

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 27 février 2024

Plan de présentation

2132, rue De Lorimier | 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

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

2132, rue De Lorimier | Vieux-Longueuil

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

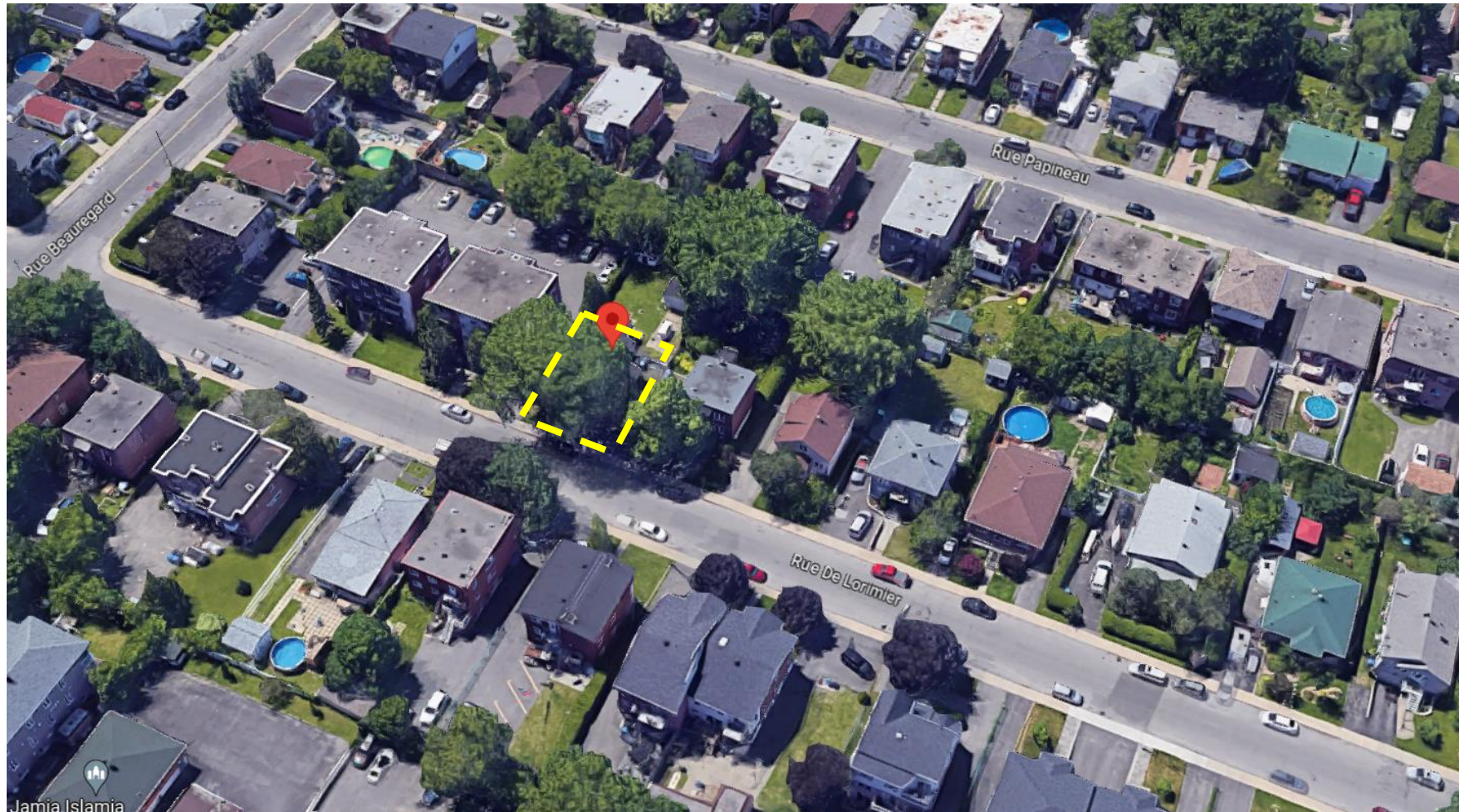
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1947.

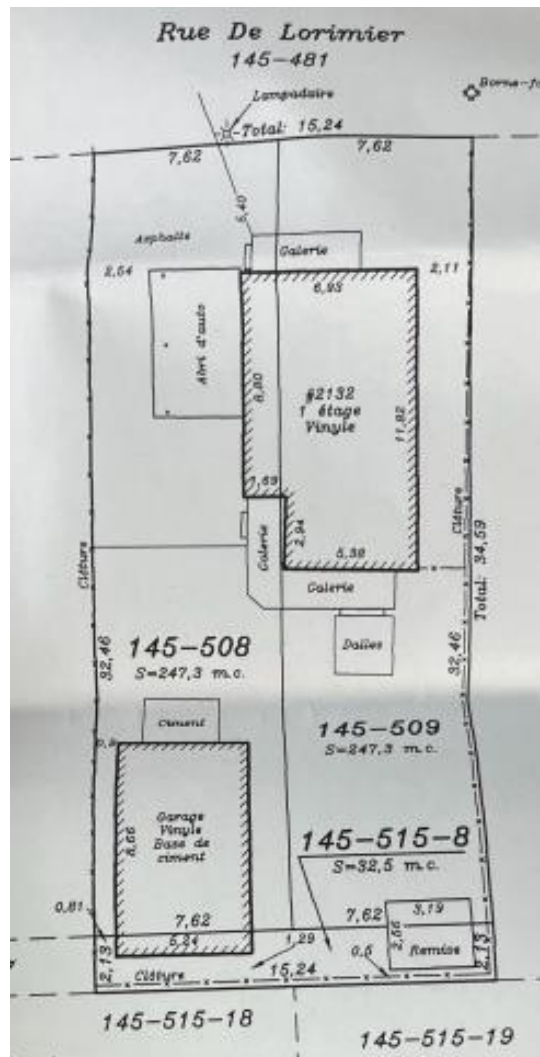
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Gris Orange Consultant

Description

- Bâtiment d'un étage, construit sur un plan rectangulaire, avec saillies du côté droit;
- La composition de la portion rez-de-chaussée de la façade principale est légèrement décentrée vers la droite.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2009



2011



2019



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange Consultant

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1947.
Contribution à l'histoire locale	Outre s'inscrire dans le développement de type résidentiel de la paroisse Saint-Jean-Vianney fondée 2 ans avant la construction du bâtiment étudié (1947), celui-ci ne participe pas de manière plus concrète à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	L'ajout d'un abri intégré au début des années 1980 vient modifier l'apparence du bâtiment, mais demeure cohérent à la typologie du bungalow. Quant à l'intégrité, le bâtiment nous apparaît dans un état général convenable.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le bâtiment présente une typologie résidentielle unifamiliale, qui est une caractéristique des bungalows de l'après-guerre.
Contribution à un ensemble à préserver	Le bâtiment ne fait pas partie d'un ensemble à préserver, bien qu'il s'inscrive, par sa typologie résidentielle unifamiliale ainsi que par sa volumétrie générale, dans le paysage bâti avoisinant.
Conclusion	L'intérêt patrimonial global proposé pour le 2132, rue De Lorimier est faible.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de GBI

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Bâtiment unifamilial vacant. Le bâtiment a fait l'objet d'un agrandissement vers l'arrière.
Qualité structurale du bâtiment	On observe l'ajout de plusieurs épaisseurs de finis de plancher, ce qui augmente le poids mort et les flèches des solives. Le bâtiment s'est déformé avec le temps. Compte tenu que les plus grandes déformations longent le mur de fondation, nous sommes d'avis qu'il y a lieu d'investiguer les conditions d'appui des semelles et valider leur largeur.
État des principales composantes	Les solives semblent en bon état. Affaissement léger de la toiture à l'intersection avec l'agrandissement.
Détérioration observée	Nous avons observé une fissuration dans la fondation plus importante à la jonction avec l'agrandissement.
Conclusion	Sur la base des observations effectuées, nous sommes d'avis que le bâtiment présente des déficiences qui doivent être investiguées davantage et adressées par des actions correctives. Il n'y a pas de risques immédiats pour les occupants compte tenu de l'historique de performance du bâtiment.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de GBI

Extraits du rapport

Observation no 4.

Délamination et
fissuration du crépis

Localisation :

Côté latéral gauche



Observation no 11.

Poids mort accru

Localisation :

Rez-de-chaussée



Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de GBI

Extraits du rapport

Observation no 12.

Apparence saine des solives

Localisation :

Rez-de-chaussée



Observation no 16.

Affaissement et endommagement de la toiture

Localisation :

Général



Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par GBI

	Coût
1 Conditions générales spécifiques	
Ouvrages temporaires pour le redressement et le support de la toiture extérieure	7 500,00 \$
Sous-total Conditions générales	7 500,00 \$
2 Démolition	
Finis de plancher (réduction de la charge morte)	2 500,00 \$
Sortie des matériaux	1 000,00 \$
Sous-total Démolition	3 500,00 \$
3 Béton	
Sonotubes	3 000,00 \$
Empattements intérieurs	4 500,00 \$
Réparation du crépis	6 000,00 \$
Sous-total Béton	13 500,00 \$
4 Maçonnerie	
S/O	
Sous-total Maçonnerie	
5 Métaux	
Quincallerie pour colonnes et poutres maitresses	1 200,00 \$
Sous-total Métaux	1 200,00 \$
6 Bois	
Redressement du plancher du RDC	6 400,00 \$
Colonnes extérieures	1 800,00 \$
Provision pour l'affaissement de la toiture	5 000,00 \$
Sous-total Bois	13 200,00 \$
30 Excavation, remblayage et drainage	
Fondation granulaire et asphalte pour allée véhiculaire	9 600,00 \$
Excavation et remblayage (incluant modification au drain et pompe) pour les travaux de protection au gel	38 400,00 \$
Sous-total Exc., remblayage et drainage	38 400,00 \$

Sous-total Structure 77 300,00 \$

Contingence de conception : 20%	15 460,00 \$
Conditions générales 10%	9 276,00 \$
Administration et profits : 15%	13 914,00 \$
Contingences construction : 20%	23 190,00 \$

Sout-total (avant taxes) 139 140,00 \$

T.P.S. 5 %	6 957,00 \$
T.V.Q. 9,975 %	13 879,00 \$

Total: 159 980,00 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

**Bâtiment : 84 500\$
Terrain : 202 600\$**

Prix de vente de la propriété

**Prix: -
Date de la vente: 01/01/2006**

longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

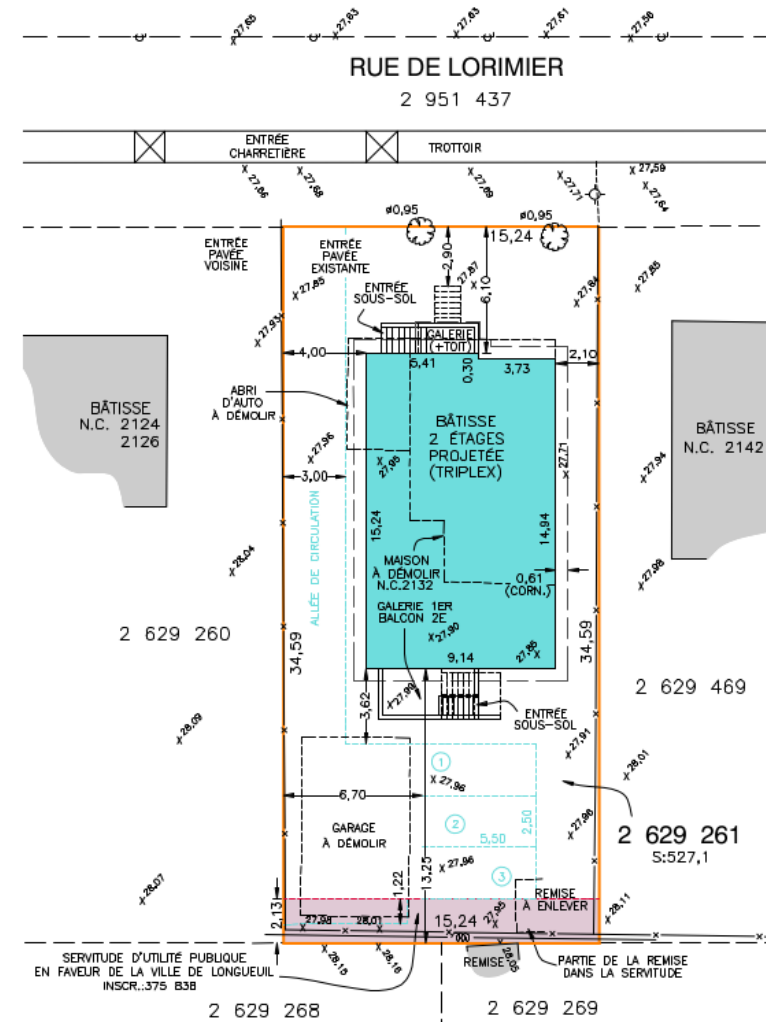
Description



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

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



2119-2121-2123



2127-2129-2131



2133-2135-2137



2143



2151-2157

RUE DE LORIMIER

2114



2124-2126



BÂTIMENT PROJETÉ



2142



2152



Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente plusieurs déficiences qui doivent être adressées et investiguées davantage.
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise, l'intérêt patrimonial global du bâtiment est faible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne. L'ajout d'un abri d'auto intégré a modifié l'apparence du bâtiment, mais elle demeure néanmoins cohérente avec la typologie de type bungalow.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Aucun fait significatif n'a été relevé à ce niveau.
Coût de restauration totale	Élevé. 159 980 \$.
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Moyenne. Selon le rapport d'expertise, les coûts de restauration du bâtiment excèdent la valeur de celui-ci.
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 	Habitation trifamiliale Structure isolée Volume rectangulaire, toit à plusieurs versants, combinaison de maçonnerie et de revêtement léger, présence d'allèges Conservation de 2 arbres matures à grand déploiement en cour avant 600 000\$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Le bâtiment est présentement vacant.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT que le coût de restauration est supérieur à la valeur du bâtiment indiquée au rôle d'évaluation;
- CONSIDÉRANT que le nouveau bâtiment s'insère dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 2132, rue De Lorimier, dans l'arrondissement 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 demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
 - 2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
 - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté;
- 3° 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;
- 4° 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 3°. 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;
- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT que le coût de restauration est supérieur à la valeur du bâtiment indiquée au rôle d'évaluation;
- CONSIDÉRANT que le nouveau bâtiment s'insère dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 2132, rue De Lorimier, dans l'arrondissement 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 demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
 - 2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
 - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté;
- 3° 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;
- 4° 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 3°. 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. GROULX, Jean-François (2022) *Résumé de visite du bâtiment situé au 2132 rue De Lorimier, Longueuil, Gbi*, 34 pages
2. RICHARD, Geneviève (2022) *Étude de l'intérêt patrimonial*, Gris Orange Consultant, 43 pages
3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci