COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-André Harel**

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Date: 30 mai 2023

longueuil

Plan de présentation

1956, rue Joliette | 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

1956, rue Joliette | Vieux-Longueuil

longueuil

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

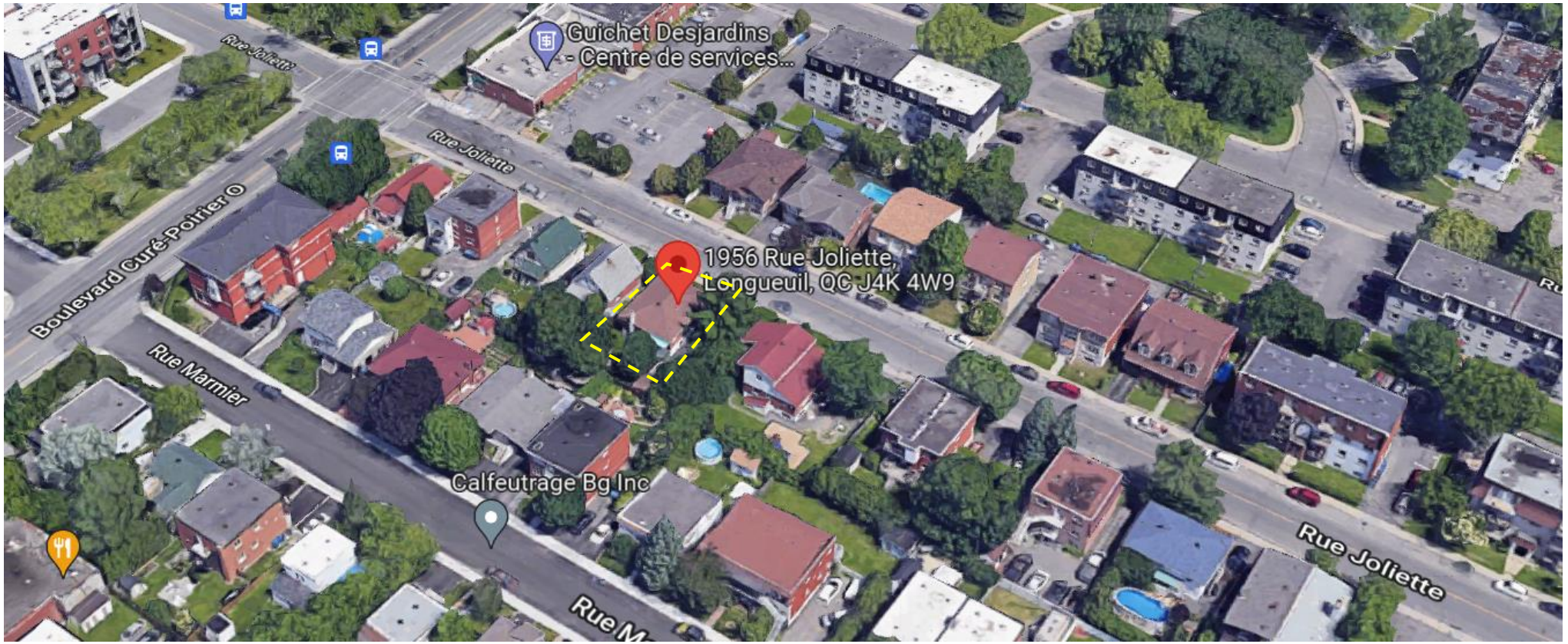
Description du bâtiment existant

Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1964.

longueuil

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

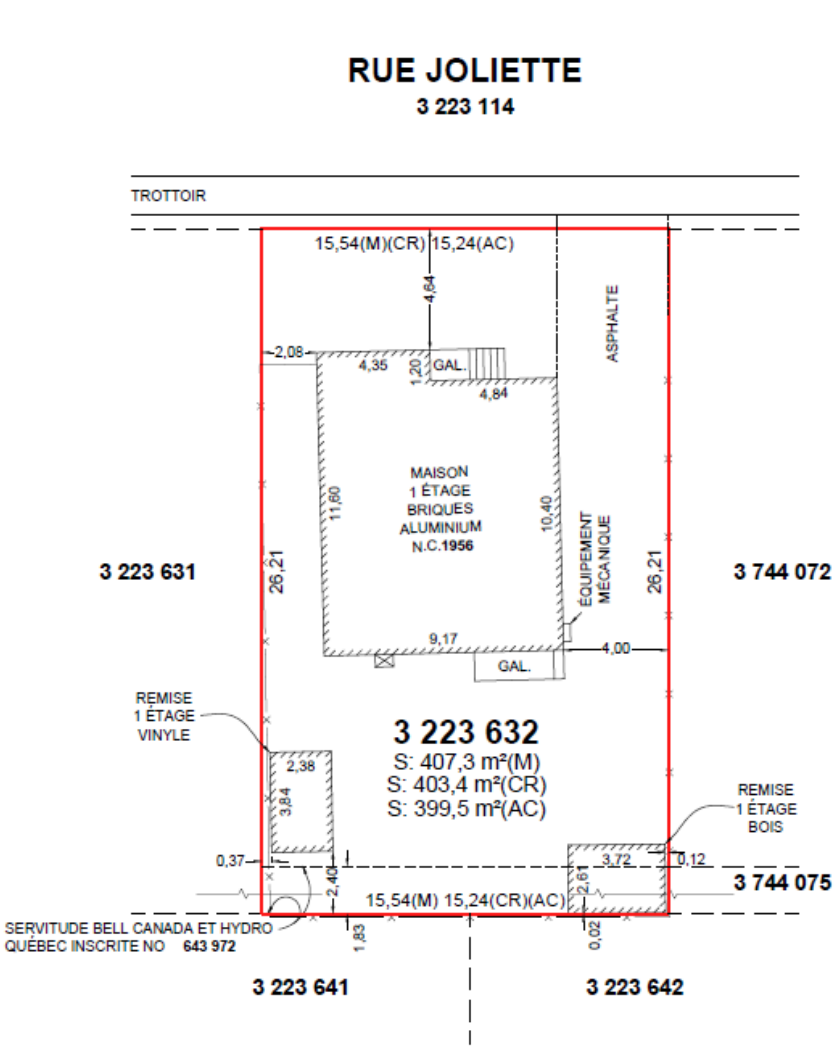
Localisation



longueuil

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

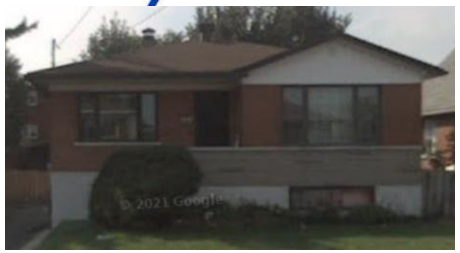
Implantation



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

Historique de l’immeuble

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007

2009

2011

2014

2020

2022

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude L'usine à histoire

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1964 par *New Croydon Development Ltd,* compagnie ayant participée au développement du secteur.
Contribution à l'histoire locale	**Faible** Témoigne des modes d'habiter d'une population de classe moyenne relativement aisée.
Degré d'authenticité et d'intégrité	**Bonne** - Peu de modifications apportées au bâtiment; - Les interventions faites étaient mineures.
Représentativité d'un courant architectural particulier	**Faible** Témoigne de techniques de construction modernes facilement accessibles durant les années 1960.
Contribution à un ensemble à préserver	**Bonne** Ensemble qui témoigne de l'habitat pavillonnaire et des plex érigés dans la banlieue métropolitaine entre 1955 et 1970.
Conclusion	**Modéré** Exemple commun qui contribue au paysage d'ensemble du secteur et rappelle une époque du développement urbain, sans toutefois s'en distinguer par des attributs particulièrement remarquables.

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon les rapports de ATU Consultants et Inspection sur mesure

Critères d’évaluation	Commentaires
État du bâtiment	**Moyen** La structure présente des signes de détériorations requérant des mesures correctrices;
Qualité structurale du bâtiment	**Moyen** Structure intérieure : Présente des défauts mineures. Extérieur : Fissures dans le parement et déplacement de la maçonnerie autour des linteaux. Fondations : Fissures le long des murs extérieurs.
État des principales composantes	**Moyen** Dalle de béton : Efflorescence; Structure du toit : Cernes sans humidité visibles. Revêtements extérieurs : Plusieurs corrections à prévoir (allèges de fenêtres, joints de mortier, etc.). Ouvertures : Fenêtres à changer et portes nécessitant quelques corrections. Toiture : Revêtement en mauvais état (détérioré et usé). Intérieur : Fissures dans les murs et traces noires ressemblant à de la moisissure.
Détérioration observée	Voir extraits photos.
Conclusion	Recommandé de **procéder à la remise à niveau et correction du bâtiment**, **ou de procéder à la reconstruction complète du bâtiment.**

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon les rapports de ATU Consultants et Inspection sur mesure

Extraits du rapport

Fissures en escalier dans la maçonnerie

Fissures extérieures dans les fondations

Détérioration de la maçonnerie

Efflorescence sur la dalle de béton

Cerne observé sur la structure du toit

Revêtement de toiture détérioré

Fissure sur le mur intérieur

Traces semblable à de la moisissure sur les murs intérieurs

longueuil

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par ATU Consultants

5 Estimation des coûts

ATU Consultants a préparé l'estimation des coûts pour la réhabilitation structurale du bâtiment. Le tableau suivant résume les coûts des travaux. La précision est de -30% à 50 %.

Travaux à réalisée	Côuts ($ CAD)
Protection contre le gel des murs de fondation	60 000$
Plancher RDC	20 000 $
Parement de brique	75 000 $
Réparation de fissure mur de fondation	16 000 $
Réfection de la cheminée	15 000 $
TOTAL -	**186 000 $**

Note : Les coûts présentés dans le tableau inclus : main d'œuvre et matériels.

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	**Bâtiment : 126 600$** **Terrain : 171 400$**
Prix de vente de la propriété	**Prix : 350 000$** **Date de la vente :2022-04-19**

longueuil

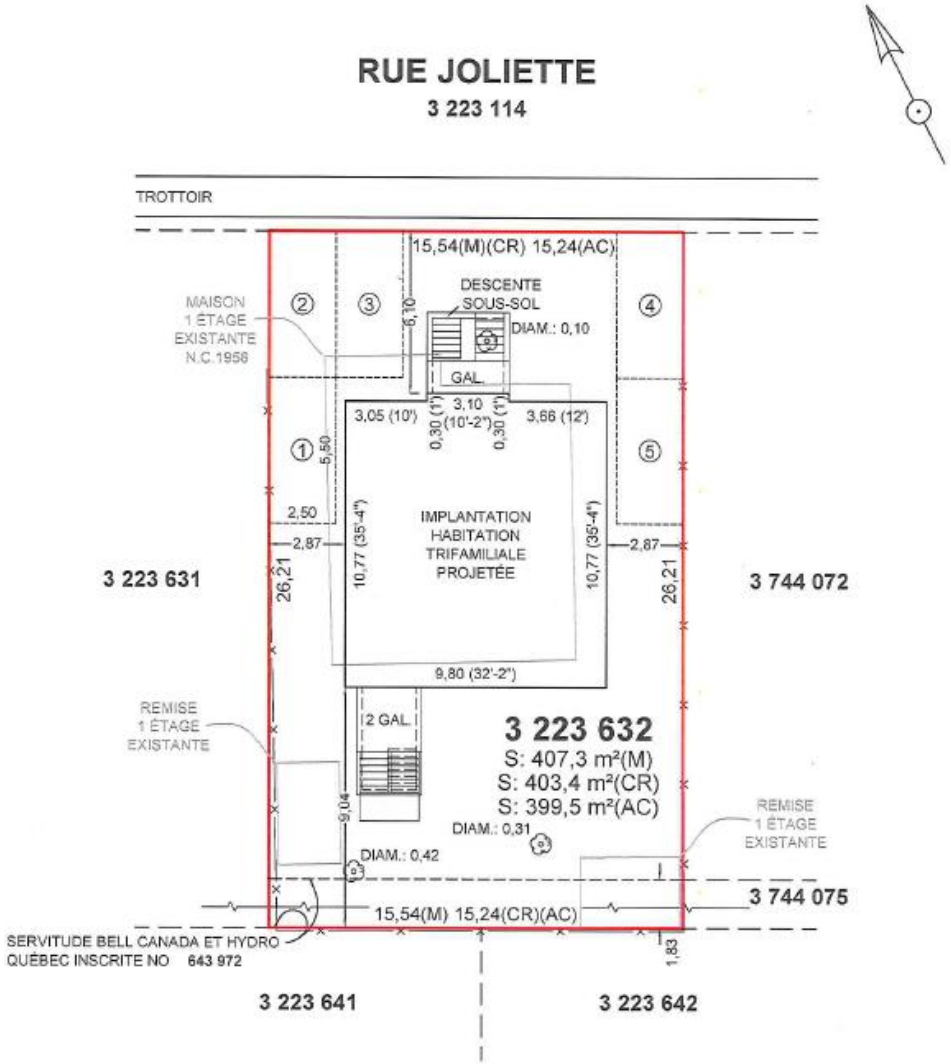
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée de 2 étages.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



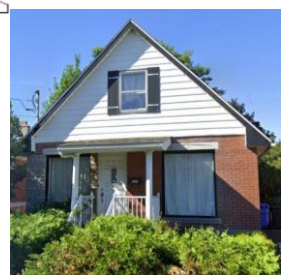
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

1976-1978

1960

Futur 1956



1954

1944

1924

Rue Joliette

1951-1953

1959

1971-1975

1981-1985

longueuil

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	**Moyen**
Valeur patrimoniale	**Moyenne** Le bâtiment est un exemple typique des bungalows construits à cette époque dans les banlieues du Québec.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	**Moyenne** Le bâtiment a conserver ces caractéristiques et matériaux d'origines.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	**Faible** Détérioration peu visible de l'extérieur.
Coût de restauration totale	**Élevé** +/- 186 000.
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	**Moyenne**
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	**A modifier:** - L'usage Habitation trifamiliale de structure isolée est autorisé dans cette zone; - 5 cases de stationnement sont proposées; - L'architecture, les matériaux, les volumes, la hauteur proposés ne s'intègrent pas aux bâtiments d'origines du secteur; - Une attention particulière doit être portée aux arbres voisins situés le long de la limite latérale du lot car ils risque d'être endommagés lors des travaux; - 550 000$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	**N/A** Aucun locataire mais les propriétaires occupent présentement la maison qu'ils vont vendre au contracteur.

longueuil

Recommandation de la DAU

- Considérant la valeur patrimoniale modérée de la résidence;
- Considérant les coûts de restauration élevés;
- Considérant le programme de réutilisation du sol proposé qui ne s'intègre pas adéquatement au voisinage.

Recommandations :

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1956, rue Joliette, 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° La proposition architecturale doit présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;

2.2° Une attention particulière doit être portée aux arbres voisins situés le long de la limite latérale gauche.

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 valeur patrimoniale modérée de la résidence;
- Considérant les coûts de restauration élevés;
- Considérant le programme de réutilisation du sol proposé qui ne s'intègre pas adéquatement au voisinage.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1956, rue Joliette, 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° La proposition architecturale doit présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;

2.2° Une attention particulière doit être portée aux arbres voisins situés le long de la limite latérale gauche;

2.3° Un maximum de 3 cases de stationnement doit être aménagé sur le terrain afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur;

2.4° Prévoir un modèle de bâtiment différent de celui localisé 1924 Joliette, en intégrant des variantes dans le style architectural.

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. ALLARD, J., LAPOINTE, C., HANDABAKA, Y. & al. (2022) *Étude patrimoniale*, L'usine à histoire, 45 pages
2. NAUD, F. (2022) *Rapport d'inspection préachat*, Inspection sur mesure 9202-8844 Qc Inc., 66 pages
3. THIMBO, A. (2022) *Rapport d'inspection*, ATU Consultants, 15 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

longueuil

Merci

longueuil