COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Naomi Lane**

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Date: 25 avril 2023

longueuil

Plan de présentation

560-562, rue Saint-Alexandre | 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. Avis du conseil local du patrimoine

longueuil

Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition

560-562, rue Saint-Alexandre | Vieux-Longueuil

longueuil

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

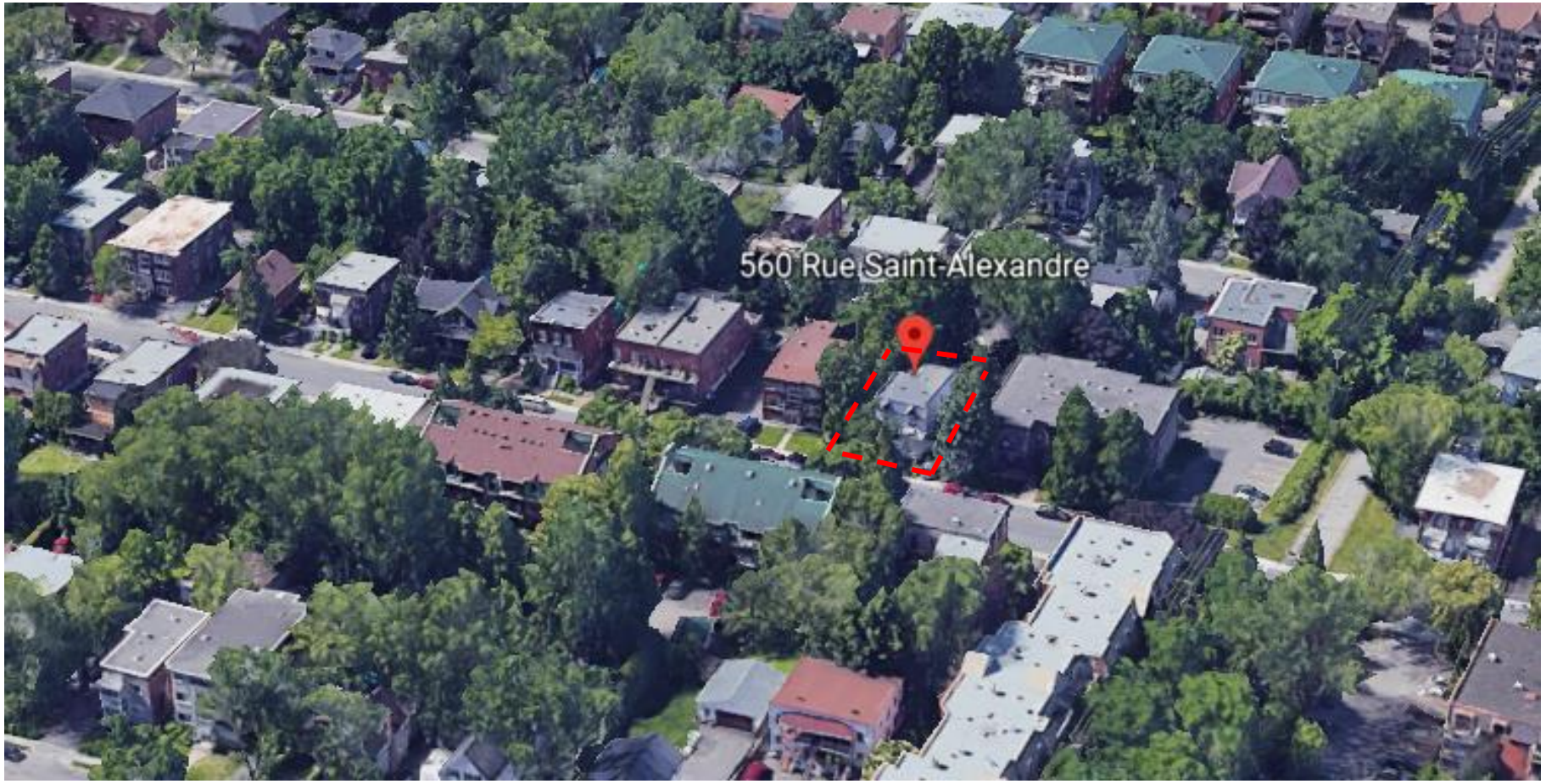
Description du bâtiment existant

Habitation bifamiliale de structure isolée construite entre 1891 et 1892.

longueuil

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

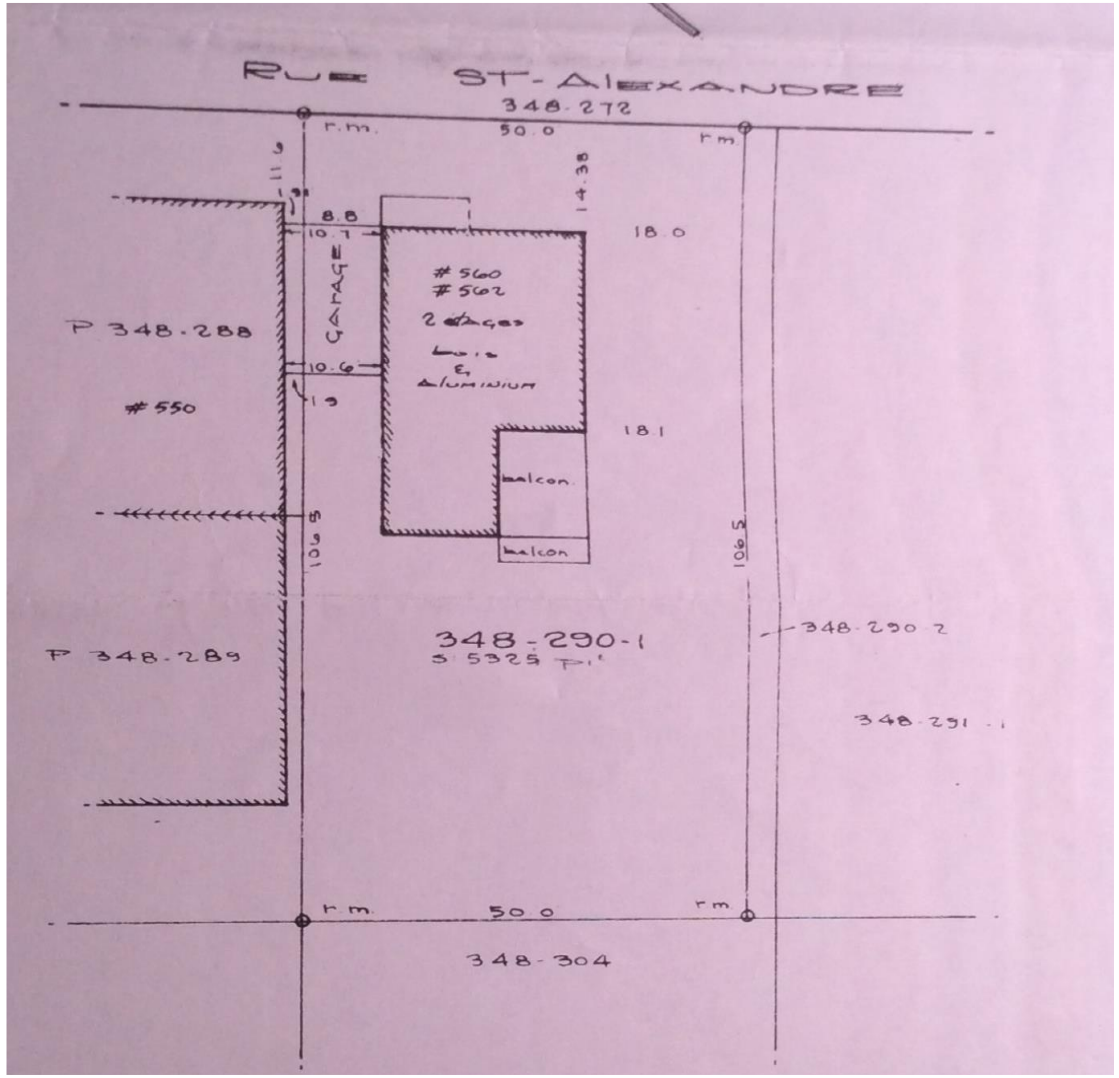
Localisation



longueuil

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

Implantation



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

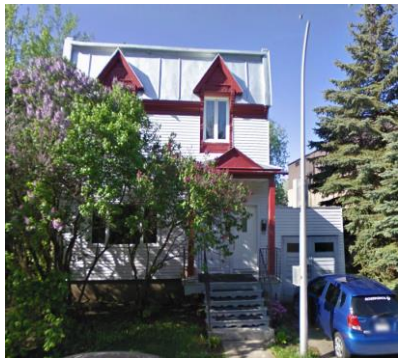
Historique de l'immeuble selon l'étude de L'Usine à histoire(s)

Description

- Le bâtiment à l'étude a été construit par Auguste Jolivet entre juin 1891 et décembre 1892;
- Bâtiment de type Boomtown à fausse mansarde de plan rectangulaire s'élevant sur deux étages;
- Agrandissement de l'adjonction d'un étage située du côté sud-ouest du bâtiment entre 1907 et 1913;
- Aménagement d'un deuxième logement entre 1923 et 1955;
- L'immeuble redevient une habitation unifamiliale en 1990, puis il redevient une habitation bifamiliale en 2008.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)

2007



2009

2011

2014

2019

2020

Rapports d’expertise

Valeur patrimoniale basée sur l’étude de L’Usine à histoire(s)

Critères d’évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment aurait été construit entre 1891-1892. Il a subi plusieurs modifications intérieures, ainsi qu’un agrandissement en cour arrière et un garage attaché à l’élévation droite.
Contribution à l’histoire locale	Le bâtiment à l’étude démontre un bon intérêt par rapport à l’histoire locale.
Degré d’authenticité et d’intégrité	Des interventions mineures et/ou réversibles ont été effectuées sur le bâtiment. Celles-ci n’ont pas modifié sa volumétrie de manière significative.
Représentativité d’un courant architectural particulier	Le bâtiment à l’étude présente un bon intérêt du point de vue de l’architecture résidentielle de l’époque.
Contribution à un ensemble à préserver	L’immeuble à l’étude contribue de manière générale à la préservation de l’ensemble auquel il appartient, c’est-à-dire un quartier de faubourg qui se développe au tournant du 20e siècle et qui comptait des résidences et quelques bâtiments à vocation plus industrielle.
Conclusion	Selon le rapport, le bâtiment à l’étude présente un bon intérêt patrimonial.

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Kurtek Expert-Conseil

Critères d’évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Plusieurs sections de ses éléments structuraux sont en décomposition et peuvent compromettre la stabilité de l’ensemble du bâtiment.
Qualité structurale du bâtiment	L’expert a décelé plusieurs endroits avec des déficiences moyennes à majeures qui peuvent affecter la structure du bâtiment. Présence de plusieurs éléments structuraux non conformes au sous-sol.
État des principales composantes	Fondation : Présence de fissures, dégradation de la fondation. Toit : Présence de défaillances irréversibles, présence de moisissures. Extérieur : Présence d’infiltration d’eau, usure du parement mural, structure de la terrasse et porte-patio à remplacer, structure du balcon à l’étage à remplacer, soffites à remplacer, débords de toit qui s’effritent. Intérieur : Présence de fissures, structure de plancher inégale, présence de moisissures, escalier menant au sous-sol à remplacer.
Détérioration observée	Toiture, murs, enveloppe du bâtiment, structure des planchers au RDC, revêtements intérieurs, fondation, entrée, structure au sous-sol.
Conclusion	Étant donné de la nature et la complexité de l’ensemble des travaux de construction à apporter, une nouvelle construction à cet endroit suivant une démolition complète du bâtiment existant pourrait être envisagée par le client.

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Kurtek Expert-Conseil

Extraits du rapport

Parement mural

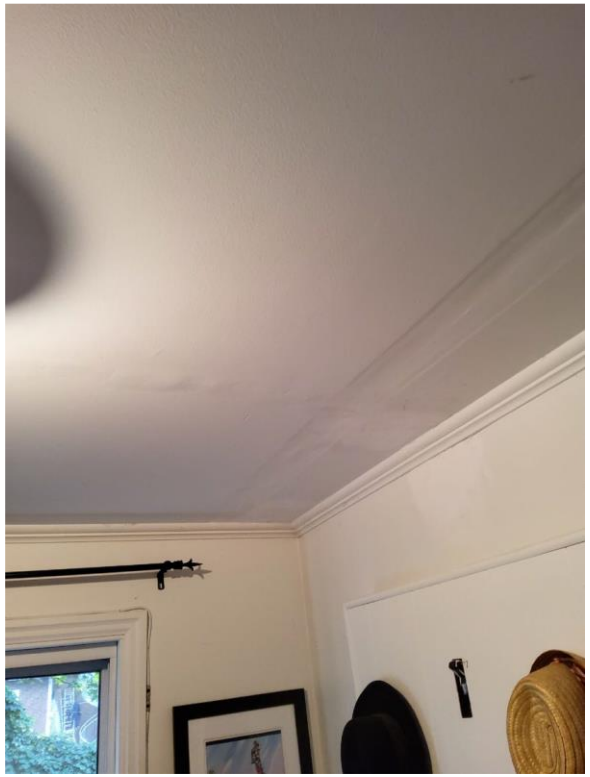
Structure et débord de toit

Pièce tombée du débord de toit

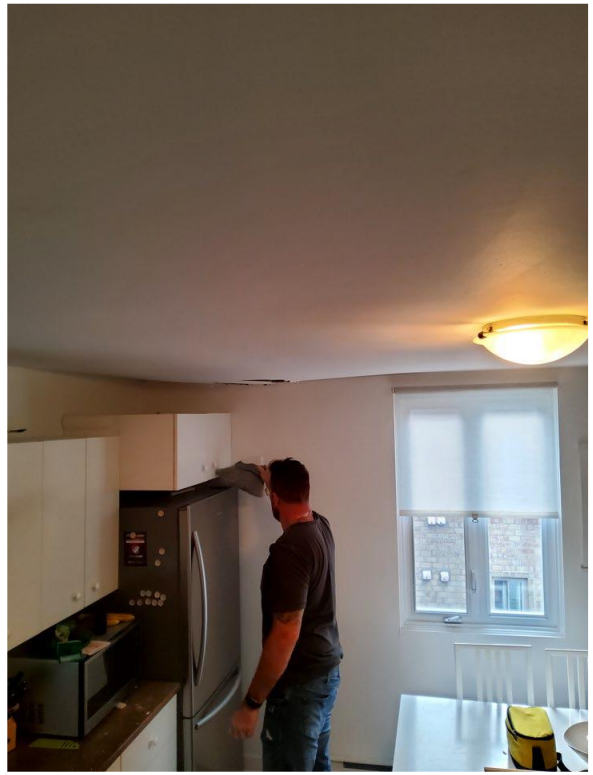
Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Kurtek Expert-Conseil

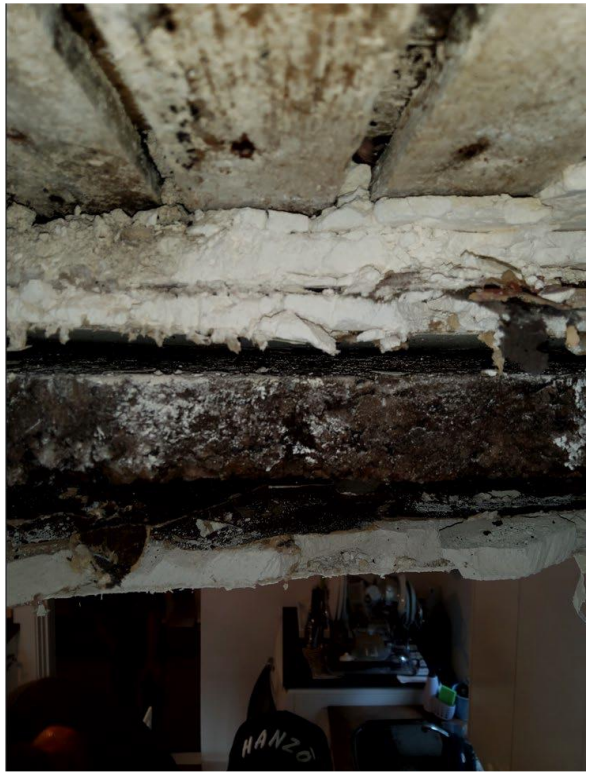
Extraits du rapport



Fissuration plafond niveau RDC du bureau



Défaillance toit dans la cuisine de l’étage



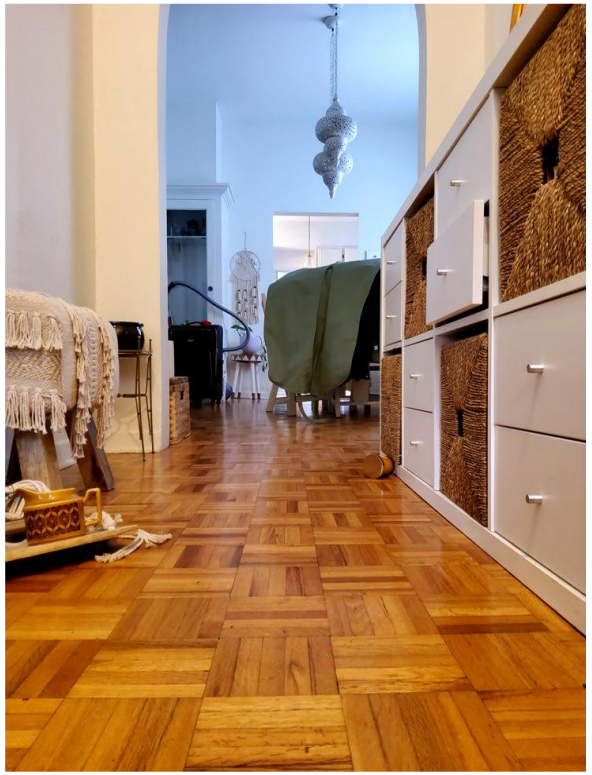
Défaillance et moisissure toit dans la cuisine de l’étage

longueuil

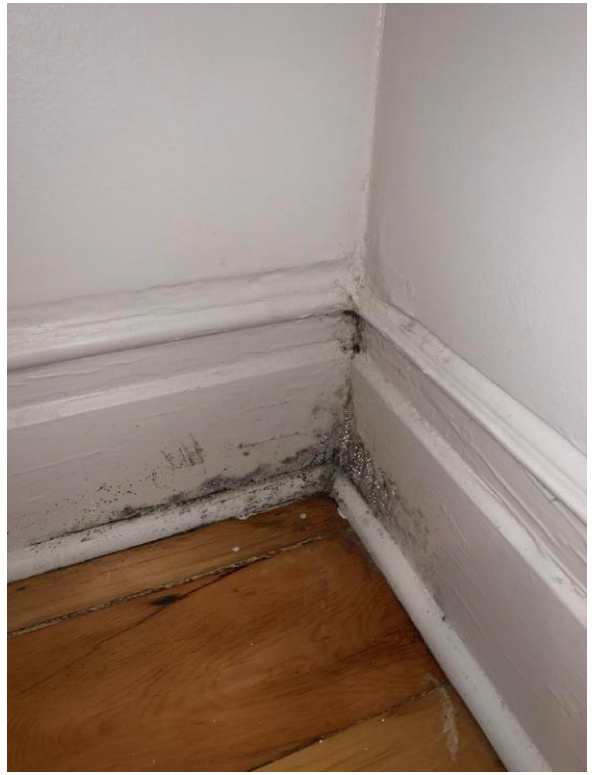
Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Kurtek Expert-Conseil

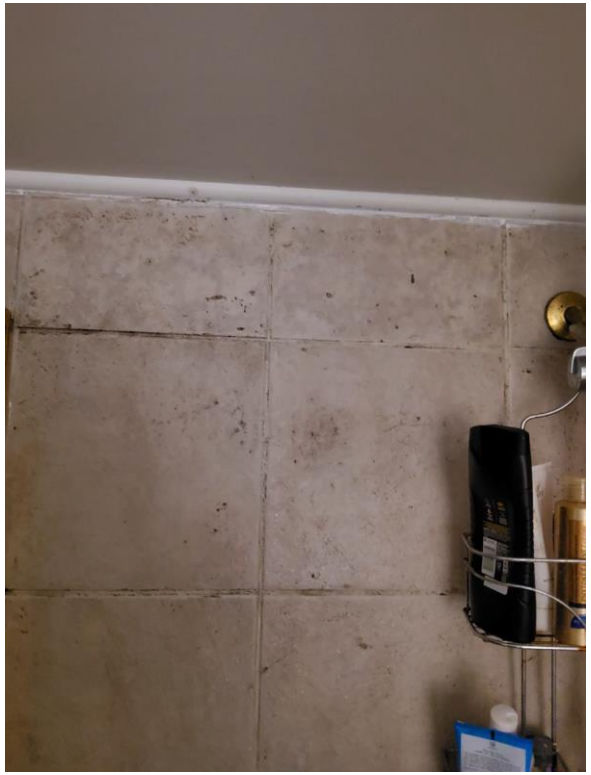
Extraits du rapport



Déformation plancher du niveau RDC



Moisissure au coin du mur de la chambre principale du niveau RDC



Moisissure de la salle de bain du niveau RDC

longueuil

Rapports d’expertise

État du bâtiment selon le rapport de Kurtek Expert-Conseil

Extraits du rapport

Fissuration fondation côté arrière

Dégradation fondation niveau sous-sol

Éléments structuraux non conformes niveau sous-sol

longueuil

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gestion MES INC

1- **Remplacement de la structure de la toiture : 150 000,00$**
2- **Réparation des murs intérieur (prix budgétaire) : 40 000,00$**
3- **Remplacer le revêtement extérieur ainsi que rendre le bâtiment étanche : 60 000,00$**
4- **Remplacement de la structure du plafond du rez-de-chaussée : 100 000,00$**
5- **Remplacement de la structure du balcon avant : 30 000,00$**
6- **Remplacement du revêtement intérieur du rez-de-chaussée ainsi que refaire la salle de bain : 65 000,00$**
7- **Remplacement complet de la fondation (inclus levage du bâtiment : 175 000,00$**
8- **Remplacement de la structure de l'escalier pour l'accès au sous-sol : 30 000,00$**

La soumission est faites à partir du rapport d'ingénieur qui nous as été fourni

Pour tout travaux demandés en extra le cout horaire est 75 $/heure par ouvrier.

Prix a changement sans préavis sans signature du contrat final

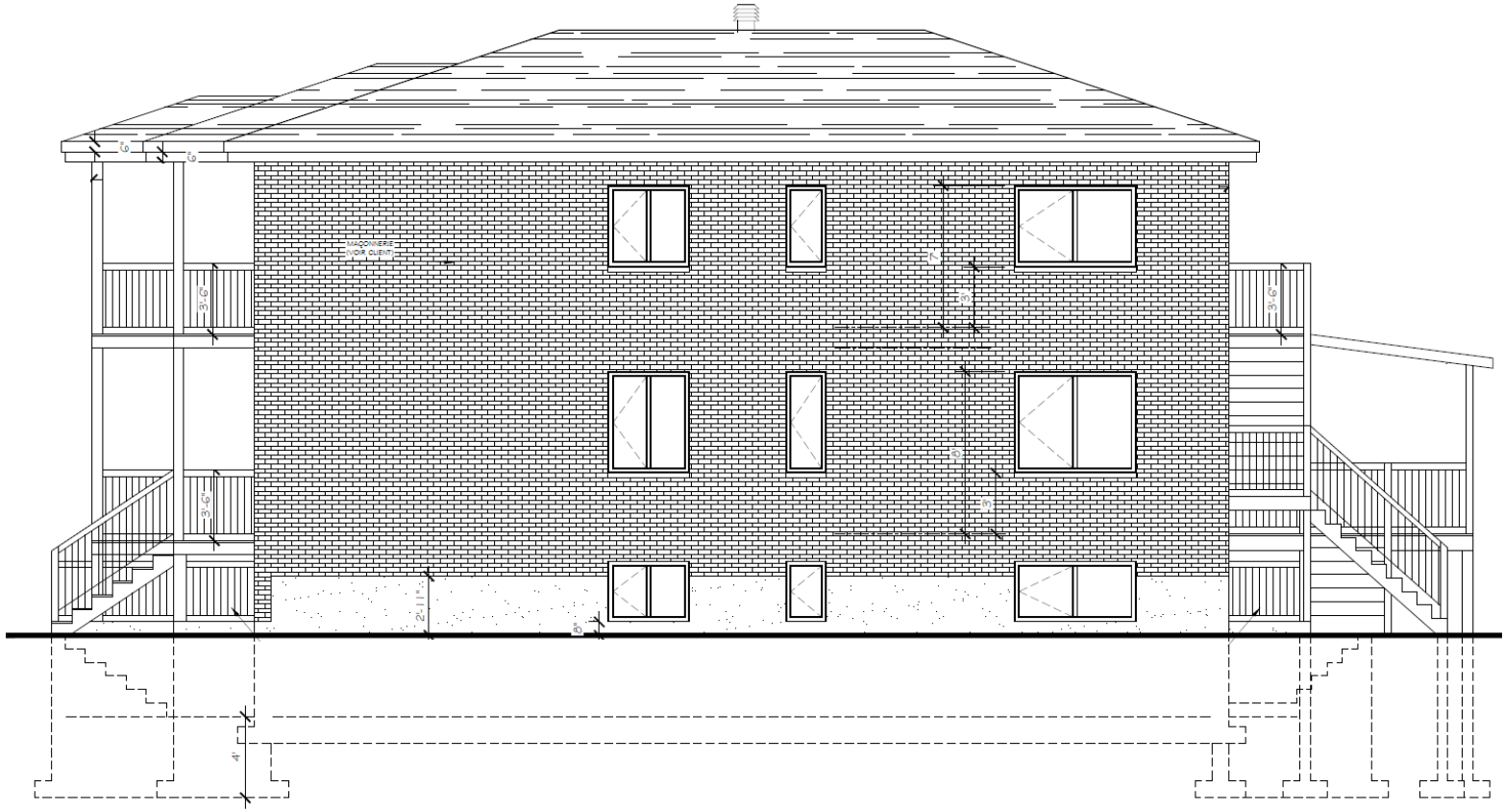
	Sous-Total :	**650 000,00**
5 %	**TPS :**	**32 500.00**
9.975 %	**TVQ :**	**64 837,50**
	Total :	**747 337,50**

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	**Bâtiment : 184 400 $** **Terrain : 268 600 $**
Prix de vente de la propriété	**Date de la vente: Propriété acquise en 2006**

longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

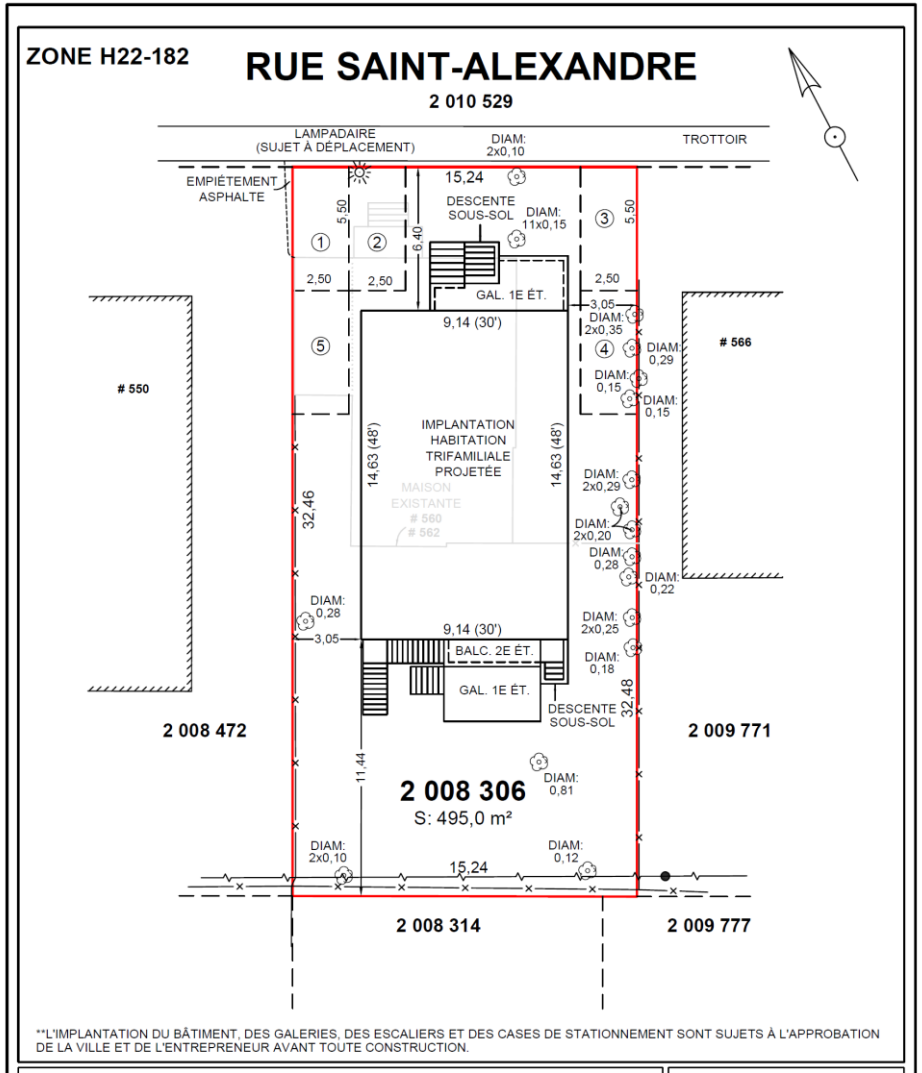
Description



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

574-576-578-580, rue Saint-Alexandre

566, rue Saint-Alexandre

Futur projet

550, rue Saint-Alexandre

510-512, rue Saint-Alexandre

575, rue Saint-Alexandre

565, rue Saint-Alexandre

555-557, rue Saint-Alexandre

545, rue Saint-Alexandre

longueuil

Critères d’évaluation d’une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	**Mauvais** Plusieurs éléments structuraux sont en décomposition et peuvent compromettre la stabilité de l’ensemble du bâtiment. Des travaux d’envergure sont nécessaires pour restaurer le bâtiment.
Valeur patrimoniale	**Bon** Selon le rapport d’expertise, le bâtiment présente une bonne valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	**Moyen** Des interventions mineures et/ou réversibles ont été effectuées sur le bâtiment. Celles-ci n’ont pas modifié sa volumétrie de manière significative.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	**Faible** Le bâtiment présente toujours un bon intérêt du point de vue de l’architecture résidentielle de l’époque et contribue à la qualité de vie du voisinage.
Coût de restauration totale	747 337,50 $
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	**Faible** Selon le rapport d’expertise, beaucoup de travaux de restauration d’une grande ampleur doivent être effectués sur le bâtiment pour le remettre aux normes. L’ingénieur recommande la démolition du bâtiment.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	- Habitation trifamiliale de structure isolée; - Le bâtiment proposé respecte l’alignement des constructions adjacentes; - La construction proposée est une construction contemporaine ordinaire en brique rouge, sans intérêt au niveau de sa fenestration, galeries et détails architecturaux; - Cinq cases de stationnement sont prévues; - 554 700,00 $
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Les locataires ont été avisés de la demande de démolition du propriétaire.

longueuil

Recommandation de la DAU

- Considérant la valeur patrimoniale élevée du bâtiment;
- Considérant les éléments décoratifs d'origine;
- Considérant le fait que le bâtiment présente un des dernières vestiges de l'architecture Boomtown à l'influence Second Empire de son époque;
- Considérant que l'authenticité et l'intégrité du bâtiment sont bonnes;
- Considérant sa contribution à la préservation de l'ensemble auquel il appartient (quartier de faubourg).

Refuser la demande d'autorisation de démolition complète du bâtiment principal situé au 560-562, rue Saint-Alexandre, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil, pour les motifs énoncés précédemment.

longueuil

Avis du conseil local du patrimoine

- Considérant l'état du bâtiment, qui est mauvais;
- Considérant les éléments structuraux en décomposition qui peuvent compromettre la stabilité de l'ensemble du bâtiment;
- Considérant les travaux d'envergure qui sont nécessaires pour restaurer le bâtiment;
- Considérant le coût des travaux de restauration, qui est de 747 337,50$;
- Considérant les modifications apportées aux ouvertures, au parement et à l'intérieur du bâtiment.

Les membres du conseil local du patrimoine recommandent à la majorité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 560-562, rue Saint-Alexandre, 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° La façade doit être reconstruite afin de préserver l'apparence et les détails architecturaux d'origine;

2.2° Tous les éléments de la façade doivent être documentés;

2.3° Les éléments décoratifs d'origine, telle que la fausse mansarde, doivent être conservés et intégrés dans la nouvelle façade;

2.4° Les boiseries doivent être reproduites sans simplification;

2.5° L'implantation originale du bâtiment doit être conservée et des agrandissements peuvent être ajoutés au besoin sans nuire à la lecture de la volumétrie d'origine;

2.6° Le niveau du plancher du rez-de-chaussée doit être conservé;

2.7° La typologie et l'alignement des ouvertures doivent être conservés.

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 l'état du bâtiment, qui est mauvais;
- Considérant les éléments structuraux en décomposition qui peuvent compromettre la stabilité de l'ensemble du bâtiment;
- Considérant les travaux d'envergure qui sont nécessaires pour restaurer le bâtiment;
- Considérant le coût des travaux de restauration, qui est de 747 337,50$;
- Considérant les modifications apportées aux ouvertures, au parement et à l'intérieur du bâtiment.

Les membres du CCU recommandent à la majorité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 560-562, rue Saint-Alexandre, 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° La façade doit être reconstruite afin de préserver l'apparence et les détails architecturaux d'origine;

2.2° Tous les éléments de la façade doivent être documentés;

2.3° Les éléments décoratifs d'origine, telle que la fausse mansarde, doivent être conservés et intégrés dans la nouvelle façade ou être reconstruits à l'identique sans simplification s'ils ne peuvent être conservés;

2.4° Les boiseries doivent être reproduites sans simplification;

2.5° L'implantation originale du bâtiment doit être conservée et des agrandissements peuvent être ajoutés au besoin sans nuire à la lecture de la volumétrie d'origine;

2.6° Le niveau du plancher du rez-de-chaussée doit être conservé;

2.7° La typologie et l'alignement des ouvertures doivent être conservés.

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: 560-562, rue Saint-Alexandre, Longueuil*, L'Usine à histoire(s), 64 pages
2. SCATTOLIN, Steve (2022) *Travaux effectués*, Gestion MES INC, 1 page
3. KURTE SILVA, Ignacio (2022) *Rapport d'inspection visuelle – structure – Bâtiment résidentiel*, Kurtek Expert-Conseil, 38 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

longueuil

Merci

longueuil