

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Naomi Lane**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 25 février 2025

Plan de présentation

1928-1930, rue Saint-Pierre | LeMoyne

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 Recommandations

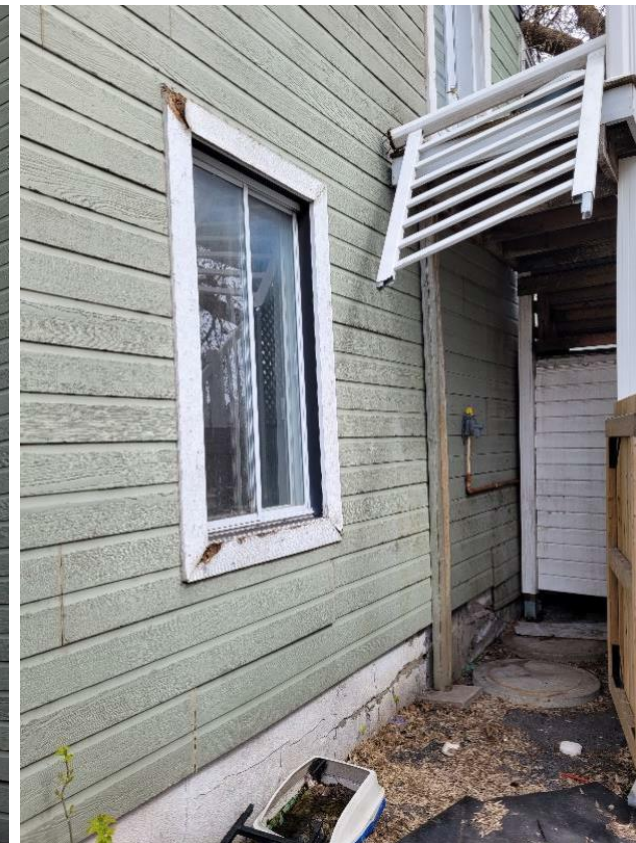
7 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

1928-1930, rue Saint-Pierre | LeMoynes

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

Description du bâtiment existant



Habitation bifamiliale de structure isolée construite en 1927-1929.

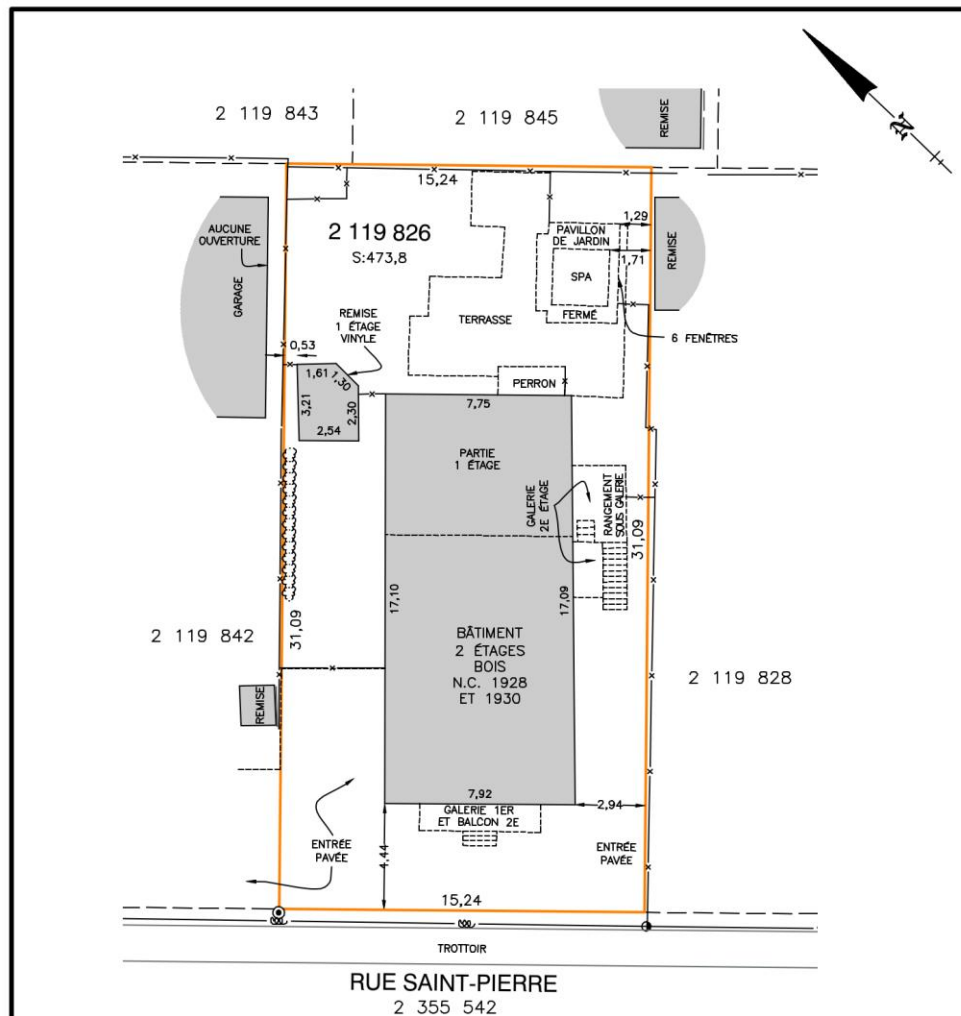
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

Implantation



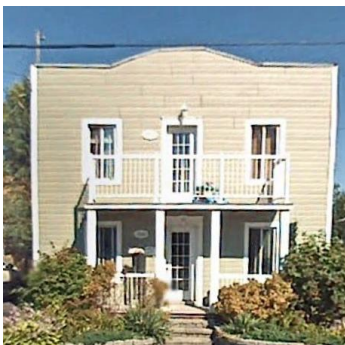
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Historique de l'immeuble selon l'étude de Cindy Morin

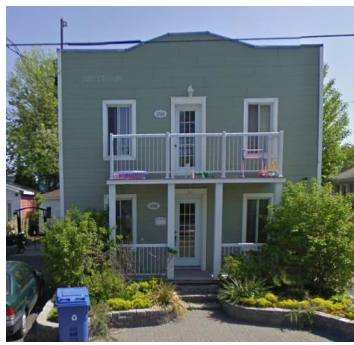
Description

- La maison témoigne du lotissement du lot 152 dans les années 1910 et du développement de nombreuses paroisses autour de la voie ferrée, dont le territoire de LeMoyne fondée en 1949.
- L'immeuble a été construit entre 1924 et 1953, mais possiblement peu après la transaction, soit en 1927, comme indiqué au rôle d'évaluation.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



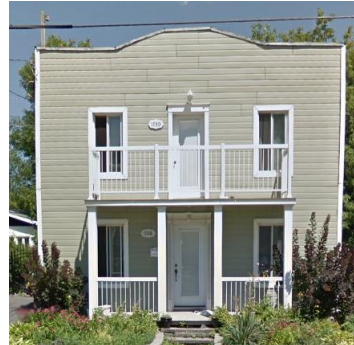
2007



2009



2011



2014



2016



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Cindy Morin

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	La maison est érigée sans doute peu après la transaction de 1924 dans un quartier qui se développe essentiellement dans la première moitié du XXe siècle.
Contribution à l'histoire locale	Du point de vue historique, l'immeuble ne semble lié à aucun personnage ou événement historique, mais il témoigne de la petite histoire du développement d'une partie de la Ville de Longueuil.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Du point de vue de l'authenticité, l'immeuble ne présente que des composantes de facture contemporaine, mais la plupart sont bien intégrées dont le revêtement de fibre de bois et l'ornementation composée d'un parapet, de chambranles et de planches cornières. L'immeuble était en bon état physique jusqu'à l'incendie qui le rend inhabitable.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Son architecture témoigne des modestes habitations érigées au XXe siècle permettant à la classe ouvrière de se loger.
Contribution à un ensemble à préserver	La maison est implantée dans un secteur résidentiel enclavé dont la trame est relativement régulière et le cadre bâti résidentiel hétérogène, mais cohérent. Par son volume de deux étages à toit à faible pente, son parapet, ses galeries, sa composition et son revêtement, il participe de manière cohérente et harmonieuse au paysage urbain de l'ancienne paroisse Saint-Josaphat.
Conclusion	Bien que les immeubles n'aient pas une grande valeur historique ou architecturale individuellement, il convient de réfléchir à un projet d'ensemble pour l'avenir d'un quartier comme celui-ci en passant par une intégration plus harmonieuse des nouvelles constructions afin de conserver le cachet et le caractère de ce quartier aux origines modestes qui témoigne d'un pan de l'histoire.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Strana experts-conseils

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment a subi un incendie majeur. L'ensemble des composantes intérieures ont déjà été retirées.
Qualité structurale du bâtiment	La charpente de bois ainsi que les fondations comportent plusieurs lacunes qui demandent des modifications, des renforts majeurs à la majorité de la charpente actuelle, soit les murs, le toit et les fondations.
État des principales composantes	Fondation : fissurée, éclats de la surface de béton, semble ne pas être imperméabilisée, absence de drain français, fondation de l'extension arrière au même niveau que le sol.
Détérioration observée	Détériorations observées à la charpente de bois ainsi qu'à la fondation. Bâtiment incendié.
Conclusion	Dans ces conditions, nous recommandons fortement de démolir et reconstruire la charpente de bois ainsi que les fondations de la résidence afin que celles-ci soient conformes aux normes actuelles.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Strana experts-conseils

Extraits du rapport

Photos rez-de-chaussée



Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Strana experts-conseils

Extraits du rapport

Photos Logement 2^e étage



Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Immo Gestilux inc.

Description	Quantité	Prix	Montant
Renovation majeur du batiment 1928 St-Pierre, Ville Lemoyne (Longueuil)			
Démolition intérieur et rebus	1	19775	19775
Retrait et mise a niveau de l'electricité	1	42500	42500
Plomberie complete (rought et fourniture)	1	32000	32000
Ventilation et chauffage complet (retrait et ajout)	1	26500	26500
Portes et Fenetres a changer (retrait et ajout)	1	26775	26775
Charpente (division complet, escalier interieur et extérieur)	1	23650	23650
Gypse	1	8765	8765
Joint	1	13225	13225
Peinture	1	12000	12000
Revetement extérieur a refaire	1	37000	37000
Escalier extérieur	1	11000	11000
Plancher de bois + installation	1	16500	16500
Céramique + installation	1	13000	13000

Description	Quantité	Prix	Montant
Suite			
Escalier intérieur (finition)	1	7500	7500
Isolation (murs + plafond)	1	8200	8200
Solidification de la structure (Solage et mur extérieur)	1	22300	22300
Finition (porte, cadrage, plinthe et installation)	1	16350	16350
Armoire + Vanité + Installation (Cuisine SDB)	1	38000	38000
Toiture (retrait + reparation + bardeau)	1	13100	13100
Matériaux (Bois, clous, foam, tyvek etc)	1	41000	41000

TPS : 778 586 065 RT0001 # TVQ : 122 795 7626 TQ0001 # RBQ: 5793-2907-01

Sous-total **439 115**

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

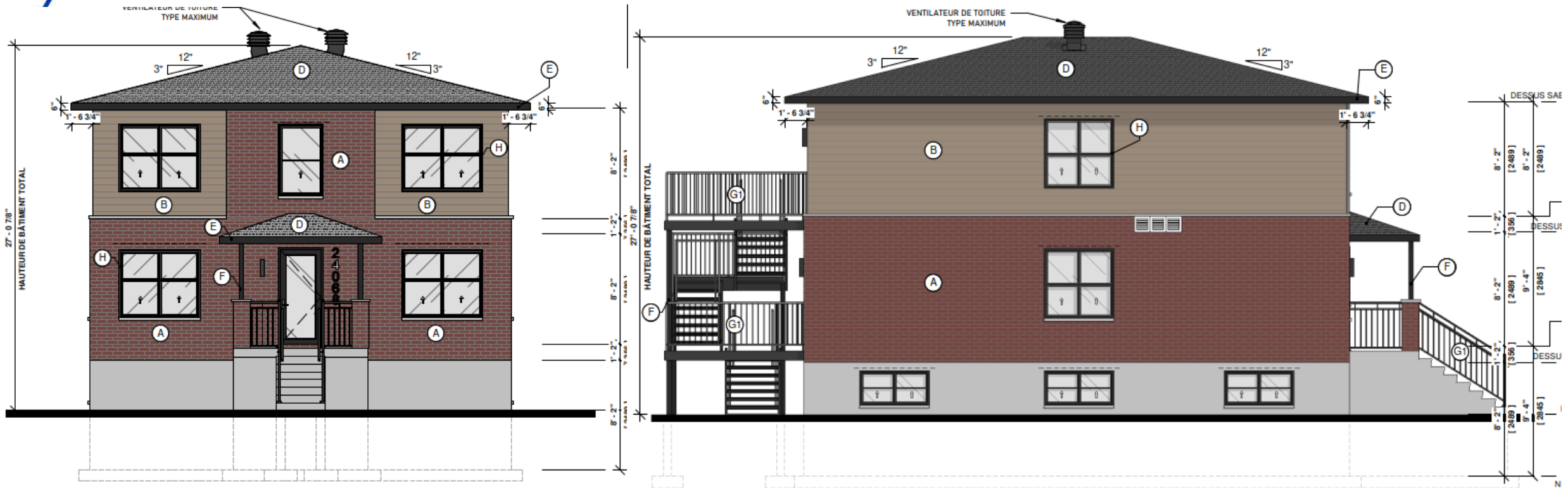
Bâtiment : 98 200 \$
Terrain : 225 100 \$

Prix de vente de la propriété

Aucune vente, propriétaire occupant et locataire

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

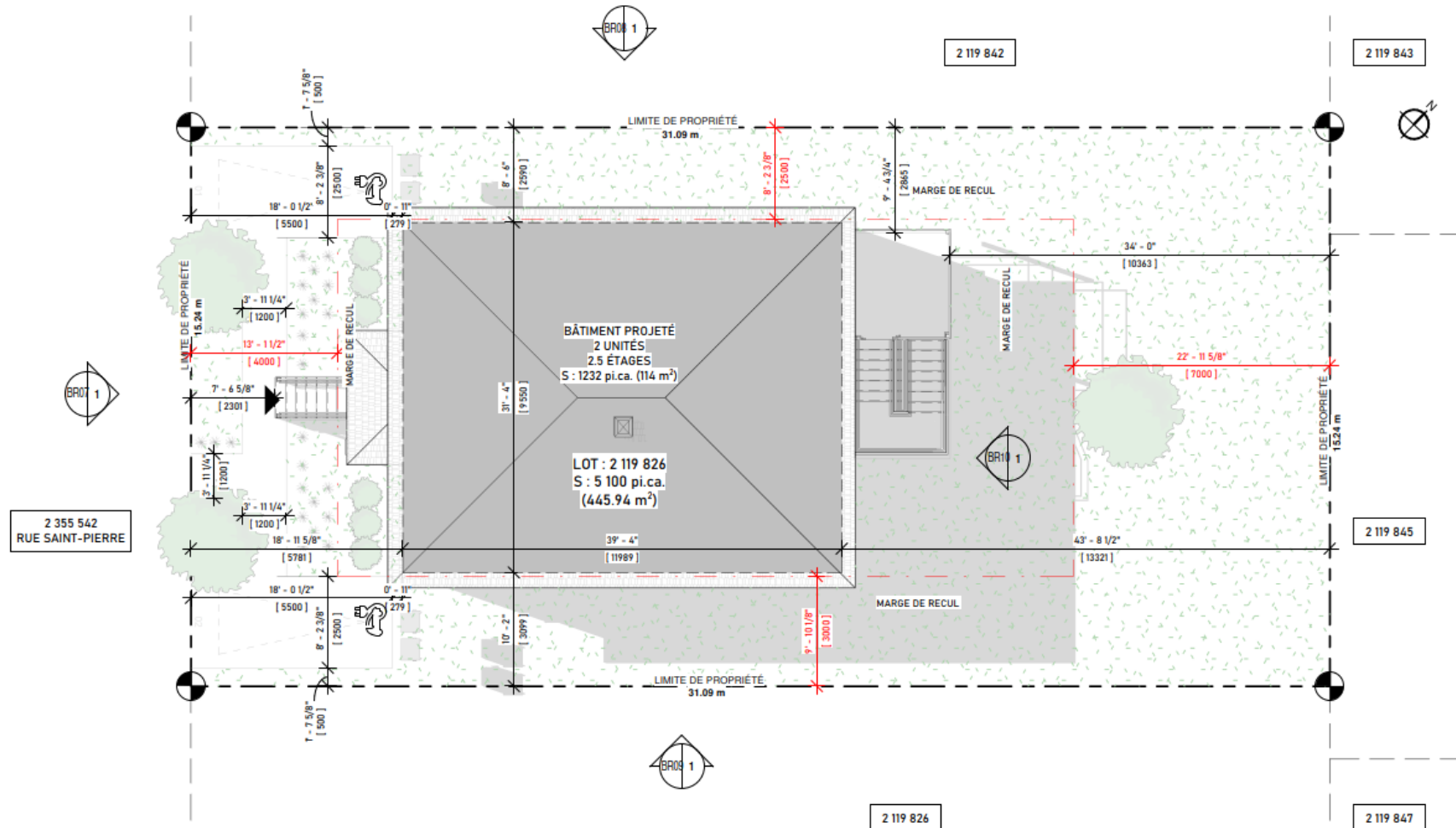
Description



Le projet consiste à construire une habitation bifamiliale de structure isolée

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



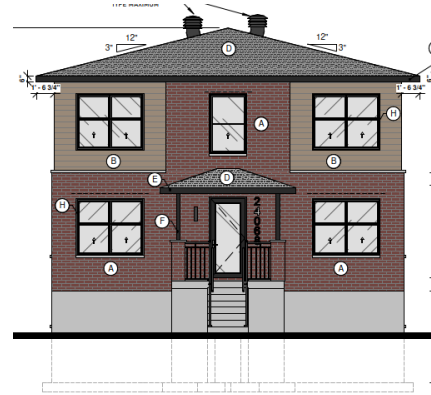
VOIR DOCUMENT ORIGINAL DE L'ARPENTEUR

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1920



Bâtiment projeté



1940



1950

Rue Saint-Pierre



1544-1546 avenue de l'Église



1943-1945-1947



1951-1953



1957-1959-1961

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	<p>Faible Le bâtiment a subi un incendie majeur. L'ensemble des composantes intérieures ont déjà été retirées.</p>
Valeur patrimoniale	<p>Moyenne L'architecture témoigne des modestes habitations érigées au XXe siècle permettant à la classe ouvrière de se loger. Par son volume de deux étages à toit à faible pente, son parapet, ses galeries, sa composition et son revêtement, il participe de manière cohérente et harmonieuse au paysage urbain de l'ancienne paroisse Saint-Josaphat.</p>
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<p>Moyenne L'immeuble ne présente que des composantes de facture contemporaine, mais la plupart sont bien intégrées dont le revêtement de fibre de bois et l'ornementation composée d'un parapet, de chambranles et de planches cornières. L'immeuble était en bon état physique jusqu'à l'incendie qui le rend inhabitable.</p>
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<p>Aucune, car l'impact de l'incendie est visible principalement de l'intérieur.</p>
Coût de restauration totale	<p>439 115\$</p>
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	<p>Faible La charpente de bois ainsi que les fondations comportent plusieurs lacunes qui demandent des modifications, des renforts majeurs à la majorité de la charpente actuelle, soit les murs, le toit et les fondations. Une démolition complète est donc recommandée.</p>
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 	<p>Habitation bifamiliale. Structure isolée. Contemporain avec un revêtement en pierre, brique et acier. Stationnement en marge avant, terrain végétalisé en marge latérale et arrière. 439 115 \$</p>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	<p>Les propriétaires et les locataires louent des logements ailleurs actuellement en attendant les travaux prévus à la propriété.</p>

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale moyenne de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment a été incendié et que son état est faible;
- 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 1928-1930, rue Saint-Pierre, dans l'arrondissement Le Moyne 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 moyenne de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment a été incendié et que son état est faible;

Les membres du CLP recommandent à la majorité (3 favorables et 1 défavorable) la démolition complète du bâtiment principal situé au 1928-1930, rue Saint-Pierre, dans l'arrondissement Le Moyne 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.

Avis du comité consultatif d'urbanisme

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale moyenne de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment a été incendié et que son état est faible;

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité la démolition complète du bâtiment principal situé au 1928-1930, rue Saint-Pierre, dans l'arrondissement Le Moyne 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. GAUTHIER, Jimmy (2024) *Expertise structurale*, Strana experts-conseils, 2 pages
2. MORIN, Cindy (2024) *Étude patrimoniale*, 24 pages
3. COURCY, Éric(2024) *Rénovations majeures du bâtiment 1928 St-Pierre*, LeMoyne, Immo Gestilux, 2 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci