

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Martin de Launière**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

12 juillet 2022

Plan de présentation

105-107, rue Brodeur

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

105-107, rue Brodeur

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

Description du bâtiment existant

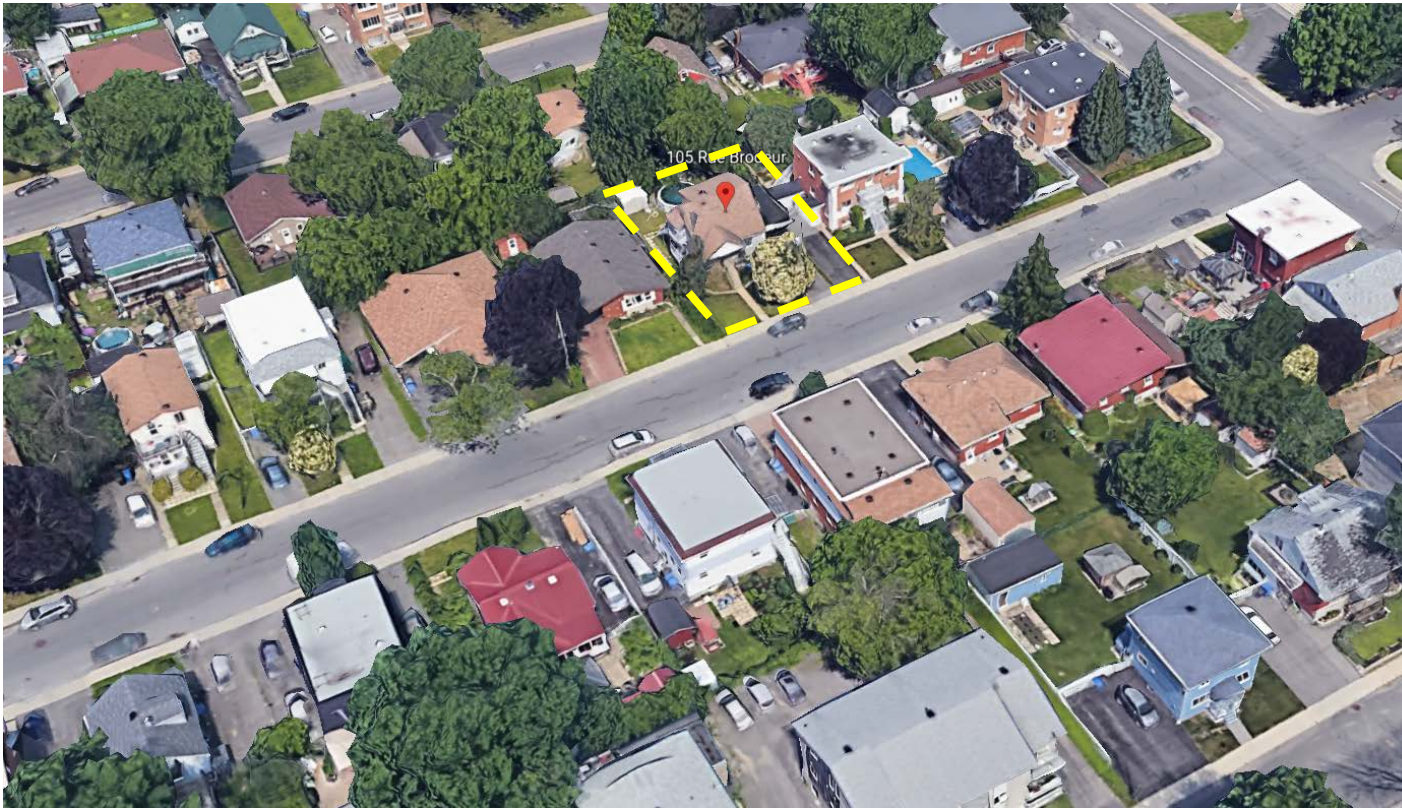


Habitation bifamiliale de structure isolée construite en 1950.



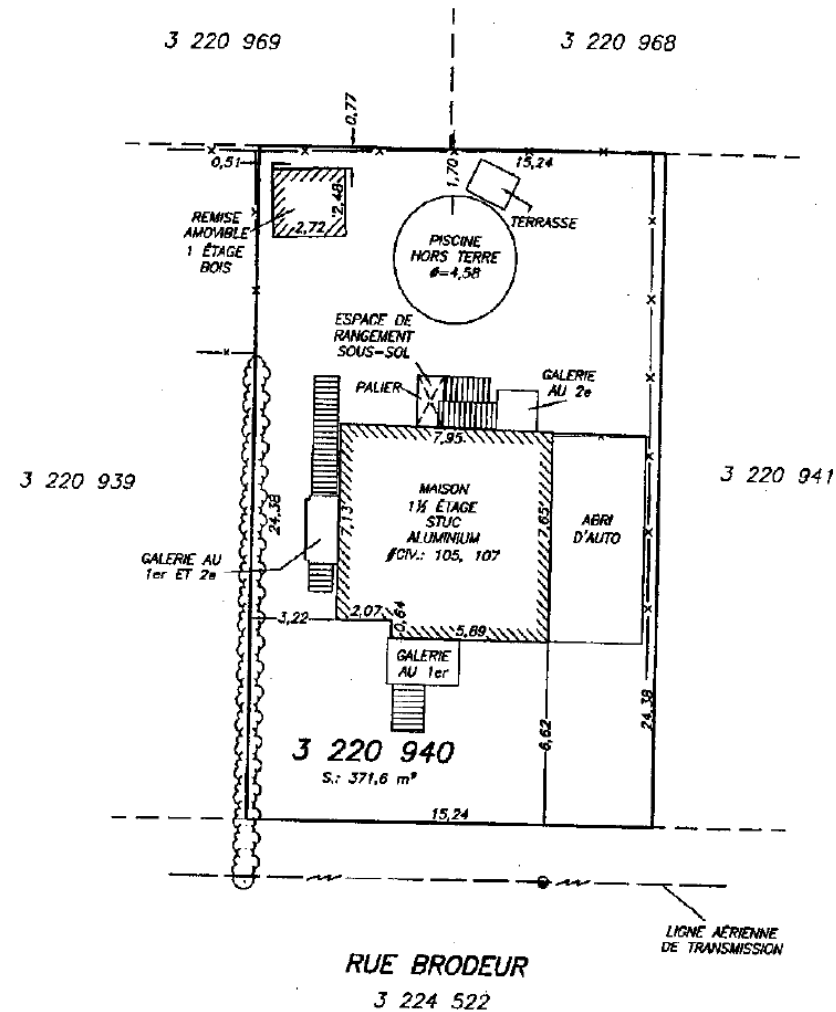
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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

Description (tirée de l'étude patrimoniale)

- Concepteur présumé: Émile Houle (1950);
- Coiffé d'un toit à deux versants;
- Entre 1962 et 1966, un deuxième logement a été ajouté au deuxième étage. Pour ce faire, le versant arrière du toit a dû être élevé pour gagner de l'espace dans le comble.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



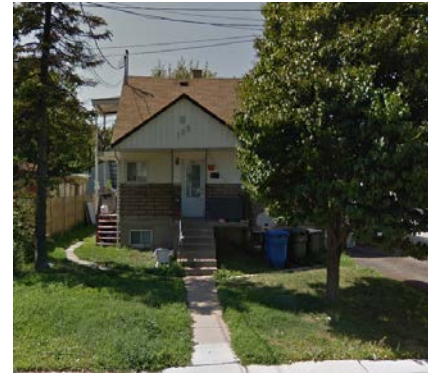
2007



2009



2011



2014



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de L'Usine à Histoire(s)

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment est passé de bâtiment unifamilial à bifamilial.
Contribution à l'histoire locale	Le bâtiment démontre un faible intérêt par rapport à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Tout indique que l'authenticité du bâtiment est assez faible. En effet, celui-ci a connu des interventions majeures et irréversibles.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le bâtiment témoigne des techniques de construction modernes facilement accessibles à la population issue de la classe moyenne dans les années 1940.
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.
Conclusion	Dans les priorités liées à la conservation du patrimoine bâti de ce secteur ancien, le bâtiment n'apparaît certainement pas en haut de la liste.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'ATU – Consultants en Structure du Bâtiment

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le constat général est que la détérioration est généralisée et très avancée sur l'ensemble du bâtiment.
Qualité structurale du bâtiment	Les éléments structuraux présentent des signes de perte de résistance due à de multiples dégâts d'eau. Les éléments structuraux ne sont plus protégés contre les intempéries, ceci risque d'accentuer leur dégradation mettant en péril la sécurité des usagers.
État des principales composantes	Détérioration avancée du mur porteur, du plancher de l'étage et du plafond du sous-sol. La structure du toit extérieur présente elle aussi une détérioration avancée.
Détérioration observée	Solive et mur porteur endommagés à la suite des dégâts d'eau et infestations de fourmis charpentières. Mur de fondation non protégé contre le gel.
Conclusion	Étant donné l'envergure des travaux de réfection et les coûts y étant associés, il est recommandé de procéder à la démolition et reconstruction complète du bâtiment.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'ATU – Consultants en Structure du Bâtiment

Extrait du rapport de M. Ushanthan Muruganathan, ing., M.Sc.A.

Plafond
Plafond du RDC

Détérioration
avancée

- Tâches d'humidités au plafond ont fait pourrir le gypse et le bois structural composant le plafond
- Affaissement du plafond et présence de fissures



Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'ATU – Consultants en Structure du Bâtiment

Extrait du rapport de M. Ushanthan Muruganathan, ing., M.Sc.A.

Mur Porteur

Détérioration
avancée

- Structure en bois composant le mur a été grugé par des fourmis charpentières
- Mur porteur ont subi multiples dégâts d'eau



Rapports d'expertise

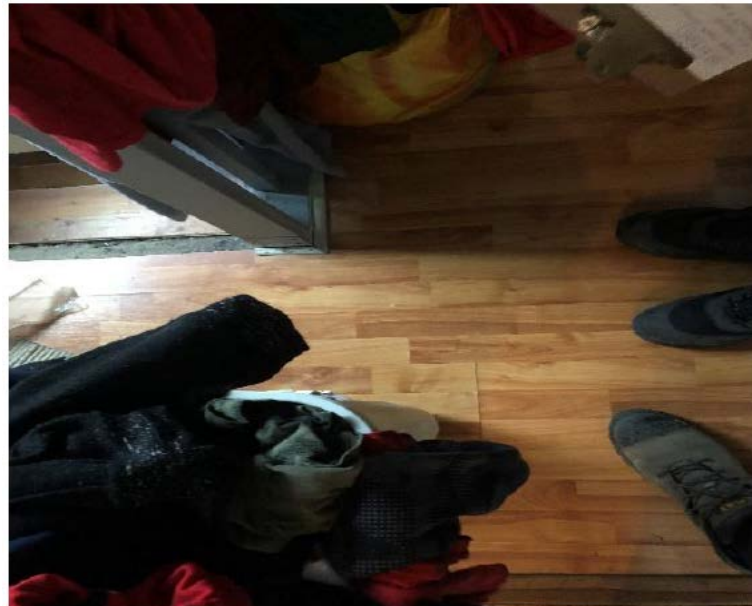
État du bâtiment selon le rapport d'ATU – Consultants en Structure du Bâtiment

Extrait du rapport de M. Ushanthan Muruganathan, ing., M.Sc.A.

Plancher du
RDC

Détérioré

- Le plancher comporte des dénivelées
- Solive du plancher endommagée par l'eau



Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'ATU – Consultants en Structure du Bâtiment

Extrait du rapport de M. Ushanthan Muruganathan, ing., M.Sc.A.

Plancher de
l'étage

Détérioration
avancée

- Plancher affaissé, structuralement trop flexible et instable



Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'ATU – Consultants en Structure du Bâtiment

Extrait du rapport de M. Ushanthan Muruganathan, ing., M.Sc.A.

Structure du
toit extérieur

Détérioration
avancée

La structure du toit s'est détériorée à cause
de l'exposition aux intempéries



Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par ATU – Consultants en Structure du Bâtiment

ATU Consultants a préparé l'estimation des coûts pour la réhabilitation structurale du bâtiment. Le tableau suivant résume les coûts des travaux. La précision est de -30% à 50 %.

Tableau 5.1 : Estimation des coûts pour la réhabilitation de la structure

Travaux à réaliser	Coûts (\$ CAD)
Remplacement de la structure des planchers : Rez-de-chaussée et Étage	85 000 \$
Remplacement de la structure des murs porteurs pour l'ensemble du bâtiment	100 000 \$
Remplacement de la structure du toit	75 000 \$
Fondation : Isolation des murs de fondation et installation drain français	60 000 \$
Réfection de la structure de l'abri-garage	25 000 \$
Isolation et imperméabilisation du toit	30 000 \$
TOTAL -	375 000 \$

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

Valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

119 800 \$ (bâtiment)
167 200\$ (terrain)

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

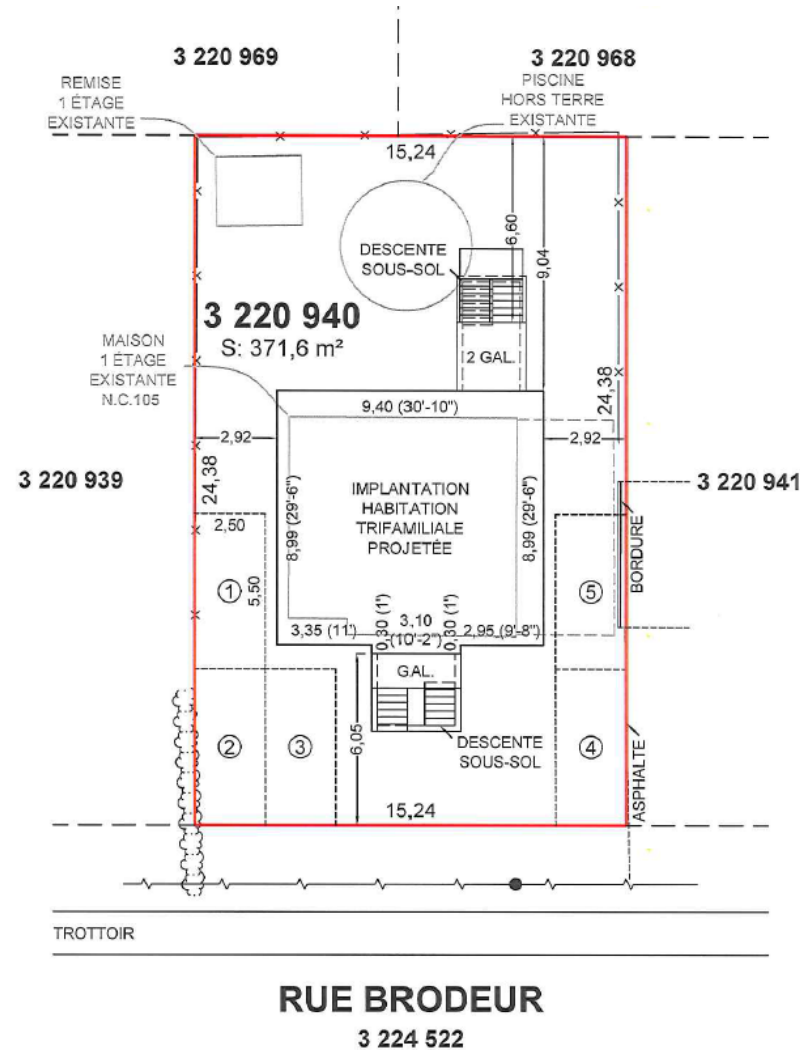


Le terrain sera aménagé de gazon, de cases de stationnements asphaltées, d'arbres, de pavé uni et de clôtures.

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

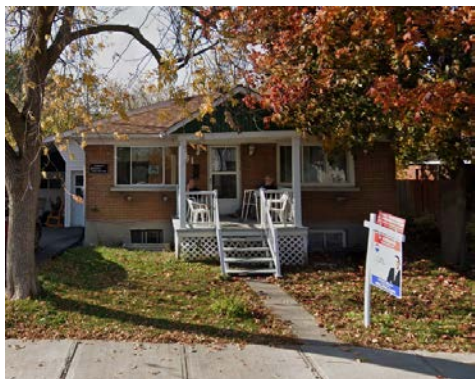
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Implantation projetée



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

Intégration du bâtiment



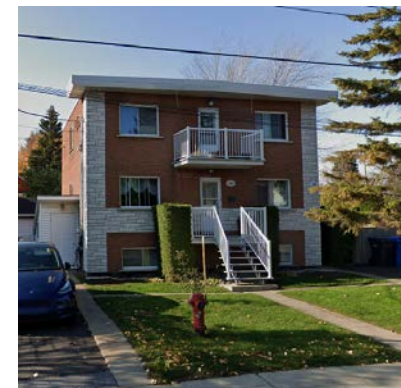
81 rue Brodeur



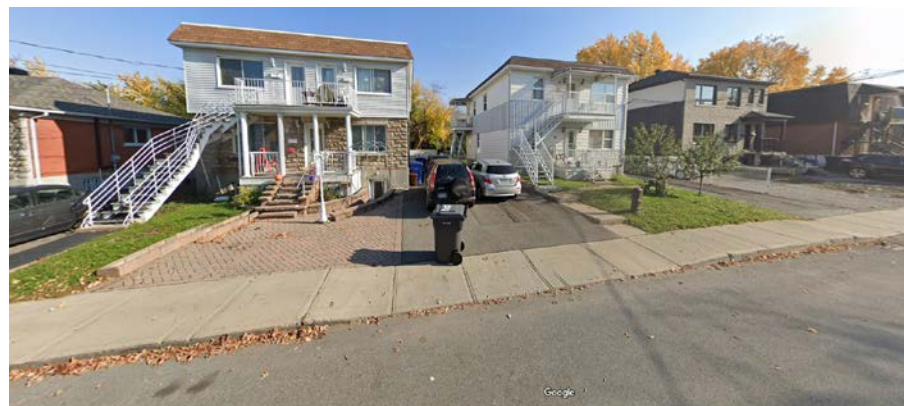
95 rue Brodeur



Bâtiment projeté



119 rue Brodeur



Bâtiments en face du site concerné sur la rue Brodeur

Critères d'évaluation de la demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Détérioration avancée de la résidence visée.
Valeur patrimoniale	Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne possède aucune valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Selon le rapport d'expertise, peu d'évolution de la résidence depuis sa construction. Dans les années 1960, un deuxième logement a été ajouté au deuxième étage et pour ce faire, le versant arrière du toit a dû être élevé pour gagner de l'espace dans le comble et ainsi aménager ledit logement. Toutefois, l'état du bâtiment montre un grand relâchement dans les dernières années au niveau des entretiens et cette situation a fait en sorte de dégrader l'état du bâtiment.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyenne
Coût de restauration totale	375 000 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Possible, mais à coût très élevé dépassant la valeur de revente potentielle.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	- Habitation trifamiliale de structure isolée; - Les marges proposées sont similaires aux bâtiments voisins; - Volume, hauteur, matériaux similaires à plusieurs constructions déjà présentes sur la rue Brodeur; - Les stationnements seront aménagés en cour avant. La cour arrière sera végétalisée. Plantation de 2 arbres à grand déploiement sur le terrain dont un en marge avant; - L'estimation des coûts de construction est d'un montant approximatif de 550 000 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Le 107, rue Brodeur est vacant et le 105, rue Brodeur est occupé par les propriétaires qui ont vendu au requérant et quitteront le 30 juin 2022.

Recommandation de la DAU

Avis

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur tel que des triplex et multifamiliaux;
- Considérant que le terrain se situe à proximité du chemin de Chambly, une densification est souhaitable.

Recommandations: :

1° Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 105-107, rue Brodeur, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil aux conditions suivantes :

- 1.1° 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;
- 1.2° Que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes:
 - 1.2.1 Le programme devra prévoir la construction d'une habitation trifamiliale de structure isolée;
 - 1.2.2 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;
 - 1.2.3 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;
- 1.3° Pendant toute la durée des travaux de démolition, le titulaire de l'autorisation de démolition doit assurer la propreté du domaine public adjacent au terrain sur lesquels les travaux sont effectués, 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;
- 1.4° Qu'une garantie financière au montant de 5 000 \$ soit fournie préalablement à l'émission du certificat d'autorisation pour assurer le respect de ces conditions. En cas de défaut du titulaire du certificat d'autorisation de respecter l'une ou l'autre de ces conditions, 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

Avis

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur tel que des triplex et multifamiliaux.
- Considérant que le terrain se situe à proximité du chemin de Chambly, une densification est souhaitable.

Recommandations: :

1° Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 105-107, rue Brodeur, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil aux conditions suivantes :

- 1.1° 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;
- 1.2° Que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes:
 - 1.2.1 Le programme devra prévoir la construction d'une habitation trifamiliale de structure isolée;
 - 1.2.2 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;
 - 1.2.3 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;
- 1.3° Pendant toute la durée des travaux de démolition, le titulaire de l'autorisation de démolition doit assurer la propreté du domaine public adjacent au terrain sur lesquels les travaux sont effectués, 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;
- 1.4° Qu'une garantie financière au montant de 5 000 \$ soit fournie préalablement à l'émission du certificat d'autorisation pour assurer le respect de ces conditions. En cas de défaut du titulaire du certificat d'autorisation de respecter l'une ou l'autre de ces conditions, 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. Allard, Julie (2022), *Étude patrimoniale 105-107, rue Brodeur, Longueuil*, L'Usine à Histoires, 47 pages
2. Murugananthan, Ushanthan (2022), *Rapport d'inspection – État de la structure du bâtiment*, ATU Consultants en structure du bâtiment, 16 pages
3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci