

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Isabelle Bastien**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 19 novembre 2024

Plan de présentation

1796-1836, chemin de Chambly

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 (s)

7 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

1796-1836, chemin de Chambly

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

Description du bâtiment existant



Bâtiment commercial d'un étage de structure isolée construit à l'origine en 1937.

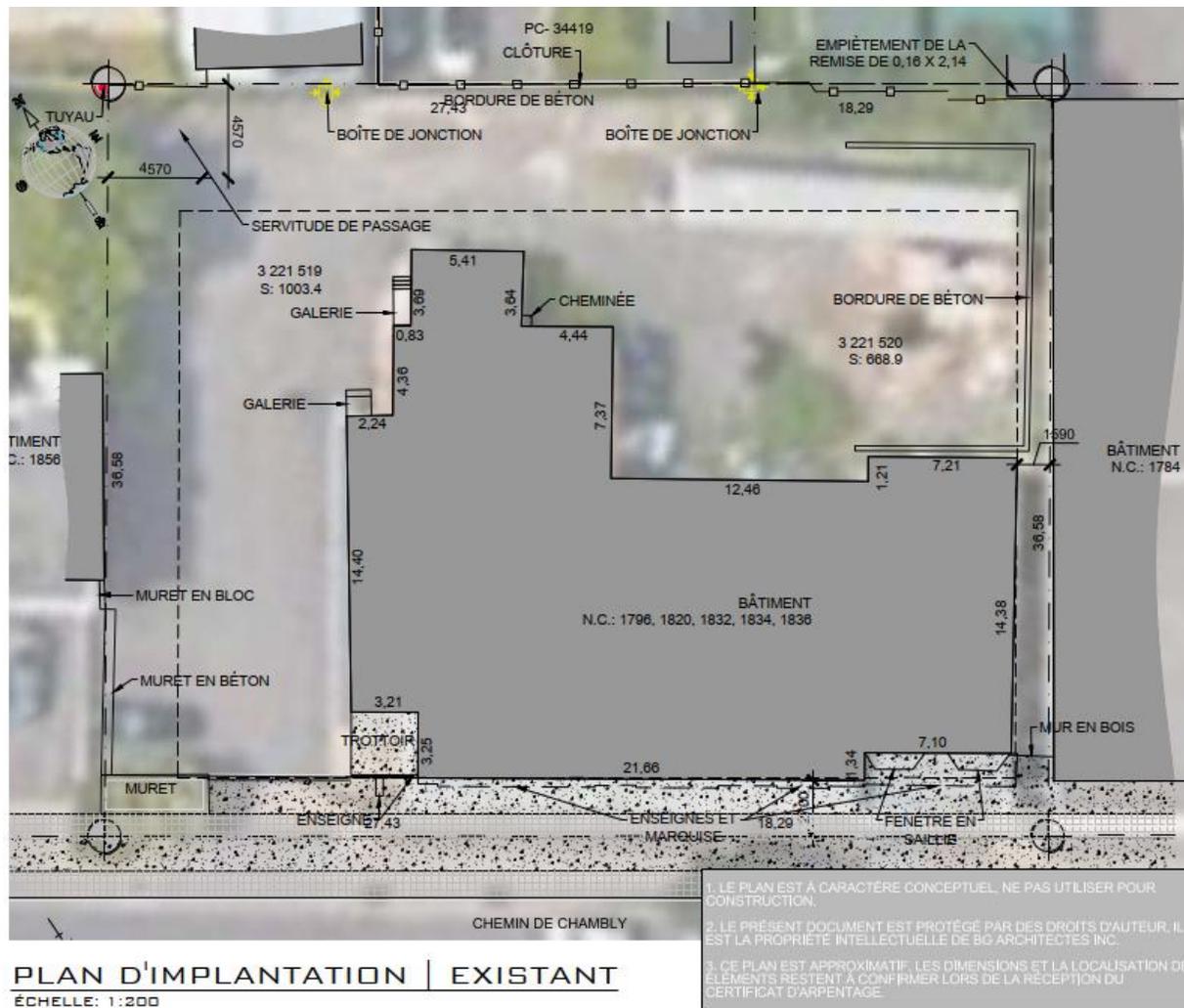
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Gris Orange consultant

Description

- L'immeuble s'élève sur un plan rectangulaire à longue façade. Il se présente en trois sections distinctes, tant par leur implantation que par la matérialité, soit le 1796, le 1820 à 1834 et le 1836, chemin de Chambly.
- Les trois unités qui composent le corps de l'immeuble présentent une esthétique similaire. La base est recouverte d'un parement en tôle ondulée. Les grandes vitrines réitèrent le côté commercial du bâtiment, tout comme les portes doubles vitrées.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2011



2014



2018



2021

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble - implantation d'origine



C'est depuis la cour arrière qu'il est possible d'observer le volume presque carré et coiffé d'un toit en pavillon, avec lucarnes en façades latérales et une souche de cheminée en brique sur le pan arrière. Il pourrait s'agir du bâtiment présent sur le site lors de la vente enregistrée en 1938



Façades latérale et arrière du 1796, chemin de Chambly
Source : Gric Orange Consultant inc., 2022

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble - implantation d'origine



Étage dans les combles
Source : Gris Orange Consultant inc., 2022

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



1973 – Agrandissement ou ajout de 3 bâtiments

- 1 novembre 1973 Permis 1325 (Ville de Longueuil) afin de construire « trois bâtiments » ou agrandir le bâtiment existant (coût estimé 15,000\$).
- Fondation : béton solide
- Murs extérieur : blocs de béton et déclin d'aluminium
- Toit : plat, recouvert de goudron et gravier
- note : du gazon et des plantations devaient être aménagés au plus tard un an après l'occupation.

Source : Gric Orange Consultant inc., 2022

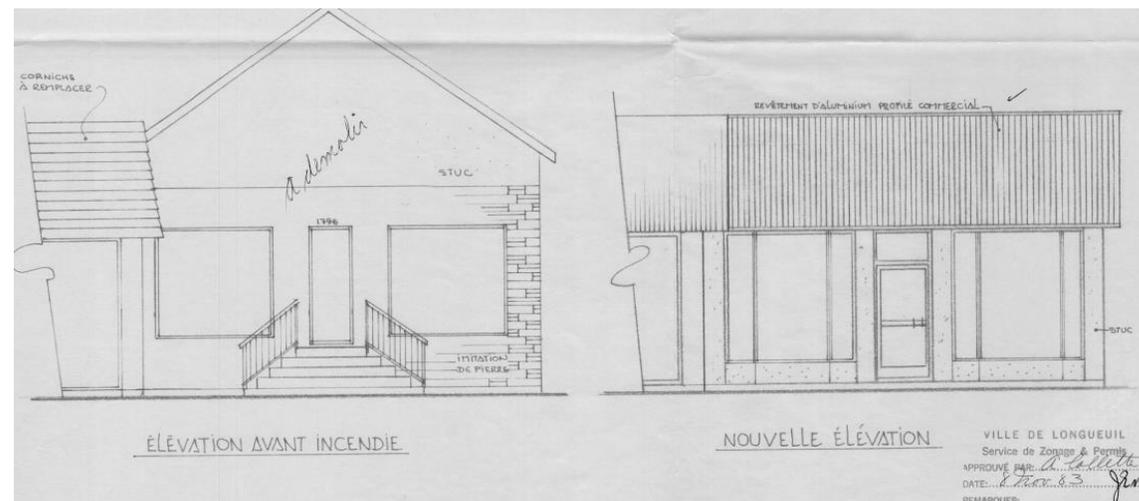
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble



1983 – Incendie au 1796 - Reconstruction

- 10 novembre 1983 Permis 1369 (Longueuil) pour une construction sur une fondation existante (coût des travaux 30,000\$) (lot 132-54, 55).

Source : Gric Orange Consultant inc., 2022



1796, chemin de Chambly, 1983
Service de la greffe de la Ville de Longueuil

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange consultant

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment a été construit en 1937. Un incendie a détruit une partie du bâtiment en 1983.
Contribution à l'histoire locale	L'immeuble ne contribue pas directement à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Aucun élément caractéristique ayant pu appartenir aux bâtiments de 1937-1938 et du début des années 1970 et des années 1980 ne peut être considéré en regard de leur intégrité. C'est pourquoi nous avançons que le niveau d'intégrité du bâtiment est nul.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Dans sa forme actuelle et surtout par son usage et ses occupants, le bâtiment à l'étude s'inscrit dans la typologie du centre commercial linéaire par sa conception sur un plan rectangulaire à longue façade (malgré les saillies), la présence de grandes vitrines, la simplicité de la composition de la façade et l'usage de matériaux simples.
Contribution à un ensemble à préserver	Le 1796, chemin de Chambly ne fait pas partie d'un ensemble à préserver. Cependant, il s'intègre dans la logique commerciale de développement du secteur où se retrouvent plusieurs centres commerciaux linéaires (strip-malls).
Conclusion	La valeur patrimoniale du bâtiment est faible .

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de GBI

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le site à l'étude est composé de 6 sections distinctes. Selon nos observations, le bâtiment a fait l'objet de plusieurs modifications importantes. Aucune des sections n'est dotée d'un joint de construction.
Qualité structurale du bâtiment	La poutre maitresse du 1832 n'a pas la capacité pour reprendre des charges de 100lbs/pi ² (entreposage au RDC pour un petit local commercial tel que demandé par le CNB). Des réparations ont été faites au 1834, les travaux sont improvisés et n'ont jamais fait l'objet d'une approbation par un ingénieur.
État des principales composantes	Des poteaux ont été installés au 1834 afin de supporter le toit qui s'affaisse.
Détérioration observée	Quelques fissures fines dans la fondation et endommagement du crépi. Signes d'infiltration d'eau à certains endroits.
Conclusion	Sur la base des observations effectuées, nous sommes d'avis que le bâtiment présente des déficiences notables qui doivent adressées par des actions correctives. Nous recommandons de restreindre l'accès au local Sports Action. Il n'y a pas de risques immédiats dans les autres zones pour les occupants.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de GBI

Extraits du rapport

Observation no 11.

Modification et flèches importantes de l'ossature de bois

Localisation :

1834, chemin de Chambly ,
section rouge



Observation no 14.

Signes d'infiltration d'eau

Localisation :

18.4, chemin de Chambly,
partie avant (section
verte).



Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de GBI

Extraits du rapport

Observation no 22.

Solives de bois secondaire (ouverture exploratoire effectuée par Habitations Atlas)

Localisation :

1796 chemin de Chambly, portion rose.



Observation no 23.

Parapets élevés causant des accumulations de neige

Localisation :

1796 chemin de Chambly, partie rose



Commentaire : Nous avons observé des solives de bois d'œuvre espacées aux 16po. Ces dernières sont insuffisantes pour résister aux accumulations de neige causées par les parapets et les changements de niveaux de la toiture. Voir observation 23. Les solives doivent être doublées.

Commentaire : On observe des parapets qui, selon la partie 4 du CNB, causent des accumulations de neige. Une analyse approfondie de la construction en porte à faux de la façade avant est recommandée. Nous sommes d'avis que des renforts sont à prévoir.

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par GBI

01 - Conditions générales	7 500,00 \$
Laboratoire de contrôle des matériaux (incluant rapport géotechnique)	7 500,00 \$
02 - Démolition	19 000,00 \$
Travaux de démolition sélective (Sport Action et barbier)	15 000,00 \$
Sortie des matériaux	4 000,00 \$
03 - Béton	15 000,00 \$
Travaux de réfection des surfaces apparentes	1 500,00 \$
Dalle de propreté de 75mm dans le vide sanitaire	6 000,00 \$
Empattements intérieurs (sport action - x2)	7 500,00 \$
Travaux de mises aux normes sismiques	exclus
04 - Maçonnerie	0,00 \$
S/O	
05 - Métaux	126 000,00 \$
Nouvelle charpente 2 étages pour le sport action	60 000,00 \$
Nouvelle charpente 1 étage pour le barbier	15 000,00 \$
Structures de toit des nouvelles charpentes	41 000,00 \$
Renforts des poutrelles et poutres dans les zones d'accumulation (600pi ²)	10 000,00 \$
Travaux de mises aux normes sismiques	exclus

Structure Sous-total	182 100,00 \$
Administration et profit (10%)	18 210,00 \$
Sous-total	200 310,00 \$
TPS 5%	10 015,50 \$
TVQ 9,975%	19 980,92 \$
Total	230 306,42 \$

Contingences de design 10%	23 030,64 \$
Contingences de construction 20%	46 061,28 \$
Total final	299 398,35 \$
incertitude de 20%	359 278,02 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 349 100\$
Terrain : 418 100\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 800 000\$
Date de la vente: 2021-05-13

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

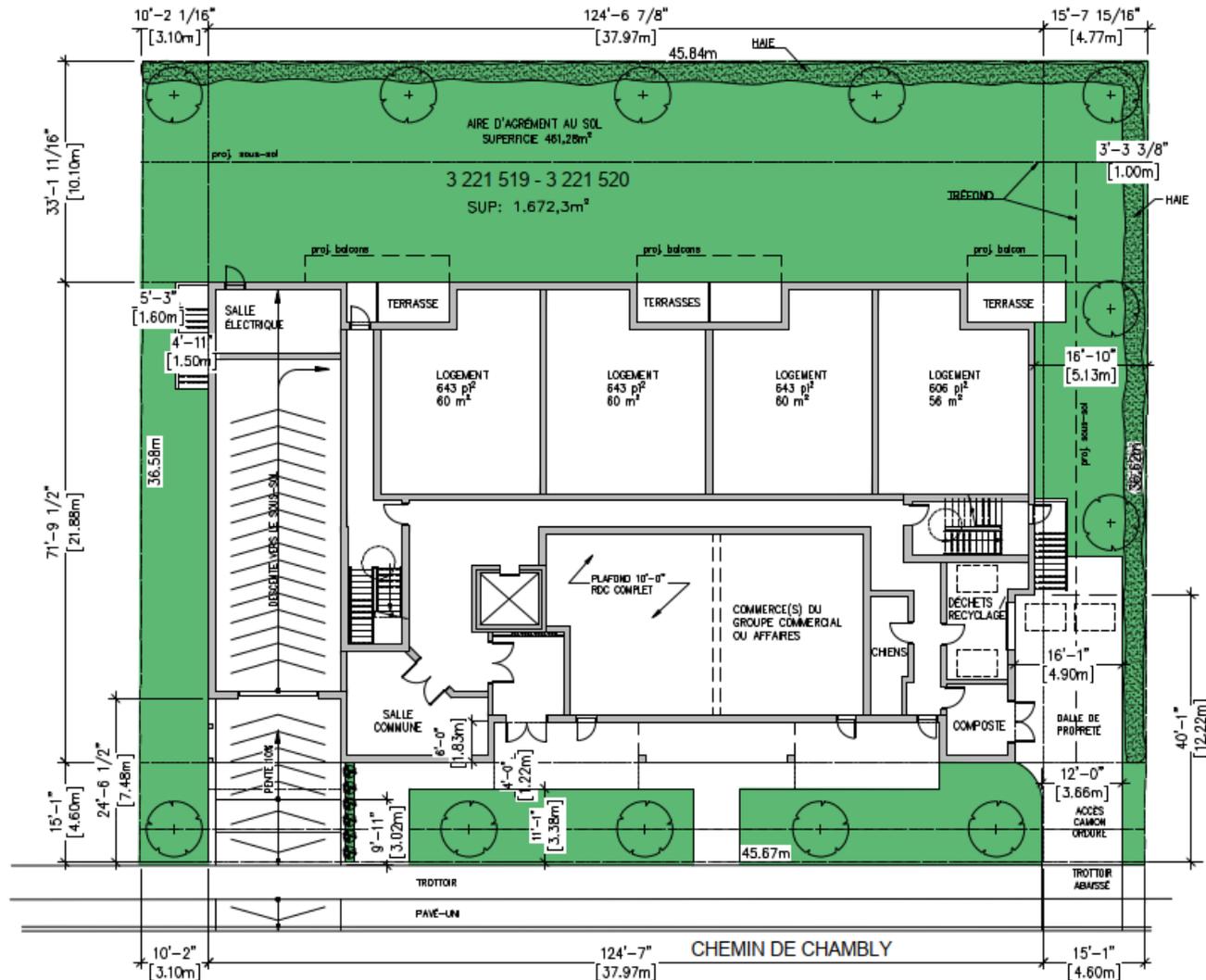
Description



Le projet consiste à construire un bâtiment mixte de 4 étages comprenant 32 logements avec un local commercial au rez-de-chaussée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

Boulevard Curé-Poirier



1856



Bâtiment projeté



1748

Chemin Chambly



1, bl. Curé-Poirier Est

Rue Wolfe



1705 à 1745

Rue Diane



1667 à 1699

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Mauvais. « le bâtiment présente des déficiences notables qui doivent être adressées par des actions correctives. Nous recommandons de restreindre l'accès au local Sports Action. Il n'y a pas de risques immédiats dans les autres zones pour les occupants. » - tirée de l'étude d'expertise de GBI.
Valeur patrimoniale	Faible. Selon l'expertise de Gris Orange Consultant.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Élevé. Selon le rapport de Gris Orange Consultant, il y a eu une grande évolution depuis la construction d'origine. Avec l'agrandissement de l'implantation d'origine, les nombreux changements de revêtements et la reconstruction du 1796 chemin de Chambly, le bâtiment ne correspond plus à sa construction initiale.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyenne. Selon Gris Orange consultant le bâtiment ne contribue pas à la qualité de vie du voisinage : « La présence de déchets en cour arrière nuit à la salubrité et à la sécurité des voisins, notamment envers les constructions résidentielles ayant front sur la rue Grant. »
Coût de restauration totale	359 278 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Moyenne. Selon le rapport de GBI, le bâtiment doit avoir des actions correctives importantes s'il veut être préservé. Les coûts associés à sa réhabilitation sont supérieurs à la construction d'un nouvel immeuble commercial.
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"> • bâtiment mixte de 4 étages (32 logements + un local commercial); • structure isolée; • architecture contemporaine composée d'un revêtement de maçonnerie et de revêtement léger; • le projet prévoit le verdissement du site et la plantation de 8 arbres. Le stationnement sera entièrement souterrain; • ± 9 millions,
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Vacant.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT l'état de détérioration du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1796-1836, chemin de Chambly dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou 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 demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
 - 2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
 - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté;
- 3° 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;
- 4° 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 3°. 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 conseil local du patrimoine

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT l'état de détérioration du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1796-1836, chemin de Chambly dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou 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 demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
 - 2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
 - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté;
- 3° 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;
- 4° 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 3°. 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 valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT l'état de détérioration du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1796-1836, chemin de Chambly, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil, aux conditions suivantes :

1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou 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 demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :

2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;

2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté.

3° 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;

4° 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 3°. 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. GROULX, Jean-François (2022) *Résumé de visite du bâtiment situé au 1796 ch. Chambly, Longueuil*, Gbi, 46 pages
2. RICHARD, Geneviève (2022) *Étude de l'intérêt patrimonial*, Gris Orange Consultant, 55 pages
3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci