COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Isabelle Bastien**

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

4 juillet 2022

Plan de présentation

363, rue Leblanc Est | 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

Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition

363, rue Leblanc Est | Vieux-Longueuil

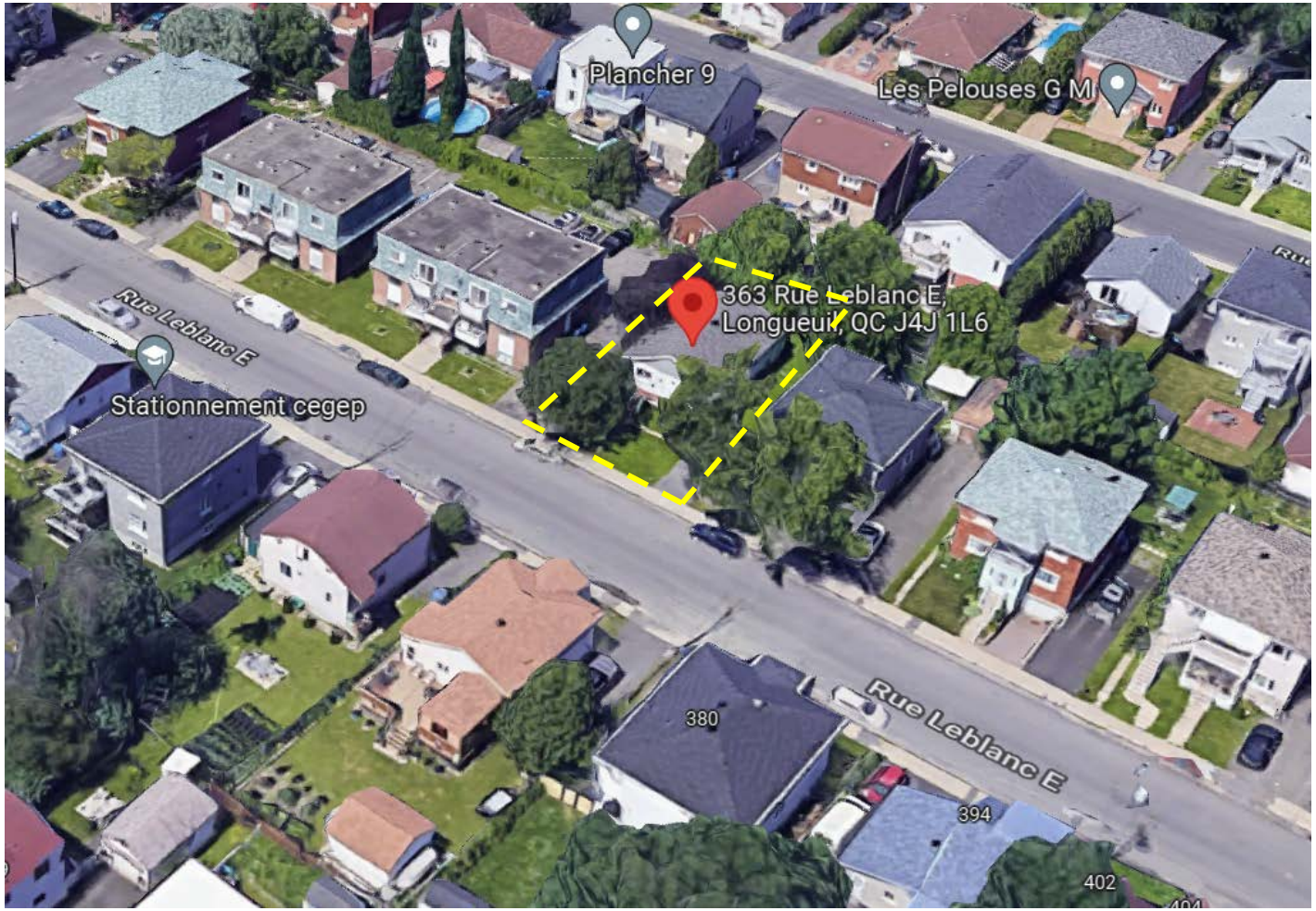
Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition d’immeuble

Description du bâtiment existant

Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1948.

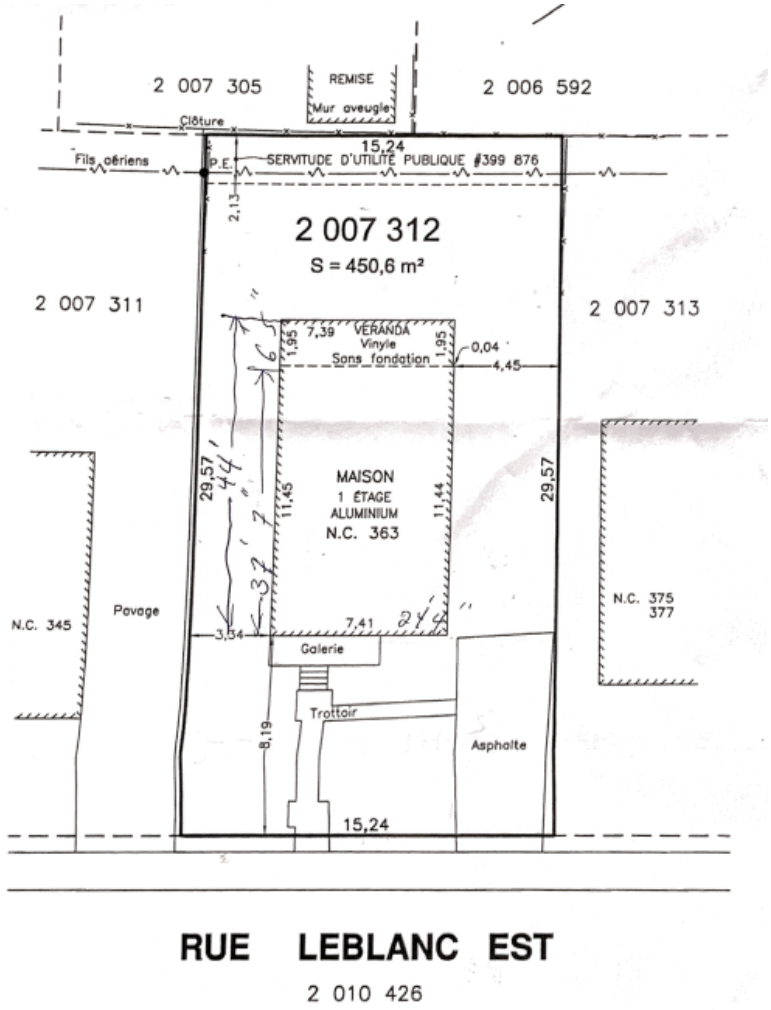
Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition d’immeuble

Localisation



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

Implantation



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

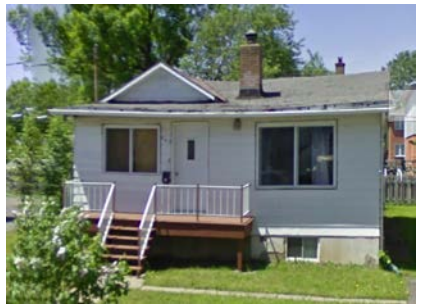
Historique de l’immeuble

Description

- Bâtiment construit dans les années 1940, époque à laquelle les habitations entraient dans la nouvelle ère des bâtiments avec sous-sol;
- À l’époque, les habitations étaient souvent conçues sans plan de base sur un carré de maçonnerie. D’ailleurs, un plan de construction d’origine de ce bâtiment n’a pas été trouvé et le bâtiment ne respectait pas les normes de construction de l’époque quant aux fondations (utilisation des blocs de béton plutôt que du béton coulé);
- Le bâtiment a subi de nombreux travaux ayant modifié son apparence d’origine.

Évolution du bâtiment (selon Google Street View)

2007



2009

2012

2014

2015

2020

Rapports d’expertise

Valeur patrimoniale basée sur l’étude d’Asselin architecture inc.

Critères d’évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1948.
Contribution à l’histoire locale	Aucun évènement important associé au bâtiment. Aucune caractéristique d’origine d’intérêt historique.
Degré d’authenticité et d’intégrité	Authenticité altérée par les nombreuses modifications autant à l’extérieur qu’à l’intérieur. Intégrité du bâtiment altérée par plusieurs travaux non conformes réalisés au fils du temps.
Représentativité d’un courant architectural particulier	Typologie typique des chalets et maisons des années 1940 préfigurant les « bungalows américains ». Le style architectural est quelconque et n’a rien de particulier ou remarquable.
Contribution à un ensemble à préserver	Aucune uniformité sur la rue : les gabarits, les styles architecturaux et les époques de construction sont assez variables. La petite dimension de la maison est dissonante avec son voisinage.
Conclusion	Le bâtiment n’a ni valeur historique, architecturale ou patrimoniale.

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’Eyespect inc.

Critères d’évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Bâtiment désuet présentant plusieurs déficiences importantes et dont plusieurs travaux ont mal été effectués, ce qui demande plusieurs correctifs.
Qualité structurale du bâtiment	L'intégrité de la fondation est menacée et les dommages d’ordre structurels peuvent s'étendre à l'ensemble de la maison. Pourriture observée à plusieurs endroits et certaines solives affectés par un feu. Manque de support et instabilité des poutres et colonnes du sous-sol. Dénivelé important du plancher du rez-de-chaussée indiquant des problèmes structurels.
État des principales composantes	Fondations en bloc de béton : fissures extérieures et intérieures, signes d’humidité, déformation vers l’intérieur, signes de condensation et/ou infiltrations d’eau. Toiture de la véranda: structure affaiblie, présence de pourriture. Revêtement extérieur : Quelques réparations requises. Ouvertures: Interventions requises sur plusieurs portes extérieures et fenêtres âgées à changer. Véranda : Très endommagée, à remplacer en totalité. Plomberie et électricité: Systèmes désuets et plusieurs réparations requises. Isolation : Comble mal isolé (isolation insuffisante et mauvaise installation). Murs intérieurs : Gypse endommagé au sous-sol et rez-de-chaussée par des signes d’infiltrations d’eau.
Détérioration observée	Voir les extraits photo du rapport.
Conclusion	Certaines composantes de la maison présentent des déficiences importantes à faire corriger et certaines expertises supplémentaires seraient nécessaires afin de valider la présence de problématiques supplémentaires.

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’Eyespect inc.

Extraits du rapport

Exemples de déficiences visibles sur les fondations

Taches noires ressemblant à de la moisissure

Pourriture sèche sur les solives de rive

Pourriture sèche sur les poteaux et colonnes, appuis instables

Nombreuses fissures extérieures et intérieures

Efflorescence dans le sous-sol

Traces de feu sur certaines solives

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’Eyespect inc.

Extraits du rapport

Exemples de déficiences visibles sur les ouvertures

Fenêtres désuètes au coefficient thermique faible

Murs intérieurs cernés par des signes d’infiltration d’eau

Porte à remplacer

Neige atteignant le cadre des fenêtres de sous-sol pouvant causer des dégâts dans les murs (infiltration d’eau)

Rapports d’expertise

Coûts de restauration selon l’estimation effectuée par Les constructions et rénovations For-Mar inc.

Critères	Coût
Fondations : soulèvement maison, fondations à démolir, nouvelles fondations excavation et remblaiement	76 200 $
Matériaux : Bois, contre-plaqué, gypse, coupe-vapeur, etc.	7 000 $
Restauration extérieure : recouvrement murs, rampes, portes et fenêtres, gouttières	23 300 $
Restauration intérieure : menuiserie, murs, peinture, carrelage, cuisine et salle de bain, finitions, planchers, balayeuse centrale, miroir salle de bain	77 390 $
Équipements : plomberie et électricité, chauffage	59 300 $
Isolation	6 600 $
Terrain : Terrassement et asphalte, clôture	18 500 $
Total	**268 290 $***

* Coût corrigé : Le coût total de 258 190$ inscrit dans le rapport d’expertise est erroné. L’addition de tous les coûts équivaut à 268 290$.

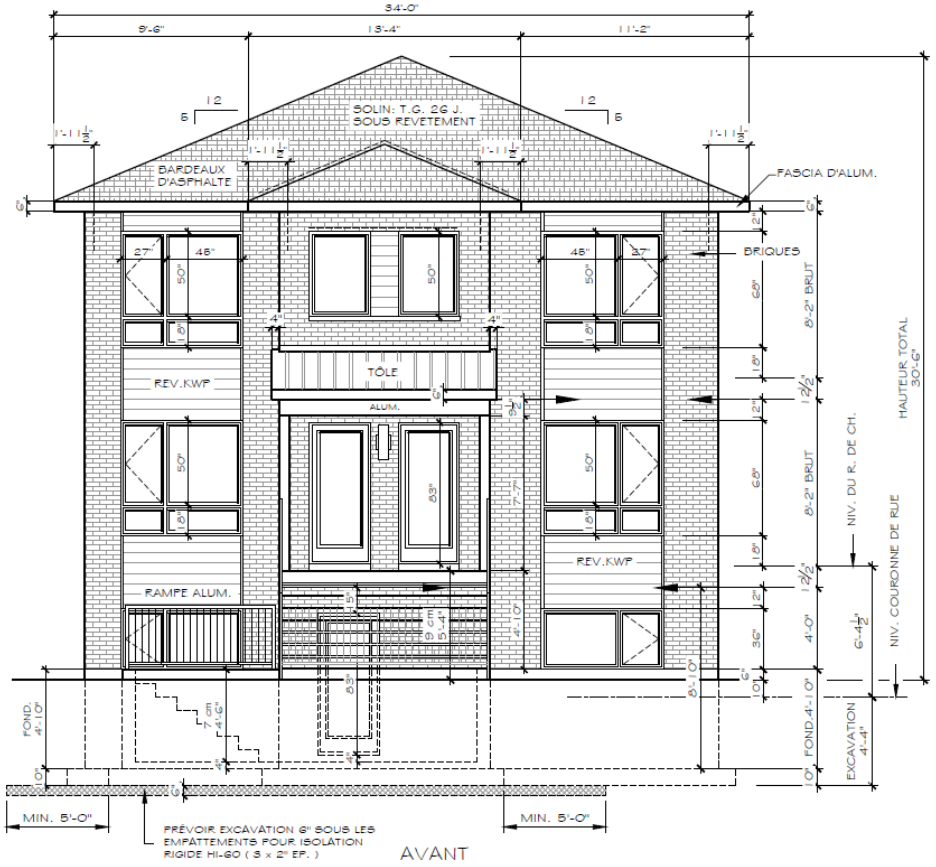
Valeur au rôle d’évaluation 2022-2023-2024	**Bâtiment : 72 400 $** **Terrain : 202 800$**
Prix de vente	**Prix de vente : 388 000$** **Date de vente : 2021-10-28**

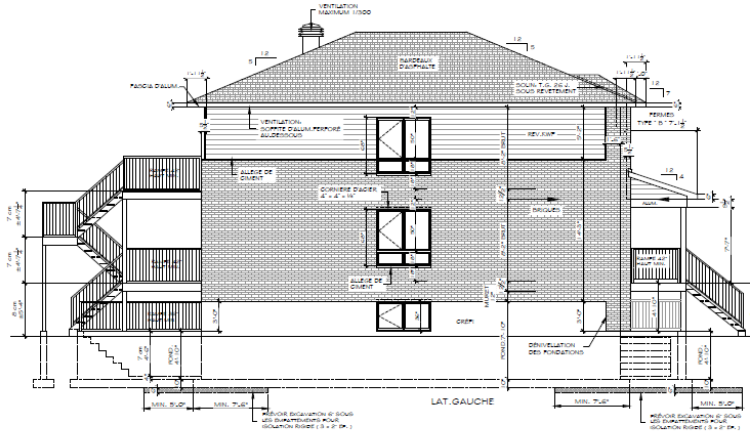
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

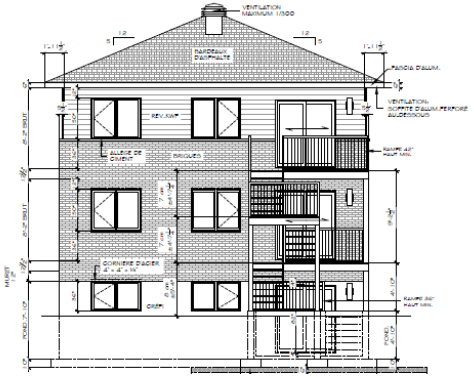
Description

SUPERFICIES DES REVÊTEMENTS
AVANT

MAÇONNERIE		REV.LÉGER		TOTAL
pi.ca.		pi.ca.		pi.ca.
313	76%	101	24%	414



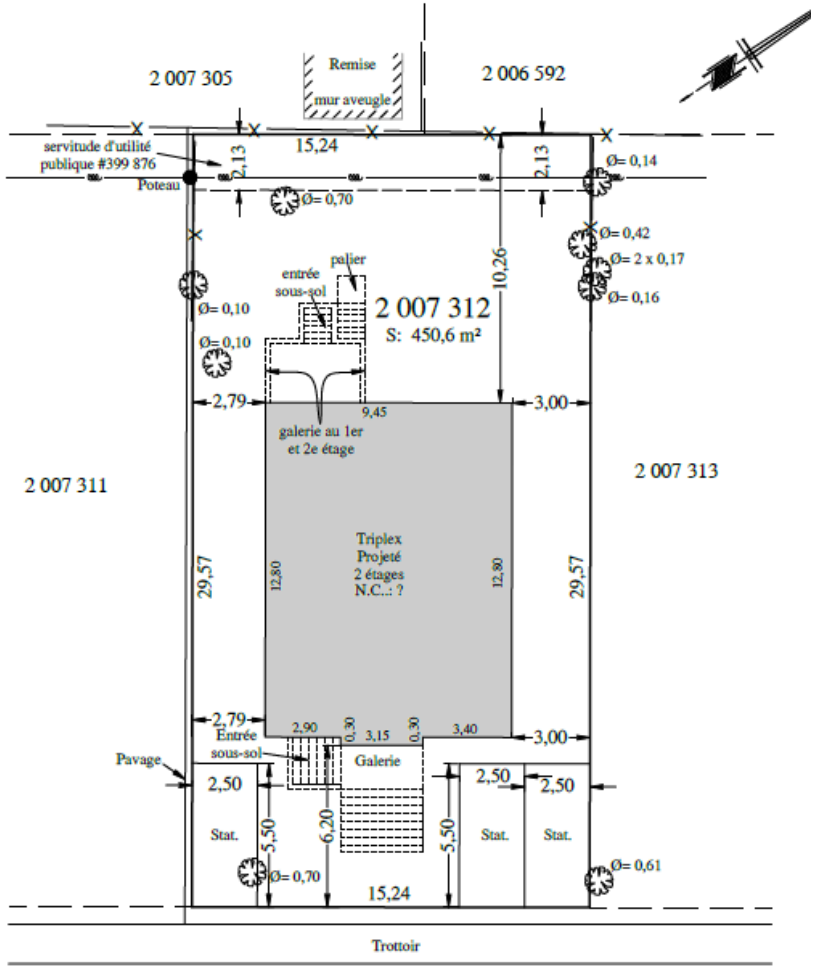




Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée.

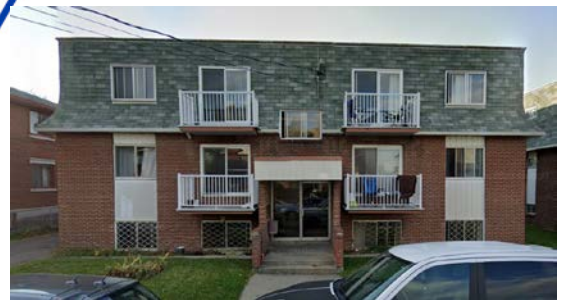
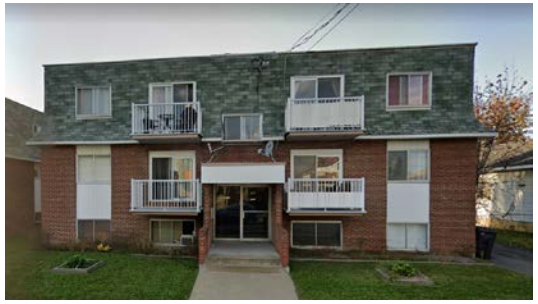
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l’aménagement du terrain proposé

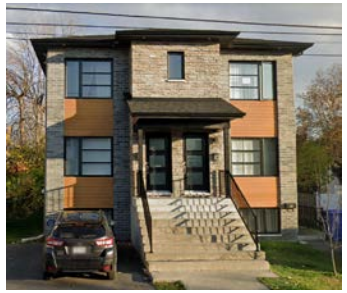
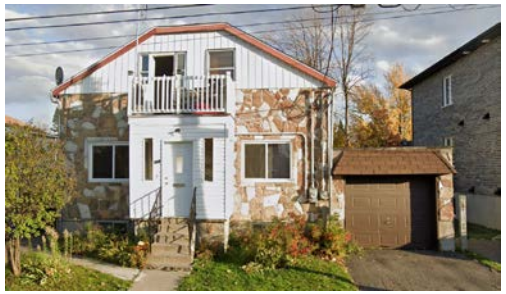


Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

Rue Leblanc Est

Critères d’évaluation d’une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Détérioration avancée.
Valeur patrimoniale	Faible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne (le toit a complètement changé d’orientation).
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyenne (le bâtiment est inoccupé ce qui cause un manque d’entretien sur le terrain.)
Coût de restauration totale	**268 290 $**
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	La possibilité est faible, car le bâtiment présente des déficiences majeures au niveau de la fondation et de la structure. Plusieurs défauts de rénovations ont été relevés durant l’inspection.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	L’utilisation du sol prévoit la construction d’une habitation trifamiliale de structure isolée de 2 étages. On retrouve des bâtiments de plus grand gabarit dans l’environnement immédiat du terrain visé. L’architecture est contemporaine. L’aménagement du terrain comprend 3 cases de stationnement situées en marge avant, du gazon et la plantation d’arbre tel que requis par la règlementation. La valeur estimée est de 615 000 $.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun (bâtiment vacant)

Recommandation de la DAU

Avis

- Considérant l'état de détérioration avancée de la résidence visée;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la maison unifamiliale;
- Considérant que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiquée au rôle d'évaluation;
- Considérant qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur tel que des duplex, triplex et multifamiliaux.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 363, rue Leblanc Est, 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° La proposition architecturale devra présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;

2.2° La volumétrie, telles la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, devra s'harmoniser à celle des bâtiments environnants.

2.3° L'aménagement du terrain doit prévoir la réduction maximale des surfaces asphaltées;

3° Pendant toute la durée des travaux de démolition, le titulaire de l'autorisation de démolition doit assurer la propreté du domaine public adjacent au terrain sur lesquels les travaux sont effectués, 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.

4° Une garantie financière de 5 000 $ est exigée comme condition de délivrance du certificat d'autorisation pour assurer le respect de ces conditions. En cas de défaut du titulaire du certificat d'autorisation de respecter l'une ou l'autre de ces conditions, 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

Avis

- Considérant l’état de détérioration avancée de la résidence visée;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la maison unifamiliale;
- Considérant que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l’immeuble indiquée au rôle d’évaluation;
- Considérant qu’il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur tel que des duplex, triplex et multifamiliaux.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 363, rue Leblanc Est, 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° La proposition architecturale devra présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d’insertion;

2.2° La volumétrie, telles la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, devra s’harmoniser à celle des bâtiments environnants.

2.3° L’aménagement du terrain doit prévoir la réduction maximale des surfaces asphaltées;

3° Pendant toute la durée des travaux de démolition, le titulaire de l'autorisation de démolition doit assurer la propreté du domaine public adjacent au terrain sur lesquels les travaux sont effectués, 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.

4° Une garantie financière de 5 000 $ est exigée comme condition de délivrance du certificat d'autorisation pour assurer le respect de ces conditions. En cas de défaut du titulaire du certificat d’autorisation de respecter l’une ou l’autre de ces conditions, 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. ASSELIN, Mireille. (2022) *Avis professionnel – valeur patrimoniale*, Asselin Architecture inc., 3 pages
2. (2022) *Soumission*, Les constructions et rénovations For-Mar inc., 2 pages
3. PINSONNEAULT, Félix. (2022) *Rapport d'inspection,* Inspecteur en bâtiment Eyespect inc., 106 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci