COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Martin de Launière, urbaniste**

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

30 novembre 2022

longueuil

Plan de présentation

179, rue Léo

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

longueuil

Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition

179, rue Léo

longueuil

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

Description du bâtiment existant

Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1947.

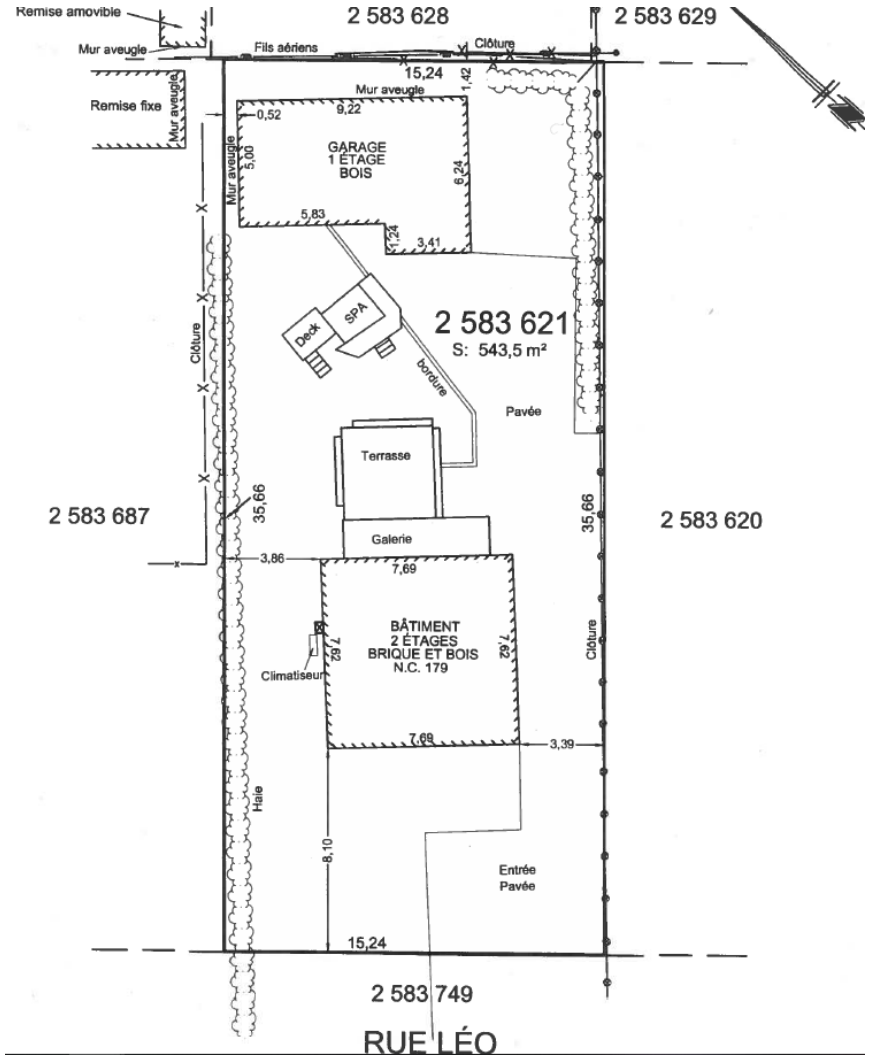
longueuil

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 selon l’étude de Architecture Casa Inc.

Description

- La maison fut construite en 1947 et fut à l’origine un chalet.
- Architecture modeste et sans ornementation significative.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)

2007

2009

2012

2014

2020

Rapports d’expertise

Valeur patrimoniale basée sur l’étude de Architecture casa Inc.

Critères d’évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment à été construit en 1947.
Contribution à l’histoire locale	La propriété est localisée dans un quartier non homogène. Les autres constructions sont toutes aussi éclectiques dans leur forme, gabarit et esthétique.
Degré d’authenticité et d’intégrité	La propriété visée a fait l’objet de rénovation et modifications à travers les années. Nous considérons que le cachet d’origine (fut-il présent) a été perdu au fils des rénovations.
Représentativité d’un courant architectural particulier	La construction présente une architecture sans appartenance à un courant ou style architectural.
Contribution à un ensemble à préserver	Le quartier comporte plusieurs constructions de l’époque de celle du 179, rue Léo, soit 10 des constructions sur la rue Léo. Nous notons par contre qu’aucun lien architectural n’existe entre les 10 constructions autres que, bien que non similaire, le gabarit réduit.
Conclusion	La construction est de valeur patrimoniale faible.

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Onesta Bâtiment Conseil

Critères d’évaluation	Commentaires
État du bâtiment	La structure du bâtiment est en mauvais état. Des travaux de renforcements ont été effectués par le propriétaire.
Qualité structurale du bâtiment	Il y a dénivellation importante, les portes au deuxième étage ne s’ouvrent pas. Il y a présence de fissure et signe de déplacement latéral de la fondation sur le mur droit des fondations.
État des principales composantes	La solive de rive près des fondations est pourrie. Il ne semble pas y avoir de semelle de fondations.
Détérioration observée	Il y a présence d’odeurs qui semblent être causées par les moisissures, l’humidité ou la pourriture.
Conclusion	Il semble que la démolition de ce bâtiment serait la meilleure option du point de vue économique et fonctionnel.

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Onesta Bâtiment Conseil

Extraits du rapport

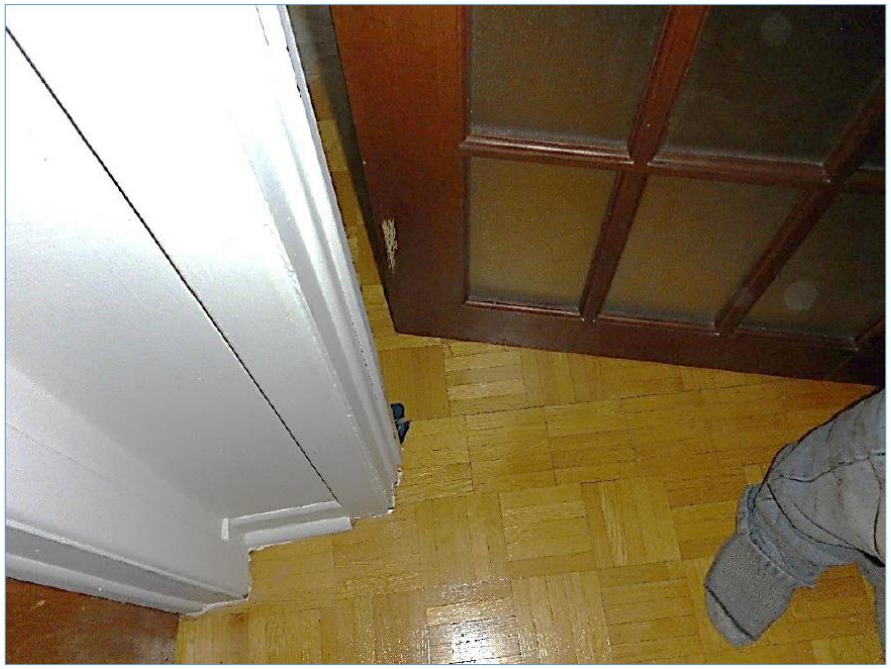


Photo 4 : Portes ne s’ouvrent pas | Elles frottent sur plancher ayant dénivellations importantes (2e étage)

Photo 7 : Traces de condensation sur montant en bois | Cavité du mur limitée par deux pare-vapeur (salle de bain, 2e étage)

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Onesta Bâtiment Conseil

Extraits du rapport

Photo 12 : Fissure et déplacement latéral dans mur de fondations | Indice d’un mouvement important dans ce mur (sous-sol)

Photo 18 : Bois du plancher pourri à certains endroits (sous-sol)

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Onesta Bâtiment Conseil

Extraits du rapport

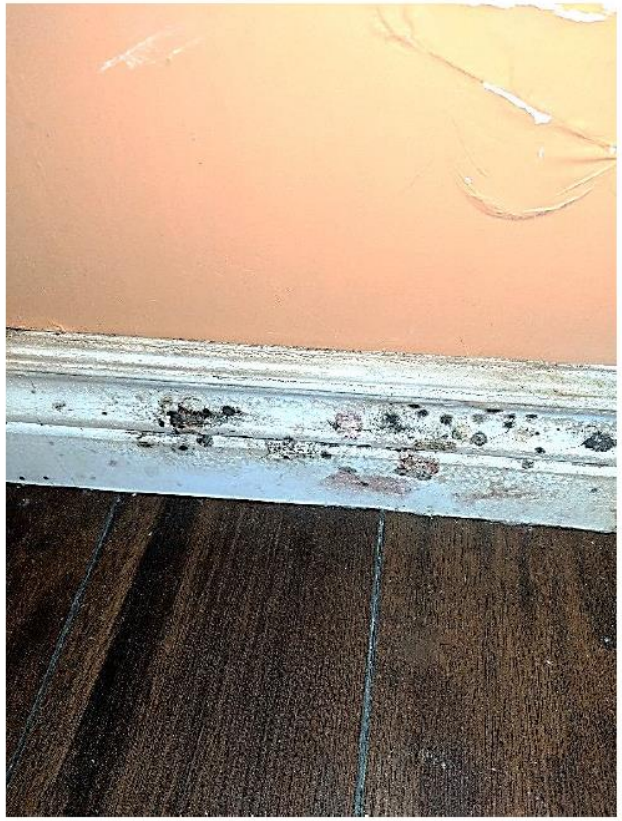


Photo 28 (clients) : Moisissures | Base du mur

Photo 31 (clients) : Structure de l’enveloppe pourrie

longueuil

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Architecture casa Inc.

Béton	excavation	15 000,00 $	45 500,00 $
	fondations de béton	24 000,00 $	
	dalle du sous-sol	6 500,00 $	
Maçonnerie	Maçonnerie sur 4 murs	28 600,00 $	28 600,00 $
Métaux			- $
Bois, plastiques et composites	Charpente de bois préfabriqué	15 750,00 $	151 210,00 $
	murs extérieurs incluant isolation	10 500,00 $	
	divers	8 000,00 $	
	menuisiers	116 960,00 $	
Isolation thermique et étanchéité	isolation toiture	5 625,00 $	29 050,00 $
	revêtement de toiture	7 500,00 $	
	Isolation ponctuelle diverse	2 500,00 $	
	isolation sous-dalle	3 125,00 $	
	isolation fondations	4 800,00 $	
	solinage	5 500,00 $	
Ouvertures et fermetures	Portes extérieures	2 800,00 $	20 300,00 $
	fenêtres	13 000,00 $	
	portes intérieures	4 500,00 $	
Revêtements de finition	Planchers en bois franc	21 000,00 $	43 500,00 $
	peinture	10 500,00 $	
	Divers intérieur	4 000,00 $	
	moulures de finition	8 000,00 $	
Ouvrages spéciaux	Balcon avant	8 000,00 $	18 000,00 $
	balcon arrière	10 000,00 $	
Matériel et équipement			- $
Ameublement et décoration	ébénisterie cuisine	25 000,00 $	29 000,00 $
	ébénisterie WC	4 000,00 $	

Plomberie	plomberie générale	12 000,00 $	18 000,00 $
	équipements de plomberie	6 000,00 $	
Chauffage, ventilation et conditionnement d'air	Échangeur d'air	5 000,00 $	13 500,00 $
	Climatisation	5 000,00 $	
	ventilation générale , conduits et finition	3 500,00 $	
Automatisation intégrée			- $
Électricité	Électricité générale	18 000,00 $	26 000,00 $
	équipements électriques	8 000,00 $	
Communications			- $
Sécurité et protection électroniques			- $
Terrassements	aménagement du site	20 000,00 $	20 000,00 $
Aménagements extérieurs	asphalte	12 000,00 $	12 000,00 $

SOUS-TOTAL 1			**454 660,00 $**
Conditions générales de chantier	10,00%	45 466,00 $	
Profit & administration	15,00%	75 018,90 $	
sous-total 2			575 144,90 $
TPS		5,000%	28 757,25 $
TVQ		9,975%	57 370,70 $
TOTAL			661 272,85 $

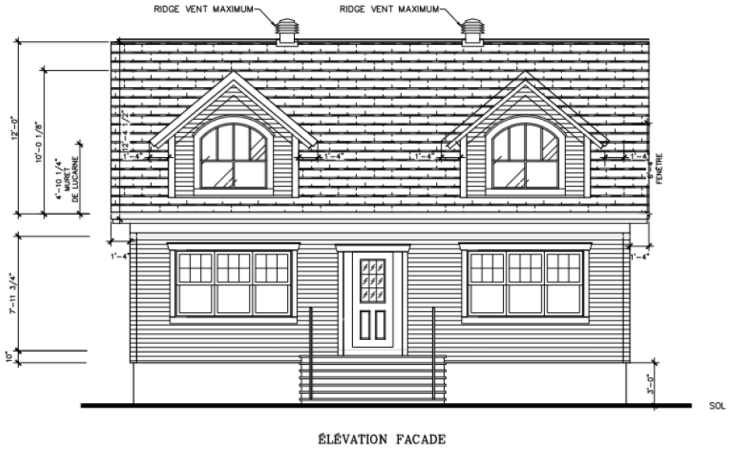
661 272, 85$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	**Bâtiment : 112 600$** **Terrain : 203 800$**
Prix de vente de la propriété	**Prix: 250 000$** **Date de la vente: 2019-10-15**

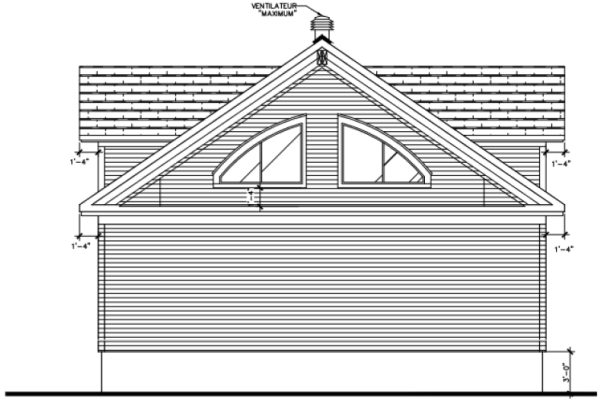
longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



ÉLÉVATION FACADE

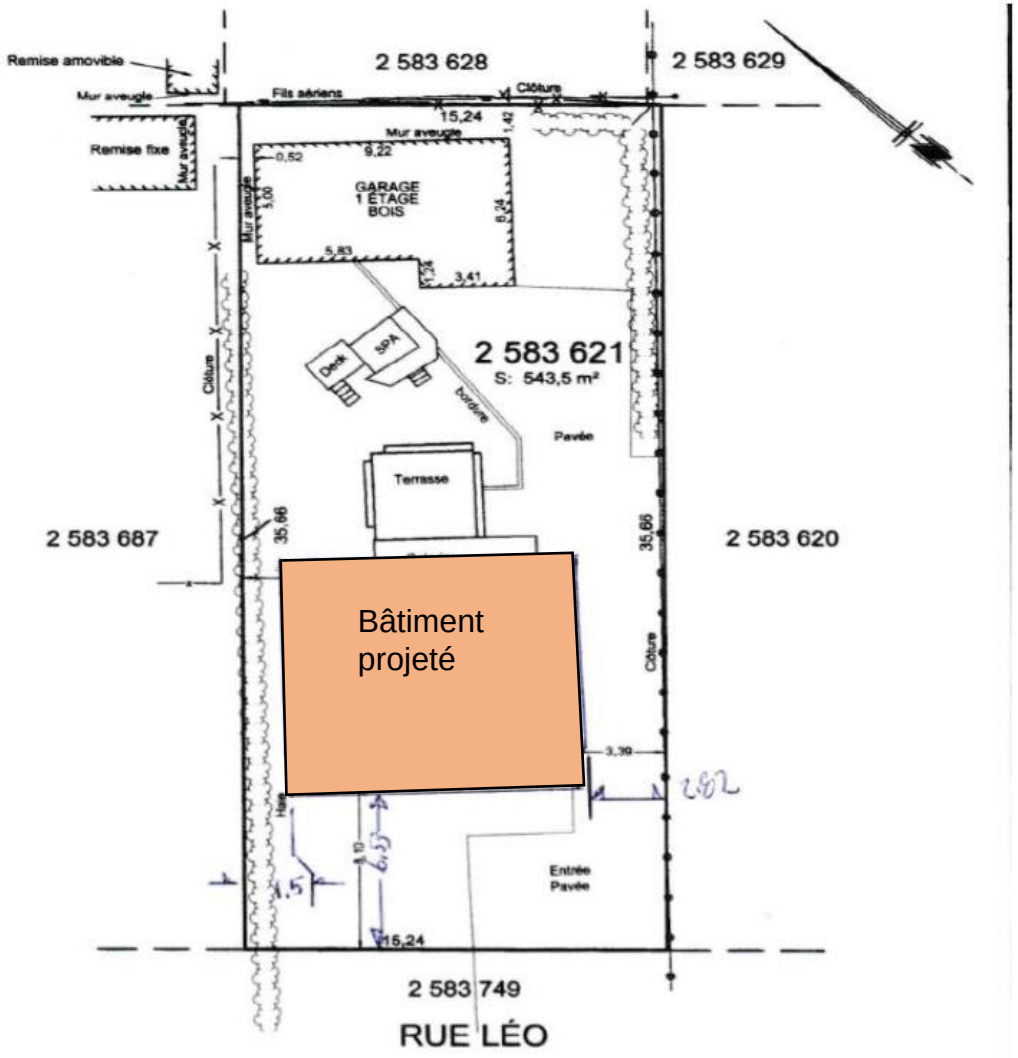


ÉLÉVATION DROITE

Le projet consiste à construire une habitation unifamiliale 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

175

Futur 179

189

199

Rue Léo

160

180

188 et 190

200, 202,
204 et 206

longueuil

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente plusieurs déficiences principalement au niveau de mouvements et fissures de la fondation, de la pourriture dans la structure en bois et des problèmes d'infiltrations d'eau qui cause de la moisissure dans le bâtiment.
Valeur patrimoniale	Faible selon le rapport d'expertise patrimonial.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Selon le rapport d'expertise, la maison fut construite à l'origine comme une résidence secondaire (chalet). La propriété visée a fait l'objet de rénovation et modifications à travers les années et le cachet d'origine a été perdu au fils des rénovations. L'architecture d'origine aurait été modeste et sans ornementation significative.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyenne. Selon les propriétaires, l'intérieur de la maison est maintenant inhabitable et en février 2022, ils ont dû se reloger et jeter la quasi-totalité des biens et meubles à cause de la contamination fongique.
Coût de restauration totale	± 661 272, 85$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Les propriétaire ont effectué plusieurs correctifs et travaux d'entretien dans les dernières mois (toiture, électricité, isolation, décontamination, pare-vapeur sur la dalle de béton). Malgré le tout, le taux d'humidité est demeuré élevé et la moisissure a continué de se propager. Ainsi, des travaux correctifs considérables seraient requis tel que remplacer la fondation, solives, poutres et ajouter des drains.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Habitation unifamiliale; • Implantation isolée; • Architecture traditionnelle, pentes de toit, pignons, volume et matériaux s'harmonisent aux constructions présentes sur cette rue; • Marges avant et arrière végétalisées; • Coût de construction du nouveau bâtiment : ± 422 000$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun car la demande est complétée par les propriétaires et la maison est vacante.

longueuil

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 la zone H21-017 autorise de l'habitation unifamiliale, bifamiliale, trifamiliale et multifamiliale de structure isolée;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol dégagé propose la construction d'une habitation unifamiliale de structure isolée comme le bâtiment existant.

Recommandations :

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 179, rue Léo, 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 programme devra prévoir la construction d'une habitation unifamiliale 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, devra s'harmoniser à celle des bâtiments environnants.

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;

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.

longueuil

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 la zone H21-017 autorise de l'habitation unifamiliale, bifamiliale, trifamiliale et multifamiliale de structure isolée;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol dégagé propose la construction d'une habitation unifamiliale de structure isolée comme le bâtiment existant.

Recommandations :

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 179, rue Léo, 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 programme devra prévoir la construction d'une habitation unifamiliale 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, devra s'harmoniser à celle des bâtiments environnants.

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;

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.

longueuil

Références

1. BOUTROS, Mounir (2022). *Rapport d'inspection*, Onesta bâtiment conseil. 35 pages.
2. LEBLANC, Éric (2022). *179 rue Léo, Évaluation Patrimoniale*, Architecture casa inc. 14 pages.
3. LEBLANC, Éric (2022). *Coût de reconstruction*, Architecture casa inc. 1 page.
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

longueuil

Merci

longueuil