COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Martin de Launière, urbaniste**

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Date: 25 avril 2023

longueuil

Plan de présentation

2455, rue Préfontaine | 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

longueuil

Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition

2455, rue Préfontaine | Vieux-Longueuil

longueuil

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

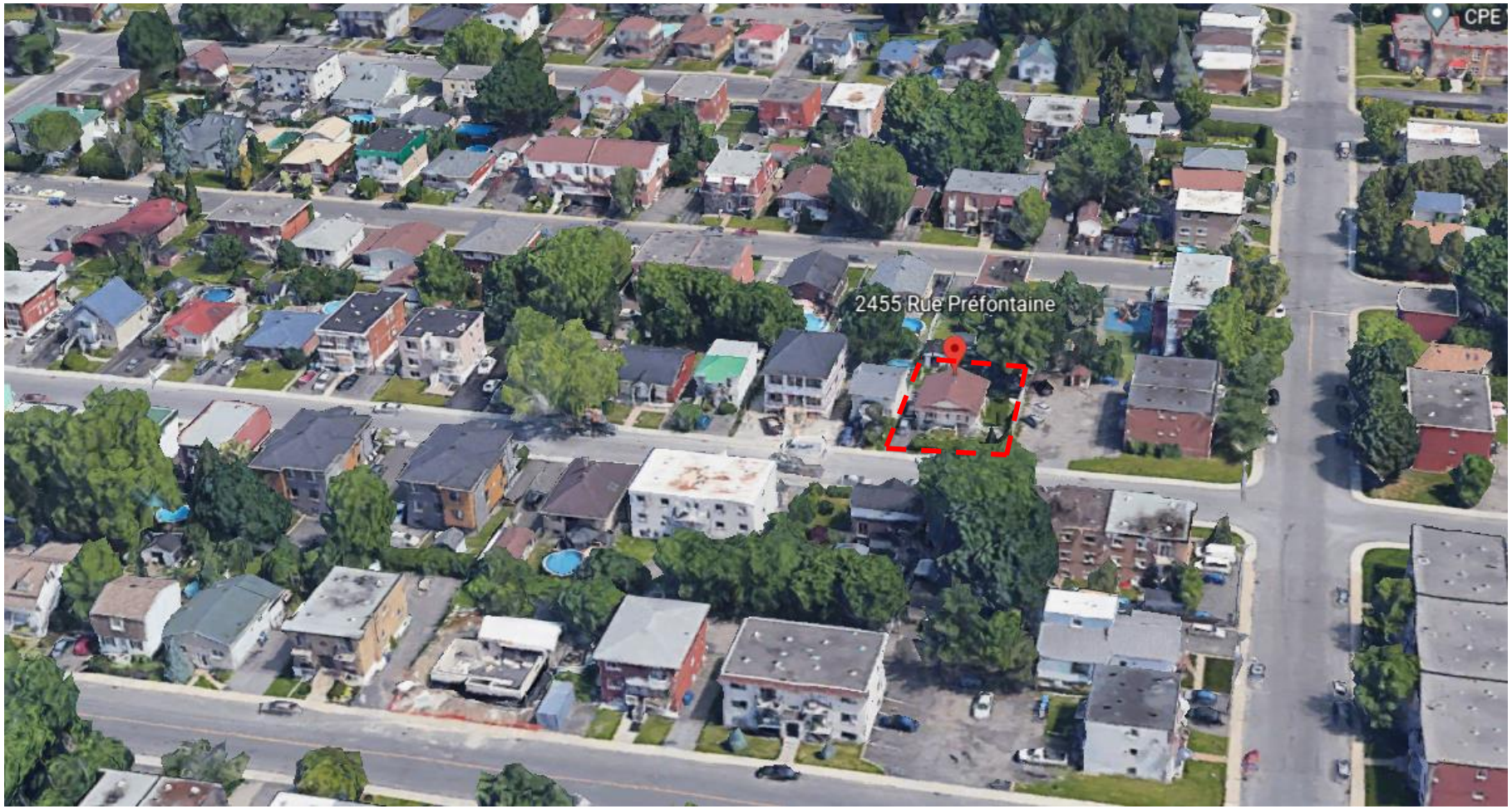
Description du bâtiment existant

Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1949.

longueuil

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

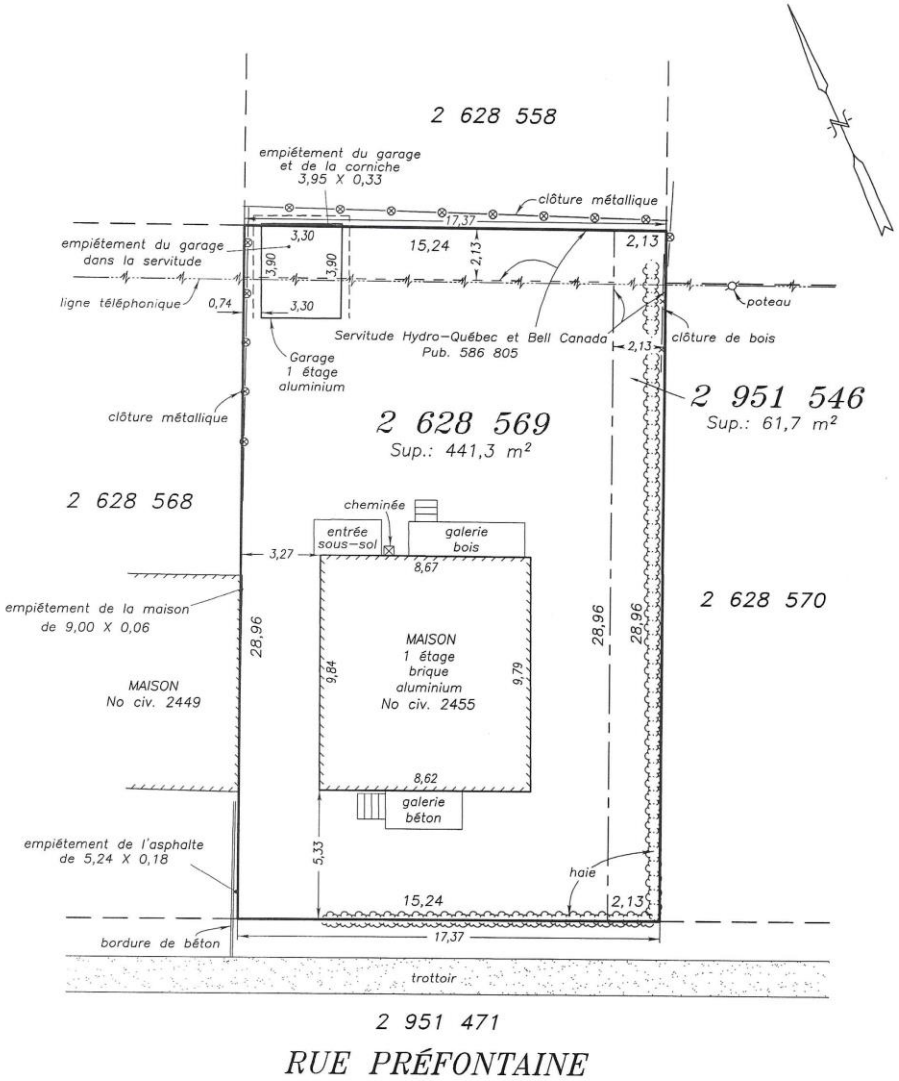
Localisation



longueuil

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 Gris Orange Consultant

Description

- Le bâtiment a été construit en 1949;
- Plan carré avec saillie en façade principale;
- 3 types de parements sont utilisés soit; la pierre à bossage taillée, la brique et la planche à clin.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)

2007

2009

2011

2014

2020

Rapports d’expertise

Valeur patrimoniale basée sur l’étude de Gris Orange Consultant

Critères d’évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Depuis sa construction, il maintient une vocation résidentielle.
Contribution à l’histoire locale	**Faible** Le bâtiment à l’étude ne participe pas à l’histoire locale.
Degré d’authenticité et d’intégrité	La cohérence au niveau de la volumétrie, de la matérialité et de l’apparence générale est bonne, nous avançons que le niveau d’authenticité du bâtiment étudié est bon.
Représentativité d’un courant architectural particulier	**Faible-moyenne** Le bâtiment s’inscrit dans le courant de la modernité nord-américaine et plus spécifiquement, il s’agit d’une maison de plain-pied (bungalow).
Contribution à un ensemble à préserver	**Faible** Le bâtiment partage plusieurs éléments caractéristiques, notamment en termes de volumétrie et de matérialité avec d’autres bâtiments aux abords de ce segment de la rue Préfontaine. Cependant, il ne s’en démarque pas, ni ne fait partie d’un ensemble à conserver.
Conclusion	La valeur globale proposée pour le 2455, rue Préfontaine est faible.

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Critères d’évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment a été construit en 1949 et il n’a pas fait l’objet de modifications majeures.
Qualité structurale du bâtiment	Léger affaissement de l’axe central, désaxement entre l’axe porteur du plancher du rez-de-chaussée et celui du toit,
État des principales composantes	Fondation : Resurfaçage du crépi de façon artisanale. Intérieur : Béton de la descende du sous-sol endommagé et présence de fissure, aucune fissure dans les murs périphériques. Extérieur : Efflorescence sur les murs de la chambre froide, maçonnerie d’apparence saine, rejointoiement non esthétique.
Détérioration observée	Le bâtiment présente certaines déficiences qui doivent être investiguées davantage et d’autres qui devront être adressées par des actions correctives dans un horizon de 0 à 10 ans.
Conclusion	Il n’y a pas de risques immédiats pour les occupants compte tenu de l’historique de performance du bâtiment.

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Extraits du rapport

Délamination du crépi et du béton de la descente

Vue sur l’endommagement du mur de la descente

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Extraits du rapport

Resurfaçage du crépi

Trace d’efflorescence sur le mur de la chambre froide

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Extraits du rapport

Léger affaissement de l’axe central

Désaxement entre l’axe porteur du plancher du rez-de-chaussée et celui du toit

longueuil

Rapports d’expertise

Coûts de restauration selon l’estimation effectuée par Construction maison prestige

Critères	Coût
Démolition	s/o
Fondation	37 500 $
Structure	36 500 $
Restauration extérieure : réparation maçonnerie, toiture.	45 500 $
Restauration intérieure : Électricité, plomberie, isolation, moisissure, gypse, portes et fenêtres, plancher, autre.	143 650 $
Total	263 150 $

Valeur au rôle d’évaluation 2022-2023-2024	**Bâtiment : 80 000 $** **Terrain : 213 800 $**
Prix de vente de la propriété	**Prix: 330 000 $** **Date de la vente: 2021-09-16**

longueuil

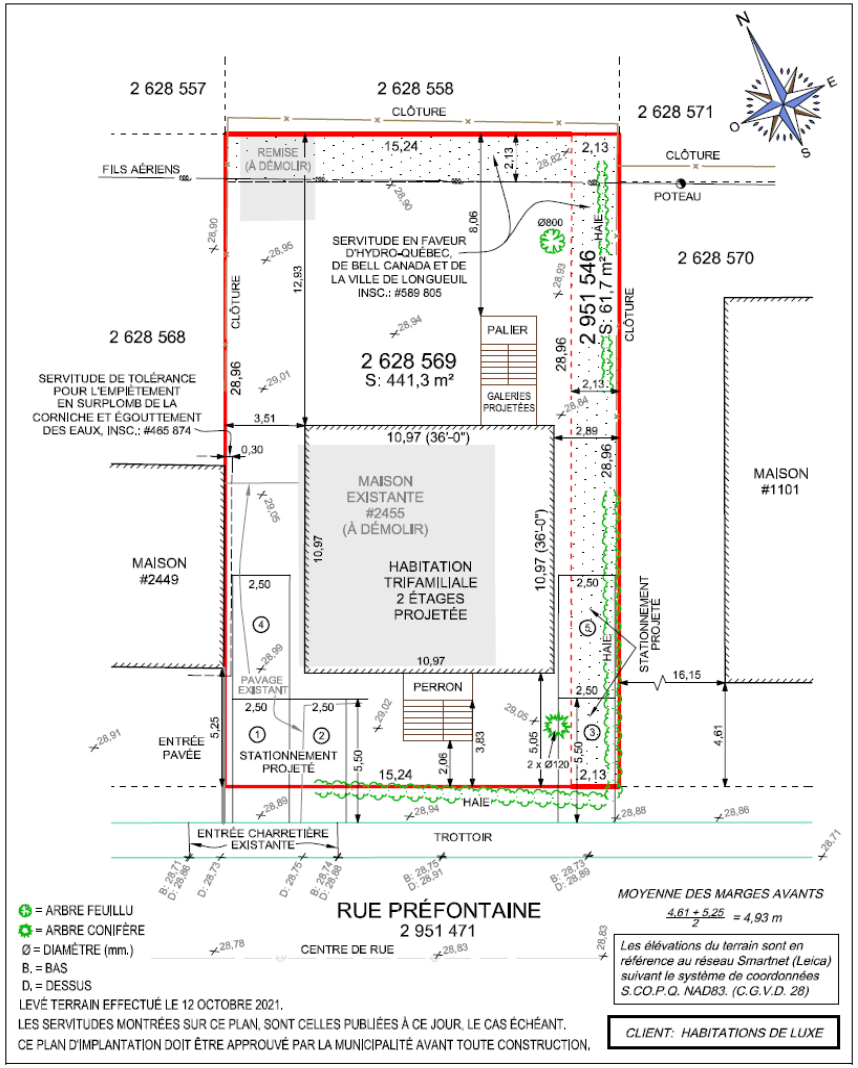
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée.

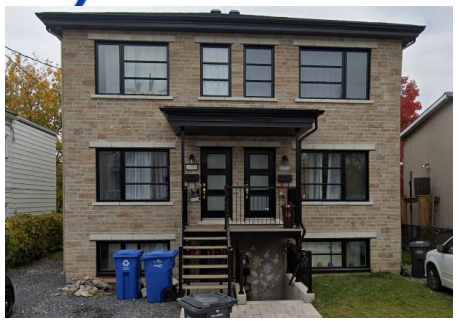
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



2441-2445, rue Préfontaine

2449, rue Préfontaine

Futur projet

Terrain à droite (stationnement du 1101, rue Champlain)

1101, rue Champlain (façade donnant sur la rue Préfontaine)

2470-2474 et 2460-2464, rue Préfontaine

2449, rue Préfontaine

2438, rue Préfontaine

longueuil

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Moyen. Selon le rapport d'expertise le bâtiment présente certaines déficiences qui doivent être investiguées d'avantage et d'autres qui devront être adressées par des actions correctives dans un horizon de 0 à 10 ans. Les observations notables qui supportent l'avis du rapport concernent le désaxement de l'axe porteur central et certains dommages au béton de la descente arrière, du perron avant et de la fondation.
Valeur patrimoniale	Faible selon le rapport d'expertise patrimonial.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Selon le rapport d'expertise, suite à la construction en 1949, qu'un permis de rénovation a été demandé en 1968.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible. Le bâtiment est vacant mais selon le rapport d'expertise ni l'ancienneté relative, ni la typologie résidentielle du bungalow, ni l'intégrité architecturale ne nuisent à la qualité de vie du voisinage.
Coût de restauration totale	263 150 $
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Moyenne. Selon le rapport d'expertise, il n'y a pas de risques immédiats pour les occupants compte tenu de l'historique de performance du bâtiment.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Habitation trifamiliale; • Implantation isolée; • Volume, hauteur et matériaux similaires à des constructions présentes dans le secteur; • L'aménagement du terrain comprend 3 cases de stationnement situées en marge avant et 2 cases en enfilade, du gazon et la plantation d'arbre tel que requis par la règlementation; • ± 402 412,50$ taxes incluses.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun puisque le bâtiment est vacant et il est propriété de l'entreprise requérante.

longueuil

Recommandation de la DAU

- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur du bâtiment indiquée au rôle d'évaluation;
- Considérant les autorisations de démolition aux 2557, 2567 et 2599, rue Préfontaine et qui présentaient également des habitations trifamiliales comme programmes de réutilisation du sol dégagé;
- Considérant les nouvelles constructions sur la rue et le cadre bâti hétéroclite;
- 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 2455, rue Préfontaine, 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 soit 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 devra présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;

2.2° 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.

longueuil

Avis du comité consultatif d’urbanisme

- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur du bâtiment indiquée au rôle d’évaluation;
- Considérant les autorisations de démolition aux 2557, 2567 et 2599, rue Préfontaine et qui présentaient également des habitations trifamiliales comme programmes de réutilisation du sol dégagé;
- Considérant les nouvelles constructions sur la rue et le cadre bâti hétéroclite;
- 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 2455, rue Préfontaine, 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 soit 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 devra présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d’insertion;

2.2° La proposition d’implantation doit limiter au maximum l’abattage d’arbres sains de plus de 20 cm de diamètre;

2.3° Les fenêtres, garde-corps et bardeaux d’asphalte ne devront pas être de couleur noire.

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.

longueuil

Références

1. GROULX, Jean-François (2022) *Rapport de visite*, Gbi, 31 pages
2. RICHARD, Geneviève (2022) *Étude de l'intérêt patrimonial*, Gris Orange Consultant, 39 pages
3. ISMAIL, Ousman (2022) *Estimate*, Construction maison prestige, 3 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

longueuil

Merci

longueuil