

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Naomi Lane**

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

Date: 22 octobre 2024

# Plan de présentation

180 rue Normandie | Vieux-Longueuil

- 1** Immeubles visés 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** Recommandations
- 7** Références

# Immeubles visés par la demande d'autorisation de démolition

180 rue Normandie | Vieux-Longueuil

# Immeubles visés par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Description des bâtiments existants



Deux bâtiments accessoires, un garage construit en 1986 et une remise construite entre 1995 et 2009.

# Immeubles visés par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



# Immeubles visés par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## Implantation



# Immeubles visés par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Historique des immeubles selon l'étude de Isabelle Bouchard

## Description

- Le site, comprenant pour bâtiment principal l'ancienne Maison de prière Notre-Dame, appartient maintenant à la Fondation archives et patrimoine religieux du Grand Montréal (FAR du Grand Montréal);
- Ce projet, qui comporte un agrandissement du bâtiment principal, nécessite la démolition des deux bâtiments accessoires;
- Le site fait partie du site patrimonial du Vieux-Longueuil (en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*).

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Isabelle Bouchard

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	<b>Moyen faible</b> Le garage, construit en 1986 et la remise ajoutée après 1995 ne possèdent pas l'ancienneté nécessaire pour revêtir une valeur historique et n'ont pas joué de rôle marquant dans l'évolution du site et encore moins dans celle du secteur.
Contribution à l'histoire locale	<b>Moyen faible</b> Les bâtiments accessoires ne sont pas porteurs d'une signification identitaire ou spirituelle et on ne peut parler d'esprit du lieu en ce qui les concerne.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Moyen faible</b> Les bâtiments ne semblent pas avoir été modifiés de façon significative depuis leur construction.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Faible</b> Les bâtiments ne présentent pas de qualité de conception ou artistique leur permettant de se distinguer d'autres bâtiments similaires.
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Faible</b> Peu visibles à partir de la rue, implantation en recul dans une section boisée, faible élévation sur un seul niveau et caractère sobre, ils n'agissent pas à titre de repères visuels et ils ne procurent pas de vues significatives.
Conclusion	Aucune valeur patrimoniale ne s'applique aux bâtiments à l'étude.

# Rapports d'expertise

État des bâtiments selon le rapport d'inspection de Côté Jean et associés

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	<p><b>Garage extérieur:</b> Bien que relativement stable et sans défaut structural majeur apparent, présente des caractéristiques qui le rendent inadapté aux normes de structure actuelles.</p> <p><b>Remise:</b> Présente plusieurs caractéristiques qui la rende inadaptée aux normes de structure actuelles.</p>
Qualité structurale du bâtiment	<p><b>Garage extérieur:</b> Stable et sans défaut majeur apparent.</p> <p><b>Remise:</b> Absence de fondations protégées contre le gel.</p>
Détérioration observée	<p><b>Garage extérieur:</b> Absence de pente de drainage de la dalle sur sol, système de connexions des fermes de toit vétuste et inadapté à la reprise de charge de neige prévues par le code en vigueur, et traces d'infiltrations d'eaux sur les membrures des fermes de toit.</p> <p><b>Remise:</b> Flèche prononcée des membrures du toit et absence de fondations protégées contre le gel.</p>
Conclusion	<p>Il est recommandé de procéder à la démolition du garage et de la remise car leur usage est devenu désuet au regard des standards modernes et des exigences fonctionnelles prévues par <i>le Code de construction du Québec</i>. Les dimensions et les emplacements entravent directement le développement et l'agrandissement projeté. Le projet d'agrandissement vise à optimiser l'utilisation du terrain en créant des espaces plus fonctionnels et esthétiquement cohérents avec l'environnement urbain. Le maintien des bâtiments accessoires compromet la vision globale du projet.</p> <p>Si le garage est conservé, des modifications et des renforcements devront être prévus.</p> <p>Si la remise est conservée, des travaux majeurs de modifications devront être prévus.</p>

# Rapports d'expertise

État des bâtiments selon le rapport d'inspection de Côté Jean et associés

## Extraits du rapport



Vue extérieure du garage existant.



Vue extérieure de la remise.

# Rapports d'expertise

État des bâtiments selon le rapport d'inspection de Côté Jean et associés

## Extraits du rapport



Vue intérieure du garage existant.



Vue de l'entretroit du garage.

# Immeubles visés par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Côté Jean et associés

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 947 000\$

Terrain : 1 041 900\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 1 000 000\$

Date de la vente: 22 juillet 2021

Coût de restauration

Prix: 196 541,44 \$

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

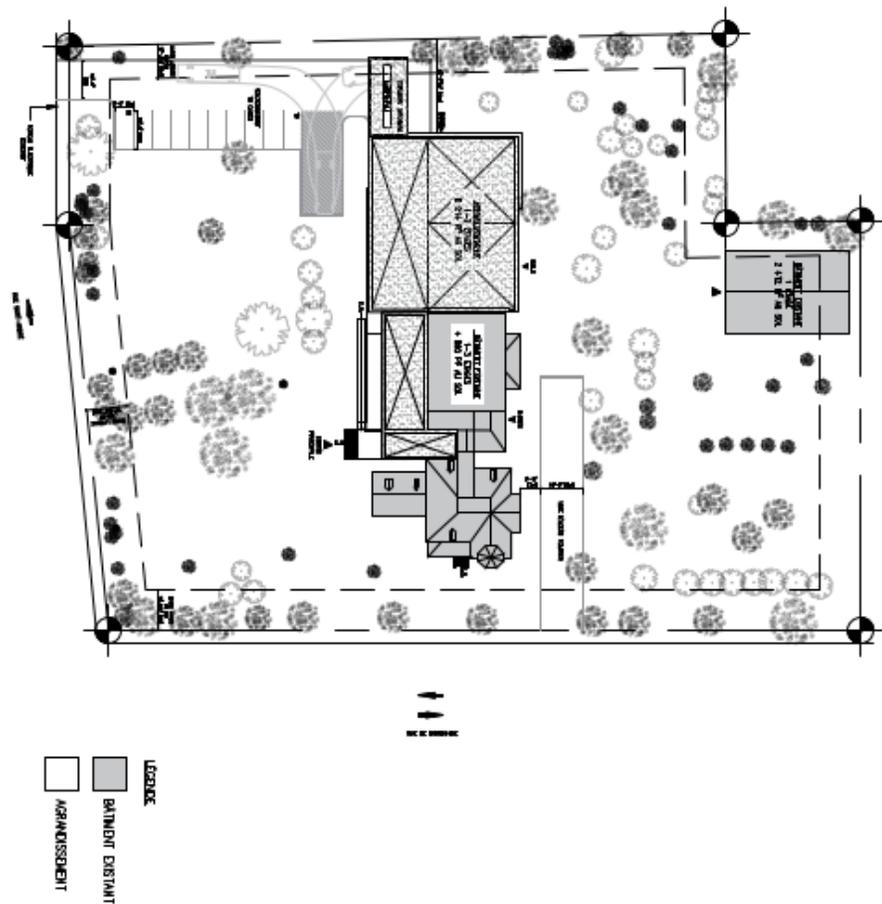
## Description



Le projet consiste à réaliser l'agrandissement du bâtiment principal existant.

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



240



225-230

Rue Saint-André



Bâtiment projeté



140

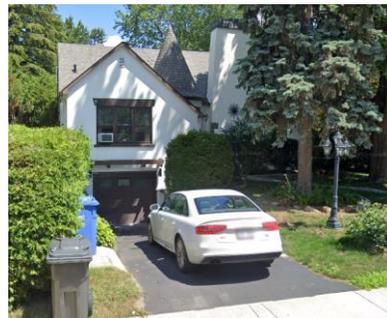


130

Rue de Normandie



205-215



195



175



165

# Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	<p><b>Moyen</b> Le garage est relativement stable et sans défaut structural majeur apparent.</p>
Valeur patrimoniale	<p><b>Faible</b> Aucune valeur patrimoniale ne s'applique aux bâtiments à l'étude.</p>
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<p><b>Moyen faible</b> Les bâtiments ne semblent pas avoir été modifiés de façon significative depuis leur construction.</p>
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<p><b>Faible</b> Peu visibles à partir de la rue, ils n'agissent pas à titre de repères visuels et ils ne procurent pas de vues significatives.</p>
Coût de restauration totale	<p><b>196 541,44 \$</b></p>
Possibilité de restaurer et conserver de bâtiment	<p><b>Moyen</b> Il est possible de restaurer le garage et la remise, mais étant donné la valeur patrimoniale faible et le manque d'entretien des bâtiments à travers les années, ainsi que l'importance du projet de remplacement et sa qualité architecturale, il n'est pas souhaitable de les conserver.</p>
<p>Utilisation projetée du sol dégagé:</p> <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>• agrandissement du bâtiment principal existant et aménagement paysager;</li> <li>• structure isolée;</li> <li>• agrandissement de style contemporain avec des rappels d'éléments patrimoniaux du bâtiment d'origine principal;</li> <li>• aménagement complet du terrain avec l'abattage et la plantation d'arbres, l'aménagement de sentier, la démolition des bâtiments accessoires et le réaménagement des espaces de stationnement;</li> <li>• 18 000 000\$.</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	<p>N/A</p>

## Recommandation de la DAU

- Considérant la valeur patrimoniale faible des immeubles à démolir;
- Considérant l'emplacement des bâtiments accessoires et leurs usages qui les rendent inadaptés aux besoins actuels et futurs du site;
- Considérant le fait que la préservation des immeubles empêche l'optimisation de l'utilisation du terrain, sa cohérence esthétique et la vision globale du projet, et que des travaux majeurs sont à prévoir pour restaurer les bâtiments accessoires;

Autoriser la démolition complète des bâtiments accessoires situé au 180, rue de Normandie, dans le Site du patrimoine 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 les bâtiments accessoires 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 des immeubles à démolir;
- Considérant l'emplacement des bâtiments accessoires et leurs usages qui les rendent inadaptés aux besoins actuels et futurs du site;
- Considérant le fait que la préservation des immeubles empêche l'optimisation de l'utilisation du terrain, sa cohérence esthétique et la vision globale du projet, et que des travaux majeurs sont à prévoir pour restaurer les bâtiments accessoires;

Les membres du CLP recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète des bâtiments accessoires situés au 180, rue de Normandie, dans le Site du patrimoine 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 les bâtiments accessoires 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

## Avis

- Considérant la valeur patrimoniale faible des immeubles à démolir;
- Considérant l'emplacement des bâtiments accessoires et leurs usages qui les rendent inadaptés aux besoins actuels et futurs du site;
- Considérant le fait que la préservation des immeubles empêche l'optimisation de l'utilisation du terrain, sa cohérence esthétique et la vision globale du projet, et que des travaux majeurs sont à prévoir pour restaurer les bâtiments accessoires;

Les membres du comité consultatif d'urbanisme recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète des bâtiments accessoires situés au 180, rue de Normandie, dans le Site du patrimoine 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° 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;
- 3° 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 2°. 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. BOUCHARD, Isabelle (2024) *Étude patrimoniale de deux bâtiments accessoires du 180, rue Normandie, Longueuil*, 30 pages.
2. LEMIEUX, Olivier (2024) *Expertise structurale du garage en annexe*, 3 pages.
3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024.

**Merci**