COMITÉ DE DÉMOLITION

Par Marc-André Harel

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date 12 juillet 2022



Plan de présentation

55, rue Jeannette

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

5 Critères d'évaluation de la demande

2 Rapports d'expertise

6 Recommandation de la DAU

Coûts de restauration

Recommandation du CCU

Programme de réutilisation du sol dégagé

8 Références



55, rue Jeannette



Description du bâtiment existant



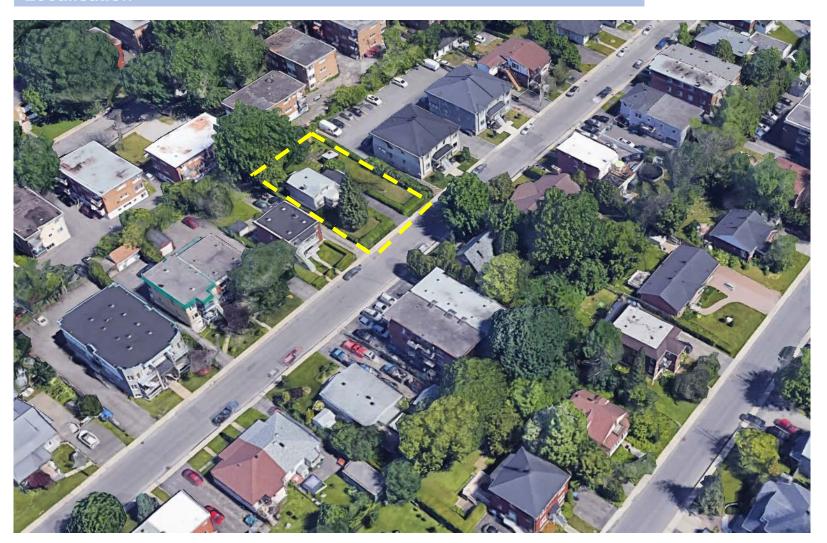




Unifamiliale de structure isolée.



Localisation





Implantation





Bâtiments adjacents







Autres bâtiments dont l'architecture est prédominante sur cette rue





Historique de l'immeuble

Description

- Peu d'informations disponibles sur l'historique de ce bâtiment;
- Résidence unifamiliale développée sur un plan rectangulaire avec vestibule en saillie et volume d'un étage en façade arrière;
- Cottage avec toiture en croupe dont les éléments décoratifs sont les motifs géométriques des linteaux des ouvertures, les volets d'aluminium et l'auvent en appentis couvrant l'entrée de la façade principale.



55, rue Jeannette



Exemple de toit en croupe



Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Contribution à l'histoire locale	Faible Le bâtiment a été construit en 1958.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible L'immeuble ne présente pas de caractéristique patrimoniale singulière indispensable à la cohérence du lieu.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible Le type d'architecture de cette résidence s'inspire de l'architecture vernaculaire traditionnelle du cottage tout en intégrant des éléments industriels.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible L'immeuble ne fait pas parti d'un ensemble à préserver puisqu'il est singulier et est en mauvais état.
Conclusion	Le bâtiment n'a pas de valeur patrimoniale.



État du bâtiment selon le rapport de Inspection de bâtiment Safeguard

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Mauvais Le bâtiment est en mauvais état en raison des infiltrations d'eau au sous-sol et de la présence de moisissures majeures.
Qualité structurale du bâtiment	Mauvaise. Les fondations, le drain français et les murs de briques doivent être refaits à court terme.
État des principales composantes	Mauvais Les installations électriques et le système de chauffage doivent être remplacés.
Détérioration observée	Fondation en blocs de béton vétuste, non étanche causant des infiltrations d'eau et de la moisissure au sous-sol rendant le sous-sol et le rez-de-chaussée inhabitable. Pente, structure et ventilation du toit inadéquates. Affaissement des fondations et des murs du garage.
Conclusion	Le coût de rénovation du bâtiment actuel serait égal ou supérieur au coût de construction d'une nouvelle maison.



État du bâtiment selon le rapport Inspection de bâtiment Safeguard





Fondation en blocs de ciment. Infiltration d'eau au sous-sol et présence importante de moisissures.



État du bâtiment selon le rapport Inspection de bâtiment Safeguard



Les appuis de fenêtres doivent être remplacés



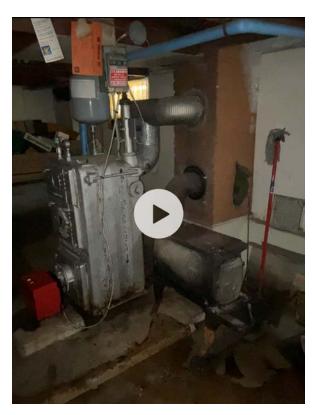
Le toit n'a pas de pente appropriée et le grenier n'est pas correctement ventilé.

Signe d'infiltration d'eau et de condensation au plafond.



État du bâtiment selon le rapport Inspection de bâtiment Safeguard





Installations électriques et de chauffage vétuste.



État du bâtiment selon le rapport Inspection de bâtiment Safeguard





Tassement des fondations du garage. Fondations et murs ne sont pas droits. (risque d'effondrement)



Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Danny Blier

Description	Montant
SOUMISSION 55 rue Jeannette Lemoyne	
Suite à la visite de la propriété, nous avons estimé les coûts pour rénover la propriété et mettre conforme cette dernière selon le code du bâtiment à un montant supérieur à 200 000\$ puisqu'il faudrait :	
Refaire la fondation puisque c'est une fondation de bloc qui s'affaisse du devant	80 000,00
Électricité et pomblerie à refaire au complet Coût pour refaire l'électricité Coût pour refaire la plomberie	17 000,00 21 000,00
Élever les poutrelles du 2 étage afin de rendre conforme la hauteur du plafonds	14 000,00
Changer les portes et fenêtres	10 000,00
Changer la toiture	8 500,00
Refaire le revêtements extérieur	33 000,00
Rénovation de l'intérieur au complet	35 000,00
Débriqueler et refaire brique	45 000,00
Sous-total:	263 500,00
GQ - TPS 5%, TVQ 9.975% TPS/TVH TVQ	13 175,00 26 284,13
M	ontant total 302 959,13

302 959, 13\$

Valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

171 900 \$ (bâtiment) 254 600\$ (terrain)



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

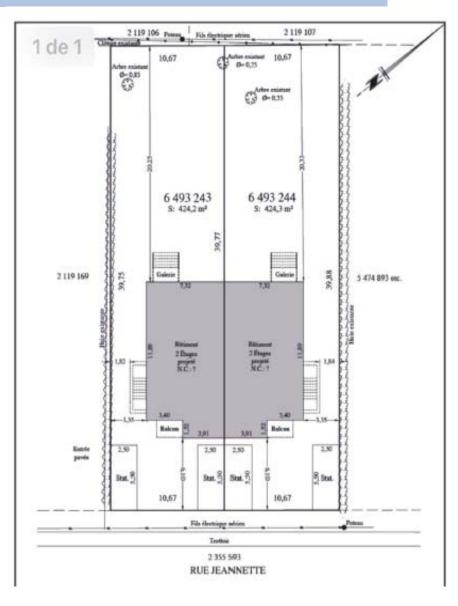


Le projet consiste à construire 2 nouvelles habitations bifamiliales de structure jumelée.



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé





Critères d'évaluation de la demande de démolition

Critères	Justification
Etat du bâtiment	Mauvais
Valeur patrimoniale	Faible
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyenne Le bâtiment est vacant et risque de manquer d'entretien.
Coût de restauration totale	302 959 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible C'est possible, mais à coût très élevé dépassant la valeur de revente potentielle.
 Utilisation projetée du sol dégagé: Usage projeté sur le terrain Implantation Architecture Aménagement du terrain Valeur estimée des interventions 	 À modifier : 2 habitations bifamiliales de structure jumelée; Les marges latérales proposées ne sont pas conformes; Volume, hauteur, matériaux ne s'harmonisent pas aux constructions présentes sur cette rue; La valeur estimée du nouveau bâtiment est de plus de 400 000 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le bâtiment est vacant.

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 le programme de réutilisation du sol proposé qui ne s'intègre pas adéquatement au voisinage;
- Considérant qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur tel que des duplex, triplex et multifamiliaux.

Recommandations:

- 1° Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 55, rue Jeannette, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil aux conditions suivantes :
 - 1.1° 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;
 - 1.2° Que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :
 - 1.2.1 Le mode d'implantation du bâtiment projeté devra être de type isolé;
 - 1.2.2 Les dégagements latéraux entre le bâtiment et les lignes de lot soient similaires à ceux des bâtiments voisins;
 - 1.2.3 Le bâtiment privilégie une continuité de la marge avant à celle des bâtiments voisins;
 - 1.2.4 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;
 - 1.2.5 La volumétrie, telles la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, s'harmonise à celle des bâtiments environnants;
 - 1.2.6 Le niveau du rez-de-chaussée, d'un étage ou d'un toit présente un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;
 - 1.2.7 Le garage est traité en retrait ou de manière discrète dans l'ensemble. Son importance ne tend pas à dominer la proposition architecturale;
 - 1.2.8 Les arbres présents en marge arrière doivent être adéquatement protégés durant les travaux et conservés par la suite.
 - 1.3° 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 lequel 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;
 - 1.4° 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 le programme de réutilisation du sol proposé qui ne s'intègre pas adéquatement au voisinage;
- Considérant qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur tel que des duplex, triplex et multifamiliaux.

Recommandations:

- 1° Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 55, rue Jeannette, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil aux conditions suivantes :
 - 1.1° 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;
 - 1.2° Que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :
 - 1.2.1 Le mode d'implantation du bâtiment projeté devra être de type isolé;
 - 1.2.2 Les dégagements latéraux entre le bâtiment et les lignes de lot soient similaires à ceux des bâtiments voisins;
 - 1.2.3 Le bâtiment privilégie une continuité de la marge avant à celle des bâtiments voisins;
 - 1.2.4 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;
 - 1.2.5 La volumétrie, telles la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, s'harmonise à celle des bâtiments environnants;
 - 1.2.6 Le niveau du rez-de-chaussée, d'un étage ou d'un toit présente un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;
 - 1.2.7 Le garage est traité en retrait ou de manière discrète dans l'ensemble. Son importance ne tend pas à dominer la proposition architecturale;
 - 1.2.8 Les arbres présents en marge arrière doivent être adéquatement protégés durant les travaux et conservés par la suite.
 - 1.3° 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 lequel 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;
 - 1.4° 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. LÉVEILLÉE, Hélène. (2022) Analyse de la valeur patrimoniale, 14 pages
- 2. LI, Sunny. (2022) Rapport d'inspection de propriété, SafeGuard Building Inspection Service, 19 pages
- 3. 9452-7652 QUÉBEC INC. (2022) Soumissions, Gestion Jaynox Inc., 1 page
- 4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024



Merci

