COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Martin de Launière, urbaniste**

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

15 décembre 2022

Plan de présentation

2567, rue Préfontaine

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

2567, rue Préfontaine

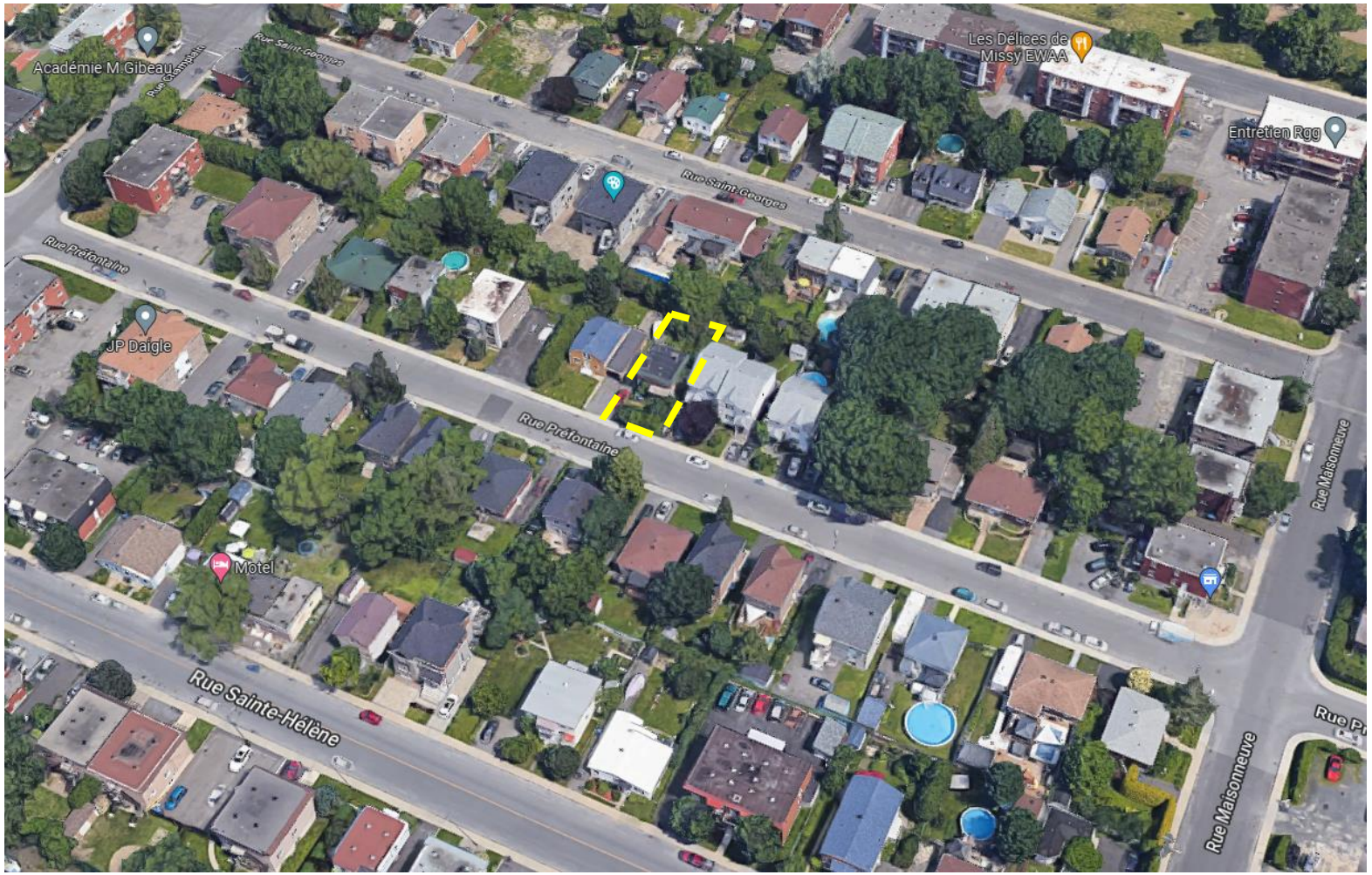
Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition d’immeuble

Description du bâtiment existant

Unifamiliale de structure isolée construite en 1964.

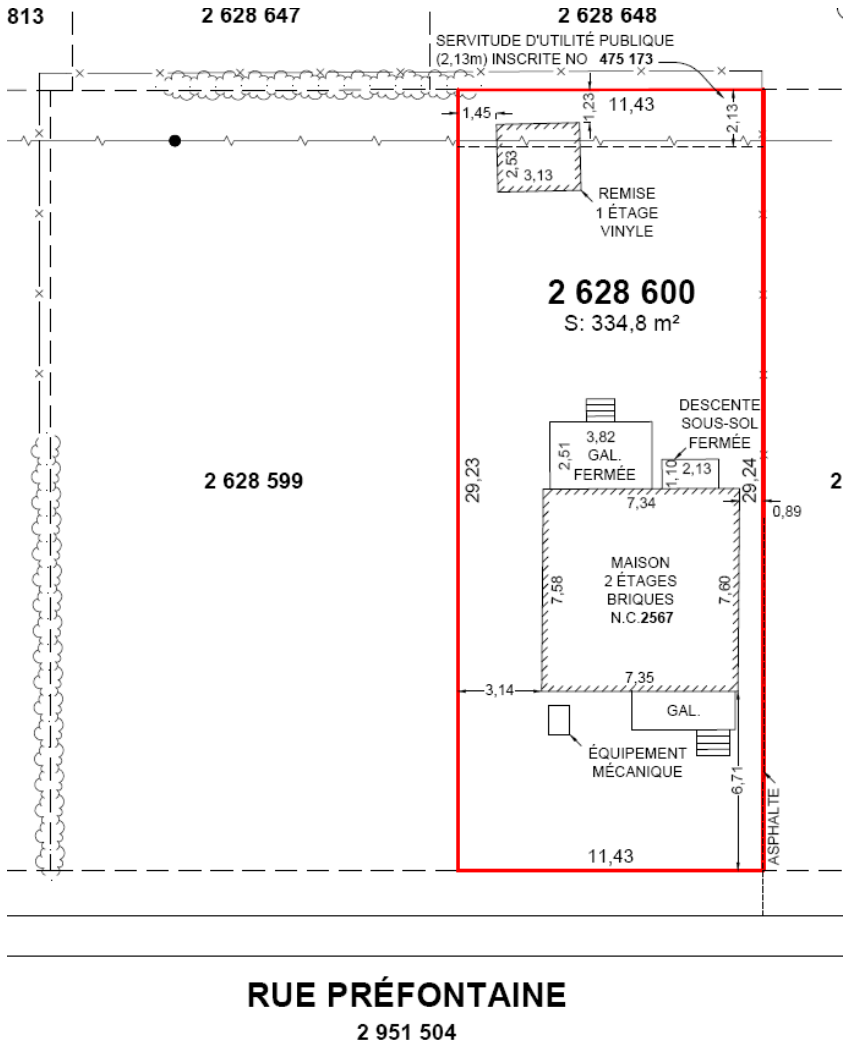
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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'Usine à Histoire

Description

- Bâtiment modeste qui présente des similarités avec les maisons de type ''boomtown'' du début du 20e siècle;
- La maison, dont l'ossature est probablement à claire-voie, est coiffée d'un toit plat avec brisis.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)

2007

2009

2011

2014

2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de l'Usine à Histoire

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment à été construit en 1964.
Contribution à l'histoire locale	De façon générale, il témoigne des modes d'habiter en milieu populaire, sans être associé à un personnage connu de l'histoire locale ou régionale. Le bâtiment à l'étude démontre ainsi un **faible** intérêt par rapport à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Plusieurs modifications ont grandement affecté la perception de l'ancienneté de l'immeuble et font en sorte que le bâtiment présente une authenticité **faible**.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Il ne s'agit pas d'une réalisation qui se distingue, ni par des concepteurs reconnus, ni par la qualité des matériaux employés, ni par la fonction. Ainsi, le bâtiment à l'étude présente un **faible** intérêt du point de vue de l'architecture.
Contribution à un ensemble à préserver	En raison de son état d'authenticité et de conservation, l'immeuble à l'étude apporte une contribution somme toute assez **faible** à la préservation de l'ensemble auquel il appartient, c'est-à-dire le quartier ancien dans lequel il est situé.
Conclusion	En considérant son intérêt pour l'histoire locale, pour l'architecture et sa contribution à l'ensemble auquel il appartient, l'immeuble à l'étude présente un intérêt patrimonial somme toute très **modéré**.

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de ATU Consultants

Critères d’évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le constat général, est que la structure du bâtiment présente des signes de dégradations avancées et critiques. De plus, le bâtiment présente un défaut d’étanchéité et d’isolation : importante infiltration d’eau au niveau du sous-sol et du toit.
Qualité structurale du bâtiment	Les façades du bâtiment présentent plusieurs signes de détériorations mettant en péril l’intégrité structurale du bâtiment.
État des principales composantes	Ossature de mauvaise qualité présentant des défauts d’étanchéité. Dégradation importante du balcon avant et arrière.
Détérioration observée	Des pertes de sections importantes au niveau de la maçonnerie et du mur de fondation ont été observées. Les défauts d’isolation et d’étanchéité des murs extérieurs ont causé d’importante infiltration d’eau à l’intérieur du bâtiment.
Conclusion	Il est recommandé de procéder à une démolition et à reconstruction complète considérant l’état de dégradation très avancé.

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’ATU Consultants

Extraits du rapport

Déflexion excessive du plancher
Infiltration d’eau (présence d’humidité)

Perte de résistance
Présence de moisissure et humidité

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’ATU Consultants

Extraits du rapport

Infiltration d’eau importante
Présence de glace sur les murs

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport d’ATU Consultants

Extraits du rapport

- Déflexion excessive
- Fissure et perte de section importante au niveau du béton
- Corrosion sévère des barres d’armatures

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par ATU Consultants

Le tableau suivant résume les coûts des travaux. La précision est de - 30% à 50 %.

Tableau 5.1 : Estimation des coûts pour la réhabilitation du bâtiment.

Travaux à réalisée	Côuts ($ CAD)
Réfection des fondations • Démolition complète des fondations • Reconstruction des fondations • Isolation des murs de fondations • Mise en place d'un drain français	230 000 $
Réfection de la structure du bâtiment : • Remplacement des murs porteurs • Remplacement des poutres/colonnes • Remplacement des planchers/toiture	135 000 $
Remplacement du système d'électricité et de plomberie : • Nouveau système électrique • Nouveau système de plomberie	120 000 $
Mise en place de la finition : • Finition des murs intérieurs (gypse) • Finition des planchers • Luminaires • Autres	155 000 $
TOTAL -	**640 000 $ CAD**

Note : Les coûts présentés dans le tableau inclus : main d'œuvre et matériels.

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	**Bâtiment : 88 100$** **Terrain : 142 300$**
Prix de vente de la propriété	**Prix: N/A** **Date de la vente: N/A**

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

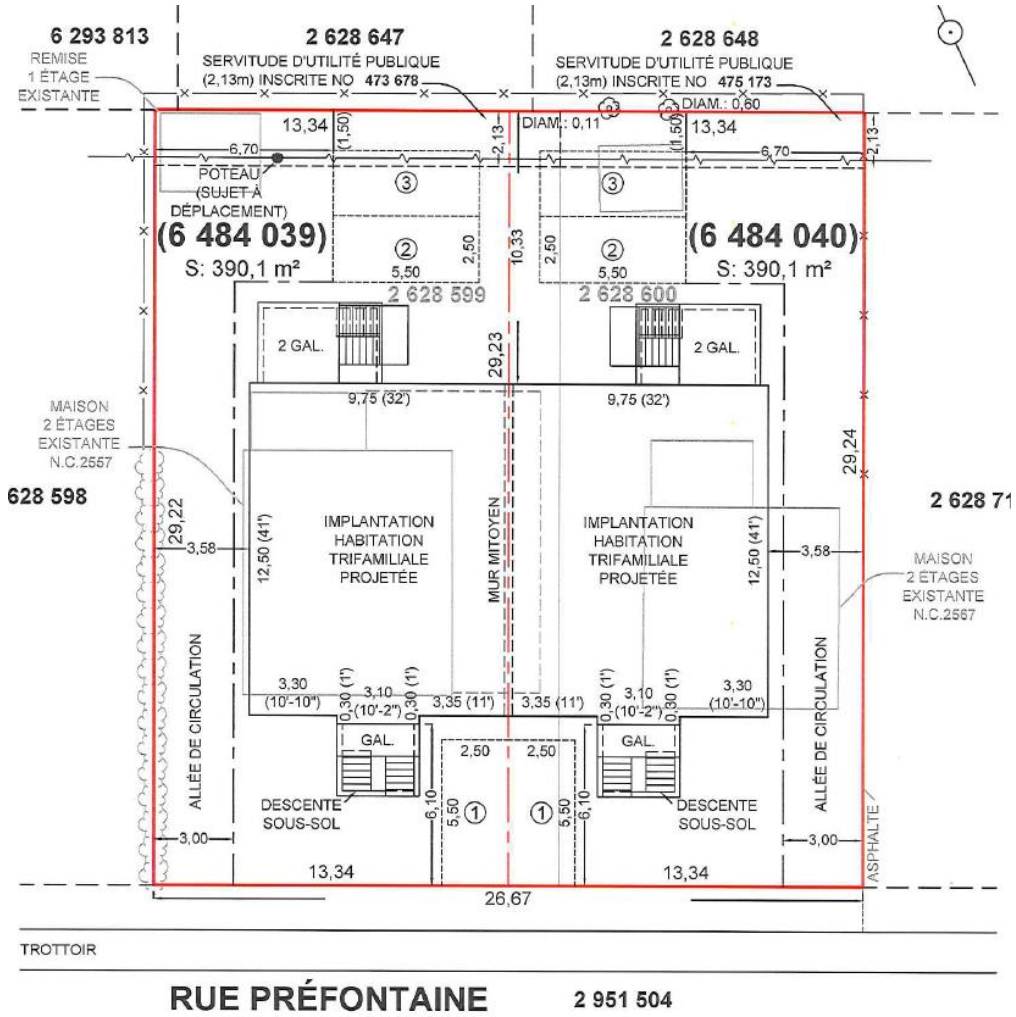
Description

2557, rue Préfontaine
Faisant également l'objet d'une demande d'autorisation de démolition

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

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

2549, 2551 et 2553

Futur 2557 Futur 2567

2573 et 2575

2579

Rue Préfontaine

2548

2560

2568

2576

2580

Critères d’évaluation d’une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	**Faible** selon le rapport d’expertise le bâtiment présente des signes de détériorations sévères des déficiences importantes au niveau de la fondation et de la structure (Fissuration, déflexion excessive et usure des éléments structuraux). De plus, on retrouve plusieurs signes de dégradation sur les façades extérieures.
Valeur patrimoniale	**Faible** selon le rapport d’expertise soumis.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	**Moyenne** selon le rapport d’expertise, plusieurs modifications ont grandement affecté la perception de l’ancienneté de l’immeuble et font en sorte que le bâtiment présente une authenticité faible.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	**Élevée** selon les rapports d’expertises, les revêtements extérieurs, les composantes de bois et les toits présentent des signes de détériorations apparents. De plus le bâtiment est vacant et présente des signes de détériorations.
Coût de restauration totale	640 000$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	**Faible** puisqu’on retrouve des problèmes majeurs au niveau de la fondation et de la structure et au niveau de l’état des revêtements extérieurs, des toits et des composantes de bois extérieurs.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Construction de 2 habitations trifamiliales de structure jumelée; • Le mode d’implantation de structure jumelée ne rencontre pas les caractéristiques du secteur qui présente une implantation de structure isolée; • Le bâtiment proposé présente un gabarit supérieur à ceux des bâtiments adjacents; • L’aménagement du terrain propose une superficie asphaltée considérable avec 2 cases de stationnement en marge arrière avec une allée d’accès et de circulation; • Les 2 lots proposés présentent moins de 15 m de frontage ce qui ne permet pas l’aménagement de 3 cases de stationnement en marge avant; • Valeur estimée des interventions: ±1 million pour les 2 bâtiments proposés.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	**Aucun** le bâtiment est vacant. La propriétaire a signé une procuration au requérant.

Recommandation de la DAU

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiquée au rôle d'évaluation;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage qui est principalement composé d'habitations de structure isolée;
- Considérant que la largeur du lot proposé ne permet pas l'aménagement de toutes les cases de stationnement requises en marge avant;
- Considérant la résolution CD-220830-3.6 autorisant la démolition du bâtiment principal au 2599 rue Préfontaine et qui présente un terrain d'une superficie similaire aux terrains regroupés du 2557 et 2567, rue Préfontaine.

Recommandations :

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 2567, 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° Le mode d'implantation devra être de structure isolée;

2.2° Les dégagements latéraux devront être plus importants;

2.3° 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;

2.4° 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;

2.5° L'aménagement du terrain doit prévoir la réduction maximale des surfaces asphaltées.

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 détérioration avancée du bâtiment;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiquée au rôle d'évaluation;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage qui est principalement composé d'habitations de structure isolée;
- Considérant que la largeur du lot proposé ne permet pas l'aménagement de toutes les cases de stationnement requises en marge avant;
- Considérant la résolution CD-220830-3.6 autorisant la démolition du bâtiment principal au 2599 rue Préfontaine et qui présente un terrain d'une superficie similaire aux terrains regroupés du 2557 et 2567, rue Préfontaine.

Recommandations :

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 2567, 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 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° Le mode d'implantation devra être de structure isolée;
- 2.2° Les dégagements latéraux devront être plus importants;
- 2.3° 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;
- 2.4° 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;
- 2.5° L'aménagement du terrain doit prévoir la réduction maximale des surfaces asphaltées;
- 2.6° 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

Références

1. ALLARD, Julie (2022), *Étude patrimoniale 2567, rue Préfontaine, Longueuil*, L'Usine à Histoire, 47 pages.
2. THIMBO, Amadou (2022), *Rapport d'inspection*, ATU Consultants en Structure du Bâtiment, 17 pages.
3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci