COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-André Harel, urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 11 juillet 2023

longueuil

Plan de présentation

2589, rue De Lorimier

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

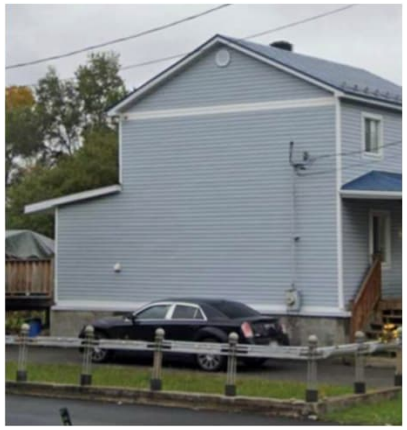
Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition

2589, rue De Lorimier

longueuil

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

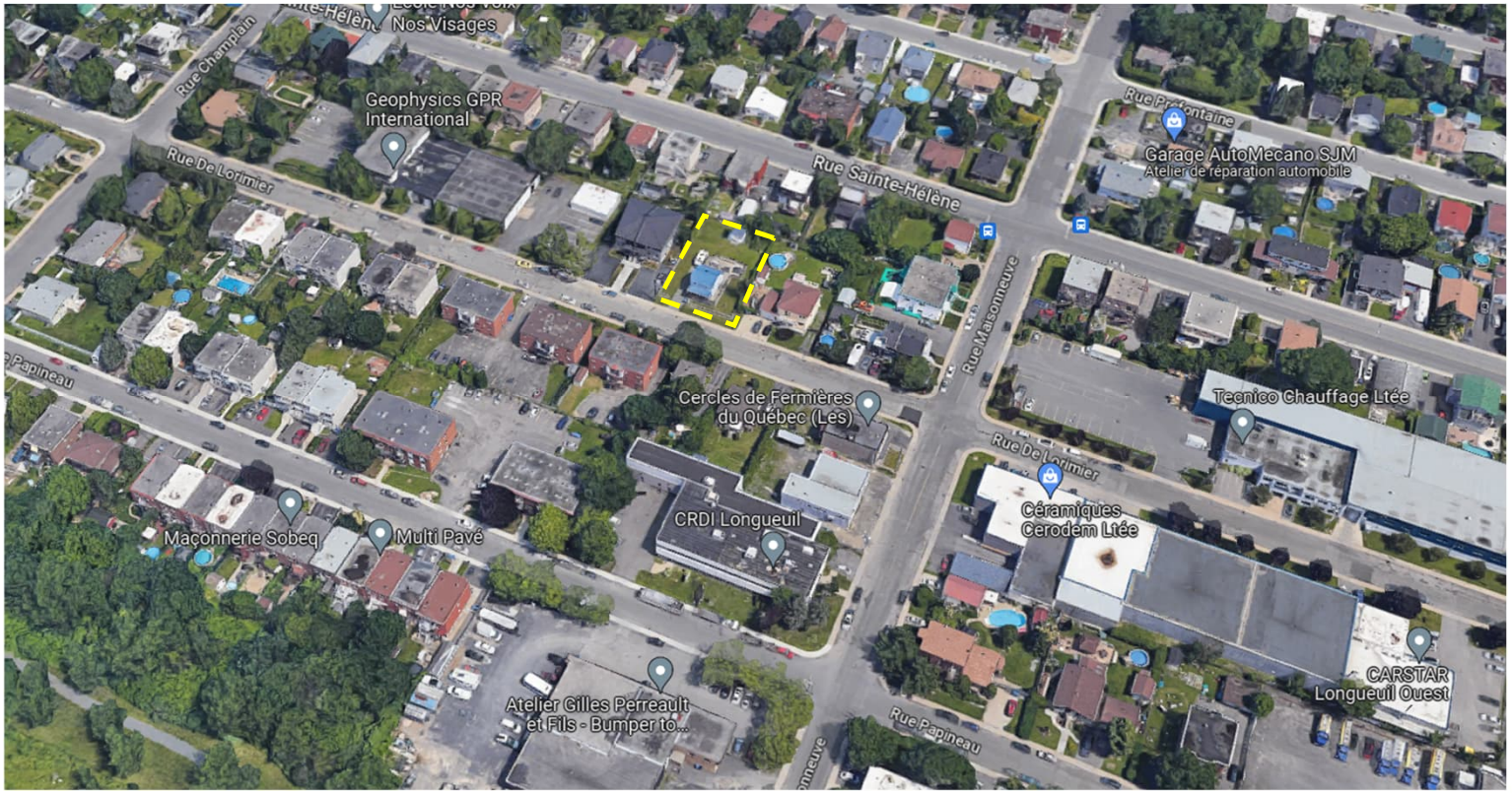
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée de 2 étages.

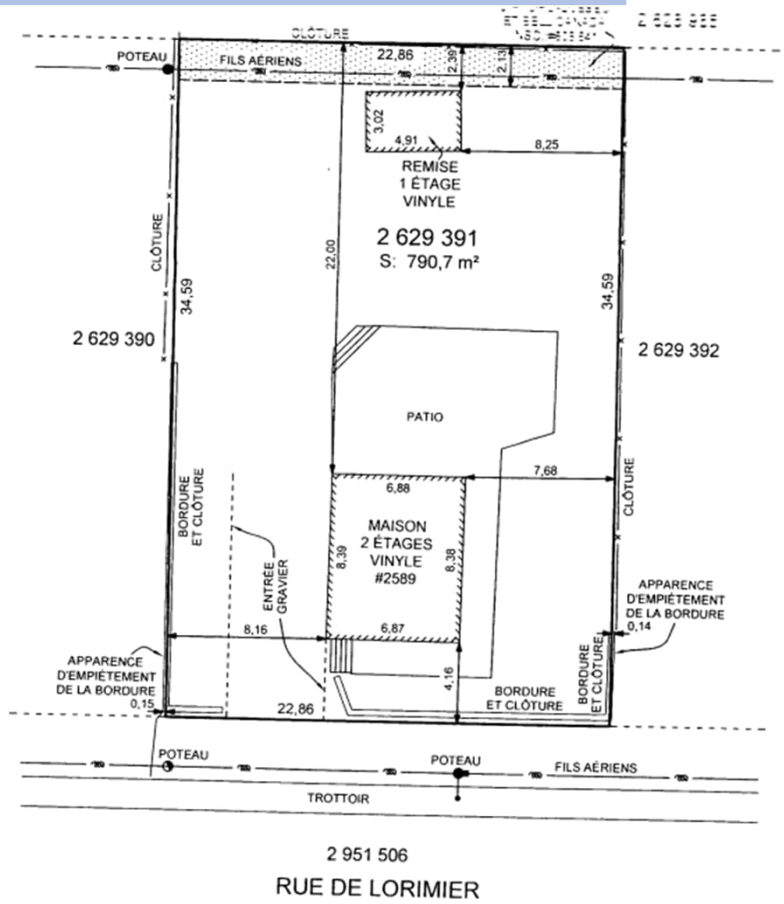
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 IR

Description

- Bâtiment développé sur plan rectangulaire avec une galerie pleine grandeur en façade principale et latérale est;
- Revêtement en clin de vinyle de 4 pouces de largeur;
- Toit à 2 versants.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)

2007

2009

2011

2014

2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de IR

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	**Faible** L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un évènement singulier.
Contribution à l'histoire locale	**Faible** L'immeuble a été construit en 1944 avant la fin de la Deuxième Guerre Mondiale dans la foulée d'une crise du logement provoquée par l'attrait du travail en usines et l'exode rural.
Degré d'authenticité et d'intégrité	**Moyen faible** Le volume du corps principal est d'origine, mais l'agrandissement de la façade arrière ne l'est pas; Le parement de vinyle recouvre un parement de papier brique disposé directement sur le carré de bois; Les portes, fenêtres et les galeries ne sont pas d'origine.
Représentativité d'un courant architectural particulier	**Moyen** Le bâtiment s'inspire de l'architecturale vernaculaire industrielle modeste.
Contribution à un ensemble à préserver	**Faible** Le bâtiment est un modèle reproduit à plusieurs reprises; Il ne fait pas parti d'un ensemble typique à préserver et il n'a pas de valeur exemplaire à conserver.
Conclusion	Le bâtiment présente une valeur patrimoniale moyennement faible et présente des **problèmes de structure importants** liés aux infiltrations et a un conception très élémentaire. **Le bâtiment est en fin de vie utile.**

longueuil

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon les rapports de Trigo Innovation et Inspection Summum Inc.

(2 inspecteurs au dossier)

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	**Faible** (Trigo innovation) L'ensemble du bâtiment est en très mauvais état, voire en fin de vie utile.
Qualité structurale du bâtiment	**Faible** (Trigo Innovation) La condition des fondations de la structure et de l'enveloppe du bâtiment est dangereusement endommagée.
État des principales composantes	**Faible** (Inspection Summum Inc.) Présence d'efflorescence et de cernes laissés par l'eau sur le mur de fondation.
Détérioration observée	**Faible** (Inspection Summum Inc.) Structure des planchers déficiente; Plusieurs foyers d'infiltration d'eau au sous-sol; Signes d'excès de condensation causé par un surplus d'humidité dans le vide sous-toit.
Conclusion	Étant donné la condition du bâtiment et le coût de reconstruction très élevé, je **recommande la démolition** de ce bâtiment. (Trigo Innovation)

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Trigo Innovation et Inspection Summum Inc.

Extraits du rapport

- Le béton des fondations est affaibli et démontre beaucoup d’effritement;
- Les fondations ne sont pas imperméabilisées, ni isolées et aucune n’est munies d’un système drainant.
  (Trigo Innovation)

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc. et Trigo Innovation

Extraits du rapport

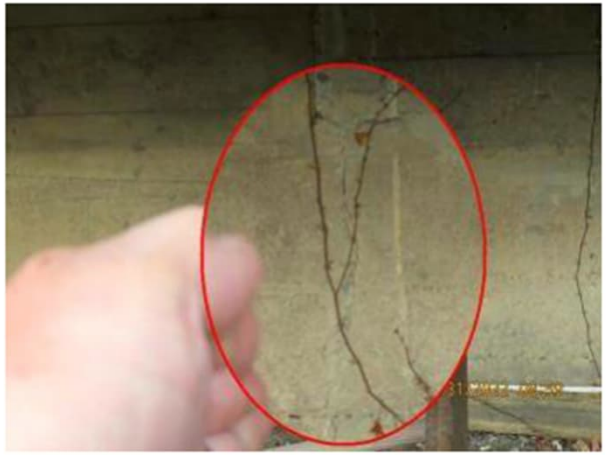
Affaissement de la poutre principale (Trigo Innovation)

Présence d’efflorescence et de cernes d’eau sur les murs de fondation (Inspection Summum Inc.)

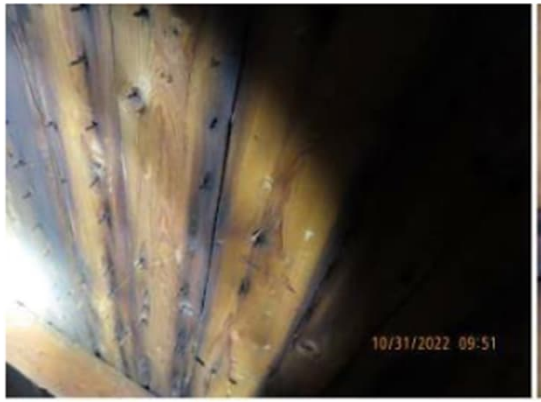
Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc. et Trigo Innovation

Extraits du rapport



Présence de fissures sur la fondation (Inspection Summum Inc.)



Signe d’excès d’eau dans le vide sous-toit (Inspection Summum Inc.)

longueuil

Rapports d’expertise

Coûts de restauration selon l’estimation effectuée par Trigo Innovation

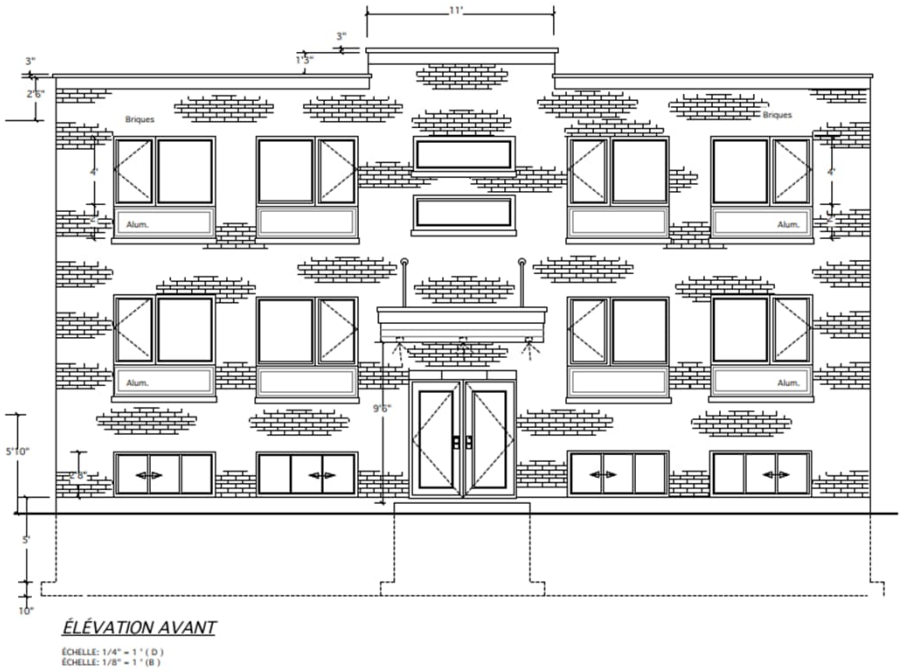
Critères	Coût
Démolition: dégarnissage	22 450,00$
Fondation : travaux de soutènement, coffrage pour semelle, béton, pompe à béton, etc.	100 772,39$
Excavation: remblais, voyages de sable	26 500,00$
Administration: plan d’ingénierie, plan d’architecture	16 000,00$
Ébénisterie:	84 400,00$
Total	250 122,39$

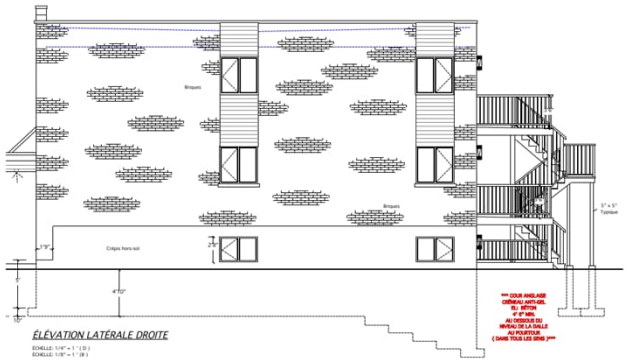
Valeur au rôle d’évaluation 2022-2023-2024	**Bâtiment : 66 600$** **Terrain : 303 900$**
Prix de vente de la propriété	**Prix: 250 000$** **Date de la vente: 2022-03-14**

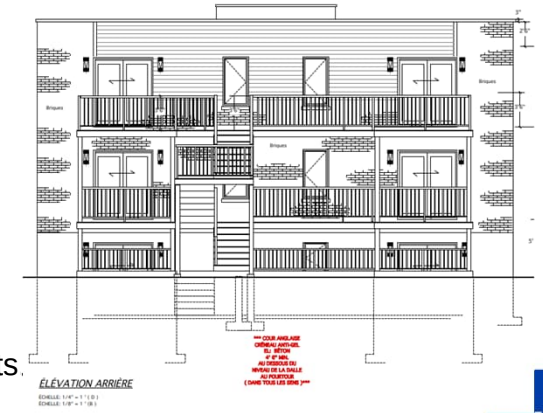
longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



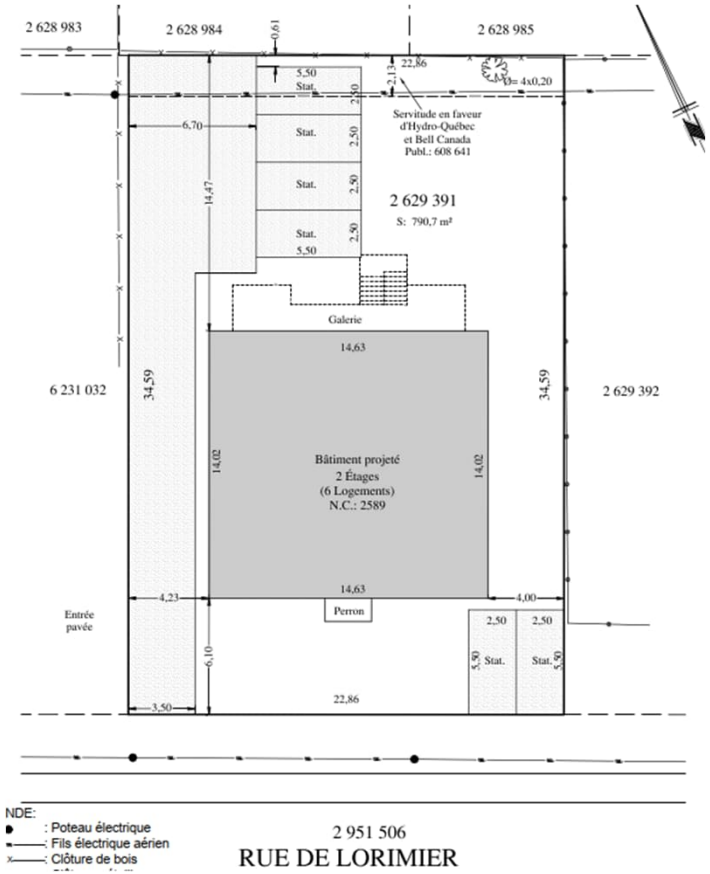




Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale isolée de 2 étages et de 6 logements.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé

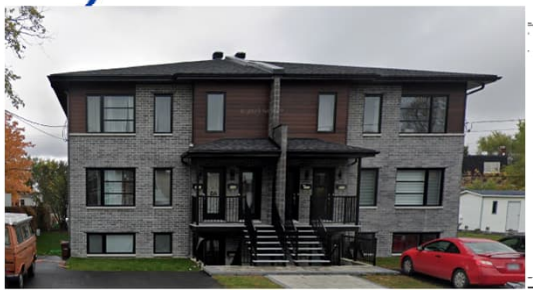


NDE:
: Poteau électrique
: Fils électrique aérien
: Clôture de bois

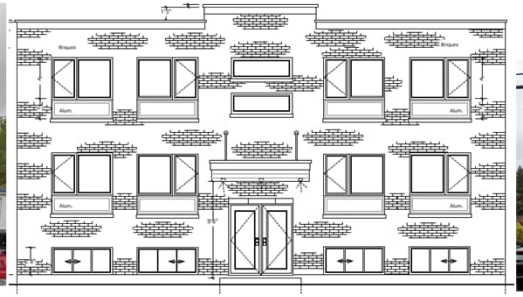
2 951 506
RUE DE LORIMIER

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



2565, 2567, 2569, 2575, 2577 et 2579



Bâtiment projeté

2599 et 2601

1173-1175 (rue Maisonneuve)

Rue De Lorimier

2576

2584

2594

2604

Rue Maisonneuve

longueuil

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	**Faible**
Valeur patrimoniale	**Moyenne / faible**
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	**Faible**
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	**Faible** La détérioration est peu visible de l'extérieur du bâtiment.
Coût de restauration totale	**Élevé** - +/- 250 000$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	**Faible** Les couts de restauration sont très élevés. Ils représentent 68% de l'évaluation municipale du bâtiment actuel).
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	**À modifier:** L'usage habitations multifamiliale de 6 logements est autorisé; La marge avant semble représenter la moyenne des marges avant voisines; Les marges latérales sont généreuses; Pour les habitations multifamiliales, les stationnements ne sont pas autorisés devant le bâtiment; La façade principale ne comporte aucun changement de matériaux, aucun décroché ou balcon, elle doit être plus animée; 1 arbre est présent en marge arrière, il doit être identifié par l'arpenteur géomètre et conservé; De nouveaux arbres doivent être plantés; +/- 900 000$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	**N/A** Bâtiment vacant.

longueuil

Recommandation de la DAU

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le coût de restauration est très élevé;
- 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 2589, rue De Lorimier, 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° L'implantation proposée doit permettre la conservation d'un maximum d'arbres.

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 actuel;
- Considérant le fait que le coût de restauration est très élevé;
- 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 2589, rue De Lorimier, 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° L'implantation proposée doit permettre la conservation d'un maximum d'arbres;

2.3° Chaque logement doit comporter un maximum d'une case de stationnement;

2.4° La façade avant du bâtiment doit être plus animée, soit, par l'ajout de décrochés de murs, de balcons et d'un revêtement secondaire.

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. LÉVEILLÉE, Hélène (2022) *Analyse de la valeur patrimoniale*, IR, 16 pages
2. GAUSSIRAN, Véronique (2022) *Budget*, Trigo Innovation, 3 pages
3. GAUSSIRAN, Véronique (2022) *Rapport d'expertise*, 18 pages
4. POULIN, Richard (2022) *Rapport d'inspection domiciliaire*, Inspection Summun inc. 76 pages

longueuil

Merci

longueuil