

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Martin de Launière, urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

29 septembre 2022

Plan de présentation

1715, 1717 et 1719 avenue des Pins, Le Moynes

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

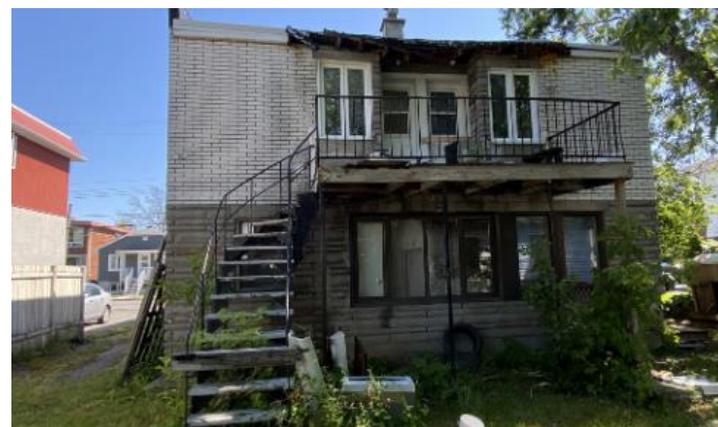
7 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

1715, 1717 et 1719, avenue des Pins, Le Moyne

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

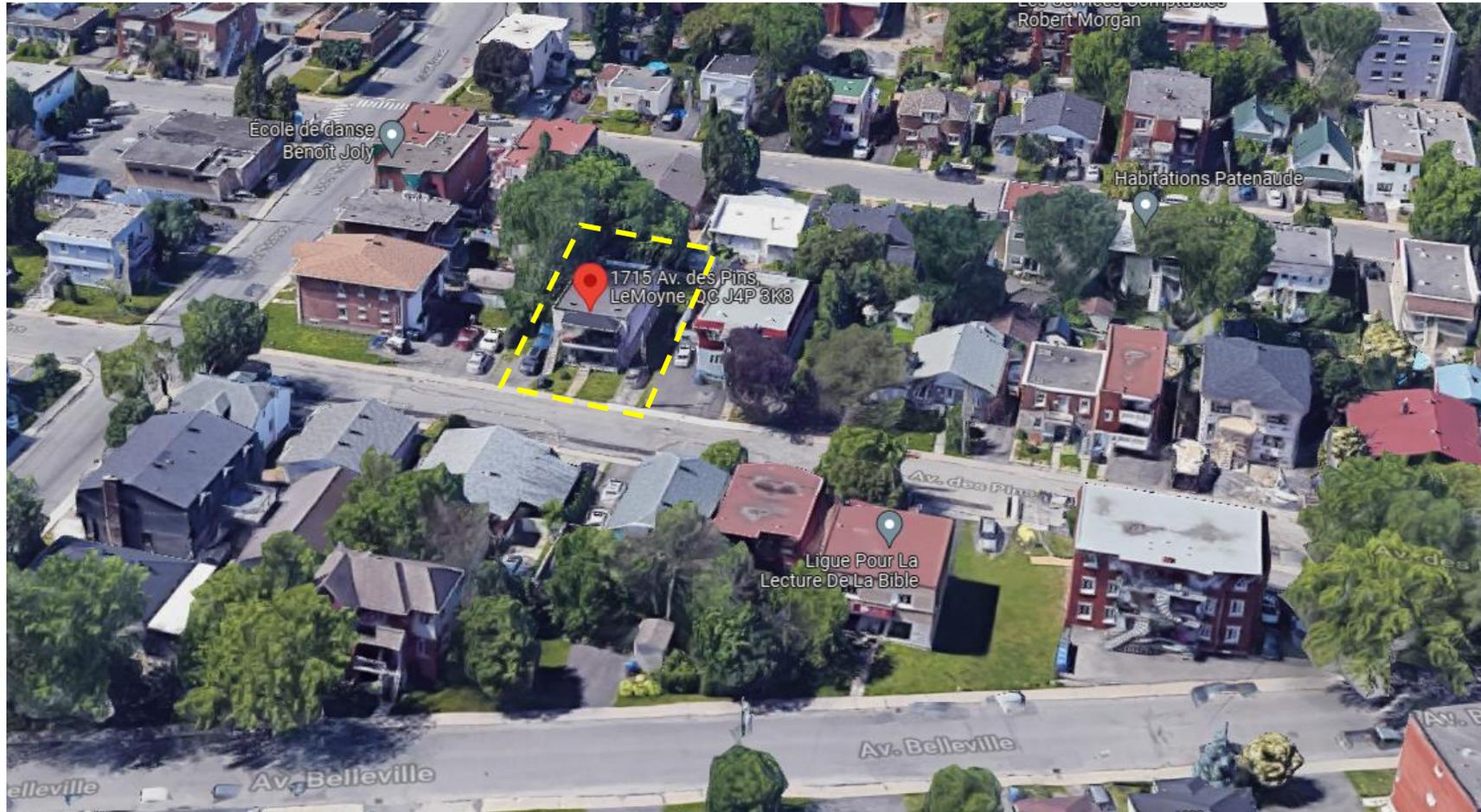
Description du bâtiment existant



Habitation trifamiliale de structure isolée construite en 1952.

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

Localisation

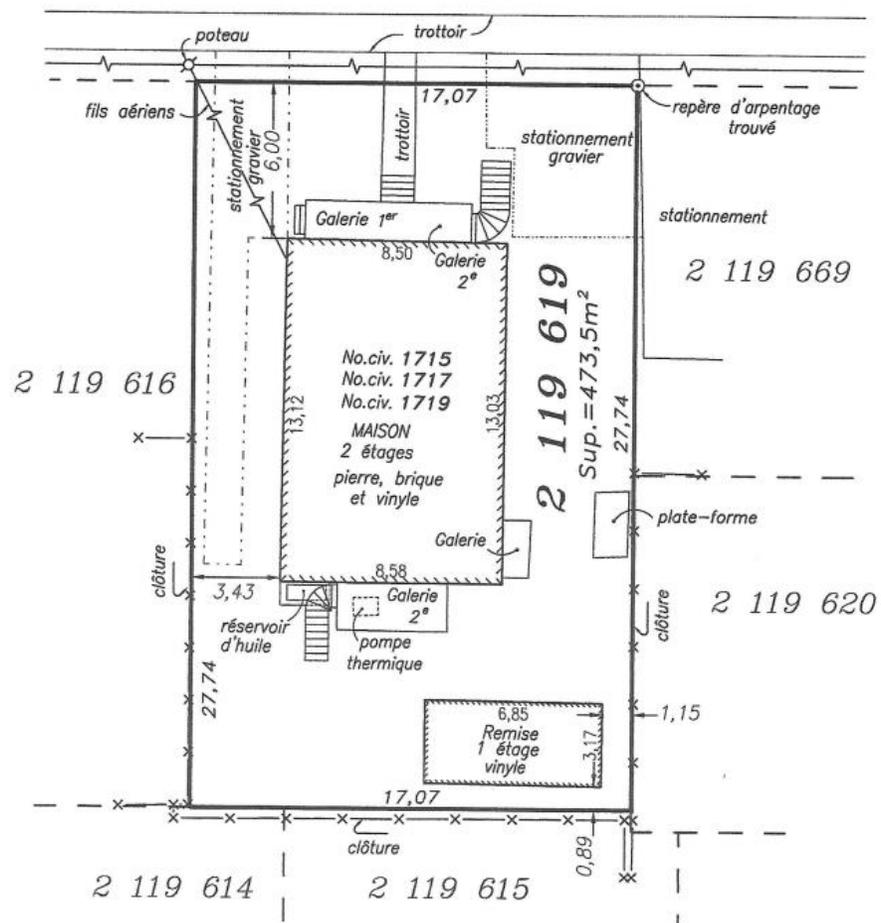


Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Implantation

avenue DES PINS

2 355 540



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

Historique de l'immeuble basé sur l'étude de L'usine à histoire(s)

Description

- Plex typique des milieux urbains du territoire québécois durant la première moitié du 20^e siècle. Ces bâtiments permettaient de loger facilement un grand nombre de familles de la classe moyenne.
- Le bâtiment est construit sur un plan rectangulaire avec une structure en claire-voie et un toit plat.
- Le bâtiment témoigne des techniques de construction industrialisées de l'époque, où les matériaux étaient facilement accessibles et abordables.
- Le bâtiment est récemment devenu vacant vu son état de dégradation avancé.



Fig. 14 Façade principale du 1715-1719, avenue des Pins, LeMoyne. (2022)



Fig. 27 Vues sur le fond du lot à l'étude où on peut voir la dépendance. (2022)



Fig. 15 Façade latérale gauche du 1715-1719, avenue des Pins, LeMoyne. (2022)



Fig. 16 Façade latérale droite du 1715-1719, avenue des Pins, LeMoyne. (2022)

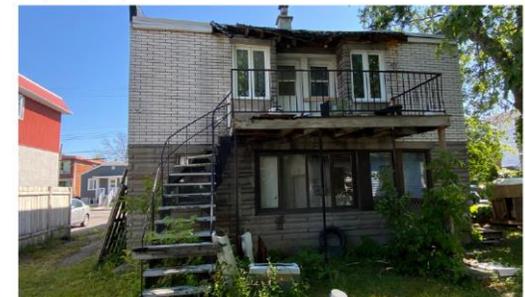


Fig. 17 Façade arrière 1715-1719, avenue des Pins, LeMoyne. (2022)

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de L'usine à histoire(s)

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1952;
Contribution à l'histoire locale	0/3 Témoigne du développement tardif de ce secteur et potentiellement de la démographie en hausse à cette époque;
Degré d'authenticité et d'intégrité	Authenticité : 1/3 Plusieurs interventions mineures qui n'ont pas affecté la volumétrie; Intégrité : 0/3 Nombreuses détériorations importantes, autant structurales, intérieures que extérieures;
Représentativité d'un courant architectural particulier	0/3 Architecture fonctionnelle et modeste populaire durant la première moitié du 20 ^e siècle;
Contribution à un ensemble à préserver	1/3 Le lot contribue à l'ensemble paysager de l'ancienne paroisse de Saint-Josaphat sans se démarquer des autres lots du secteur;
Conclusion	2/15 Le bâtiment possède un intérêt patrimonial faible.

TABLEAU 2
Valeur patrimoniale du bâtiment

Excellente	14 à 15
Supérieure	11 à 13
Bonne	7 à 10
Moyenne	5 à 6
Faible	0 à 4

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Global Inspection Lanaudière Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment est insalubre et dans un état de détérioration avancé généralisé.
Qualité structurale du bâtiment	Ossature endommagée : pourriture, dommages structuraux, taux d'humidité supérieur à la normal;
État des principales composantes	Fondation : dommages structurels importants, remplacement requis; Murs extérieurs: plusieurs dommages, une analyse structurale serait requise; Ouvertures: à remplacer; Toiture : affaissement important de la partie arrière; Électricité : système d'origine désuet; Intérieurs : fissures, traces d'humidité et moisissures, cernes d'eau, salles de bain insalubres;
Détérioration observée	Voir les extraits du rapport;
Conclusion	La condition générale du bâtiment est à démolir puisqu'il serait impossible d'effectuer tous les travaux afin de le rendre sécuritaire.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Global Inspection Lanaudière Inc.

Extraits du rapport



Déplacement des blocs de fondation par poussée hydrostatique



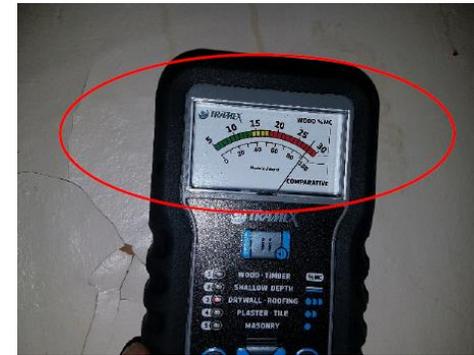
Nombreuses fissures de la fondation



Pourriture et dommages sur l'ossature de bois



Fissure et moisissure sur les murs intérieurs



Taux d'humidité excessivement élevé dans le bâtiment

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon les photographies fournies par le requérant



Détérioration des revêtements extérieurs



Exemple de fissures sur les revêtements extérieurs



Affaissement d'une section de la toiture



Détériorations intérieures



Infiltrations d'eau : cernes et champignons à l'intérieur du bâtiment

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Groupe Lascaux Inc.

Travaux	Coût
Démolition : cabanon, balcons (pour travaux de soutènement)	24 000\$
Fondation : reconstruction complète, drain français, isolation	233 725\$
Structure : stabilisation temporaire	167 000\$
Toiture : recouvrement, bois moisis, réparations, isolation	81 000\$
Restauration extérieure : ouvertures, revêtements extérieurs changer en totalité, balcons et escaliers à refaire, isolation	184 800\$
Restauration intérieure : décontamination, stripage complet, reconstruction complète, plomberie et électricité	191 200\$
Autres : gestion de projet, administration et gestion des déchets	41 500\$
Total	923 225\$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 222 800\$

Terrain : 170 500\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 350 000\$

Date de la vente: 2021-04-29

Rapports d'expertise

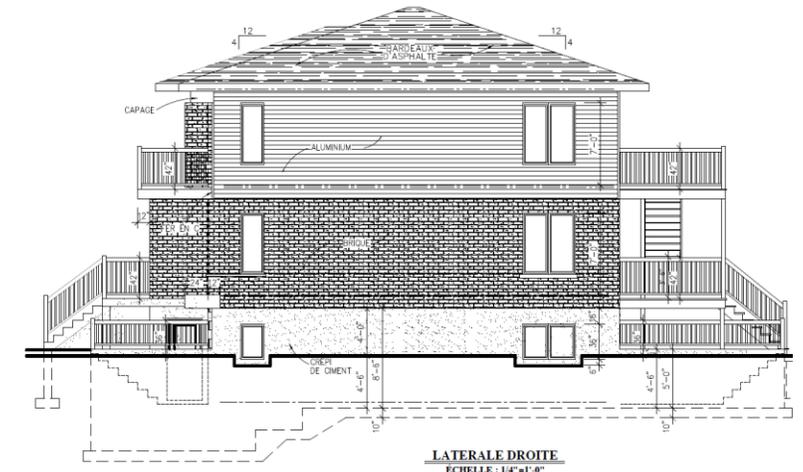
Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Groupe Lascaux Inc.

Extraits du rapport

Description	Prix		
Travaux urgents sur les fondations et la structure : installation urgente de charpente intérieure afin de créer une coquille pour soutenir la structure. installation de poteaux de charge temporaire pour stabiliser la structure, incluant poutre de levage et excavation extérieure	167 000,00 \$	Refaire l'isolation intérieure de l'entretroit	6 000,00 \$
Travaux urgents de la toiture : enlever le recouvrement, changer toutes les poutres et autres bois moisis, réparer la structure et réinstaller un nouveau recouvrement	75 000,00 \$	Refaire isolation murs extérieurs	14 800,00 \$
Travaux urgents: Démolition du cabanon, des balcons avant et arrières. - afin de pouvoir procéder aux travaux de soutènement	24 000,00 \$	Revêtements extérieurs, tout arracher et refaire revêtement extérieur, nouveaux balcons et escaliers	98 000,00 \$
Travaux urgent: décontamination, tout stripper les murs, l'isolation, les armoires, les plafonds, les planchers qui sont touchés par la moisissure, jusqu'à la coquille. anti-moisissure et anti-fongique partout	55 000,00 \$	TOUT refaire la finition intérieure	
Réparation des fondations; incluant démolition, installation de pieux, reconstruction de la fondation	189 000,00 \$	salles de bain et cuisine (modules)	36 000,00 \$
Finalisation fondation, incluant goudronnage, installation d'un drain français, remblais, rebrancher les services électriques et eau	34 000,00 \$	plomberie (incluant nouveaux chauffe-eau)	22 000,00 \$
Isolation des fondations	10 725,00 \$	électricité	21 000,00 \$
Fenêtres et portes, réparer ou changer selon l'état: TOUT EST À CHANGER	72 000,00 \$	refaire ventilation conforme	9 000,00 \$
		murs, gypse et peinture, moulures, refaire toutes les cloisons	38 700,00 \$
		couvre plancher	9 500,00 \$
		Gestion déchets + retirer déchets/débris dans entretroit, chute à déchet, location de conteneurs, clotures de chantier, location d'outils, ménage durant et après travaux	29 000,00 \$
		Gestion de projets et administration	12 500,00 \$
		Sous-total	<u>923 225,00 \$</u>
		Profit 9%	<u>92 322,50 \$</u>
		Total avant TPS/TVQ	1 015 547,50 \$
		TPS:	50 777,38 \$
		TVQ:	<u>101 300,86 \$</u>
		Total	1 167 625,74 \$

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

Intégration au voisinage



Avenue des Pins



Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Détérioration avancée du bâtiment et problématique d'insalubrité et de moisissure importante selon les rapports d'expertise. Le triplex est présentement vacant, considérant la dangerosité de l'immeuble. Des travaux urgents au niveau de la structure et des fondations seraient requis pour le maintien du bâtiment.
Valeur patrimoniale	Faible selon le rapport d'expertise patrimonial.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment a subi une série d'interventions mineures qui n'ont pas affecté sa volumétrie.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Élevé. Le bâtiment est vacant car il est dangereux pour les locataires. De plus, l'immeuble a été récemment vandalisé et certains matériaux intérieurs ont été volés. Un entrepreneur a dû barricader et sécuriser l'immeuble pour s'assurer que personne ne puisse y entrer.
Coût de restauration totale	± 1 167 625\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Les déficiences au 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; • ± 660 000\$ (coût brut de la construction uniquement du bâtiment)
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

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 le programme de réutilisation du sol dégagé propose la construction d'une habitation de 3 logements tel que dans le bâtiment existant;
- Considérant qu'il y a la présence d'habitations multifamiliales dans ce secteur.

Recommandations :

- 1° Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1715-1717-1719, avenue des Pins, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil aux conditions suivantes :
 - 1.1° 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;
 - 1.2° Que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes:
 - 1.2.1 Le programme devra prévoir la construction d'une habitation trifamiliale de structure isolée;
 - 1.2.2 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;
 - 1.2.3 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;
 - 1.3° 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 lesquels 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;
 - 1.4° 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.

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 le programme de réutilisation du sol dégagé propose la construction d'une habitation de 3 logements tel que dans le bâtiment existant;
- Considérant qu'il y a la présence d'habitations multifamiliales dans ce secteur.

Recommandations :

- 1° Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1715-1717-1719, avenue des Pins, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil aux conditions suivantes :
 - 1.1° 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;
 - 1.2° Que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes:
 - 1.2.1 Le programme devra prévoir la construction d'une habitation trifamiliale de structure isolée;
 - 1.2.2 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;
 - 1.2.3 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;
 - 1.3° 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 lesquels 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;
 - 1.4° 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. LAMER, Danny (2022) *Rapport d'inspection (expertise)*, Global inspection Lanaudière inc., 33 pages
2. LAPOINTE, Cédric (2022) Étude patrimoniale, L'usine à histoire(s), 45 pages
3. Groupe Lascaux (2022) *ESTIMÉ Contrat pour demande de projet*, Groupe Lascaux Inc., 2 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci