

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Isabelle Bastien**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

27 mai 2022

Plan de présentation

16, rue Lapointe

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 Recommandation du CCU

8 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

16, rue Lapointe

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

Description du bâtiment existant



16, rue Lapointe, Vieux-Longueuil



Habitation unifamiliale de structure isolée construite vers 1952. Résidence de plain-pied.

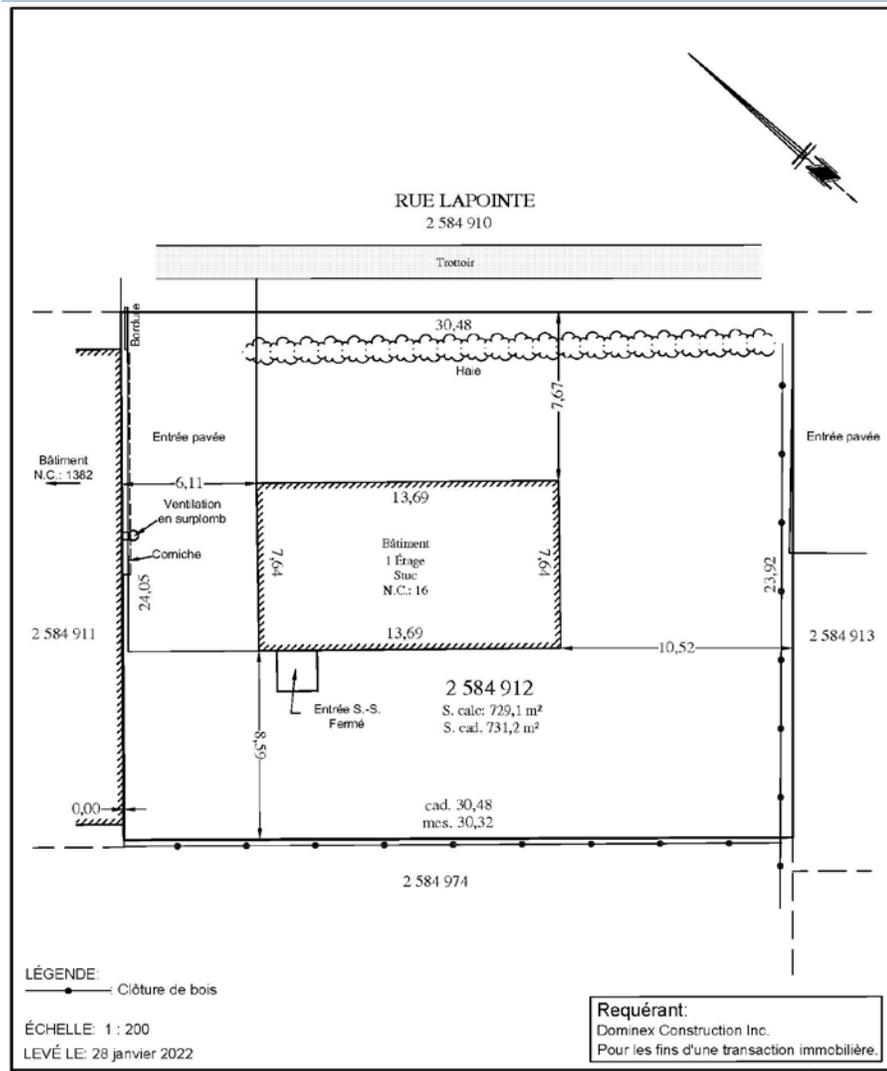
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation

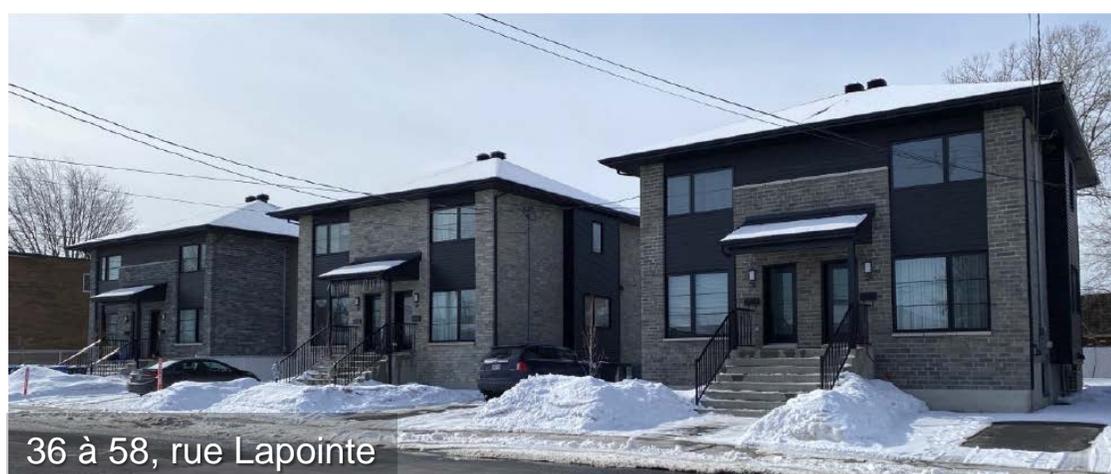


Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Implantation

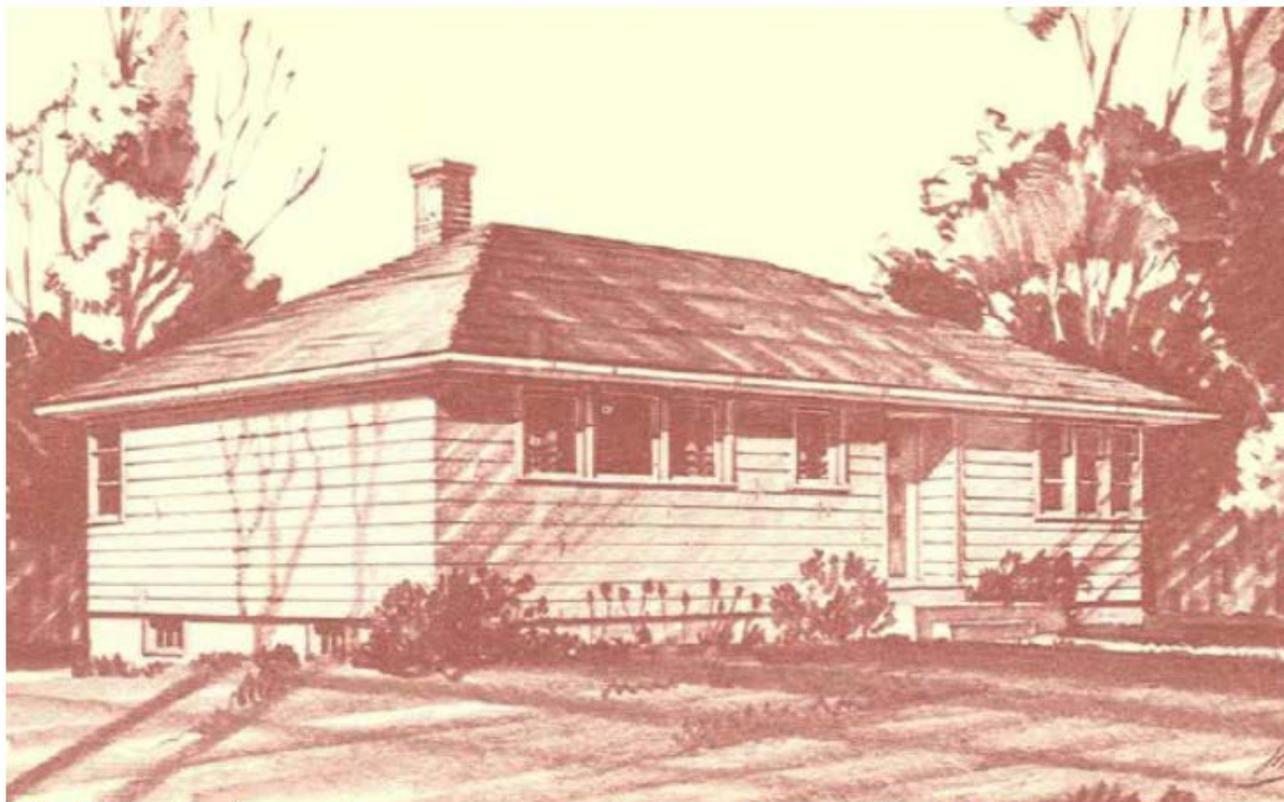


Bâtiments adjacents situés sur la rue Lapointe



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

Historique de l'immeuble



Modèle de bungalow no 208. «Bungalows. Small House Design». Centrale Mortgage and Housing Corporation. Ottawa, juin 1952, 64 pages

Ici, il ne s'agit pas d'une photo d'archive, mais bien de la représentation d'un modèle similaire à disponible à la même époque.

Description (tirée de l'étude patrimoniale)

- Lot acquis par Mme Desneiges-Hortense Dubé et M. Arthur Léopold Trudeau.
- Construction en 1952-1953 dans l'ancienne ville de Jacques-Cartier.
- La maison est léguée aux enfants (Michel et Hélène) en 2007. Michel Trudeau est actuellement propriétaire.
- Modèle de bungalow modeste typique d'après-guerre.
- Typologie : plan au sol rectangulaire d'un seul niveau d'occupation surmonté d'un toit à deux versants avec une croupe (toit triangulaire) de chaque côté.
- Composition architecturale simple et sans ornementation.
- Quelques éléments ne sont pas d'origine tels que : l'enduit, certaines fenêtres, l'abri d'auto.

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Valeur
Histoire du bâtiment	Construction en 1952-1953 dans l'ancienne ville de Jacques-Cartier.
Contribution à l'histoire locale	Moyenne (2/5) La résidence témoigne bien de l'époque de développement de la ville de Jacques- Cartier au cours de la décennie 1950. À l'époque, secteur plus rural avec une certaine vue sur le fleuve Saint-Laurent.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyenne (2/5) Volumétrie, forme de toiture, emplacement des ouvertures inchangés. Toutefois, certains éléments modifiés (abri auto, fenêtres, enduit).
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible (1/5) Modèle modeste typique d'après-guerre promu par la SCHL. Architecture non innovante ni intéressante. Peu de caractère.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible (1/5) Seul édifice en son genre dans son environnement immédiat. Le côté ouest de la rue est constitué de maisons jumelés moderne. Le côté est offre des bungalows plus récents et d'architecture distinct du présent bâtiment.
Conclusion	Le bâtiment présente une faible valeur patrimoniale (6/20).

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'inspection Summun inc.

Critères d'évaluation	Commentaire
État du bâtiment	En mauvais état général
Qualité structurale du bâtiment	Structure en mauvais état soupçonné : l'ossature semble présenter plusieurs dommages importants (affaissement, pourriture et incendie).
État des principales composantes (non-exhaustif)	Plomberie : mauvais état, refaire les conduites d'eau. Électricité : moyenne, filage et connexion à remplacer aux normes. Toiture: mauvais, à refaire (pontage et bardeau). Revêtement extérieur : à remplacer complètement. Fondation : mauvais état, soulèvement de la dalle et sulfatation., à refaire. Fenêtres : mauvais, à refaire complètement. Murs : amiante fortement soupçonnée dans les murs et le plafond. Isolation à refaire. Comble : présence de vermaculite (amiante), à décontaminer. Évacuation eau : drain français à faire et pose de membrane.
Détérioration observée	Voir les photos suivantes.
Conclusion	Nombre important d'expertises et de travaux d'importances recommandée. Il est recommandé fortement d'évaluer l'impact monétaire sur la valeur réelle de cet immeuble.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon les observations du professionnel (visite le 21 février 2022)

Extrait du rapport de M. Richard Poulin, inspecteur en bâtiment, B. ING.



Fissures observées dans la fondation



Signes de pourriture dans les solives



Soulèvement de la dalle



Sulfatation de la dalle de béton



Signes d'incendies antérieurs dans les solives



La structure générale et la fondation de la maison sont dans un état de détérioration avancée.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon les observations du professionnel (visite le 21 février 2022)

Extrait du rapport de M. Richard Poulin, inspecteur en bâtiment, B. ING.



Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Les Habitations Maxym inc.

	Valeur monétaire
Démolition/reconstruction (cheminée, véranda, abri auto et entrée du sous-sol et escalier)	56 000 \$
Fondation (réparation fissures, pose membrane, drain français, excavation, remplacement dalle de béton)	55 000 \$
Structure (solives pourries, structure du plancher)	15 000 \$
Restauration extérieure (gouttières, stuc, brique, toiture, fascias, soffite)	39 000 \$
Restauration intérieure (plomberie, électricité, isolation, planchers)	102 000\$
Autre travaux	98 735,48 \$
TOTAL	365 735,48 \$ * *basé sur un estimé des coûts le 7 mars 2022 et prix sujet à changement suite à l'augmentation du coût des matériaux.

À noter que le rôle d'évaluation 2022-2024 indique une valeur du bâtiment actuel de 49 000\$, une valeur de terrain de 258 800 \$ et une valeur d'immeuble de 307 800\$.

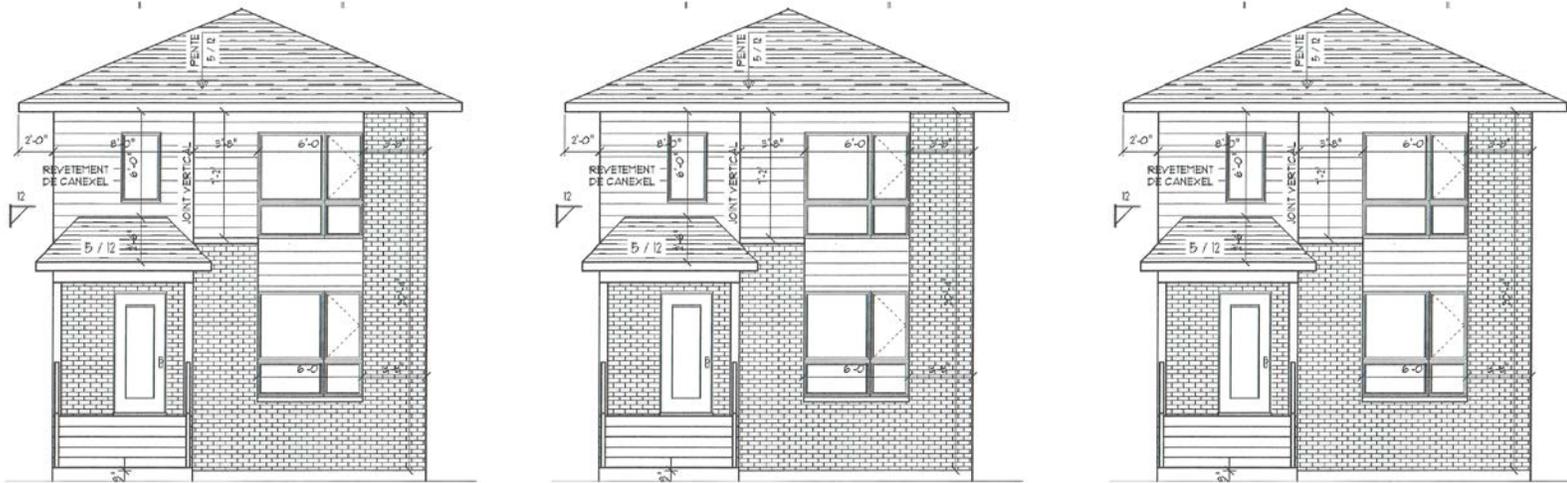
Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Les Habitations Maxym inc.

DESCRIPTION DES TRAVAUX 16 RUE LAPOINTE À LONGUEUIL	MONTANT
Remplacement complet de la toiture	20 000,00 \$
Remplacement de l'ensemble des gouttières et des descentes	4 000,00 \$
Retrait du revêtement du "Stuc" (dommage sous le stuc non compris)	7 000,00 \$
Installation de brique, allège et vinyle	20 000,00 \$
Démolition de la cheminée et la refaire	8 000,00 \$
Refaire l'ensemble des pentes du terrain (temps de pelle , voyage de terre et semence)	8 000,00 \$
Démolition et construction de l'abris d'auto	13 000,00 \$
Démolition et construction de la véranda (incluant les escaliers)	20 000,00 \$
Démolir et construire entrée du sous-sol	15 000,00 \$
Ouvrir le mur à la jonction du toit de l'entrée au sous-sol pour dommages potentiels	5 000,00 \$
Installation de margelle	2 000,00 \$
Remplacement des fascias et soffites actuels	8 000,00 \$
Excavation complet du tour du bâtiment, réparation de 5 fissures confirmées, la pose d'une membrane et le remplacement du drain français (1000\$ extra par fissures supplémentaires)	25 000,00 \$
Test pyrite (Extra si le résultat est positif)	1 000,00 \$
Remplacement de la dalle de béton car soulèvements et sulfatation	30 000,00 \$
Remplacement des composantes de la structure qui démontrent des signes de pourriture et feu	10 000,00 \$
Mise à la terre des prises et du filage électrique complet	12 000,00 \$
Plomberie: Remplacement de la fonte par de l'ABS, remplacement de la valve d'entrée d'eau, installation d'un clapet antiretour, revoir l'arrangement de la fosse au sous-sol	20 000,00 \$
Retrait de la vermiculite dans le comble et refaire l'isolation	15 000,00 \$
Remplacement du conduit d'extraction de la hotte et de l'extracteur de la salle de bain	1 000,00 \$
Remplacement de la hotte et de l'extracteur	800,00 \$
Remplacement de la trappe d'accès au comble ainsi que les escaliers pour y accéder	3 000,00 \$
Remplacement du plancher (retrait tapis et bois franc + installation nouveau bois franc érable)	25 000,00 \$
Travaux consolidation de la structure pour le plancher rdc (retrait cambure)	5 000,00 \$
Isolation des murs chauds et froids: retrait matériel sur les murs, isolation, pare-vapeur, joints accoustique, forence, gypse, joints, sablage des joints, peinture)	30 000,00 \$
3 conteneurs à déchets	2 000,00 \$
Toilette chimique	300,00 \$
Remplacer l'asphalte suite au drain français et au remplacement de l'abris d'auto	8 000,00 \$

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

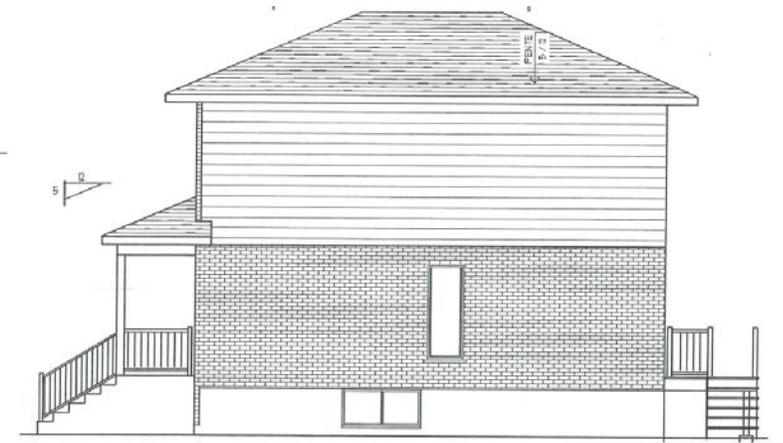


Élévations avants : futurs 16-26-28, rue Lapointe

Le projet consiste à subdiviser le terrain **en trois lots** pour y construire **trois habitations unifamiliales de structure isolée de deux étages** (adresses 16, 26 et 28, rue Lapointe). Le modèle proposé s'harmonise aux récentes constructions de la rue Lapointe.



Élévation arrière



Élévation latérale droite

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

CRITÈRES	JUSTIFICATION
État du bâtiment	Détérioration avancée de la résidence visée.
Valeur patrimoniale	Selon le rapport d'expertise, le bâtiment possède une faible valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Selon le rapport d'expertise, faible évolution de la résidence depuis sa construction.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible
Coût de restauration	365 735,48 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	C'est possible, mais à fort coût dépassant la valeur de revente potentielle.
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 	3 Habitations unifamiliales de structure isolée; Architecture contemporaine similaire aux construction neuves sur Lapointe; Les espaces libres entre les bâtiments et les lignes de terrain projetés sont réduits dû à la largeur restreinte des lots; L'aménagement des terrains serait effectué par les futurs propriétaires; La valeur estimée est de 350 000\$ par maison pour la construction.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	N.A

Recommandation de la DAU

Avis

- Considérant la détérioration du bâtiment actuel ;
- Considérant le coût de restauration 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 qui propose 3 lots de petites dimensions;
- Considérant qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur tel que des duplex, triplex et multifamiliaux;
- Considérant le fait qu'à proximité du boulevard Marie-Victorin, une densification est souhaitable et que le terrain visé est adjacent à un commerce.

Recommandation :

- 1° Approuver le programme de réutilisation du sol dégagé selon les recommandations de la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme;
- 2° Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 16, rue Lapointe, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil aux conditions suivantes :
 - 2.1° 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 suivant l'adoption de la résolution du comité;
 - 2.2° que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions énoncées au présent rapport d'analyse et que l'usage projeté sur le lot visé par la demande soit de l'habitation bifamiliale de structure isolée;
 - 2.3° pendant toute la durée des travaux de démolition, le titulaire de l'autorisation de démolition doit assurer la propreté du domaine public adjacent au terrain sur lesquels les travaux sont effectués, 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;
 - 2.4° qu'une garantie financière au montant de 5 000 \$ soit fournie préalablement à l'émission du certificat d'autorisation pour assurer le respect de ces conditions. En cas de défaut du titulaire du certificat d'autorisation de respecter l'une ou l'autre de ces conditions, 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

Avis

- Considérant la détérioration du bâtiment actuel ;
- Considérant le coût de restauration 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 qui propose 3 lots de petites dimensions;
- Considérant qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur tel que des duplex, triplex et multifamiliaux;
- Considérant le fait qu'à proximité du boulevard Marie-Victorin, une densification est souhaitable et que le terrain visé est adjacent à un commerce.

Recommandations:

- 1° Approuver le programme de réutilisation du sol dégagé selon les recommandations du comité consultatif d'urbanisme;
- 2° Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 16, rue Lapointe, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil aux conditions suivantes :
 - 2.1° 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 suivant l'adoption de la résolution du comité;
 - 2.2° que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions énoncées au présent rapport d'analyse et que l'usage projeté sur le lot visé par la demande doit être des habitations bifamiliales de structure isolée ou deux lots avec une habitation bifamiliale de structure isolée et une habitation unifamiliale de structure isolée;
 - 2.3° pendant toute la durée des travaux de démolition, le titulaire de l'autorisation de démolition doit assurer la propreté du domaine public adjacent au terrain sur lesquels les travaux sont effectués, 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;
 - 2.4° qu'une garantie financière au montant de 5 000 \$ soit fournie préalablement à l'émission du certificat d'autorisation pour assurer le respect de ces conditions. En cas de défaut du titulaire du certificat d'autorisation de respecter l'une ou l'autre de ces conditions, 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. BERGERON, Claude. (2022). *Évaluation d'intérêt patrimonial : Le 16 rue Lapointe*, Bergeron Gagnon Inc, consultants en patrimoine culturel et en muséologie, 43 pages
2. POULIN, Richard. (2022). *Rapport d'inspection domiciliaire pour le 16 rue Lapointe*, Inspection Summun inc., inspecteurs en bâtiment, 101 pages
3. LAFOREST, Jean-François (2022). *Soumission pour la restauration du 16 rue Lapointe*, Les Habitations Maxym inc. 2 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci