COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Naomi Lane**

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Date: 11 juillet 2023

longueuil

Plan de présentation

3180, Grande Allée | Saint-Hubert

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

3180, Grande Allée | Saint-Hubert

longueuil

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

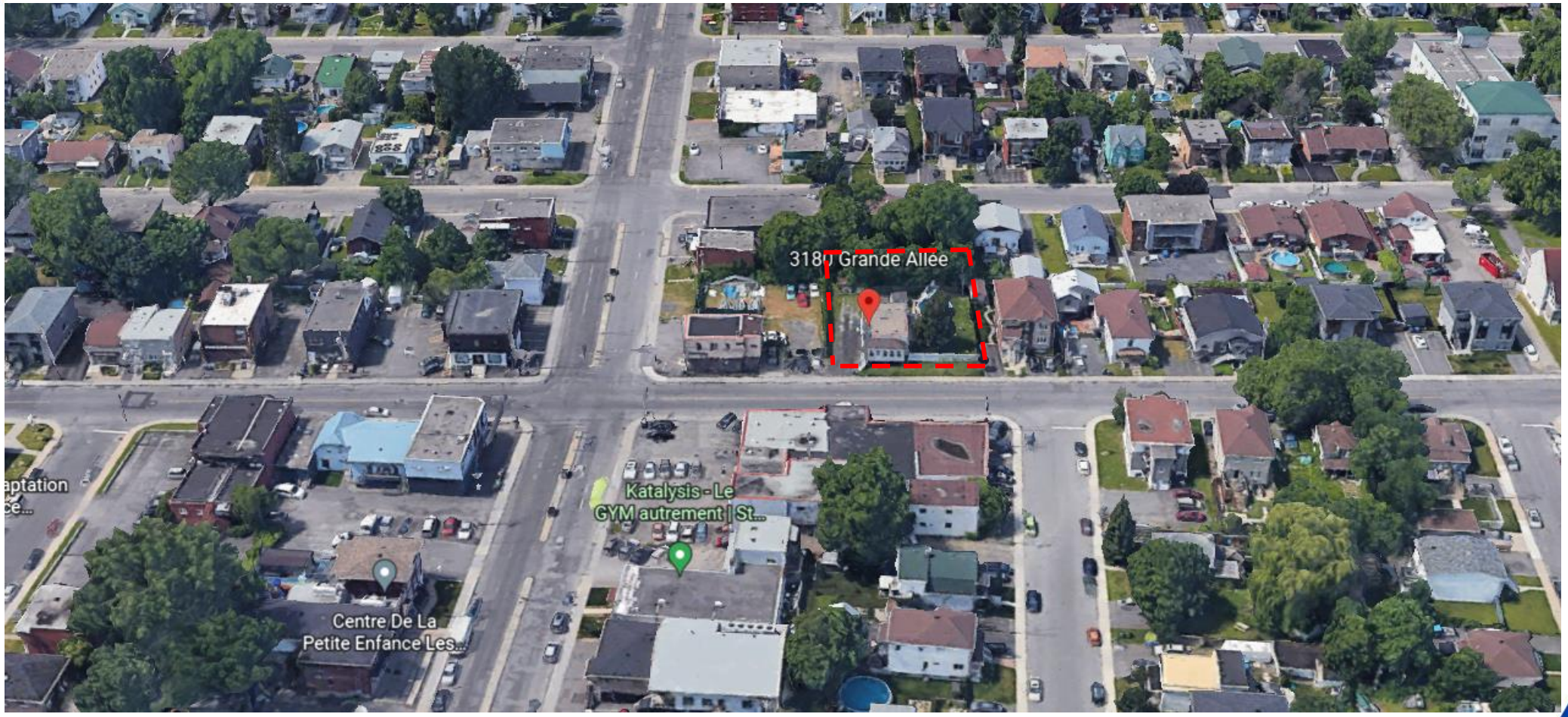
Description du bâtiment existant

Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1925.

longueuil

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

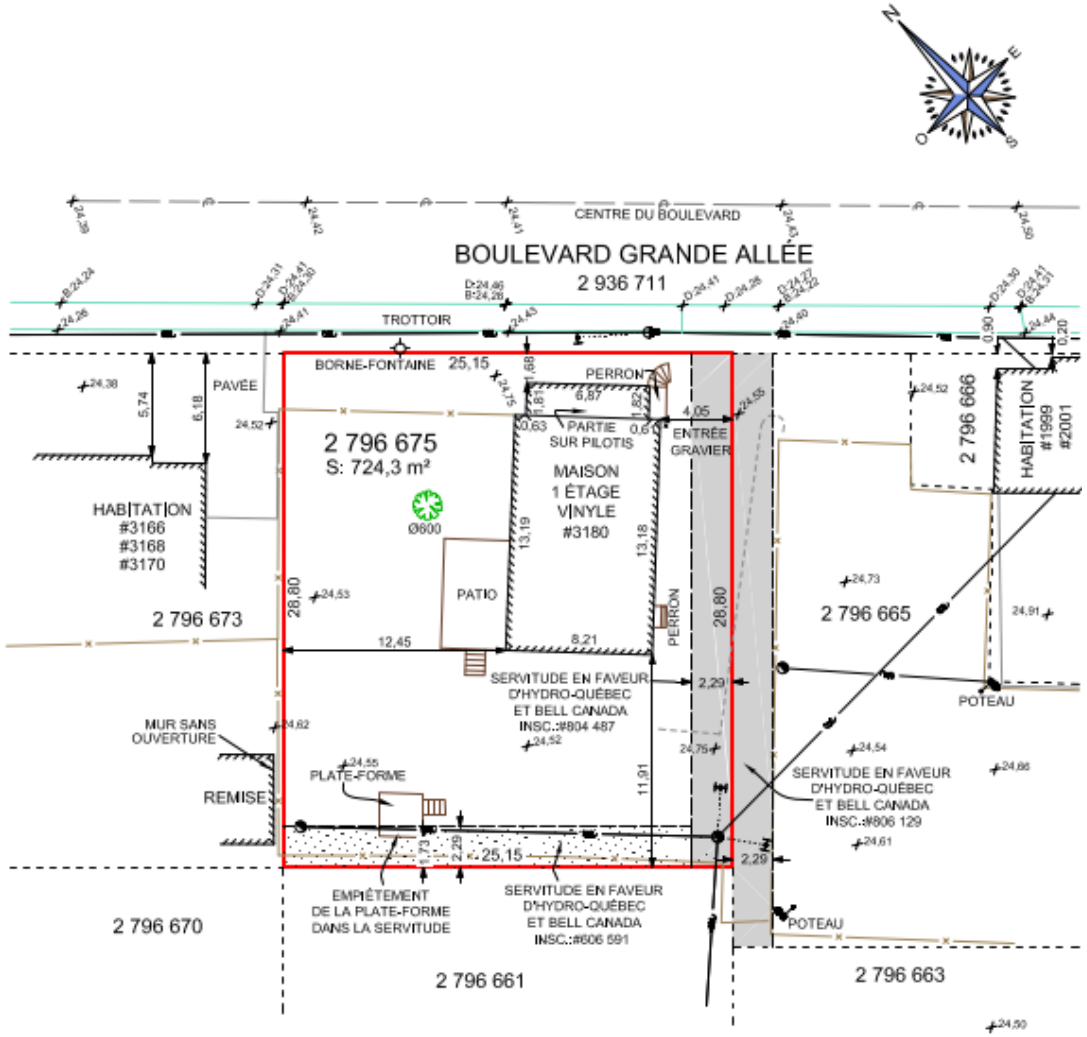
Localisation



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 consultant

Description

- Les propriétaires faisaient vraisemblablement partie des 503 habitants (110 familles) recensées au milieu des années 1920;
- Le bâtiment s’inscrit dans la période de construction dominante du secteur;
- Depuis sa construction, il maintient une vocation résidentielle de type unifamiliale;
- Ajout d’une cave en 1960 et modification du parement extérieur en 1994.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)

2007

2011

2015

2019

2020

2021

Rapports d’expertise

Valeur patrimoniale basée sur l’étude de Gris Orange consultant

Critères d’évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment a été construit en 1925, ce qui correspond à la période de développement dominante du secteur.
Contribution à l’histoire locale	**Faible** Il s’inscrit de manière cohérente dans le développement urbain du territoire demeuré majoritairement rural avec une composante de villégiature jusqu’au début des années 1910.
Degré d’authenticité et d’intégrité	**Moyen** Nous considérons que le niveau d’authenticité est bon, outre le changement évident du parement. Quant à l’intégrité, le bâtiment nous apparaît dans un mauvais état général.
Représentativité d’un courant architectural particulier	**Faible-moyen** Le bâtiment s’inscrit dans la typologie résidentielle unifamiliale du «bungalow» et présente des éléments caractéristiques communs au courant architectural de l’architecture Boomtown.
Contribution à un ensemble à préserver	**Faible** Le bâtiment ne faisait partie d'aucun ensemble résidentiel identifié comme tel.
Conclusion	**Faible** La valeur globale proposée pour le 3180, Grande Allée est faible.

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Critères d’évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment est vacant. Il a été construit en 1925.
Qualité structurale du bâtiment	Extension à l’avant de faible qualité, la structure du rez-de-chaussée est endommagée.
État des principales composantes	Fondation : Présence de fissures, crépi endommagé, présence d’efflorescence. Extérieur : Désordre à l’enveloppe qui n’est pas de nature structurale. Intérieur : Présence de cernes sur des assises, traces de moisissures, présence d’une pente dans les planchers, fissuration importante dans les finis.
Détérioration observée	Endommagement en profondeur des fondations causé par l’exposition aux cycles de gel et de dégel. Structure du plancher et de la toiture ayant une capacité et rigidité insuffisante. Nombreux signes d’infiltrations et de moisissure. Extension improvisée à l’avant.
Conclusion	Selon notre estimation, nous notons que les coûts d’une mise aux normes ne sont pas économiquement viables par rapport à une nouvelle construction.

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Extraits du rapport

Fissuration oblique

Crépi intérieur et efflorescence

Infiltration d’eau

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Extraits du rapport

Cernes au droit des assises

Traces évidentes de moisissure

Poutre maitresse en piètre état

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Extraits du rapport

Fissuration importante dans les plafonds

État général de l’extérieur

Pente dans les planchers

longueuil

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par xxx

01 - Conditions générales	**1 750,00 $**
Laboratoire de contrôle des matériaux	500,00 $
Équipements spécialisés et mobilisation	500,00 $
Ouvrages temporaires	750,00 $
02 - Démolition	**6 000,00 $**
Travaux de démolition sélective résidence	5 000,00 $
Sortie des matériaux	1 000,00 $
03 - Béton	**16 500,00 $**
Injection de fissure (horizon de 10-15ans)	2 500,00 $
Travaux de réfection (horizon de 10-15ans, 400pi²)	14 000,00 $
Nouvelles fondations pour l'extension (murs au gel)	7 500,00 $
04 - Maçonnerie / Stuc	**0,00 $**
S/O	
05 - Métaux	**7 500,00 $**
Axe central	7 500,00 $
06 - Bois, plastique et composite	**20 000,00 $**
Charpente de bois, terrasse et renforts de plancher (renforts)	20 000,00 $
30 - Excavation et remblayage, drainage	**35 900,00 $**
Mobilisation	500,00 $
Drain français et imperméabilisation (incluant excavation et remblayage)	35 400,00 $
Structure Sous-total	**87 650,00 $**

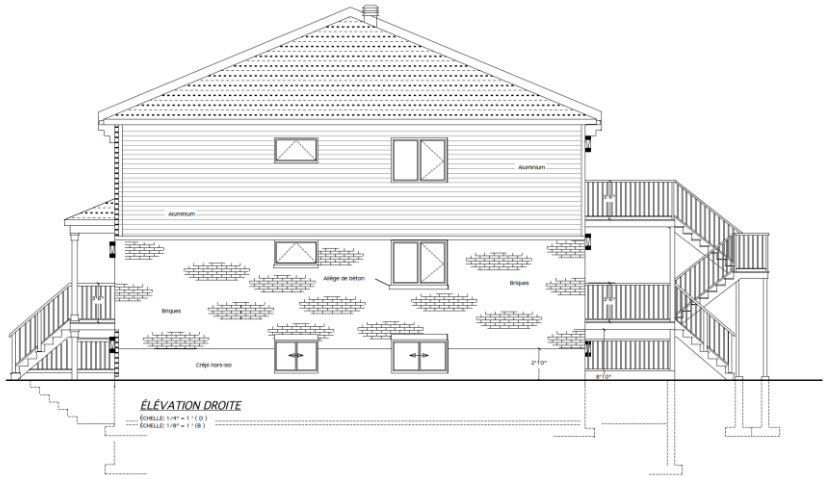
87 650 $

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	**Bâtiment : 39 100 $** **Terrain : 289 700 $**
Prix de vente de la propriété	**Date de la vente: En cours**

longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

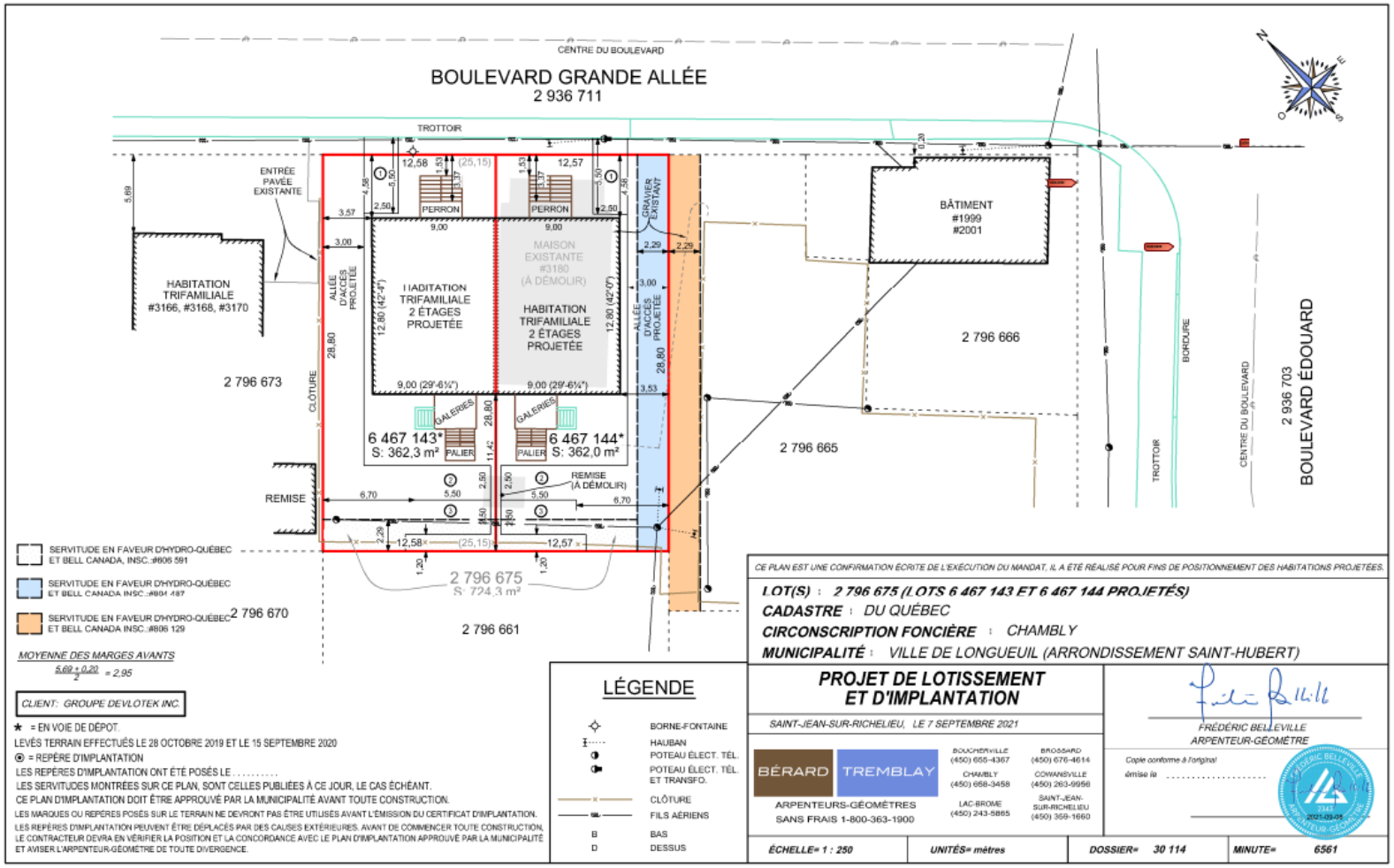
Description

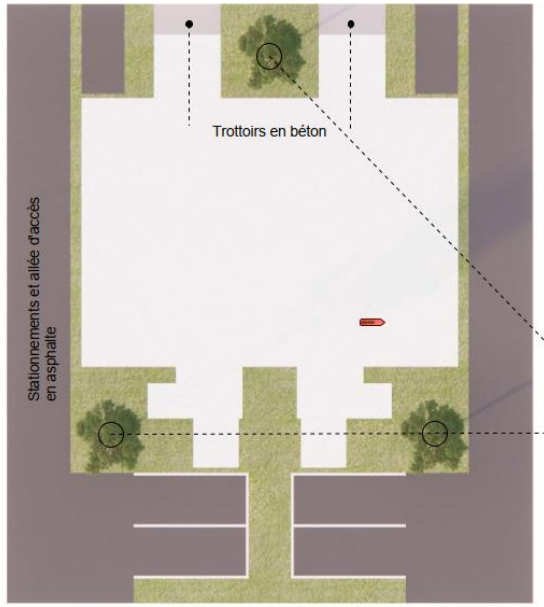


Le projet consiste à construire deux habitations trifamiliales de structure jumelée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé





Arbres à grand déploiement

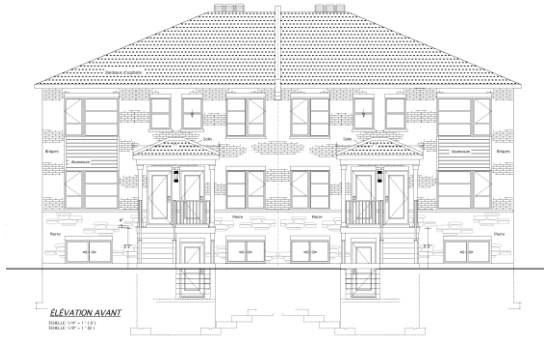
longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

3200-3204, Grande Allée

1999-2003, boulevard Édouard



Futur projet

3166-3170, Grande Allée

3156-3158-3160, Grande Allée

3201-3205, Grande Allée

3171, Grande Allée

3149, Grande Allée

3141-3143, Grande Allée

longueuil

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	**Mauvais** Le bâtiment est vacant, selon les photos, depuis 2020 et semble être en mauvais état.
Valeur patrimoniale	**Faible** Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente une valeur patrimoniale faible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	**Faible-moyen** Le bâtiment ne semble conserver de son apparence d'origine que la volumétrie du corps principal et sa couronne.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	**Faible** Les détériorations observées, le placardage des ouvertures et le manque d'entretien contribue à la détérioration de la qualité de vie du voisinage.
Coût de restauration totale	**87 650 $**
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Selon le rapport d'expertise, les coûts d'une mise aux normes ne sont pas économiquement viables par rapport à une nouvelle construction.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	- habitation trifamiliale de structure jumelée; - le bâtiment est dans la moyenne des marges des bâtiments de chaque côté; - l'architecture est un volume rectangulaire avec un toit en pente et un revêtement en maçonnerie et déclin; - l'aménagement prévoit 6 cases de stationnement, 2 en marge avant et 4 en marge arrière; - 1 400 000 $
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le bâtiment est actuellement vacant.

longueuil

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel et son manque d'entretien;
- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment causée par la perte de l'intégrité et de l'authenticité des éléments architecturaux;
- CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3180, Grande Allée, dans l'arrondissement de Saint-Hubert, 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 la condition suivante :

2.1° la volumétrie, telles la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, doit s'harmoniser à celle 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 conseil local du patrimoine

- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel et son manque d'entretien;
- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment causée par la perte de l'intégrité et de l'authenticité des éléments architecturaux;
- CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3180, Grande Allée, dans l'arrondissement de Saint-Hubert, 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 volumétrie, telles la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, doit s'harmoniser à celle des bâtiments environnants;

2.2° le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé doit proposer deux duplex de structure jumelée;

2.3° un maximum de 1 case de stationnement par logement doit être aménagé sur le terrain et celle-ci doit être située en marge avant afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur;

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 causée par la perte de l’intégrité et de l’authenticité des éléments architecturaux;
- CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation du sol proposé ne s’intègre pas adéquatement au voisinage.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3180, Grande Allée, dans l'arrondissement de Saint-Hubert, 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 volumétrie, telles la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, doit s’harmoniser à celle des bâtiments environnants;

2.2° le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé doit proposé deux duplex de structure jumelée;

2.3° un maximum de 1 case de stationnement par logement doit être aménagé sur le terrain et celle-ci doit être située en marge avant afin de limiter le phénomène d’îlot de chaleur;

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 3180 Grande-Allée, Saint-Hubert,* Gbi, 29 pages
2. RICHARD, Geneviève (2022) *Étude de l'intérêt patrimonial*, Gris Orange consultant, XX pages
3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

longueuil

Merci

longueuil