

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Naomi Lane, Conseillère en architecture et patrimoine**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 29 Septembre 2022

Plan de présentation

255-257, rue Saint-Jean

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

255-257, rue Saint-Jean

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

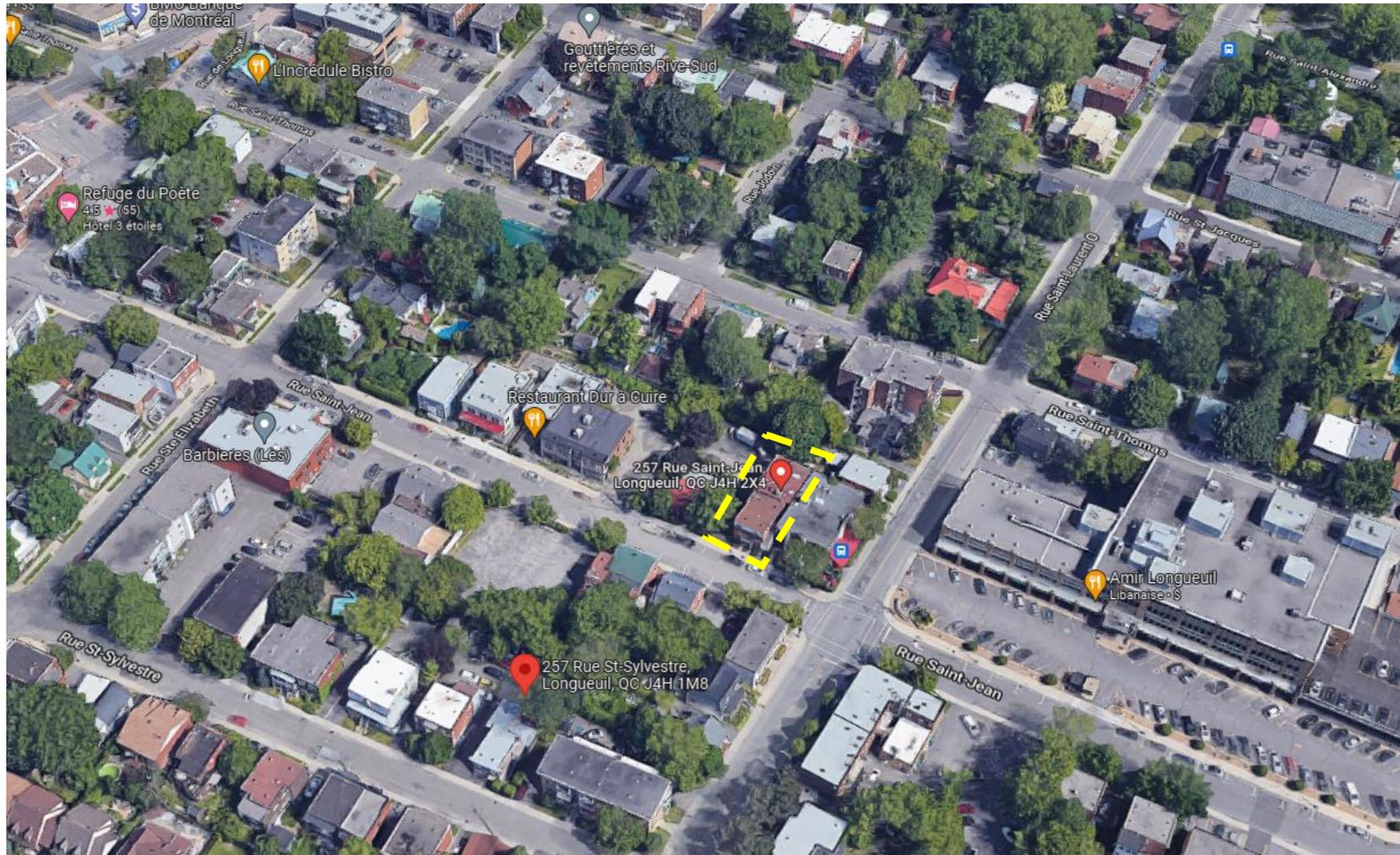
Description du bâtiment existant



Bâtiment composé d'une partie principale construite entre 1868 et 1892 et d'une succession d'agrandissements construits entre 1894 et 2004 . La demande de démolition partielle concerne les agrandissements.

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

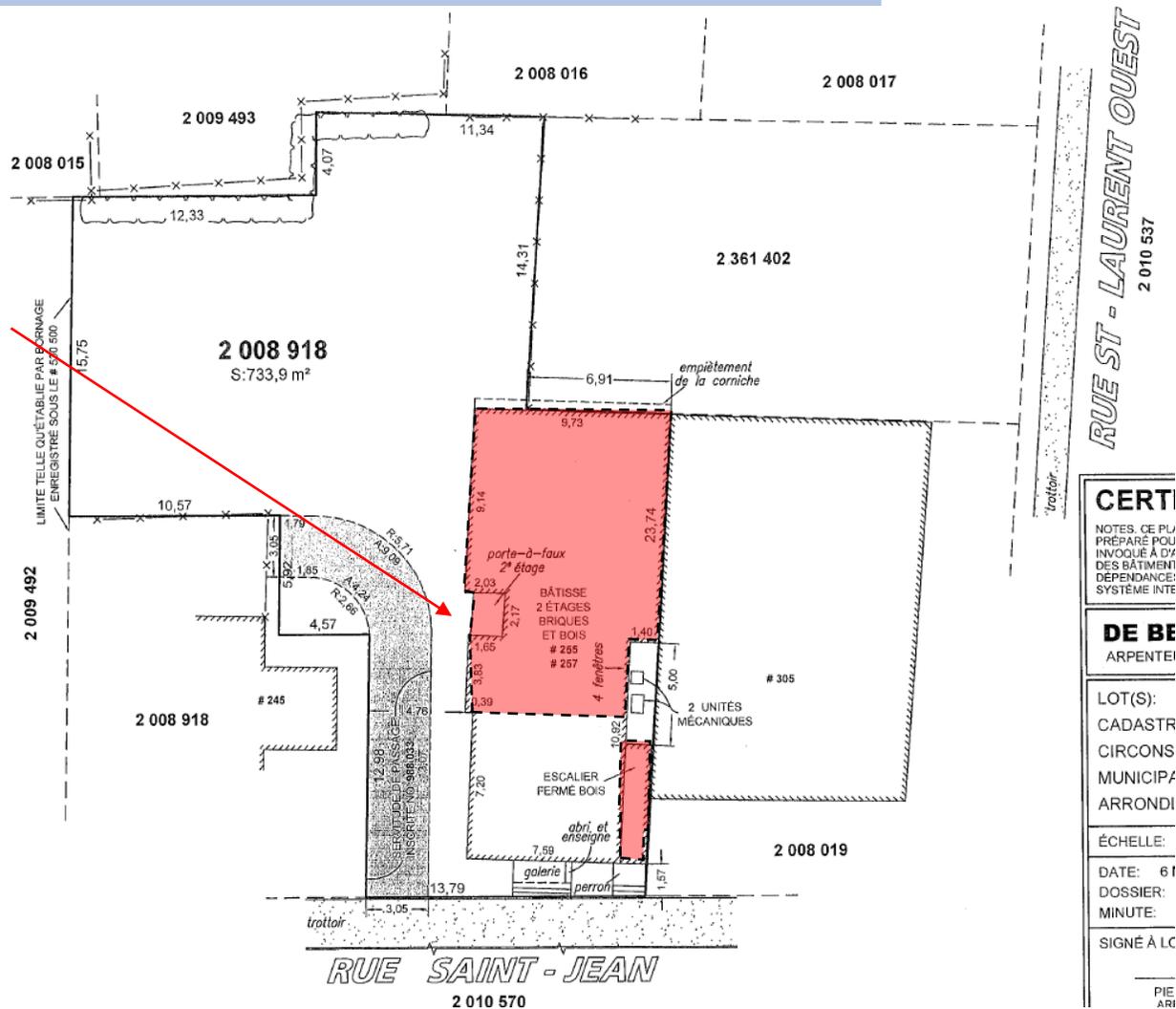
Localisation



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

Implantation

Parties du bâtiment visées par la demande d'autorisation de démolition.



CERT

NOTES. CE PLU PRÉPARÉ POUR ÊTRE INVOQUÉ À D'UN DES BÂTIMENTS DÉPENDANCE: SYSTÈME INTE

DE BE
ARPEL

LOT(S):
CADASTR
CIRCONS
MUNICIP/
ARRONDI

ÉCHELLE:
DATE: 6 I
DOSSIER:
MINUTE:

SIGNÉ À LC

PIE
ARI

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

Historique de l'immeuble selon l'étude de CB Architecte

Description

Le bâtiment présente 3 agrandissements:

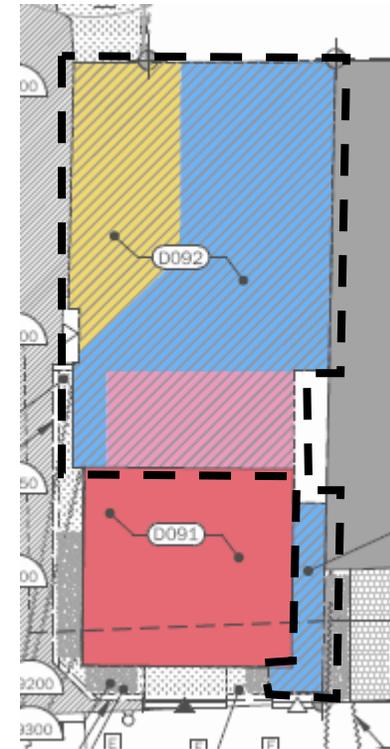
- le 1^{er} a été fait en 1894, soit peu de temps après la construction du bâtiment principal;
- le 2^e agrandissement prend la forme d'un L. La construction a eu lieu en 1980. Cet agrandissement englobe la première annexe et en augmente le gabarit.
- le 3^e agrandissement date de 2004. Un agrandissement supplémentaire de 2 étages est construit à l'arrière du bâtiment.



Localisation des agrandissements



- Bâtiment principal
1868-1892 (briques)
- Agrandissement 1
circa 1894 (bois)
- Agrandissement 2
circa 1980
- Agrandissement 3
2004



Parties du bâtiment visées par la demande d'autorisation de démolition.

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de CB Architecte

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment principal construit entre 1868 et 1892 et agrandissements construits entre 1894 et 2004.
Contribution à l'histoire locale	Le bâtiment s'inscrit dans la continuité du développement urbain déjà entamé du secteur. Il contribue à la définition de la rue dans son caractère résidentiel, mais son influence sur le développement du secteur reste faible.
Degré d'authenticité et d'intégrité	La volumétrie originale de l' agrandissement 1 n'est pas visible, puisqu'il a été entièrement assimilé à l'agrandissement suivant. Aucune caractéristique architecturale telle que le parement, la fenestration ou la toiture n'a été préservée. Les caractéristiques architecturales de l' agrandissement 2 extérieures (fenêtres, revêtement, etc.) ne sont pas observables et ont été remplacées lors de la construction de l'agrandissement 3. Le volume de l' agrandissement 3 a été apposé sur la face latérale de l'agrandissement 2, sur les deux niveaux de sorte à former une nouvelle façade au bâtiment.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le corps du bâtiment s'inscrit en tant que représentant de l'architecture vernaculaire teintée par l'architecture victorienne typique de l'époque de construction de ce dernier. Les agrandissements successifs et les altérations au bâtiment original ont soit été partiellement démolis lors de la succession de modifications ou assimilés à la dernière phase d'agrandissement. Ces portions du bâtiment ne s'inscrivent pas dans un courant architectural précis de par l'éclectisme formel et l'hétérogénéité des interventions.
Contribution à un ensemble à préserver	Le bâtiment ne représente pas un vecteur de développement marquant pour le secteur, mais a plutôt joué un rôle d'élément de consolidation d'un ensemble bâti.
Conclusion	Le corps du bâtiment d'origine représente un intérêt patrimonial certain, orientant les interventions futures vers non seulement la préservation et la restauration des éléments existants. Les agrandissements successifs situés à l'arrière de ce-dernier ne présentent aucune caractéristique historique d'intérêt.

Rapports d'expertise

État des agrandissements selon le rapport de CB Architecte

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Nous constatons notamment la démolition partielle du premier agrandissement et son assimilation presque complète lors de la construction de la seconde phase d'agrandissement. Il est également constaté que les contraintes spatiales observées sur place, notamment du point de vue structural, des dégradations, vices de conception et non-conformités observées aux revêtements extérieurs contribuent à la dépréciation de la valeur architecturale de ces portions du bâtiment.
Qualité structurale du bâtiment	Le bâtiment dans son ensemble ne présente pas de désordre majeur du point de vue structural.
État des principales composantes	Les composantes observées (portes, fenêtres) présentent certains signes de vieillissement mais sont en relativement bon état dans l'ensemble.
Détérioration observée	La membrane du toit décolle et il y a des signes d'infiltration d'eau à la jonction entre le bâtiment existant et l'agrandissement.
Conclusion	Plusieurs composantes du bâtiment présentent un état de dégradation nécessitant des interventions immédiates ou dans un avenir rapproché. Une évaluation approfondie des interventions devra être réalisée en lien avec les travaux à réaliser.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport CB Architecte

Extraits du rapport



Façade latérale en déclin de bois



Aucun détail de ventilation autour des fenêtres



Aucun détail de ventilation à la fondation
Les clous commencent à ressortir, le bois a
tendance à fendiller



À gauche de la clôture, le revêtement
de bois est directement sur la limite de
propriété (interdit puisque combustible)

Les observations laissent croire que le parement comporte des vices de conception, puisque l'écran pare-pluie du mur ne comporte aucun détail de ventilation et est scellé sur toutes ses faces. Le parement de bois présente un état relatif de dégradation prématurée.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport CB Architecte

Extraits du rapport



Présence de rides dans la membrane de couverture indiquant un début de décollement de la membrane



Début de dégranulation et présence de rides (lignes noires)



Solins métalliques rouillés,
Début de décollement de membrane à la rive



Poche d'eau dans le plafond de l'étage, causée par une infiltration au toit

Des signes d'infiltration d'eau importants ont pu être observés à la jonction entre le bâtiment d'origine et le second agrandissement

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport CB Architecte

Extraits du rapport



Finis intérieurs
Bâtiment d'origine



Finis intérieurs
Agrandissement

Les systèmes intérieurs (revêtements de plancher, muraux et de plafond) ont été retirés sur la presque totalité des cloisons intérieures. Aucune salle de bain, cuisinette ou équipement de service n'est actuellement présent dans le bâtiment.

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par CB Architecte

Coût de construction du nouvel agrandissement:

COÛTS ESTIMÉS POUR LE PROJET DE DÉMOLITION COMPLÈTE ET RECONSTRUCTION :	
Démolition (TTE)	285 000,00\$
Portions arrières et la portion latérale de l'immeuble conservé correspondant aux agrandissements successifs	
Construction (TTE)	2 302 000,00\$
Nouvel agrandissement, nouvelles fondations, réaménagement et restauration du bâtiment conservé	
Sous-total (TTE)	2 587 000,00 \$
Total (TTI)	2 974 403,25 \$

Coût pour la conservation d'une partie du bâtiment et la construction du nouvel agrandissement:

COÛTS MODIFIÉS POUR LA CONSERVATION D'UNE PARTIE DU BÂTIMENT :	
Seuls certains éléments structuraux pourraient être conservés. La conservation de ces quelques éléments structuraux ne permettrait pas de réduire le budget de construction établi plus haut puisqu'elle rendrait la mise en œuvre plus complexe et échelonnerait le chantier sur une plus longue période. Ainsi, en plus du budget de rénovation présenté pour le projet de démolition complète et reconstruction, il serait requis d'ajouter les montants suivants :	
▪ Phases successives de démolition en conservant certaines portions de structure	±25 000,00 \$
▪ Étalement temporaire des éléments conservés	±100 000,00 \$
▪ Complexification de la structure (renforcements, jonctions complexes)	±100 000,00 \$
▪ Délais de chantier +2 mois	±100 000,00 \$
Sous-total révisé (TTE)	2 912 000,00 \$
Total révisé (TTI)	3 348 072,00 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 391 400\$
Terrain : 220 200\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 750 000\$
Date de la vente: 3 mars 2018

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

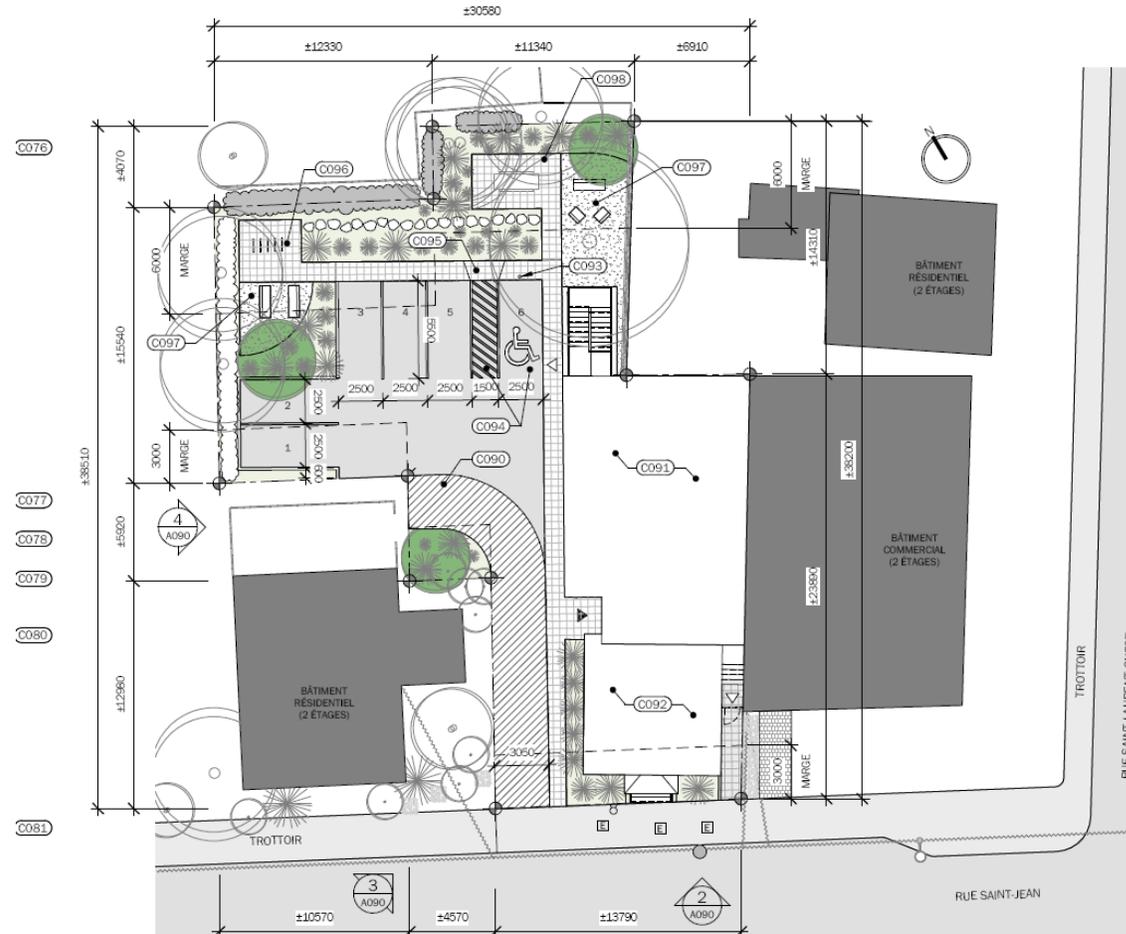
Description



Le projet consiste à démolir les agrandissements successifs du bâtiment et à reconstruire une nouvelle annexe.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	<p>Mauvais. Le corps du bâtiment d'origine est en relativement bon état, mais les agrandissements le sont moins, et nécessitent des interventions immédiates ou dans un avenir rapproché.</p>
Valeur patrimoniale	<p>Faible. Le corps du bâtiment d'origine représente un intérêt patrimonial mais les agrandissements successifs, qui font l'objet de la demande de démolition, n'ont aucune valeur patrimoniale.</p>
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<p>Faible. Construction du bâtiment principal (1868-1892), du 1^{er} agrandissement (1894), du 2^{ième} agrandissement (1980) et ensuite du 3^{ième} agrandissement (2004).</p>
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<p>Faible. Le nouvel agrandissement reprendra sensiblement la même implantation que les agrandissements existants, et le stationnement/cour arrière sera bonifié avec une croissance de végétation.</p>
Coût de restauration	3 348 072\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	<p>Faible. Afin d'atteindre les objectifs du requérant, de régler les enjeux structuraux et techniques et pour régler les enjeux de pérennité et de conformité au code de construction, pratiquement rien ne peut être conservé, à part quelques éléments structuraux.</p>
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none"> • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions 	<ul style="list-style-type: none"> • Bureaux; • Remplacement des agrandissements successifs par un agrandissement qui reprend environ la même implantation que l'existant; • Agrandissement d'une architecture moderne en arrière d'un bâtiment patrimonial à restaurer; • Stationnement réaménagé en marge arrière avec plantations et aires de repos; • 3 348 072\$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Le bâtiment est vacant.

Recommandation de la DAU

Avis

- Considérant que seule la portion originale du bâtiment, qui ne fait pas l'objet d'une demande de démolition, détient une valeur patrimoniale;
- Considérant que les agrandissements ont été bricolés dans le temps, comportent des enjeux techniques importants, et que plusieurs composantes ont atteints leur fin de vie;
- Considérant que les agrandissements ne sont pas conformes au CCQ en vigueur;
- Considérant que les coûts de rénovation sont plus élevés que les coûts de démolition/reconstruction;
- Considérant que pratiquement rien ne peut être conservé pour atteindre les objectifs du propriétaire et régler les enjeux structuraux, techniques et du CCQ.

Autoriser la démolition partielle du bâtiment principal situé au 255-257, rue Saint-Jean, 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 L'agrandissement doit se faire à l'arrière du bâtiment principal (d'origine);
 - 2.2 L'agrandissement doit mettre en valeur le bâtiment principal;
 - 2.3 La conservation du bâtiment principal doit faire partie intégrante du projet de redéveloppement;
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.
4. une garantie financière de 5 000 \$ est exigée comme condition de délivrance 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 Conseil local du patrimoine

Avis

- Considérant que seule la portion originale du bâtiment, qui ne fait pas l'objet d'une demande de démolition, détient une valeur patrimoniale;
- Considérant que les agrandissements ont été bricolés dans le temps, comportent des enjeux techniques importants, et que plusieurs composantes ont atteints leur fin de vie;
- Considérant que les agrandissements ne sont pas conformes au CCQ en vigueur;
- Considérant que les coûts de rénovation sont plus élevés que les coûts de démolition/reconstruction;
- Considérant que pratiquement rien ne peut être conservé pour atteindre les objectifs du propriétaire et régler les enjeux structuraux, techniques et du CCQ.

Autoriser la démolition partielle du bâtiment principal situé au 255-257, rue Saint-Jean, 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 L'agrandissement doit se faire à l'arrière du bâtiment principal (d'origine);
 - 2.2 L'agrandissement doit mettre en valeur le bâtiment principal;
 - 2.3 La conservation du bâtiment principal doit faire partie intégrante du projet de redéveloppement;
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.
4. une garantie financière de 5 000 \$ est exigée comme condition de délivrance 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. GAUTHIER, François et G. LECLAIR, Marie-Claude (2022). *Étude Patrimoniale*. CB Architecte. 11 pages.
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci