

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Maxime Lanthier**

**Direction de l'aménagement et de l'urbanisme**

12 juillet 2022

# Plan de présentation

50, rue King-Edward | Le Moyne

**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

50, rue King-Edward | Le Moyne

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

## Description du bâtiment existant



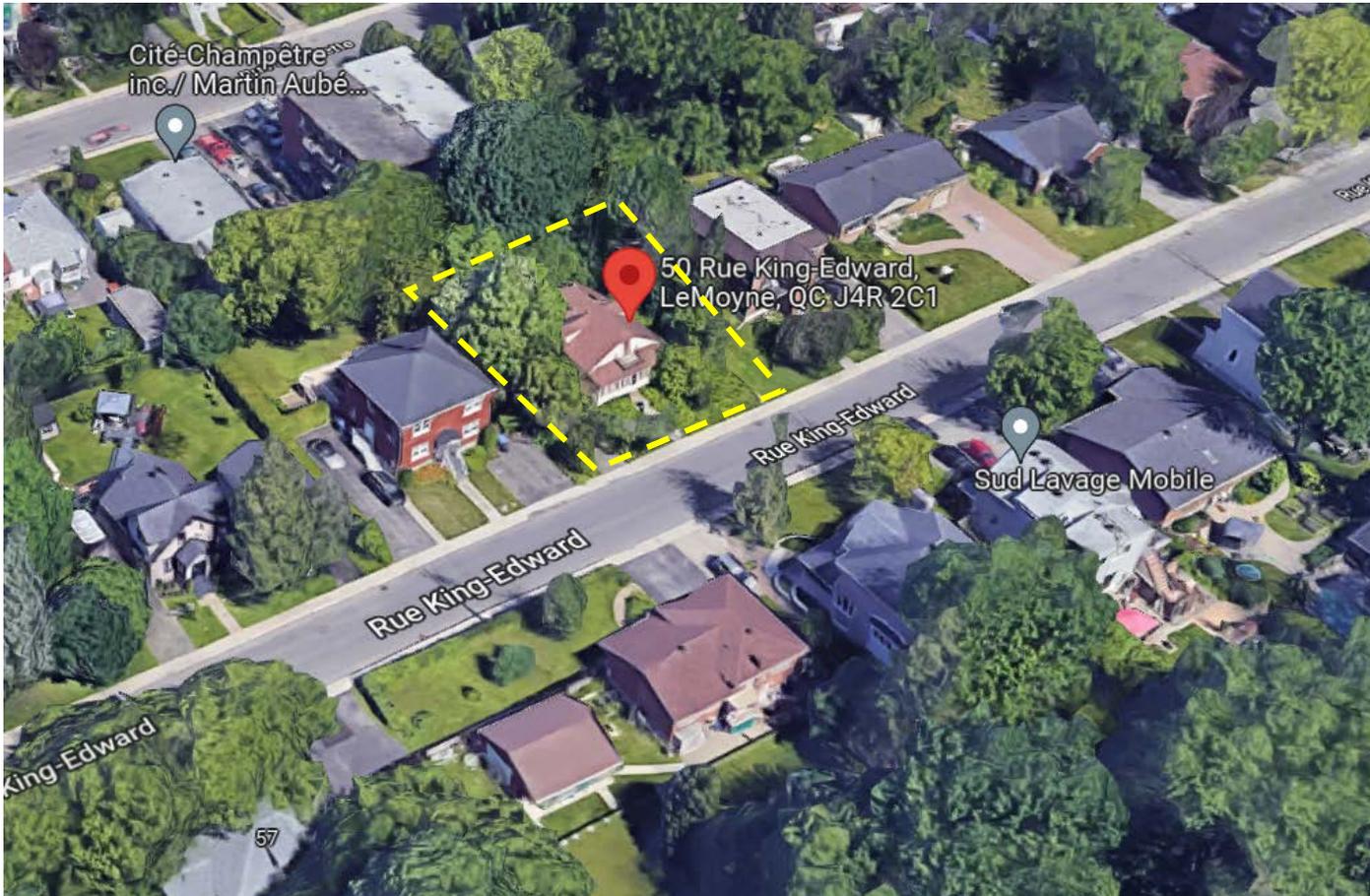
50, rue King-Edward | Le Moyne



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1946.

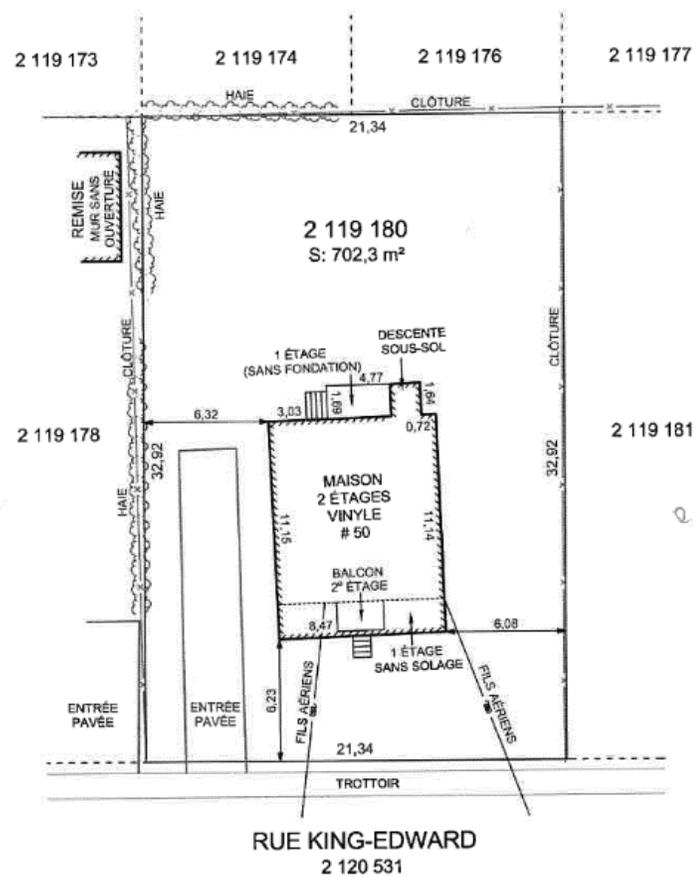
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

## Implantation



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

Bâtiments adjacents



*Photomontage du voisinage immédiat du 50 rue King-Edward (Google Maps)*

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

Historique de l'immeuble selon l'analyse patrimoniale de DFS inc. architecture & design

## Description

- Bâtiment construit en 1946. À l'époque, la maison avait un revêtement extérieur de brique;
- Architecture typique de la période d'après-guerre;
- Maison de vétérans : Elles ont été construites en masse à travers le Québec et le Canada. Il s'agissait souvent de maisons préfabriquées, ce qui permettait d'en construire plusieurs rapidement;
- Le gabarit ainsi que les matériaux modestes de cette habitation en font une construction bon marché.

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'analyse de DSF inc. architecture et design

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1946.
Contribution à l'histoire locale	Très faible contribution : Il s'agit d'un modèle de maison très générique qui témoigne de l'époque où s'est développé le quartier.
Degré d'authenticité et d'intégrité	La brique d'origine a été couverte par un revêtement d'aluminium et un porche fermé a été ajouté en façade principale. L'apparence extérieure du bâtiment a ainsi été substantiellement altérée.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Maison de vétérans associée à l'architecture modeste typique de la période d'après-guerre.
Contribution à un ensemble à préserver	Architecture éclectique sur la rue, donc le bâtiment ne s'inscrit pas dans un ensemble urbain cohérent.
Conclusion	Aucune valeur patrimoniale n'est attribuable à ce bâtiment.

# Rapports d'expertise

## État du bâtiment selon le rapport d'inspection de Donald Gauthier, ing.

L'accès à l'intérieur du bâtiment ayant été restreint par le Service de sécurité incendie en date du 15 janvier 2021, ce rapport a été élaboré grâce à une visite extérieure du bâtiment ainsi qu'à l'analyse des observations de divers intervenants de la Ville ayant procédé aux dernières inspections à l'intérieur du bâtiment.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Insalubrité importante, grande quantité de composantes du bâtiment irrécupérables ou inutilisables. Bâtiment qualifié d'impropre à l'habitation.
Qualité structurale du bâtiment	La structure présente des lacunes importantes nécessitant un remplacement complet de certaines composantes. Une déformation importante en saillie ainsi qu'un fort affaissement de certains murs ont été observés sur les murs extérieurs.
État des principales composantes	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les fondations présentent de nombreuses déficiences : elles devraient être remplacées;</li><li>• Portions de la toiture manquantes : infiltration d'eau importante et autres dommages soupçonnés à l'intérieur;</li><li>• Composition des murs extérieurs non conforme, portes et fenêtres pourries.</li></ul>
Détérioration observée	0,6 mètre d'eau stagnante au sous-sol, moisissures sur les murs, plafonds et éléments de structure, aucun chauffage, odeur de pourritures, infiltrations d'eau à de multiples endroits, odeur d'égout dans la maison, etc.
Conclusion	Vu les déficiences et dommages importants constatés sur ce bâtiment, la démolition serait l'option la plus logique à envisager pour réutiliser le terrain.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon divers rapports d'inspection

## Extraits photos de Donald Gauthier, Ing:

Avis d'accès restreint au bâtiment émis par le Service de sécurité incendie



Bâtiment barricadé

## Extraits photos du Service de sécurité incendie:



Eau stagnante de 0,6 m dans le sous-sol dégageant une forte odeur d'égout



Domages à la structure, visibles de l'intérieur



# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'inspection du Service de sécurité incendie de la Ville

Extraits photos:



Toilette coulante à l'étage : présence de champignons et dommages causés au RDC

Moisissures visibles dans plusieurs pièces du bâtiment

## Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Construction vert nature Inc.

Critères	Coût
Démolition (Dégarnissage et décontamination, disposition des déchets)	54 000\$
Fondation (incluant soulèvement de la maison, excavation et drain français)	47 500\$
Structure	57 760\$
Restauration extérieure (toiture, revêtement extérieur, portes et fenêtres)	51 400\$
Restauration intérieure (isolation, plomberie, électricité, gypse, finition, cuisine, escalier, etc.)	123 390\$
Autres (plans et devis, gestion de projet)	34 200\$
Total	368 250\$

Valeur du bâtiment au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

108 600\$

# Rapports d'expertise

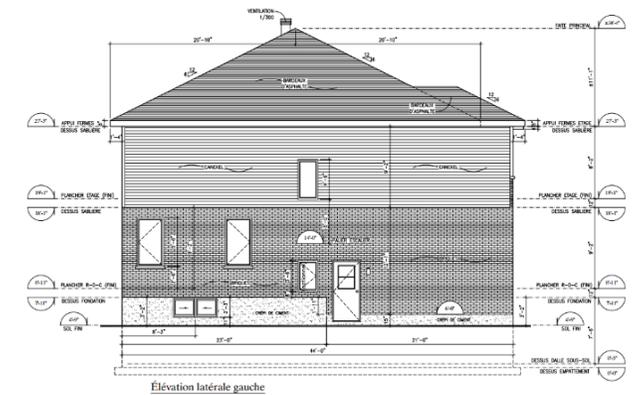
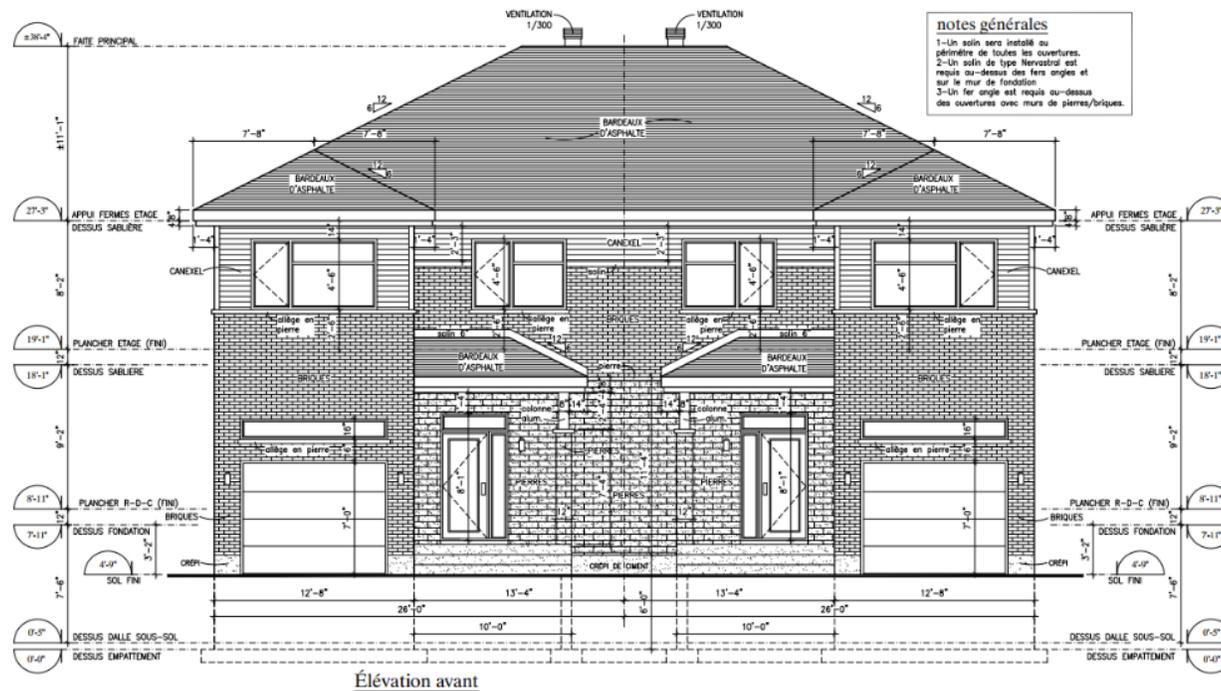
Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Construction vert nature Inc.

## Extrait de l'estimation:

Items	Montant
Dégarnissage et décontamination	42 000,00 \$
Plans et devis	4 200,00 \$
Soulèvement de la maison	19 500,00 \$
Travaux de sous œuvre (fondation)	20 000,00 \$
Excavation et drain français	8 000,00 \$
Réparation structure plancher et mur	34 000,00 \$
Plomberie sous dalle	4 200,00 \$
Isolation	18 200,00 \$
Structure de toiture	10 800,00 \$
Charpente intérieure	12 960,00 \$
Électricité à refaire	14 400,00 \$
Plomberie à refaire	15 600,00 \$
Échageur d'air	4 600,00 \$
Portes et fenêtres	22 800,00 \$
Gypse et joint	10 680,00 \$
Céramique	5 160,00 \$
Boiserie et finition intérieure	7 800,00 \$
Peinture	5 400,00 \$
Plancher de bois	6 750,00 \$
Escalier intérieur	7 800,00 \$
Armoire de cuisine et salle de bain	18 000,00 \$
Revêtement extérieur	15 600,00 \$
Disposition des déchets	12 000,00 \$
Assurance et électricité	4 800,00 \$
Couverture à refaire	13 000,00 \$
Gestion de projet	30 000,00 \$
Total:	368 250,00 \$

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

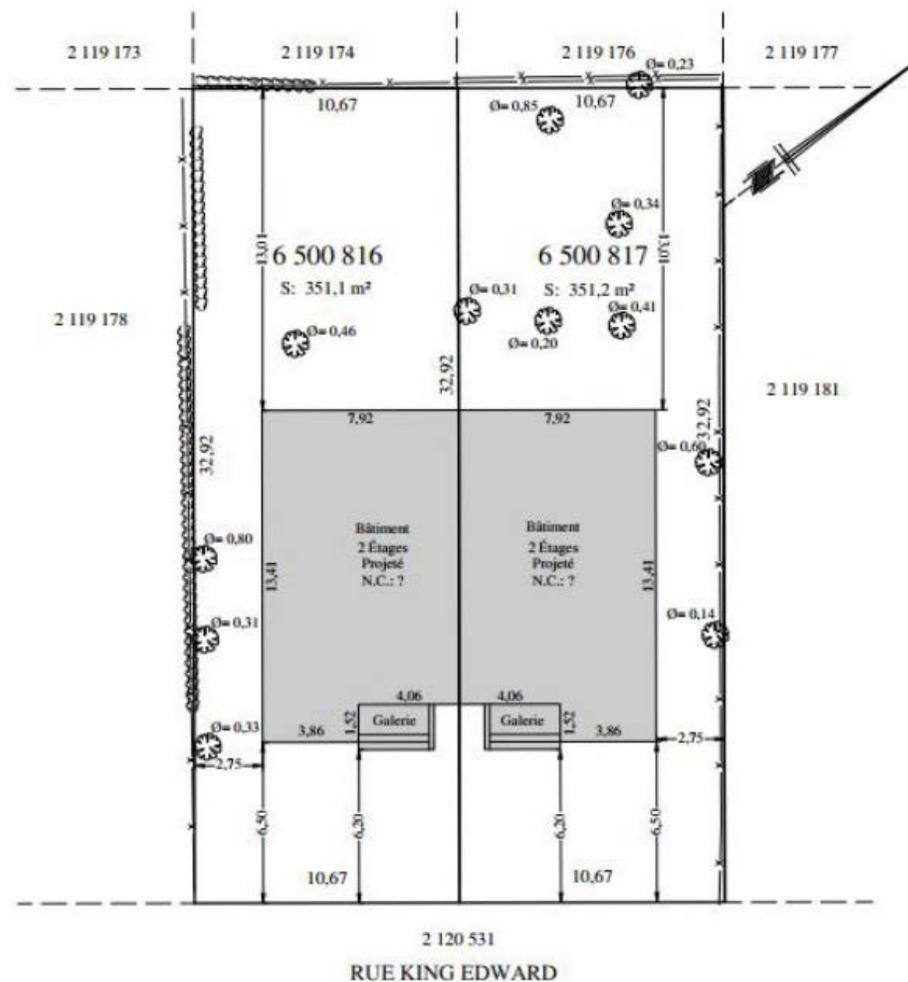
## Description



Le projet consiste à construire deux maisons unifamiliales de structure jumelée.

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Plan de l'aménagement du terrain proposé



## Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible Détérioration avancée de la résidence, problématique d'insalubrité importante selon les rapports d'expertise.
Valeur patrimoniale	Faible Selon le rapport d'expertise, le bâtiment possède une faible valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Élevé Le bâtiment contribue à la détérioration de la qualité de vie du voisinage étant donné son état d'abandon et l'insalubrité.
Coût de restauration totale	368 250 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible En fonction du rapport d'expertise, il est peu probable que le bâtiment puisse être restauré.
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usage projeté sur le terrain</li> <li>• Implantation</li> <li>• Architecture</li> <li>• Aménagement du terrain</li> <li>• Valeur estimée des interventions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deux habitations unifamiliales de structure jumelée;</li> <li>• Architecture contemporaine;</li> <li>• Les marges avant seront similaires à celle des bâtiments voisins;</li> <li>• Le mode d'implantation de structure jumelée ne rencontre pas les caractéristiques du secteur qui présente une implantation de structure isolée;</li> <li>• Le projet soumis présente un dégagement moindre, au niveau des cours latérales, que le bâtiment existant;</li> <li>• Le bâtiment présente une architecture contemporaine que l'on ne retrouve pas dans ce secteur de l'arrondissement;</li> <li>• La proposition n'a pas pour effet de préserver la végétation existante, laquelle peut servir de bande tampon par rapport à un nouveau projet;</li> <li>• Le bâtiment proposé présente un gabarit supérieur à ceux des bâtiments adjacents;</li> <li>• La valeur des interventions est estimée à 500 000 \$.</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	N.A.

# Recommandation de la DAU

## Avis

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation
- Considérant le fait que le bâtiment contribue à la détérioration de la qualité de vie du voisinage
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence

### Recommandations :

- 1° Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 50, rue King-Edward, dans l'arrondissement de Le Moyne aux conditions suivantes :
  - 1.1° 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;
  - 1.2° Que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :
    - 1.2.1 Les dégagements latéraux doivent être plus importants;
    - 1.2.2 Le bâtiment privilégie une continuité de la marge avant à celle des bâtiments environnants;
    - 1.2.3 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;
    - 1.2.4 La volumétrie, telles la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, s'harmonise à celle des bâtiments environnants;
    - 1.2.5 Le niveau du rez-de-chaussée, d'un étage ou d'un toit présente un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;
    - 1.2.6 La végétation existante le long des limites latérales devra être conservée;
    - 1.2.7 Le mode d'implantation devra être de structure isolée.
  - 1.3° 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.
  - 1.4° Qu'une garantie financière au montant de 5 000 \$ soit fournie préalablement à l'émission 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.

# Avis du comité consultatif d'urbanisme

## Avis

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation
- Considérant le fait que le bâtiment contribue à la détérioration de la qualité de vie du voisinage
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence

### Recommandations :

- 1° Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 50, rue King-Edward, dans l'arrondissement de Le Moyne aux conditions suivantes :
- 1.1° 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;
- 1.2° Que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :
  - 1.2.1 Les dégagements latéraux doivent être plus importants;
  - 1.2.2 Le bâtiment privilégie une continuité de la marge avant à celle des bâtiments environnants;
  - 1.2.3 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;
  - 1.2.4 La volumétrie, telles la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, s'harmonise à celle des bâtiments environnants;
  - 1.2.5 Le niveau du rez-de-chaussée, d'un étage ou d'un toit présente un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;
  - 1.2.6 La végétation existante le long des limites latérales devra être conservée;
  - 1.2.7 Le mode d'implantation devra être de structure isolée.
- 1.3° 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.
- 1.4° Qu'une garantie financière au montant de 5 000 \$ soit fournie préalablement à l'émission 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

FOURNIER, Pierre-André. (2022) *Estimation des coûts de restauration*, Construction vert nature Inc., 2 pages.

GAUTHIER, Donald. (2022), *Rapport d'inspection partielle de bâtiment: maison 50, King-Edward, Lemoyne, Longueuil, Qc*, Donald Gauthier, ing., 27 pages.

SAINT-JACQUES, Samuel. (2022), *Analyse de la valeur patrimoniale du 50, rue King-Edward*, DFS inc. architecture & design, 3 pages.

SERVICE DE SÉCURITÉ INCENDIE. (2021), *Rapport d'activité – PR30*, 28 pages.

VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**