COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Martin de Launière, urbaniste**

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Date: 25 avril 2023

longueuil

Plan de présentation

142-144, rue Leblanc Ouest | 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

142-144, rue Leblanc Ouest | Vieux-Longueuil

longueuil

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

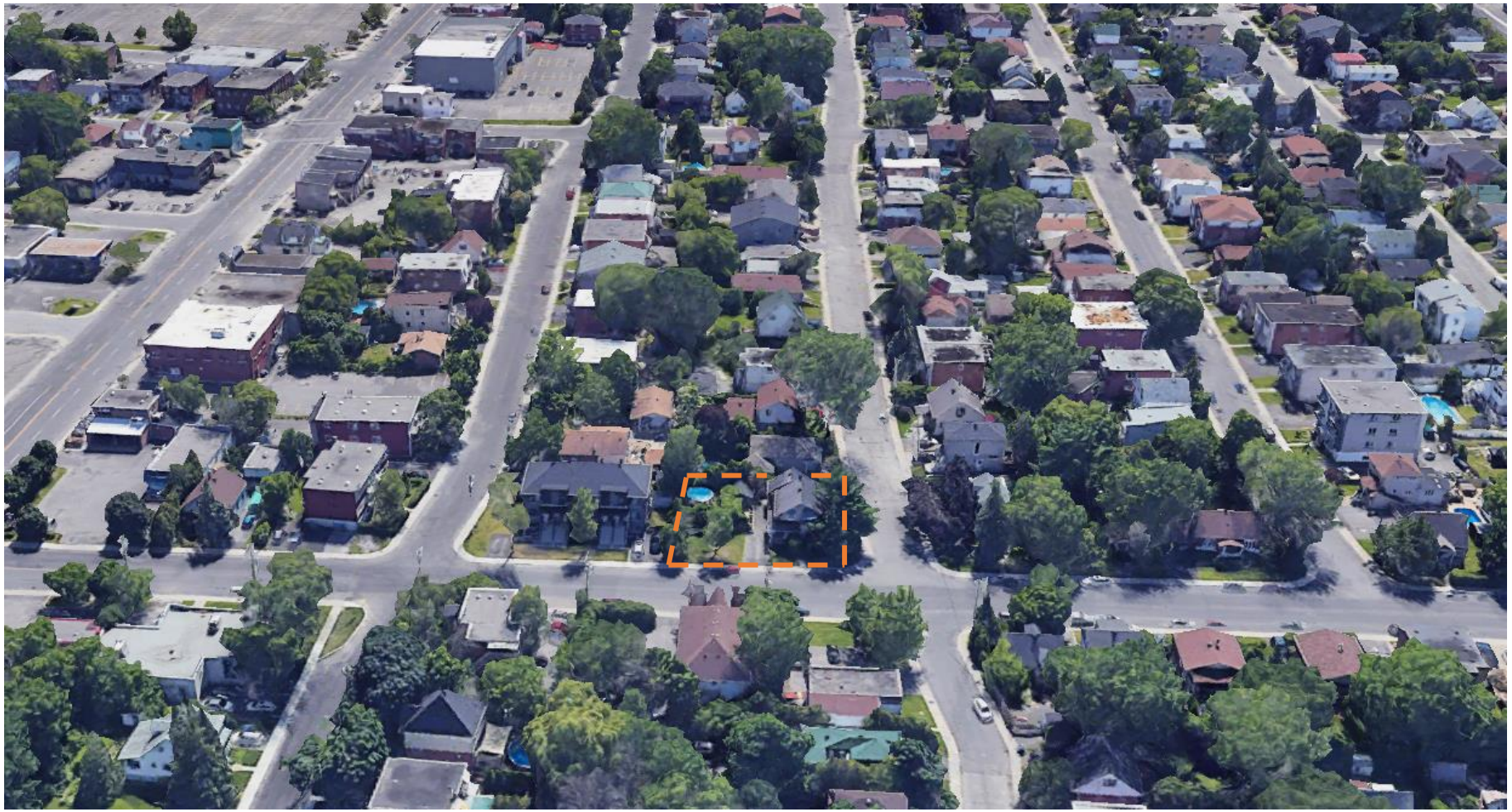
Description du bâtiment existant

Habitation bifamiliale de structure isolée construite en 1943.

longueuil

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

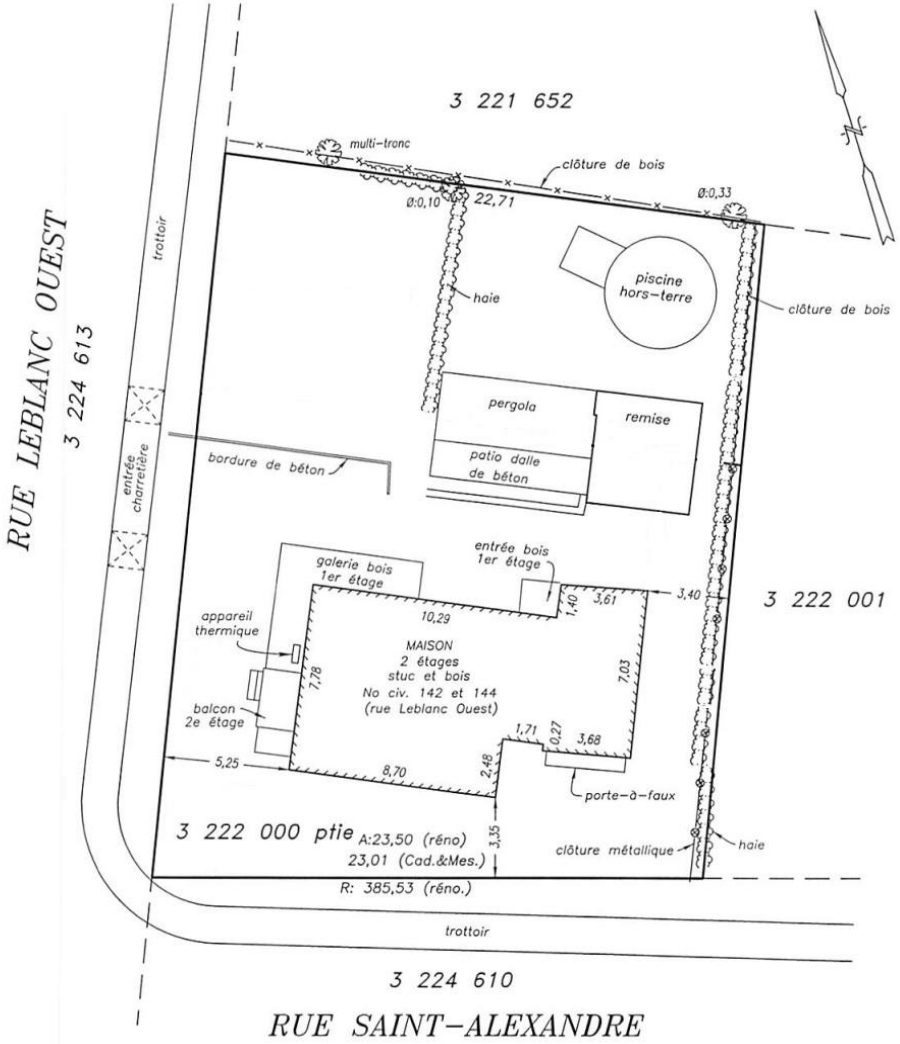
Localisation



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 Bergeron Gagnon inc.

Description

- Au court de la décennie 1950, Wellei Rivard fait aménager un second logement, le no.144.
- Le bâtiment a appartenu à l'abbé Charles-Édouard Poirier entre 1959 et 1967.
- En 1942, il devient en outre le curé fondateur de la paroisse Saint-Charles-Borromée. Avant 1949, la rue Margate est rebaptisée « boulevard Curé-Poirier » vraisemblablement en l'honneur de l'abbé Charles-Édouard Poirier.
- Le bâtiment sert forcément résidence secondaire à l'abbé Charles-Édouard Poirier, car sa résidence permanente est le presbytère de Chambly étant donné qu'il a été nommé curé de Saint-Joseph de Chambly en 1953.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)

2007

2009

2011

2014

2020

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Comme l'édifice témoigne bien des types de construction en usage au cours des années 1940, il présente une valeur historique, qui toutefois reste faible.
Contribution à l'histoire locale	Valeur d'âge et d'intérêt historique faible. L'édifice a été la propriété durant sept ans, entre 1959 et 1967, de l'abbé Charles-Édouard Poirier (1900-1968). En tant que curé permanent à Chambly, son édifice de la rue Leblanc lui sert forcément de résidence secondaire tout au plus.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Valeur d'authenticité faible. Une galerie couverte a été conservée, ainsi que les retours de corniche aux murs pignons. L'ajout d'un corps secondaire a été fait d'une manière telle que le corps principal demeure très facilement perceptible. Par contre, les revêtements muraux ne sont pas d'origine, tout comme les portes et les fenêtres.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Valeur d'architecture moyenne. Le bâtiment demeure représentatif de son époque et d'un style populaire à ce moment. Sa composition est toutefois très modeste et l'édifice ne possède plus de composantes traditionnelles de qualité.
Contribution à un ensemble à préserver	Bonne valeur urbaine.
Conclusion	En fonction des résultats de l'analyse des critères d'évaluation, tout en considérant spécifiquement son époque de construction et sa configuration architecturale, nous jugeons que le 142-144, rue Leblanc Ouest présente une faible valeur patrimoniale.

