COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Date: 25 avril 2023

longueuil

Plan de présentation

3910, rue Rideau

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

3910, rue Rideau | Saint-Hubert

longueuil

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

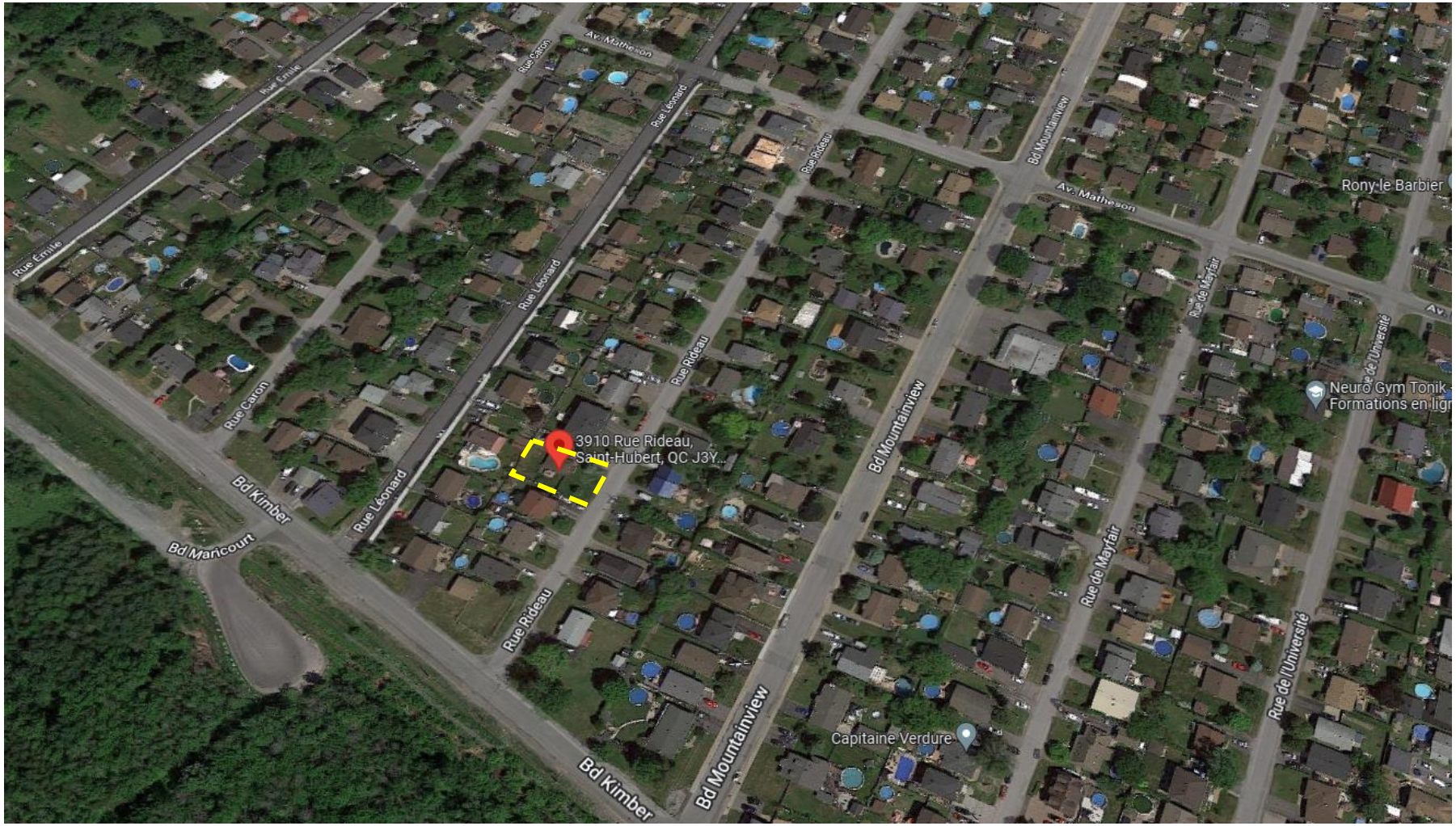
Description du bâtiment existant

Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1950.

longueuil

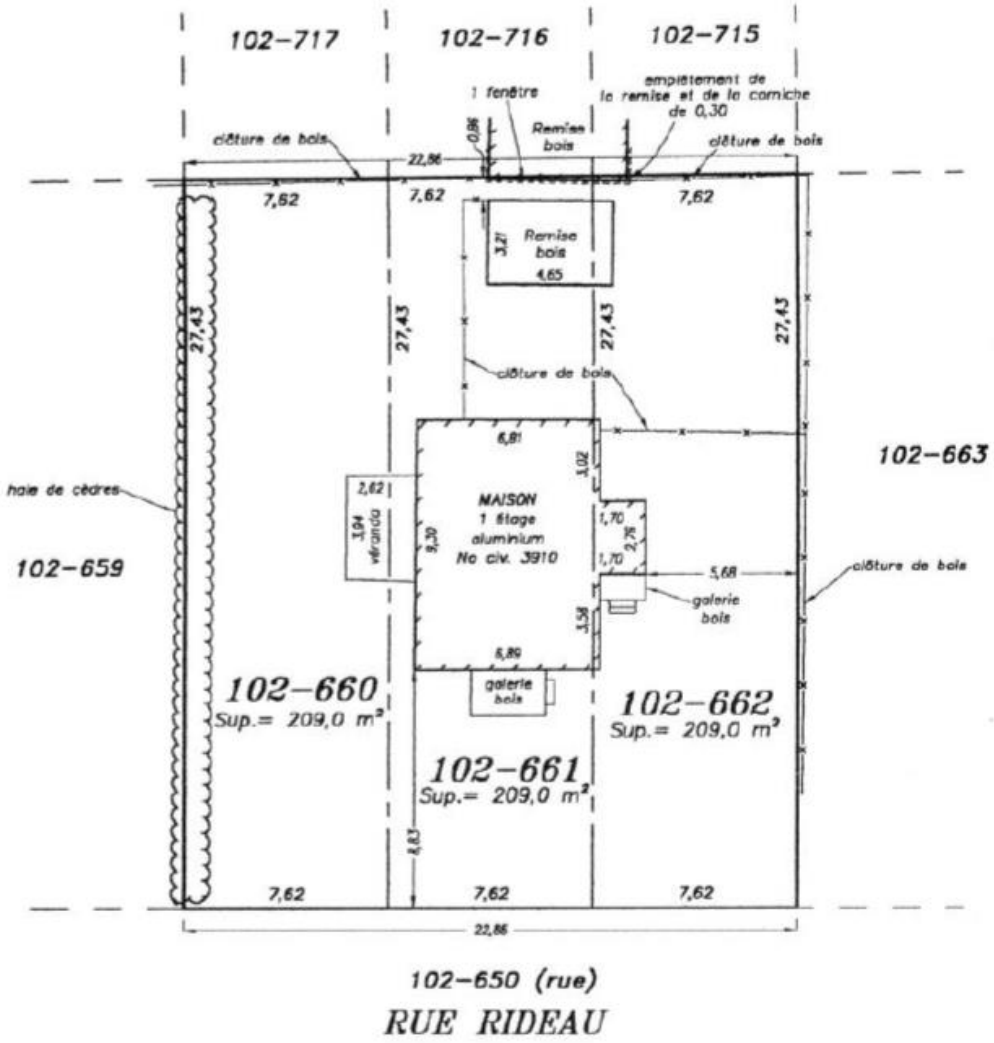
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Stantec Experts-conseils ltée

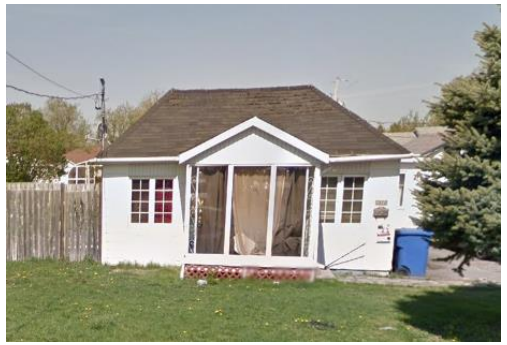
Description

- Le bâtiment a été construit en 1950.
- L’édifice comporte un étage, d’une superficie approximative de 733 pieds carrés.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)

2009

2011



2015

2022

longueuil

Rapports d’expertise

Valeur patrimoniale basée sur l’étude de Stantec Experts-conseils ltée

Critères d’évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1950.
Contribution à l’histoire locale	Aucun évènement ou personnage historique s’y rapportant n’ont été répertoriés comme propriétaire et/ou résident du site d’étude.
Degré d’authenticité et d’intégrité	Bien que le bâtiment soit intègre à sa construction initiale, le mauvais état du bâtiment causé par un manque évident d’entretien ne permettrait pas à un nouvel acheteur de jouir de son logement sans rénovations majeures.
Représentativité d’un courant architectural particulier	Le bâtiment à l’étude ne témoigne pas d’un courant architectural renommé de cette époque. L’aménagement intérieur du bâtiment n’est pas lui non plus témoin d’un mouvement de design reconnu au courant des années 1950.
Contribution à un ensemble à préserver	L’absence de représentation d’un mouvement architectural ou évènement historique d’importance, le bâtiment situé au 3910, rue Rideau ne contribue pas à un ensemble à préserver.
Conclusion	En conclusion, avec l’analyse des cinq valeurs patrimoniales, en plus de l’absence de toute citation patrimoniale du bâtiment ou de son milieu d’insertion et d’aucune mention historique ou patrimoniale du site dans un document de planification, nous émettons un avis favorable à la démolition du bâtiment situé au 3910, rue Rideau.

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Développement Urbain

Critères d’évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment est en mauvais état et a atteint sa durée de vie utile.
Qualité structurale du bâtiment	La pente de toiture, de forme particulière, s’affaisse à l’arrière du bâtiment ce qui met la rigidité structurale en péril. Fléchissements au niveau des poutrelles de la toiture démontrent des problématiques structurales causées par le poids de la glace et la neige accumulée l’hiver.
État des principales composantes	La fondation est en bloc de béton. Les blocs ont des joints dont le mortier à plusieurs faiblesses et est parfois inexistant.
Détérioration observée	Infiltrations d’eau à plusieurs endroits dans le bâtiment. Le revêtement extérieur est en mauvais état et laisse paraître le bois de la structure à certains endroits.
Conclusion	Rien ne peut être récupéré au niveau de ce bâtiment et encore moins rénové. Même s’il y avait une volonté de conserver le tout, les fondations et la structure sont en mauvais état.

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Développement Urbain

Extraits du rapport

Infiltrations d’eau

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Développement Urbain

Extraits du rapport

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Développement Urbain

1-Dénuder la structure, enlèvement des blocs de béton, stabilisation de la structure, excavation et fondation 139 653,97 $

2-Structure incluant la toiture 159 605,44 $

3-Portes et fenêtres 32 963,93 $

4-Électricité 18 133,50 $

5-Plomberie 23 659,72 $

6-Divers 28 158,83 $

Total général 402 175,39 $ plus les taxes (462 401,16$)

462 401,16$

Ce montant ne comprend pas l'achat de la propriété, de la mobilisation de l'entrepreneur, les contingences et le profit de l'entrepreneur général.

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	**Bâtiment : 59 000$** **Terrain : 175 700$**
Prix de vente de la propriété	**Prix: 145 000$** **Date de la vente: 2017-07-18**

longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

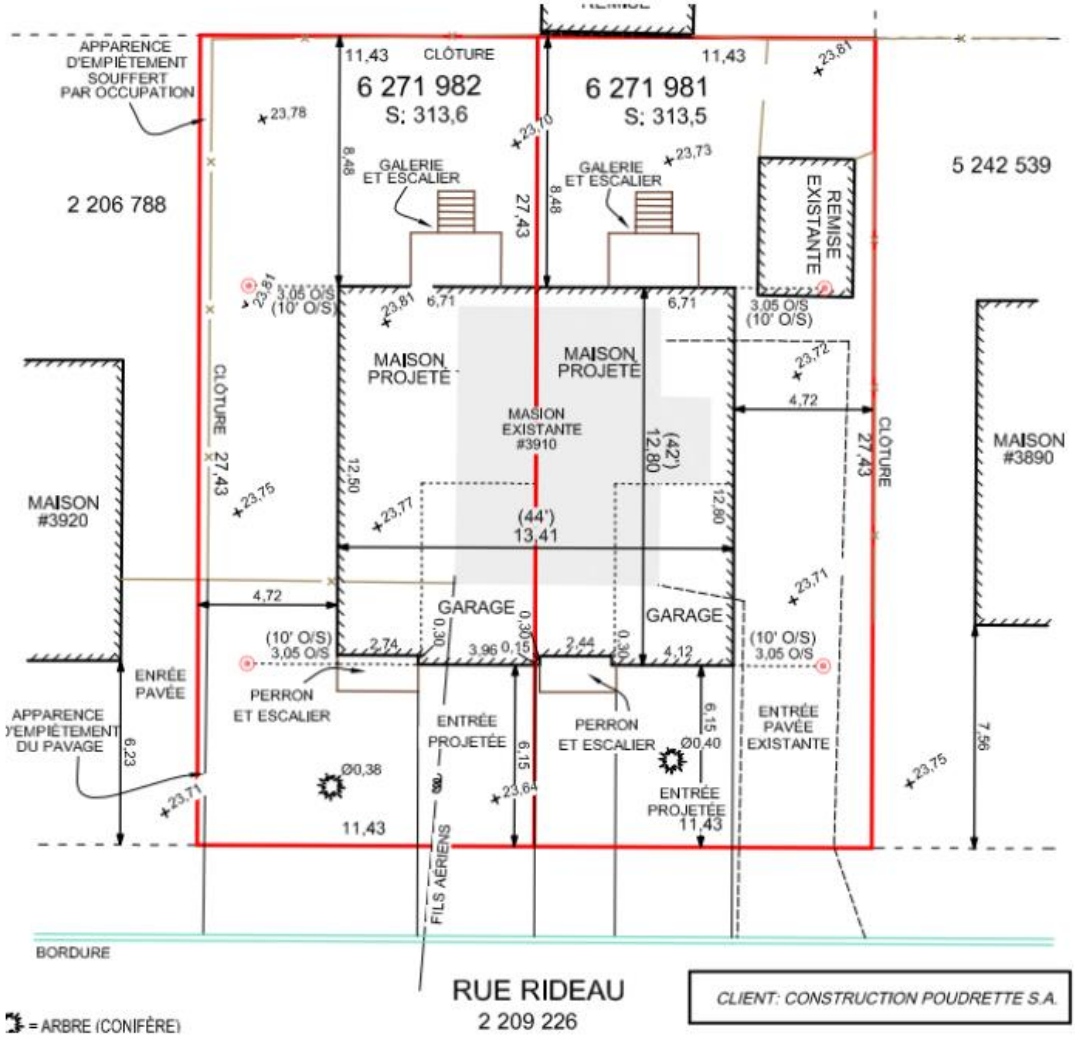
Description

Le projet consiste à construire deux habitations unifamiliales de structure jumelée

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

3920

Bâtiment proposé

3890 et 3880

3860

Rue Rideau

3925

3919

Construction d'une habitation unifamiliale de structure isolée

3915

3897-3895 et 3885-3883

longueuil

Critères d’évaluation d’une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	**Faible.** Selon le rapport d’expertise, le bâtiment est en si mauvais état, notamment au niveau des fondations et de la structure, qu’il ne peut être récupéré ou rénové.
Valeur patrimoniale	**Aucune.** Selon le rapport d’expertise, le bâtiment ne possède pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	**Faible.** Selon le rapport d’expertise, le bâtiment est intègre à sa construction initiale.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	**Faible.** Le rapport d’expertise mentionne cependant des risques d’occupation clandestine.
Coût de restauration totale	**462 401,16 $**
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	**Faible.** Selon le rapport d’expertise, les coûts de restauration du bâtiment excèdent de beaucoup la valeur de l’immeuble, soit près du double.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Construction de deux habitations unifamiliales; • Structure jumelée; • Architecture contemporaine; • Le stationnement sera aménagé en cour avant et les espaces libres feront l’objet d’un aménagement paysager; • 1 200 000 $, incluant les terrains.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	**Aucun.** Le bâtiment est vacant.

longueuil

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiquée au rôle d'évaluation.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3910, rue Rideau, dans l'arrondissement 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° Les entrées principales devront être au niveau du sol;

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;
- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l’immeuble indiquée au rôle d’évaluation.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3910, rue Rideau, dans l'arrondissement 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° Les entrées principales devront être au niveau du sol;

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. ROULEAU, Marc (2022). Demande de démolition d’un bâtiment. *Développement urbain.* 46 pages.
2. POTVIN, Steve (2022). Expertise sur la valeur patrimoniale du bâtiment situé au 3910 rue Rideau. *Stantec Experts-Conseils ltée.* 2 pages.
3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

longueuil

Merci

longueuil