

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Martin de Launière, urbaniste**

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

Date: 28 mars 2023

# Plan de présentation

954, rue Jean-Béliveau | 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

954, rue Jean-Béliveau | Vieux-Longueuil

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

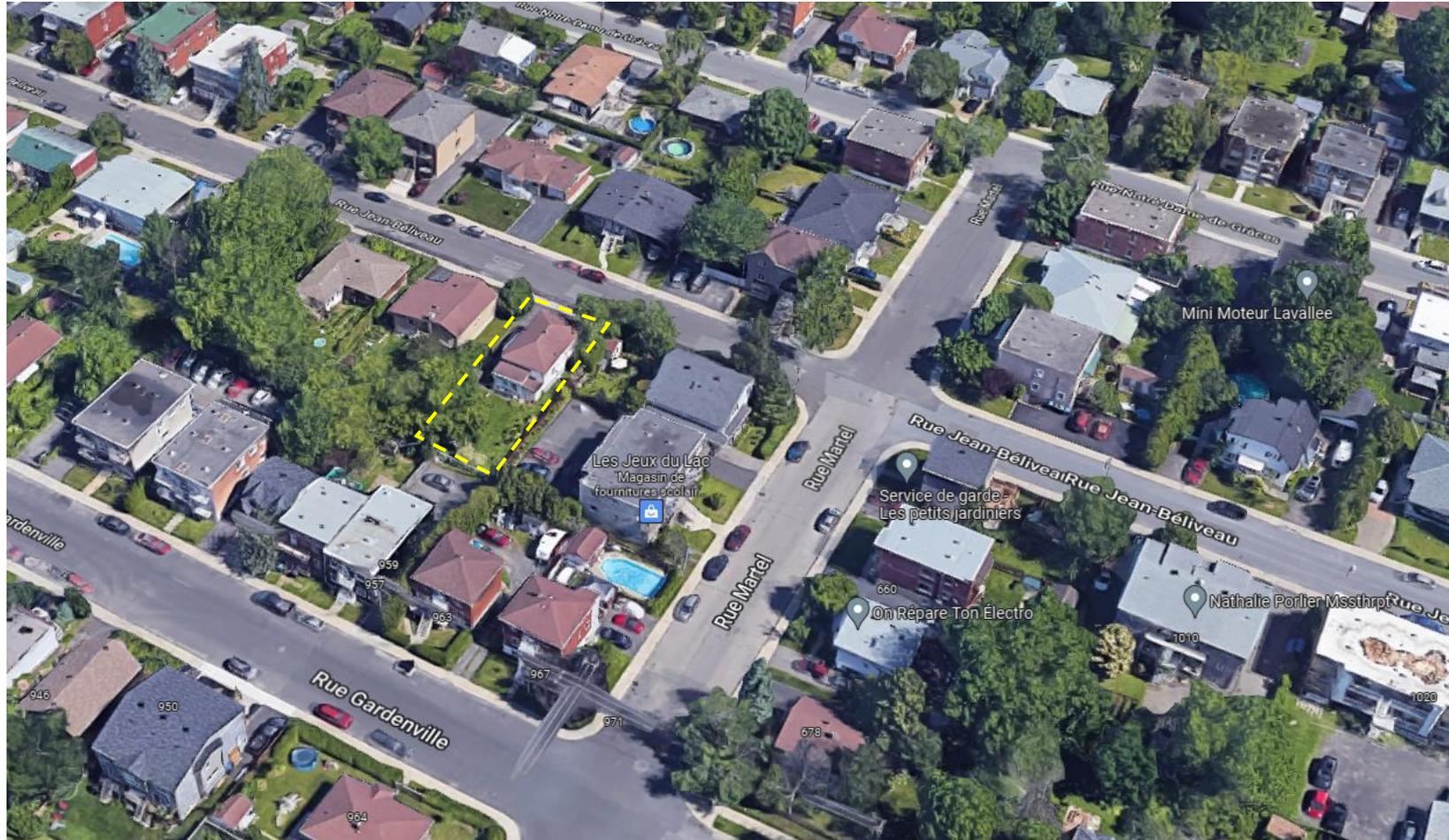
## Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite entre 1952 et 1954

# 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 selon l'étude de Pirogue | Gris Orange consultant

## Description

- Année de construction inconnue, cependant le lot n'était pas construit en 1951 et était déjà construit en 1954. À l'époque, la rue se nommait Victoria;
- Maison possiblement construite par un constructeur amateur. À l'origine, elle était sans fondations et elle avait un toit plat. Les propriétaires subséquents ont apporté des modifications au bâtiment afin de reproduire l'architecture des maisons voisines;
- Construction aujourd'hui de plain-pied sur un plan rectangulaire possédant de longues façades latérales. Le bâtiment a un toit à quatre versants. La façade avant témoigne d'un effort esthétique tentant de reproduire des caractéristiques architecturales de la modernité nord-américaine.

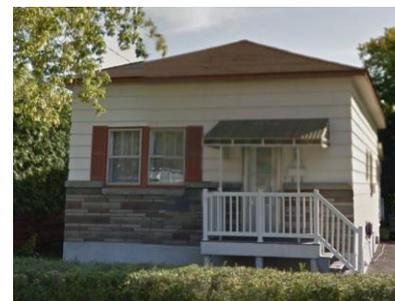
## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2009



2012



2016



2020

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Pirogue | Gris Orange consultant

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit dans les années 1950.
Contribution à l'histoire locale	S'inscrit dans le développement immobilier de la banlieue, typique de la deuxième moitié du 20 <sup>e</sup> siècle.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Revêtement extérieur, forme et revêtement de toit modifiés donc authenticité impactée. Bâtiment en bon état général donc intégrité conservée.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Bungalow typique de la banlieue résidentielle au milieu du 20 <sup>e</sup> siècle.
Contribution à un ensemble à préserver	Ne fait pas partie d'un ensemble à préserver. Le secteur présente une variété de typologies d'habitation et de styles architecturaux.
Conclusion	Faible valeur patrimoniale globale.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Structure conseil Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Bâtiment vétuste qui n'a pas été entretenu adéquatement au fil du temps.
Qualité structurale du bâtiment	Stabilité de l'immeuble compromise; Des dégradations supplémentaires en raison de l'utilisation du bâtiment pourraient causer l'effondrement du bâtiment.
État des principales composantes	Poutre principale du plancher du RDC rompue et solives du RDC stressées; Déflexion au RDC et au toit; Fondations fissurées à l'extérieur.
Détérioration observée	Voir extraits du rapport.
Conclusion	Bâtiment en état de dégradation avancée, démolition recommandée.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Structure conseil Inc.

## Extraits du rapport



Poutre maîtresse fissurée



Fléchissement du plancher vis-à-vis le mur porteur au RDC et poutre et sous-sol



Fléchissement du plafond



Solives du RDC



Désolidarisons entre la structure de l'entrée et la maison



Moisissures sur le mur de fondation en solage de bloc



Fondation fissurée en cisaillement, faiblesse majeure aux charges sismiques

# Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par IMMOSOLUTION

Critères	Coût
Démolition (démolition partielle et arpentage)	13 500\$
Fondation (excavation, nouvelles fondations)	107 960\$
Structure (corrections de la charpente de bois et isolation)	45 000\$
Restauration extérieure (revêtements extérieurs, portes et fenêtres, finitions extérieurs)	61 750\$
Restauration intérieure (gypse, revêtements de plancher, peinture, mobiliers fixes, autres)	56 260\$
Plomberie, électricité, ventilation	20 400\$
Terrain (aménagement paysager, stationnement)	8 000\$
Gestion	9 000\$
<b>Total</b>	<b>321 870\$ + taxes</b> <small>Erreur dans le rapport : le prix inscrit est de 317 370\$</small>

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

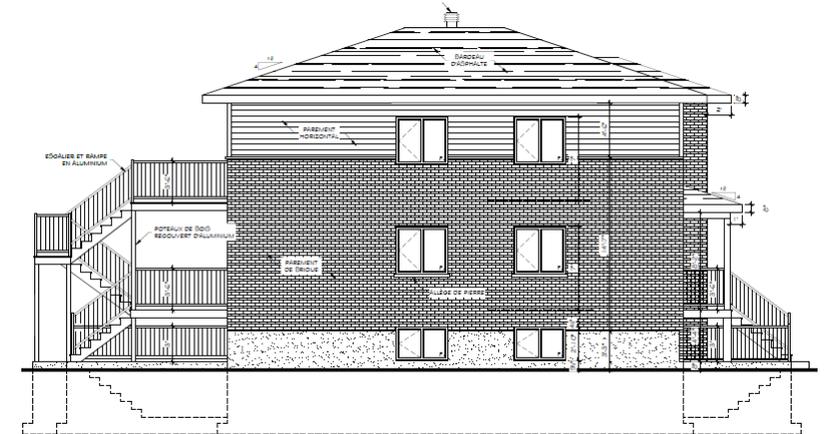
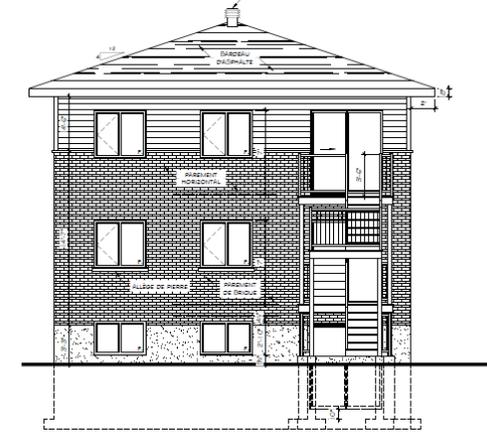
Bâtiment : 65 500\$  
Terrain : 261 500\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 275 000\$  
Date de la vente: 2022-03-31

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

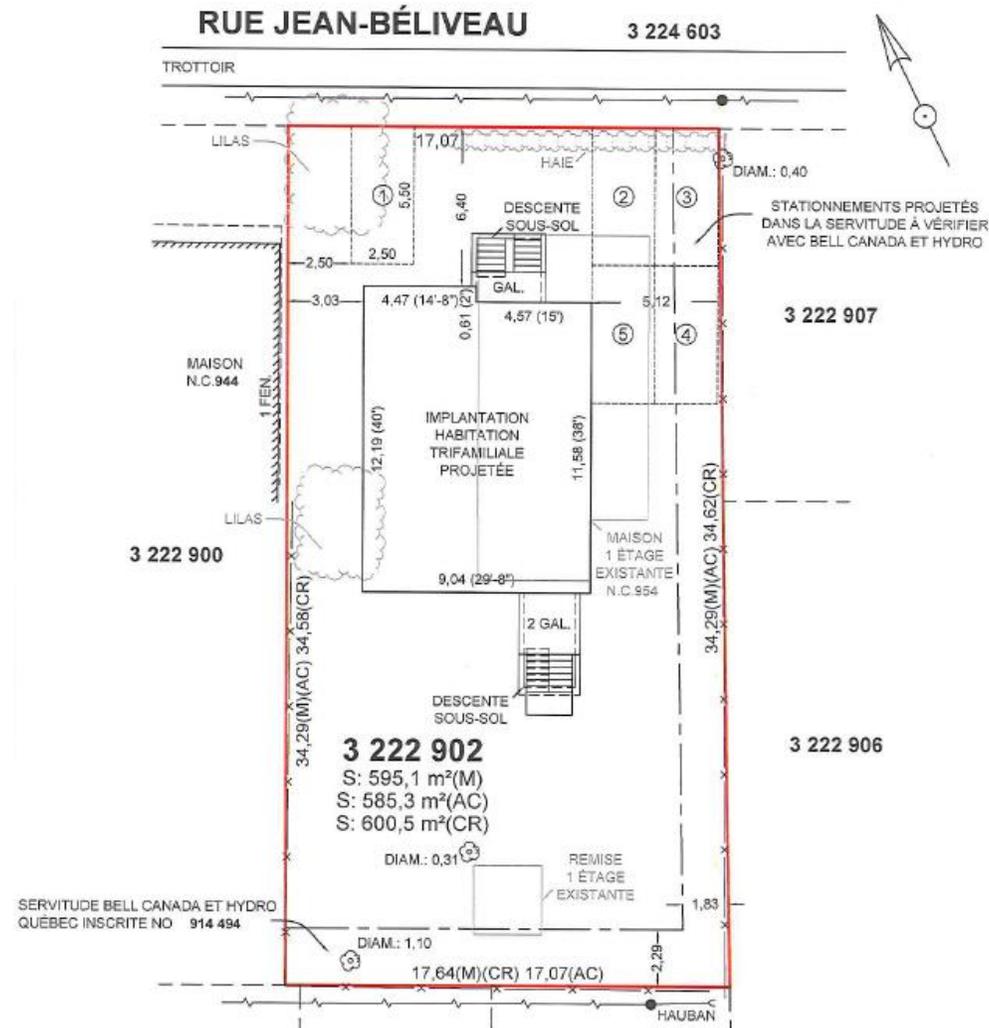
## Description



Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Plan de l'aménagement du terrain proposé



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

Rue Martel



653, rue Martel



Futur 954



944



938

Rue Jean-Béliveau



959, 961



949



941



935, 933, 931

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

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Selon le rapport d'expertise le bâtiment est vétuste et n'aurait pas été entretenu adéquatement au fil du temps. La fondation de bloc est à refaire, le plancher du rez-de-chaussée est déformé et il y a des infiltration d'eau au sous-sol.
Valeur patrimoniale	Faible selon le rapport d'expertise patrimonial.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le plan au sol et la volumétrie ne semblent pas avoir subi de transformations significatives. Le parement des façades, la forme et le revêtement du toit ont cependant été modifiés, ce qui atténue le niveau d'authenticité du bâtiment.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyen. Le bâtiment est vacant, est en très mauvais état et manque d'entretien.
Coût de restauration totale	321 870\$ + taxes
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Les déficiences au bâtiment sont majeures et requièrent une reconstruction presque complète.
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 trifamiliale;</li> <li>• Implantation isolée;</li> <li>• Volume, hauteur et matériaux similaires à des constructions présentes dans le secteur;</li> <li>• L'aménagement du terrain comprend 3 cases situées en marge avant, du gazon et la plantation d'arbre tel que requis par la réglementation;</li> <li>• ± 550 000\$.</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Le bâtiment est propriété de l'entreprise requérante.

## Recommandation de la DAU

- 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 de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- 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 :**

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 954, rue Jean-Béliveau, 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 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° Les marges latérales doivent être inversées afin de présenter la marge la plus importante à droite;
  - 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, telle la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, devra s'harmoniser à celle des bâtiments environnants;
  - 2.4° La proposition d'implantation doit limiter au maximum l'abattage d'arbres sains de plus de 20 cm de diamètre.
- 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 de la résidence;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur tel que des duplex, triplex et multifamiliaux.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 954, rue Jean-Béliveau, 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 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° Les marges latérales doivent être inversées afin de présenter la marge la plus importante à droite;
  - 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, telle la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, devra s'harmoniser à celle des bâtiments environnants;
  - 2.4° La proposition d'implantation doit limiter au maximum l'abattage d'arbres sains de plus de 20 cm de diamètre;
  - 2.5° Un maximum de 3 cases de stationnement doit être aménagé sur le terrain afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.
- 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. AL-SALEM, Suddam (2022) *Expertise structurale*, Structure-Conseil inc., 9 pages
2. ESPINOZA, Joseph (2022) *Coût de construction ventilé*, IMMOSOLUTION, 4 pages
3. GAUTHIER, C., LORD, F. & RICHARD, G. (2022) *Étude de l'intérêt patrimonial*, Pirogue, Gris Orange consultant, 44 pages.
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**