COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Martin de Launière, urbaniste**

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

11 juillet 2023

longueuil

Plan de présentation

1597-1599-1601, boulevard Quinn | 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

1597-1599-1601, boulevard Quinn | Vieux-Longueuil

longueuil

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

Description du bâtiment existant

Habitation trifamiliale de structure isolée construite en 1949.

longueuil

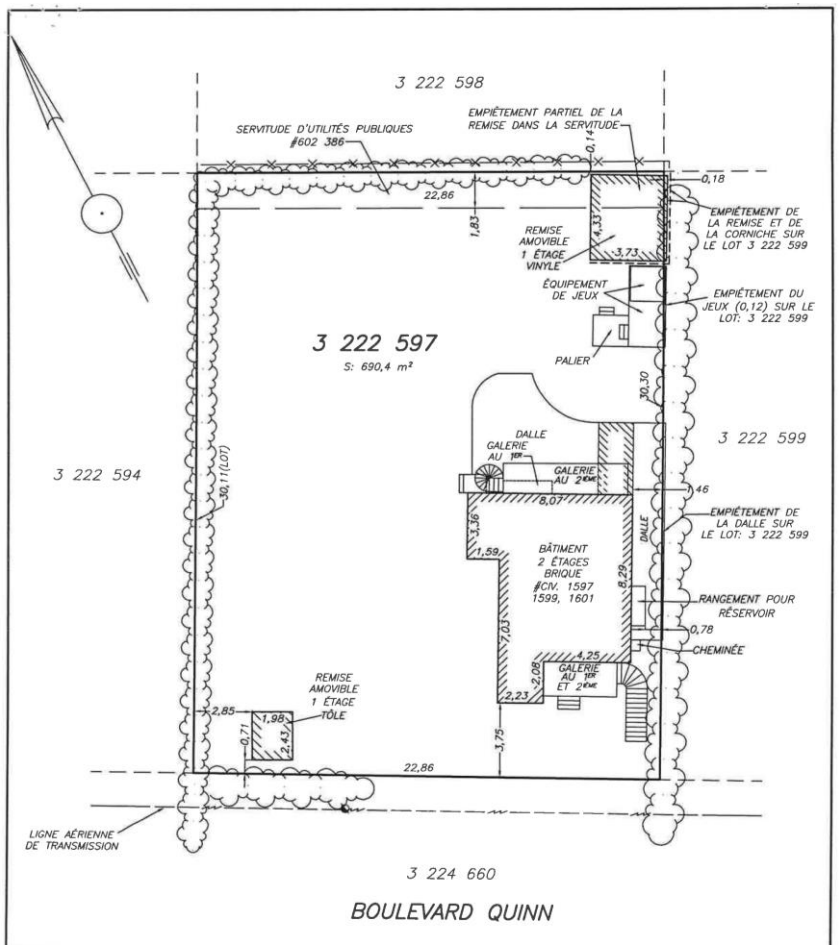
Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition d’immeuble

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 d'Hélène Léveillée

Description

- Construit en 1949;
- Le bâtiment va loger deux des trois cents familles de la paroisse Saint-Charles-Borromée;
- Plan polygone irrégulier, de deux étages, recouvert d'un toit plat et d'une portion d'un étage recouvert d'un toit en appentis en façade arrière;
- Selon la rumeur urbaine, le troisième logement aurait été construit en 1993.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)

2007

2009

2011

Rapports d’expertise

Valeur patrimoniale basée sur l’étude d’Hélène Léveillée

Critères d’évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	**Faible** L’histoire de l’immeuble étudié raconte à travers la chaine de titres la précarité financière des propriétaires.
Contribution à l’histoire locale	**Faible** L’immeuble étudié est en contradiction à l’architecture du secteur par sa volumétrie, sa densité et son architecture.
Degré d’authenticité et d’intégrité	**Moyen faible** Modifications irréversibles des ouvertures, des parements, et des fenêtres. L’immeuble présente des problèmes de structure et est en fin de vie utile.
Représentativité d’un courant architectural particulier	**Moyen faible** Le bâtiment témoigne d’une typologie architecturale vernaculaire industrielle.
Contribution à un ensemble à préserver	**Faible** Le bâtiment est singulier dans ce secteur en pleine mutation. L’immeuble est singulier, mais pas exemplaire.
Conclusion	Le bâtiment présente une faible valeur patrimoniale et est en fin de vie utile.

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’Inspection Summun Inc.

Critères d’évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment aurait été incendié, mais l’expert précise qu’aucun indice ne démontre qu’il y a eu un dégât de feu.
Qualité structurale du bâtiment	Il y a eu des travaux de réparation sur la fondation. Il est recommandé de demander au propriétaire la nature des travaux.
État des principales composantes	Fondation : Fissures. Plancher : Cambré, courbé et/ou affaissé. Intérieur : Porte à remplacer, fenestration à remplacer, présence de fissure sur un mur, présence de cerne d’eau non humide. Extérieur : Présence de rouille et de pourriture sur les escaliers extérieurs, briques éclatées, présence d’efflorescence sur le parement extérieur, déformation de la maçonnerie.
Détérioration observée	Revêtement extérieur, escalier et balcons, mur intérieur. Certains éléments sont aussi en fin de vie utile, tels que les portes et fenêtres.
Conclusion	Le bâtiment devra subir certains travaux de remise à niveau tant extérieur qu’intérieur.

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’Inspection Summun Inc.

Extraits du rapport

Présence d’efflorescence

Déformation de la maçonnerie
(ventre de bœuf)

Brique éclatée

Fissure dans la fondation

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’Inspection Summun Inc.

Extraits du rapport

Présence de fissures

Cerne d’eau non humide

Plancher cambré, courbé et/ou affaissé

longueuil

Rapports d’expertise

Coûts de restauration selon l’estimation effectuée par Gervais Pelletier rénovations Inc.

Critères	Coût
Démolition	50 000 $
Fondation : Réparation des fissures, du drain français et de la membrane d’étanchéité, réfection de la fondation de l’entrée du logement.	50 000 $
Structure : Décontamination suite aux infiltrations d’eau, vérification et correction de l’ossature de bois.	20 000 $
Restauration extérieure : Balcons, revêtement extérieur, toiture, escalier, cheminée et aménagement du terrain.	125 000$
Restauration intérieure : Fenestration, électricité, plomberie, cuisines et salles de bain, plancher, réfection du sous-sol.	295 000 $
Total	540 000 $

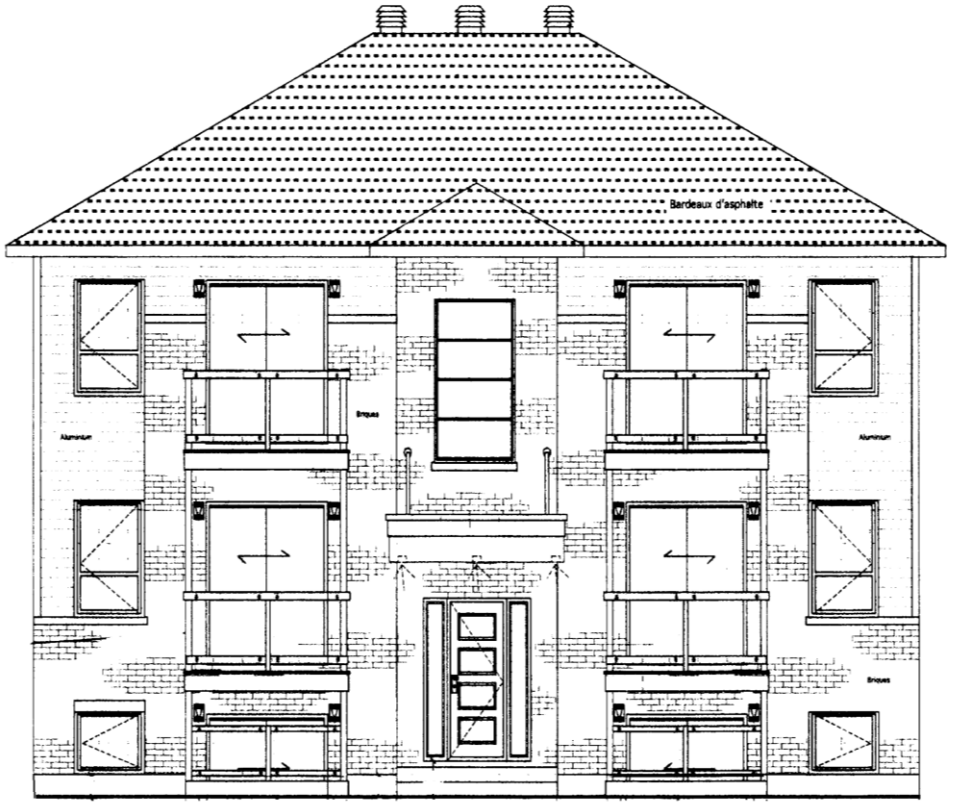
Valeur au rôle d’évaluation 2022-2023-2024	**Bâtiment : 202 700 $** **Terrain : 293 000 $**
Prix de vente de la propriété	**Prix: 345 000$** **Date de la vente : 2019-06-26**

longueuil

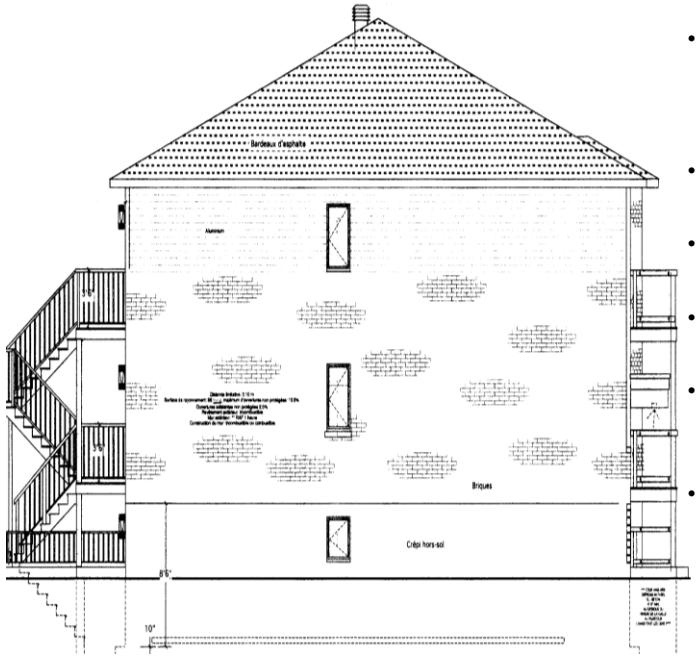
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

Élévation avant



Élévation latérale



Historique du dossier :

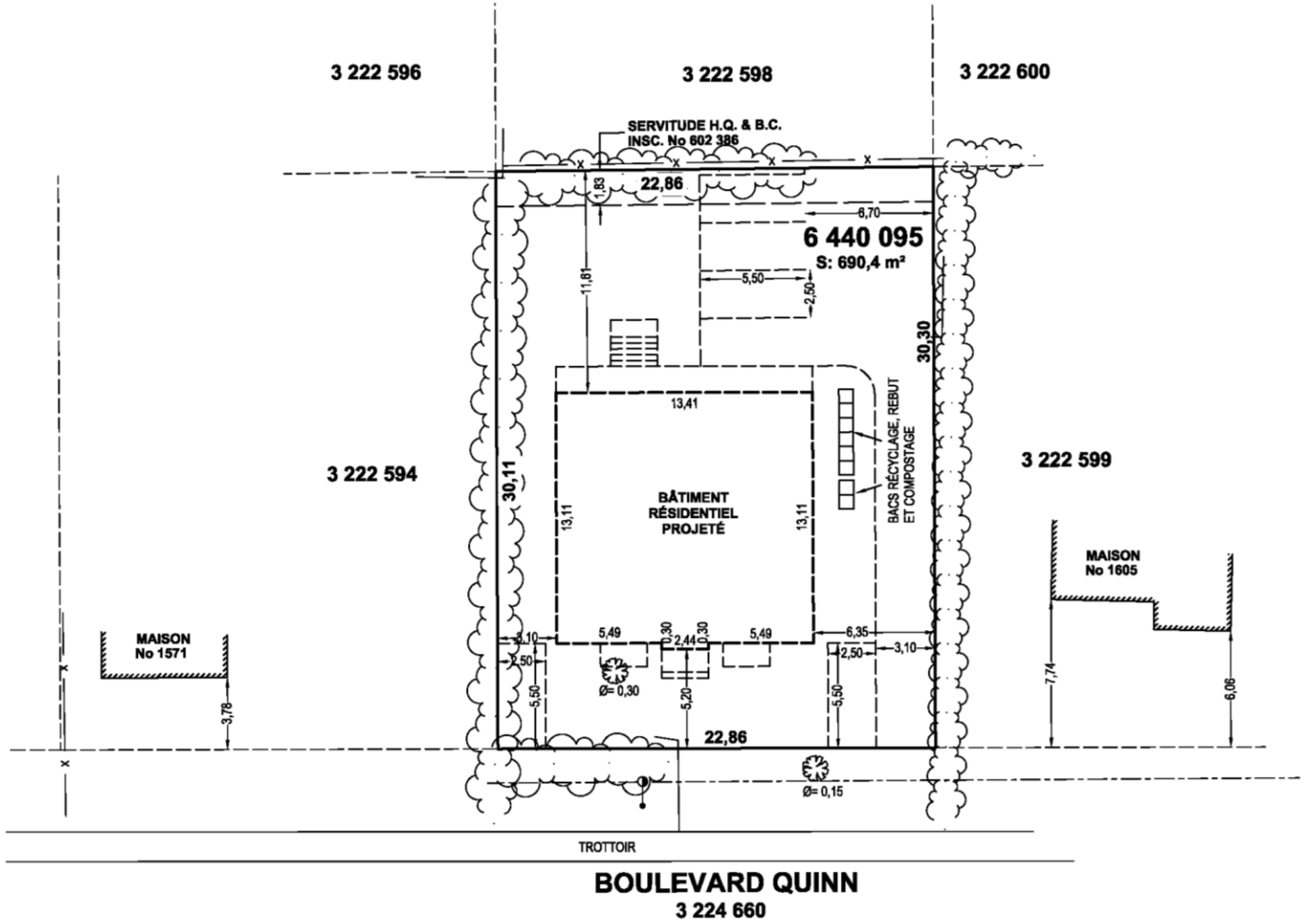
- Certificat d'autorisation de démolition déposé le 11 janvier 2021 et délivrance le 2 septembre 2021;
- 6 avril 2021: Approbation d'un PIIA relatif à l'abattage d'un arbre de plus de 30 cm de diamètre et à la plantation de trois arbres à grand déploiement pour la construction d'une habitation multifamiliale de structure isolée. Présentation au CCU du 16 mars 2021 et résolution VL-210406-10.5. N.B. La zone H24-269 n'est pas assujettie au PIIA pour la construction du nouveau bâtiment;
- Permis de construction pour la construction d'une habitation multifamiliale de structure isolée de 6 logements déposé le 9 avril 2021 et délivrance le 7 juin 2021;
- 5 octobre 2021 : Adoption du RCI de contrôle intérimaire interdisant la démolition;
- 2 novembre 2021 : L'inspecteur en bâtiment constate que la démolition n'a pas débuté;
- 3 novembre 2021: Annulation de permis de construction et du certificat de démolition;
- PIIA quartier ancien pour la nouvelle construction : Avis de motion le 24 novembre 2021 et entrée en vigueur 19 janvier 2022;
- Règlement CO-2021-1173 régissant la démolition d'immeubles: Avis de motion le 23 novembre 2021 et entrée en vigueur 16 janvier 2022.

Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale de 6 logements de structure isolée.

longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

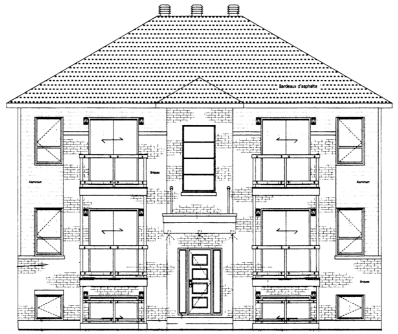
Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

1571 et 1573-1575-1577-1579 boul. Quinn



Futur projet

1605 boul. Quinn

1609 boul. Quinn

1570 et 1566 boul. Quinn

1578-1580-1582 boul. Quinn

1592-1592A-1594-1596 boul. Quinn

longueuil

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	**Faible.** Selon le rapport d'expertise, ce bâtiment devrait subir plusieurs travaux de remise à niveau tant à l'extérieur qu'à l'intérieur.
Valeur patrimoniale	**Faible.** Selon le rapport d'expertise, le bâtiment est en fin de vie utile.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	**Faible.** Le bâtiment n'a pas eu d'évolution significative, sauf en 1993 lorsque l'appartement de l'étage a été scindé pour ajouter un 3e logement plus ou moins fonctionnel. Le bâtiment aurait été la proie des flammes en 1996 et présente des signes de détérioration irréversibles.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	**Moyen.** Selon le rapport d'expertise, l'immeuble est singulier dans son environnement, ne fait pas parti d'un ensemble et n'a pas de valeur patrimoniale exemplaire à conserver.
Coût de restauration totale	540 000 $
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	**Faible.** Le bâtiment est en fin de vie selon le rapport d'expertise. De plus, le revêtement, la structure, la plomberie et l'électricité présentent des déficiences importantes reliées aux matériaux de pauvre qualité et au manque d'entretien.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Habitation multifamiliale de 6 logements de structure isolée; • Architecture contemporaine. Volume et hauteur du bâtiment ne s'harmonisent pas aux bâtiments voisins présents sur cette rue; • Une aire de stationnement et une aire d'agrément sont prévues en cour arrière. 2 cases seront aménagées en cour avant et 3 arbres à grand déploiement seront plantés en marge avant; • La valeur estimée pour la construction du bâtiment est de ± 750 000 $.
Préjudice causé aux locataires et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Des avis ont été transmis au 3 locataires de l'immeuble par un huissier de justice le 7 septembre 2022. Le projet proposé de remplacement offrira plus de logements que le bâtiment existant.

longueuil

Recommandation de la DAU

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment visé;
- Considérant l'implantation non centrée du bâtiment sur le terrain;
- Considérant que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant la résolution VL-210406-10.5 approuvant un PIIA relatif à l'abattage d'un arbre de plus de 30 cm de diamètre et à la plantation de trois arbres à grand déploiement pour la construction d'une habitation multifamiliale de structure isolée située au 1597, boulevard Quinn;
- Considérant qu'un toit plat, pour le programme de réutilisation du sol, permettrait une volumétrie s'harmonisant aux bâtiments avoisinants et de maintenir une hauteur similaire au bâtiment existant.

Recommandations :

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 1597, 1599 et 1601, boulevard Quinn, 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° Le bâtiment projeté doit présenter un toit plat;

2.2° La proposition architecturale doit présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatifs 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.

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 à 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 visé;
- Considérant l’implantation non centrée du bâtiment sur le terrain;
- Considérant que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l’immeuble indiqué au rôle d’évaluation;
- Considérant la résolution VL-210406-10.5 approuvant un PIIA relatif à l'abattage d'un arbre de plus de 30 cm de diamètre et à la plantation de trois arbres à grand déploiement pour la construction d'une habitation multifamiliale de structure isolée située au 1597, boulevard Quinn;
- Considérant qu’un toit plat, pour le programme de réutilisation du sol, permettrait une volumétrie s’harmonisant aux bâtiments avoisinants et de maintenir une hauteur similaire au bâtiment existant.

Recommandations :

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 1597, 1599 et 1601, boulevard Quinn, 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° Le bâtiment projeté doit présenter un toit plat;

2.2° La proposition architecturale doit présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatifs 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° 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 à 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 (2022) *Analyse de la valeur patrimoniale*, 18 pages
2. PELLETIER, Gervais (2022) *Évaluation des rénovations \ Propriété sise au 1597, rue Quinn à Longueuil*, Gervais Pelletier rénovations Inc., 3 pages
3. POULIN, Richard (2022) Rapport d'inspection domiciliaire, Inspection Summun Inc., 60 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

longueuil

Merci

longueuil