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Simon Mastrogiuseppe et CEBRQ

Critères d’évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Nous sommes d'avis que la propriété est affectée de certaines déficiences lui attribuant une désuétude physique notable.
Qualité structurale du bâtiment	Le bâtiment a subi plusieurs modifications au cours des années et il est clair que le système structural a été affecté.
État des principales composantes	Fondation : Présence de fissures. Plancher : Dénivellation. Toit : Présence d’infiltration d’eau, revêtement à refaire Extérieur : Usure avancée des revêtements extérieurs, détérioration des portes et fenêtres, détérioration de la cheminée, escalier et galerie à remplacer. Intérieur : Usure des planchers. Cuisines et salles de bain en bonne condition. Présence d’isolant de vermiculite dans le comble.
Détérioration observée	De par son âge avancé, l’immeuble démontre des faiblesses structurales importantes au niveau de la fondation, du toit, des planchers et aussi de l'isolation à la vermiculite qui doit être retirée.
Conclusion	Compte tenu de l’ensemble des irrégularités que nous avons rencontré lors de notre visite, l’expert est d’avis qu’il serait préférable de démolir le bâtiment afin de bâtir un nouveau bâtiment conforme.

longueuil

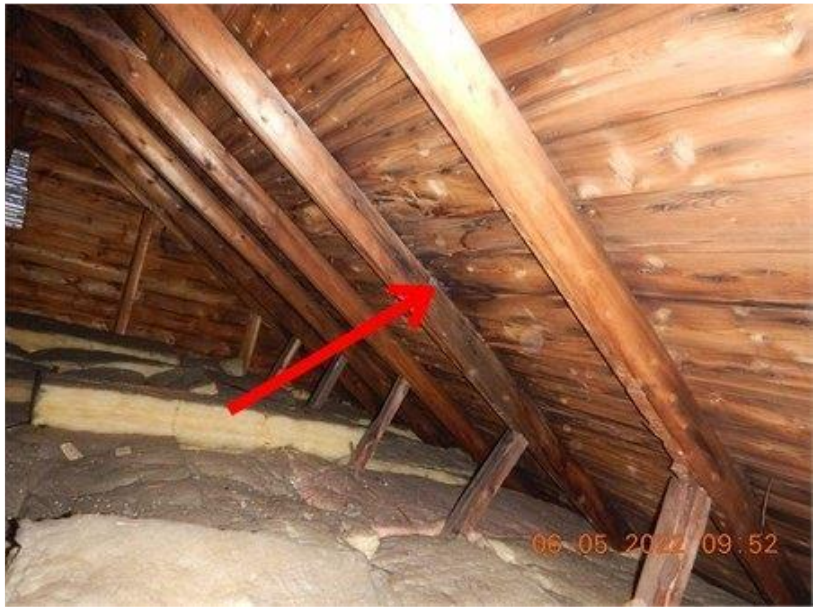
Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Simon Mastrogiuseppe et CEBRQ

Extraits du rapport

Présence de fissure dans la fondation

Dénivellation du plancher



Signe d’infiltration d’eau dans le toit

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Simon Mastrogiuseppe et CEBRQ

Extraits du rapport

Usure du revêtement extérieur

Usure du revêtement extérieur

Signe d’infiltration d’eau dans le toit

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Simon Mastrogiuseppe et CEBRQ

Extraits du rapport

Fenêtres à remplacer

Dégradation de la galerie

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Simon Mastrogiuseppe et CEBRQ

Extraits du rapport

Revêtement de toiture à refaire

Détérioration avancée de la cheminée

Présence d’isolant de vermiculite dans le comble

longueuil

Rapports d'expertise

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

DESCRIPTION	TOTAL
Démolition	
Démolition intérieure et extérieure	$ 38,400.00
Conteneur 40 verges / sortire rebus	$ 6,000.00
Fondation excavation	
Excavation-back-fill	$ 3,600.00
Étanchéité de la fondation, drain francais	$ 26,850.00
Refaire entrée d'eau	$ 8,000.00
Crépis de ciment	$ 2,100.00
Charpente	$ -
Fermes de toit à réparer	$ 24,064.00
Fenêtres	$ 34,148.00
Portes extérieures	$ 6,928.00
Matériaux	$ 21,600.00
Charpente réparation solives et poutre	$ 24,400.00
Étanchéité et isolation	$ -
Isolation de la fondation	$ 6,873.60
Décontamination vermiculite	$ 18,064.00
Isolation du toit	$ 4,219.20
Mécanique du bâtiment	$ -
Électricité-remplacer cablage désuet	$ 21,600.00
Électricité-remplacer panneaux électrique	$ 2,160.00
Plomberie-remplacement complet	$ 30,000.00
Ventilation échangeur d'air	$ 4,800.00

Revêtement extérieur	$ -
Toiture pose (10% perte)	$ 12,432.00
Revêtement extérieur #1, bois	$ 15,752.00
Revêtement extérieur #2, agrégat	$ 26,600.00
Revêtement intérieur	$ -
Joints, rdc plafond	$ 2,617.36
Gypse type X, rdc	$ 2,758.00
Finition intérieure, sous-sol, rdc et étage	$ -
Escalier de bois, rdc-sous-sol	$ 4,200.00
Peinture, rdc plafond	$ 1,054.80
Revêtement de plancher	$ 7,032.00
Ménage	$ 1,990.00
Reconstruction	$ -
Reconstruire section gauche entrée	$ 6,000.00
Réparation de la cheminée	$ 4,000.00
Terrassement	$ -
Terrasse en bois	$ 21,600.00
Escalier de métal	$ 12,600.00
Terrassement	$ 12,000.00

Contingences (5%)	$ 20,722.15
Sous-total	$ 435,165.11
TPS (762782472 RT0001)	$ 21,758.26
TVQ (1226992428 TQ0001)	$ 43,407.72
Total	$ **500,331.08**

500 331,08 $

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	**Bâtiment : 132 200 $** **Terrain : 280 600 $**
Prix de vente de la propriété	**Prix: 368 000 $** **Date de la vente: 2020-06-16**

longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

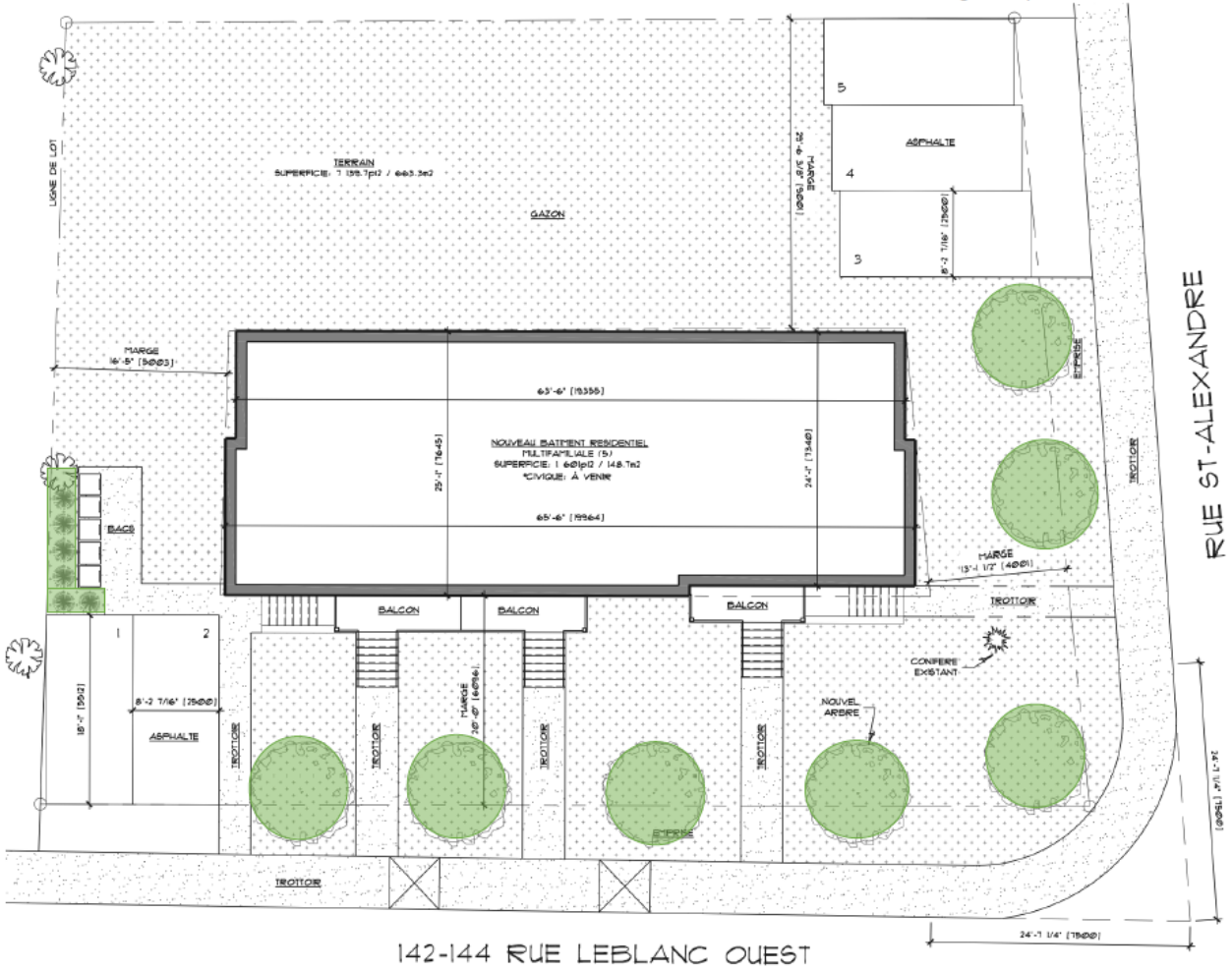
Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale de structure isolée de 5 logements.

longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé – Implantation du nouveau bâtiment



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

110-120, rue Leblanc Ouest

Futur projet

150, rue Leblanc Ouest

190, rue Leblanc Ouest

111, rue Leblanc Ouest

125, rue Leblanc Ouest

143-145, rue Leblanc Ouest

150, rue Leblanc Ouest

longueuil

Critères d’évaluation d’une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	**Faible** selon le rapport d’expertise le bâtiment présente certaines déficiences lui attribuant une désuétude physique notable et le bâtiment présente des faiblesses structurales importantes au niveau de la fondation, du toit, des planchers et aussi de l'isolation à la vermiculite qui doit être retirée.
Valeur patrimoniale	**Faible** selon le rapport d’expertise soumis.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	**Moyenne** selon le rapport d’expertise. Les revêtements muraux ne sont pas d’origine, tout comme les portes et les fenêtres. La composition du bâtiment est très modeste et l’édifice ne possède plus de composantes traditionnelles de qualité.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	**Moyenne**
Coût de restauration totale	500 331$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	**Faible** puisqu’on retrouve plusieurs déficiences au niveau de la fondation, de la structure, de l’état des revêtements extérieurs et du toit.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Habitations multifamiliale de 5 logements; • Implantation de structure isolée; • Volume, toiture et hauteur similaires à des constructions présentes dans le secteur. Le bâtiment projeté présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant; • Les cases de stationnement sont proposées dans les marges avant. Marges arrière et latérale végétalisés avec une aire d’agrément au sol. • ± 700 000$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	**Aucun** le bâtiment est vacant et le requérant est le propriétaire.

longueuil

Recommandation de la DAU

- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant la détérioration 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 le fait que le bâtiment proposé présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.

Recommandations :

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 142-144, rue Leblanc Ouest, 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 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 mode d'implantation doit être de structure isolée;

2.2° La proposition architecturale doit présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;

2.3° 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;

2.4° La proposition d'implantation doit limiter au maximum l'abattage d'arbres sains de plus de 20 cm de diamètre.

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 faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant la détérioration 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 le fait que le bâtiment proposé présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 142-144, rue Leblanc Ouest, 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 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 mode d'implantation doit être de structure isolée;

2.2° La proposition architecturale doit présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;

2.3° 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;

2.4° La proposition d'implantation doit limiter au maximum l'abattage d'arbres sains de plus de 20 cm de diamètre.

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. BELLERIVE, Raymond (2022) *Soumission*, Réalisation BD Inc. 1 page
2. BERGERON, Claude (2022) *Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon inc., 21 pages
3. BOUCHER, Alain (2022) *Rapport d'inspection Diagnostic*, CEBRQ, 77 pages
4. MASTROGIUSEPPE, Simon (2022) *Évaluation fondation et structure*, 16 pages
5. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

longueuil

Merci

longueuil