COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc Langlois**

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Date: 25 avril 2023

longueuil

Plan de présentation

225, rue Murray | Greenfield Park

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

225, rue Murray | Greenfield Park

longueuil

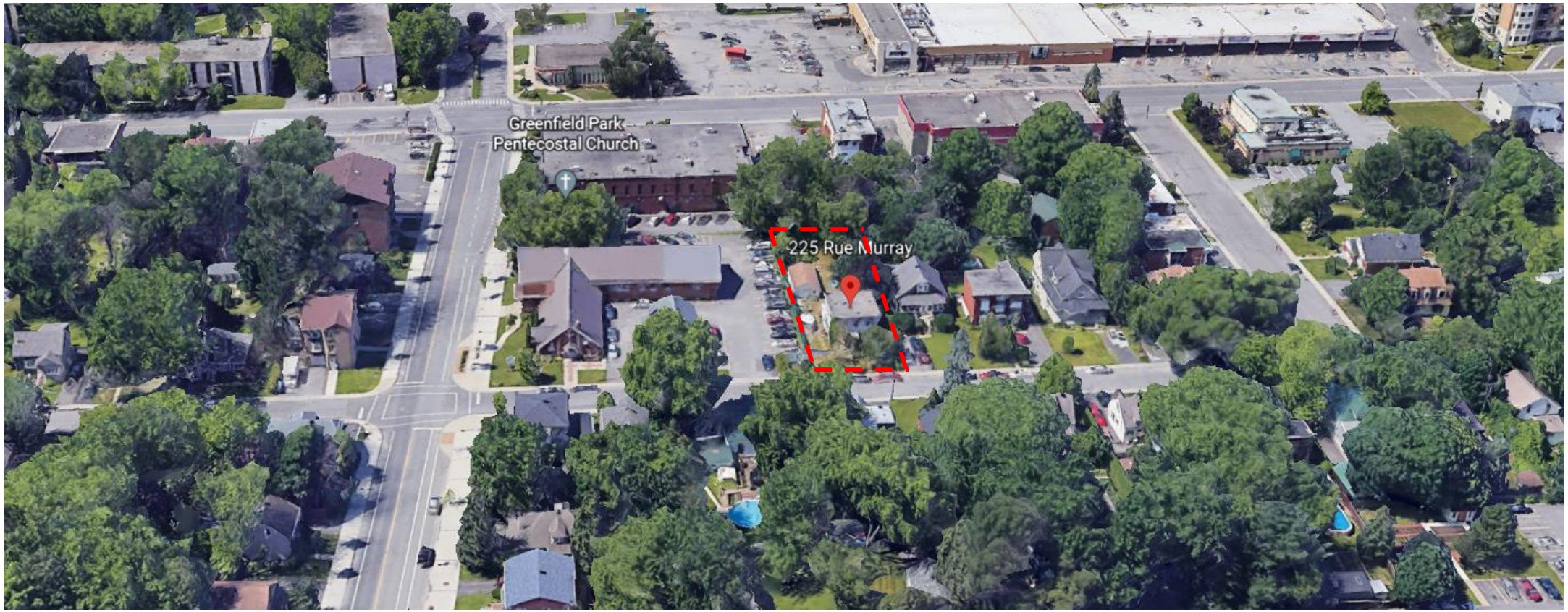
Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition d’immeuble

Description du bâtiment existant

Habitation bifamiliale de structure isolée construite en 1944.

