

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Martin de Launière, urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

15 décembre 2022

Plan de présentation

2557, 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

2557, rue Préfontaine

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

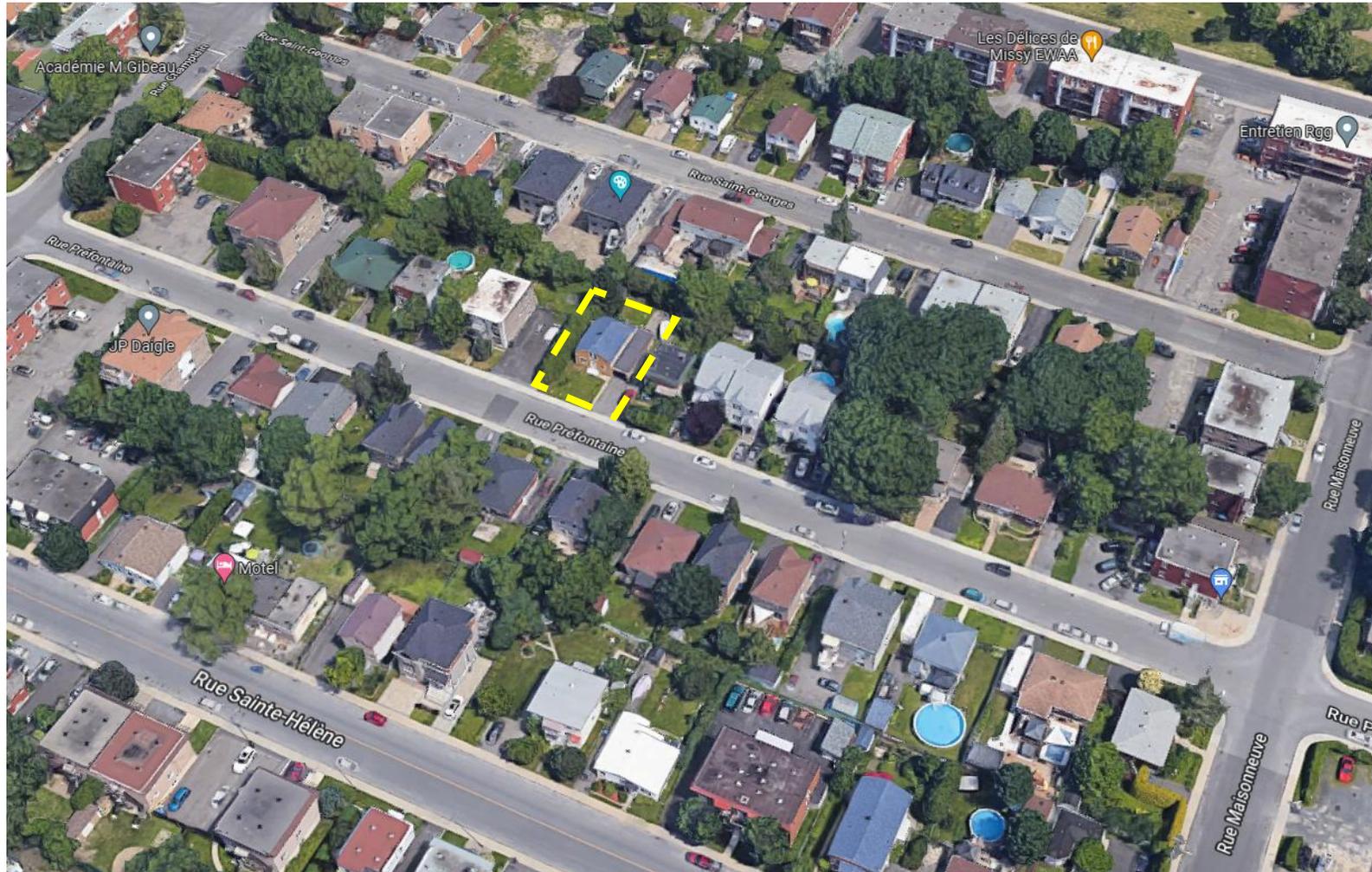
Description du bâtiment existant



Unifamiliale de structure isolée construite vers 1947.

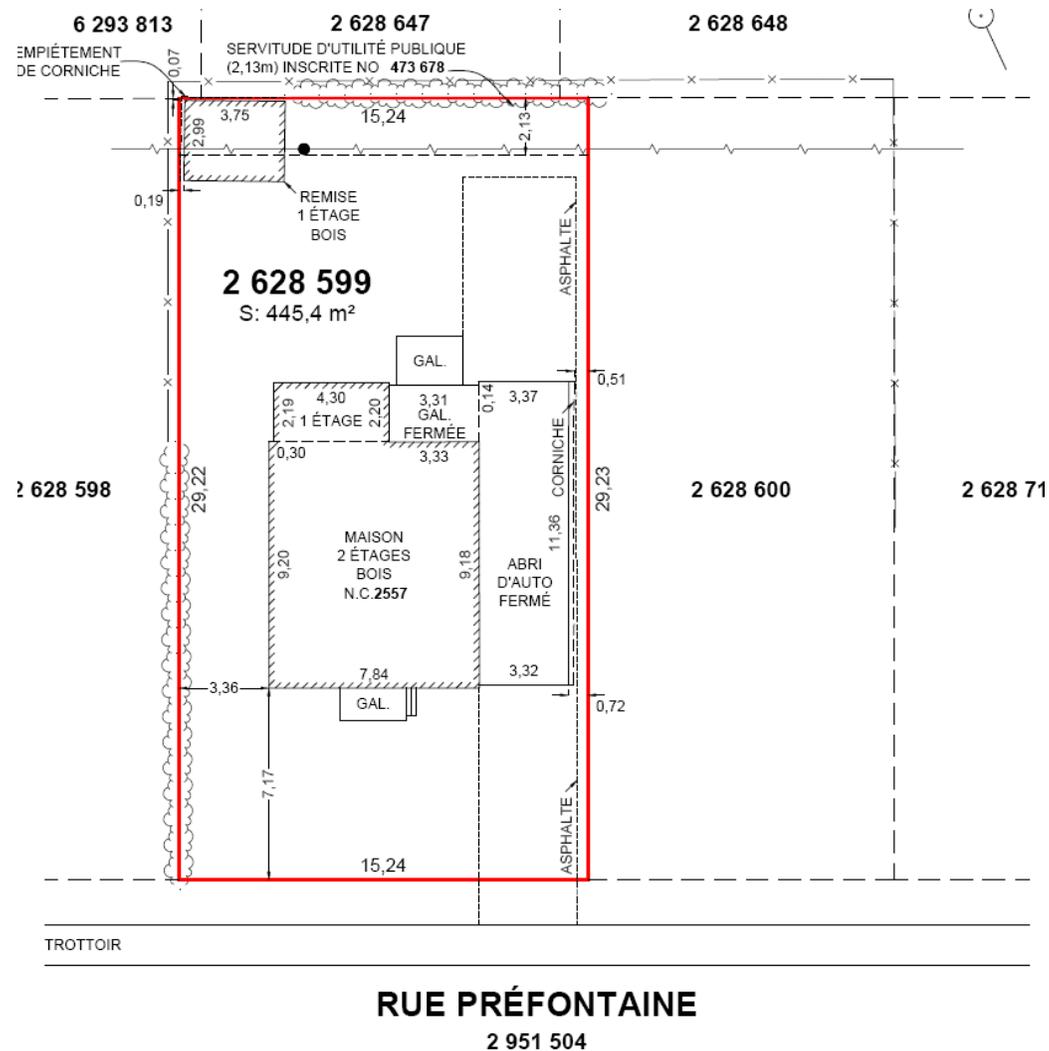
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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

- Deux volumes ont été adossés à la maison : un abri d'auto sur la façade droite et une extension de la maison comprenant une galerie sur la façade arrière;
- Résidence de plan rectangulaire d'influence vernaculaire américaine à toit à demi-croupe avec pignon en façade.

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 aurait été construit vers 1947.
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	L'historique des permis indique que certains éléments présents dès les premières années ont disparu. L'intégrité architecturale du bâtiment est donc compromise. De plus, 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.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le bâtiment compte quelques éléments d'ornementation caractéristiques de la « maison vernaculaire américaine », tels que des chambranles de portes et de fenêtres et des planches cornières de couleur blanche qui contrastent avec la couleur jaune du parement. Les 2 fenêtres situées sur le fronton de la maison constituent un rappel de la fenêtre d'entretoit généralement présente dans les maisons de ce style.
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	Plusieurs signes de déficit de résistance structurale ont été observés.
Qualité structurale du bâtiment	Les fondations sont en mauvais état. Il y a présence d'ouverture et de fissures dans le mur de fondation.
État des principales composantes	La poutre principale présente de la fissuration importante. L'humidité s'infiltré au niveau du sous-sol et les semelles sont imbibées d'eau.
Détérioration observée	Les fenêtres ont de la difficulté à être fermée à cause du tassement de la structure du sous-sol.
Conclusion	La détérioration du bâtiment est concentrée et très avancée au niveau des fondations.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport ATU Consultants

Extraits du rapport



De l'accumulation d'eau stagnante est présente au périmètre du bâtiment
Pas de drain français



Les semelles de fondation sont affaissées et le béton est écaillé

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport ATU Consultants

Extraits du rapport



Humidité s'infiltré au niveau du sous-sol et les semelles sont imbibées d'eau



Support de la poutre à l'endroit des colonnes est inadéquat

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par ATU Consultants

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 du bâtiment.

Travaux à réalisée	Coûts (\$ CAD)
Réfection des fondations <ul style="list-style-type: none">• Démolition complète des fondations• Reconstruction des fondations• Isolation des murs de fondations• Mise en place d'un drain français	230 000 \$
Poutre principale sous-sol : <ul style="list-style-type: none">• Remplacement de la poutre• Nouvelle semelle isolée• Nouvelle colonne	40 000 \$
Plancher Rez-de-chaussée : <ul style="list-style-type: none">• Nouvelle solive• Travaux de nivellement du plancher	35 000 \$
TOTAL -	305 000 \$ CAD

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

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 81 300\$
Terrain : 189 300\$

Prix de vente de la propriété

Prix: N/A
Date de la vente: N/A

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



2567, 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

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 déficiences importantes au niveau de la fondation et de la structure.
Valeur patrimoniale	Faible selon le rapport d'expertise soumis.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne selon le rapport d'expertise, le bâtiment a fait l'objet de quelques modifications sans égard à la préservation d'une composition architecturale particulière. Ces choix ont été motivés par la fonctionnalité et par les coûts, sans recherche d'une esthétique particulière. Toutes les modifications au cours des dernières années 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	Faible selon les rapports d'expertises, les déficiences majeurs se retrouvent à l'intérieur du bâtiment.
Coût de restauration totale	305 000 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible puisqu'on retrouve des problèmes majeurs au niveau de la fondation et de la structure.
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"> • 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 deux 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 les propriétaires ont signés une procuration au requérant.

Recommandation de la DAU

Avis

- 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 2557, 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.

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 2557, 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.

Références

1. ALLARD, Julie (2022), *Étude patrimoniale 2557, 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