COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Martin de Launière, urbaniste**

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Date: 11 juillet 2023

longueuil

Plan de présentation

1637, rue Dollard | 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

1637, rue Dollard | Vieux-Longueuil

longueuil

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

Description du bâtiment existant

Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1949.

longueuil

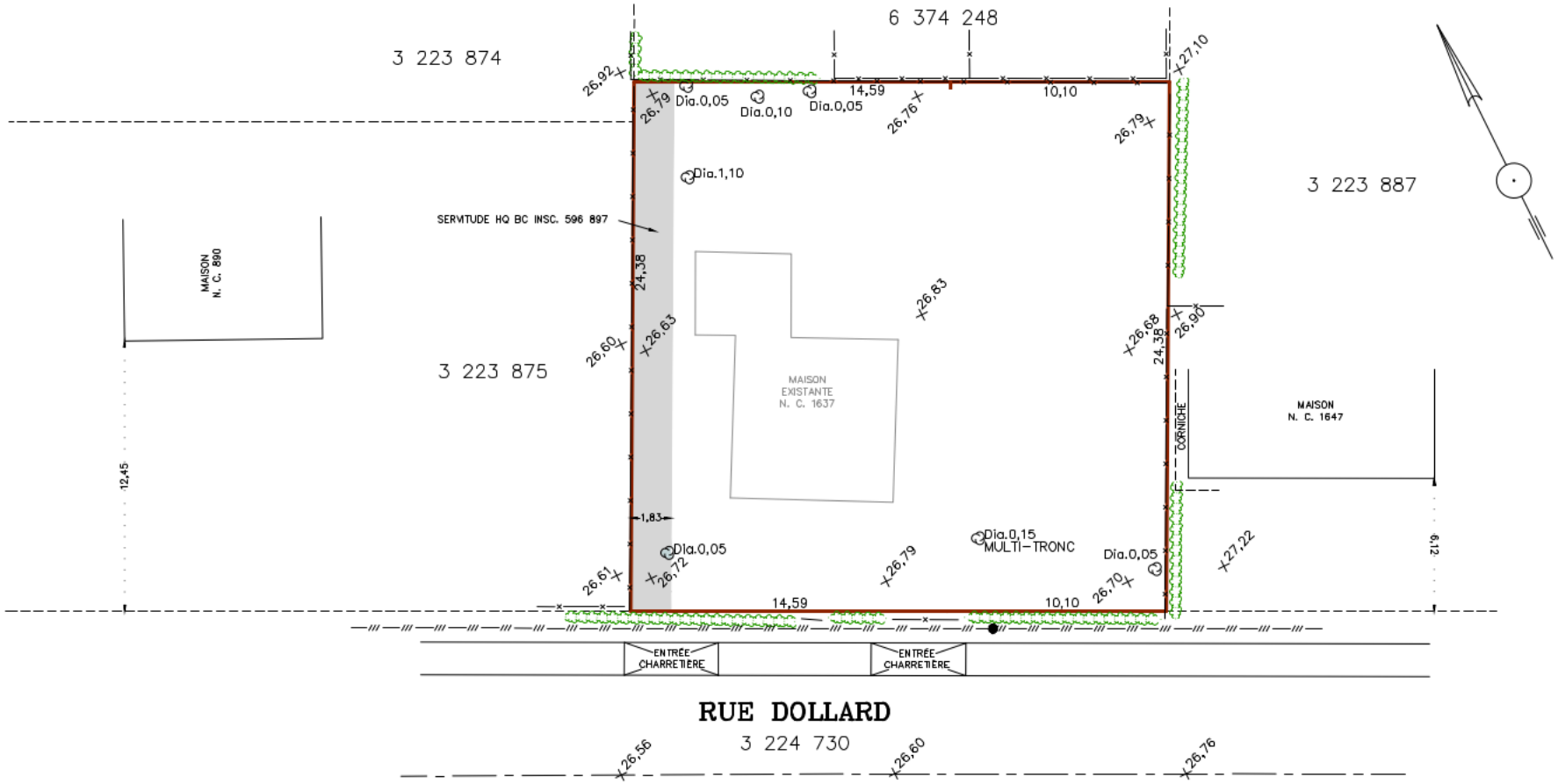
Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition d’immeuble

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

- Bâtiment construit en 1949;
- Plan rectangulaire, avec un agrandissement en façade latérale gauche et arrière d’un étage recouvert d’un toit plat. Le bâtiment est construit sur un vide sanitaire de blocs de béton sur terre battue;
- Le revêtement extérieur n’est pas d’origine;
- Construction modeste qui a été modifiée, agrandie et réaménagée, avec peu de moyens.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)

2007

2009

2011

2014

2020

longueuil

Rapports d’expertise

Valeur patrimoniale basée sur l’étude d’Hélène Léveillée

Critères d’évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	**Faible** L’immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un évènement particulier.
Contribution à l’histoire locale	**Faible** L’immeuble correspond à la période de construction d’après-guerre des années cinquante qui répond aux besoins de logements.
Degré d’authenticité et d’intégrité	**Faible** Modifications qui touchent le volume, le parement, les fenêtres et les saillies. Le fait que l’immeuble soit construit sur un vide sanitaire de blocs de béton peu profond compromet son espérance de vie.
Représentativité d’un courant architectural particulier	**Faible** Correspond faiblement à la typologie architecturale des « shoebox » modèle très basique.
Contribution à un ensemble à préserver	**Faible** Le 1637, rue Dollard, Vieux-Longueuil est une résidence unifamiliale modeste, pillée et vandalisée dans un environnement de bungalow et de duplex différents par leurs modèles, leurs typologies et leurs dates de construction. Cet immeuble ne fait pas partie d’un ensemble d’intérêt architectural à conserver.
Conclusion	Le 1637, rue Dollard, Vieux-Longueuil, n’est pas un bâtiment significatif, il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière, ne fait pas partie d’un ensemble d’intérêt et surtout est en fin de vie utile.

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’Inspection Summum inc.

Critères d’évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment est vacant. Il aurait été clairement vandalisé et squatté. La condition générale de l’ensemble des pièces est en très mauvais état.
Qualité structurale du bâtiment	Ce bâtiment présente des signes de destruction et par conséquent, de détériorations très avancées.
État des principales composantes	Fondation : Remplacement à prévoir des fondations de blocs par une fondation coulée, drain français en fin de vie, les soupiraux du vide sanitaire sont vieux, présence de fissures. Toiture : Apparition de boursouflures sur la membrane élastomère, présence de flaque d’eau et de cernes d’eau. Extérieur : Absence de gouttières, réfection du balcon avant à prévoir, absence de fenêtres, remplacement des portes et fenêtres à prévoir, la peinture du clin d’aluminium est défraîchi. Intérieur : Traces de cernes d’eau, dégradation et moisissure sur le sous-plancher, plomberie, électricité et chauffage à refaire, plancher cambré.
Détérioration observée	Toiture, structure, porte et fenêtres, état général du bâtiment, plomberie, électricité et chauffage.
Conclusion	En conclusion, et ce, à la lumière de ce rapport, vous constaterez que ce bâtiment ne pourra être recommandé pour aucun usage que ce soit à moins que des travaux de reconstruction soient réalisés. Dans ce contexte, nous vous recommandons fortement d'évaluer l'impact monétaire sur la valeur réelle de cet immeuble.

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’Inspection Summum inc.

Extraits du rapport

Apparition de boursouflures sur la membrane élastomère

Présence de flaques d’eau et de cernes sur le toit

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’Inspection Summum inc.

Extraits du rapport

Fenêtre absente

Peinture sur le clin est défraîchi

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’Inspection Summum inc.

Extraits du rapport

Dégradation et moisissure sur le sous-plancher

Fondation en blocs de béton

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’Inspection Summum inc.

Extraits du rapport

Condition générale de l’ensemble des pièces

Présence de cernes d’eau sur les murs

longueuil

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gervais Pelletier rénovations inc.

Type de travaux	Budget
Stripage intérieur de toutes les pièces; · Murs et isolation · Électricité et plomberie · Sanitaires · Armoires · Plafonds et isolation · Fenestration · Céramiques et revêtements de plancher · Murs extérieurs · Toiture	55 000,00 $
Refaire une fondation en béton coulé	100 000,00 $
Travaux pour la pose d'un nouveau drain français et une membrane d'étanchéité sur la fondation	10 000,00 $
Refaire une nouvelle fenestration rez-de-chaussée et sous-sol	25 000,00 $
Refaire l'entrée électrique 200 ampères, la distribution et le filage	15 000,00 $
Refaire la plomberie	20 000,00 $
Refaire les armoires de cuisine et de salle de bain	35 000,00 $
· Refaire l'isolation des murs et plafonds · Poser du gypse neuf · Faire les joints de plâtre · Repeindre · Revêtement de plancher, escalier · Plinthes et cadrages	70 000,00 $
Tout refaire au sous-sol incluant; · Isolation mur béton · Refaire les divisions intérieures · Escaliers menant à l'extérieur · Refaire le revêtement de sol · Refaire la peinture	30 000,00 $
Refaire le revêtement extérieur en aluminium	15 000,00 $
Refaire balcons	15 000,00 $
Refaire la toiture	15 000,00 $
Refaire les gouttières	5 000,00 $
Budget pour aménagement du terrain - Nettoyage et enlever arbre et émondage - Réaménagement paysager	8 000,00 $
COUT TOTAL DES TRAVAUX AVANT TAXES	418 000,00 $

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	**Bâtiment : 58 700 $** **Terrain : 255 900 $**
Prix de vente de la propriété	**Prix: 400 000 $** **Date de la vente: 2022-07-29**

longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

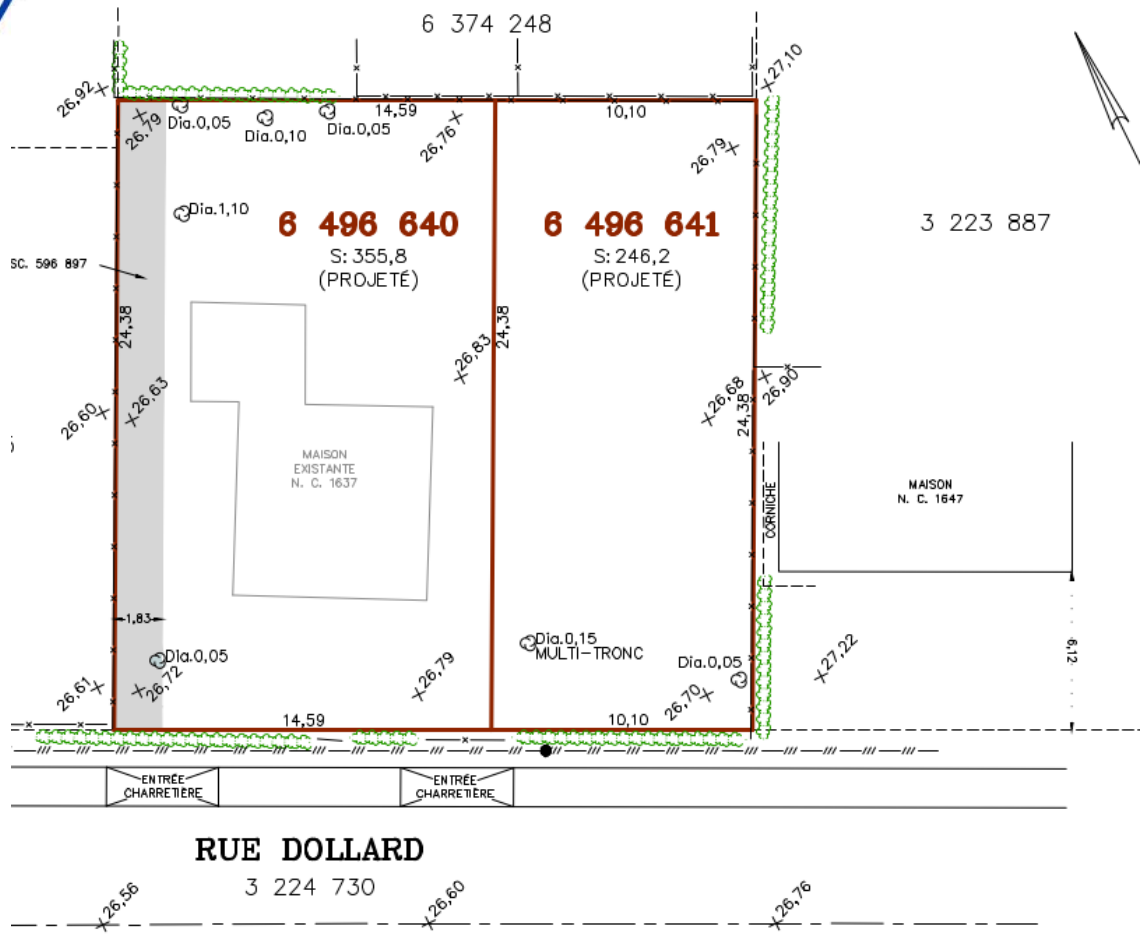
Description

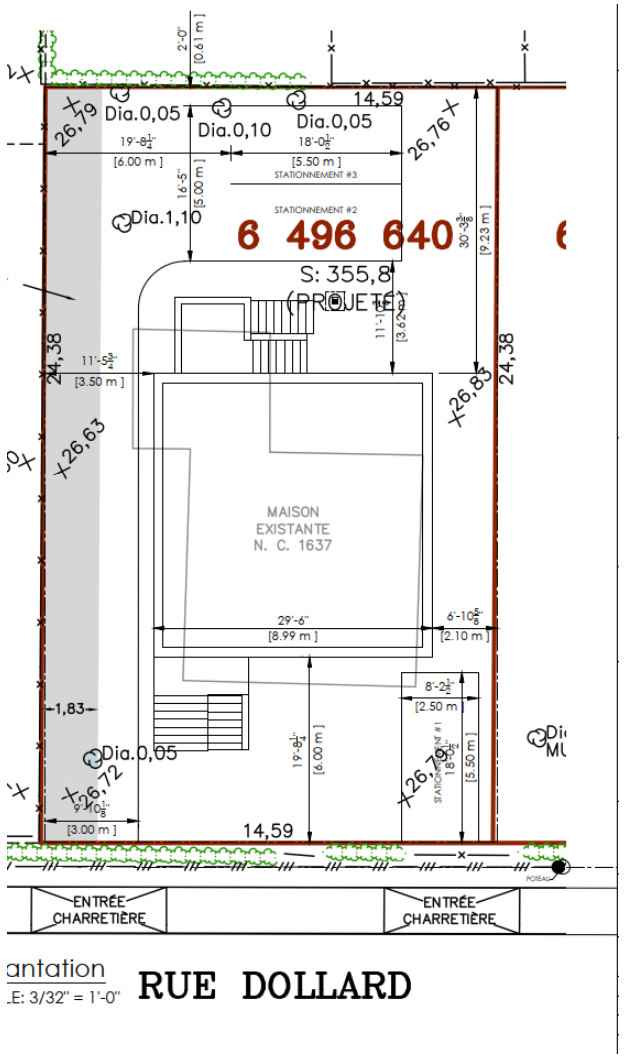
Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée.

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

Coin de rue Després et rue Dollard

Bâtiment projeté

Bâtiment projeté voisin

1647

Rue Dollard

Coin de rue Després et rue Dollard

1640

1652

1660

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	**Faible.** Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente plusieurs signes de détériorations et il ne peut être recommandé pour aucun usage que ce soit, à moins que des travaux de reconstruction soient réalisés.
Valeur patrimoniale	**Faible.** Selon le rapport d'expertise patrimonial, le 1637, rue Dollard n'est pas un bâtiment significatif, il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière, ne fait pas partie d'un ensemble d'intérêt et est surtout en fin de vie utile.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	**Faible.** Selon le rapport d'expertise, le bâtiment est très modeste. Il n'y a pas eu de rénovation depuis au moins 2007. Il y a eu un agrandissement en façade latérale gauche et arrière d'un étage recouvert d'un toit plat. Le bâtiment est recouvert d'un clin d'aluminium qui n'est pas d'origine, comme les saillies, les galeries des façades avant et arrière qui sont de facture artisanale et ne sont pas d'origine. Le fait que l'immeuble soit construit sur un vide sanitaire de blocs de béton peu profond compromet son espérance vie.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	**Moyenne.** Selon le rapport d'expertise, le 1637, rue Dollard est une résidence unifamiliale modeste, qui a été pillée et vandalisée se situant dans un environnement de bungalow et de duplex différents par leurs modèles, leurs typologies et leurs dates de construction. Cet immeuble ne fait pas parti d'un ensemble d'intérêt architectural à conserver.
Coût de restauration totale	418 000 $
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	**Moyenne.** Selon le rapport d'expertise, le bâtiment est vacant et il a été vandalisé et squatté. La condition générale de l'ensemble des pièces est en très mauvais état.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Habitation trifamiliale; • Implantation de structure isolée; • Architecture contemporaine; • L'aménagement du terrain propose une superficie asphaltée considérable avec 2 cases de stationnement en marge arrière avec une allée d'accès et de circulation. Le lot proposé présentant moins de 15 m de frontage, l'aménagement de 3 cases de stationnement en marge avant n'est pas possible conformément aux dispositions du règlement de zonage; • ± 500 000$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun préjudice, le bâtiment est vacant. Le projet de réutilisation du sol dégagé permet l'ajout de 3 unités d'habitation.

longueuil

Recommandation de la DAU

- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur du bâtiment indiquée au rôle d'évaluation;
- Considérant les nouvelles constructions dans le secteur et le cadre bâti hétéroclite;
- Considérant la résolution CD-221215-3.4 autorisant la démolition du bâtiment principal au 1704, rue Dollard;
- Considérant que la largeur du lot proposé ne permet pas l'aménagement de toutes les cases de stationnement requises pour une habitation trifamiliale en marge avant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1637, rue Dollard, 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 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 devra présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatifs du milieu d'insertion;

2.2° 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;

2.3° La proposition d'implantation doit limiter au maximum l'abattage d'arbres sains de plus de 20 cm de diamètre;

2.4° L'arbre en marge arrière d'un diamètre supérieur à 1 m doit être conservé ;

2.5° La proposition architecturale doit éviter la répétition de modèles déjà construits sur ce tronçon de la rue Dollard;

2.6° La proposition architecturale doit éviter les matériaux de revêtement extérieur de couleurs sombres comme le noir et le gris.

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 le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur du bâtiment indiquée au rôle d’évaluation;
- Considérant les nouvelles constructions dans le secteur et le cadre bâti hétéroclite;
- Considérant la résolution CD-221215-3.4 autorisant la démolition du bâtiment principal au 1704, rue Dollard;
- Considérant que la largeur du lot proposé ne permet pas l’aménagement de toutes les cases de stationnement requises pour une habitation trifamiliale en marge avant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1637, rue Dollard, 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 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 devra présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatifs du milieu d’insertion;

2.2° 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;

2.3° La proposition d’implantation doit limiter au maximum l’abattage d’arbres sains de plus de 20 cm de diamètre;

2.4° L’arbre en marge arrière d’un diamètre supérieur à 1 m doit être conservé ;

2.5° La proposition architecturale doit éviter la répétition de modèles déjà construits sur ce tronçon de la rue Dollard;

2.6° La proposition architecturale doit éviter les matériaux de revêtement extérieur de couleurs sombres comme le noir et le gris;

2.7° Le terrain ne peut être subdivisé;

2.8° Les cases de stationnement doivent être aménagées en marge avant;

2.9° 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

Références

1. LÉVEILLÉE, Hélène (2022) *Analyse de la valeur patrimoniale 1637, rue Dollard, Vieux-Longueuil, Longueuil*, 22 pages
2. PELLETIER, Gervais (2022) *Évaluations des rénovation\Propriété sise au 1637, rue Dollard à Longueuil*, Gervais Pelletier rénovations inc. 3 pages
3. POULIN, Richard (2022) *Rapport d'inspection*, Inspection Summum inc., 45 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

longueuil

Merci

longueuil