

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Marc-Antoine Fournier, conseiller en urbanisme**

**Direction de l'aménagement et de l'urbanisme**

25 avril 2023

# Plan de présentation

244-246, rue Jeannette

**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

244-246, rue Jeannette | Vieux-Longueuil

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

## Description du bâtiment existant

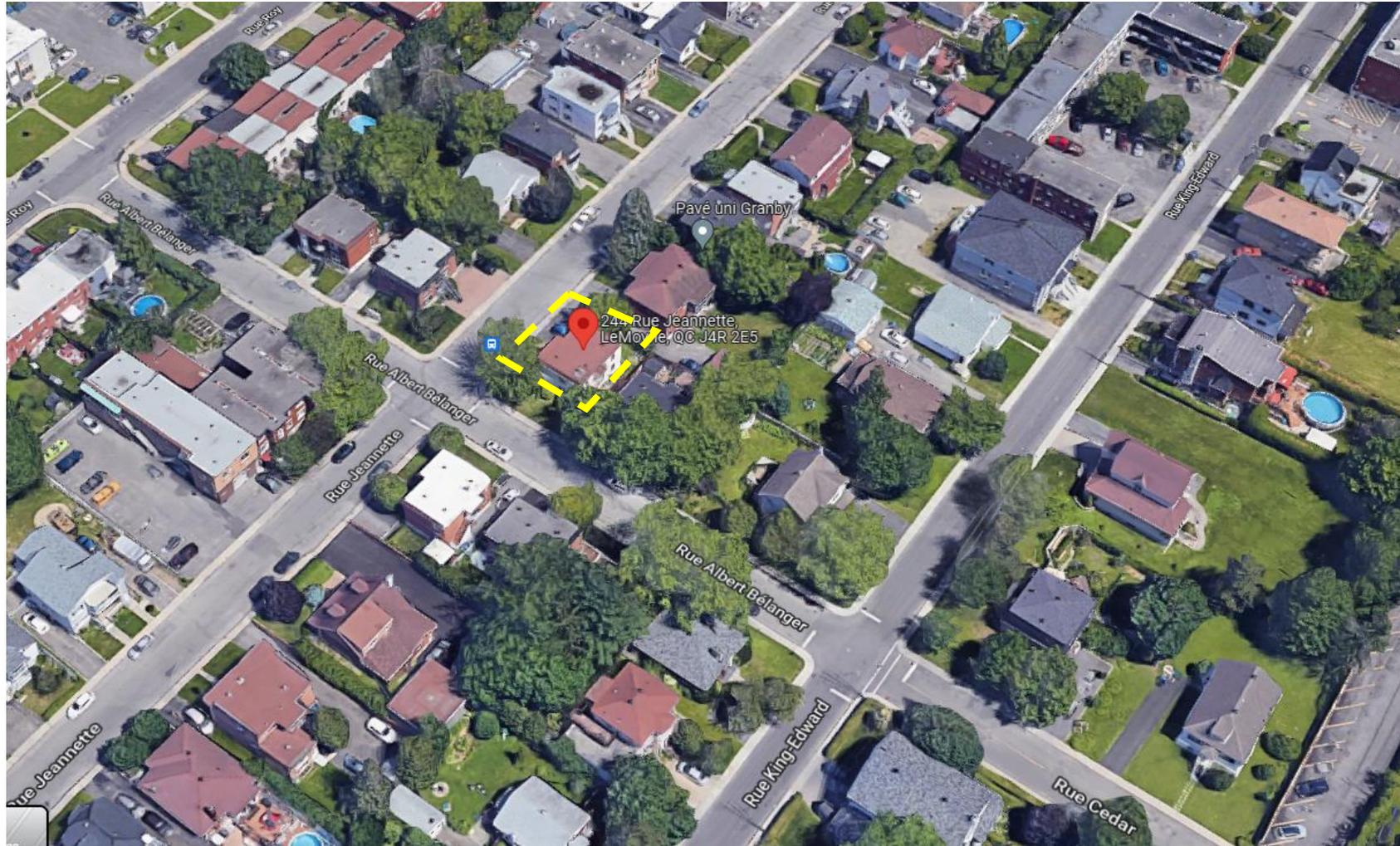


Duplex construit en 1955.



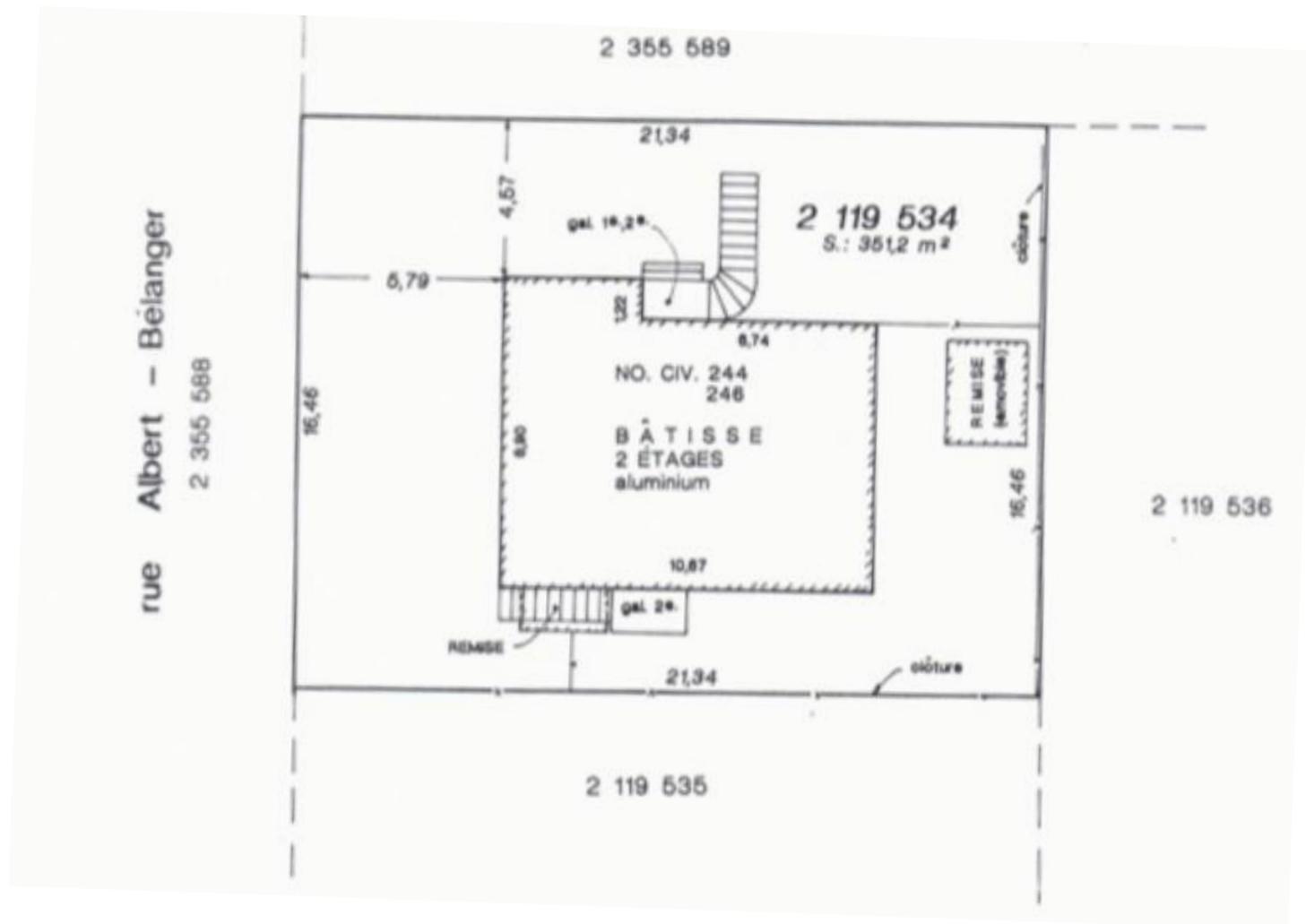
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## 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 Diane Joly

## Description

- Le bâtiment est un duplex construit sur 2 étages avec un toit plat, une façade avant en crépi d'acrylique et des escaliers à l'extérieur.

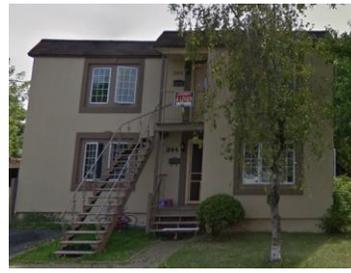
## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



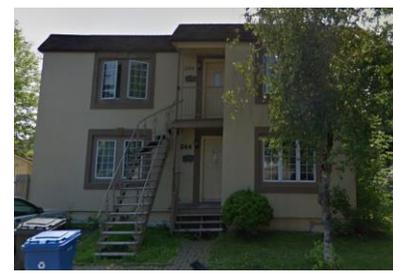
2007



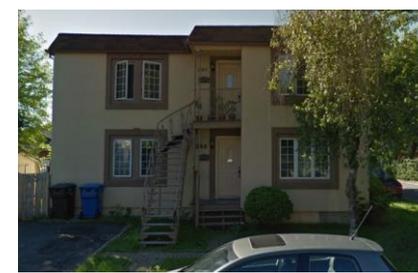
2009



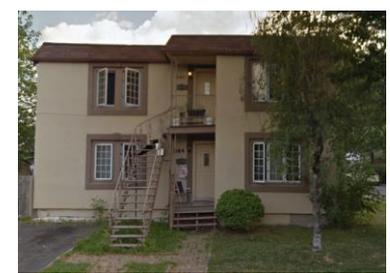
2012



2014



2015



2016



2019



2020



2021

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Diane Joly

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1955.
Contribution à l'histoire locale	<b>Moyen</b> Le duplex participe à l'histoire locale comme témoin du développement de la ville de LeMoyne.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Faible</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le bâtiment a conservé son allure d'origine, ce qui suggère un bon degré d'authenticité;</li><li>- Cependant, un rapport sur l'état du bâtiment confirme une détérioration irréversible, notamment pour les murs de fondation, l'affaissement des planchers à l'intérieur et d'importantes traces de moisissures causées, entre autres, par une ventilation générale déficiente.</li></ul>
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Moyen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- La maison à toit plat apparait au tournant du XXe siècle et demeure très populaire jusqu'aux années 1930;</li><li>- Le bâtiment à l'étude est assez typique de ce style et témoigne des débuts du quartier de LeMoyne;</li><li>- Ce modèle est une variante de la maison Boomtown.</li></ul>
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Moyen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'édifice fait partie d'un petit ensemble cohérent avec 3 bâtiments au style semblable à l'angle des rues Jeannette et Albert-Bélanger;</li><li>- Cet immeuble a un style assez commun dans le secteur et au Québec;</li><li>- Son démantèlement ne met pas en péril le paysage de la rue Jeannette ni la pérennité de ce type d'architecture au Québec, ni dans le secteur de LeMoyne.</li></ul>
Conclusion	Il n'y a pas de perte patrimoniale advenant la destruction du bâtiment.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Charles Étienne Robert

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	<b>Faible</b> L'immeuble présente une multitude d'éléments vétustes et/ou en mauvais état.
Qualité structurale du bâtiment	<b>Faible</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Fondation en béton de piètre qualité. Du gravier se concentre à certains endroits de la fondation ce qui rend le tout plus fragile au temps;</li><li>- Un renflement au plafond de l'appartement 244, démontre que la structure n'est pas de niveau à l'étage.</li></ul>
État des principales composantes	<b>Faible</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les solives démontrent des signes significatifs de mouvement structuraux qui nécessiterait des travaux complexes;</li><li>- Le crépi autour du bâtiment est en mauvais état;</li><li>- Le sous-sol est humide et froid, le drain français aurait plus de 60 ans et serait à changer;</li><li>- Certains éléments de plomberies sont non conformes.</li></ul>
Détérioration observée	Voir photos.
Conclusion	Après plus de 60 ans, c'est une <b>construction de moindre qualité</b> qui est rendue à la <b>fin de sa vie utile</b> .

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport Charles Étienne Robert

## Extraits du rapport



Le crépi de ciment est soit éclaté, fissuré ou tombé.



Fondation en béton de piètre qualité. Le gravier se concentre à certains endroits de la fondation et cela la rend plus fragile.



Le bardage de clin en acier peint montre des signes d'usure à certains endroits.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport Charles Étienne Robert

## Extraits du rapport



L'entrée arrière de l'appartement #244 présente un espace d'air où des rongeurs peuvent facilement s'introduire.



Le plancher de la cuisine de l'appartement #244 présente une déformation. Un trou dans le gypse au niveau de l'évier semble indiquer qu'il y ait eu un dégât d'eau provenant de l'appartement du dessus.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport Charles Étienne Robert

## Extraits du rapport



Au sous-sol, la finition de gypse est arrachée à plusieurs endroits. La photo montre également une souris morte dans une trappe.



Le puisard et sa pompe submersible sont installés dans un contenant qui ressemble à un seau de plastique d'environ 12 pouces de diamètre, ce qui ne correspond pas aux normes de plomberie.

# Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Charles Étienne Robert

Critères	Coût
Démolition	75 000\$
Fondation	15 000\$ (drain français, isolation fondation)
Structure	21 094,00\$ (toiture)
Restauration extérieure	31 500\$ (portes et fenêtres) 53 600\$ (revêtement du bâtiment) 15 500\$ (escaliers extérieur) 4 200\$ (balcons) 9 044\$ (aménagement paysager) 1 489\$ (remise) 950 \$ (clôture)
Restauration intérieure	12 000\$ (aérateurs SDB, hotte cuisinière, conduit et main d'œuvre) 500\$ (exterminateur) 3 000\$ (électricité) 4 800\$ (plomberie) 49 340\$ ( finition, peinture, remise à niveau du plancher, revêtement plancher)
Total	297 017,00\$ <b>394 427,06\$</b> (avec taxes et bénéfices de l'entrepreneur)

**Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024**

**Bâtiment : 217 400\$**

**Terrain : 126 400\$**

**Prix de vente de la propriété**

**Prix: 273 000\$**

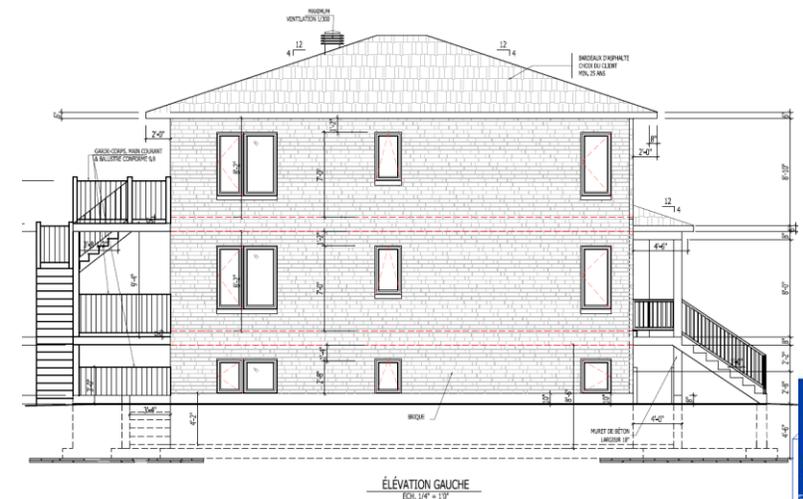
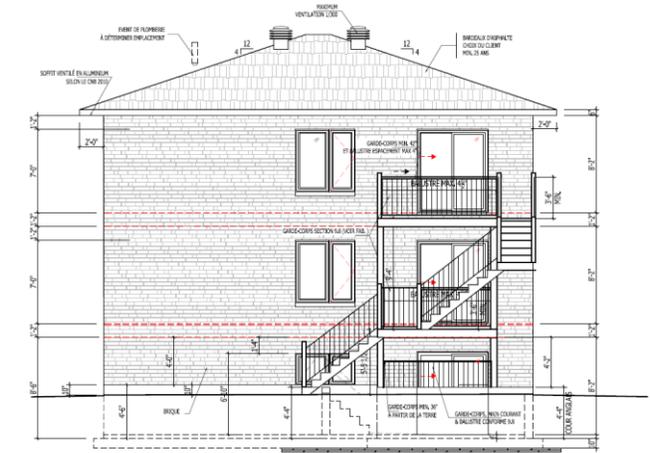
**Date de la vente: 2011-02-15**

# 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

## Intégration au voisinage



Bâtiment projeté



1164 et 1166



242

## Rue Albert-Bélanger

1165 et 1167



238 et 240



238

Rue Jeannette

Rue King-Edward

## Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	<b>Faible</b> Construction de pierre qualité, vétuste et arrivée à sa fin de vie utile.
Valeur patrimoniale	<b>Faible</b> Mais la structure du bâtiment est en fin de vie.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Élevé</b>
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Faible</b>
Coût de restauration totale	+/- 394 000\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	<b>Faible</b> C'est possible mais à un coût dépassant la valeur au rôle du bâtiment et la valeur de revente du bâtiment.
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usage projeté sur le terrain</li> <li>• Implantation</li> <li>• Architecture</li> <li>• Aménagement du terrain</li> <li>• Valeur estimée des interventions</li> </ul>	<b>À modifier:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitation trifamiliale de structure isolée;</li> <li>- Les marges avant devraient s'aligner aux bâtiments voisins et la marge latérale proposée n'est pas conforme;</li> <li>- 5 stationnements sont proposés;</li> <li>- Les arbres matures existants sont presque tous abattus;</li> <li>- 543 796\$</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	<b>N/A</b> Bâtiment vacant.

# Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT le fait que le coût de la restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiquée au rôle d'évaluation;
- CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 244-246, rue Jeannette, 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 réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :
  - 2.1° Le bâtiment doit être une habitation unifamiliale ou bifamiliale de structure isolée;
  - 2.2° La volumétrie, telles la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, qui doit être plate, doit s'harmoniser à celle des bâtiments environnants;
  - 2.3° Le niveau du rez-de-chaussée, des étages ou du toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments de typologie similaire 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;
- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT le fait que le coût de la restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiquée au rôle d'évaluation;
- CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 244-246, rue Jeannette, 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 réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :
  - 2.1° Le bâtiment doit être une habitation unifamiliale ou bifamiliale de structure isolée;
  - 2.2° La volumétrie, telles la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, qui doit être plate, doit s'harmoniser à celle des bâtiments environnants;
  - 2.3° Le niveau du rez-de-chaussée, des étages ou du toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments de typologie similaire environnants;
  - 2.4° Qu'uniquement une case par logement soit proposée;
- 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. JOLY, Diane (2022), *Étude patrimoniale*, Diane Joly: Art, Histoire et Patrimoine, 21 pages.
2. ROBERT, Charles Étienne (2022), *Rapport d'expertise état d'immeuble en prévision d'une demande de démolition*, Planinspection, 40 pages
3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**