

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-André Harel**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 28 mars 2023

Plan de présentation

742, rue Joliette | Vieux-Longueuil

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

742, rue Joliette | Vieux-Longueuil

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

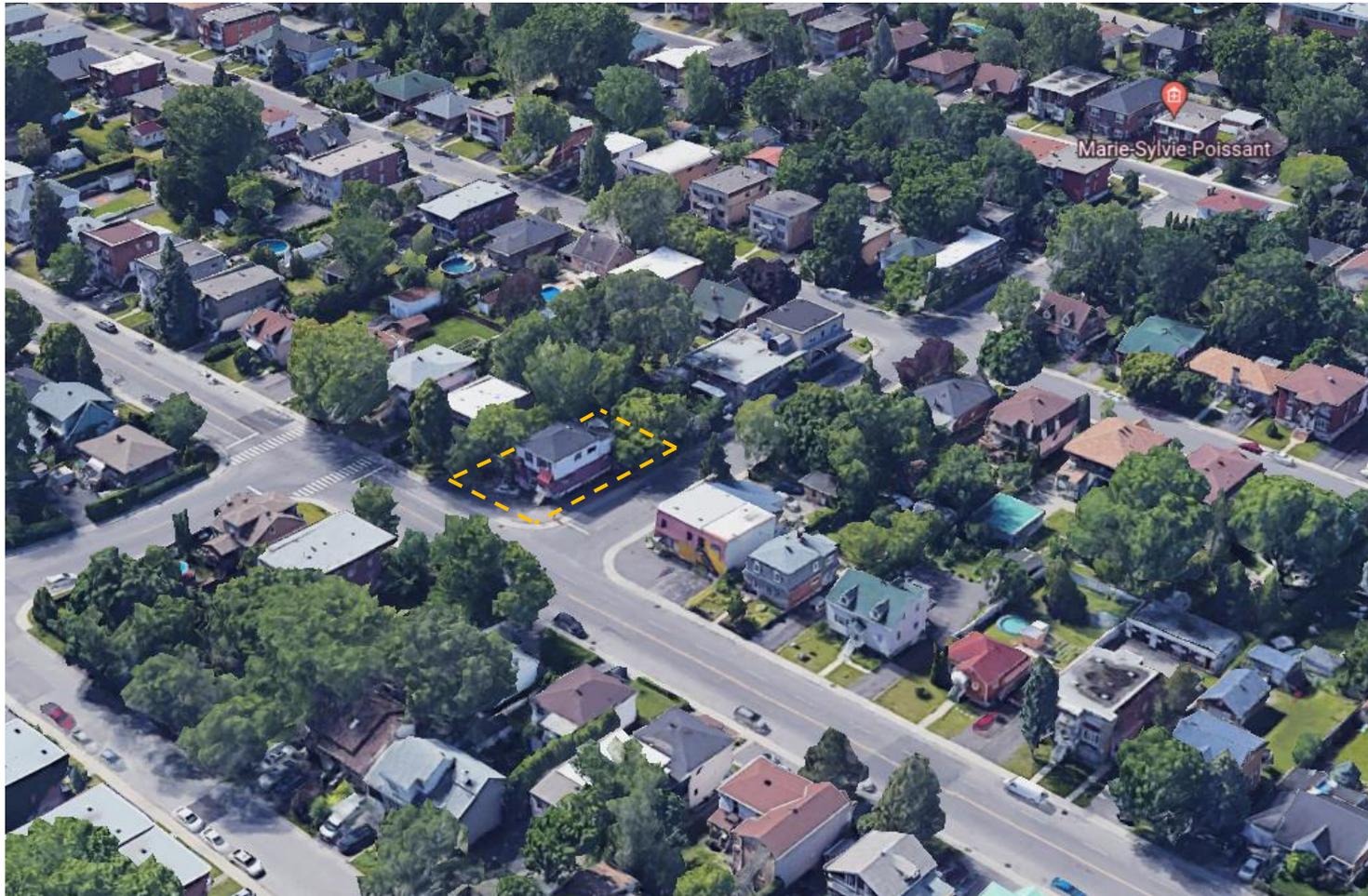
Description du bâtiment existant



Habitation bifamiliale de 2 étages de structure isolée.

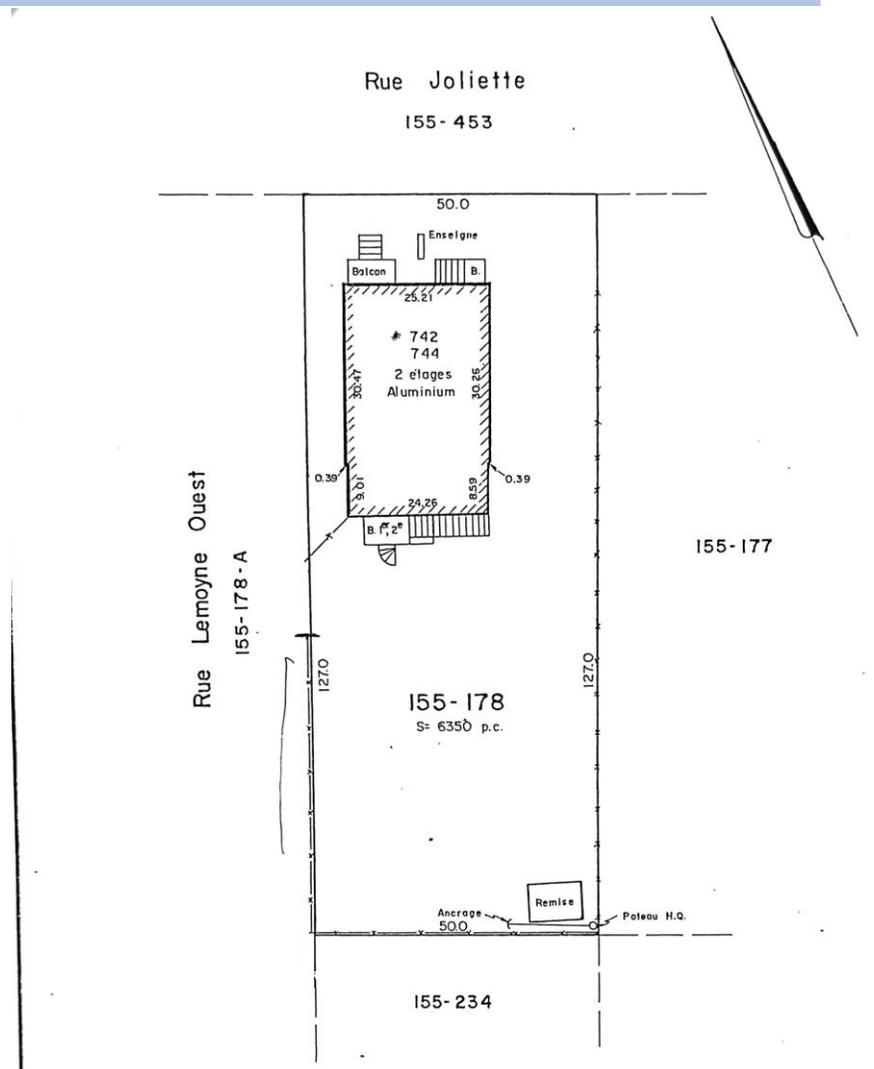
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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 M-Architecture

Description

- Bâtiment de 2 étages construit en 1951;
- Toit à quatre versants;
- Les façades sont recouvertes d'un revêtement en tôle d'acier et en clin d'aluminium.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2012



2016



2019



2021

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de M-Architecture

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible Le site n'a aucune association avec des événements ou personnages historiques, ni une influence sur le développement du secteur.
Contribution à l'histoire locale	Faible Le bâtiment ne contient aucun élément indicatif de son ère de construction.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible La typologie du bâtiment n'a aucun intérêt historique et ne s'intègre pas à ses voisins immédiats.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible Aucun intérêt au niveau des caractéristiques architecturales et au niveau des matériaux.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Seul édifice en son genre dans son environnement immédiat.
Conclusion	Le bâtiment présente une faible valeur patrimoniale.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Millan, Lapierre Experts Conseils Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Faible Le bâtiment présente plusieurs déficiences sévères.
Qualité structurale du bâtiment	Faible Des renforcements importants sont requis à la structure du rez-de-chaussée, de l'étage et du toit.
État des principales composantes	Faible <u>Fondation :</u> - Présence de fissures, d'infiltration d'eau, d'effritement et d'éclatement. <u>Structure de plancher :</u> - Une partie des solives a subi une carbonisation (suite à un feu), le poids sur certaines poutres et solives est excessif. <u>Mur intérieur :</u> - Présence de fissure. <u>Toit :</u> - Les solives de toit sont sollicitées à 150 %; - Présence d'infiltration d'eau. <u>Revêtement extérieur :</u> - Présence d'ouverture entre le bâtiment d'origine et l'agrandissement.
Détérioration observée	Élevée État critique de détérioration des fondations, de la structure, du toit, des portes et fenêtres et de l'enveloppe extérieure du bâtiment.
Conclusion	L'expert recommande de procéder à la démolition du bâtiment.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Millan, Lapierre Experts Conseils



Fissure structurelle dans la fondation Sud



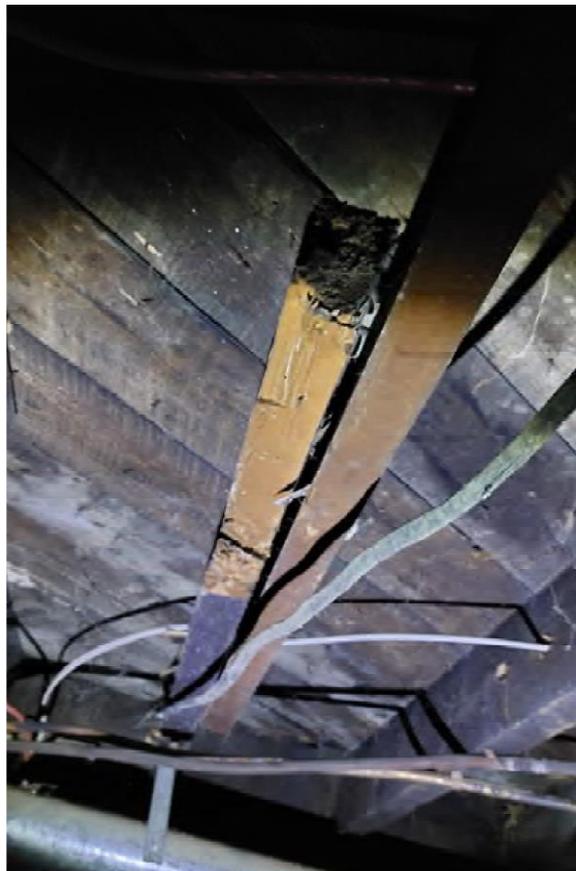
Délaminage et éclatement du mur de fondation Sud



Accumulation d'eau sur la dalle du sol

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Millan, Lapierre Experts Conseils



Solives discontinuées /
assemblage déficient en flexion



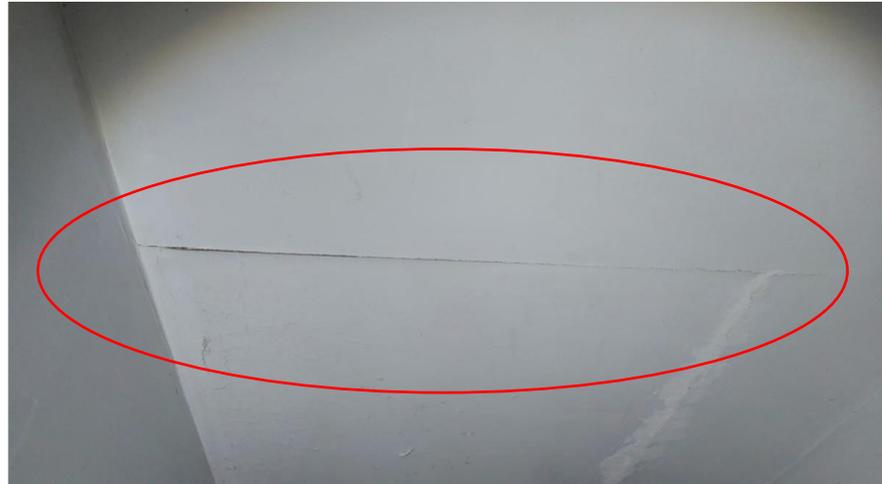
Carbonisation des solives du plancher du rez-de-chaussée

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Millan, Lapierre Experts Conseils



Trace d'infiltration d'eau au toit / Laine noircie



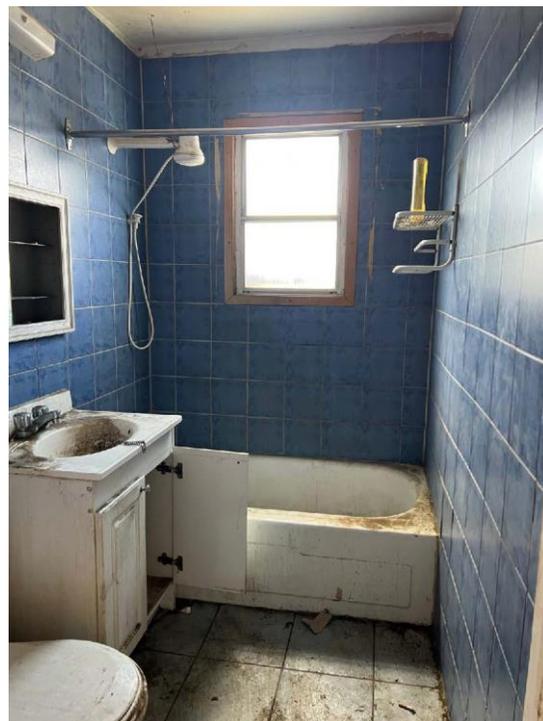
Fissuration des plafonds au RDC



Fissuration au-dessus d'un linteau structural et de la fonction mur/plafond à l'étage

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Millan, Lapierre Experts Conseils



Intérieur du logement à l'étage

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Millan, Lapierre Experts Conseils Inc.

Critères	Coût
Démolition	5 000 \$
Fondation	100 000 \$
Structure : Solives de plancher, poutres, solives de toit, lisses basses des murs extérieurs	300 000 \$
Restauration intérieure : Plomberie et réseaux électriques	
Restauration extérieure	120 000 \$
Toit	25 000 \$
Total	550 000 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 175 300 \$

Terrain : 246 100 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 382 000 \$

Date de la vente : 2022-03-07

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

Perspective sur la rue Lemoyne



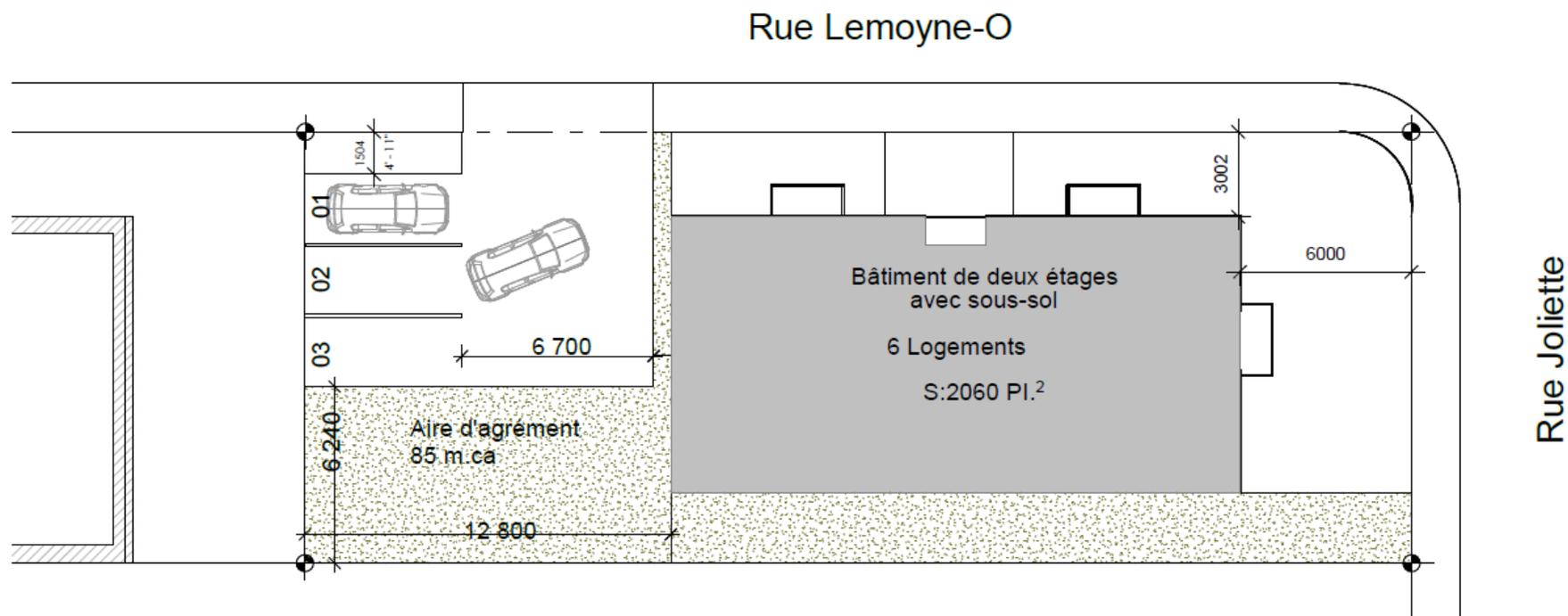
Perspective coin Joliette/Lemoyne



Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale de 6 logements.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



1 Implantation
1:150

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



766-768 et 758-760, rue Joliette



750-752, rue Joliette



Futur projet



724-726-728-801, 718 et 710, rue Joliette



707-709-711-713, 715-717 et 725, rue Joliette



739-741-743 et 749-751, rue Joliette

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible
Valeur patrimoniale	Faible
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible La détérioration de l'immeuble est peu visible de l'extérieur.
Coût de restauration totale	+/- 550 000\$
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: <ul style="list-style-type: none"> • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions 	A modifier: <ul style="list-style-type: none"> - Une habitation multifamiliale de 6 logements n'est pas conforme au règlement de zonage (maximum 3); - Le bâtiment proposé est trop dense pour les dimensions du terrain; - Les stationnements proposés sont non conformes par leur localisation; - L'animation des façades aurait avantage à être revue: ajout de décrochés, insertion de blocs architecturaux, etc.; - Les arbres existants doivent être identifiés et conservés au pourtour du futur bâtiment; - De nouveaux arbres à grand déploiement doivent être plantés minimalement le long des rues; - 1 000 000 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	N/A Bâtiment vacant.

Recommandation de la DAU

- 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.

Recommandations :

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 742, rue Joliette, 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 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;
 - 2.2 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;
 - 2.3 Les arbres existants doivent être identifiés et conservés lorsque possible au pourtour du futur bâtiment.
- 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° Pendant 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 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.

Recommandations :

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 742, rue Joliette, 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 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;
 - 2.2 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;
 - 2.3 Les arbres existants doivent être identifiés et conservés lorsque possible au pourtour du futur bâtiment.
- 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° Pendant 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. ASHRAF, Mohamed Anmed (2022) *Analyse de la valeur patrimoniale du 742 rue Joliette, Longueuil*, M-architecture, 14 pages
2. FORTIN NADON, Guillaume (2022) *Rapport structural*, Millan, Lapierre Experts Conseils Inc., 18 pages
3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci