COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc Langlois, architecte**

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Date : 30 mai 2023

longueuil

Plan de présentation

567, rue Empire | Greenfield Park

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

567, rue Empire | Greenfield Park

longueuil

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

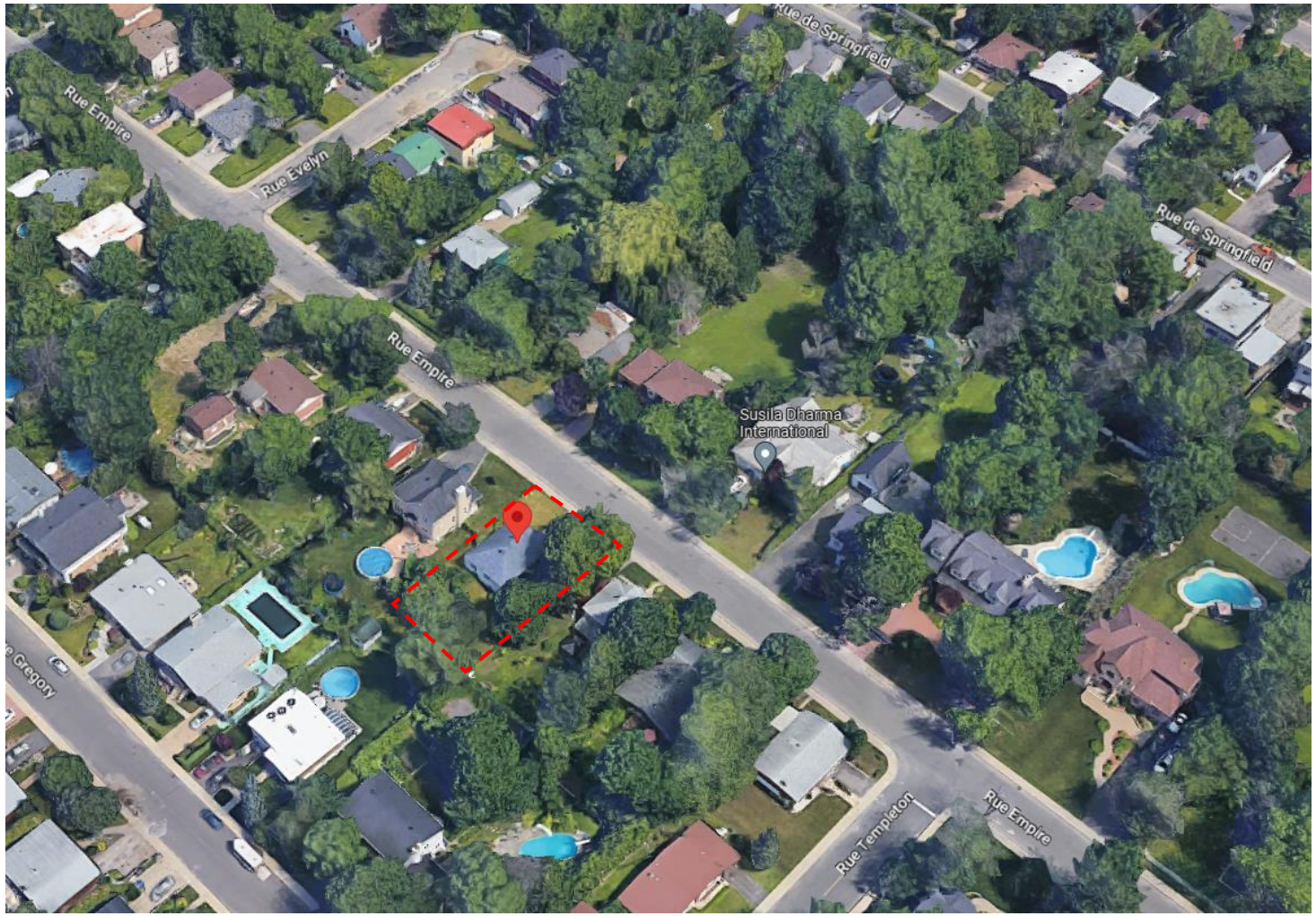
Description du bâtiment existant

Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1947.

longueuil

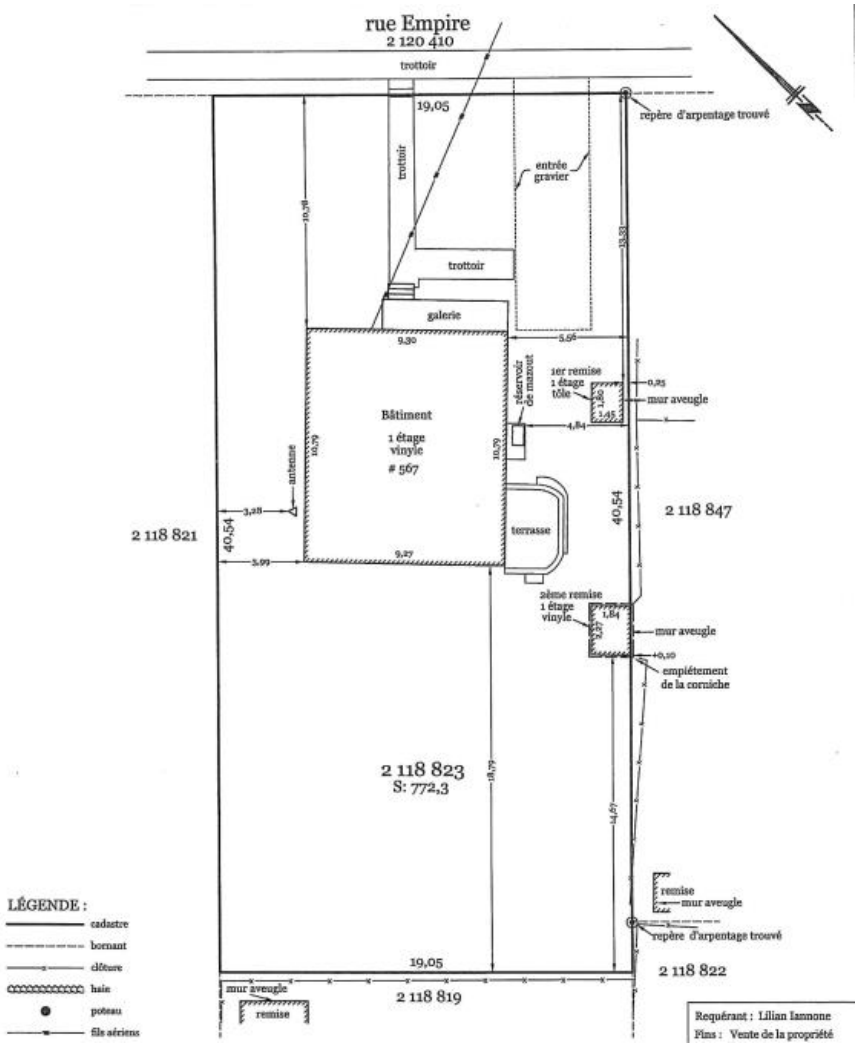
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Gris Orange Consultant inc.

Description

- Bâtiment construit durant la période dominante de construction du secteur;
- Bâtiment construit sur la propriété Perras s’étendant entre les rues Murray et Empire. Perras étant un promoteur ayant développé des lots un peu partout sur le territoire de la ville.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)

2009

2011

2014

2017

2020

2022

longueuil

Rapports d’expertise

Valeur patrimoniale basée sur l’étude de Gris Orange Consultant inc.

Critères d’évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1947
Contribution à l’histoire locale	**Moyen-faible** S’insère de manière cohérente dans l’histoire locale du développement de Greenfield Park
Degré d’authenticité et d’intégrité	**Bon niveau d’authenticité** Altérations uniquement par la saillie à l’avant et le parement en vinyle non d’origine **Intégrité du bâtiment compromise**
Représentativité d’un courant architectural particulier	**Faible** Bungalow s’apparentant au courant architectural de la modernité nord-américaine
Contribution à un ensemble à préserver	**Moyen** Partage des éléments caractéristiques avec deux bâtiments similaires
Conclusion	**Valeur globale faible-moyenne**

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 adressées par des actions correctives
Qualité structurale du bâtiment	Fondation : Éclatement sévère du béton, résistance et imperméabilisation réduite, fissuration mince, béton en fin de vie sur certaines sections, écaillement, efflorescence généralisée, nids d’abeille sévères, fissures sur la dalle sur sol Toiture : Pourriture dans l’entretoit, structure à remplacer partiellement
État des principales composantes	Toiture : signes de détérioration et de moisissure, quelques bardeaux en fin de vie Infiltration d’eau au sous-sol Ouvertures : Plusieurs fenêtres à réparer Cloisons intérieurs : moisissures sur le gypse de la salle de bain
Détérioration observée	Voir extraits du rapport
Conclusion	La réhabilitation du bâtiment serait très coûteuse vu que plusieurs travaux importants sont à considérer. La démolition s’avère à être une solution recommandée

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de gbi

Extraits du rapport

Éclatement de la fondation de 40mm+ de profondeur

Fissure intérieure de la fondation

Fissure de la dalle de béton

Traces d’infiltration d’eau au sous-sol

Pourriture dans l’entretoit

Moisissures sur les cloisons de la salle de bain

Traces d’efflorescence au sous-sol

Présence de nids d’abeille sévères

longueuil

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par gbi

		Coût
1	**Conditions générales spécifiques**	
	S/O	
	Sous-total | Conditions générales	
2	**Démolition**	
	Désolidarisation et soulèvement de la maison	20 000,00 $
	Démolition des fondations et de la dalle sur sol	7 500,00 $
	Démolition partielle de toiture	1 200,00 $
	Sortie des matériaux	2 500,00 $
	Sous-total | Démolition	31 200,00 $
3	**Béton**	
	Nouvelle fondation de la maison au gel	45 000,00 $
	Nouvelle dalle sur sol du sous-sol	5 500,00 $
	Sous-total | Béton	50 500,00 $
4	**Maçonnerie**	
	S/O	
	Sous-total |Maçonnerie	
5	**Métaux**	
	S/O	
	Sous-total | Métaux	
6	**Bois**	
	Remplacement partiel du platelage de toit et chevrons	4 500,00 $
	Sous-total | Bois	4 500,00 $
30	**Excavation, remblayage et drainage**	
	Excavation et remblayage de la fondation	20 000,00 $
	Sous-total | Exc., remblayage et drainage	20 000,00 $
	Sous-total Structure	106 200,00 $

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	**Bâtiment : 91 100$** **Terrain : 290 500$**
Prix de vente de la propriété	**Prix: 365 000$** **Date de la vente: 2020-04-30**

longueuil

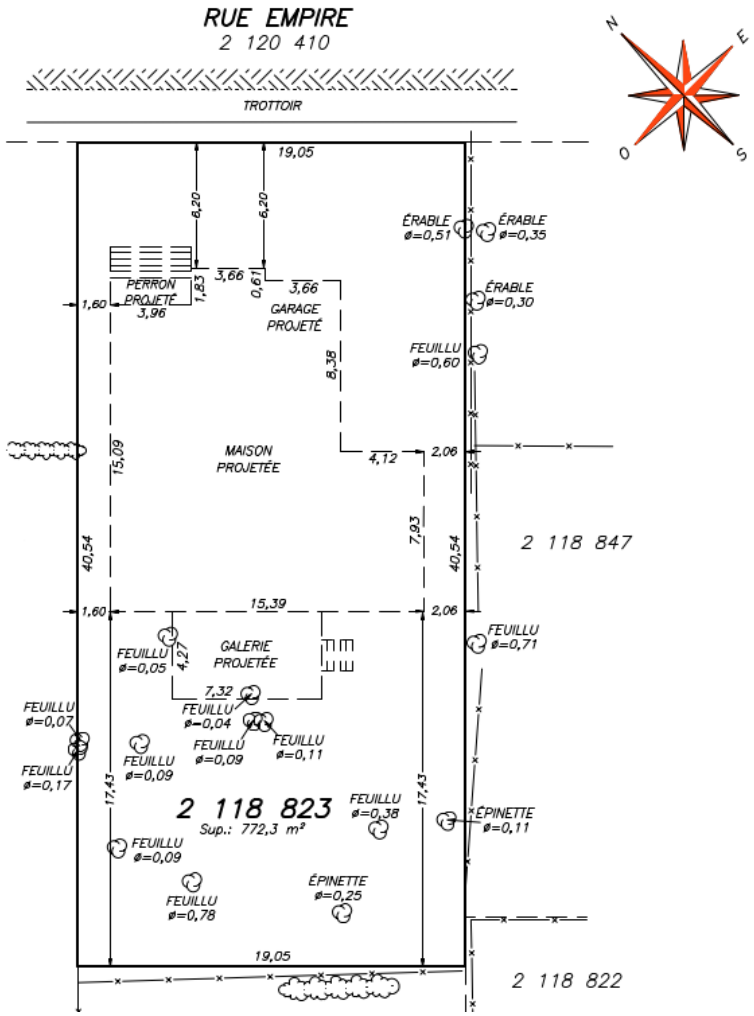
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

Le projet consiste à construire une habitation unifamiliale 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

577

573

Futur 567

561

555

Rue Empire

582

572

564

556

longueuil

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	**Moyen** Selon le rapport d'expertise le bâtiment présente des déficiences qui doivent être adressées (foundation, infiltrations d'eau, structure de la toiture et revetement).
Valeur patrimoniale	**Faible-moyenne** Selon le rapport d'expertise le bâtiment présente une valeur faible-moyenne.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	**Faible** Les seuls éléments qui ne datent pas de la construction originale sont la saillie en façade avant et le matériau de revetement extérieur de clin de vinyl qui date de 1981 (en remplacement du revetement de brique d'origine).
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	**Faible** En regard du patrimoine, le 567, rue Empire ne participe pas à la détérioration de la qualité de vie du voisinage. Par ses caractéristiques en termes d'implantation, de typologie architecturale et d'esthétique, il s'inscrit de manière cohérente dans le paysage bâti de ce segment de la rue Empire.
Coût de restauration totale	106 200,00$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Les coûts de restauration sont considérés importants et la démolition du bâtiment s'avère être la solution technique recommandée considérant le mauvais état de la structure, de la fondation et de la toiture.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	Unifamiliale avec garage intégré Structure isolée Architecture style contemporain 800 000$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	**Aucun**, le propriétaire étant l'occupant.

longueuil

Recommandation de la DAU

- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiquée au rôle d'évaluation;
- Considérant le programme de réutilisation du sol proposé qui ne s'intègre adéquatement au voisinage;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 567, rue Empire, dans l'arrondissement de Greenfield Park 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 marge latérale du côté droit doit être augmentée;

2.2° La largeur du bâtiment doit être similaire à la largeur des bâtiments voisins. Cette largeur pourrait être augmentée dans la partie arrière dans la mesure où cette partie soit présente un retrait important par rapport à la façade principale;

2.3° La proposition architecturale doit présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives de milieu d'insertion;

2.4° 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;

2.5° Les arbres situés du côté gauche doivent être protégés et conservés;

2.6° La nature, la texture, les dimensions et la couleur des matériaux de revêtement doivent être semblables à celles des matériaux utilisés dans le secteur;

2.7° Les ouvertures doivent avoir des proportions et un traitement similaires à ceux 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 comité consultatif d'urbanisme

- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiquée au rôle d'évaluation;
- Considérant le programme de réutilisation du sol proposé qui ne s'intègre adéquatement au voisinage.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 567, rue Empire, dans l'arrondissement de Greenfield Park 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 marge latérale du côté droit doit être augmentée;

2.2° La largeur du bâtiment doit être similaire à la largeur des bâtiments voisins;

2.3° La proposition architecturale doit présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives de milieu d'insertion;

2.4° 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;

2.5° Les arbres situés du côté gauche doivent être protégés et conservés;

2.6° La nature, la texture, les dimensions et la couleur des matériaux de revêtement doivent être semblables à celles des matériaux utilisés dans le secteur. En conséquence, aucun revêtement de pierre ne peut être installé sur les façades du bâtiment;

2.7° Les ouvertures doivent avoir des proportions et un traitement similaires à ceux des bâtiments environnants;

2.8° Le bâtiment ne doit présenter aucune porte de garage sur les façades latérales et posséder, le cas échéant, une seule porte de garage simple en façade avant.

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. LAPLANTE, S. (2022) *Rapport de visite – Structure*, gbi, 54 pages.
2. RICHARD, G. (2022) Étude de l’intérêt patrimonial, Gris Orange consultant Inc., pages 39.
3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

longueuil

Merci

longueuil