COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Naomi Lane**

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Date: **25 avril 2023**

longueuil

Plan de présentation

279-283, rue Charron | LeMoyne

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 Avis du conseil local du patrimoine

8 Références

longueuil

Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition

279-283, rue Charron | LeMoyne

longueuil

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

Description du bâtiment existant

Habitation trifamiliale de structure isolée construite entre 1932 et 1953.

longueuil

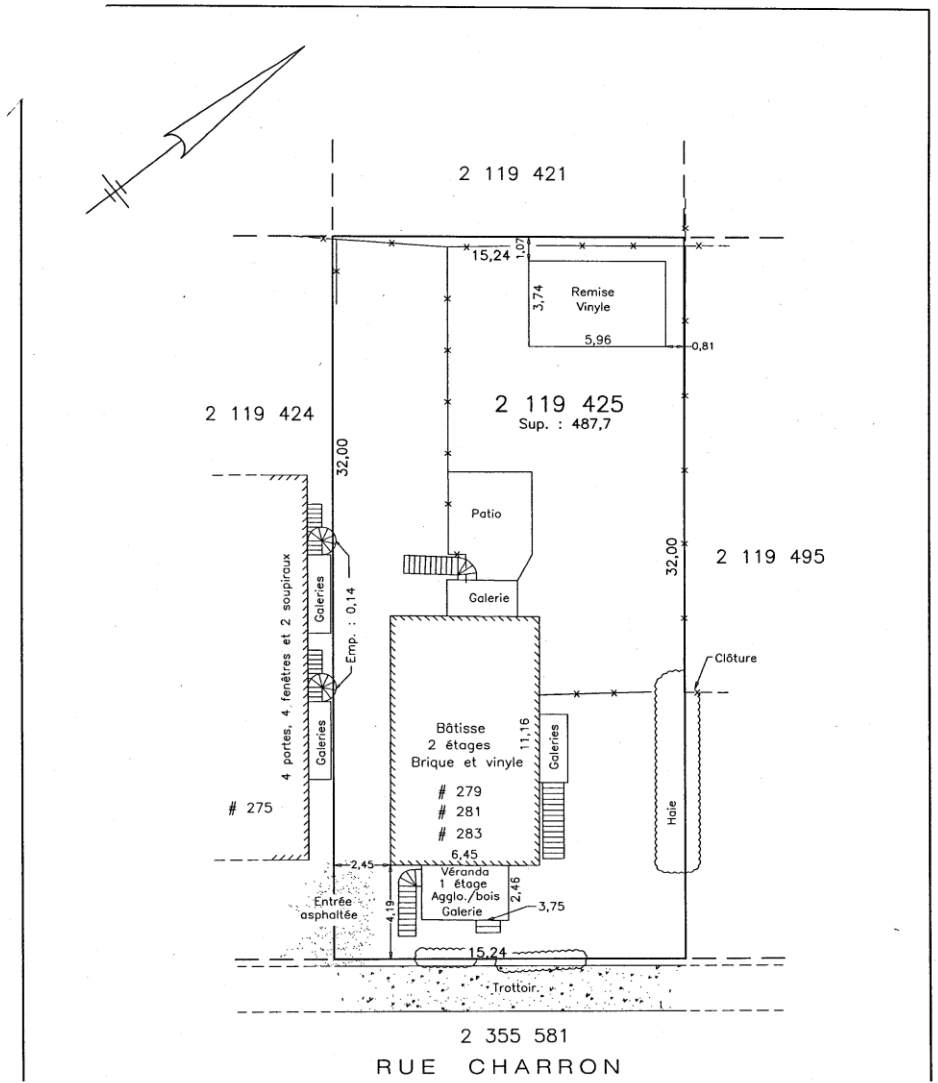
Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition d’immeuble

Localisation

longueuil

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

Implantation



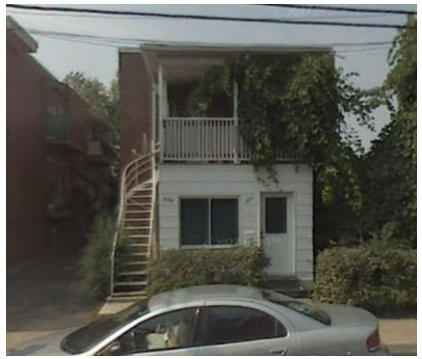
Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition d’immeuble

Historique de l’immeuble selon l’étude de Gris Orange Inc.

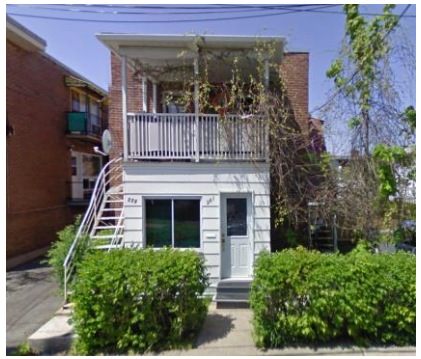
Description

- Le bâtiment a été construit entre 1932 et 1953;
- Présence de caractéristiques de l’architecture de type Boomtown;
- Au début des années 2000, l’étage supérieur a été redivisé en deux unités. En 2021, une unité supplémentaire semblait en cours d’aménagement au sous-sol.

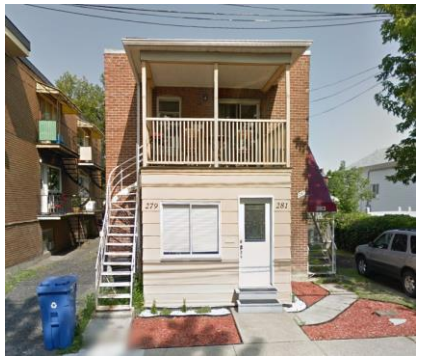
Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2014

2019

2022

Rapports d’expertise

Valeur patrimoniale basée sur l’étude de Gris Orange Inc.

Critères d’évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Selon l’expert, le bâtiment a été construit entre 1932 et 1953. La date exacte n’est pas disponible.
Contribution à l’histoire locale	**Faible-Moyen** Le bâtiment semble construit durant la période de consolidation du secteur, soit celle entourant la fondation de Ville de LeMoyne en 1949. Toutefois, aucune preuve de la date de construction n’existe.
Degré d’authenticité et d’intégrité	**Faible** Le niveau d’authenticité de ce bâtiment est faible, car il ne semble conserver de son apparence d’origine que la volumétrie du corps principal, le parement de briques et certaines ouvertures marquées par des plates-bandes.
Représentativité d’un courant architectural particulier	**Faible-Moyen** Esthétiquement, le bâtiment présente des affiliations avec l’architecture Boomtown, typiques aux constructions des années 1890-1950.
Contribution à un ensemble à préserver	Bien qu’il partage des éléments caractéristiques en termes de typologie, d’implantation, de volumétrie et de matérialité, le 279-283, rue Charron ne fait pas partie d’un ensemble à préserver.
Conclusion	La valeur globale proposée pour le 279-283, rue Charron est faible-moyen.

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de GBI

Critères d’évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment présente des déficiences qui doivent être investiguées davantage et adressées par des actions correctives.
Qualité structurale du bâtiment	L’expert mentionne seulement que la structure de plancher doit être modifiée au rez-de-chaussée et aux fondations. Toutefois le consultant n’a pas pu rentrer dans l’unité au rez-de-chaussée.
État des principales composantes	Fondation: Crépi endommagé, béton est d’apparence saine. Extérieur: Parement de maçonnerie en fin de vie, balcon à reconstruire, escalier à refaire. Plancher: Modification à effectuer pour le solidifier. Intérieur: Vestibule à consolider, présence de fissure dans les cadres de porte, présence de moisissure et d’infiltration d’eau, insalubrité des logements.
Détérioration observée	Voir extraits du rapport.
Conclusion	Les coûts de réhabilitation sont plutôt élevés par rapport à une nouvelle construction.

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de GBI

Extraits du rapport

Ventre de bœuf

Endommagement important de la maçonnerie autour des fenêtres

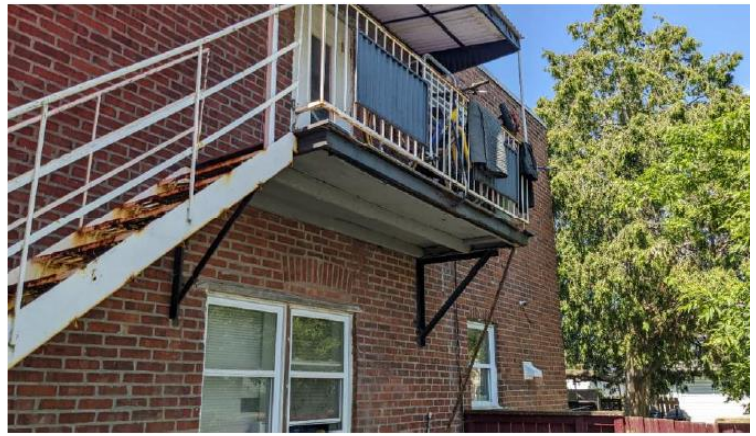
Longues fissures en lézarde

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de GBI

Extraits du rapport

Fissures en lézarde



Balcon mal supporté et modification à la façade droite

Fissures en lézarde

Crépi endommagé

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de GBI

Extraits du rapport

Usure et insalubrité au logement à l’étage

Fissuration dans les cadres de porte

Infiltration d’eau et moisissure

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par GBI

		Coût
1	**Conditions générales spécifiques**	
	Échaffaudage	7 500,00 $
	Sous-total | Conditions générales	7 500,00 $
2	**Démolition**	
	Finis aux plafonds du sous-sol pour traiter le carré de bois et corriger l'ouverture au sol	750,00 $
	Sortie des matériaux	4 000,00 $
	Sous-total | Démolition	4 750,00 $
3	**Béton**	
	Réparation du béton et du crépis à la tête du mur de fondation	6 500,00 $
	Nouvelles bases pour le balcon arrière	3 000,00 $
	Sous-total | Béton	9 500,00 $
4	**Maçonnerie**	
	Ventre de bœuf (reconstruction de la façade latérale gauche)	30 000,00 $
	Travaux correctifs au périmètre	20 000,00 $
	Sous-total |Maçonnerie	50 000,00 $
5	**Métaux**	
	Métaux ouvrés (escalier)	15 000,00 $
	Linteaux	5 000,00 $
	Sous-total | Métaux	20 000,00 $
6	**Bois**	
	Renfort des solives de plancher autour de l'ouverture pour accéder au sous-sol	5 000,00 $
	Traitement du carré de bois	2 500,00 $
	Balcon terrasse	7 500,00 $
	Consolidation du vestibule	2 000,00 $
	Sous-total | Bois	17 000,00 $
30	**Excavation, remblayage et drainage**	
	Mise en œuvre des nouvelles bases pour le balcon arrière	1 500,00 $
	Sous-total | Exc., remblayage et drainage	1 500,00 $
	Sous-total Structure	110 250,00 $

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	**Bâtiment : 139 800 $** **Terrain : 168 100 $**
Prix de vente de la propriété	**Prix: 360 000 $** **Date de la vente: 2021-06-07**

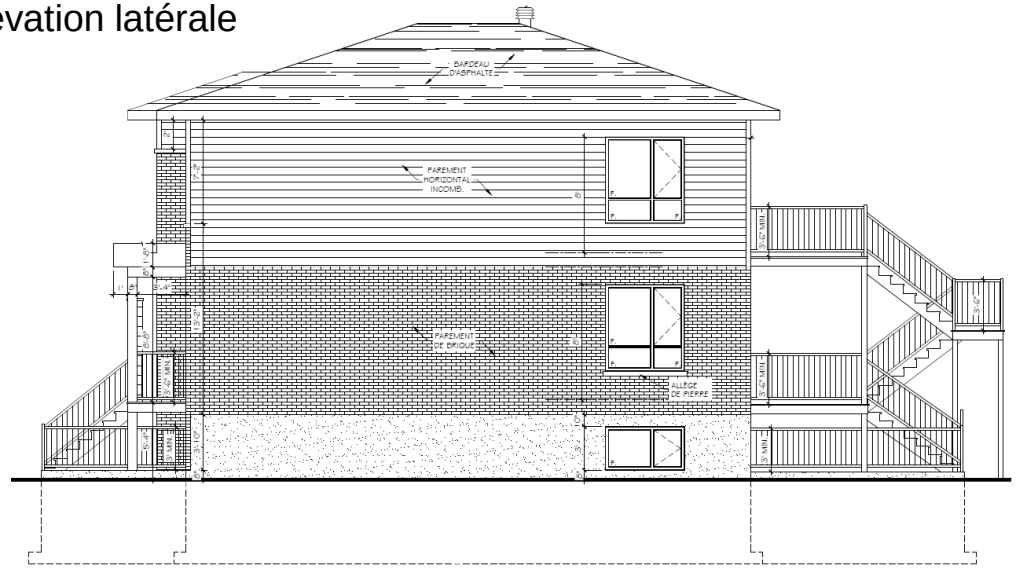
longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

Élévation avant

Élévation latérale

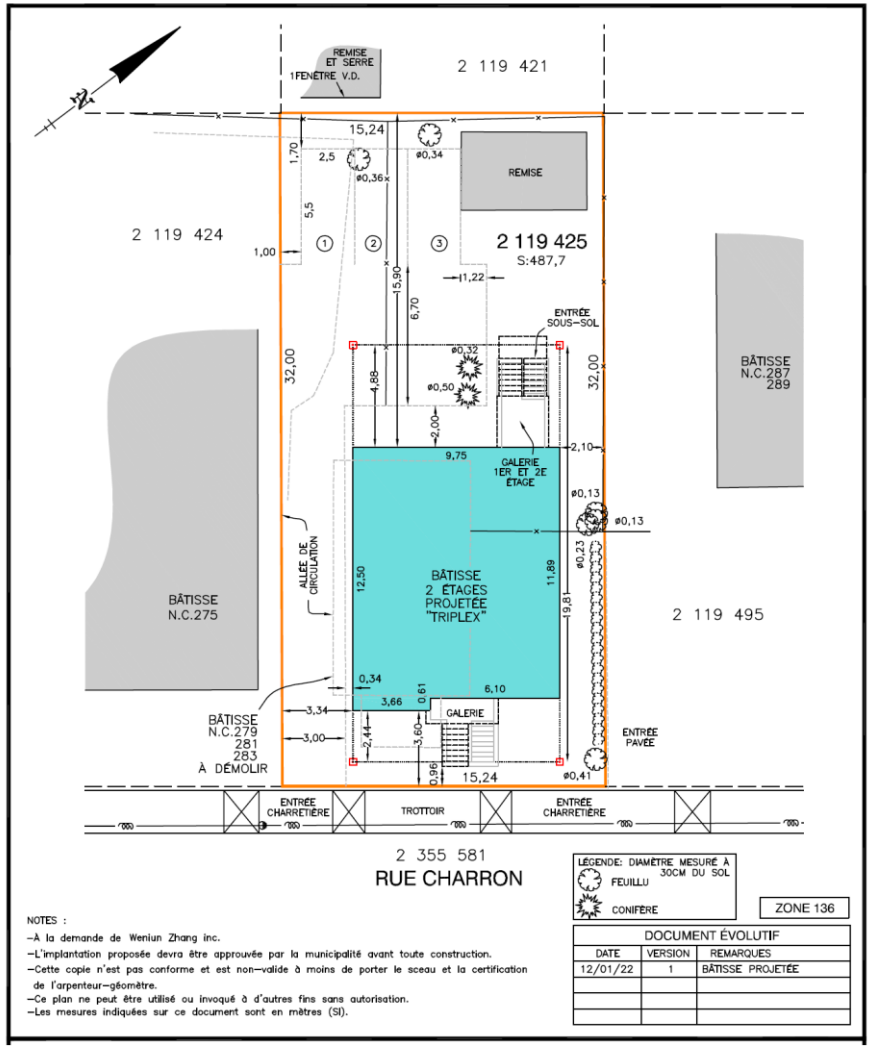


Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée.

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

269, rue Charron

275, rue Charron

Futur projet

287-289, rue Charron

291-293, rue Charron

270-270, rue Charron

276-278, rue Charron

282-284-286, rue Charron

290-292, rue Charron

longueuil

Critères d’évaluation d’une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	**Mauvais à moyen** Déficiences doivent être investiguées d’avantage.
Valeur patrimoniale	**Faible-moyen** Selon le rapport d’expertise, le bâtiment présente une valeur patrimoniale faible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	**Moyen** Le bâtiment ne semble conserver de son apparence d’origine que la volumétrie du corps principal, le parement de briques et certaines ouvertures marquées par des plates-bandes.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	**Moyen** Les modifications au bâtiment, ainsi que le manque d’entretien, contribuent à la détérioration de la qualité de vie du voisinage.
Coût de restauration totale	**228 170,00$**
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	**Faible** Selon les expertises beaucoup de travaux de restauration d’une grande ampleur doivent être effectués sur le bâtiment pour le remettre aux normes et aux goûts d’aujourd’hui.
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 respecte l’alignement des constructions adjacentes; - La construction proposée reprend le gabarit des nouveaux triplex contemporains souvent proposé à travers la Ville; - Trois cases de stationnement sont prévues; - La valeur de construction est estimée à 315 200 $
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Les locataires ont été avisés de la demande de démolition du propriétaire.

longueuil

Recommandation de la DAU

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel et son manque d'entretien;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment causé par la perte de l'intégrité et de l'authenticité des éléments architecturaux;
- Considérant le coût élevé des travaux de restauration.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 279-283, rue Charron, Le Moyne 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° L'architecture doit être exemplaire et unique, tout en s'inscrivant dans la typologie du secteur;

2.2° La proposition architecturale doit présenter des caractéristiques architecturales qui rappel certains éléments du style Boomtown (toit plat, revêtement en brique, parapet);

2.3° Le niveau du rez-de-chaussée, des étages et du toit doit présenter un alignement cohérent avec celui 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 de conseil local du patrimoine

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel et son manque d'entretien;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment causé par la perte de l'intégrité et de l'authenticité des éléments architecturaux;
- Considérant le coût élevé des travaux de restauration.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 279-283, rue Charron, Le Moyne 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° L'architecture doit être exemplaire et unique, tout en s'inscrivant dans la typologie du secteur;

2.2 La proposition architecturale doit présenter des caractéristiques architecturales qui rappel certains éléments du style Boomtown (toit plat, revêtement en brique, parapet);

2.3° Le niveau du rez-de-chaussée, des étages et du toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;

2.4° Le toit plat du projet proposé doit avoir un revêtement de couleur blanche.

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 et son manque d’entretien;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment causé par la perte de l’intégrité et de l’authenticité des éléments architecturaux;
- Considérant le coût élevé des travaux de restauration.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 279-283, rue Charron, Le Moyne 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° L’architecture doit être exemplaire et unique, tout en s’inscrivant dans la typologie du secteur;

2.2 La proposition architecturale doit présenter des caractéristiques architecturales qui rappel certains éléments du style Boomtown (toit plat, revêtement en brique, parapet);

2.3° Le niveau du rez-de-chaussée, des étages et du toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;

2.4° Le toit plat du projet proposé doit avoir un revêtement de couleur blanche;

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. GROULX, Jean-François (2022) *Résumé de visite du bâtiment situé au 279-283 rue Charron, LeMoyne*, Gbi, 42 pages
2. RICHARD, Geneviève (2022) *Étude de l'intérêt patrimonial (GO2022-211),* Gris Orange Inc., 46 pages
3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

longueuil

Merci

longueuil