COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: Simon Lindsay

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 10 décembre 2024



Plan de présentation

2040-2042-2044, chemin de Chambly | Vieux-Longueuil

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

5 Critères d'évaluation de la demande

2 Rapports d'expertise

6 Recommandation(s)

Coûts de restauration

Références

4 Programme de réutilisation du sol dégagé



2040-2042-2044, chemin de Chambly | Vieux-Longueuil



Description du bâtiment existant





Bâtiment mixte de structure isolée comprenant 1 logement et 2 locaux commerciaux, construit en 1937.

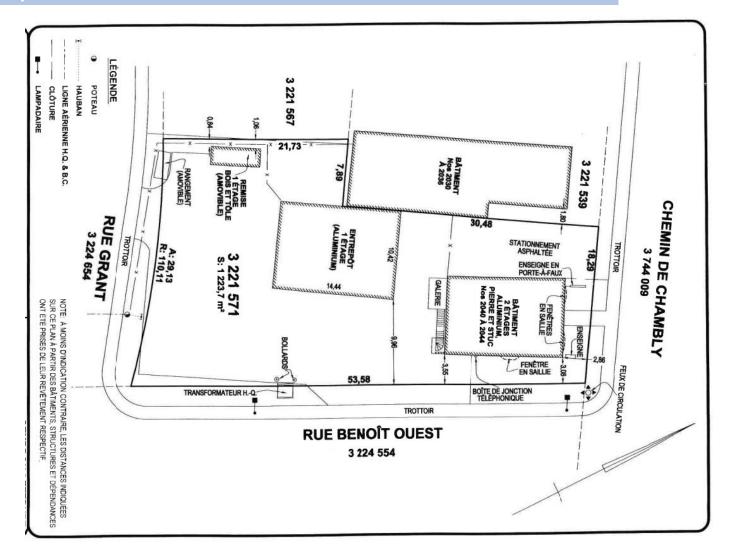


Localisation





Implantation





Historique de l'immeuble selon l'étude d'Hélène Léveillée

Description

- Bâtiment développé sur plan rectangulaire, d'un volume de deux étages, recouvert d'un toit plat ceinturé partiellement d'un brisis de fausse mansarde;
- Fenêtres de type vitrines fixes, fenêtres en baies et fenêtres coulissantes au pourtour du bâtiment. Ces fenêtres ne sont pas d'origine;
- Authenticité et intégrité de l'immeuble compromis par l'agrandissement en façade arrière et l'ajout de matériaux de revêtement discutables.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)













2007 2009 2012 2016 2019 2021



Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un évènement particulier.
Contribution à l'histoire locale	Faible L'immeuble a été construit en 1932, mais a été complètement transformé par la suite.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible L'intégrité de l'immeuble est compromise par la construction d'agrandissement en façade avant et arrière, le remplacement des revêtements, des ouvertures et par la construction d'un faux toit mansardé.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible Cet immeuble a été transformé sans référence architecturale à sa date de construction de 1932. Il ne représente aucun courant architectural.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le 2040-2042-2044, chemin de Chambly ne fait pas partie d'un ensemble architectural.
Conclusion	Le 2040-2042-2044, Chambly, Vieux-Longueuil n'est pas un bâtiment significatif unique, il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière, désuet et encombré.



État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summun inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment présente des signes de fatigue et par conséquent de vétustés avancées.
Qualité structurale du bâtiment	Vérifier l'état et la condition de la solive de rive. Aucune inspection fait sur le toit. L'incertitude de l'âge, de l'état et par conséquent de la solidité de cette toiture qui pourrait représenter des risques au niveau de la sécurité de l'inspecteur.
État des principales composantes	Fondation : Prévoir le remplacement de la fondation et l'installation d'un drain français Extérieur : Prévoir le remplacement de composantes du mur de pierres en façade, le remplacement des portes extérieures, calfeutrage à l'ensemble des fenêtres à faire, le remplacement de certains linteaux, les fenêtres sont en fin de vie utile, Intérieur : Prévoir le remplacement l'électricité, le remplacement du système de chauffage, le remplacement de l'ensemble des cloisons des murs froids, présence d'infiltration d'eau
Détérioration observée	Plusieurs éléments de détérioration ont été observés à l'intérieur comme à l'extérieur du bâtiment
Conclusion	Ce bâtiment ne pourra être recommandé pour aucun usage que ce soit à moins que des travaux majeurs soient réalisés. Dans ce contexte, nous vous recommandons fortement d'évaluer l'impact monétaire sur la valeur réelle de cet immeuble.



État du bâtiment selon le rapport de xxx

Extraits du rapport









État du bâtiment selon le rapport de xxx

Extraits du rapport









Joints de mortier détériorés

Absence de calfeutrage



Signe de dégradation du mur de stuc



État du bâtiment selon le rapport de xxx

Extraits du rapport











État du bâtiment selon le rapport de xxx

Extraits du rapport







Présence de cernes et d'infiltrations d'eau intérieures et extérieures

Douche artisanale au sous-sol



Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gervais Pelletier rénovations inc.

Type de travaux	Budget
Stripage intérieur de toutes les pièces, des 3 appartements; Murs et isolation Électricité et plomberie Sanitaires Armoires Plafonds et isolation Fenestration Céramiques et revêtements de plancher	
Enlever tous les meubles laissés à l'intérieur	65 000,00 \$
Vérification de l'ossature de bois de la structure.	8 000,00 \$
Correction de la structure et des murs porteurs	6 000,00 \$
Décontamination suite aux infiltrations	4 000 00 \$
Réparation des fondations (fissures)	8 000,00 \$
Travaux pour la pose d'un nouveau drain français et d'une membrane d'étanchéité sur la fondation	45 000,00 \$
Refaire une nouvelle fenestration au rez-de-chaussée, au sous-sol et à l'étage	65 000,00 \$
Refaire 2 entrées électriques 200 ampères et 2 entrées 100 ampères : la distribution et le filage	65 000,00 \$
Refaire la plomberie sur les 3 étages dont les 4 salles de bain, les 4 cuisines et les 4 salles de lavage.	75 000.00 \$

- Réaménagement paysager	
- Nettoyage et enlever arbre et émondage	25 000,00
Budget pour aménagement du terrain :	
Refaire les gouttières	8 000,00
Refaire balcons	10 000,00
Refaire le revêtement extérieur en aluminium : mansarde et murs	25 000,00
Refaire les murs de la cage d'escalier	12 000,00
Refaire les escaliers et le revêtement	35 000,00
Refaire le revêtement de solRefaire la peinture	45 000,00
Refaire les divisions intérieures	
Tout refaire au sous-sol incluant les 2 logis :	
Revêtement de plancherPlinthes et cadrages	70 000,00
Repeindre	
Poser du gypse neuf Faire les joints de plâtre	
Refaire l'isolation des murs et plafonds	
Rez-de-chaussée et étage :	
Refaire les armoires de cuisine et de salle de bain aux 4 unités	74 000,00

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 293 300 \$

Terrain: 397 700 \$

Immeuble: 691 000 \$



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



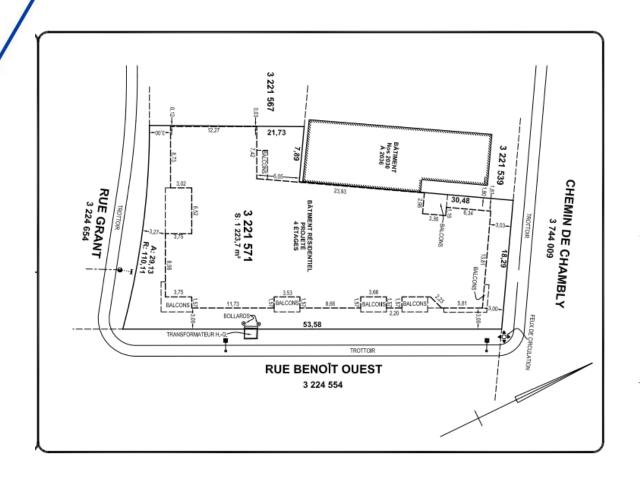


Un organisme à but non lucratif projette la construction d'un nouveau bâtiment de structure jumelée, de 4 étages, comportant environ 26 logements sociaux et un local de service communautaire d'environ 400 m² au rez-de-chaussée. Le projet est destiné à l'hébergement de personnes réfugiées et demandeurs d'asile.



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé







Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



2080 2066-2068 2034 2010 à 2020 2004 1990



DU PROJET

Rue Benoît

117, rue Benoit Est 115, rue Benoit Est





Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Des travaux majeurs doivent réalisés pour recommander l'exercice de tout usage dans le bâtiment.
Valeur patrimoniale	Faible sur tous les critères d'évaluation
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	 Entrée principale des commerces et du logement localisée au centre de la façade principale. Les ouvertures des fenêtres, de cet immeuble, sont symétriques en façade avant mais asymétrique en façade latérale et arrière à cause des transformations;
	Bâtiment d'origine modeste modifié au niveau du volume, ouvertures et revêtement;
	 Authenticité et intégrité de l'immeuble compromis par l'agrandissement en façade arrière et l'ajout de matériaux de revêtement discutables.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Encombrement du terrain et mauvais entretien de l'aménagement extérieur
Coût de restauration totale	645 000 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Peu de bénéfices. La valeur sociale et économique du projet de remplacement et sa faisabilité étudiée par la DAU permettent de conclure une plus-value significative par rapport au maintien du bâtiment actuel.
Utilisation projetée du sol dégagé: Usage projeté sur le terrain Implantation Architecture Aménagement du terrain Valeur estimée des interventions	Bâtiment mixte comportant environ 26 logements sociaux et un local de service communautaire
	Structure jumelée
	• 13 500 000 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Un avis a été remis au conjoint du locataire par huissier.



Recommandation de la DAU – avec conditions

CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;

CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant;

CONSIDÉRANT le contexte actuel de pénurie de logements et l'ajout, par le projet de remplacement, d'une vingtaine d'unités de logements sociaux à loyer abordable pour de nouveaux arrivants, ainsi qu'un service communautaire d'accueil;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 2040, 2042 et 2044, chemin de Chambly 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 réutilisation du sol dégagé soient complètes et déposées à la direction responsable de l'urbanisme dans un délai de 24 mois, suivant l'adoption de la résolution du comité;
- 2° que la réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :
 - 2.1° vise la construction d'un bâtiment comportant au moins 20 logements sociaux;
- 3° que la demande de permis de construction pour la réutilisation du sol dégagé soit conforme aux conditions imposées au paragraphe 2;
- 4° 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. Il 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;
- 5° 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 4°. 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. LÉVEILLÉE, Hélène (2024) Analyse de la valeur patrimoniale 2040-2042-2044, chemin de Chambly, Vieux-Longueuil, Longueuil, 45 pages
- 2. PELLETIER, Gervais (2024) Évaluation des rénovations \ Propriété sise au 2040 2042 et 2044, chemin Chambly à Longueuil, Gervais Pelletier rénovations inc., 2 pages
- 3. POULIN, Richard (2024) Rapport domiciliaire 2040-2042-2044, chemin de Chambly, Vieux-Longueuil, Longueuil, Québec, J4J3Y2, Inspection Summun inc., 63 pages
- 4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024



Merci

