

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Martin de Launière, urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

30 novembre 2022

Plan de présentation

596-598, rue Barthélémy

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

596-598, rue Barthélémy

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

Description du bâtiment existant

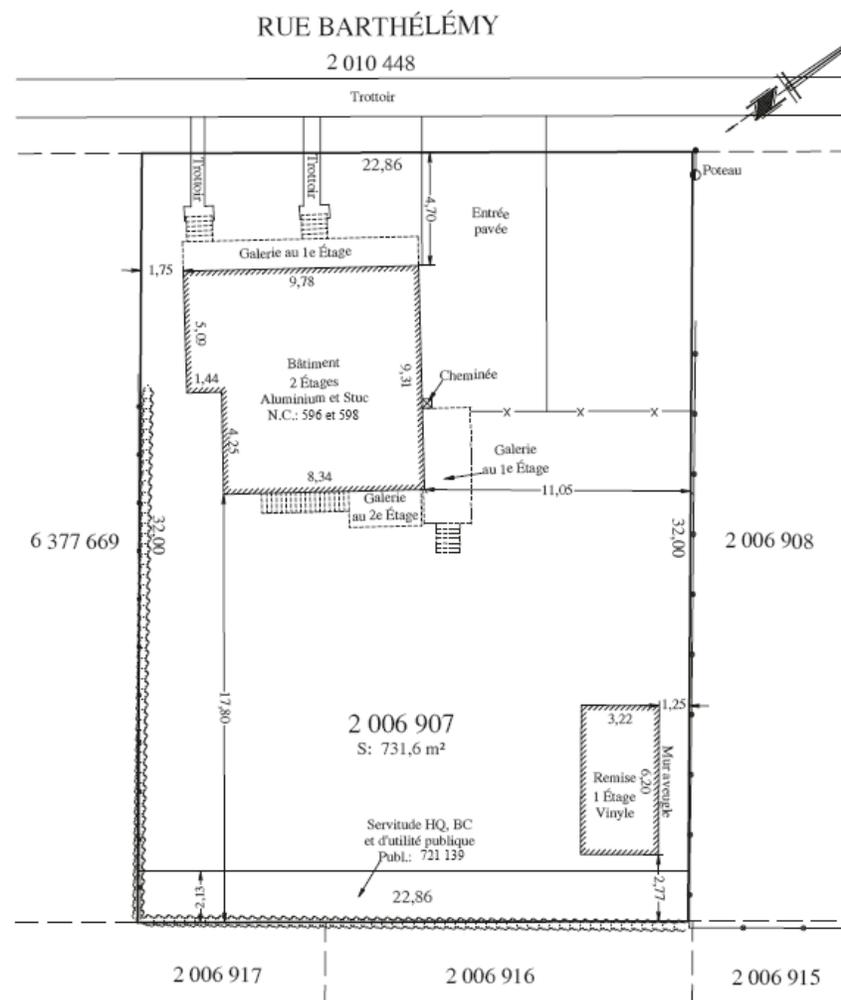


Habitation bifamiliale de structure isolée construite entre 1950 et 1952.



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

Description

- La maison aurait été érigé par Alexandre Beauchemin entre mai 1950 et juin 1952.
- C'est entre 1970 et 1983 qu'un second logement est ajouté à l'étage et que l'édifice perd son caractère unifamilial.
- Le bâtiment est associé à l'influence *Four Square Style*.

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment a été construit entre 1950 et 1952.
Contribution à l'histoire locale	Aucun des propriétaires de la maison n'a joué de rôle dans l'histoire du Vieux-Longueuil, selon l'état actuel des connaissances.
Degré d'authenticité et d'intégrité	En raison du fait que le 596-598, rue Barthélémy témoigne des types de construction de l'après-guerre et de l'époque tardive des maisons de type <i>Four Square Style</i> , il présente une valeur d'âge et d'intérêt historique, mais qui demeure faible.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le 596-598, rue Barthélémy est doté d'une composition architecturale vraiment très simple, sans aucun élément distinctif ni aucune composante décorative généralement associés aux maisons de type <i>Four Square Style</i> .
Contribution à un ensemble à préserver	Bien qu'il ne soit pas le seul à contribuer à cette hétérogénéité, le 596-598, rue Barthélémy, par son absence de valeur d'architecture, ne contribue nullement à l'amélioration du cadre bâti environnant. Il est, en outre, un peu en rupture avec son environnement immédiat.
Conclusion	La prise en considération des différents critères d'évaluation, la période de construction et la composition architecturale nous permettent de juger que le 596-598, rue Barthélémy ne présente aucune valeur patrimoniale.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Richard Poulin, ing.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le revêtement extérieur de stuc démontre des signes laissant présager de possible dégradation.
Qualité structurale du bâtiment	Fondation en blocs de béton présentant un lot considérable de fissures, de dégradation et de signes annonciateur de problèmes (mouvement et affaissement).
État des principales composantes	La structure du balcon présente des signes de dégradation et pourriture. Certaines fissures sur le mur de stuc ont été réparées de façon artisanale.
Détérioration observée	Il y a un joint ouvert entre la maison et la cheminée ce qui représente un risque pour les infiltrations d'eau.
Conclusion	À la lumière de ce rapport, un nombre d'expertises et de travaux d'importances est recommandé.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Richard Poulin, ing.

Extraits du rapport



Le joint entre la maison et la cheminée est ouvert. Cette situation représente un risque aux infiltrations.



À la jonction de la surface horizontale du balcon et de la structure du bâtiment (lisse de pourtour) de la dégradation et pourriture a été observée. Dans ce contexte, il sera impératif de vérifier l'étendue des dommages à la structure et de corriger le cas échéant.



Prévoir des travaux importants de correction sur cette structure. le transfert de charge au sol n'a pas été respecté.



Prévoir l'installation de solin au-dessus de chacune des ouvertures. Possibilité de dommage caché, vérifier si des dommages sont apparents et corriger adéquatement l'ensemble des ouvertures sur ce bâtiment.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Richard Poulin, ing.

Extraits du rapport



Des ouvertures ont été observées dans les sous-faces . Celles-ci peuvent laisser libre passage aux oiseaux, écureuils et autres animaux nuisibles. Faire appel à un spécialiste pour réparer la section du sous-face manquante.



Des fissure(s) ont été observée(s) sur le mur de stuc à la jonction du mur froid et de l'entrée vers le sous-sol. Les fissures peuvent permettre à l'eau de s'infiltrer à l'intérieur du mur. Ce type de revêtement extérieur est sensible aux fissurations et par conséquent aux infiltrations d'eau et, avec les cycles de gel et de dégel, le revêtement de stuc pourrait se désagréger aux fissures avec le temps.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Richard Poulin, ing.

Extraits du rapport



Des réparations artisanales observées sur le mur de stuc. Il est important de toujours faire appel avec un spécialiste afin d'obtenir une garantie, ces travaux devront être refaits en totalité.



Des dommages d'eau ont été observés sur le plafond. Un détecteur d'humidité a été utilisé pour confirmer l'absence d'humidité. Inspection supplémentaire requise pour déterminer la cause du dommage et faire les correctifs nécessaires selon les règles de l'art. Une attention particulière devra être apportée lors des travaux au cas où il y aurait des moisissures pour ne pas contaminer l'espace. Faire appel à un spécialiste qui connaît le protocole lorsqu'il y a présence de moisissures pour faire les travaux afin d'éviter ou du moins minimiser la propagation des spores qui pourraient contaminer tout l'espace environnant.

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Jean-François Laforest

DESCRIPTION DES TRAVAUX 596-598 RUE BARTHÉLÉMY À LONGUEUIL	MONTANT
Remplacement complet de la toiture	25 000,00 \$
Installation gouttières avec descentes	4 000,00 \$
Retrait de la cheminée	8 000,00 \$
Refaire le terrassement et les pentes de terrain (asphalte, trottoirs en façade etc)	20 000,00 \$
Remplacement de l'entrée charretière (550\$/m ou selon charte Ville de Longueuil)	5 000,00 \$
Remplacement complet du balcon en façade incluant les appuis (incluant lisse)	15 000,00 \$
Remplacement complet du balcon arrière en bois traité brun avec escaliers	4 000,00 \$
Remplacement complet des escaliers métallique et balcon arrière	10 000,00 \$
Coupe d'arbre en façade	2 500,00 \$
Remplacement complet du cabanon 10x20 (division au centre, 2 portes, dalle de béton etc)	15 000,00 \$
Remplacement complet de toutes les fenêtres et portes du bâtiment	35 000,00 \$
Retrait de tout le revêtement extérieur (stuc, revêtement du 2e étage et soffites)	20 000,00 \$
Installation d'isolation sur l'ensemble des murs extérieurs (incluant sous-sol)	25 000,00 \$
Installation de brique avec solin sur toutes les ouvertures, vinyle, aluminium, soffite	60 000,00 \$
Installation calfeutrage sur l'ensemble des ouvertures	2 000,00 \$
Soulevement du bâtiment pour la mise en œuvre d'une nouvelle fondation en béton coulé	35 000,00 \$
Retrait de la fondation en bloc de béton (incluant la dalle) + l'entrée au sous-sol	20 000,00 \$
Installation de nouvelle footing, mur extérieur et entrée de sous-sol	20 000,00 \$
Configuration de la pompe submersible + drain français	5 000,00 \$
Refaire la plomberie du sous-sol	8 000,00 \$

Remplacement des 2 chauffe-eux	1 500,00 \$
Refaire la salle de bain du 598 rue Barthélémy	15 000,00 \$
Remplacement des panneaux électriques	5 000,00 \$
Sécuriser les escaliers intérieurs du 598 Barthélémy	3 000,00 \$
Remplacement des plinthes électriques	2 000,00 \$
Remplacement de la hotte au 598 Barthélémy	600,00 \$
Sabalage de l'ensemble des planchers de bois franc	5 000,00 \$
***Prix sujet à changement sans préavis suite à l'augmentation des matériaux	
Sous-total	370 600,00 \$
133048116 TPS 5%	18 530,00 \$
1012234801 TVQ 9.975%	36 967,35 \$
TOTAL	426 097,35 \$

426 097,35\$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 153 000\$
Terrain : 315 000\$

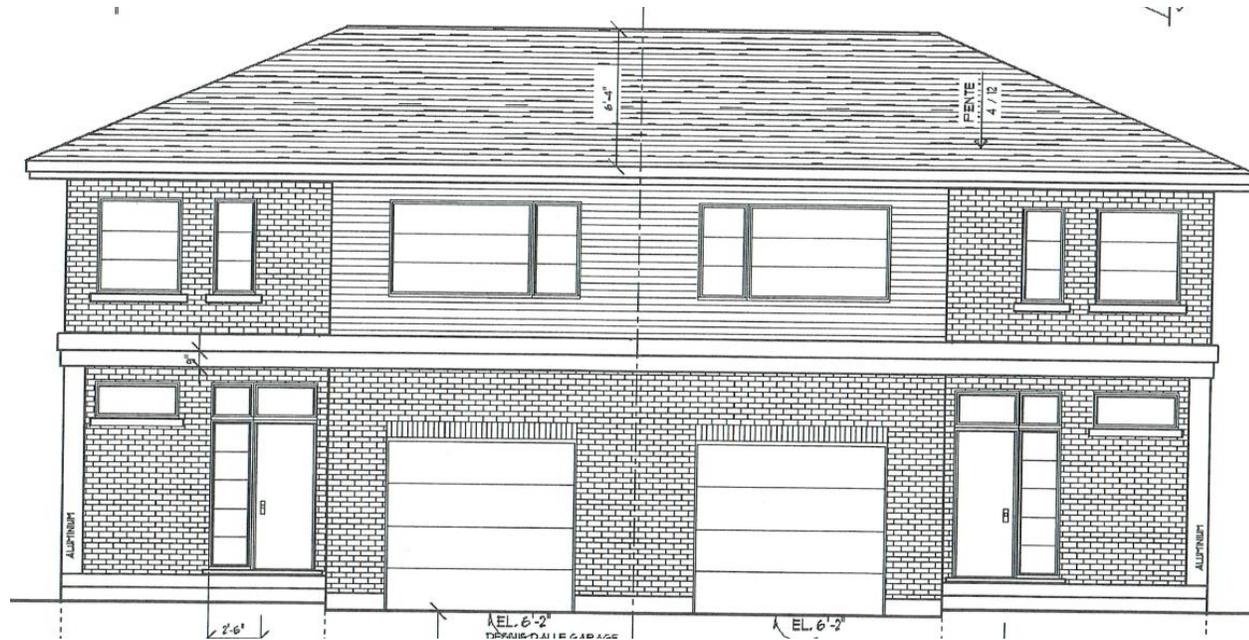
Prix de vente de la propriété

Prix: 440 000\$
Date de la vente: 2021-11-01

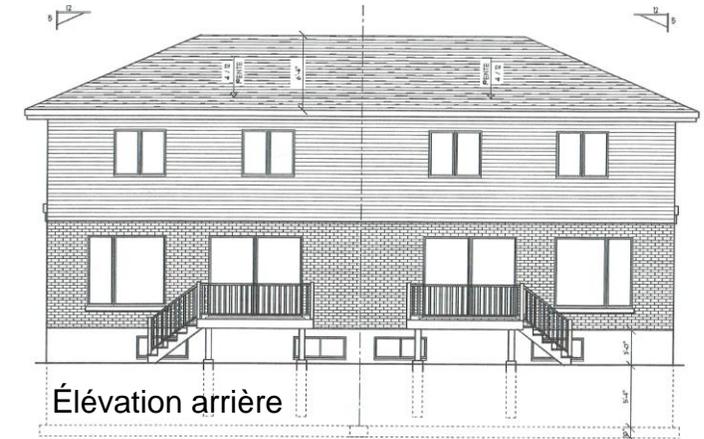
longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

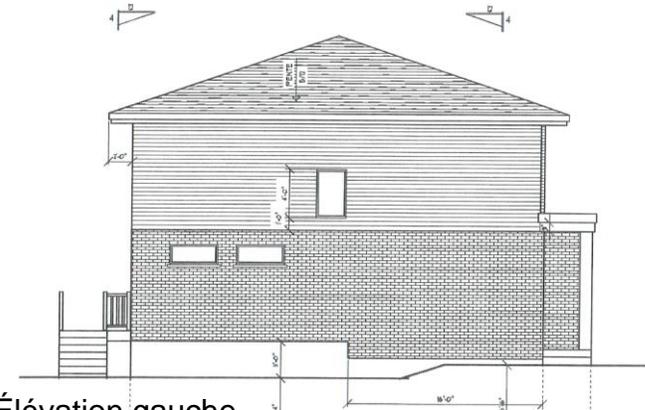
Description



Élévation avant



Élévation arrière

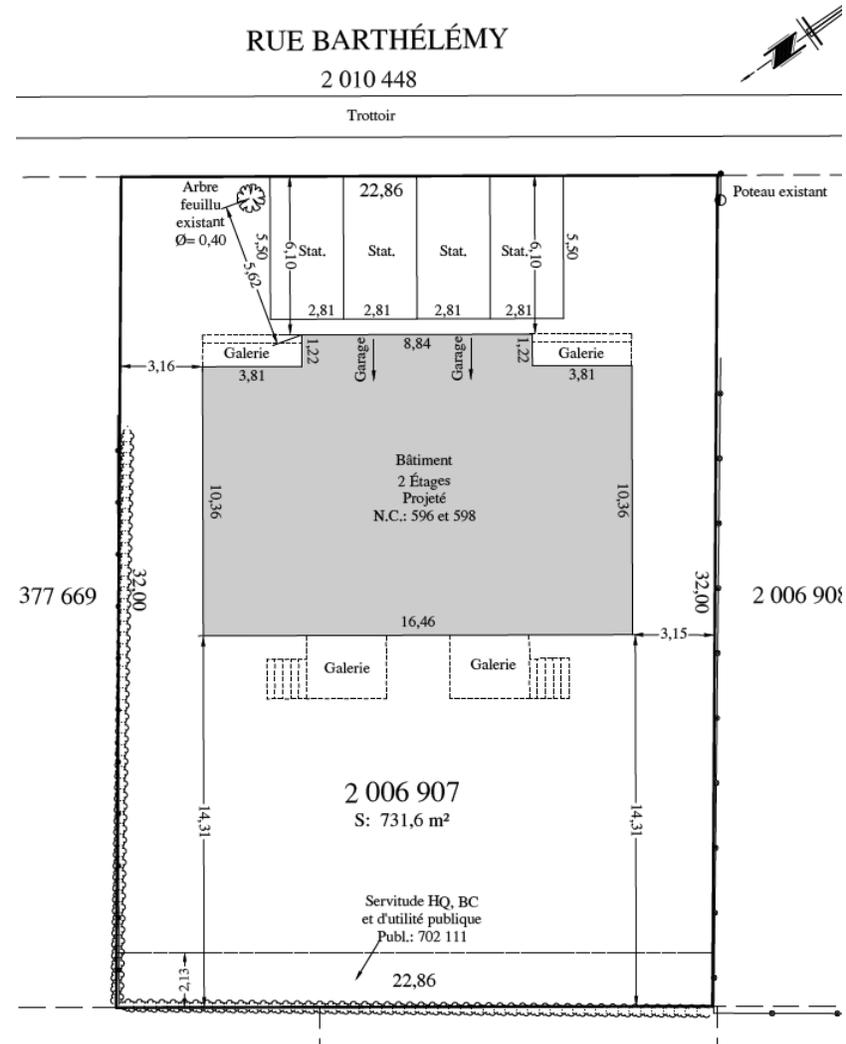


Élévation gauche

Le projet consiste à construire une habitation bifamiliale de structure isolée.
(N.B. : Les 2 logements sont disposés en maisons jumelées avec garage sur un lot en copropriété).

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



618 et 606

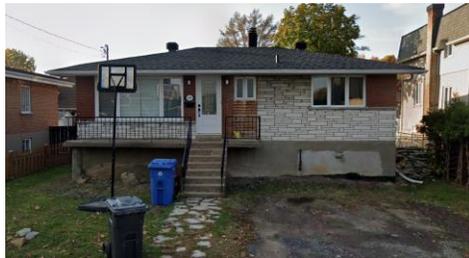


Futur 596-598



584 et 586

Rue Barthélémy



605



595



585



575

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment serait un ancien chalet où un 2 ^e étage aurait été ajouté sans un renforcement de l'ancienne structure. La fondation est de blocs de béton et n'est pas étanche. Les infiltrations d'eau et l'humidité élevée causent la formation de moisissures ainsi que la pourriture de la structure de bois.
Valeur patrimoniale	Faible selon le rapport d'expertise patrimonial.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. À la suite de la construction dans les années 50, l'ajout du 2 ^e étage a été réalisé dans les années 60. Par la suite, les interventions ont été mineures et n'ont pas affecté sa volumétrie.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyenne. Le bâtiment est doté d'une composition architecturale simple, sans aucun élément distinctif ni aucune composante décorative généralement associés aux bâtiments de ce type. Les matériaux des revêtements, des ouvertures, de la galerie avant, des colonnes, du balcon arrière et des escaliers sont de mauvaise qualité et en mauvais état physique.
Coût de restauration totale	± 426 097,35\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Les déficiences au bâtiment sont majeures et requièrent une reconstruction presque complète du bâtiment.
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"> • Habitation bifamiliale; • Implantation isolée (mais les 2 logements sont disposés côte à côte); • Architecture contemporaine, gabarit et toiture similaires aux constructions voisines; • Stationnement en marge avant. Les marges avant, latérales et arrière seront végétalisées; • Budget pour la construction : ± 650 000\$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun car les 2 logements sont vacants depuis le 30 août 2022.

Recommandation de la DAU

Avis

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur du bâtiment indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant que la largeur du terrain permettrait la construction d'une habitation trifamiliale de structure isolée présentant des logements superposés et de grandes superficies.

Recommandations :

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 596-598, rue Barthélémy, 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 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'une habitation trifamiliale de structure isolée;
 - 2.2 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;
 - 2.3 La volumétrie, telles la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, devra s'harmoniser à celle 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 la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur du bâtiment indiqué au rôle d'évaluation.

Recommandations :

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 596-598, rue Barthélémy, 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 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'une habitation bifamiliale ou trifamiliale de structure isolée;
 - 2.2 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;
 - 2.3 La volumétrie, telles la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, devra s'harmoniser à celle 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. BERGERON, Claude (2022). *Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon Inc. 27 pages.
2. LAFOREST, Jean-François (2022). *Soumission*, Les Habitations Maxym Inc. 1 page.
3. POULIN, Richard (2022). *Rapport d'inspection*, Inspection Summum Inc. 92 pages.
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci