

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Naomi Lane**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 11 juillet 2023

Plan de présentation

1864, rue Saint-Georges | Le Moyne

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

1864, rue Saint-Georges | Le Moyne

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

Description du bâtiment existant



Habitation bifamiliale de structure isolée construite entre 1920 et 1935.

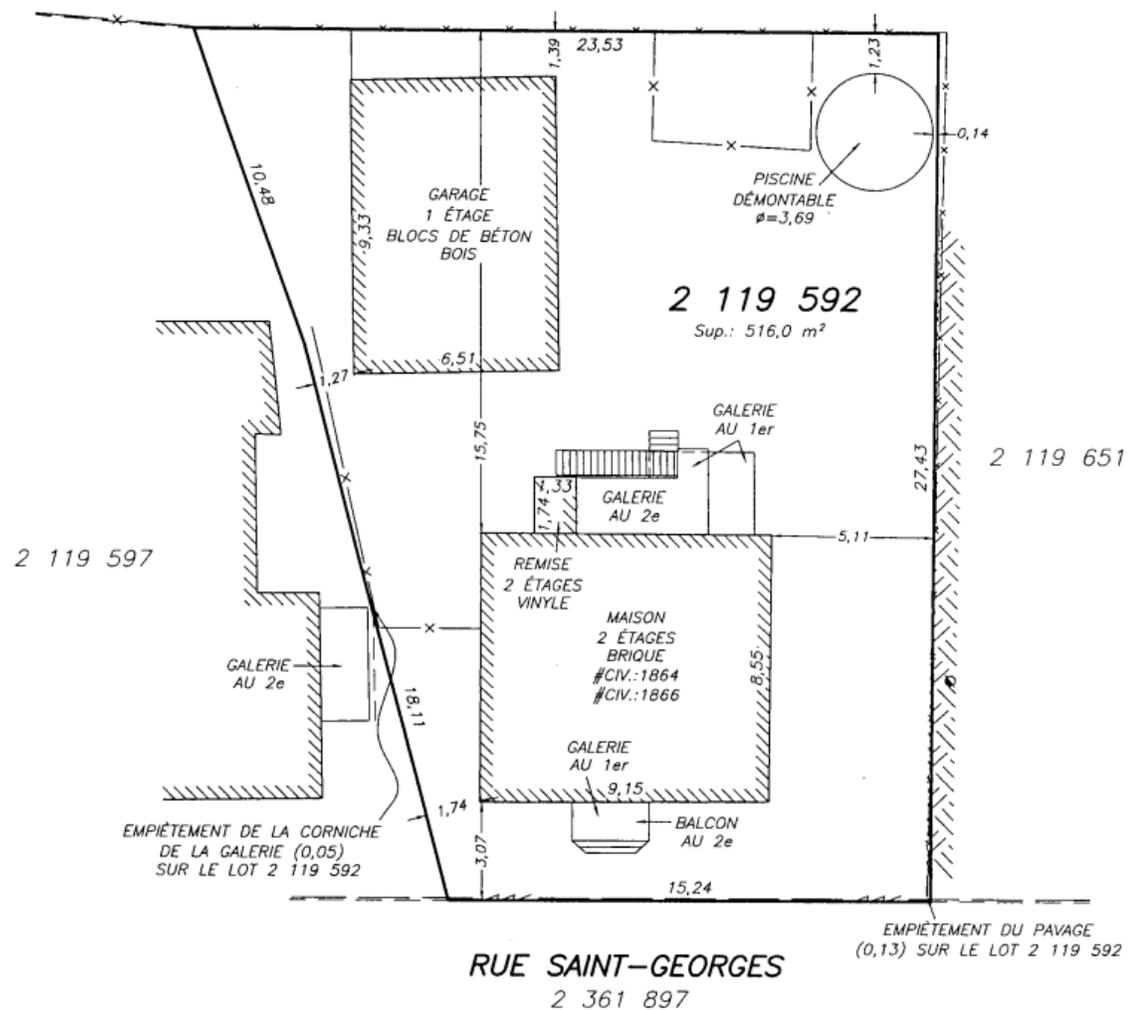
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

- Date de construction inconnue, le bâtiment semble avoir été construit entre 1920 et 1935;
- Volume formant un plan rectangulaire comprenant deux niveaux et un toit à pente faible vers l'arrière.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2009



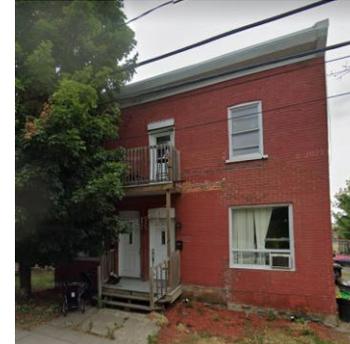
2011



2015



2017



2019



2021

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Construit entre 1920 et 1935.
Contribution à l'histoire locale	Bonne Témoigne de l'évolution de la paroisse de Saint-Josaphat dans l'entre-deux-guerres.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Authenticité moyenne grâce au revêtement de brique et la volumétrie d'origine, mais intégrité compromise par plusieurs détériorations sur les murs extérieurs.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible Associé à un type architectural de maison d'intérêt patrimonial : la maison cubique d'inspiration Four Square Style.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Diversité de gabarit des bâtiments et hétérogénéité des formes dans le secteur qui altèrent sérieusement la qualité du milieu environnant.
Conclusion	Faible valeur patrimoniale.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de GROUPE CIVITAS inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	État de détérioration avancée.
Qualité structurale du bâtiment	Fondation : Capacité portante compromise. Plancher : Déficiences majeures susceptibles de compromettre l'intégrité des structures, dénivelé significatif au plancher de l'étage.
État des principales composantes	Revêtements extérieurs : Certains défauts majeurs aux composantes visibles et accessibles susceptibles de compromettre l'intégrité des structures. Toiture : Déficiences majeures susceptibles de compromettre l'intégrité des structures. Ouvertures placardées et/brisées sur tout le bâtiment. Cloisons intérieures: Dégradation avancée, odeur de moisissure.
Détérioration observée	Voir extraits du rapport.
Conclusion	L'expertise ne se prononce pas quant à l'opportunité de construire ou de démolir.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de GROUPE CIVITAS inc.

Extraits du rapport



Bois brûlé et traces semblables à de la moisissure sur la structure de plancher



Exemple de section de briques endommagée



Support artisanale à la poutre principale

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de GROUPE CIVITAS inc.

Extraits du rapport



Exemple de mur endommagé



Exemple de revêtement de plancher endommagé



État général de l'intérieur du bâtiment

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par GROUPE CIVITAS inc.

Critères	Coût
Démolition (Garage, démantèlement cheminement)	16 600\$
Fondation (corrections de la fondation, du drainage et de la dalle de béton)	57 166\$
Structure (revitalisation planchers, toiture)	36 892\$
Restauration extérieure (réparations de la brique, nouvelles portes et fenêtres)	163 655\$
Restauration intérieure (dégarnissage et reconstruction des cloisons intérieurs)	182 272\$
Terrain et extérieur (aménagement paysager, balcon, galeries)	88 490\$
Équipement (plomberie, chauffage et ventilation)	73 784\$
Total	618 859\$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

**Bâtiment : 164 200\$
Terrain : 171 400\$**

Prix de vente de la propriété

**Prix: 350 000\$
Date de la vente: 2021-06-22**

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



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

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1854



Terrain vacant depuis 2021



Futur 1864



Parc Bariteau

Rue Saint-Georges



380 (Ville de Saint-Lambert)



300 (Ville de Saint-Lambert)

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Mauvais État de détérioration avancé.
Valeur patrimoniale	Faible Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente une valeur patrimoniale faible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible-moyen Le bâtiment ne semble conserver de son apparence d'origine que la volumétrie du corps principal, le parement de brique et certaines ouvertures.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyen Témoigne de l'évolution de la paroisse de Saint-Josaphat dans l'entre-deux-guerres, mais intégrité compromise par plusieurs détériorations sur les murs extérieurs et le placardage des ouvertures, ce qui contribue à la détérioration de la qualité de vie du voisinage.
Coût de restauration totale	618 859,00\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible Selon les expertises, beaucoup de travaux de restauration d'une grande ampleur doivent être effectués sur le bâtiment pour le remettre aux normes et aux goûts d'aujourd'hui.
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 multifamiliale de structure isolée de six logements; - Le bâtiment reprend sensiblement les mêmes marges que le bâtiment existant, mais la forme du bâtiment et son implantation est complètement différente; - L'architecture est décortiquée en plusieurs volumes rectangulaires dans une facture contemporaine; - L'aménagement prévoit des bandes végétales le long de la ligne de propriété gauche interposée par quelques stationnements, et des aires de circulation, et du stationnement le long des marges latérales droite et arrières; - 900 000,00\$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun car l'immeuble est vacant.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel et son manque d'entretien;
- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment causée par la perte de l'intégrité et de l'authenticité des éléments architecturaux;
- CONSIDÉRANT le coût élevé des travaux de restauration;
- CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1864, rue Saint-Georges, LeMoynes, 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 suivant l'adoption de la résolution du comité;
- 2° Que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte la condition suivante :
 - 2.1° 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 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 conseil local du patrimoine

- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel et son manque d'entretien;
- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment causée par la perte de l'intégrité et de l'authenticité des éléments architecturaux;
- CONSIDÉRANT le coût élevé des travaux de restauration;
- CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1864, rue Saint-Georges, LeMoynes, 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 suivant l'adoption de la résolution du comité;
- 2° Que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte la condition suivante :
 - 2.1° 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 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 détérioration avancée du bâtiment actuel et son manque d'entretien;
- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment causée par la perte de l'intégrité et de l'authenticité des éléments architecturaux;
- CONSIDÉRANT le coût élevé des travaux de restauration;
- CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1864, rue Saint-Georges, LeMoynes, 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 suivant l'adoption de la résolution du comité;
- 2° Que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte la condition suivante :
 - 2.1° 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 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, C. (2022) *Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon inc., 26 pages.
2. CARAMAGNO, V. (2022) Vérification d'état de propriété, GROUPE CIVITAS inc., 39 pages.
3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci