

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Martin de Launière, urbaniste**

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

31 janvier 2023

# Plan de présentation

3970, rue Gélineau

**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

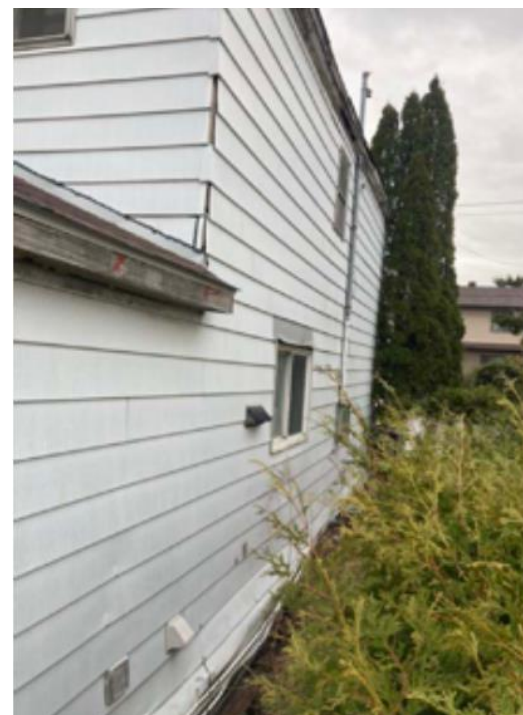
**7** Références

# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

3970, rue Gélinau

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

Description du bâtiment existant

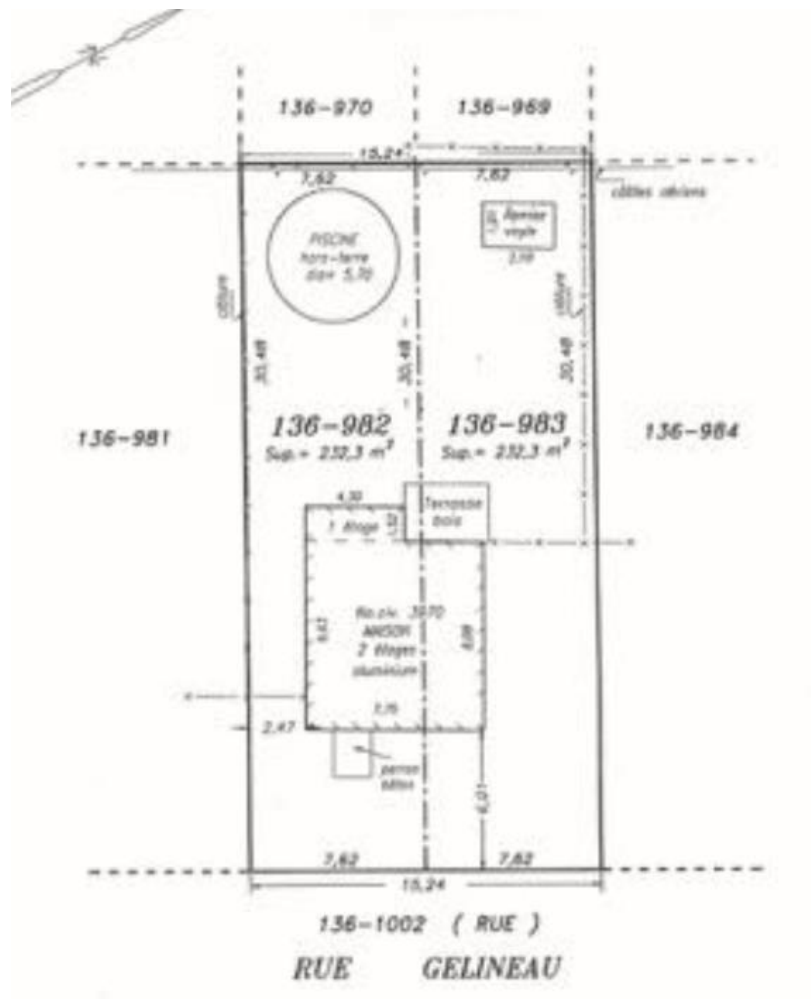


Habitation unifamiliale de structure isolée de 2 étages construite entre 1944 et 1952.



# 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 Bergeron Gagnon Inc.

## Description

- Le 3970, rue Gélinau a été construit entre 1944 et 1952 par M. Henry Gordon Paisley.
- L'édifice est perpendiculaire à la voie publique et est doté d'un toit à deux versants. Il comprend également deux niveaux complets d'occupation.
- L'édifice est doté d'un parement mural d'aluminium et d'une porte métallique. Les fenêtres sont principalement à guillotine, exception faite d'une fenêtre composée située en façade avant au rez-de-chaussée.

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Bergeron Gagnon Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le 3970, rue Géliveau a été construit quelque part entre 1944 et 1952.
Contribution à l'histoire locale	Selon l'état actuel des connaissances, aucun des occupants n'a contribué à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Le 3970, rue Géliveau est un édifice de facture vraiment très simple, on ne peut plus modeste. Il n'offre aucune composition architecturale distinctive ni aucune composante d'intérêt. L'édifice est, en outre, dépourvu de chambranles et de planches cornières. Le bâtiment est sans artifice, tout en présentant une forme très épurée.
Représentativité d'un courant architectural particulier	L'édifice est de facture très commune et très répandue dans l'actuelle ville de Longueuil. Il témoigne de l'un des types de bâtiments érigés au milieu du 20e siècle. Pour cette unique raison, l'édifice présente une valeur historique, mais celle-ci demeure faible.
Contribution à un ensemble à préserver	L'édifice se place en discontinuité avec le cadre bâti environnant, principalement en raison de sa configuration générale et de sa disposition perpendiculaire à la rue. Pour ces raisons, le 3970, rue Géliveau présente une faible valeur urbaine.
Conclusion	La période de construction et la composition architecturale nous permettent de juger que le 3970, rue Géliveau ne présente aucune valeur patrimoniale.



# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Renaud Gamache, ing. et Alexandre Mercier-Linteau, ing.. MBA

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Les fondations, dans leur état actuel, sont inutilisables. Il est impossible de garantir que la semelle et les empattements ont une capacité suffisante puisque le bâtiment est affaissé.
Qualité structurale du bâtiment	Les murs de fondations des faces latérales du bâtiment se sont affaissés. Le mur de fondations latéral gauche est partiellement démoli et laisse écouler l'eau de pluie vers l'intérieur.
État des principales composantes	La majorité des pilastres de la maison n'ont aucune retenue latérale et reposent sur une fondation fissurée ou instable. La longueur de plusieurs pilastres est insuffisante et des cales de bois et autres matériaux sont installés pour niveler les poutres. Certains pilastres et colonnes ne sont pas centrés sur la fondation.
Détérioration observée	Les poutres en acier qui supportent le plancher du rez-de-chaussée sont corrodées. Les solives et le platelage sont humides et montrent certains signes de moisissure.
Conclusion	La maison dans son état actuel est inhabitable et dangereuse. Des travaux de rénovation majeurs sont à prévoir afin de restaurer le bâtiment à un état acceptable. La démolition du bâtiment pourrait être envisagée afin de reconstruire à neuf et pourrait permettre d'optimiser les coûts de construction et la qualité du produit final.

## Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de de Renaud Gamache,ing. et Alexandre Mercier-Linteau, ing.. MBA

### Extraits du rapport



Photo 3 : Linteau affaissé vers le mur latéral droit.



Photo 4 : Revêtement écrasé au sol suite à l'affaissement du mur latéral gauche.

## Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de de Renaud Gamache,ing. et Alexandre Mercier-Linteau, ing.. MBA

### Extraits du rapport



Photo 5 : Ouverture du mur de fondation vers l'intérieur



Photo 7 : Pilastre décentré de l'empattement.

## Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de de Renaud Gamache,ing. et Alexandre Mercier-Linteau, ing.. MBA

### Extraits du rapport



Photo 8 : Colonne du sous-sol croche et sans retenue latérale, nivelée avec un morceau de bois.



Photo 9 : Poutre d'acier corrodée et appui sur bois empilé

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de de Renaud Gamache,ing. et Alexandre Mercier-Linteau, ing.. MBA

## Extraits du rapport



Photo 12 : Déformation et déplacement de la poutre entre la salle à manger et la cuisine



Photo 13 : Montants des murs extérieurs noircis et moisis.

## Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Renaud Gamache, ing. et Alexandre Mercier-Linteau, ing.. MBA

<b>Fondations</b>	
Soulèvement et support temporaire de la maison. Démolition et reconstruction des semelle et murs de fondations sous le niveau du gel. Démolition et reconstruction des empattements de béton intérieurs. Excavation du vide sanitaire et extraction des masses de béton et autres matériaux potentiellement contaminés.	90 000\$
<b>Rez-de-chaussée</b>	
Remplacement des pilastres existants intérieurs par des poteau de support ajustables en acier. Remplacement des solives avec des traces de moisissure et des poutres d'acier corrodées. Renfort du plancher pour atteindre la capacité requise selon les normes en vigueur.	20 000\$
<b>Murs extérieurs</b>	
Support temporaire des planchers. Démolition des murs extérieurs, lisses, sablières, solives de rive et reconstruction avec des murs porteurs conventionnels en 2x6. Inclus poteaux et linteaux des ouvertures.	30 000\$
<b>Étage et transport vertical</b>	
Redressement et renfort du plancher de l'étage pour atteindre la capacité requise selon les normes en vigueur. Retrait et remplacement de tous les matériaux potentiellement moisis.	15 000\$
<b>Toiture</b>	
Remplacement complet de la toiture avec des fermes de toit préfabriquées et un contreplaqué.	30 000\$
<b>Total estimé :</b>	<b>185 000\$</b>

185 000\$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 66 100\$  
Terrain : 185 800\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 240 000\$  
Date de la vente: 2021-11-16

longueuil

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

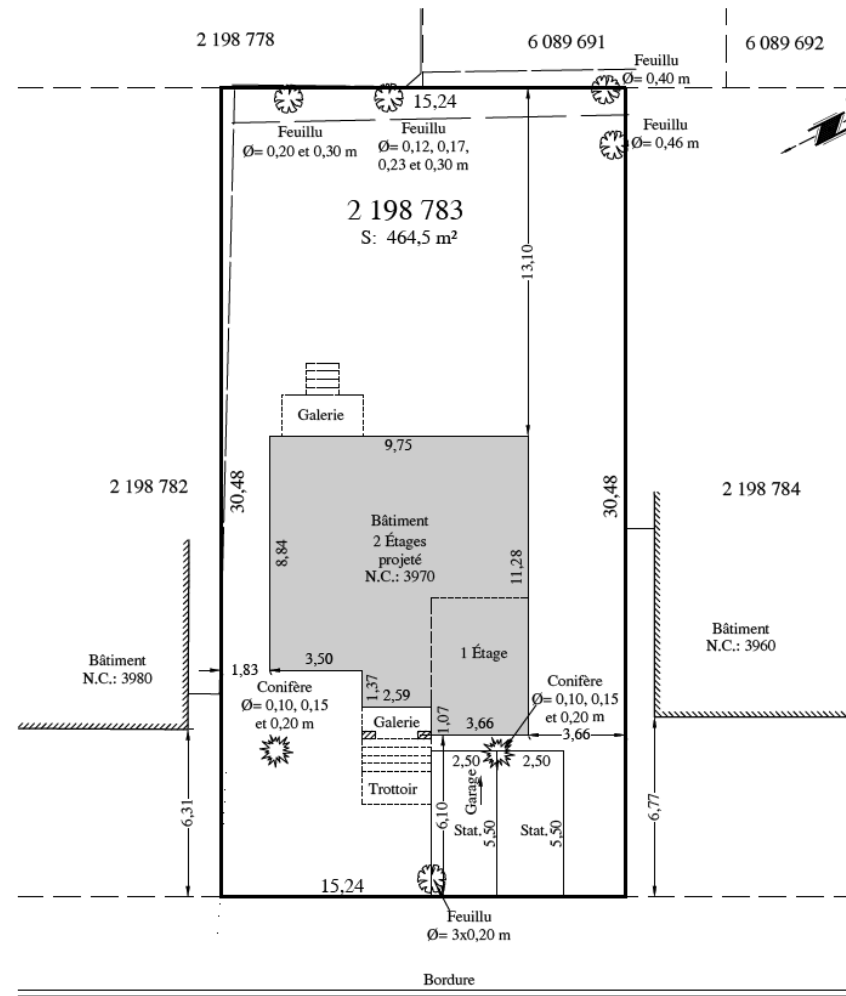
## Description



Le projet consiste à construire une habitation unifamiliale de structure isolée avec garage.

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Plan de l'aménagement du terrain proposé



2 202 824  
RUE GÉLINEAU



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



3980



Bâtiment projeté



3960



3956

## Rue Gélineau



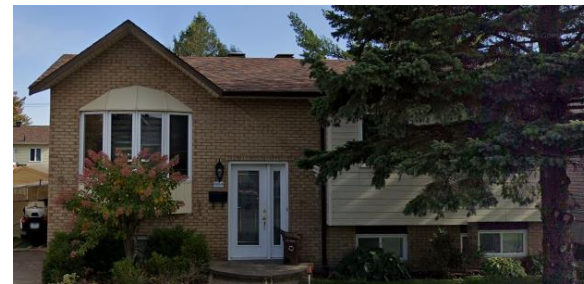
3995



3975-3985



3965



3959



3953

## Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, le bâtiment est inhabitable et dangereux. La structure et la fondation doivent être remplacées au complet. Les murs de fondations des faces latérales du bâtiment se sont affaissés.
Valeur patrimoniale	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente aucune valeur patrimoniale. Le bâtiment n'offre aucun caractère architectural, aucune composition distinctive, ni aucun matériau particulier.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Moyenne.</b> Selon le rapport d'expertise, le bâtiment a connu certaines modifications, notamment volumétrique avec l'ajout d'un corps secondaire à l'arrière. Un revêtement d'aluminium a été installé sur les quatre élévations, ce qui a entraîné la disparition des chambranles et des planches cornières.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Moyenne.</b> Le bâtiment présente des traces de détérioration, notamment à l'extérieur, en ce qui a trait au parement mural, à l'avant-toit et aux fenêtres arrière particulièrement. À l'arrière, la porte et une fenêtre ont été obstruées.
Coût de restauration totale	185 000 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, des travaux de rénovation majeurs sont à prévoir afin de restaurer le bâtiment à un état acceptable. Il est estimé que moins de 15% des matériaux de structure sont récupérables dans leur état actuel. De plus, les déficiences au niveau des fondations sont majeures.
Utilisation projetée du sol dégagé: <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>- Habitation unifamiliale;</li> <li>- L'implantation du bâtiment sera isolée;</li> <li>- L'architecture du bâtiment est contemporaine;</li> <li>- 2 cases de stationnement sont prévues en marge avant et les espaces libres seront gazonnés;</li> <li>- Le coût de construction estimé est 345 000\$.</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Le bâtiment est vacant.

## Recommandation de la DAU

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol dégagé propose la construction d'une habitation unifamiliale de structure isolée comme le bâtiment existant;
- Considérant les constructions récentes de maisons unifamiliales sur la rue.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3970, rue Gélineau, dans l'arrondissement de Saint-Hubert, 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 suivant 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 doit 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, doit s'harmoniser à celle des bâtiments environnants;
- 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, 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.

## Avis du comité consultatif d'urbanisme

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol dégagé propose la construction d'une habitation unifamiliale de structure isolée comme le bâtiment existant;
- Considérant les constructions récentes de maisons unifamiliales sur la rue.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3970, rue Gélineau, dans l'arrondissement de Saint-Hubert, 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 suivant 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 doit 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, doit s'harmoniser à celle des bâtiments environnants;
  - 2.4° La couleur de la brique devra être dans les tons de couleur terre.
- 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, 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. BERGERON, Claude (2022). *Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon Inc. 21 pages.
2. MERCIER-LINTEAU, Alexandre (2022). *Rapport d'évaluation de restauration structurale*, Ingénierie AML. 2 pages.
3. MERCIER-LINTEAU, Alexandre (2022). *Rapport d'expertise structure*, Ingénierie AML. 10 pages.
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**