

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Martin de Launière, urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

30 août 2022

Plan de présentation

4310, rue Baillargeon

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

4310, rue Baillargeon

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

Description du bâtiment existant



Unifamiliale de structure isolée construite en 1950.



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

Localisation



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

Historique de l'immeuble

Description

- En 1931, l'acte de vente du lot stipulait que l'acheteur ne pouvait pas ériger d'usine à savon, ni d'usine de chaudières, ni de tannerie ou toute autre bâtisse qui aurait pu nuire aux propriétés attenantes;
- Maison de type plain-pied ou bungalow, d'un étage avec sous-sol et un escalier extérieur;
- Le 4310, rue Baillargeon se démarque par la superficie de son terrain.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2015



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Yolene Handabaka

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1950 par Douglas Alexander.
Contribution à l'histoire locale	Le bâtiment, construit en 1950, est un témoin du développement urbain du secteur sans être un bâtiment pionnier de ce développement. Sa valeur historique est alors considérée comme moyenne.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Vu le mauvais état général de la maison, le 4310, rue Baillargeon possède une faible valeur d'authenticité.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le bâtiment est une maison de plain-pied, unifamiliale à un étage et sous-sol et à toit à deux versants. Elle est de construction modeste et a été construite comme bâtiment résidentiel. Au fil des ans, elle a subi quelques modifications qui ont été guidées par un souci de fonctionnalité, sans recherche esthétique particulière. Ainsi, sa valeur architecturale est faible.
Contribution à un ensemble à préserver	Le bâtiment ne constitue pas un point de repère au sein du panorama urbain. La valeur contextuelle de la propriété est faible.
Conclusion	En conclusion, le 4310, rue Baillargeon n'a pas de valeur patrimoniale en tant qu'immeuble.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Bâtiment très dégradé, plusieurs composantes sont manquantes.
Qualité structurale du bâtiment	Présence d'efflorescence sur le mur de fondation. C'est un indice de la détérioration de l'étanchéité de l'imperméabilisant de la fondation. Cela peut aussi indiquer la détérioration ou l'absence du drain de fondation.
État des principales composantes	Bâtiment abandonné qui semble avoir été vandalisé et squatté. Une réfection complète de toutes les pièces intérieures du bâtiment devra être faite.
Détérioration observée	L'ensemble des fenêtres est manquant.
Conclusion	La plupart des composantes intérieures et extérieures de ce bâtiment présentent des signes de destruction et par conséquent de détérioration très avancés. Il faudra prendre en considération une reconstruction complète.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport Inspection Summum Inc.

Extrait du rapport de M. Richard Poulin, inspecteur



Prendre note qu'au moment de l'inspection, l'ensemble des fenêtres étaient manquantes.



Grande possibilité de dommage caché à l'intérieur du bâtiment. Prévoir un budget d'importance pour corriger les dommages et pour le démantèlement et le remplacement des fenêtres.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport Inspection Summum Inc.

Extrait du rapport de M. Richard Poulin, inspecteur



Nous avons observé de l'efflorescence sur le mur de fondation et des cernes laissés par l'eau. L'efflorescence est un dépôt de sel relié au passage de l'eau ou de l'humidité. Cette situation est courante avec les bâtiments âgés et est un indice de la détérioration de l'étanchéité de l'imperméabilisant de la fondation et de détérioration ou d'absence du drain de fondation.



Effritement visible sur la fondation au moment de l'inspection. Prendre note que le béton est la composition d'un ensemble d'éléments variables selon l'époque ou selon l'usage auquel il est destiné. Quand la fondation est affectée par l'humidité, ses particules commencent à s'affaiblir et le béton se désagrège. Cette détérioration fait alors diminuer sa résistance et affecte sa stabilité.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport Inspection Summum Inc.

Extrait du rapport de M. Richard Poulin, inspecteur



Un affaissement important de la poutre est visible indiquant une surcharge et un support insuffisant. Expertise requise pour déterminer la cause de l'affaissement et faire les réparation selon les règles de l'art.



Prendre note qu'au moment de l'inspection, plusieurs composantes essentielles au réseau de distribution de plomberie et aux eaux usées étaient dans un très mauvais état.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport Inspection Summum Inc.

Extrait du rapport de M. Richard Poulin, inspecteur

Sous-sol



L'ensemble des surfaces verticales (froide et chaude) et horizontales ont subi des dommages et des bris importants.
De plus, l'ensemble des commodités telles que plomberie, électricité et chauffage ont été endommagées, supprimer et vandaliser.

RDC



Prévoir un budget important afin de refaire en totalité chacune des pièces intérieures au rez-de-chaussée.

Rapports d'expertise

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

Type de travaux	Budget
Stripage intérieur de toutes les pièces; - Murs et isolation - Électricité et plomberie - Sanitaires - Armoires - Plafonds et isolation - Fenestration - Céramiques et revêtements de plancher - Murs extérieurs - Toiture	
Vérification de l'ossature de bois de la structure et corrections si nécessaire.	35 000,00 \$
Décontamination suite aux infiltrations d'eau au rez-de-chaussée, fondations, structure et dalles sur sol	6 000,00 \$
Réparation des fissures à la fondation Réfection de la fondation de l'entrée du logement	15 000,00 \$
Travaux pour la pose d'un nouveau drain français et une membrane d'étanchéité sur la fondation	35 000,00 \$
Refaire une nouvelle fenestration rez-de-chaussée et sous-sol	35 000,00 \$
Refaire l'entrée électrique 200 amp. la distribution et le filage	15 000,00 \$
Refaire la plomberie	15 000,00 \$
Refaire les armoires de cuisine et de salle de bain	35 000,00 \$
Refaire l'isolation des murs et plafonds Poser du gypse neuf Faire les joints de plâtre Repeindre Revêtement de plancher, escalier Plinthes et cadrages	90 000,00 \$

Tout refaire au sous-sol incluant; - Isolation mur béton - Refaire les divisions intérieures - Escaliers menant à l'extérieur	60 000,00 \$
Refaire le revêtement extérieur en aluminium	18 000,00 \$
Refaire balcons	8 000,00 \$
Refaire la toiture, membrane élastomère	
Budget pour aménagement du terrain - Nettoyage et enlever arbre et émondage - Réaménagement paysager	15 000,00 \$
COÛT TOTAL DES TRAVAUX AVANT TAXES	382 000,00 \$

382 000,00 \$

Commentaires :

De plus, une démolition complète, avec machinerie, serait moins couteuse et plus rapide, en temps et en main d'œuvre.
Une construction neuve serait réalisée à moindre coût considérant l'état actuel de la propriété.
Cette propriété n'est pas aux normes d'aujourd'hui.

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 56 600\$
Terrain : 261 100\$

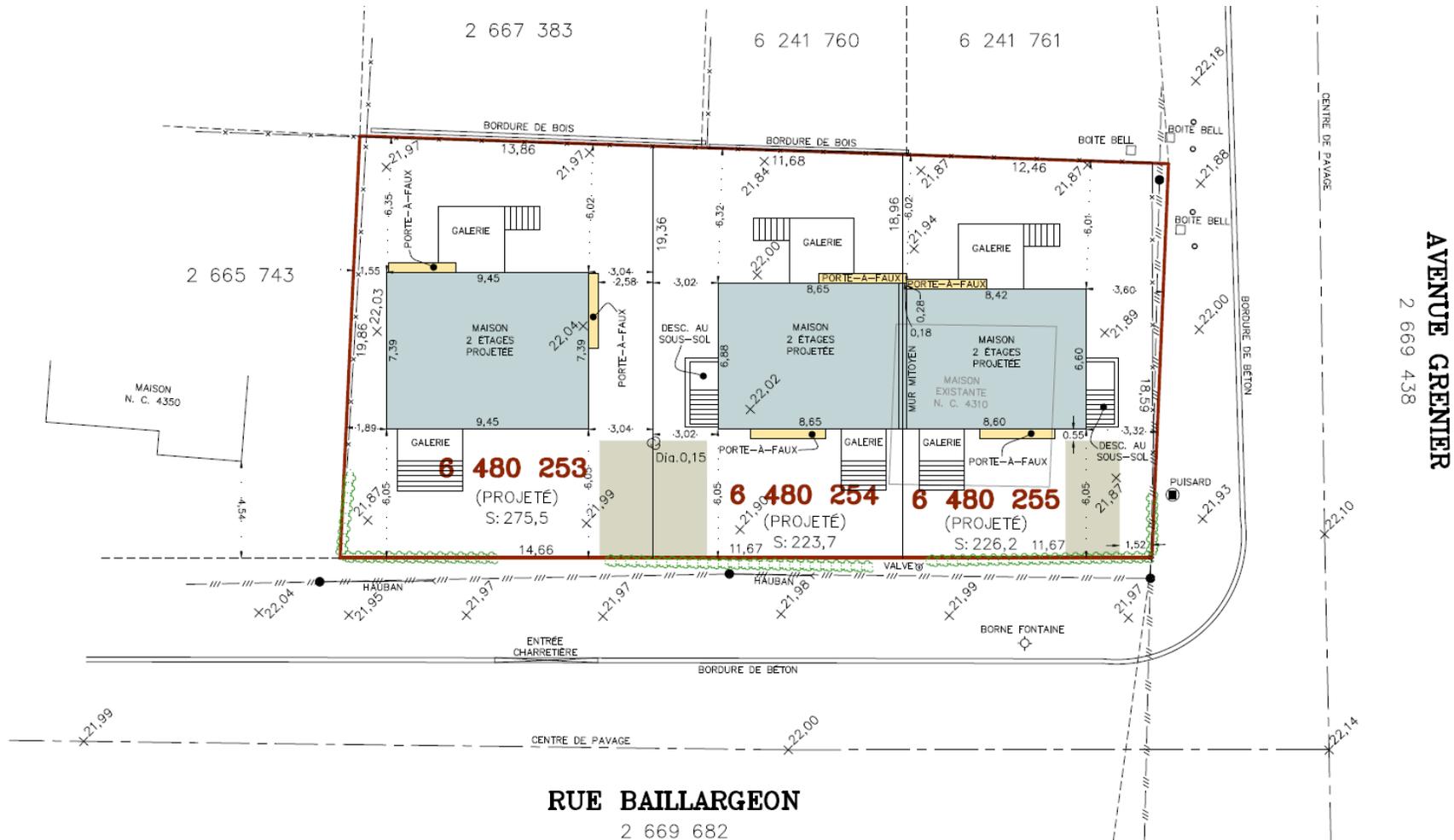
Prix de vente de la propriété

Prix: 471 500\$
Date de la vente: 2021-11-08

longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



4313, 4315, rue de la Légion
(construction 2018)



4390



4350



Projet proposé

Rue Baillargeon



Il n'y a pas de voisins en face, seulement les cours arrière des habitations se situant sur la rue Redmond.

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Selon le rapport d'expertise, la plupart des composantes intérieures et extérieures de ce bâtiment présentent des signes de destruction et par conséquent de détérioration très avancées.
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne possède pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment est de construction modeste. Au fil des ans, le bâtiment a subi quelques modifications qui ont été guidées par un souci de fonctionnalité, sans recherche esthétique particulière. Ainsi, sa valeur architecturale est faible.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Haute. Le bâtiment est vacant et inhabité depuis plusieurs mois, semble avoir été vandalisé et présente des signes de détériorations avancées.
Coût de restauration totale	± 382 000 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Le coût élevé des travaux de restauration requis dépasse la valeur de l'immeuble au rôle d'évaluation. De plus, la majorité des composantes intérieures et extérieures de ce bâtiment présentent des signes de destruction et par conséquent de détérioration très avancés.
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"> • Deux habitations unifamiliales de structure jumelée et une habitation unifamiliale de structure isolée; • Le mode d'implantation de structure jumelée ne rencontre pas les caractéristiques du secteur qui présente majoritairement une implantation de structure isolée; • Le projet soumis présente un dégagement moindre au niveau des cours latérales et arrière que le bâtiment existant; • Les bâtiments proposés présentent une architecture contemporaine que l'on ne retrouve pas sur cette portion de la rue Baillargeon; • Les bâtiments proposés présentent un gabarit supérieur à ceux des bâtiments adjacents sur la rue Baillargeon; • Les cours avant et arrière seront végétalisés; • La valeur des interventions est estimée à 796 000\$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le bâtiment est vacant depuis plusieurs mois. Le requérant est le propriétaire de l'immeuble.

Recommandation de la DAU

Avis

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage;
- Considérant le fait que le quartier résidentiel accueille principalement des constructions de structure isolée et d'un étage.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 4310, rue Baillargeon, 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 suivants 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'un maximum de deux habitations unifamiliales de structure isolée;
 - 2.2° La marge avant devra reprendre l'alignement dominant des constructions existantes du secteur;
 - 2.3° Les dégagements latéraux devront être plus importants;
 - 2.4° La proposition architecturale devra présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;
 - 2.5° 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;
 - 2.6° Le niveau du rez-de-chaussée ou d'un toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants.
- 3° Pendant toute la durée des travaux de démolition, le titulaire de l'autorisation de démolition doit assurer la propreté du domaine public adjacent au terrain sur lesquels les travaux sont effectués, 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 au montant de 5 000 \$ soit fournie préalablement à l'émission du certificat d'autorisation pour assurer le respect de ces conditions. En cas de défaut du titulaire du certificat d'autorisation de respecter l'une ou l'autre de ces conditions, 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 détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage;
- Considérant le fait que le quartier résidentiel accueille principalement des constructions de structure isolée et d'un étage.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 4310, rue Baillargeon, 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 suivants l'adoption de la résolution du comité.
- 2° Que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :
 - 2.1° La marge avant devra reprendre l'alignement dominant des constructions existantes du secteur;
 - 2.2° Les dégagements latéraux devront être plus importants;
 - 2.3° La proposition architecturale devra présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;
 - 2.4° 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;
 - 2.5° Le niveau du rez-de-chaussée ou d'un toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants.
- 3° Pendant toute la durée des travaux de démolition, le titulaire de l'autorisation de démolition doit assurer la propreté du domaine public adjacent au terrain sur lesquels les travaux sont effectués, 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 au montant de 5 000 \$ soit fournie préalablement à l'émission du certificat d'autorisation pour assurer le respect de ces conditions. En cas de défaut du titulaire du certificat d'autorisation de respecter l'une ou l'autre de ces conditions, 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. HANDABAKA, Yolene. (2022) *Étude patrimoniale*, 40 pages
2. PELLETIER, Gervais. (2022) *Évaluation des rénovations*, Gervais Pelletier Rénovations Inc., 3 pages.
3. POULIN, Richard. (2022) *Rapport d'inspection domiciliaire*, Inspection Summum Inc., 52 pages.
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci