); - Plus d'arbres à grand déploiement doivent être plantés sur ce terrain; - 550 000\$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	N/A Le locataire actuel quitte sous peu, une fois la vente complété, pour aller en résidence pour personne âgées.

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 (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, la façade principale manque d'animation (décroché).

Recommandations:

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1251, rue Jean-Béliveau, 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 d'origines 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 non perméables;
 - 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 (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, la façade principale manque d'animation (décroché).

Recommandations:

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1251, rue Jean-Béliveau, 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 d'origines 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 non perméables;
 - 2.4° La proposition d'implantation doit limiter au maximum l'abattage d'arbres sains;
 - 2.5° Un maximum de 1 case doit être aménagé par unité d'habitation afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.
- 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. MASTROGIUSEPPE, Simon. (2022) *Évaluation fondation et structure*, 23 pages
2. BOUCHER, Alain (2022), *Rapport d'inspection diagnostic*, CEBRQ Centre d'expertise en bâtiment résidentiel du Québec, 65 pages
3. BELLERIVE, Raymond (2022) *Soumission*, Réalisation BD Inc., 1 page
4. BERGERON, Claude (2022) *Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon Inc., 18 pages
5. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci