COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Naomi Lane**

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Date: **30 mai 2023**

longueuil

Plan de présentation

260, rue Saint-Thomas | 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

260, rue Saint-Thomas | Vieux-Longueuil

longueuil

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

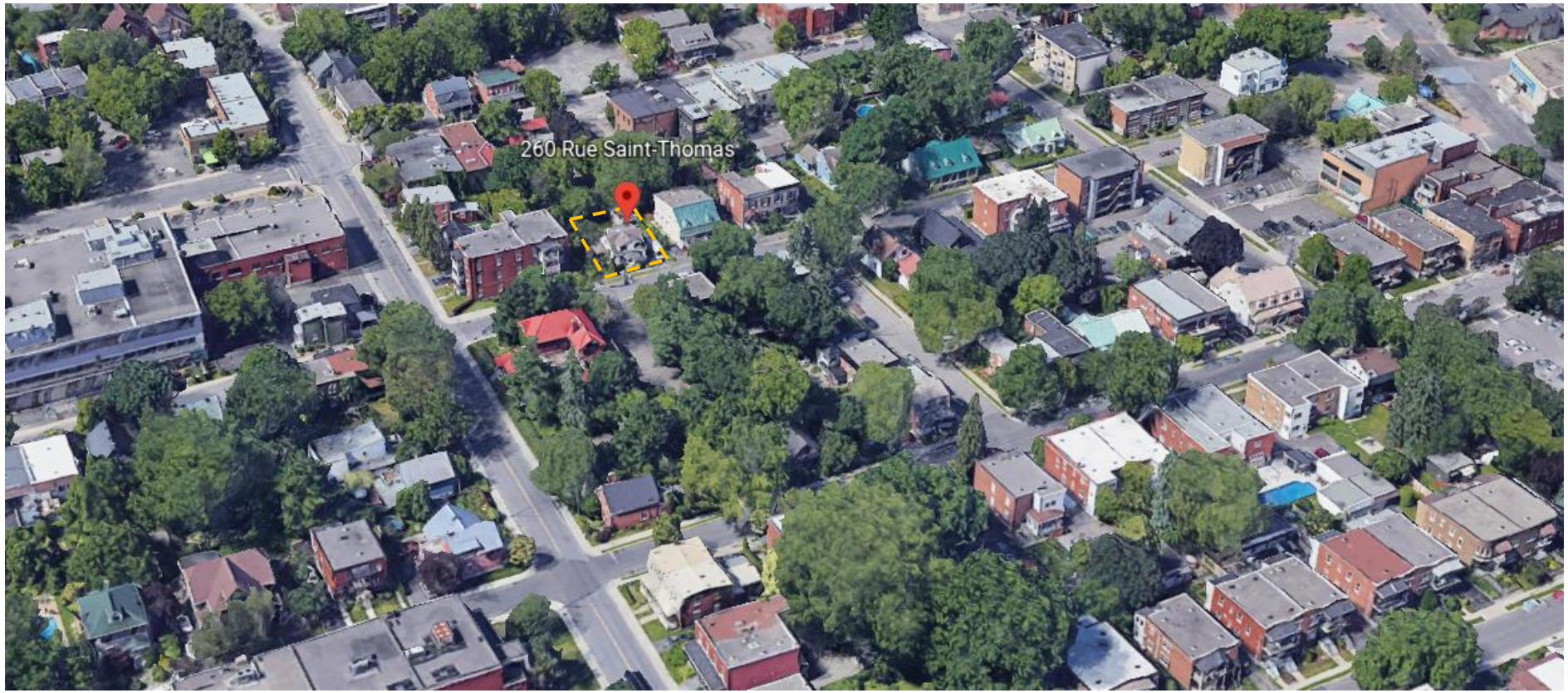
Description du bâtiment existant

Garage de structure isolée construit après 1953.

longueuil

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

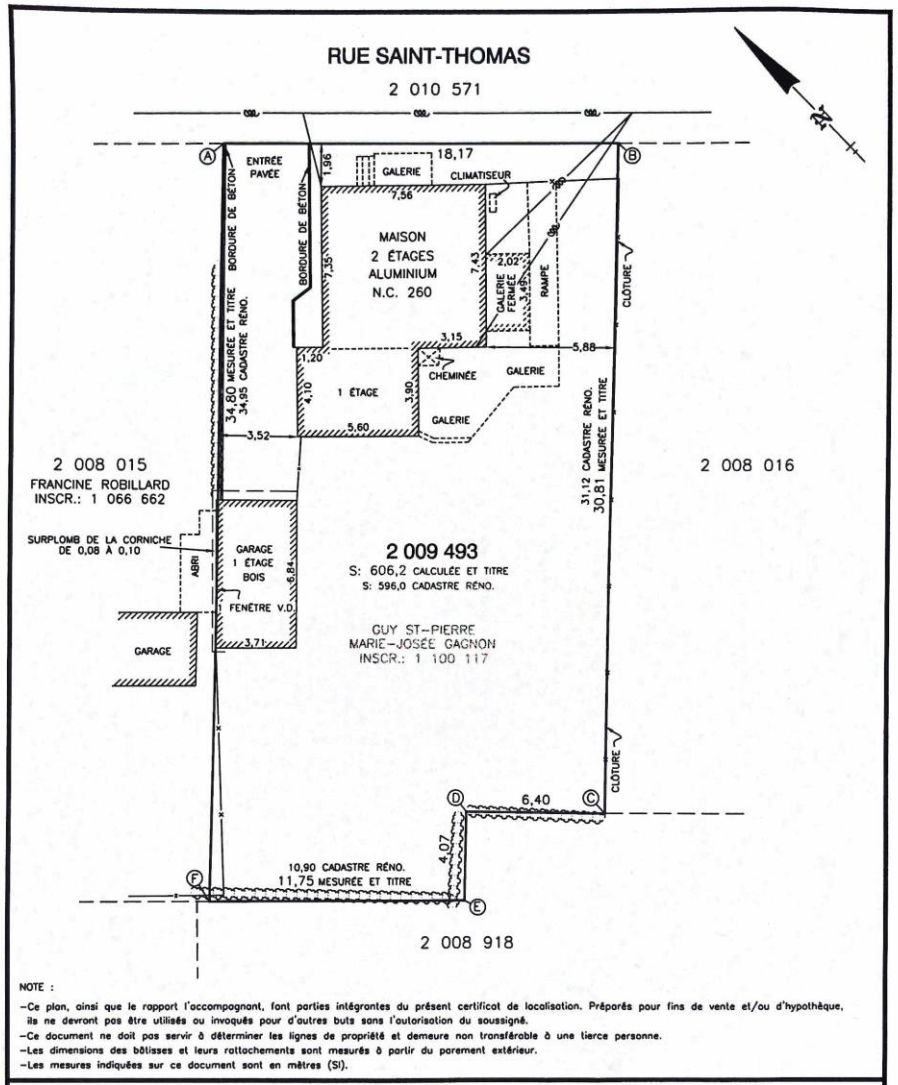
Localisation



longueuil

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

Implantation



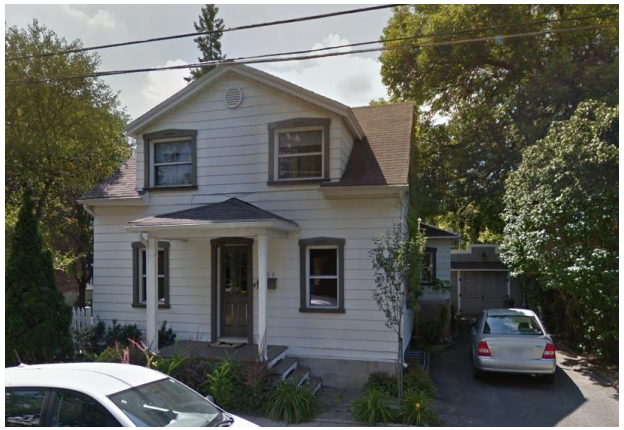
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Historique de l'immeuble selon l'étude d'Hélène Léveillée

Description

- Le garage se développe sur plan rectangulaire de 3,71 m par 6,54 m, d'un étage recouvert d'un toit en appentis;
- Construction du garage après 1953 (1870 pour le bâtiment principal);
- Les éléments d'origine de cet immeuble sont le volume, le parement de bois sauf pour la façade arrière. Les ouvertures, portes et fenêtres, sont des éléments qui ont été recyclés.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2012

2014

2020

Rapports d’expertise

Valeur patrimoniale basée sur l’étude d’IR

Critères d’évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment accessoire	**Faible** L’immeuble ne fait pas référence à un personnage ou un évènement particulier.
Contribution à l’histoire locale	**Faible** La construction d’un garage pour une résidence unifamiliale n’est pas significatif pour l’histoire locale.
Degré d’authenticité et d’intégrité	**Moyen faible** Peu de modifications irréversibles, mais un manque d’entretien irréversible.
Représentativité d’un courant architectural particulier	**Faible** Le garage est un modèle usuel.
Contribution à un ensemble à préserver	**Faible** Le garage ne fait pas partie d’un ensemble à préserver.
Conclusion	Le garage présente une valeur patrimoniale faible puisqu’il n’est pas significative pour l’histoire locale, ne fait pas partie d’un ensemble à préserver et est en fin de vie utile à cause de son manque d’entretien. De plus, le garage ne peut plus servir de remise pour un véhicule à cause de sa dégradation.

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’Inspection Summun inc.

Critères d’évaluation	Commentaires
État du bâtiment	L'état et la condition de la plupart des composantes intérieures et extérieures du garage présentent des signes de vétusté, de dégradation et par conséquent de détérioration très avancés par l'effet du temps.
Qualité structurale du bâtiment	La structure est affectée par la moisissure, la pourriture et l’humidité. Le bâtiment est en très mauvaise condition et présente des risques pour la sécurité et la santé des usagés.
État des principales composantes	Fondation : Présence de dommages importants. Toit : Mauvaise condition, signe de vieillissement avancé, déformation et ouverture. Extérieur : Revêtement de clin de bois défraîchi et vieux. Intérieur : Traces d’eau humide, pourriture, dégradation, moisissures.
Détérioration observée	Revêtement extérieur, toit, structure, fondation.
Conclusion	En conclusion, et à la lumière de ce rapport, vous constaterez que ce garage ne pourra être recommandé pour aucun usage que ce soit à moins que des travaux de reconstruction soient réalisés. Dans ce contexte, nous vous recommandons fortement d'évaluer l'impact monétaire sur la valeur réelle de cet immeuble.

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’Inspection Summun inc.

Extraits du rapport

Toiture en mauvaise condition : Vieillissement avancé, affaissement, déformation et ouverture

Revêtement de clin de bois défraîchi

Revêtement de clin de bois en contact avec le sol humide

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’Inspection Summun inc.

Extraits du rapport

Présence d’humidité élevée au bas des murs du garage

Présence de traces d’eau humides, de dégradation et de pourriture

Dommages importants observés à la dalle de béton

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’Inspection Summun inc.

Extraits du rapport

Présence de moisissures

longueuil

Rapports d’expertise

Coûts de restauration selon l’estimation effectuée par Gervais Pelletier rénovations inc.

Critères	Coût
Démolition	6 000 $
Fondation	15 000 $
Structure	11 000 $
Restauration extérieure et intérieure : Pontage et toiture, portes et fenêtres, gouttières, revêtement extérieur	31 000 $
Total	63 000 $

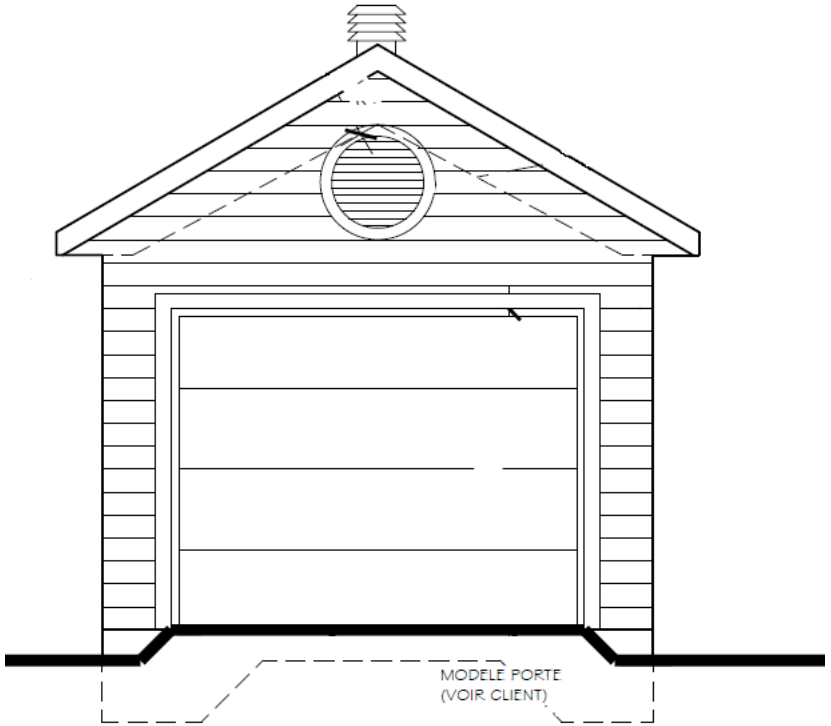
Valeur au rôle d’évaluation 2022-2023-2024 du bâtiment principal	**Bâtiment : 310 000 $** **Terrain : 320 500 $**

longueuil

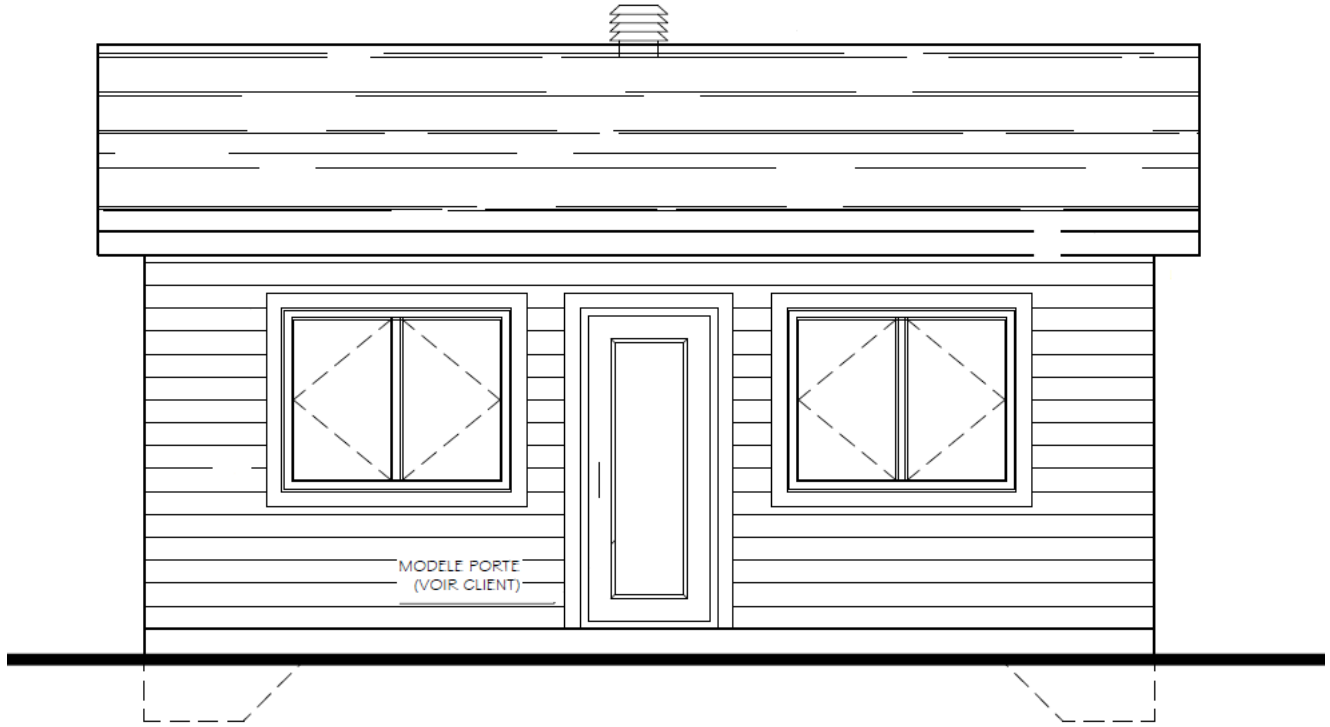
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

Élévation avant



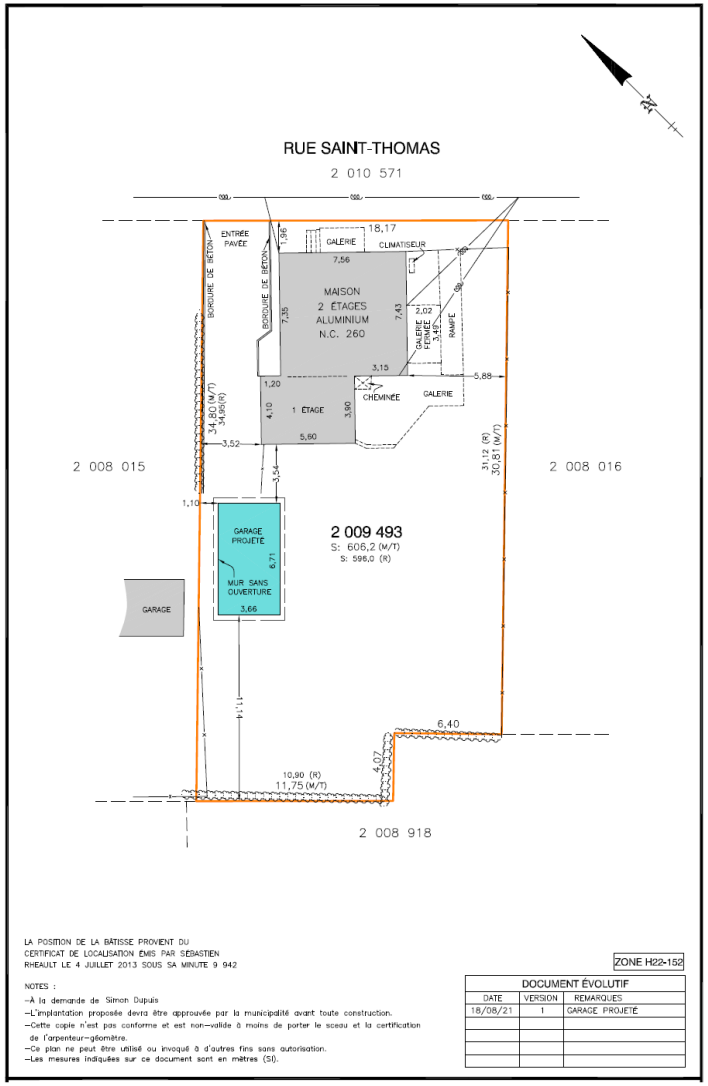
Élévation latérale



Le projet consiste à construire un garage de structure isolée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



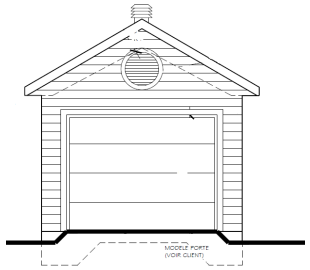
longueuil

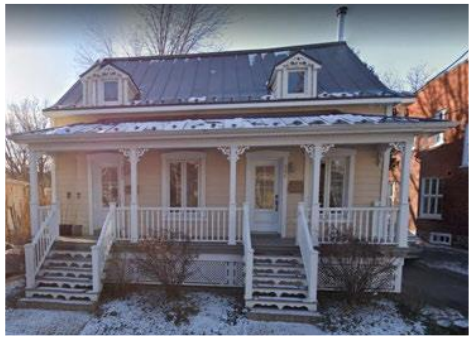
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

305-307-309, rue Saint-Laurent Ouest et
270-272-274, rue Saint-Thomas

260, rue Saint-Thomas



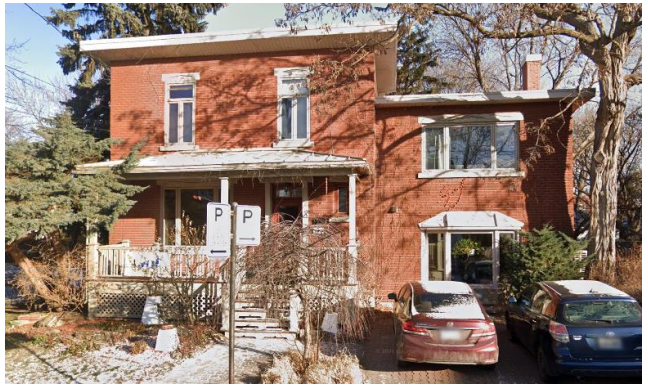


250 et 252, rue Saint-Thomas

230 et 240, rue Saint-Thomas

225, rue Saint-Laurent Ouest

255, rue Saint-Thomas



245, rue Saint-Thomas

225, rue Saint-Thomas

longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Modèles de garage situés dans le site patrimonial du Vieux-Longueuil

420, rue Saint-Laurent Ouest

111, boulevard Quinn

205, rue Grant

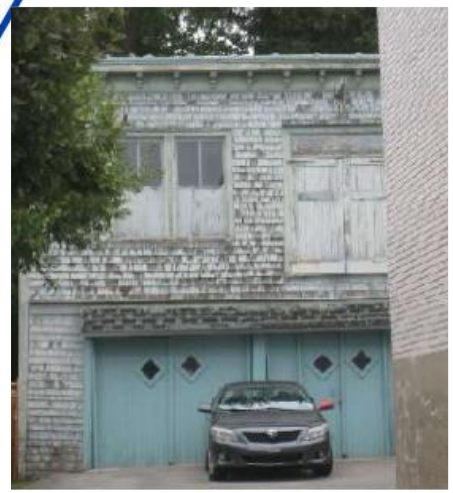
150, rue Saint-Alexandre

169, rue Labonté

longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Autres bâtiments accessoires d'intérêts situés dans le site patrimonial du Vieux-Longueuil



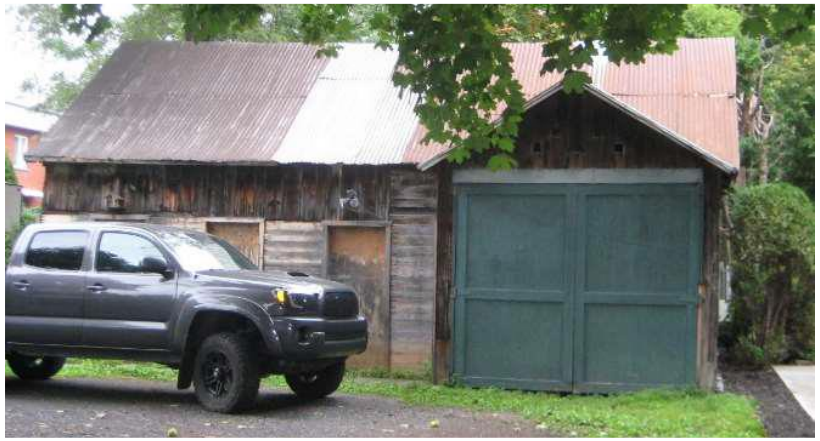
129, rue Labonté

215, boulevard Quinn

245, rue de Normandie

355, rue Sainte-Élizabeth

175, rue Guilbault



336, rue Saint-Charles Est

longueuil

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	**Faible** L'état et la condition de la plupart des composantes intérieures et extérieures du garage présentent des signes de vétusté, de dégradation et par conséquent de détérioration très avancés par l'effet du temps.
Valeur patrimoniale	**Faible** Le bâtiment a été construit après 1953 et a subi un manque d'entretien irréversible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	**Moyen** Les éléments d'origine sont le volume et le parement de bois sauf pour la façade arrière. Les ouvertures, les portes et la fenêtre, sont des éléments qui ont été recyclés.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	**Faible** Le garage est en recul par rapport au bâtiment principal et peu visible de la rue.
Coût de restauration totale	63 000 $
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	**Faible** Le garage ne peut plus servir de remise pour un véhicule à cause de sa dégradation, n'a pas de valeur patrimoniale, et est à la fin de sa vie utile.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	- Garage de structure isolée; - Le bâtiment proposé respecterait les règlements en vigueur, contrairement au bâtiment existant; - La construction proposée est une architecture de garage typique sans intérêt particulier; - Le garage s'implante en marge arrière; - La valeur de construction est estimée à 50 000 $.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun, car la construction sert présentement de remise.

longueuil

Recommandation de la DAU

- Considérant que la structure et l'enveloppe du bâtiment sont à la fin de leur vie;
- Considérant que le garage présente une valeur patrimoniale faible;
- Considérant que le bâtiment a subi un manque d'entretien irréversible.

Autoriser la démolition complète du bâtiment accessoire situé au 260, rue Saint-Thomas, 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 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 revêtement doit être en planches de bois à l'horizontale;

2.2° L'élément décoratif en façade doit être retiré;

2.3° Les modèles de fenêtres doivent être à guillotine;

2.4° Les portes de garage doivent être d'apparence à double battant avec vitrage.

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 conseil local du patrimoine

- Considérant que la structure et l'enveloppe du bâtiment sont à la fin de leur vie;
- Considérant que le garage présente une valeur patrimoniale faible;
- Considérant que le bâtiment a subi un manque d'entretien irréversible.

Autoriser la démolition complète du bâtiment accessoire situé au 260, rue Saint-Thomas, 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 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 revêtement doit être en planches de bois à l'horizontale et sa couleur doit s'agencer avec les couleurs des bâtiments du quartier;

2.2° Les portes de garage doivent être d'apparence à double battant avec vitrage dans la partie supérieure des portes;

2.3° Les modèles de fenêtres doivent être à guillotine;

2.4° La démolition du bâtiment doit se faire de façon durable.

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 que la structure et l'enveloppe du bâtiment sont à la fin de leur vie;
- Considérant que le garage présente une valeur patrimoniale faible;
- Considérant que le bâtiment a subi un manque d'entretien irréversible.

Autoriser la démolition complète du bâtiment accessoire situé au 260, rue Saint-Thomas, 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 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 revêtement doit être en planches de bois à l'horizontale et sa couleur doit s'agencer avec les couleurs des bâtiments du quartier;

2.2° Les portes de garage doivent être d'apparence à double battant avec vitrage dans la partie supérieure des portes;

2.3° Les modèles de fenêtres doivent être à guillotine;

2.4° La démolition du bâtiment doit se faire de façon durable.

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. LÉVEILLÉE, Hélène (2022) *Analyse de la valeur patrimoniale du bâtiment accessoire*, 23 pages
2. PELLETIER, Gervais (2022) *Évaluation des rénovations \ Propriété sise au 260, rue St-Thomas à Longueuil (garage),* Gervais Pelletier rénovations inc., 2 pages
3. POULIN, Richard (2022) *Rapport d'inspection*, Inspection Summun inc., 19 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

longueuil

Merci

longueuil