

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Isabelle Bastien**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date 12 juillet 2022

Plan de présentation

2599, 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

2599, rue Préfontaine

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

Description du bâtiment existant



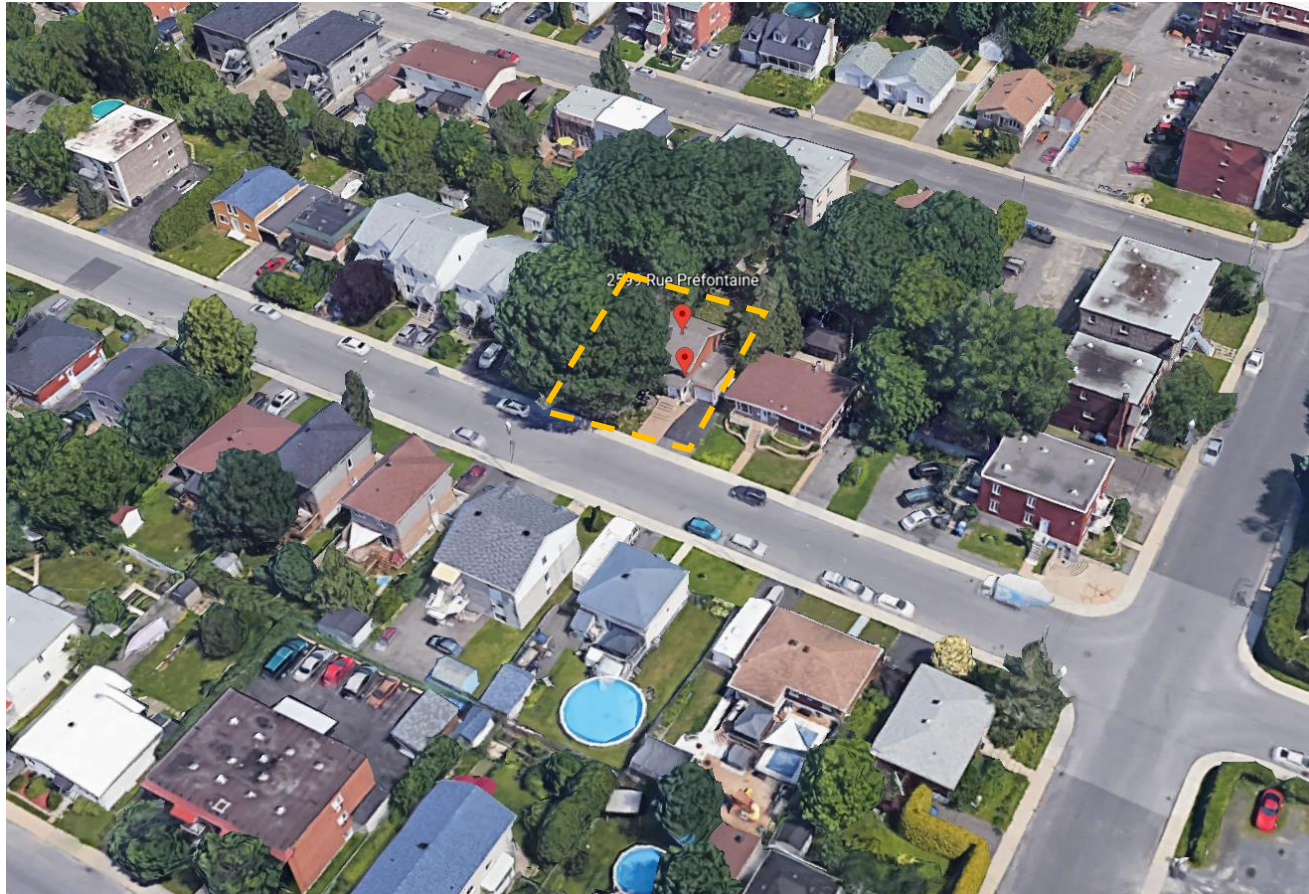
2599, rue Préfontaine, Vieux-Longueuil

Résidence unifamiliale de structure isolée construite en 1965.



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

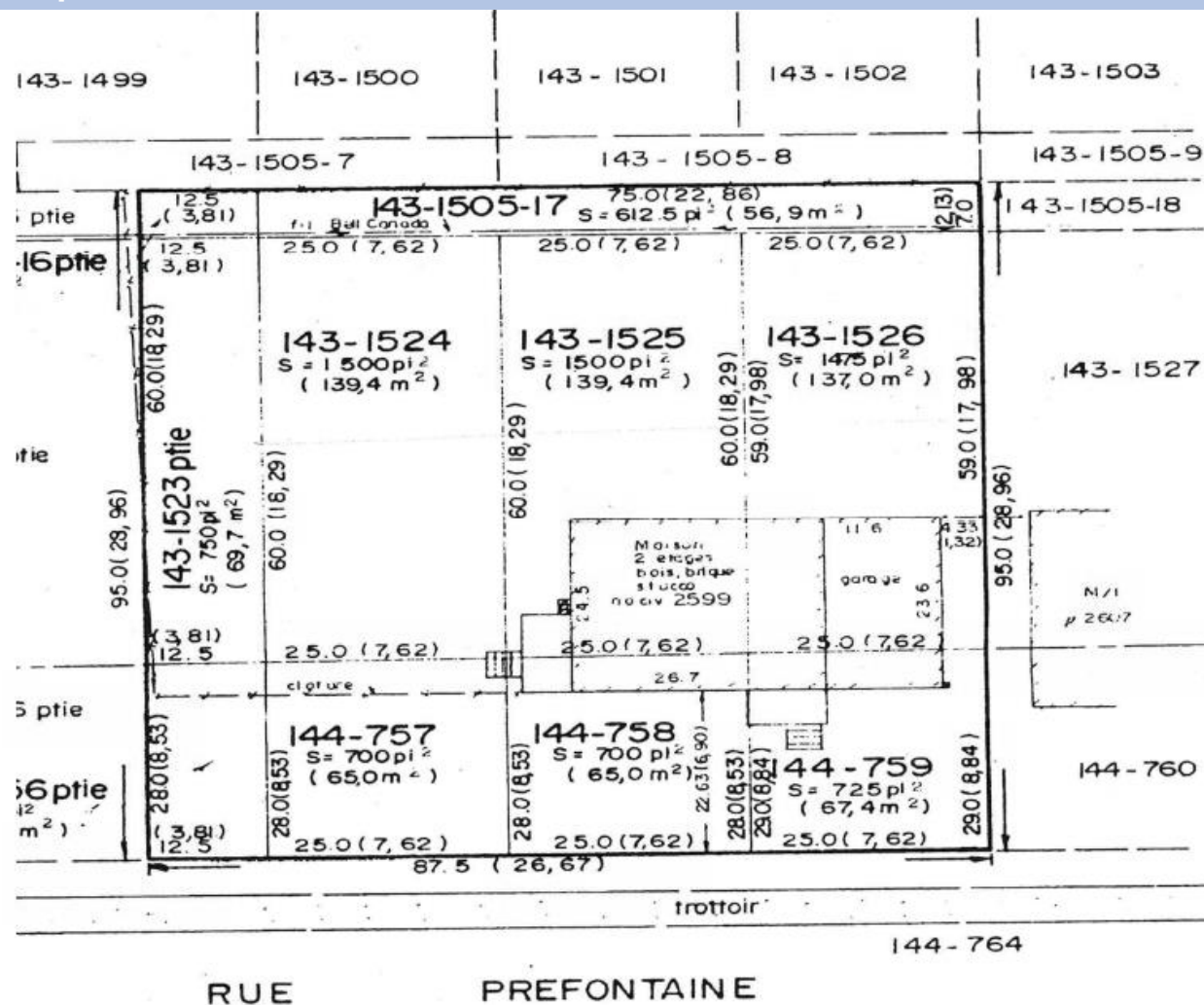
Localisation



- La résidence visée est située dans un quartier résidentiel.
- Il y a plusieurs typologies différentes sur la rue Préfontaine, mais la majorité des constructions sont des unifamiliales de structure isolée.
- Le terrain accueillant la résidence est plus vaste que la majorité des lots sur cette rue.

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

Implantation



- Lot d'origine ayant 26,67 m de frontage sur la rue Préfontaine.
- Terrain accueillant plusieurs arbres matures.
- Résidence unifamiliale de structure isolée implantée vers l'extrémité droite du terrain.
- L'habitation comporte deux étages avec un garage d'un seul niveau situé à droite de la façade principale.

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

Historique de l'immeuble

Description

- Peu d'informations disponibles sur l'historique de ce bâtiment;
- Résidence unifamiliale implantée avec recul par rapport à la rue;
- Développé sur plan rectangulaire avec un vestibule en saillie en façade principale.



Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Mme Hélène Léveillé

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1965.
Contribution à l'histoire locale	Faible. Cet immeuble est un hybride imparfait entre le cottage domestique urbain et les Split-Levels courant des années 1960.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible. Cottage domestique commun de deux étages, développé sur plan rectangulaire recouvert d'un toit en pente à deux versants dont le faîte est parallèle à la rue. Le garage et le vestibule sont des agrandissements construits respectivement dans les années 1966 et 1989, donc ils ne sont pas d'origine. Le revêtement de vinyle a remplacé un revêtement d'aluminium installé antérieurement.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le 2599, rue Préfontaine ne présente pas les caractéristiques standardisées des immeubles d'architecture vernaculaire industrielle, à cause des modifications et des agrandissements construits, mais il s'en inspire.
Contribution à un ensemble à préserver	L'immeuble ne fait pas parti d'un ensemble à préserver. Il est singulier, n'a pas de valeur exemplaire à conserver puisqu'il s'agit d'un bâtiment qui a perdu son intégrité, authenticité et qu'il est en mauvais état.
Conclusion	Aucune valeur patrimoniale. L'immeuble ne répond pas aux normes actuelles, tant réglementaire qu'esthétique, et présente des déficiences structurelles qui confirment que ce bâtiment est en fin de vie utile.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection de bâtiment Safeguard

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment est en mauvais état en raison des infiltrations d'eau.
Qualité structurale du bâtiment	Fortes infiltrations d'eau et présence de moisissures au sous-sol puisque la dalle du sous-sol est construite sous la semelle des fondations.
État des principales composantes	La toiture est plate et présente un risque plus élevé d'infiltration d'eau et de dommage en raison de la glace.
Détérioration observée	Importants dégâts causés par l'eau et la moisissure à travers la maison.
Conclusion	Le coût de restauration serait plus élevé que celui de remplacement.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection de bâtiment Safeguard

Extrait du rapport de Sunny Li – Building Inspector



L'accumulation sur le toit plat, risque élevé d'infiltration d'eau et fuites de toit.



Infiltration d'eau et moisissures au sous-sol.



Infiltration d'eau et moisissures au sous-sol.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection de bâtiment Safeguard

Extrait du rapport de Sunny Li – Building Inspector



Prévoir un budget pour la réparation intérieure, la désinfection des moisissures et la rénovation



Prévoir un budget pour la réparation intérieure, la désinfection des moisissures et la rénovation



La raison de l'infiltration du sous-sol est que la dalle du sous-sol se trouve sous la semelle de fondation. Le drain français ne peut pas garder au sec le plancher du sous-sol.

[illegible]

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

141 000 \$

Description



Plan de l'aménagement du terrain proposé



- Deux habitations trifamiliales;
- Structure jumelée;
- Le lot 1 propose des cases de stationnement en marge avant;
- Le lot 2 propose une case de stationnement en marge avant et deux cases en cour arrière;
- L'implantation du bâtiment, sur le lot 1, est reculée par rapport au bâtiment sur le lot 2;
- Servitude requise pour une case de stationnement.

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

Intégration au voisinage



Rue Préfontaine



Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Mauvais. État de détérioration avancée constatée.
Valeur patrimoniale	Aucune selon le rapport d'expertise soumis.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne. Le garage et le vestibule ne sont pas d'origine. Le revêtement extérieur a été remplacé à plusieurs reprises. Plusieurs fenêtres ne sont pas d'origine.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Haute, bâtiment vacant.
Coût de restauration totale	365 847 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible possibilité à cause des problèmes structuraux.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Construction de deux habitations trifamiliales de structure jumelée; • Deux lots de moins de 14 mètres de frontage; • 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 tel que soumis ne permet pas la conservation de plusieurs arbres matures et propose une superficie asphaltée considérable; • L'espace libre latéral n'est pas suffisant considérant la présence d'unifamiliaux isolés adjacents de plus petit gabarit; • La marge latérale gauche du lot 1 n'est pas conforme; • Valeur estimée des interventions: 1 200 000 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Bâtiment vacant

Recommandation de la DAU

Avis

- Considérant l'état de détérioration avancée de la résidence visée;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la maison unifamiliale;
- Considérant 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.
- Considérant le fait que le quartier résidentiel accueille principalement des constructions de structure isolée.

Recommandations :

1° Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 2599, rue Préfontaine, 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 mode d'implantation devra être de structure isolée;
 - 1.2.2 Les dégagements latéraux devront être plus importants;
 - 1.2.3 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;
 - 1.2.4 La volumétrie, telles la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, devra s'harmoniser à celle des bâtiments environnants;
 - 1.2.5 La proposition d'implantation devra limiter au maximum l'abattage d'arbres sains de plus de 20 cm de diamètre;
 - 1.2.6 L'aménagement du terrain devra prévoir la réduction maximale des surfaces asphaltées.
- 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 l'état de détérioration avancée de la résidence visée;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la maison unifamiliale;
- Considérant 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.
- Considérant le fait que le quartier résidentiel accueille principalement des constructions de structure isolée.

Recommandations :

- 1° Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 2599, rue Préfontaine, 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 mode d'implantation devra être de structure isolée;
 - 1.2.2 Les dégagements latéraux devront être plus importants;
 - 1.2.3 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;
 - 1.2.4 La volumétrie, telles la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, devra s'harmoniser à celle des bâtiments environnants;
 - 1.2.5 La proposition d'implantation devra limiter au maximum l'abattage d'arbres sains de plus de 20 cm de diamètre;
 - 1.2.6 L'aménagement du terrain devra prévoir la réduction maximale des surfaces asphaltées.
 - 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. LÉVEILLÉE, Hélène. (2022) *Analyse de la valeur patrimoniale*, 14 pages
2. LI, Sunny. (2022) *Rapport d'inspection de propriété*, SafeGuard Building Inspection Service, 19 pages
3. 9452-7652 QUÉBEC INC. (2022) *Soumissions*, Gestion Jaynox Inc., 1 page
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci