

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Amélie Nault**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 28 mai 2024

Plan de présentation

1569, rue Marmier | 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

1569, rue Marmier | Vieux-Longueuil

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

Description du bâtiment existant

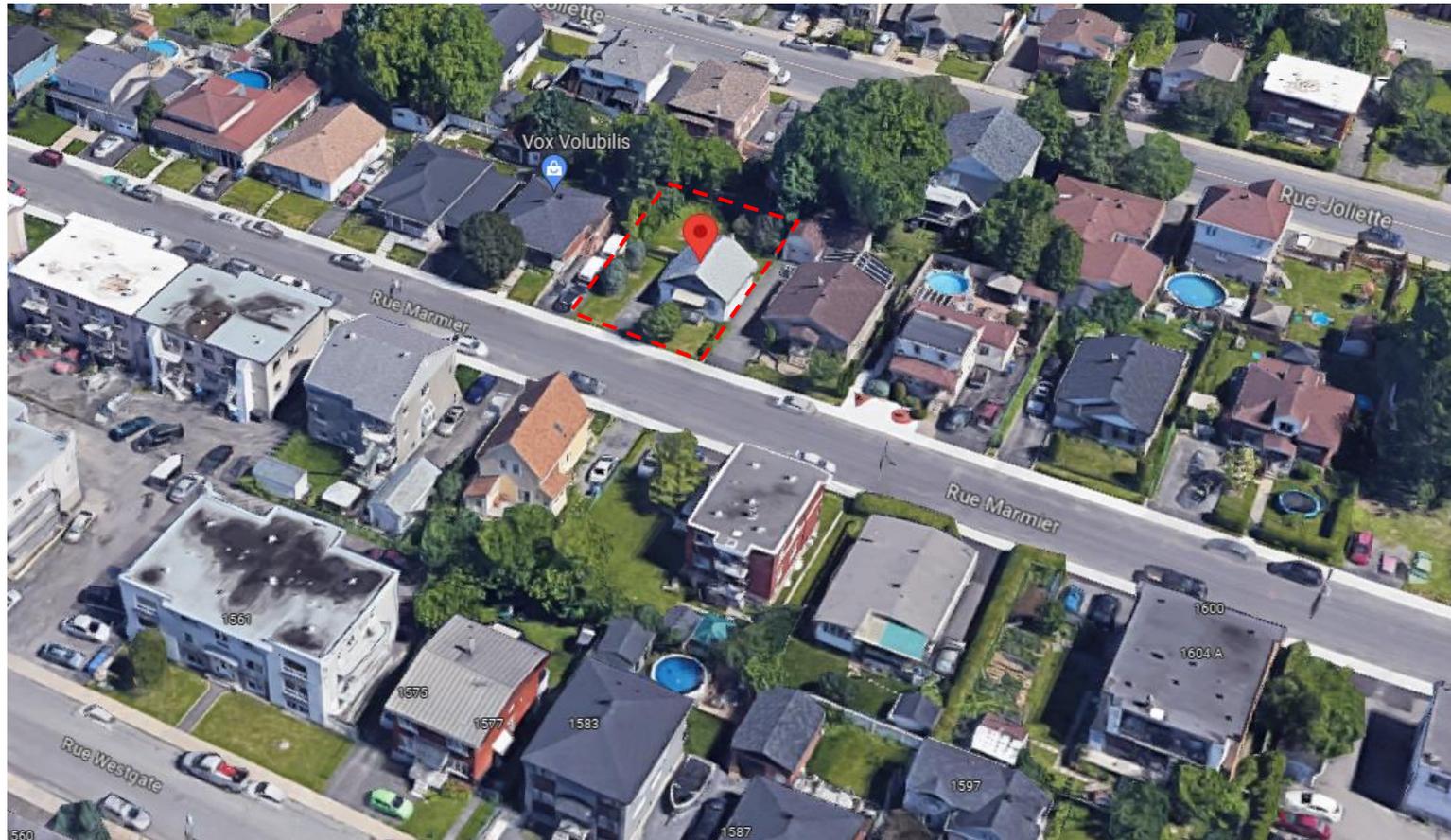


Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1946.



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

Localisation



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

Historique de l'immeuble selon l'étude de IR

Description

- Bâtiment développé sur un plan rectangulaire d'un étage et demi recouvert d'un toit en pente à deux versants. Deux agrandissements indépendants ont été construits à l'arrière durant des phases subséquentes.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2009



2011



2012



2014



2020

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 évènement particulier.
Contribution à l'histoire locale	Moyen faible L'immeuble correspond à la période de construction intensive de l'après Deuxième Guerre mondiale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Modifications qui touchent le volume, les ouvertures, portes et fenêtres, revêtement.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen faible Correspond à la typologie architecturale des « Patterns Books » modèle modeste de base.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le 1569, rue Marmier, ne fait pas partie d'un ensemble d'intérêt architectural à conserver.
Conclusion	Le 1569, rue Marmier, ne présente pas de valeur patrimoniale particulière et est en fin de vie utile.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Groupe IDG

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Travaux correctifs nécessaires sur de nombreuses composantes du bâtiment.
Qualité structurale du bâtiment	Fondations : fissures du béton, bombement des murs vers l'intérieur et indices d'infiltration d'eau. Dénivellement des planchers potentiellement reliés à l'affaissement de la structure. Solives de plancher coupées et fléchies. Affaissement du sol sous le mur porteur. Plusieurs corrections requises au niveau des poutres, poteaux et colonnes.
État des principales composantes	Toiture gondolée. Revêtement extérieur : double épaisseur favorisant l'infiltration d'eau. Systèmes de plomberie et d'électricité requièrent plusieurs corrections. Cernes observés sur le gypse, fissuration d'un plafond et présences de taches semblables à de la moisissure.
Détérioration observée	Voir extraits du rapport.
Conclusion	De nombreux travaux correctifs sont requis, dont des travaux majeurs sur les fondations. Plusieurs expertises sont recommandées également afin de connaître l'ampleur des correctifs à effectuer.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Groupe IDG

Extraits du rapport



Bombement du mur de blocs de béton



Fissuration du mur de blocs de béton



Solives coupées et poteau installé de façon artisanale



Indice d'infiltration d'eau



Taches noires semblables à de la moisissure



Cernes sur le gypse



Dénivellement des planchers



Gondolement de la toiture

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Popcorn Design & Construction Inc.

Excavation et Fondation - \$82,650

Remplacer fondation existant.

Soulèvement de la maison à l'aide de poutres d'acier et de vérins (jacks) hydrauliques.
Excavation et démolition de la vieille fondation et dalle de béton.
Renforcement des structures/mise en place de la nouvelle fondation.
Imperméabilisation et installation de drains français.
Installation d'une dalle de béton sous sol.
Isolation des murs de fondations intérieur.
Remblayage autour de la nouvelle fondation.

Démolition - \$27,500

Démolition de toutes les structures existantes, murs/plafonds, au besoin.
Démolition intérieur:
-Électricité et plomberie
-Sanitaires et cuisine
-Fenestration
-Plancher et sous plancher
Murs porteurs temporaires, au besoin.

Toiture existant - \$31,500

Démolition du revêtement existant.
Effectuer des corrections à la structure - refaire des fermes de toit pour une ventilation adéquate.
Installer un nouveau revêtement avec toutes l'imperméabilisation et isolation nécessaires.
Démolition de la cheminée.
Refaire solins et gouttières.

Toiture existant - \$31,500

Démolition du revêtement existant.
Effectuer des corrections à la structure - refaire des fermes de toit pour une ventilation adéquate.
Installer un nouveau revêtement avec toutes l'imperméabilisation et isolation nécessaires.
Démolition de la cheminée.
Refaire solins et gouttières.

Finition intérieure - \$125,000

Redressage et nivelage de la structure du plancher existant.
Installer sous plancher, plywood 3/4, et nouvelle plancher.
Murs construire en 2x4, gypse, plâtre et peinture.
Isolation des murs extérieur et grenier.
Refaire les escaliers.
Installation d'une nouvelle cuisine et SDB.
Plinthes et moulures.
Peindre l'intérieur de la maison.

Électricité - \$29,000

Installation d'une nouvelle entrée électrique avec panneaux 200 ampères.
Filage, raccordement et finition.
Chauffage électrique.

Plomberie - \$23,275

Changer l'entrée d'eau.
Installation d'un nouveau système pour la maison.
Raccordement et finition.

Portes et fenêtres - \$30000

Installer des nouvelles portes et fenêtres.

Balcon \$12,000

Refaire balcon en avant.

Revêtements extérieurs - \$55,500

Démolition du revêtement existant.
Nouvelle isolation avec pare air..
Masonry et revêtements en bois.

Total | 416 425,00\$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 37 800\$

Terrain : 169 800\$

Prix de vente de la propriété

Prix : 225 000\$

Date de la vente : 2022-11-25

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

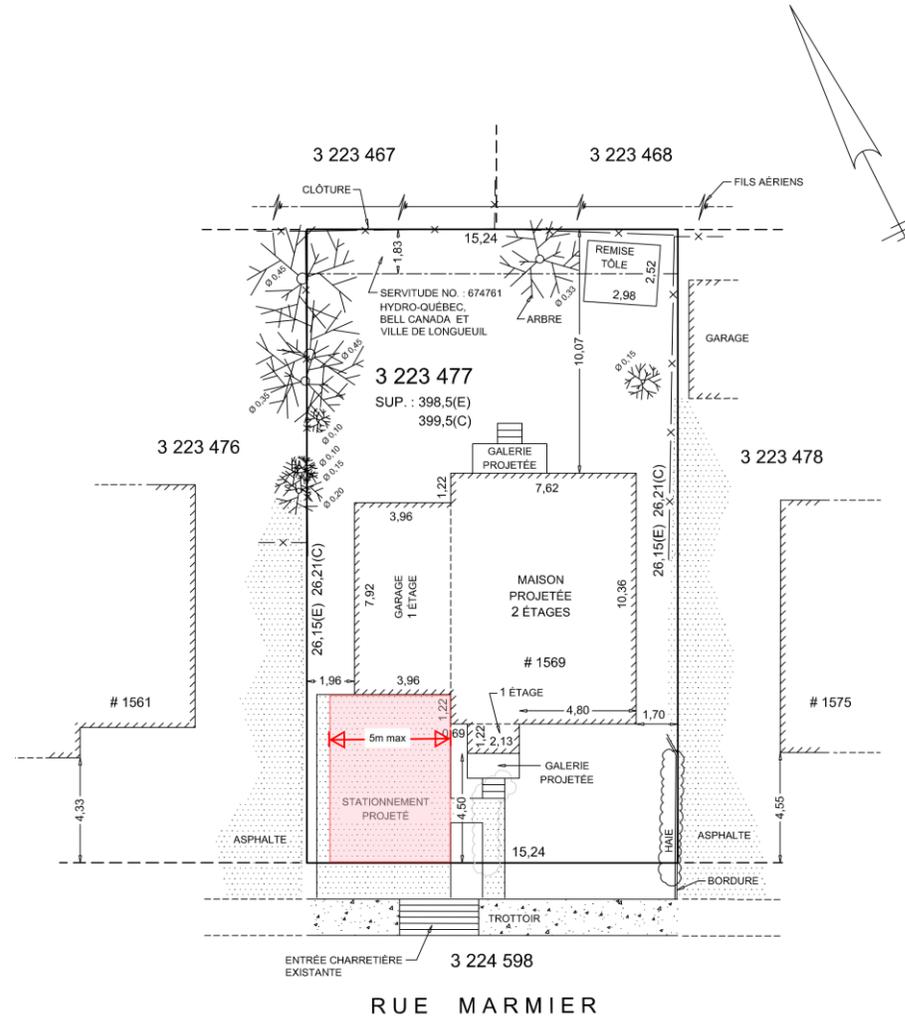
Description



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

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1555



1561



Bâtiment projeté



1575



1585

Rue Marmier



1540 et 1550



1560 à 1564



1570



1574 à 1578

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Selon le rapport d'expertise, les fondations nécessitent des travaux majeurs. De nombreux signes de dégradation sont présents au niveau de la structure et des autres composantes du bâtiment qui nécessitent également des correctifs.
Valeur patrimoniale	Aucune. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale particulière en plus d'être en fin de vie.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment a connu de nombreuses modifications depuis sa construction, soit au niveau du volume, des ouvertures ainsi que du revêtement extérieur.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Le bâtiment s'insère dans un environnement hétéroclite et ne contribue pas particulièrement à l'amélioration ni à la détérioration du voisinage.
Coût de restauration totale	416 425 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Les travaux de restauration requis excèdent largement la valeur du bâtiment.
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none"> • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions 	<ul style="list-style-type: none"> • Habitation unifamiliale; • Structure isolée; • Toiture à quatre versants, revêtement de fibrociment et brique. Garage attenant; • Stationnement devant le garage. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager; • 375 000\$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le bâtiment est vacant.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- 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 s'insère dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1569, rue Marmier, 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 demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
 - 2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
 - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté.
- 3° 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;
- 4° 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 3°. 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 faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- 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 s'insère dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1569, rue Marmier, 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 demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
 - 2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
 - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté.
- 3° 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;
- 4° 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 3°. 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. CHAMBERLAND, R. (2023) *Devis*, Popcorn Design & Construction Inc., 1 page
2. GUINDON, D. (2022) *Rapport d'inspection PRÉACHAT*, Popcorn Design et Construction Inc., 83 pages
3. LÉVEILLÉE, H. (2023) *Analyse de la valeur patrimoniale*, IR, 25 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci