

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Marc Langlois**

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

Date: 15 décembre 2022

# Plan de présentation

1704, rue Dollard

**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

1704, rue Dollard

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

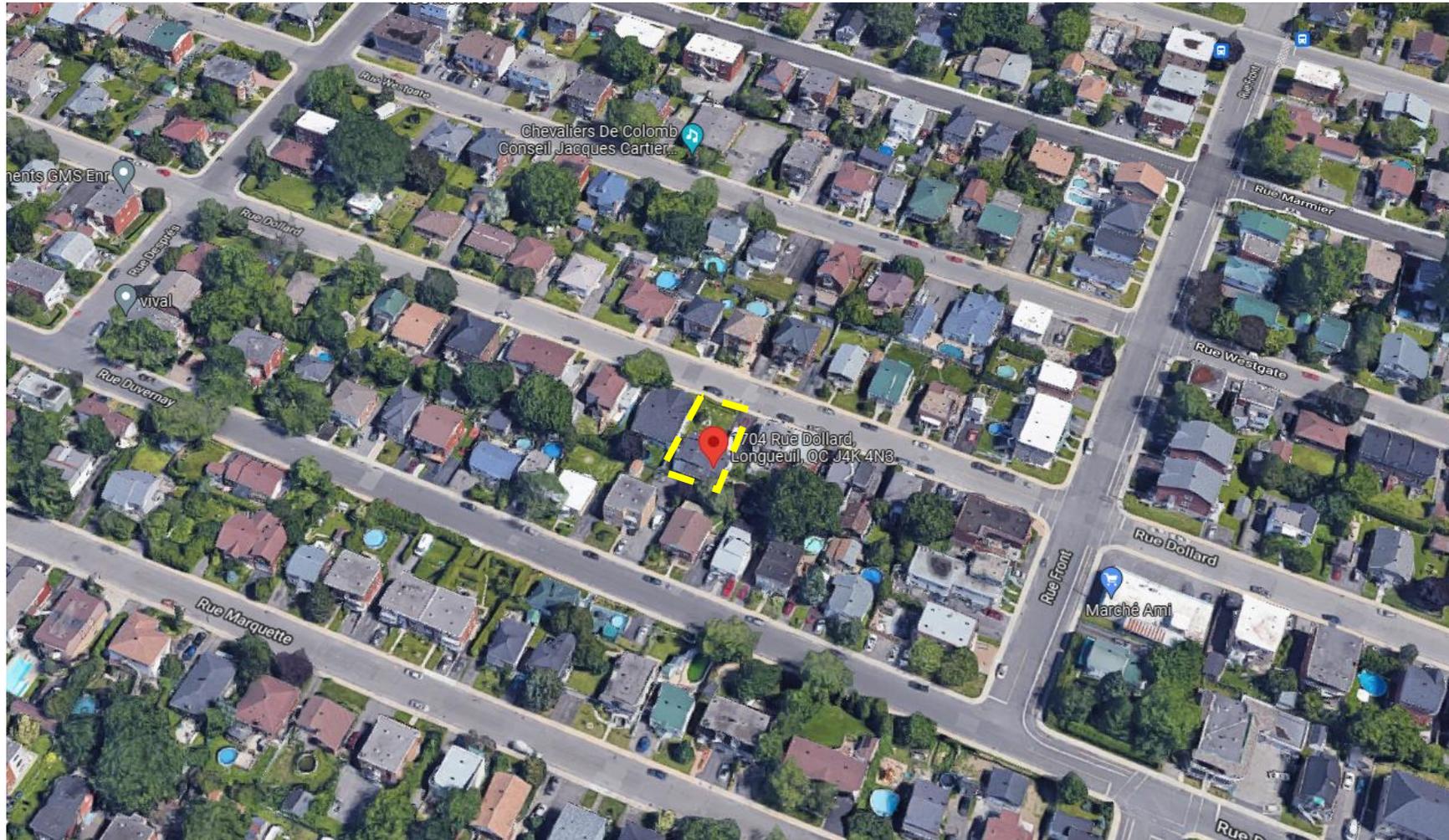
## Description du bâtiment existant



Unifamiliale de structure isolée construite vers 1946.

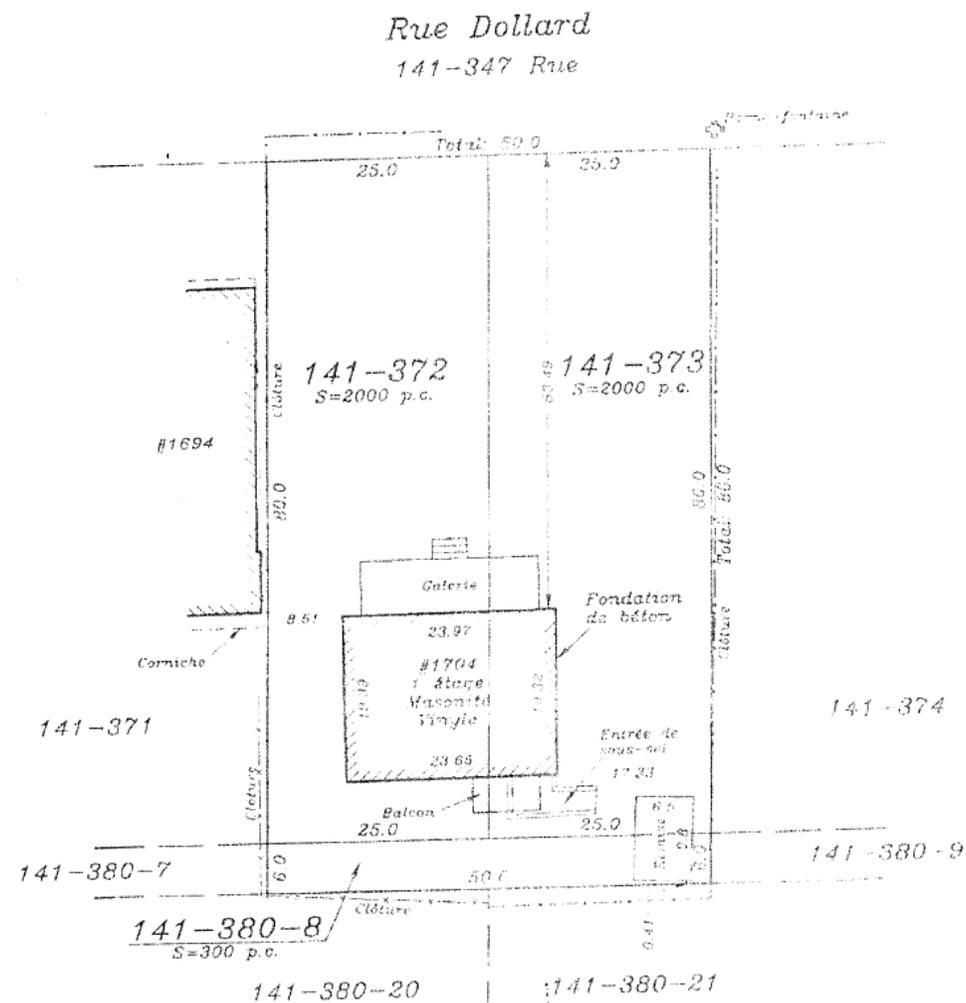
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## 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 patrimoniale de Bergeron Gagnon Inc.

## Description

- Le bâtiment aurait été vraisemblablement construit en 1946 par Antoine Laplante;
- Bâtiment de plan rectangulaire avec un toit à 2 versants à faible pente, dont le pignon fait face à la voie publique;
- L'édifice est revêtu d'un parement mural de vinyle blanc.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



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 vers 1946.
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	À des époques indéterminées, 3 agrandissements ont été effectués venant considérablement modifier la forme du plan au sol original. En considérant l'importance de ses transformations, le 1704, rue Dollard, présente une faible valeur d'authenticité.
Représentativité d'un courant architectural particulier	La construction de l'édifice témoigne relativement bien de l'un des types de bâtiment qui se construisait à Longueuil au lendemain de la Seconde Guerre mondiale dans la portion sud de la ville de Longueuil.
Contribution à un ensemble à préserver	L'édifice n'offre pas de composition architecturale distinctive. La seule composante un peu distinctive constitue une modeste structure d'angle à la jonction de l'agrandissement avant et de l'agrandissement du mur latéral gauche. Autrement, le 1704, rue Dollard, est sans artifice et n'offre pas de valeur d'architecture.
Conclusion	La prise en considération de la période de construction et la composition architecturale nous permet de juger que le bâtiment 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	Le bâtiment est dans un mauvais état et présente des signes de destruction. Plusieurs composantes ont été enlevées. Les fenêtres sont manquantes. Les lavabos, éviers et plinthes électriques sont aussi manquantes.
Qualité structurale du bâtiment	La structure et l'ossature du toit semblent construites de manière très artisanale. Une réfection complète de l'ossature pourrait être à prévoir. Fondation en blocs de béton présentant des fissures, dégradation et de signes annonciateurs de problèmes sur la fondation a été observé.
État des principales composantes	Les débords de toit présentent des signes de dégradation et de pourriture. Toute la robinetterie a été arrachée. Il n'y a plus de portes et fenêtres pour protéger l'intérieur du bâtiment.
Détérioration observée	La plupart des composantes du bâtiment présentent des signes de détérioration très avancés.
Conclusion	Des travaux de reconstruction doivent être réalisés pour que le bâtiment soit de nouveaux habitable.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

## Extraits du rapport



Le perron et son escalier sont construits de bois sans balustrade.

**Recommande de prévoir un budget pour le remplacement complet de l'ensemble des ouvertures (portes et fenêtres). Ces travaux devront inclure la vérification de la présence des dommages qui pourraient être présents à l'ossature de bois des murs de ce bâtiment.**

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

## Extraits du rapport



Prendre note que généralement la structure des planchers dans les bâtiments de type chalet, est parfois artisanale et comporte des déficiences importantes. La quantité, l'entraxe, la portée, la dimension des solives sont souvent trop timides. Par conséquent cela engendre des déflexions, des cambrures, des affaissements et du craquement au niveau de l'ouvrage du ou des planchers.

À certains endroits, les débords de toit présentent des signes de dégradation et de pourriture à certains endroits.



# 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 et/ou absent. De plus, aucune commodité (évier-lavabo-robinet, chauffe-eau etc.) n'était présente au moment de l'inspection.



La condition générale de l'ensemble du sous-sol est en est très mauvais état.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

## Extraits du rapport



L'ensemble des surfaces verticales (froide et chaude) et horizontales ont subi des dommages et des bris 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; <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> <li>· Toiture</li> </ul>	65 000,00 \$	<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>	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"> <li>· Isolation mur béton</li> <li>· Refaire les divisions intérieures</li> <li>· Escaliers menant à l'extérieur</li> <li>· Refaire le revêtement de sol</li> <li>· Refaire la peinture</li> </ul>	65 000,00 \$
Décontamination suite aux infiltrations d'eau au rez-de-chaussée, fondations, structure et dalles sur sol	10 000,00 \$	Refaire les fermes de toit Refaire le pontage pour recevoir la nouvelle toiture	40 000,00 \$
Réparation des fondations suite au levage de cette maison Refaire une fondation en béton coulé	150 000,00 \$	Refaire le revêtement extérieur en aluminium	35 000,00 \$
Travaux pour la pose d'un nouveau drain français et une membrane d'étanchéité sur la fondation	35 000,00 \$	Refaire balcons	15 000,00 \$
Refaire une nouvelle fenestration rez-de-chaussée et sous-sol	35 000,00 \$	Refaire la toiture	15 000,00 \$
Refaire l'entrée électrique 200 ampères, la distribution et le filage	15 000,00 \$	Refaire les gouttières	6 000,00 \$
Refaire la plomberie	20 000,00 \$	Budget pour aménagement du terrain <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nettoyage et enlever arbre et émondage</li> <li>- Réaménagement paysager</li> </ul>	15 000,00 \$
Refaire les armoires de cuisine et de salle de bain	35 000,00 \$	<b>COÛT TOTAL DES TRAVAUX AVANT TAXES</b>	<b>631 000,00 \$</b>

631 000\$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 113 500\$  
Terrain : 169 800\$

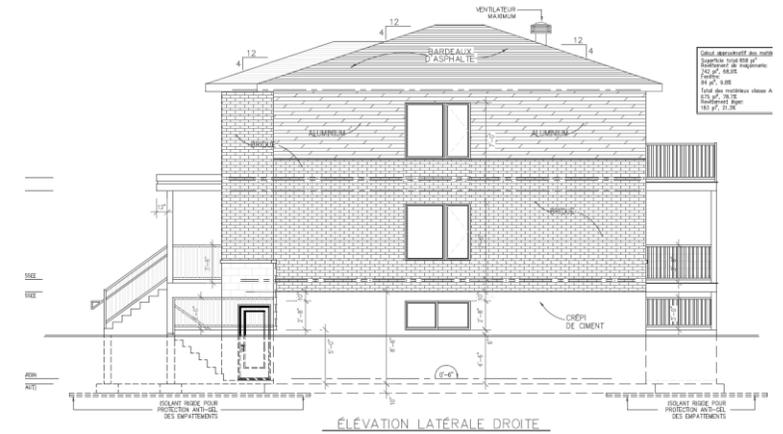
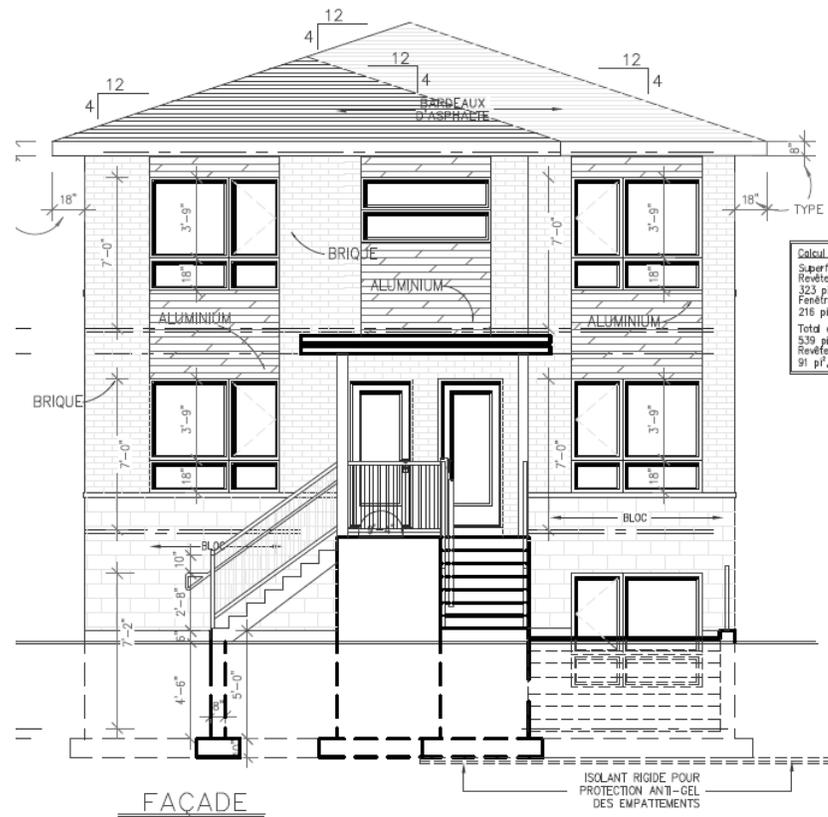
Prix de vente de la propriété

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

longueuil

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

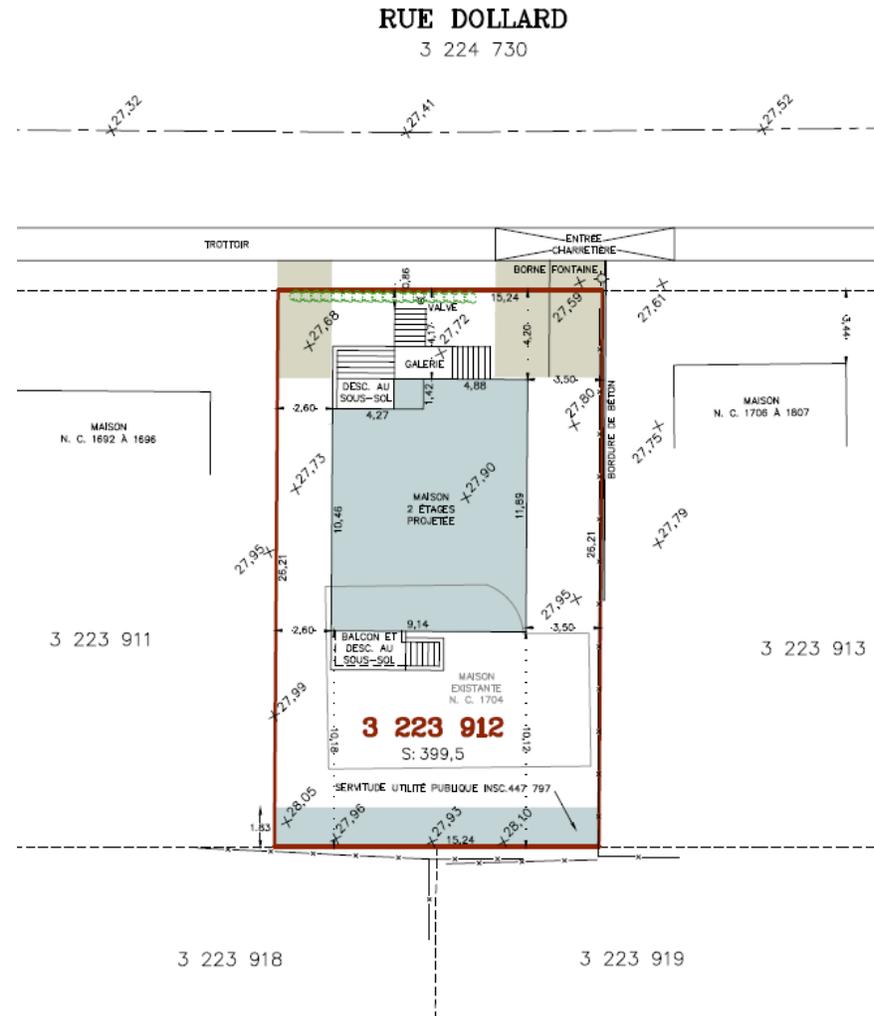
## Description



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



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1710, 1712 et 1706 et 1708



Bâtiment projeté



1692, 1694 et 1696



1686, 1688 et 1690

Rue Dollard



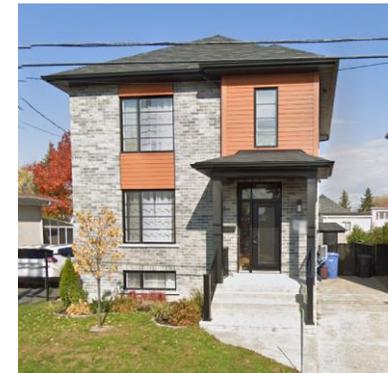
1717



1705, 1707 et 1709



1699



1693

# Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	<p><b>Faible</b></p> <p>Des rénovations importantes sont à prévoir. La structure du bâtiment est artisanale, la fondation est en bloc de béton et devra être remplacée et le revêtement extérieur devra être complètement remplacé. Le bâtiment comporte un niveau de détérioration significatif causé par vétusté, la négligence et un manque d'entretien.</p>
Valeur patrimoniale	<p><b>Faible</b></p> <p>La prise en considération de la période de construction et la composition architecturale nous permet de juger que le bâtiment ne présente aucune valeur patrimoniale.</p>
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<p><b>Faible</b></p> <p>La maison a été construite autour de 1946. À des époques indéterminées, trois agrandissements ont été effectués sur autant d'élévations (avant, latérale gauche, arrière), cela venant considérablement modifier la forme du plan au sol original. De plus, un parement de vinyle a été mis en place sur l'ensemble des murs et des fenêtres contemporaines sont venues remplacer les fenêtres d'origine vers la fin du 20e siècle.</p>
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<p><b>Faible</b></p> <p>Le bâtiment est vacant, il a été barricadé et le terrain est propre.</p> <p>Le bâtiment présente des caractéristiques d'implantation et de volumétrie radicalement différentes de celles des édifices voisins. Il dispose d'une vaste marge de recul avant, soit au moins le double de celle des édifices voisins. Ces derniers sont en majorité des duplex de deux étages ayant un toit plat. Pour ces raisons, le bâtiment est en discontinuité avec les édifices voisins.</p>
Coût de restauration totale	631 000\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Étant donné l'état de dégradation avancé de plusieurs composantes du bâtiment, les travaux de restauration sont considérables.
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</li> <li>• Implantation de structure isolée</li> <li>• Architecture contemporaine</li> <li>• Coût de réalisation 701 000\$</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	<p>Aucun préjudice, le bâtiment est vacant.</p> <p>Le projet de réutilisation du sol dégagé permet l'ajout de 3 unités d'habitation.</p>

# Recommandation de la DAU

## Avis

- 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 que les bâtiments avoisinants sont majoritairement d'implantation de structure isolée et de 2 étages de hauteur;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé s'intègre adéquatement au voisinage.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1704, rue Dollard, 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° La proposition architecturale doit présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;
  - 2.2° 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;
- 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 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 que les bâtiments avoisinants sont majoritairement d'implantation de structure isolée et de 2 étages de hauteur;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé s'intègre adéquatement au voisinage.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1704, rue Dollard, 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° La proposition architecturale doit présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;
  - 2.2° 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;
  - 2.3° La proposition architecturale doit éviter la répétition de modèles déjà construits ailleurs dans la ville;
  - 2.4° La proposition architecturale doit éviter les matériaux de revêtement extérieurs de couleurs sombres comme le noir et le gris;
- 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. 28 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. 46 pages.
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**