COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-André Harel**

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Date: 30 mai 2023

longueuil

Plan de présentation

143, rue Montcalm | 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

143, rue Montcalm | Vieux-Longueuil

longueuil

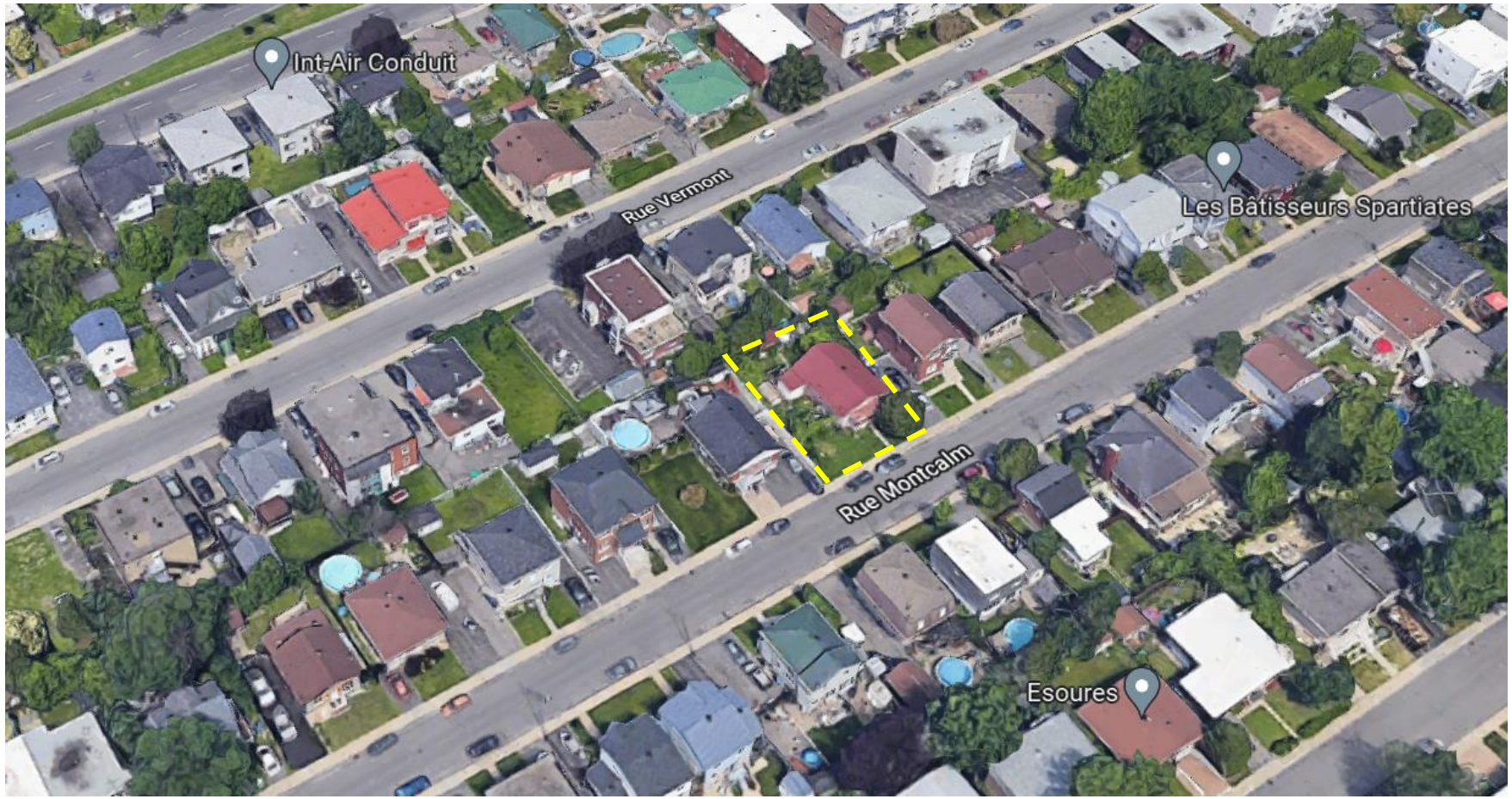
Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition d’immeuble

Description du bâtiment existant

Habitation unifamiliale de structure isolée construite entre 1945 et 1946.

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

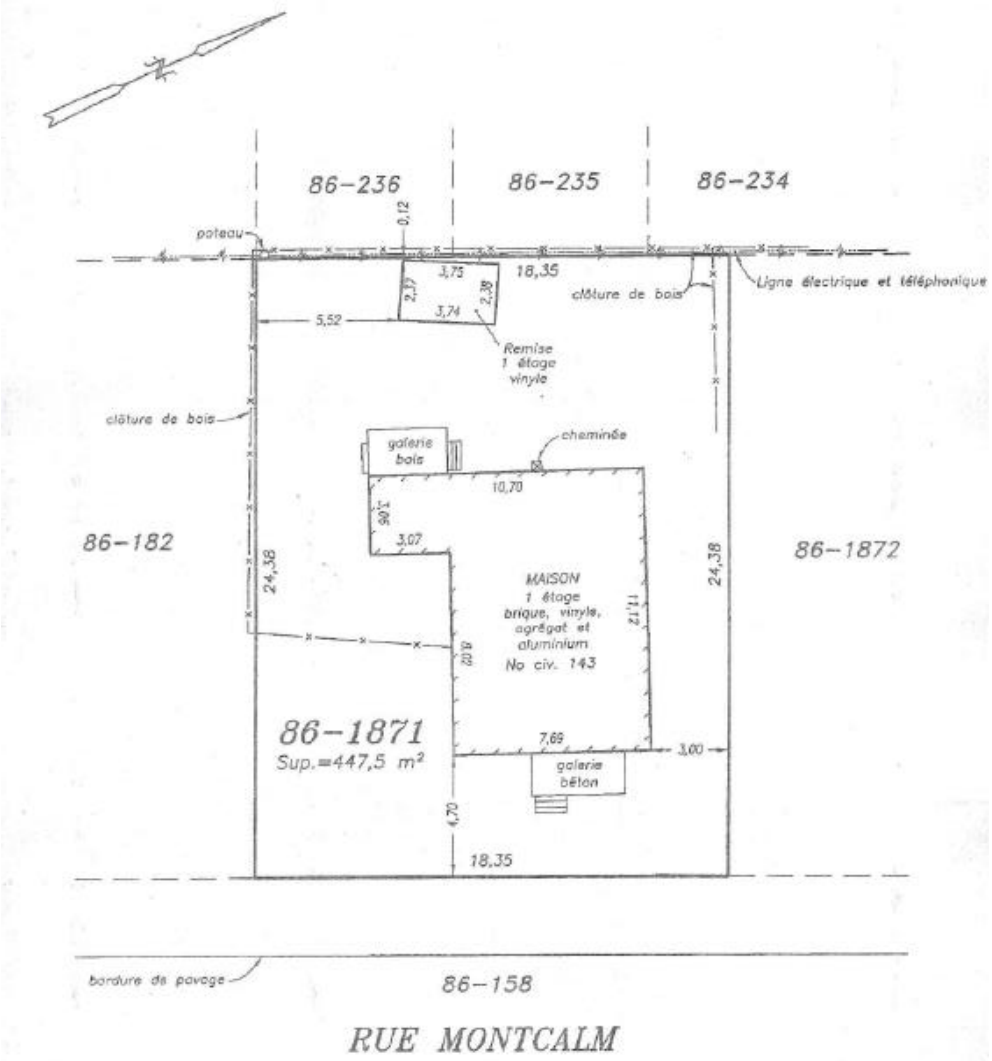
Localisation



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

- Bungalow d’après la Seconde Guerre mondiale;
- Un seul étage;
- Toit à deux versants dont le pignon fait face à la rue.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)

2009

2014

2019

longueuil

Rapports d’expertise

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

Critères d’évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit entre 1945 et 1946.
Contribution à l’histoire locale	**Faible** Témoigne du développement des premières années de la ville de Jacques-Cartier.
Degré d’authenticité et d’intégrité	**Faible** Plusieurs composantes extérieures non d’origine (revêtement du pignon, du corps secondaire, portes et fenêtres).
Représentativité d’un courant architectural particulier	**Aucune** Modèle de bungalow simple, typique de l’époque et érigé à travers l’ensemble du Québec.
Contribution à un ensemble à préserver	**Moyenne** - Cadre bâti hétérogène. - Le bâtiment ne s’insère pas trop mal dans le secteur.
Conclusion	**Aucune valeur patrimoniale.**

longueuil

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	**Faible** - Structure déficiente dans toute ces facettes; - Très mauvais état; - Affaissement imminent à court terme.
Qualité structurale du bâtiment	**Faible** <u>Plancher RDC :</u> - Solive inclinées; - Multiples signes de détresse; - Moisissures. <u>Charpente de toit :</u> - Chevrons sous-dimensionnés; - Déplacements important de cette structure.
État des principales composantes	**Faible** <u>Fondations:</u> - Joints et blocs désagrégés. <u>Vide sanitaire :</u> - Niveau d'eau élevé. <u>Intérieur :</u> - Nombreuses fissures dans les gypses. <u>Revêtements extérieurs:</u> - Agrégat avec usure avancée. <u>Ouvertures :</u> - Détérioration importante des portes et fenêtres, à remplacer.
Détérioration observée	Voir extraits rapport.
Conclusion	Réhabilitation impossible vu l'état des composantes, ainsi **une démolition est fortement recommandée.**

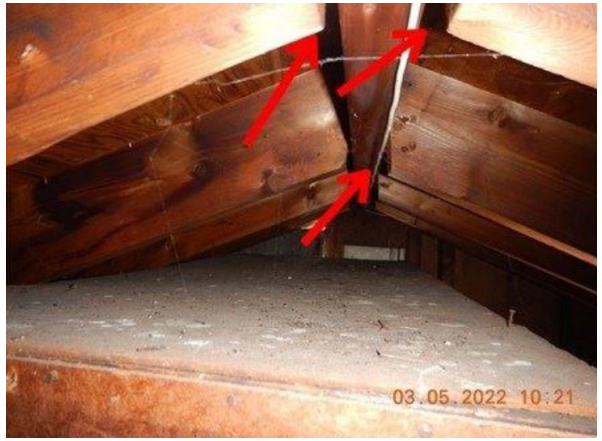
longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de CEBRQ inspection

Extraits du rapport

Fissure des blocs de béton



Chevrons qui se détachent de la poutre faîtière

Fissures des gypses intérieurs probablement causés par des mouvements de structure

Revêtements extérieurs détériorés

Rapports d'expertise

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

Critères	Coût
Démolition (intérieur et extérieur des éléments non récupérables)	60 000$
Fondation (réfection complète)	106 516,32$
Structure (charpente de toit, reconstruction section latérale gauche)	82 032$
Restauration extérieure (ouvertures, revêtements extérieurs, toiture)	31 668$
Restauration intérieure (isolation, mécanique, remise en état intérieure)	105 096$
Terrain (terrassement)	39 600$
Total + contingences 5% non incluse	424 912,32$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	**Bâtiment : 60 500$** **Terrain : 205 100$**
Prix de vente de la propriété	**Prix: 380 000$** **Date de la vente: 2022-06-01**

longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

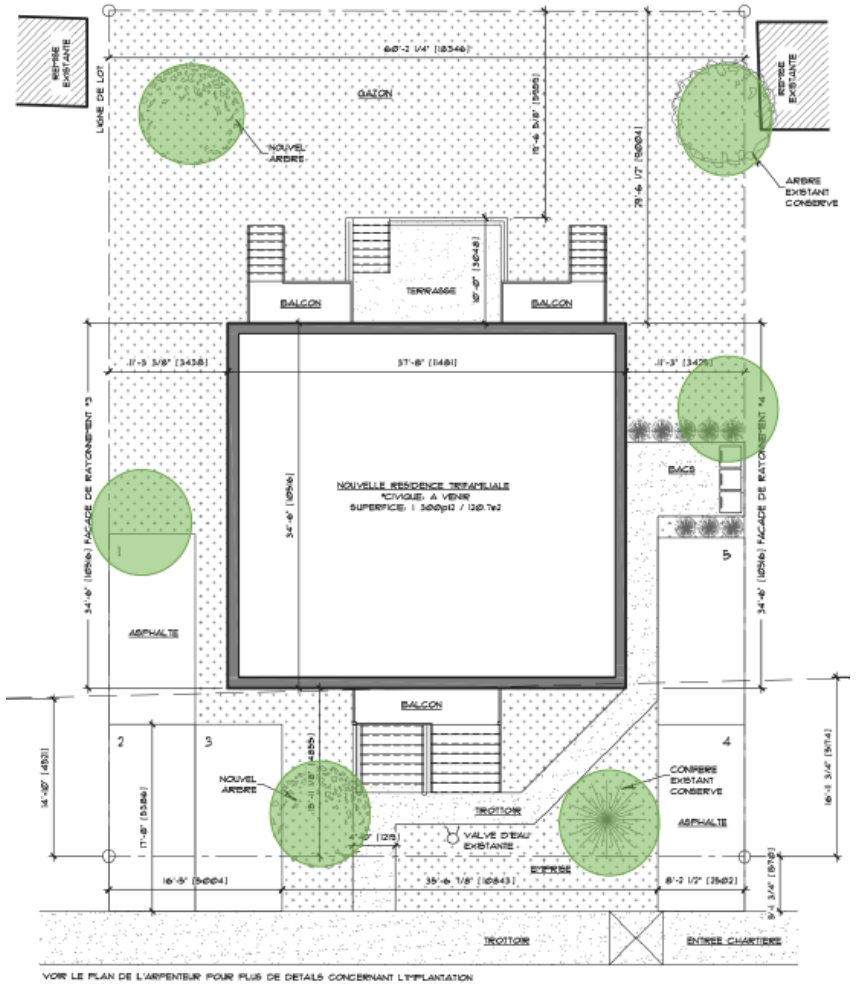
Description

Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de 2 étages et 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

115-117-119

123 - 125

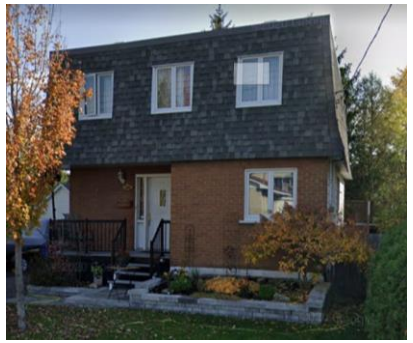
Futur 143

153

165

Rue Montcalm

136-138



148

160

172

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	**Élevée** - Détérioration visible de l'extérieur du bâtiment.
Coût de restauration totale	+/- 425 000$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	**Possible** mais à un cout dépassant la valeur du bâtiment.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	- L'usage triplex de structure isolée est autorisé; - La marge avant proposée est alignée avec les 2 bâtiments voisins; - La hauteur du rez-de-chaussée devrait être réduite afin de s'aligner avec les bâtiments voisins; - La façade avant devrait contenir minimalement 1 décroché; - 5 cases de stationnement sont proposées alors que 3 sont requises; - 2 arbres existants seront conservés et de nouveaux seront plantés; - 550 000$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	**N/A** Bâtiment vacant car insalubre.

longueuil

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 s'intègre adéquatement au voisinage.

Recommandations :

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 143, rue Montcalm, 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 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 doit présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;
- 2.2° Les arbres existants doivent être identifiés et conservés au pourtour du futur bâtiment;
- 2.3° Chaque logement doit comporter un maximum d'une case de stationnement.

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 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 s'intègre adéquatement au voisinage.

Recommandations :

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 143, rue Montcalm, 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 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 doit présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;
- 2.2° Les arbres existants doivent être identifiés et conservés au pourtour du futur bâtiment;
- 2.3° Chaque logement doit comporter un maximum d'une case de stationnement;
- 2.4° La couleur des fenêtres, des portes et du revêtement de la toiture, ne doit pas être noire.

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, R. (2022) Soumission, Réalisation BD Inc., 1 page
2. BERGERON, C. (2022) *Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon Inc., 21 pages
3. BOUCHER, A. (2022) *Rapport d'inspection diagnostic,* CEBRQ inspection, 56 pages
4. MASTROGIUSEPPE, S. (2022) *Évaluation fondation et structure,* 35 pages
5. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

longueuil

Merci

longueuil