COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier**

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Date: 25 avril 2023

longueuil

Plan de présentation

718 - 720, rue Dollard | 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

longueuil

Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition

718 - 720, rue Dollard | Vieux-Longueuil

longueuil

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

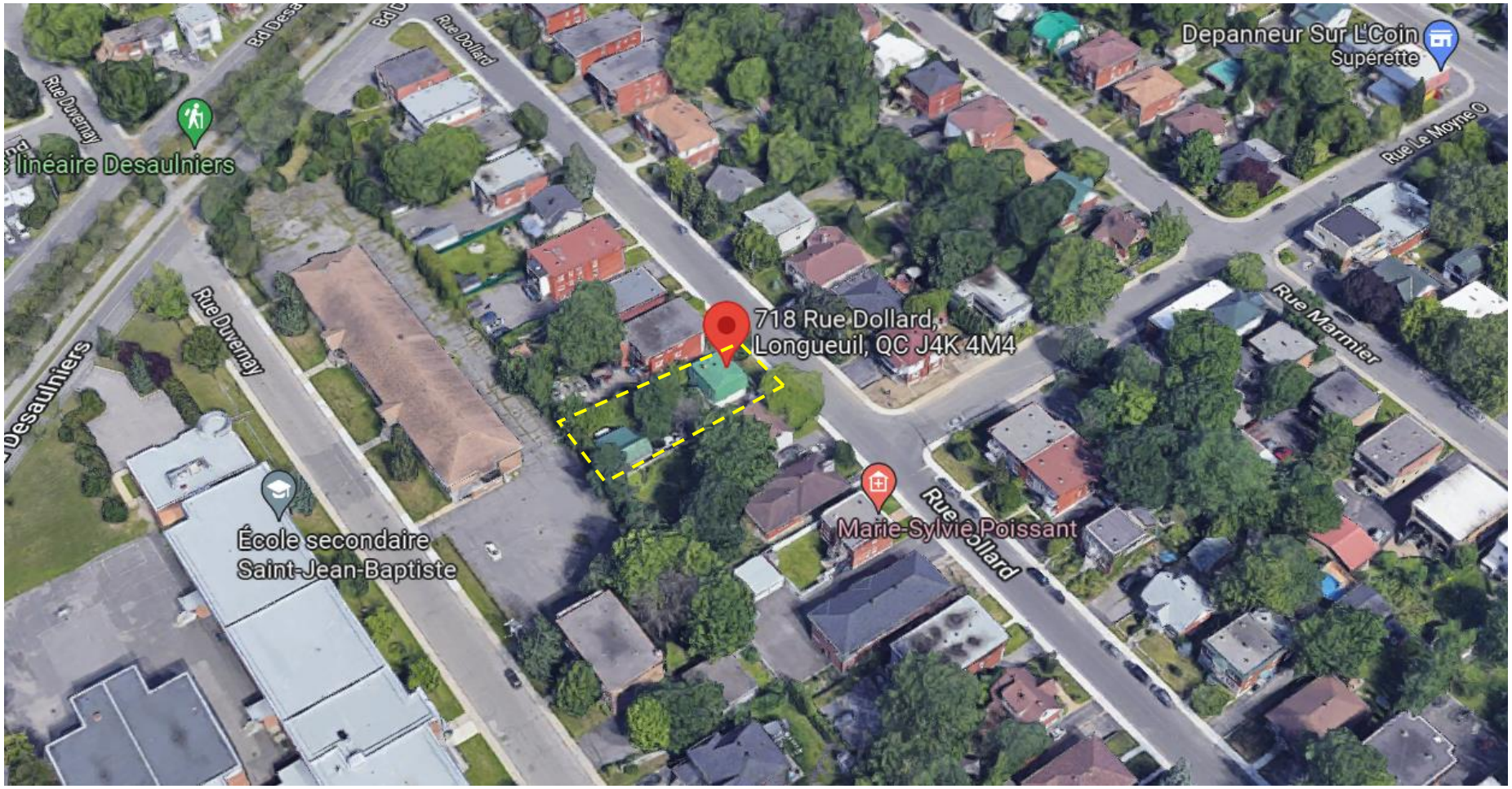
Description du bâtiment existant

Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1953.

longueuil

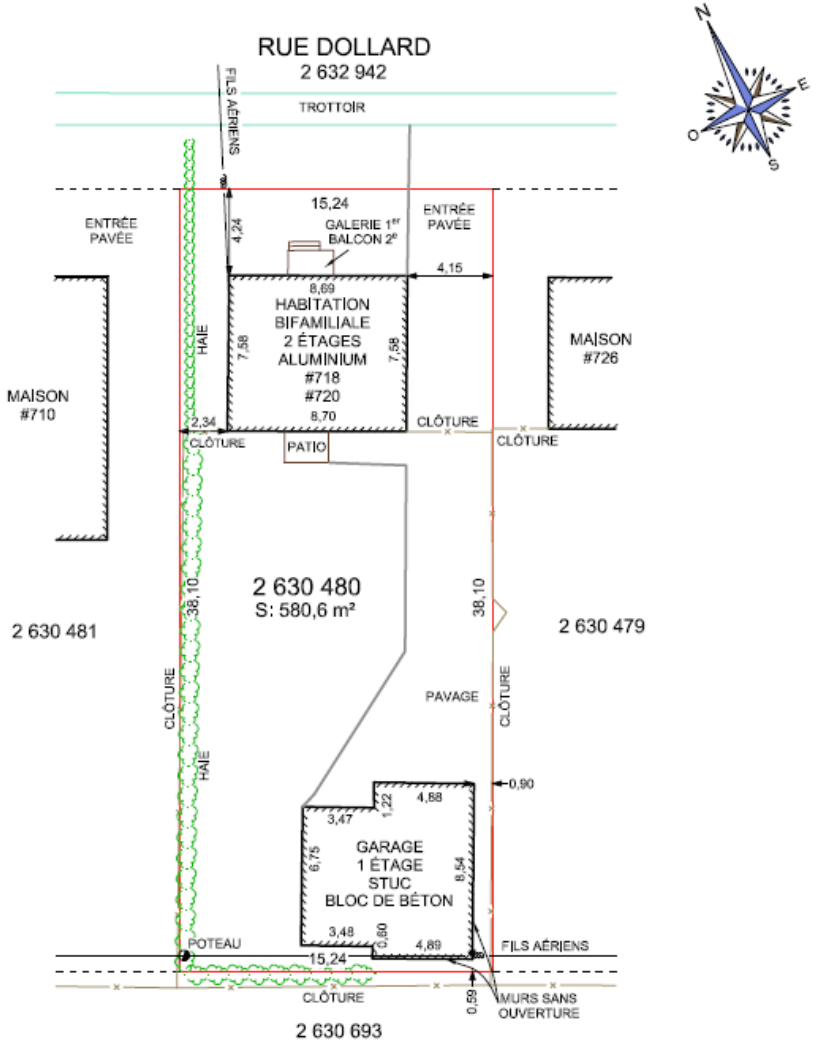
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 d’Hélène Léveillée

Description

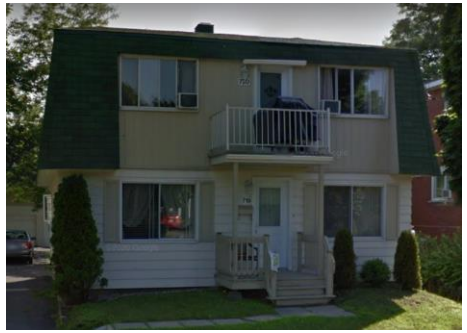
- Résidence unifamiliale transformée en duplex en 1980;
- Le corps principal du bâtiment se développe sur un plan rectangulaire de deux étages, recouvert d’un faux toit en mansarde. La forme de la toiture a été modifiée en 1980 lors de la construction du deuxième logement;
- L’élément d’origine de cet immeuble est la fondation et probablement une portion de la structure du rez-de-chaussée qui a dû être consolidé puisque le volume a été modifié en 1980 lors de la construction du logement de l’étage. Le parement d’aluminium, les ouvertures des fenêtres de même que leur typologie ne sont pas d’origine;

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)

2007

2009

2012



2014

2020

Rapports d’expertise

Valeur patrimoniale basée sur l’étude d’Hélène Léveillée

Critères d’évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	**Faible** L’immeuble ne fait pas référence à un personnage particulier.
Contribution à l’histoire locale	**Faible** L’immeuble a été construit en 1953, puis modifié radicalement en 1980. Il ne contribue pas, par son modèle ou son occupation à l’histoire locale.
Degré d’authenticité et d’intégrité	**Faible** Trop de modifications irréversibles ont été effectuées pour connaitre le modèle d’origine.
Représentativité d’un courant architectural particulier	**Faible** Le bâtiment ne témoigne d’aucune typologie architecturale particulière.
Contribution à un ensemble à préserver	**Faible** Le bâtiment est singulier, ne fait pas partie d’un ensemble, et n’est pas exemplaire.
Conclusion	Le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’Inspection Summum Inc.

Critères d’évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Certaines composantes présentent des signes de fatigue et de détérioration avancée
Qualité structurale du bâtiment	Structure des planchers peu visible : aucune anomalie soulevée Structure du toit : traces semblables à de la moisissure observées dans les combles
État des principales composantes	Toiture : signes de vieillissements avancés Ouvertures : certaines fenêtres en fin de vie utile Fondations : Intérieur -> Efflorescence, infiltration d’eau et traces semblables à de la moisissure sur les murs Extérieur -> nombreuses fissures, signes de dégradation et de problèmes avec les blocs de béton
Détérioration observée	Voir extraits rapport
Conclusion	Ce bâtiment ne pourra être recommandé pour aucun usage que ce soit à moins que des travaux importants soient réalisés à la structure

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’Inspection Summum Inc.

Extraits du rapport

Toiture gondolée en fin de vie utile

Efflorescence/moisissure sur les murs de fondations

Traces semblables à de la moisissure sur le support de couverture du toit

Dégradation et fissures dans la fondation

Cerne dans une cloison intérieure

Rapports d’expertise

Coûts de restauration selon l’estimation effectuée par Gervais Pelletier rénovations Inc.

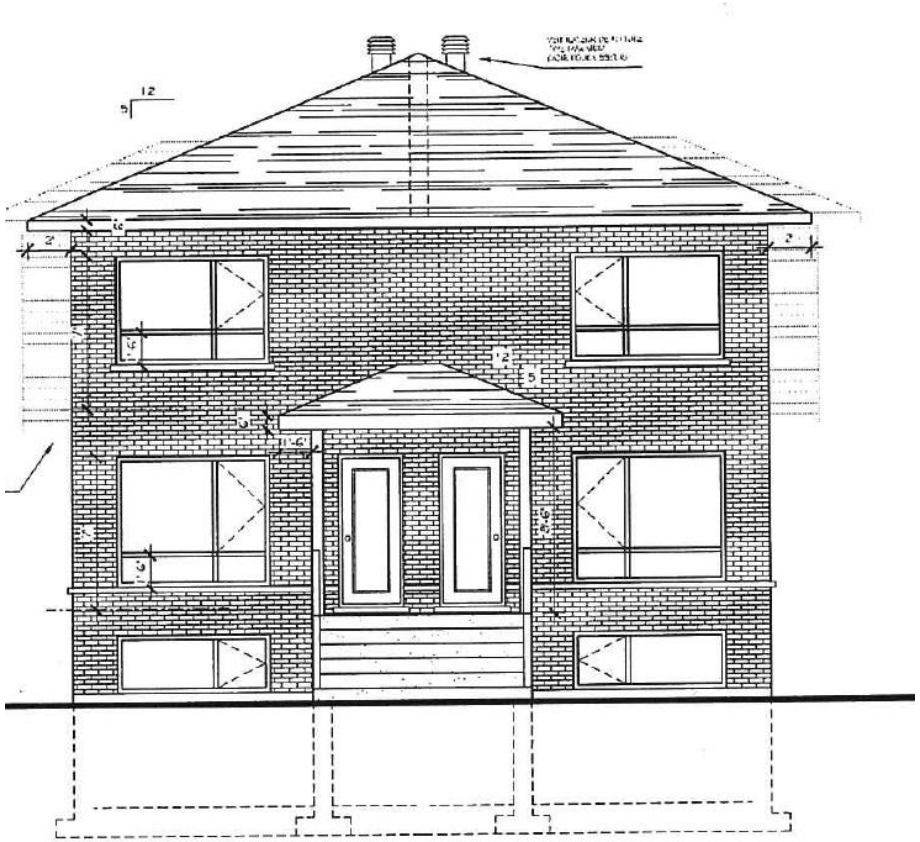
Critères	Coût
Fondation (levage pour défaire les fondations existantes, drain français, étanchéisation)	260 000$
Structure (vérification et corrections si nécessaire)	5 000$
Restauration extérieure (fenestration, revêtement de toiture)	60 000$
Restauration intérieure (stripage, salles de bain, cuisine, isolation, planchers	190 000$
Autres (électricité, aménagement du terrain)	30 000$
Total	**545 000$**

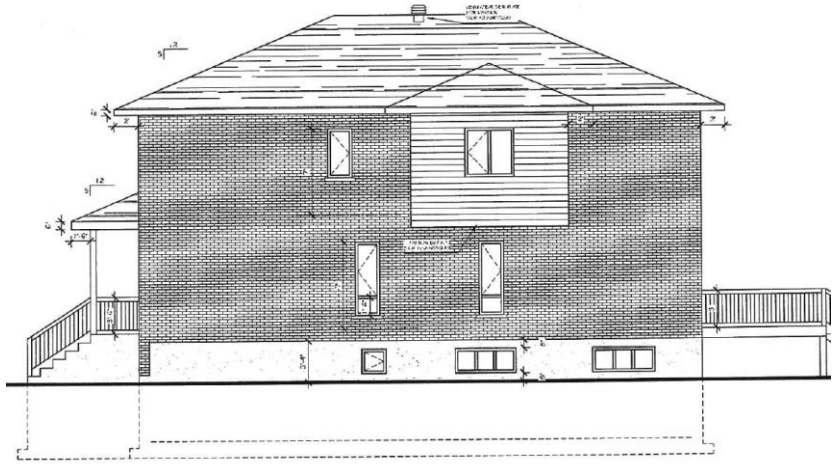
Valeur au rôle d’évaluation 2022-2023-2024	**Bâtiment : 149 300$** **Terrain : 243 900$**
Prix de vente de la propriété	**Prix: 380 000$** **Date de la vente: 2022-06-28**

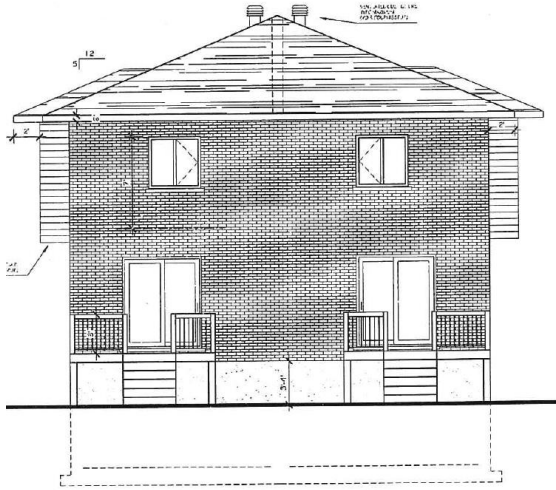
longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description





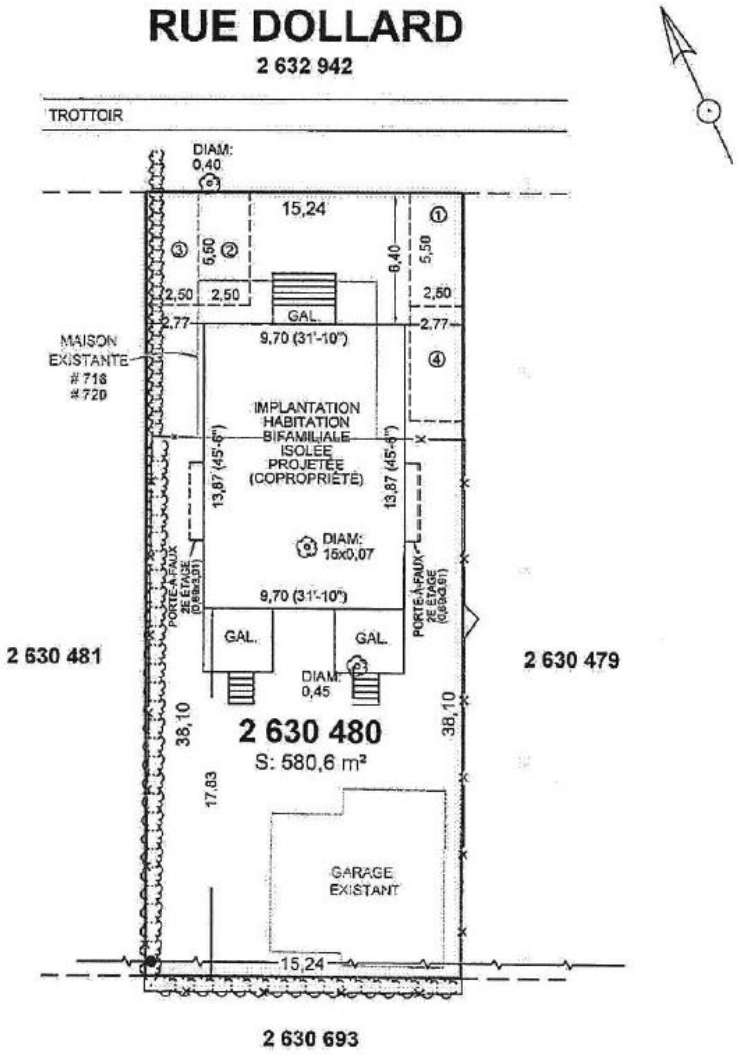


Le projet consiste à construire une habitation bifamiliale de structure isolée

longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé

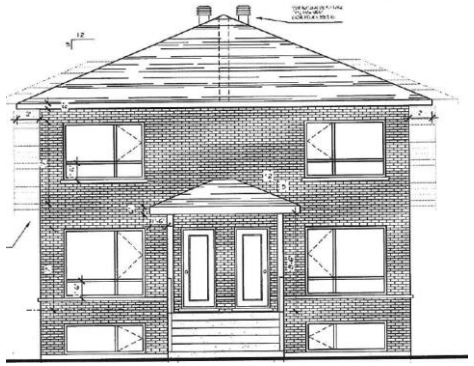


Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

732-734

726



Futurs 718-720

710

700

Rue Dollard

Rue Le Moyne Ouest

727

719

711

longueuil

Critères d’évaluation d’une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	**Faible.** Selon le rapport d’expertise, le bâtiment présente de nombreux signes de fatigue et de détérioration avancée, notamment au niveau de la toiture, de la fondation, de la structure et des ouvertures, de sorte que le bâtiment ne peut être recommandé pour une occupation sans que des travaux importants n’y soient effectués.
Valeur patrimoniale	**Aucune.** Selon le rapport d’expertise, le bâtiment ne possède pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	**Élevée.** Selon le rapport d’expertise, de nombreuses modifications ont été effectuées au fil du temps, dont l’ajout d’un deuxième logement à l’étage qui aurait considérablement altéré le bâtiment.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	**Aucune.** Le rapport d’expertise n’en fait pas mention.
Coût de restauration totale	**545 000$**
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	**Faible.** Selon le rapport d’expertise, les coûts de restauration du bâtiment excèdent la valeur de l’immeuble.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain	• Construction d’une habitation bifamiliale de structure isolée destinée à être détenue en copropriété; • Utilisation d’un revêtement composé majoritairement de briques, toit à 4 versants; • Les stationnements seront aménagés en cour avant et latérale; présence d’un garage à l’arrière qui serait conservé; • Les espaces libres seront gazonnés.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	**Faible.** Il y aurait une personne qui occuperait un des logements de façon officieuse, sans bail. Cette situation est temporaire, le propriétaire dépannant le « locataire ».

longueuil

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- 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 718-720, rue Dollard, dans l'arrondissement 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° Que soit préservé, dans la mesure du possible, l'arbre en marge avant;

2.2° Que soit proposé une typologie d'habitation bifamiliale de structure isolée avec logements juxtaposés ayant l'apparence de deux habitations unifamiliales de structure jumelée;

2.3° Que le modèle proposé inclut un toit en pignon, des portes d'accès principal aux logements, localisées aux extrémités de la façade avant du bâtiment et un niveau de rez-de-chaussée à une hauteur similaire que celui du niveau moyen du sol adjacent, afin qu'il ne soit pas une reproduction d'un modèle couramment rencontré.

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 le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l’immeuble indiqué au rôle d’évaluation;
- CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation du sol proposé ne s’intègre pas adéquatement au voisinage;

Les membres du CCU recommandent à l’unanimité d’autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 718-720, rue Dollard, dans l'arrondissement 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° Que soit préservé, dans la mesure du possible, l’arbre en marge avant;
2.2° Que soit proposé une typologie d’habitation bifamiliale de structure isolée;
2.3° Que le modèle proposé inclut un toit plat, des portes d’accès principal aux logements localisées aux extrémités de la façade avant du bâtiment et un niveau de rez-de-chaussée à une hauteur similaire que celui du niveau moyen du sol adjacent, afin qu’il ne soit pas une reproduction d’un modèle couramment rencontré.

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. LÉVEILLÉE, H. (2022) *Analyse de la valeur patrimoniale*, IR, 17 pages.
2. PELLETIER, G. (2022) *Évaluation des rénovations \ Propriété sise au 718 et 720, rue Dollard à Longueuil,* Gervais Pelletier rénovations Inc., 3 pages.
3. POULIN, R. (2022) *Rapport d'inspection,* Inspection Summum Inc., 58 pages.
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

longueuil

Merci

longueuil