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

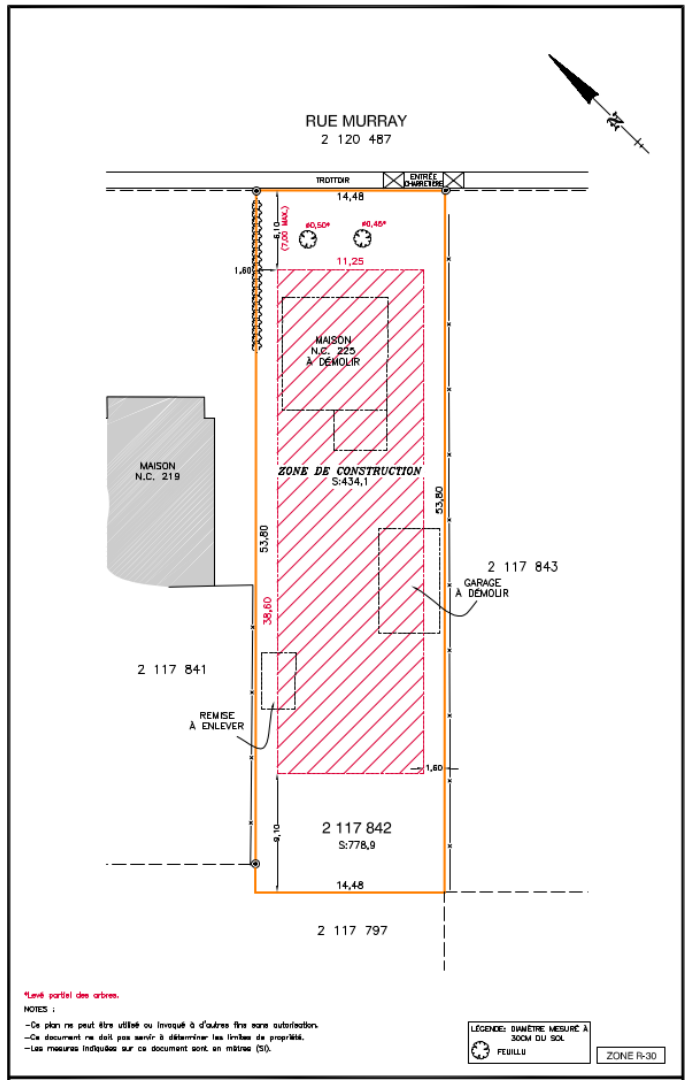
Localisation



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 de Bergeron Gagnon Inc.

Description

- Un premier bâtiment semble avoir été construit sur le lot entre 1908 et 1919, mais celui-ci a été démoli;
- Maison cubique d’influence Four Square Style. Ce type d’édifice est caractérisé par un plan au sol carré ou presque carré avec deux niveaux complets d’occupation;
- La maison cubique fut particulièrement populaire en milieu urbain dense comme le Vieux-Longueuil surtout au cours de la période 1900-1945.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)

2007

2009

2012

2014

2017

2020

2021

Rapports d’expertise

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

Critères d’évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment a été construit vers 1944 et a conservé sa vocation résidentielle.
Contribution à l’histoire locale	**Faible** L’édifice n’est relié à aucun événement ou personnage historique. De plus, ses propriétaires n’ont pas joué de rôle dans l’histoire locale, selon l’état des connaissances actuelles.
Degré d’authenticité et d’intégrité	**Faible** Il est loisible de constater que le 225, rue Murray n’a pas connu de modifications à la forme de toit. Seul un avant-corps a été ajouté à l’arrière.
Représentativité d’un courant architectural particulier	**Aucune** Le bâtiment de style Four Square Style est doté d’une composition architecturale extrêmement simple, sans aucun élément distinctif ni aucune composante décorative généralement associée aux maisons de ce type.
Contribution à un ensemble à préserver	**Faible** Le bâtiment s’intègre bien volumétriquement au cadre bâti environnant. En revanche, son niveau de détérioration élevé vient nuire considérablement à la qualité de ce cadre bâti.
Conclusion	En considérant les cotes accordées aux différents critères d’évaluation, il appert que le 225, rue Murray n’offre pas de valeur patrimoniale.

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de David Dayem

Critères d’évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Les travaux d’inspection effectués sur le bâtiment ont permis de constater un mauvais état général de l’ensemble de la structure.
Qualité structurale du bâtiment	La structure a subi plusieurs anomalies depuis sa construction et elle présente un danger aux propriétaires.
État des principales composantes	Fondation : Présence d’infiltration d’eau, construction en bloc de béton. Intérieur : Présence d’infiltration d’eau, présence de pourriture dans les éléments structuraux, système de plomberie âgé, panneau électrique vandalisé, dénivellation du plancher. Extérieur : Absence d’un pare-vapeur, revêtement extérieur endommagé, portes et fenêtres à remplacer.
Détérioration observée	Des défauts ont été observés sur la plupart des éléments structuraux.
Conclusion	Nous sommes d'avis que, de façon générale, cette propriété est une structure artisanale affectée avec plusieurs anomalies. Le bâtiment est âgé et une désuétude physique anormale doit lui être attribuée. Il est recommander de procéder à la démolition et la reconstruction.

longueuil

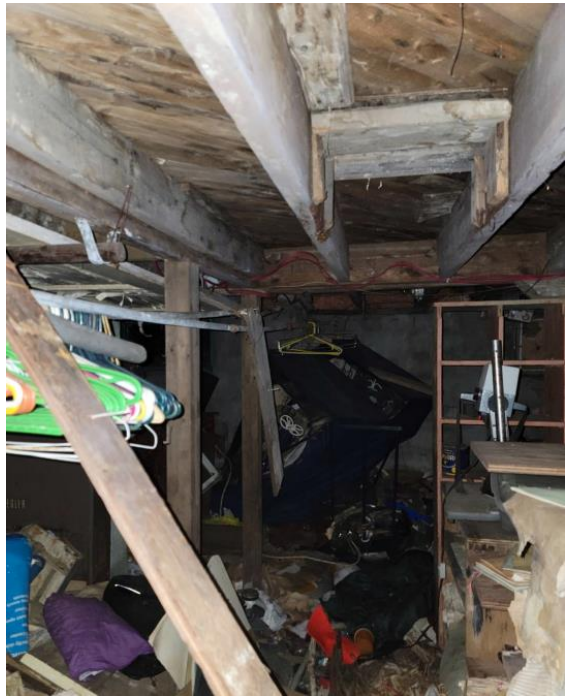
Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de David Dayem

Extraits du rapport

Les portes et fenêtres sont vandalisées. Isolation contre l’infiltration d’air et d’eau n’est pas respectée.

Effondrement du toit et infiltration d’eau



Structure artisanale qui ne respecte pas les normes

longueuil

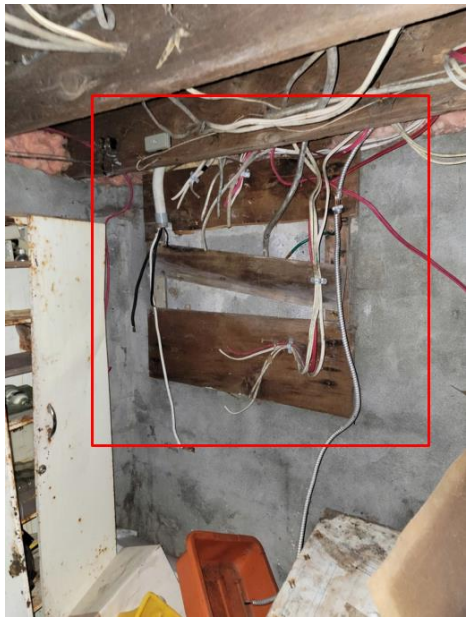
Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de David Dayem

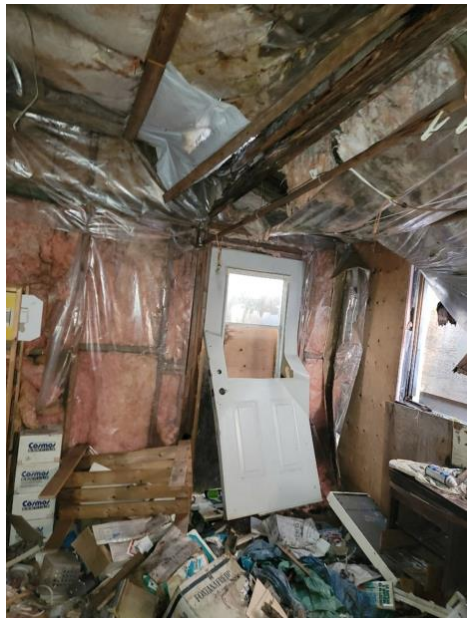
Extraits du rapport

Indice d’humidité sur le mur de fondation

Plafond endommagé et doit être remplacé



Panneau de distribution principale vandalisé au sous-sol



Indice de contamination fongique (moisissure) sur la structure de bois du RDC

longueuil

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Newbridge Immobilier

Cost Code	Rapport ingénieur	Fournisseur	Description	Coût
1150 - Matrec container	Général	Matrec	Conteneur à déchets 40 verges	$4,000.00
1200 - Hydro Quebec	Général	Hydro-Quebec	Électricité temporaire	$2,000.00
1300- Exterior envelop	7.2.1.3.	Alexandre Théodore	Enlèvement du parement métallique extérieur, isolation et pare-intempérie aux normes du jour, pose de revêtement	$38,000.00
1470 - Electric service	7.2.5.3.3, 7.2.5.4.2.	MBC Électrique	Nouveau panneau électrique, filage, luminaires et prises aux normes actuelles	$24,000.00
2010 - Plumbing—ground	7.2.4.5.2., 7.2.4.6.2.	Plomberie Luc Ratelle	Remplacement des appareils, conduits d'alimentation en pex et d'évacuation en ABS, Pose de clapet anti-retour, drain de plancher, chauffe-eau 60 gallons	$19,500.00
2100 - Footings and foundation	7.2.1.2.	Henault et Gosselin	Soulèvement de la maison existante, nouvelles fondations en béton coulé, membrane Delta, drain français	$72,000.00
2150 - Decontamination	7.2.7.7.3., 7.2.7.8.2.	Enviro-Option	Décontamination fongique	$6,000.00
3001 - Rona matériaux de cons	7.2.3.3.	Rona	Matériaux de construction livrés pour la charpente (contreplaqué, montants de bois, colle, clous etc…)	$37,000.00
3140 - Trusses	7.2.3.2.	Barrette Structural	Poutrelles de plancher, poutres et colonnes, fermes de toit	$29,000.00
3200 - Framing labor	7.2.3.3.	Construction Beauvais	Main d'oeuvre menuisier (démolition de la vieille structure, pose de la nouvelle)	$42,000.00
3300 - Windows	7.2.1.4., 7.2.1.5..	Fenergic	Remplacement de tous les fenêtres, portes patios et extérieures	$19,600.00
3220 - Drywall	7.2.7.4., IMG_007, IMG_010	SSB construction	Placoplâtre à refaire partout, tirage de joint	$20,700.00
3610 - Interior	7.2.7.4.	Planchers 2000 et 1	Planchers de bois, vinyle et céramique. Matériel et installation	$19,000.00
3650 - Paint		Peinture Richard	Primer et peinture blanche 2 couches	$6,500.00
4400 - Insulation	7.2.8.2.	A plus Isolation	Urtéhane sur la fondation et solive de rive, cellulose R-41 à l'entretoit, pare-vapeur	$7,500.00
5800 - Staircase material	7.2.7.6.1.	Céra-bois	Garde-corps, mains courantes, escalier sous-sol au RDC, escaliers menant à l'étage à refaire aux normes actuelles	$14,000.00
5810 - Staircase install	7.2.7.6.1.	Escaliers Rémi Bouchard	Escaliers installation	$7,500.00
6100 - Clean-up	Général	Cassandra Hubert	Femme de ménage	$1,500.00
6200 - Final grade	7.2.1.7.	Excavation Marius Morier et fils	Nivellement de terrain	$5,000.00
6300 - Roof	7.2.2.3.2., 7.2.3.2.	Toiture G. Fortin	Réfection de toiture, aérateur de toit, ventilation aux soffites	$7,500.00
Sous-Total				**$382,300.00**

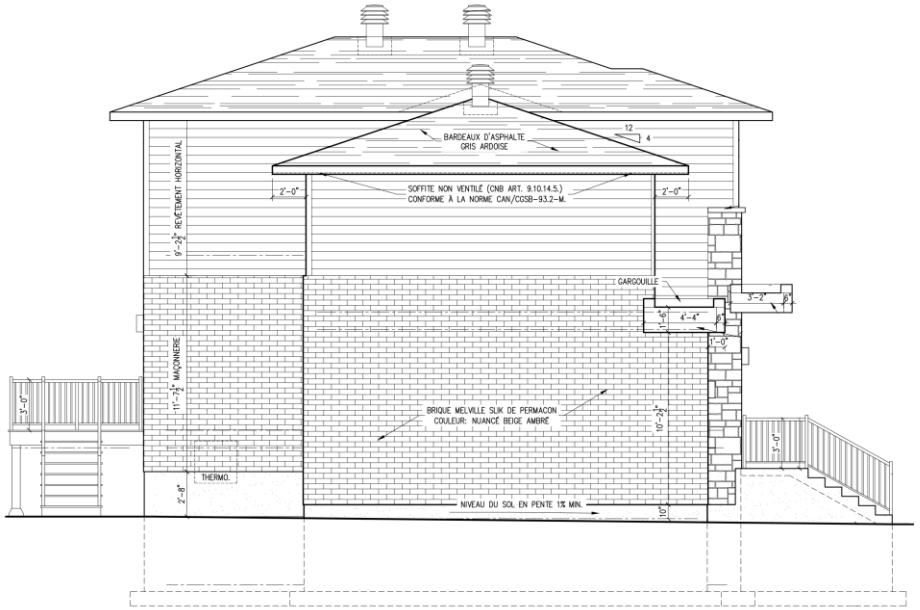
382 300 $

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	**Bâtiment : 155 000 $** **Terrain : 215 100 $**
Prix de vente de la propriété	**Date de la vente: En cours**

longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

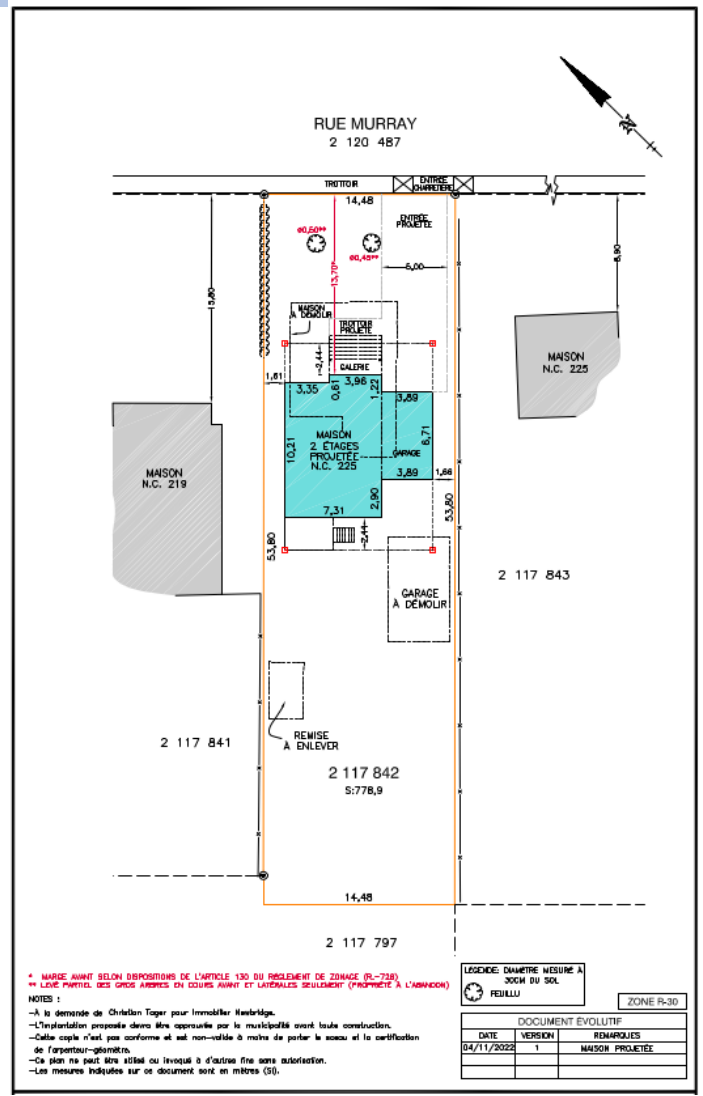


Le projet consiste à construire une habitation unifamiliale de structure isolée.

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

30, boulevard Churchill

235, rue Murray

Futur projet

219, rue Murray

211-213, rue Murray

232, rue Murray

224-226, rue Murray

220, rue Murray

216, rue Murray

longueuil

Critères d’évaluation d’une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	**Mauvais** Selon le rapport d’expertise, certaines composantes intérieures et extérieures montrent des signes de détérioration avancée. On retrouve également de la moisissure, des fissures dans la fondation et plusieurs composantes sur le bâtiment doivent être remplacées (toit, ouvertures, plomberie, murs intérieurs, etc.).
Valeur patrimoniale	**Faible** Selon le rapport d’expertise, le bâtiment ne comporte pas de valeur patrimoniale. Le bâtiment de style Four Square Style est doté d’une composition architecturale extrêmement simple, sans aucun élément distinctif ni aucune composante décorative généralement associée aux maisons de ce type.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	**Faible** Selon le rapport d’expertise, le bâtiment n’a pas connu de modifications volumétriques. La forme du toit est d’origine et seul un avant-corps a été ajouté à l’arrière.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	**Élevée** Le bâtiment est vacant. Selon les rapports d’expertise, le bâtiment est délabré et dans un état de détérioration avancé et à ce titre il nuit considérablement au cadre bâti environnant.
Coût de restauration totale	$382 300,00
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Aucune
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	Habitation unifamiliale Structure isolée Architecture style contemporain 400 000 $
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Bâtiment vacant.

Recommandation de la DAU

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- 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 225 rue Murray, dans l'arrondissement Greenfield Park 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 les conditions suivantes :

2.1 La marge latérale du côté droit doit être minimalement équivalente à la marge latérale du bâtiment existant à démolir;

2.2 Le niveau du rez-de-chaussée doit se situer le plus près du niveau du sol fini tout en s'agençant avec les niveaux de rez-de-chaussée des bâtiments voisins;

2.3 Le toit doit être une configuration de toit à pignon à 2 versants;

2.4 Le bâtiment devra intégrer sur la façade avant une galerie couverte;

2.5 La nature, la texture, les dimensions et la couleur des matériaux de revêtement doivent être semblables à celles des matériaux utilisés dans le secteur. Les matériaux à privilégier sont le clin de bois ou le bardeau de cèdre;

2.6 Les ouvertures doivent avoir des proportions et un traitement similaires à ceux 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.

longueuil

Avis du comité consultatif d'urbanisme

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- 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 225 rue Murray, dans l'arrondissement Greenfield Park 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 les conditions suivantes :

2.1 La marge latérale du côté droit doit être minimalement équivalente à la marge latérale du bâtiment existant à démolir;

2.2 Le niveau du rez-de-chaussée doit se situer le plus près du niveau du sol fini tout en s'agençant avec les niveaux de rez-de-chaussée des bâtiments voisins;

2.3 Le toit doit être une configuration de toit à pignon à 2 versants;

2.4 Le bâtiment devra intégrer sur la façade avant une galerie couverte;

2.5 La nature, la texture, les dimensions et la couleur des matériaux de revêtement doivent être semblables à celles des matériaux utilisés dans le secteur. Les matériaux à privilégier sont le clin de bois ou le bardeau de cèdre;

2.6 Les ouvertures doivent avoir des proportions et un traitement similaires à ceux 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.

longueuil

Références

1. BERGERON, Claude (2022) *Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon Inc., 22 pages
2. DAYEM, David (2022) *Rapport d'expertise*, 88 pages
3. TAGGER, Christian (2022) *Coût de restauration d'une maison de 26'x 28',* Newbridge Immobilier, 1 page.
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

longueuil

Merci

longueuil