COMITÉ DE DÉMOLITION

Par Maxime Lanthier, urbaniste

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

27 octobre 2022



Plan de présentation

217-219, rue Saint-Louis

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

5 Critères d'évaluation de la demande

2 Rapports d'expertise

6 Recommandation de la DAU

Coûts de restauration

7 Références

4 Programme de réutilisation du sol dégagé



217-219, rue Saint-Louis



Description du bâtiment existant



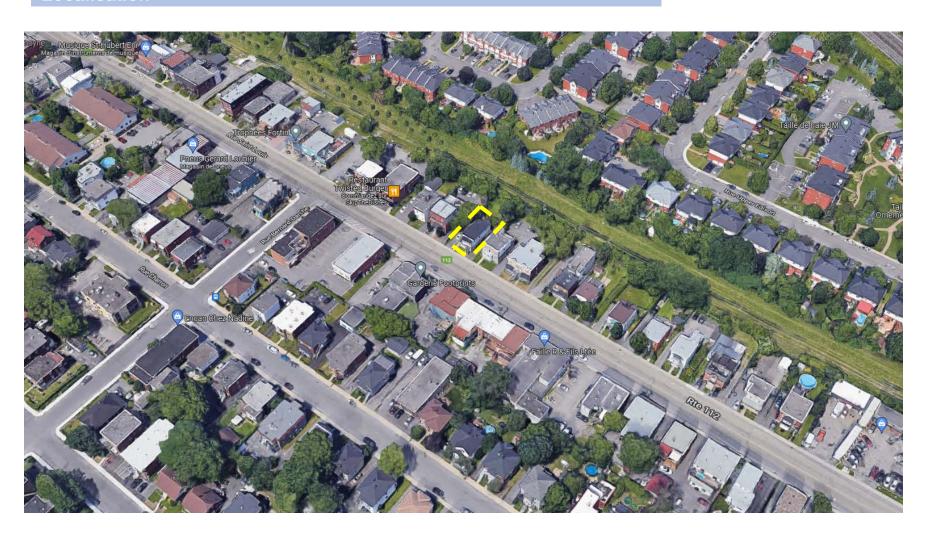






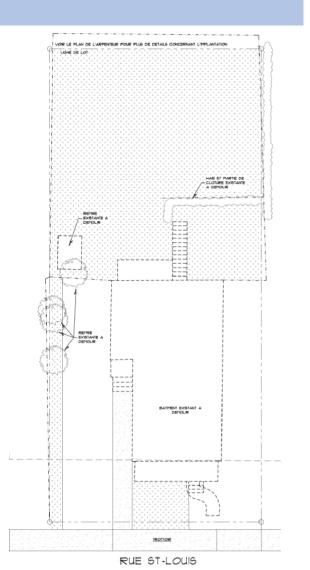


Localisation





Implantation





Historique de l'immeuble

Description

- Le bâtiment était à l'origine une maison unifamiliale.
- L'édifice est composé d'un volume principal formant, un plan rectangulaire, comprenant deux niveaux d'occupation.



Façade avant du 217-219, rue Saint-Louis. Photo : Vivesco inc., hiver 2022.



Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)





























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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment aurait été construit autour de 1912
Contribution à l'histoire locale	Le 217-219, rue Saint-Louis n'est relié à aucun événement ou personnage historique. Selon l'état actuel des connaissances, ses occupants n'ont pas joué un rôle dans l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Il est loisible d'observer que les revêtements muraux ne sont pas d'origine, tout comme la plupart des portes et des fenêtres. Toutes les garnitures de rive sont disparues. Pour ces raisons, le 217-219, rue Saint-Louis présente une faible valeur d'authenticité.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le bâtiment est associable à l'un des types architecturaux des maisons d'intérêt patrimonial: la maison cubique à toit plat de plan presque carré d'influence Four Square Style.
Contribution à un ensemble à préserver	Comme l'édifice témoigne bien des constructions de ce type en usage au début du 20e. siècle, il présente une valeur d'âge et d'intérêt historique moyenne.
Conclusion	Tout en considérant spécifiquement son époque de construction et sa configuration architecturale, nous jugeons que le 217-219, rue Saint-Louis présente une faible valeur patrimoniale.



État du bâtiment selon le rapport de Simon Mastrogiuseppe, ing.

Critères d'évaluation	Commentaires	
État du bâtiment	Le bâtiment dans son ensemble est en mauvais état et la structure dans son ensemble est suspecte, autant au niveau de la fondation que de la structure de bois.	
Qualité structurale du bâtiment	Le bâtiment a subi plusieurs modifications au cours des années et il est clair que le système structural a été affecté, autant au niveau de la fondation qu'au niveau de la charpente de bois.	
État des principales composantes	Les escaliers d'accès au balcon sont en piteux état et présentent des signes de détérioration importants. Les planchers sont croches.	
Détérioration observée	Les murs de fondation apparents présentent des signes de certains mouvements et d'effritement du béton de surface. Des fissures sont présentes autour des ouvertures, fenêtres et endroits où des accumulations d'eau sont présentes. Des solives présentent des signes de pourritures et de moisissure.	
Conclusion	Compte tenu des irrégularités observées, une réhabilitation du bâtiment sera complexe et nécessitera un investissement majeur et résultera en un bâtiment qui aura quand même de nombreuses irrégularités structurales qui ne pourront être solutionnées sans procéder à des travaux de démolition majeurs (murs extérieurs, toiture, toit, escalier, fondations, etc.).	



État du bâtiment selon le rapport de Simon Mastrogiuseppe, ing.

Extraits du rapport



Présence de fissures dans le mur de fondation



Signes de moisissure et de pourriture sur les solives



État du bâtiment selon le rapport de Simon Mastrogiuseppe, ing.

Extraits du rapport



Les réparations dans le mur de fondation ont été faites avec du silicone. Ce silicone n'ajoute aucune capacité structurale au mur de fondation.



Les murs intérieurs ne sont pas alignés entre le 2e étage, le rez-de-chaussée et le sous-sol. Ceci pourrait expliquer certaines dénivellations ponctuelles dans le plancher, dues à des charges ponctuelles survenues suite à des modifications de la charpente.



État du bâtiment selon le rapport de Simon Mastrogiuseppe, ing.

Extraits du rapport



Les murs extérieurs sont tous déformés dans leur plan vertical.



Tous les escaliers d'accès au balcon sont en piteux état et présentent des signes de détérioration importants.



Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Raymond Bellerive

DESCRIPTION	TOTAL
Démolition	
Démolition intérieure et extérieure + Conteneurs	\$ 35,000.00
Conteneur 40 verges / sortire rebus	\$ 14,400.00
Fondation excavation	
Excavation-back-fill	\$ 7,200.00
Étanchéité de la fondation, drain francais	\$ 21,900.00
Levage	\$ 30,000.00
Fondation-coffrage et béton	\$ 39,150.00
Crépis de ciment	\$ 1,827.00
Plancher de béton	\$ 6,948.48
Charpente	
Fermes de toit à réparer	\$ 12,408.00
Fenêtres PVC blanc	\$ 13,380.00
Portes acier isolée	\$ 5,184.00
Matériaux général	\$ 33,600.00
Charpente réparation solives et poutre	\$ 42,000.00
Charpente réparation murs	\$ 18,000.00
Étanchéité et isolation	
Isolation de la fondation	\$ 5,529.60
Étanchéité du plancher vide sanitaire	\$ 3,000.00
Isolation des murs	\$ 9,216.00
Isolation du toit	\$ 3,722.40
Mécanique du bâtiment	
Électricité-remplacer cablage désuet	\$ 21,600.00
Électricité-remplacer panneaux électrique	\$ 4,320.00
Plomberie-remplacement complet	\$ 30,000.00
Accessoires de plomberie	\$ 7,200.00

Accessoires de plomberie	\$	7,200.00
Ventilation échangeur d'air	\$	9,600.00
Revêtement extérieur		
Toiture pose (10% perte)	\$	8,322.00
Revêtement extérieur #1, aluminium	\$	13,402.80
Revêtement extérieur #2		
Revêtement intérieur		
Joints, sous-sol, rdc et étage	\$	18,588.60
Gypse, sous-sol, rdc et étage	\$	5,657.40
Finition intérieure, sous-sol, rdc et étage	\$	21,600.00
Escalier de bois, rdc-sous-sol	\$	4,200.00
Peinture, sous-sol, rdc et étage	\$	12,123.00
Armoires de cuisine et vanités	\$	16,800.00
Revêtement de plancher	\$	18,612.00
Ménage	\$	1,440.00
Reconstruction		
Reconstruire section arrière	\$	30,000.00
Terrassement		
Terrasse en bois arrière et gauche	\$	33,000.00
Escalier de métal	\$	28,800.00
Terrassement-ménage du terrain	\$	30,000.00
Contingences (5%)	\$	30,886.56
	Sous-total \$	648,617.84

745 748,37\$



Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 184 200\$ Terrain : 140 500\$

Prix de vente de la propriété

La propriété n'est pas vendue à ce jour

TPS (762782472 RT0001) \$

TVQ (1226992428 TQ0001) \$

32,430.89

64,699.63 **745,748.37**



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description





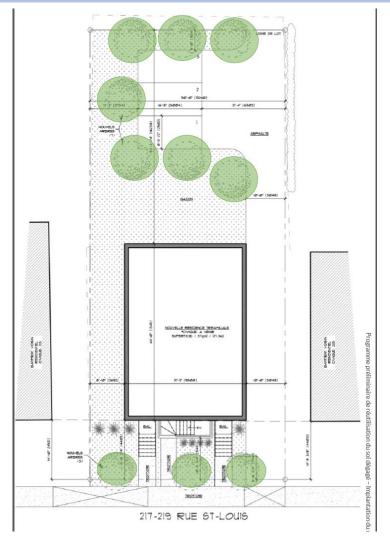
Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée (le modèle ne démontre pas les détails architecturaux finaux).

Élévation droite



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé





Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage









213

Bâtiment projeté

225

227, 227A, 229, 229A

Rue Saint-Louis







222, 224



216

228, 228A, 230, 230A



Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères Cri	Justification
État du bâtiment	Moyen Le bâtiment présente un état moyen selon le rapport d'expertise.
Valeur patrimoniale	Faible Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente une valeur patrimoniale faible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Élevé Le bâtiment a subi un grand nombre de transformations depuis sa construction initiale.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyen Le bâtiment est inoccupé et barricadé.
Coût de restauration totale	745 748,37 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Moyen Selon les expertises beaucoup de travaux de restauration d'une grande ampleur doivent être effectués sur le bâtiment pour le remettre aux normes d'aujourd'hui. Cependant, la pérennité de ces interventions n'est pas garantie.
Utilisation projetée du sol dégagé: Usage projeté sur le terrain Implantation Architecture Aménagement du terrain Valeur estimée des interventions	 Habitation trifamiliale de structure isolée; Le bâtiment proposé présente un alignement similaire aux constructions adjacentes; Le bâtiment reprendra les caractéristiques architecturales traditionnelles du secteur environnant; Les stationnements seront aménagés à l'arrière et une bonne proportion de la cour arrière sera végétalisée; La valeur de construction est estimée à 600 000 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	N/A Le bâtiment est vacant.

Recommandation de la DAU

Avis

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel:
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant le fait que le bâtiment proposé présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 217-219, rue Saint-Louis 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 suivant l'adoption de la résolution du comité;
- 2° Que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :
 - 2.1° Le mode d'implantation doit être de structure isolée;
 - 2.2° 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;
 - 2.3 Le niveau du rez-de-chaussée, des étages ou du toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants.
- 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.
- 4° Une garantie financière de 5 000 \$ est exigée comme condition de délivrance 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 avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant le fait que le bâtiment proposé présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 217-219, rue Saint-Louis 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 suivant l'adoption de la résolution du comité;
- 2° Que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :
 - 2.1° Le mode d'implantation doit être de structure isolée;
 - 2.2° 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;
 - 2.3 Le niveau du rez-de-chaussée, des étages ou du toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants.
- 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.
- 4° Une garantie financière de 5 000 \$ est exigée comme condition de délivrance 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 conseil local du patrimoine

Avis

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel:
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant le fait que le bâtiment proposé présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 217-219, rue Saint-Louis 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 suivant l'adoption de la résolution du comité;
- 2° Que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :
 - 2.1° Le mode d'implantation doit être de structure isolée;
 - 2.2° 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;
 - 2.3 Le niveau du rez-de-chaussée, des étages ou du toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants.
- 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.
- 4° Une garantie financière de 5 000 \$ est exigée comme condition de délivrance 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. BELLERIVE, Raymond. (2022). Soumission. Réalisation BD Inc. 1 page.
- 2. BERGERON, Claude (2022). Évaluation d'intérêt patrimonial. Bergeron Gagnon Inc. 22 pages.
- 3. MASTROGIUSEPPE, Simon (2022) Évaluation fondation et structure. Simon Mastrogiuseppe, ing. 39 pages.
- 4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024



Merci

