

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc Langlois**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 21 février 2023

Plan de présentation

1185, rue Jean-Béliveau

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

1185, rue Jean-Béliveau

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

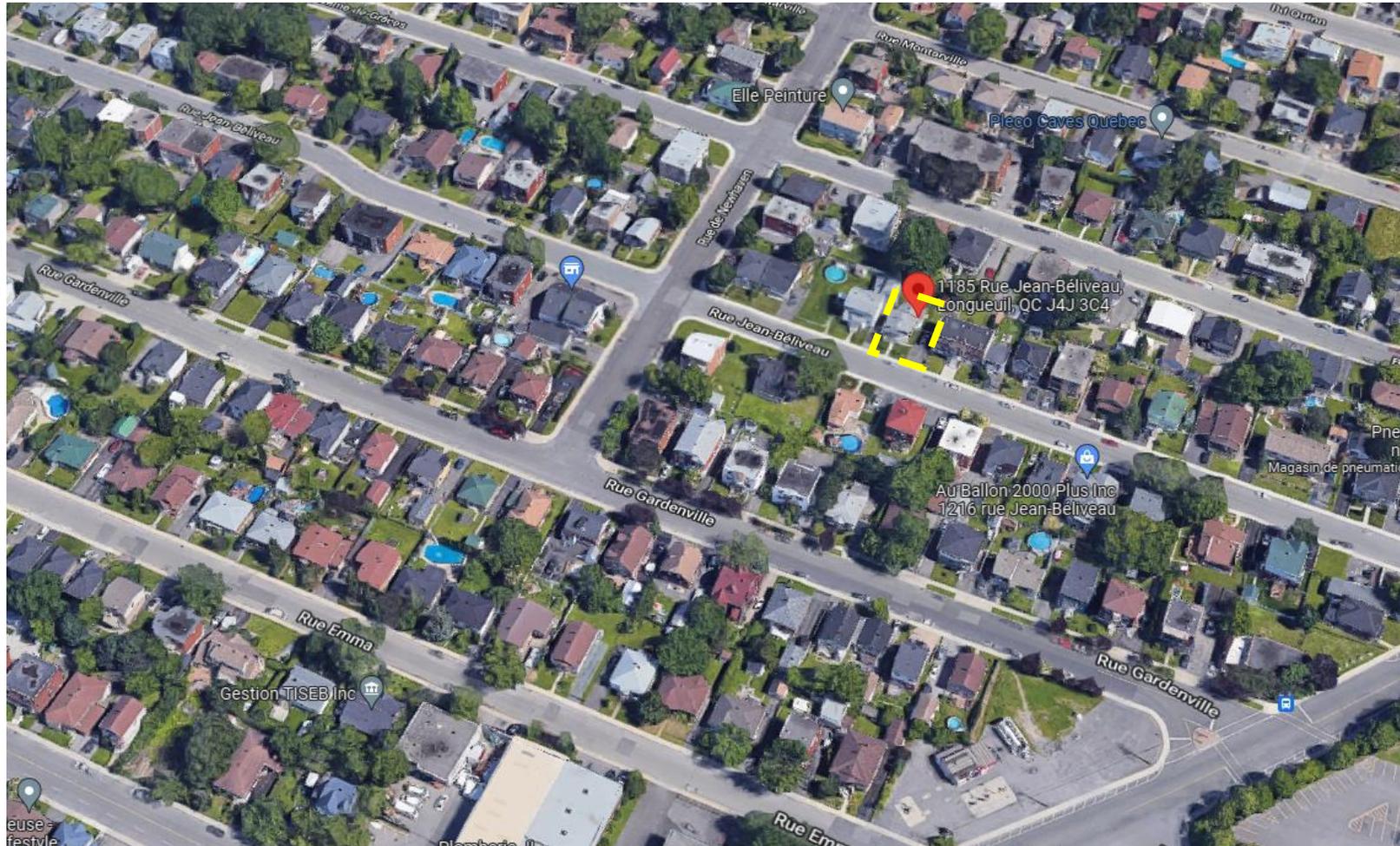
Description du bâtiment existant



Unifamiliale de structure isolée construite en 1951.

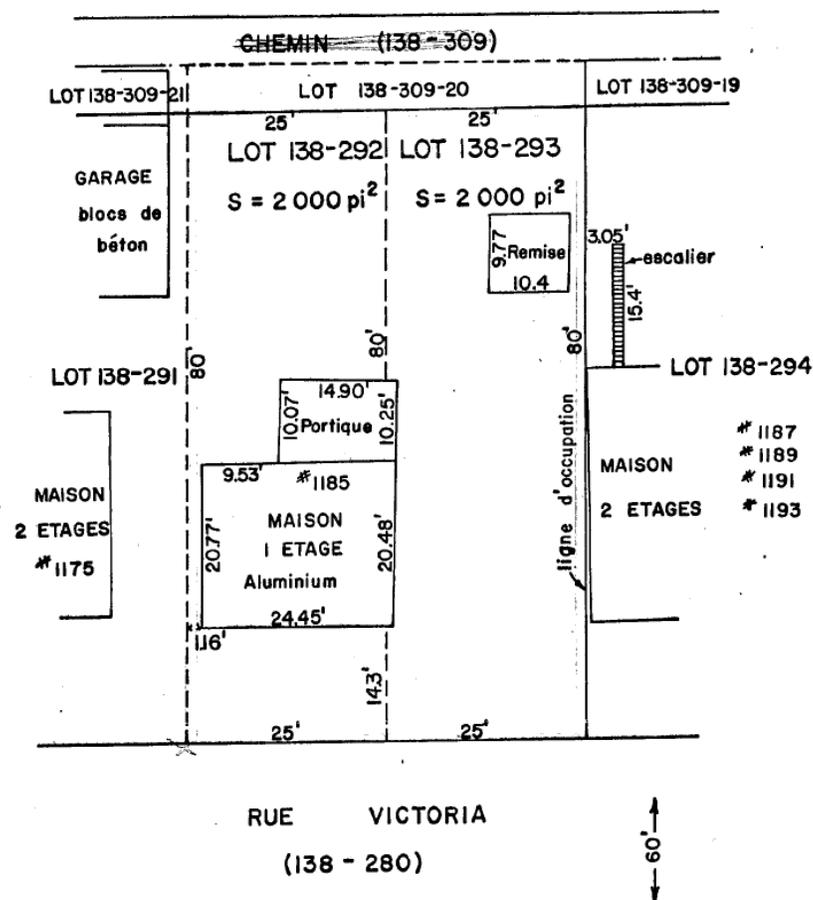
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Bergeron Gagnon Inc.

Description

- Bâtiment au volume de plan rectangulaire au toit à deux versants à très faible pente, dont le pignon fait face à la voie publique;
- L'édifice est revêtu de pierre artificielle, d'une planche emboutetée verticale en façade avant et de « masonite » sur les autres murs, en combinaison ou non avec de la planche emboutetée.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2012



2014



2020

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment a été construit en 1951 par Raynald Clair.
Contribution à l'histoire locale	Selon l'état actuel des connaissances, aucun des occupants n'a contribué à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	L'entièreté des portes et des fenêtres a été changée ou a été entièrement supprimée. De nouveaux parements ont été ajoutés vers le milieu du 20e siècle sur le revêtement de bardeau d'asphalte d'origine. Un agrandissement a été construit à l'arrière. Ainsi, le bâtiment possède une faible valeur d'authenticité.
Représentativité d'un courant architectural particulier	L'édifice témoigne de l'époque de développement de la ville Jacques-Cartier créée en 1948. En conséquence, il présente une valeur historique, mais celle-ci demeure faible .
Contribution à un ensemble à préserver	Le 1185, rue Jean-Béliveau se trouve aujourd'hui en discontinuité avec les édifices voisins, dont le gabarit, les époques de construction et les caractéristiques d'implantation diffèrent considérablement. Il présente donc une faible valeur urbaine.
Conclusion	La prise en considération des différents critères d'évaluation, la période de construction et la composition architecturale nous permet de juger que le 1185, rue Jean-Béliveau ne présente aucune valeur patrimoniale.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Bâtiment dans un état avancé de dégradation.
Qualité structurale du bâtiment	La solive de plancher à été coupé, des travaux de consolidation de structure sont à prévoir.
État des principales composantes	Fondation en dalle de béton possiblement en fin de vie. Pourriture sur la solive de rive.
Détérioration observée	Les fenêtres ont été retirées ainsi que le revêtement extérieur du bâtiment.
Conclusion	L'état et la condition de la plupart des composantes intérieures et extérieures de ce bâtiment présentent des signes de destruction et de détérioration très avancés. Il faudra prendre en considération une reconstruction complète.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Extraits du rapport



Au moment de l'inspection, le revêtement de bardeau d'asphalte présente des signes évidents de dégradation et de gondolement. Cette observation est un signe de vieillissement avancé de la toiture.



Prendre note qu'au moment de l'inspection, certaines des fenêtres étaient manquantes.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Extraits du rapport



Prévoir un budget pour refaire les fascias et soffites.



Des manquements et des dommages évidents ont été observés. 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 de Inspection Summum Inc.

Extraits du rapport



La présence d'humidité a été détectée à certains endroits sur le bas des murs de fondation de bois. Un détecteur d'humidité a été utilisé pour confirmer la présence d'humidité.



Des taches et traces évidentes d'eau d'eau observées sur la fondation.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Extraits du rapport



Prendre note qu'au moment de l'inspection, plusieurs composantes essentielles au réseau de distribution de plomberie et aux eaux usées étaient dans un très mauvais état.



La condition générale de la pièce est très mauvaise. Les caissons, armoires et les portes sont manquants et/ou en très mauvaise condition. Le réseau de distribution de plomberie ainsi que l'ensemble des appareils (lavabo-robinet) sont manquants et/ou en très mauvaise condition. Il sera fortement recommandé de considérer une re construction complète de la cuisine. Possibilité de dommage caché aux endroits non observés.

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; <ul style="list-style-type: none"> - Murs et isolation - Électricité et plomberie - Sanitaires - Armoires - Plafonds et isolation - Fenestration - Céramiques et revêtements de plancher - Murs extérieurs - Toiture 	65 000,00 \$	<ul style="list-style-type: none"> - Refaire l'isolation des murs et plafonds - Poser du gypse neuf - Faire les joints de plâtre - Repeindre - Revêtement de plancher, escalier - Plinthes et cadrages 	70 000,00 \$
Vérification de l'ossature de bois de la structure et corrections si nécessaire.	5 000,00 \$	Tout refaire au sous-sol incluant; <ul style="list-style-type: none"> - Isolation mur béton - Refaire les divisions intérieures - Escaliers menant à l'extérieur - Refaire le revêtement de sol - Refaire la peinture 	65 000,00 \$
Décontamination suite aux infiltrations d'eau au rez-de-chaussée, fondations, structure et dalles sur sol	10 000,00 \$	<ul style="list-style-type: none"> - Refaire nouveau système de chauffage et chauffe-eau au gaz 	35 000,00 \$
Réparation des fondations suite au levage de cette maison Refaire une fondation en béton coulé	150 000,00 \$	<ul style="list-style-type: none"> - Remplacer les conduits de ventilation 	10 000,00 \$
Travaux pour la pose d'un nouveau drain français et une membrane d'étanchéité sur la fondation	35 000,00 \$	Refaire le revêtement extérieur en aluminium	35 000,00 \$
Refaire une nouvelle fenestration rez-de-chaussée et sous-sol	35 000,00 \$	Refaire balcons	15 000,00 \$
Refaire l'entrée électrique 200 amp. la distribution et le filage	15 000,00 \$	Refaire la toiture,	15 000,00 \$
Refaire la plomberie	20 000,00 \$	Refaire les gouttières	6 000,00 \$
Refaire les armoires de cuisine et de salle de bain	35 000,00 \$	Budget pour aménagement du terrain <ul style="list-style-type: none"> - Nettoyage et enlever arbre et émondage - Réaménagement paysager 	15 000,00 \$
		COUT TOTAL DES TRAVAUX AVANT TAXES	636 000,00\$

636 000,00\$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 253 400\$
Terrain : 111 200\$

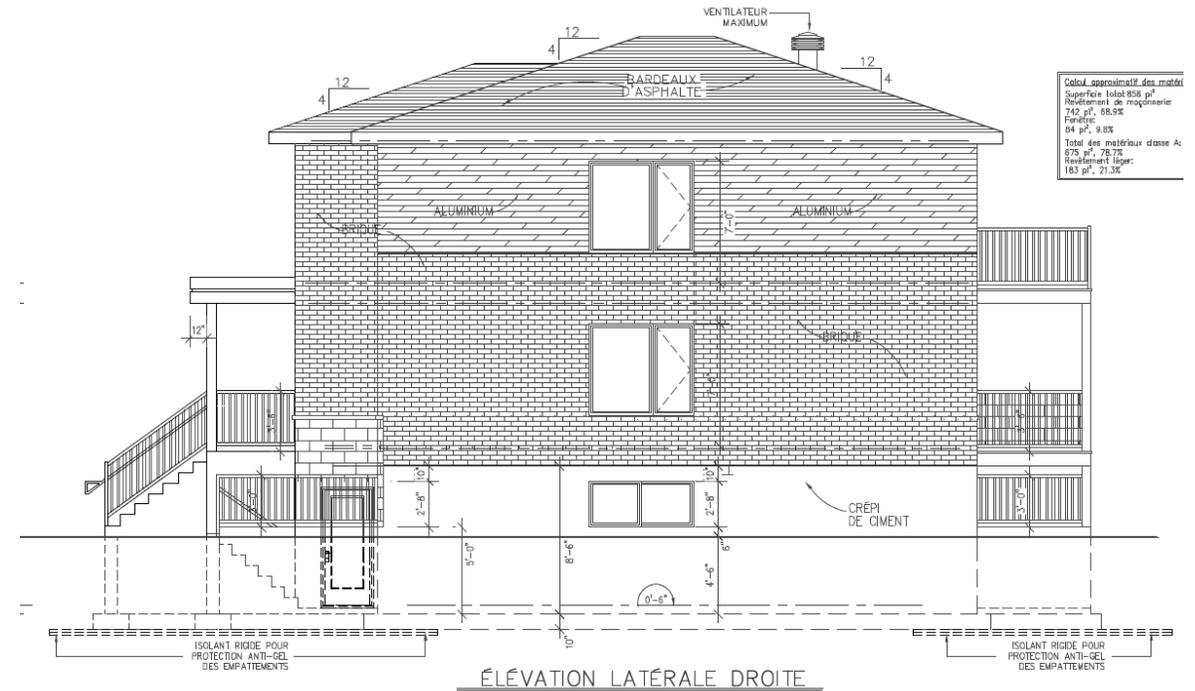
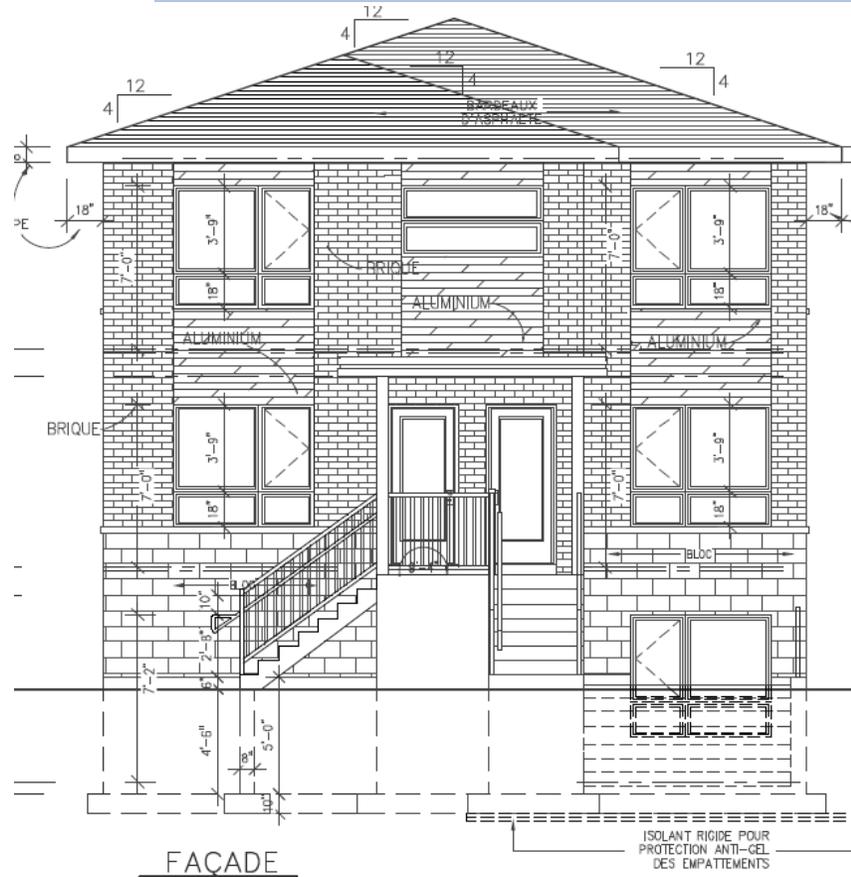
Prix de vente de la propriété

Prix: 390 000\$
Date de la vente: 2022-02-04

longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

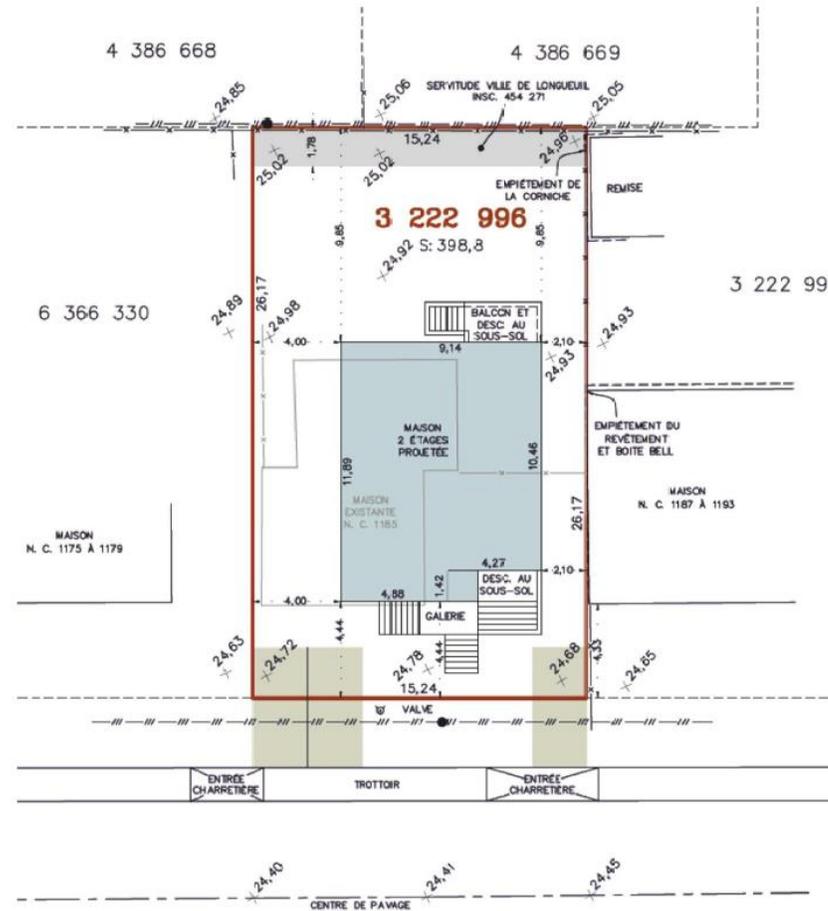
Description



Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



RUE JEAN-BÉLIVEAU
3 224 678

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1167, 1169, 1171 et 1175, 1177, 1179



Bâtiment projeté



1187, 1189, 1191, 1193



1197

Rue Jean-Béliveau



1160, 1162 et 1166, 1168



1176



1184, 1186, 1188



1192, 1194, 1196

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. L'état et la condition de la plupart des composantes intérieures et extérieures de ce bâtiment présentent des signes de destruction et de détérioration très avancés selon le rapport d'expert.
Valeur patrimoniale	Faible selon le rapport d'expertise patrimonial.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Élevé. Le bâtiment est vacant et en très mauvais état.
Coût de restauration totale	636 000,00\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Les déficiences aux bâtiment sont majeures et requièrent une reconstruction presque complète.
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none"> • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions 	<ul style="list-style-type: none"> • Habitation trifamiliale; • Implantation isolée; • Volume, hauteur et matériaux similaires à des constructions présentes dans le secteur; • L'aménagement du terrain comprend 3 cases de stationnement situées en marge avant, du gazon et la plantation d'arbre tel que requis par la réglementation; • ± 700 000\$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Le bâtiment est vacant et barricadé.

Recommandation de la DAU

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur tel que des duplex, triplex et multifamiliaux.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1185, rue Jean-Béliveau, 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° Les marges latérales doivent être inversées afin de présenter la marge la plus importante à droite;
 - 2.2° Les 3 cases de stationnement localisées en marge avant doivent être rapprochées du bâtiment afin de minimiser l'empiètement de celles-ci au-delà de la limite de propriété avant;
 - 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;
 - 2.4° La volumétrie, telle la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, devra s'harmoniser à celle 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.

Avis du comité consultatif d'urbanisme

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur tel que des duplex, triplex et multifamiliaux.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1185, rue Jean-Béliveau, 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° Les marges latérales doivent être inversées afin de présenter la marge la plus importante à droite;
 - 2.2° Les 3 cases de stationnement localisées en marge avant doivent être rapprochées du bâtiment afin de minimiser l'empiètement de celles-ci au-delà de la limite de propriété avant;
 - 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;
 - 2.4° La volumétrie, telle la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, devra s'harmoniser à celle des bâtiments environnants.
 - 2.5° La toiture doit être plate et recouverte d'un matériau possédant un indice de réflectance solaire (IRS) de 78 ou plus (toit blanc);
 - 2.6° Le revêtement de maçonnerie (brique) doit être dans les teintes de rouge.
- 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). *Le 1185, rue Jean-Béliveau, Longueuil*, Bergeron Gagnon Inc. 26 pages.
2. PELLETIER, Gervais (2022). *Évaluation des rénovations*, Gervais Pelletier rénovations inc. 2 pages.
3. POULIN, Richard (2022). *Rapport d'inspection domiciliaire*, Inspection Summum Inc. 55 pages.
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci