

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Martin de Launière, urbaniste**

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

15 décembre 2022

# Plan de présentation

1122-1124-1126, rue Maisonneuve

**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

1122-1124-1126, rue Maisonneuve

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

## Description du bâtiment existant



Habitation trifamiliale de structure isolée construite entre 1946 et 1951.

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

## Description du bâtiment existant

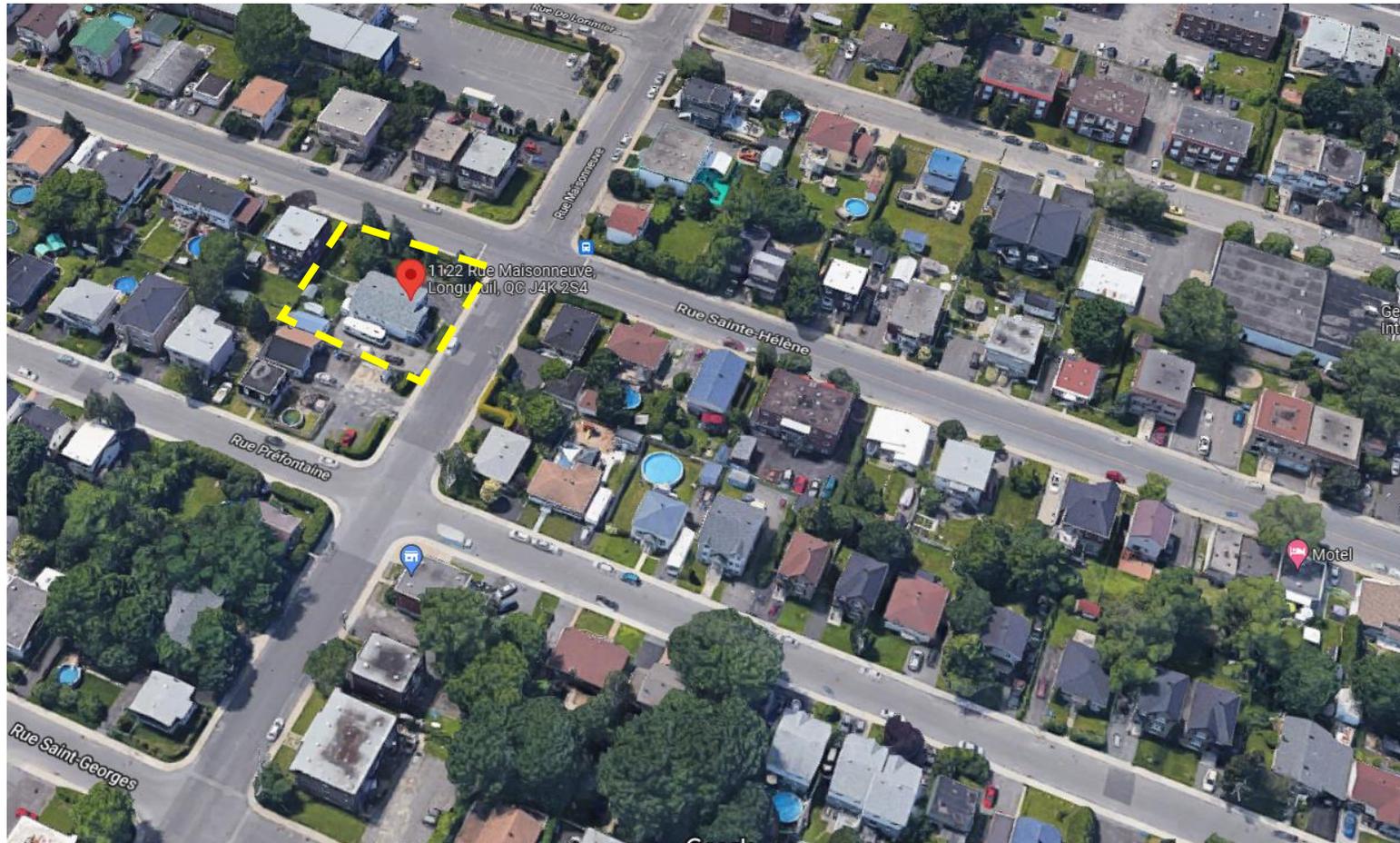
Le bâtiment inhabité a été incendié le 28 septembre 2022. (Photos ci-dessous)

Les pertes au bâtiment seraient de ±80 000\$ selon l'estimation du Service de sécurité incendie de l'agglomération de Longueuil.



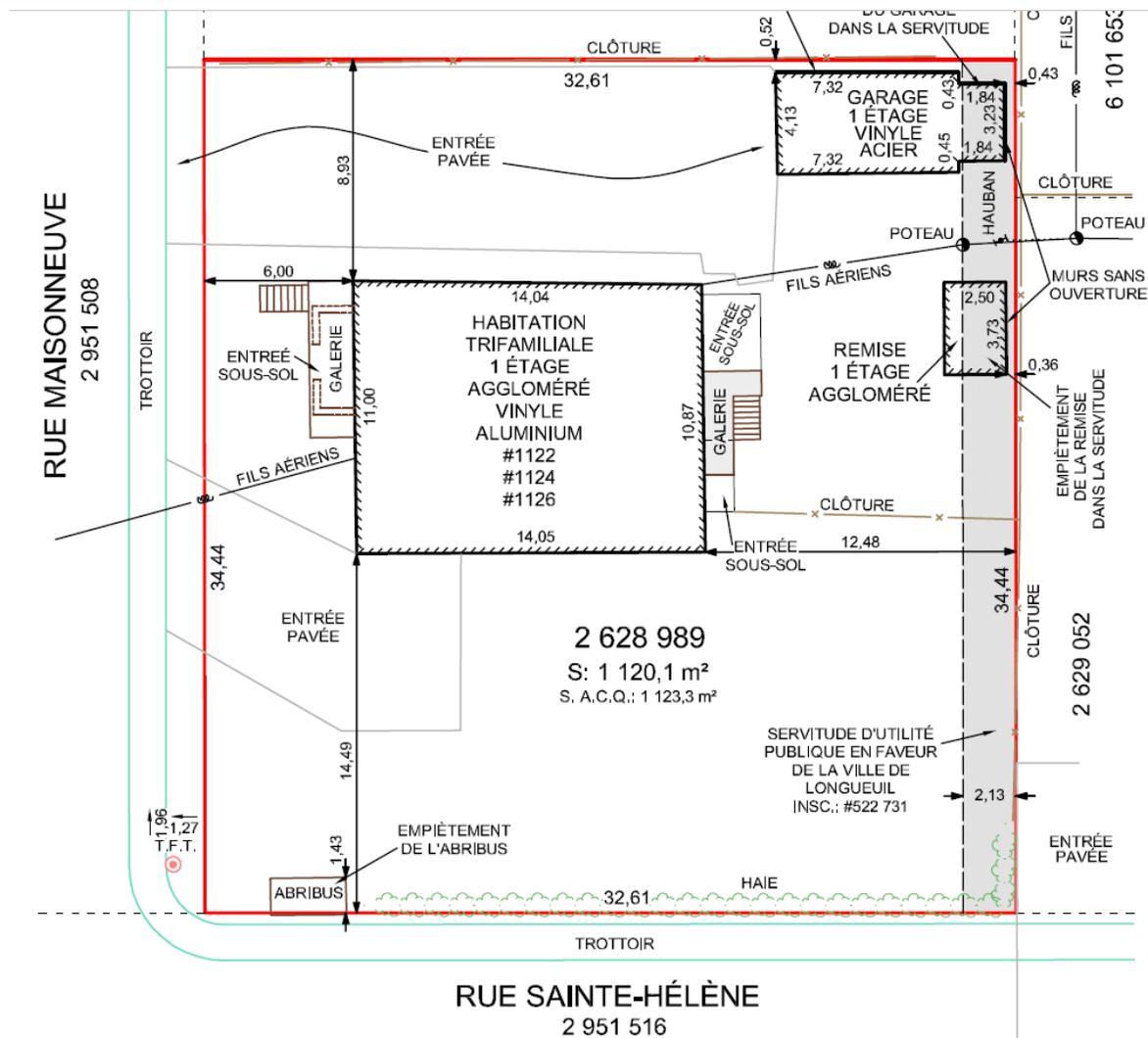
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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

### Description

- Le terrain est loti en 1912 par la Mackay Realty Incorporated avec la création des lots 144-903 à 144-906.
- Entre 1963 et 1976 l'entreprise *Deluxe Electric and Oil Burner Co. Ltd* y exercera ses activités dans un local (1124) qu'elle fait ajouter à l'édifice.

### Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2014



2020



2022

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Bergeron Gagnon Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Érigé entre 1946 et 1951, l'édifice témoigne de l'époque de développement du Longueuil d'après-guerre.
Contribution à l'histoire locale	Un commerce y a été implanté entre 1963 et 1976. En conséquence, il présente une valeur historique, mais celle-ci demeure faible.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Le 1122-1126, rue Maisonneuve a subi plusieurs modifications relatives notamment aux ouvertures et aux revêtements. Pour ces raisons, le bâtiment présente une faible valeur d'authenticité.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Il est l'un des nombreux modèles de bungalows érigés après la Seconde Guerre mondiale un peu partout au Québec. Il n'offre pas de valeur d'architecture.
Contribution à un ensemble à préserver	Le cadre bâti immédiat du bâtiment est composé d'édifices de différents gabarits, aux formes de toit variées et aux caractéristiques d'implantation diverses. L'environnement est hétérogène, compte tenu de la diversité des formes de bâtiments situés sur son pourtour et des caractéristiques d'implantation variées qu'on y retrouve.
Conclusion	La période de construction et la composition architecturale nous permettent de juger que le 1122-1126, rue Maisonneuve ne présente aucune valeur patrimoniale.

# Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	La condition générale de certaines pièces est en très mauvais état. L'ensemble des commodités telles que électricité et chauffage ont été endommagées, supprimer ou vandaliser.
Qualité structurale du bâtiment	Pourriture et anomalie observées sur plusieurs composantes de structures observables sur le bâtiment. La présence de nourriture a été observée sur la solive de rive.
État des principales composantes	La condition générale de la toiture est bonne. Plusieurs composantes essentielles au réseau de distribution de plomberie et aux eaux usées sont dans un très mauvais état.
Détérioration observée	L'ensemble des fenêtres étaient brisées ou manquantes.
Conclusion	Ce bâtiment ne pourra être recommandé pour aucun usage que ce soit à moins que des travaux de reconstruction ne soient réalisés.

# Rapports d'expertise

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

## Extraits du rapport



Corriger les pentes négatives près du bâtiment là où nécessaire incluant sous les perrons et terrasses et escaliers afin d'assurer un bon écoulement des eaux loin du bâtiment.



Compte tenu de la condition et de son état au moment de l'inspection, la réfection complète de ce balcon est à prévoir immédiatement.



Recommande fortement de prévoir un budget complet pour refaire l'ensemble des entrées menant au sous-sol des logements.

# Rapports d'expertise

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

## Extraits du rapport



Prendre note qu'au moment de l'inspection, l'ensemble des fenêtres étaient brisées.



Prendre note qu'au moment de l'inspection, certaines des fenêtres étaient manquantes. Dans ce contexte, prévoir un budget d'importance pour fournir et installer de nouvelles fenêtres.

# Rapports d'expertise

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

## Extraits du rapport



Prendre note qu'au moment de l'inspection, plusieurs anomalies ont été observées au revêtement des murs. Des manquements et des dommages évidents ont été observés.



Des dommages importants au mur arrière ainsi qu'à l'entrée menant au sous-sol ont été observés au moment de l'inspection. Prévoir un budget important pour refaire l'ensemble des murs ainsi que l'entrée. Grande possibilité de dommage caché. Vérifier si des dommages sont apparents et corriger, le cas échéant.



Dans ce contexte particulier, recommande fortement de prévoir un budget important pour le remplacement complet du revêtement des murs froids de ce bâtiment.

# Rapports d'expertise

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

## Extraits du rapport



La présence de pourriture a été observée sur la solive de rive.

# Rapports d'expertise

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

## Extraits du rapport



La condition générale de certaines pièces situées au rez-de-chaussée est en est très mauvais état.

La condition générale des cuisines est très mauvaise. L'ensemble des surfaces verticales (froide et chaude) et horizontales ont subi des dommages importants.

# Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gervais Pelletier Rénovations inc.

Type de travaux	Budget
Stripage intérieur de toutes les pièces des 3 logements <ul style="list-style-type: none"> <li>· Murs et isolation</li> <li>· Électricité et plomberie</li> <li>· Sanitaires</li> <li>· Armoires</li> <li>· Plafonds et isolation</li> <li>· Fenestration</li> <li>· Céramiques et revêtements de plancher</li> <li>· Murs extérieurs</li> </ul>	80 000,00 \$
Vérification de l'ossature de bois de la structure et corrections si nécessaire.	20 000,00 \$
Décontamination suite aux infiltrations d'eau au rez-de-chaussée, fondations, structure et dalles sur sol	20 000,00 \$
Réparation des fissures à la fondation Réfection de la fondation de l'entrée du logement	25 000,00 \$
Travaux pour la pose d'un nouveau drain français et une membrane d'étanchéité sur la fondation	42 000,00 \$
Refaire une nouvelle fenestration rez-de-chaussée étage et sous-sol	48 000,00 \$
Refaire l'entrée électrique 3x 150 amp. la distribution et le filage	45 000,00 \$
Refaire la plomberie et distribution des 3 logis	30 000,00 \$
Refaire les armoires de cuisine et de salle de bain	38 000,00 \$

<ul style="list-style-type: none"> <li>· Refaire l'isolation des murs et plafonds</li> <li>· Poser du gypse neuf</li> <li>· Faire les joints de plâtre</li> <li>· Repeindre</li> <li>· Revêtement de plancher, escalier</li> <li>· Plinthes et cadrages</li> </ul>	120 000,00 \$
Tout refaire au sous-sol incluant; <ul style="list-style-type: none"> <li>· Isolation mur béton</li> <li>· Refaire les divisions intérieures</li> <li>· Escaliers menant à l'extérieur</li> </ul>	70 000,00 \$
Refaire entrée arrière en béton	35 000,00 \$
Refaire le revêtement extérieur en aluminium	52 000,00 \$
Refaire balcons	30 000,00 \$
Refaire les gouttières	6 000,00 \$
Budget pour aménagement du terrain <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nettoyage et enlever arbre et émondage</li> <li>- Réaménagement paysager</li> </ul>	35 000,00 \$
<b>COUT TOTAL DES TRAVAUX AVANT TAXES</b>	<b>696 000,00\$</b>

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

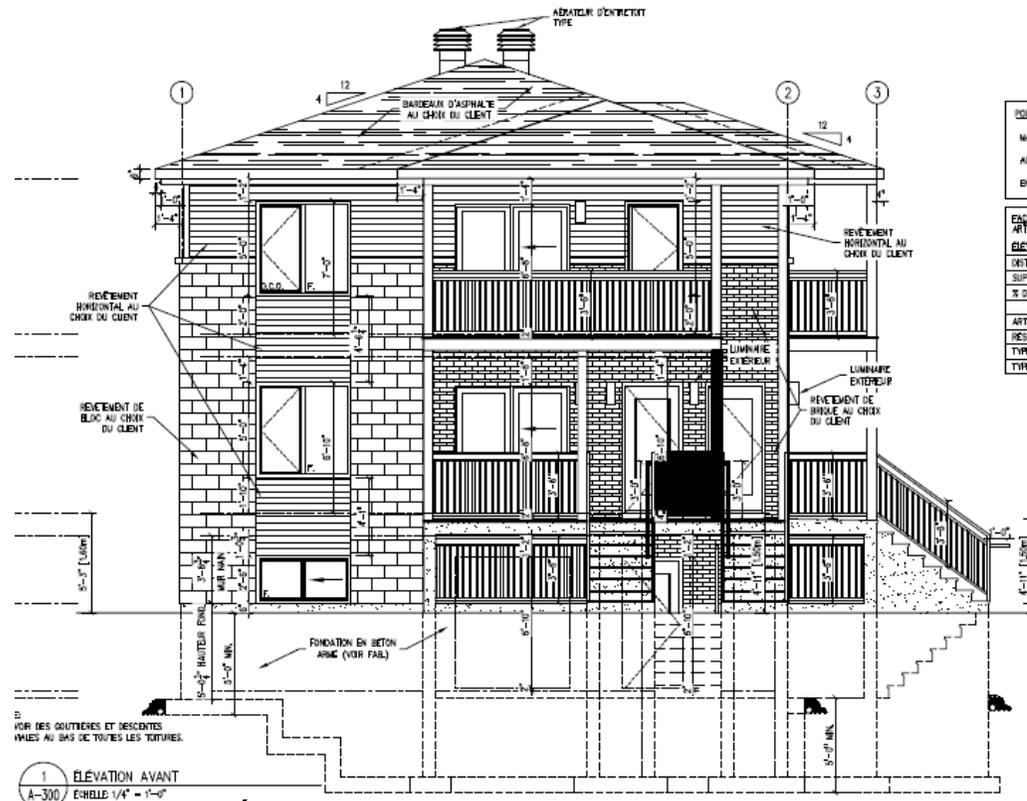
Bâtiment : 162 800\$  
Terrain : 449 500\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 811 500\$  
Date de la vente: 31 janvier 2022

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Description



Élévation avant habitation multifamiliale



Élévation avant triplex

Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale de structure isolée de 6 logements et une habitation trifamiliale de structure isolée.



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

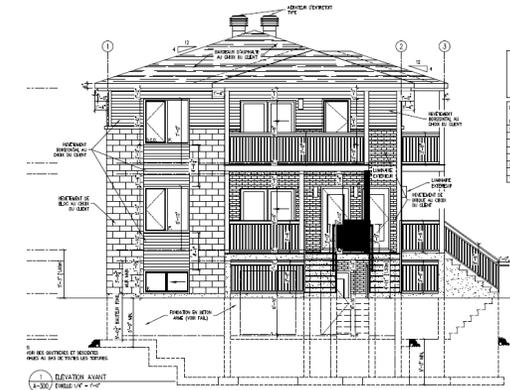
Intégration au voisinage



1112



Triplex projeté



Bâtiment multifamilial projeté

Rue Maisonneuve



1115



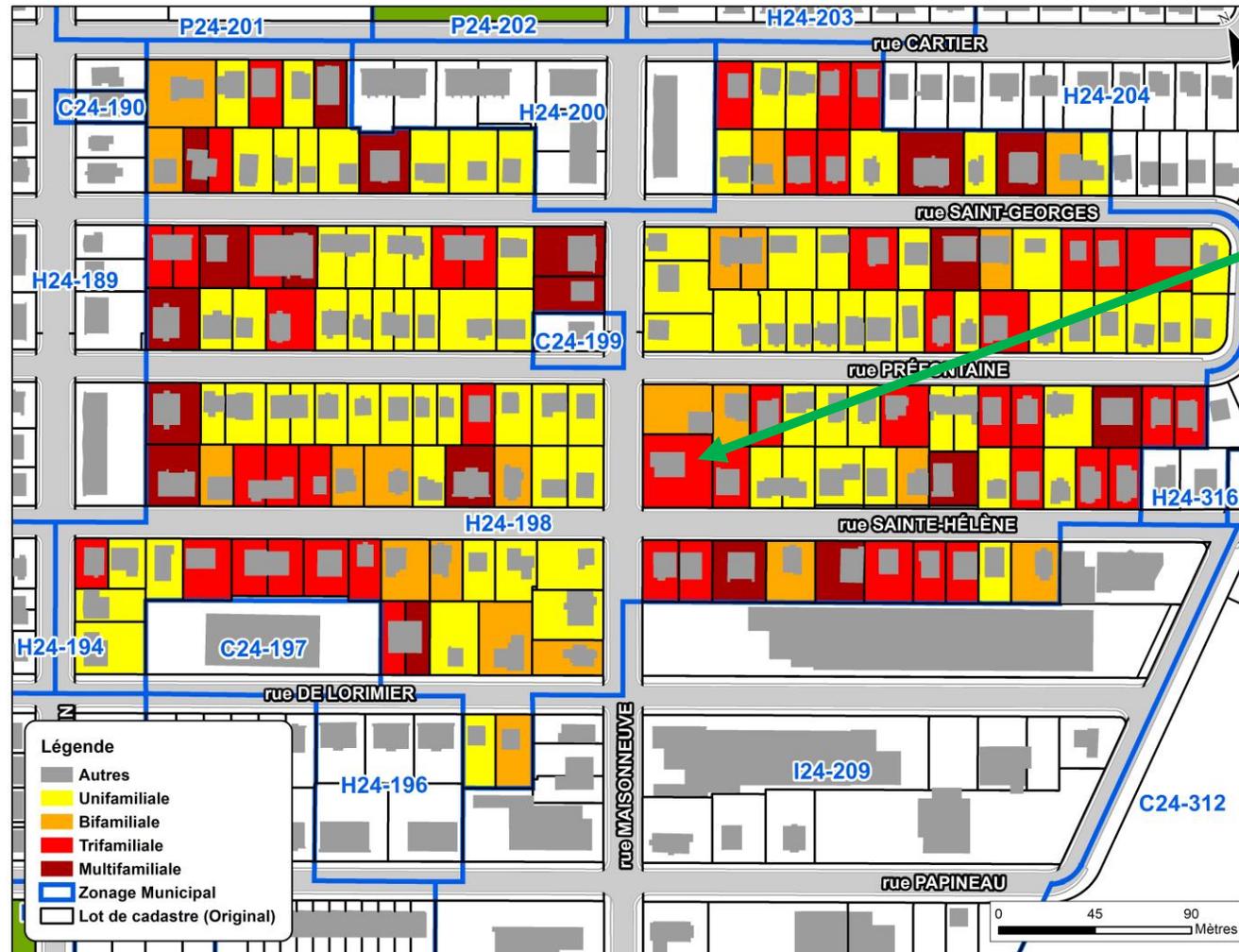
1131

Rue Préfontaine

Rue Sainte-Hélène

# Plan de la typologie résidentielle dans la zone H24-198

Intégration au voisinage



# Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Selon le rapport d'expertise, une reconstruction complète du bâtiment est requise puisque ce dernier est vétuste, il a subi du vandalisme et un manque d'entretien.
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise le bâtiment ne présente aucune valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. La maison a été construite entre 1946 et 1951. Un commerce y a été implanté entre 1963 et 1976. Une partie du revêtement mural a été mis place entre 2011 et 2014. Les autres sections des revêtements, les fenêtres et les portes avant ont été changées avant cette période.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Élevée. Le bâtiment est vacant, a été vandalisé, est barricadé et a subi une incendie.
Coût de restauration totale	696 000\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Le bâtiment a été incendié le 28 septembre 2022 et présentait déjà plusieurs signes de déficiences majeures qui exigeaient une reconstruction complète du bâtiment.
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>• Une habitation multifamiliale de 6 logements et une habitation trifamiliale;</li> <li>• Implantation isolée;</li> <li>• Architecture contemporaine. Certains éléments ne s'agencent pas aux constructions présentes sur la rue: typologie, pentes de toit, volume et certains matériaux ne s'harmonisent pas aux bâtiments voisins.</li> <li>• Les cases de stationnement sont proposées dans les marges avant. Marges arrière végétalisés. Plusieurs arbres matures devront être protégés sur le site;</li> <li>• Coût de réalisation des nouveaux immeubles :1,08 millions \$</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun préjudice, le bâtiment est vacant.

# Recommandation de la DAU

## Avis

- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment visé;
- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le bâtiment contribue à la détérioration de la qualité de vie du voisinage;
- Considérant que le bâtiment a été incendié le 28 septembre 2022;
- 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 1122-1124-1126, rue Maisonneuve, 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° Le programme devra prévoir la construction d'un maximum de 2 habitations trifamiliales de structure isolée;
  - 2.2° 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;
  - 2.3° 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;
  - 2.4° Le niveau du rez-de-chaussée, d'un étage ou d'un toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;
  - 2.5° L'aménagement des terrains devra prévoir la réduction maximale des surfaces asphaltées;
  - 2.6° La proposition d'implantation doit limiter au maximum l'abattage d'arbres sains de plus de 20 cm de diamètre.
- 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.

# Avis du comité consultatif d'urbanisme

## Avis

- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment visé;
- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le bâtiment contribue à la détérioration de la qualité de vie du voisinage;
- Considérant que le bâtiment a été incendié le 28 septembre 2022;
- 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 1122-1124-1126, rue Maisonneuve, 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° Le programme devra prévoir la construction d'un maximum de 2 habitations trifamiliales de structure isolée;
  - 2.2° 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;
  - 2.3° 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;
  - 2.4° Le niveau du rez-de-chaussée, d'un étage ou d'un toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;
  - 2.5° L'aménagement des terrains devra prévoir la réduction maximale des surfaces asphaltées;
  - 2.6° La proposition d'implantation doit limiter au maximum l'abattage d'arbres sains de plus de 20 cm de diamètre;
  - 2.7° Chaque arbre abattu devra être remplacé minimalement par un nouvel arbre à grand déploiement;
  - 2.8° Les stationnements devraient être recouverts de pavé imbriqué perméable.
- 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.

# Références

1. BERGERON, Claude (2022), *Évaluation d'intérêt patrimonial*. Bergeron Gagnon Inc. 27 pages.
2. PELLETIER, Gervais (2022), *Évaluation des rénovations*. Gervais Pelletier Rénovations Inc. 3 pages.
3. POULIN, Richard (2022), *Rapport d'inspection domiciliaire*. Inspection Summum Inc. 55 pages.
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**