

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Marc-André Harel**

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

30 août 2022

# Plan de présentation

1543, boulevard La Fayette | 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** Recommandation du CCU

**8** Références

# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

1543, boulevard La Fayette | Vieux-Longueuil

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

## Description du bâtiment existant



Unifamiliale de structure isolée d'un étage.



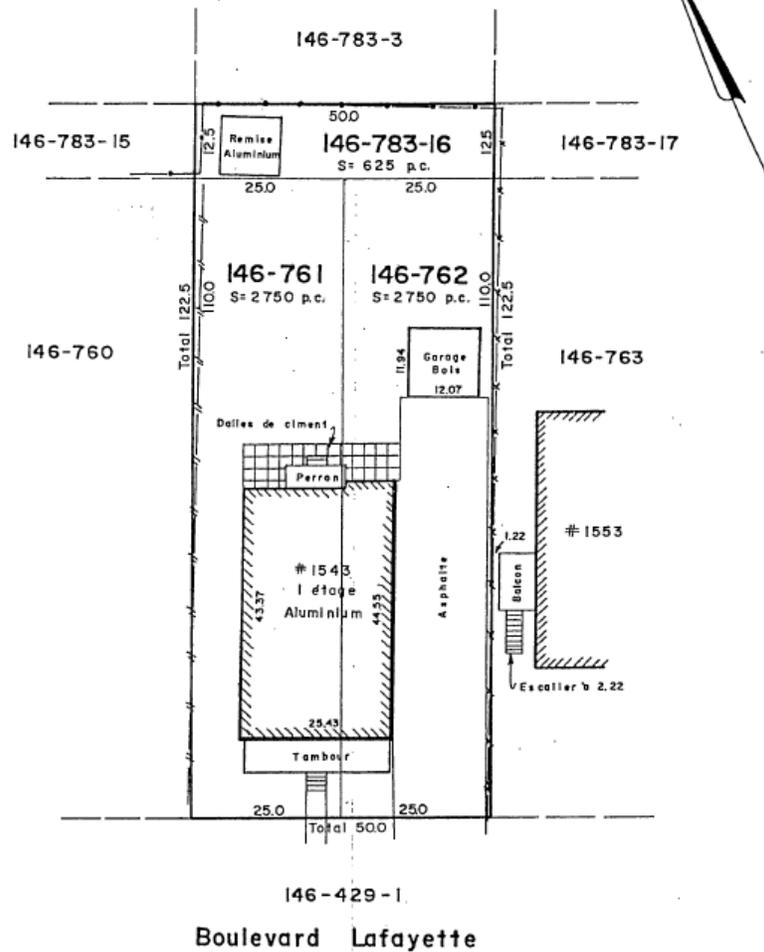
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## Localisation



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

Implantation actuelle



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

## Bâtiments adjacents



Voisin immédiat de gauche



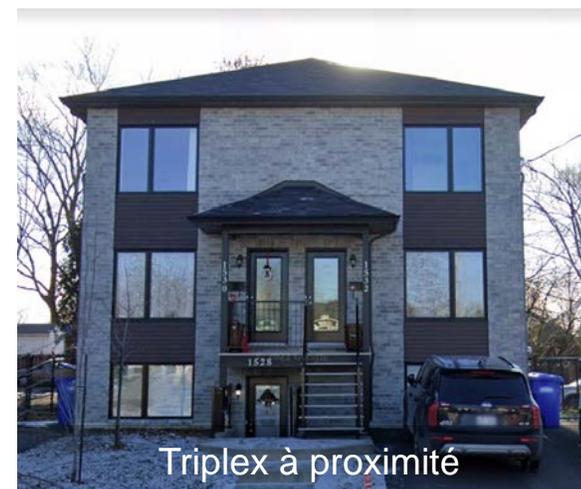
Voisin immédiat de droit



Triplex à proximité



Multifamilial en façade



Triplex à proximité

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

Historique de l'immeuble selon l'analyse d'Hélène Léveillée



1543, boulevard La Fayette



L'épicerie de Jean Labelle au 1280 Coreau-Rouge (Sainte-Foy), au coin de la rue La Fayette, en 1949.

Construction associée à l'architecture « Shoes Box » à proximité

## Description (tiré de l'analyse de la valeur patrimoniale par Hélène Léveillée) :

- Construction en 1949 dans l'ancienne Ville Jacques-Cartier;
- À l'origine, le bâtiment comportait une galerie fermée de type vestibule et l'extérieur était fait de revêtement léger ainsi que de fausses pierres sous les fenêtres de la façade principale. La fondation a été recouverte de crépi et la toiture à deux versants était faite de bardeaux d'asphalte noir;
- L'architecture s'inspire de la maison de colon ainsi que du « Shoes Box »;
- Le bâtiment peut être qualifié d'architecture vernaculaire domestique modeste, construit sans plans avec des matériaux standardisés.

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'analyse d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	<b>Faible</b> Construit en 1949 dans l'ancienne Ville Jacques-Cartier.
Contribution à l'histoire locale	<b>Faible</b> Le bâtiment témoigne de l'époque de la Paroisse Notre-Dame-de-la-Garde où le secteur était à la fois rural et urbain.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Moyen</b> Relativement intègre sauf pour la fermeture de la galerie en façade principal, le changement des fenêtres et du revêtement extérieur léger.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Faible</b> L'architecture s'inspire de la maison de colon ainsi que du « Shoes Box ».
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Faible</b> Le bâtiment est devenu singulier sur une rue qui a été remodelée largement entre les années 1960 et 2020, donc il n'appartient pas à un ensemble à préserver.
Conclusion	Le bâtiment ne possède aucune valeur patrimoniale.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'inspection de *SafeGuard*

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	<b>Moyen</b> Le bâtiment montre des signes de vieillissement typiques selon son année de construction. La fondation est en mauvais état et l'intérieur nécessite des réparations et rénovations majeures.
Qualité structurale du bâtiment	<b>Faible</b> Problématiques majeures au niveau de la fondation: <ul style="list-style-type: none"><li>- Vide sanitaire est mal ventilé;</li><li>- Présence de moisissures;</li><li>- Non construite en totalité sous le niveau du gel;</li><li>- Un remplacement complet est requis.</li></ul>
État des principales composantes	<b>Moyen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Électricité, chauffage et plomberie en bon état;</li><li>- Toiture approche sa fin de vie utile;</li><li>- Isolation non existante au niveau du grenier;</li><li>- Porte extérieure et fenêtres en bon état;</li><li>- L'extérieur et l'intérieur montrent des signes de vieillissement.</li></ul>
Détérioration observée	<b>Élevée</b> Fondation : Mouvement des blocs de ciment, tassement différentiel de 1,5" à l'avant et présence de moisissures et d'humidité. Des rénovations et réparations sont requises à l'intérieur du bâtiment (voir photos à la page suivante).
Conclusion	Le professionnel n'a pas émis de recommandation quant à la conservation ou la démolition du bâtiment.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'inspection de *SafeGuard*

## Extrait du rapport

<p>1. Mouvement de bloc ciment fondation.</p>		<p>2 Le niveau laser indique qu'il y a un tassement différentiel de la fondation d'environ 1,5 po à l'avant.</p>	
<p>3 Grenier sans isolation.</p>			

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'inspection de *SafeGuard*

## Extrait du rapport



Détériorations avancées  
intérieures et extérieures

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'inspection de *SafeGuard*

## Extrait du rapport

4. ESTIMATION GLOBALE DE LA PROPRIÉTÉ SOUMISE									
L'estimation suivante reflète la qualité originale de la construction et l'état courant de la propriété, basé sur une comparaison aux propriétés semblables.									
ESTIMATION GLOBALE:									
Moins que typique			Typique			Bon			
<b>1. Structure:</b>									
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>2. Toiture:</b>									
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>3. Système d'électricité:</b>									
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>4. Plomberie:</b>									
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>5. Chauffage:</b>									
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>6. Climatisation/thermopompe:</b>									
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>7. Isolation:</b>									
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>8. Portes et fenêtres:</b>									
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>9. Intérieur:</b>									
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>10. Extérieur:</b>									
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

# Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gestion Jaynox Inc.

Critères	Coût
Fondation	32 000 \$
Isolation (entre-toit)	15 000 \$
Toiture (changement complet, isolation)	8 500 \$
Restauration extérieure (portes et fenêtres, revêtement)	26 900 \$
Restauration intérieure (décontamination, refaire planchers et murs, peinture, rénovation cuisine et salle de bain)	113 450 \$
Équipement (plomberie et électricité)	27 800 \$
Total	223 650 \$

Valeur du bâtiment au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	58 400\$
--	----------

Valeur du terrain au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	207 600\$
---	-----------

# Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gestion Jaynox Inc.

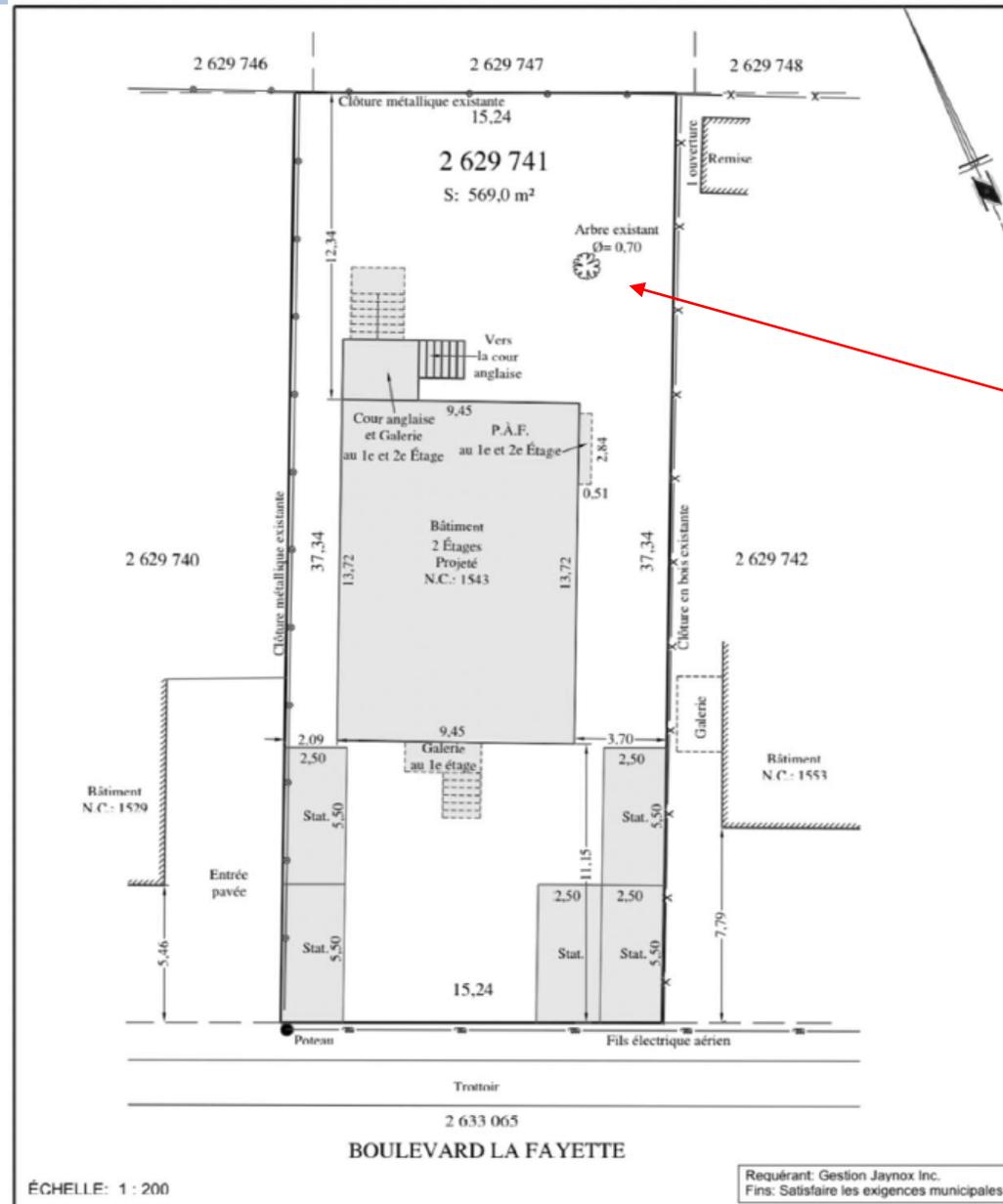
Description	Montant
SOUMISSION POUR LE 1543 LAFAYETTE LONGUEUIL J4K 3B6	
Refaire la fondation car présences de nombreuses fissures importantes	32 000,00
Refaire isolation (Enlever l'ancienne isolation et décontaminer l'entre toit et remettre nouvelle isolation conforme - Refaire la plomberie et électricité entièrement car désuet	15 000,00
Changer les portes et fenêtres	27 800,00
Refaire la toiture au complet	14 900,00
Refaire le revêtement extérieur	8 500,00
Intérieur	12 000,00
Décontaminer la cave de service car il y a eu un feu	2 500,00
Changer 2 x 4 abîmés	1 450,00
1er étage (Salon, couloir, chambres)	
Décontaminer l'air (la propriété est insalubre et étant donné le feu qui a eu lieu dans la cave)	2 500,00
Défaire les murs et plancher et refaire au complet incluant matériaux (choix de plancher selon le choix de l'entrepreneur)	46 000,00
Repeindre la maison au complet incluant la peinture	12 500,00
Rénovation de la salle de bain au complet (incluant bain douche, vanité et toilette)	10 500,00
Refaire le plancher en céramique	
Cuisine	38 000,00
Faire plancher de céramique	
Installation d'armoires de cuisine en mélamine et lavabo	
Installation de luminaires	
nouveau comptoir de cuisine	
Incluant matériaux et main d'oeuvre	
Sous-total:	223 650,00

223 650\$



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Arbre a protéger adéquatement durant les travaux et à conserver par la suite.

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1529



Futur 1543



1551 et 1553



1559, 1561 et 1563

Boulevard La Fayette



1528, 1530 et 1532



1540



1552



1558

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Autres bâtiments représentatifs de l'architecture d'origine du boulevard La Fayette



1771



1778



1621

Boulevard La Fayette



1586



1268



1287

# Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	<b>Moyen</b>
Valeur patrimoniale	<b>Faible</b>
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Faible</b>
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Faible</b>
Coût de restauration totale	<b>Élevé</b> 223 650 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	<b>Faible</b> C'est possible, mais à coût élevé dépassant la valeur de revente potentielle.
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>• Habitation trifamiliale de structure isolée;</li> <li>• La marge avant proposée n'est pas alignée avec les bâtiments voisins;</li> <li>• Volume, hauteur, matériaux ne s'harmonisent pas aux constructions présentes sur cette rue;</li> <li>• Présence d'un trop grand nombre de stationnements dans la marge avant;</li> <li>• La valeur estimée du nouveau bâtiment est de ± 600 000 \$.</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	<b>N/A</b> Bâtiment vacant.

# Avis de la DAU

## Avis

- Considérant la détérioration avancée de la structure 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 la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant le programme de réutilisation du sol proposé qui ne s'intègre pas adéquatement au voisinage;
- Considérant qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur tel que des duplex, triplex et multifamiliaux.

### **Recommandations :**

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1543, boulevard La Fayette 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 suivants 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 bâtiment devra comporter une marge avant en continuité avec celle des bâtiments voisins;
  - 2.2 La marge avant doit être aménagée de façon à comporter un espace vert important;
  - 2.3 Si des cases de stationnements supplémentaires sont souhaitées, l'implantation du bâtiment doit être modifiée afin de les accueillir dans les marges latérales;
  - 2.4 La proposition architecturale devra présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants d'origine et significatives du milieu d'insertion;
  - 2.5 La volumétrie, telles la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée, la forme des ouvertures et la forme de la toiture devra s'harmoniser à celles des bâtiments environnants d'origine;
  - 2.6 Le niveau du rez-de-chaussée, d'un étage ou d'un toit devra présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;
  - 2.7 L'arbre présent en marge arrière devra être adéquatement protégé durant les travaux et conservé par la suite.
- 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 lequel 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;
- 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.

# Recommandation du CCU

## Avis

- Considérant la détérioration avancée de la structure 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 la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant le programme de réutilisation du sol proposé qui ne s'intègre pas adéquatement au voisinage;
- Considérant qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur tel que des duplex, triplex et multifamiliaux.

### **Recommandations :**

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1543, boulevard La Fayette 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 suivants 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 bâtiment devra comporter une marge avant en continuité avec celle des bâtiments voisins;
  - 2.2 La marge avant doit être aménagée de façon à comporter un espace vert important;
  - 2.3 Si des cases de stationnements supplémentaires sont souhaitées, l'implantation du bâtiment doit être modifiée afin de les accueillir dans les marges latérales;
  - 2.4 La proposition architecturale devra présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants d'origine et significatives du milieu d'insertion;
  - 2.5 La volumétrie, telles la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée, la forme des ouvertures et la forme de la toiture devra s'harmoniser à celles des bâtiments environnants d'origine;
  - 2.6 Le niveau du rez-de-chaussée, d'un étage ou d'un toit devra présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;
  - 2.7 L'arbre présent en marge arrière devra être adéquatement protégé durant les travaux et conservé par la suite.
- 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 lequel 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;
- 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

1. LÉVEILLÉE, Hélène. (2022) *Analyse de la valeur patrimoniale : 1543, boulevard La Fayette, Vieux-Longueuil, Longueuil*, 13 pages
2. LI, Sunny. (2022) *Rapport d'inspection de propriété*, SafeGuard Inspection Service, 19 pages
3. 9452-7652 QUÉBEC INC. (2022) *Soumission 1543, La Fayette, Longueuil*, Gestion Jaynox Inc., 2 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**