

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Martin de Launière, urbaniste**

**Direction de l'aménagement et de l'urbanisme**

27 octobre 2022

# Plan de présentation

53, 59, 59A, 61, rue Prévost | 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** Références

# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

53 et 59-59 A-61, rue Prévost | Vieux-Longueuil

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

Description du bâtiment existant : 53, rue Prévost



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1946.



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

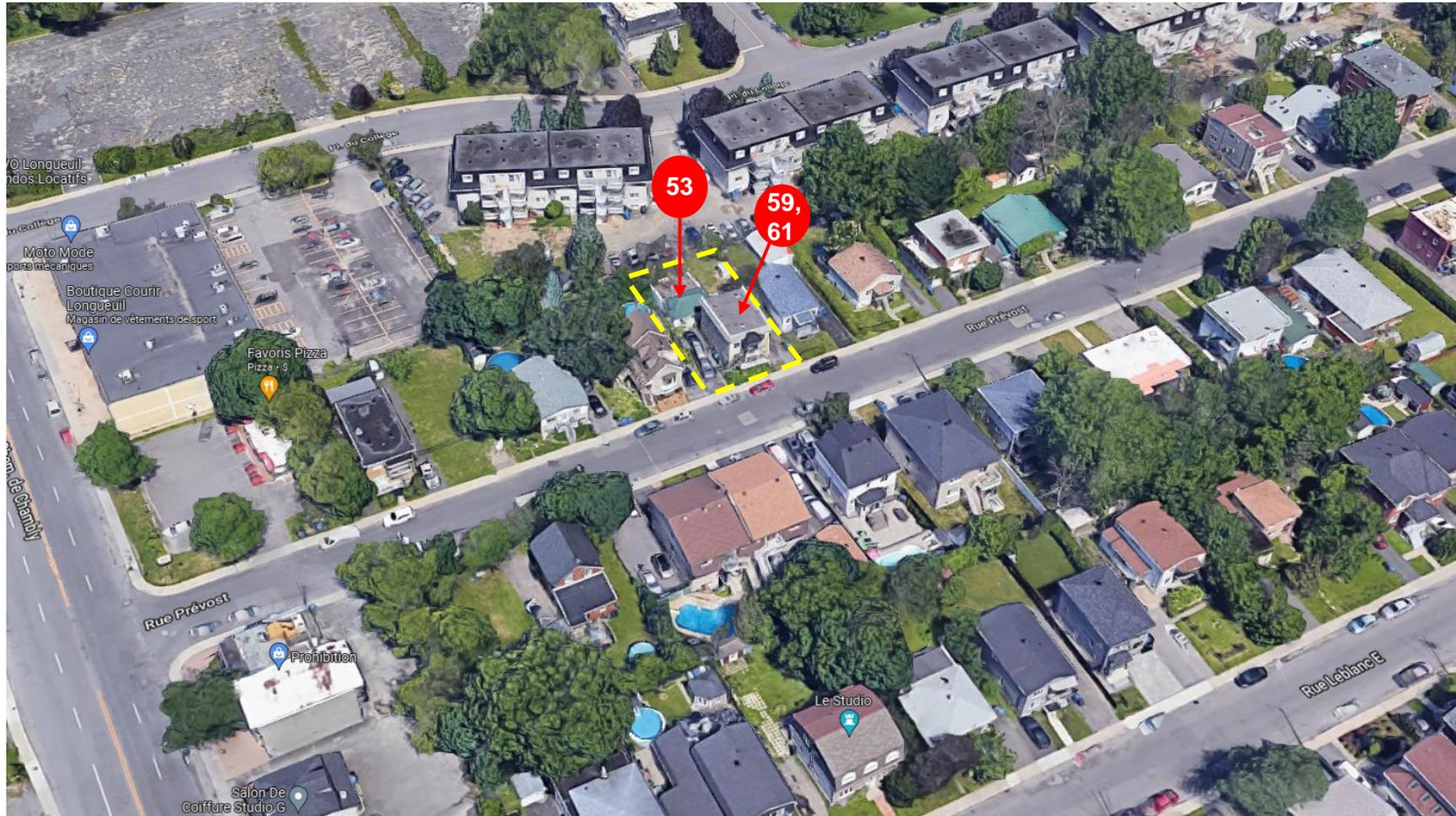
Description du bâtiment existant : 59, 59A, 61, rue Prévost



Habitation bifamiliale de structure isolée construite en 1959.

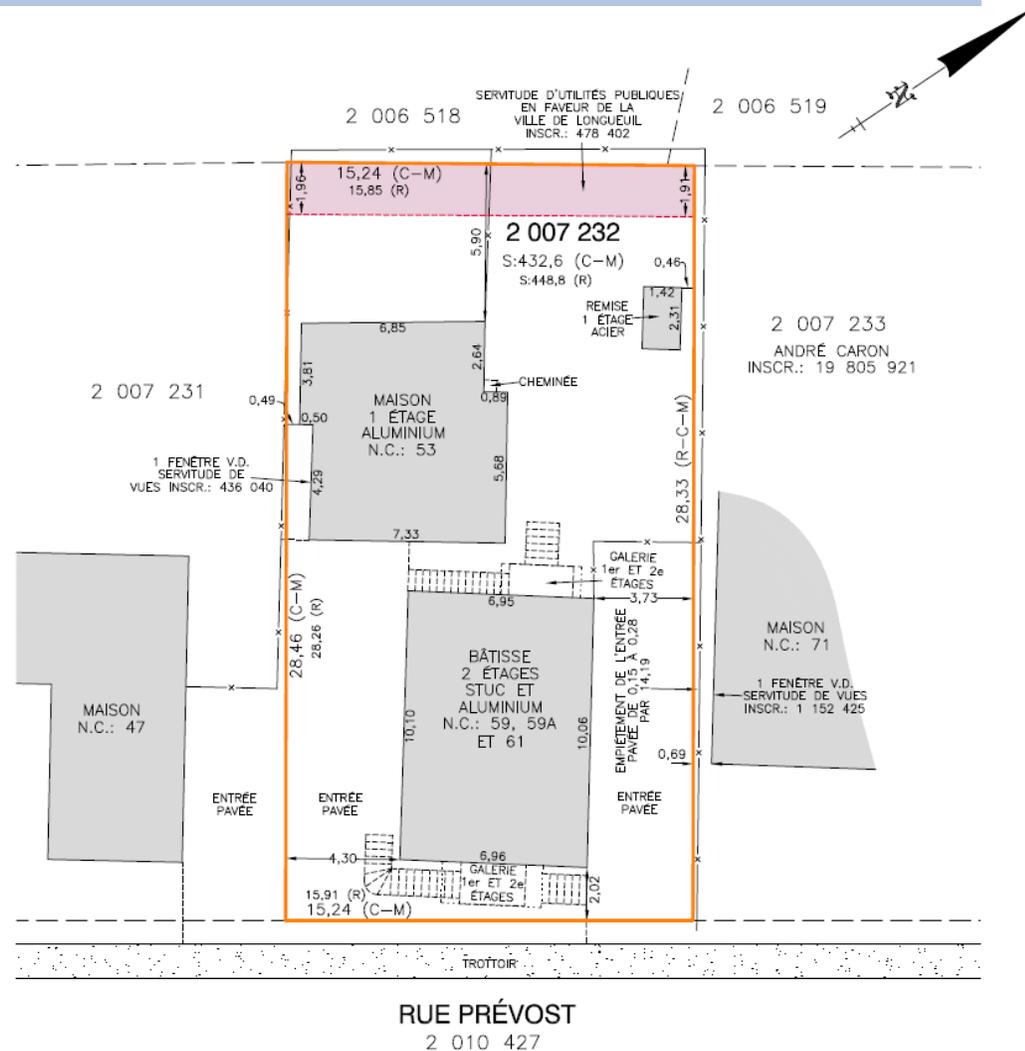
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## 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'étude d'Hélène Léveillée

## Description

- Bâtiment du 53, rue Prévost, construit dans un premier temps en 1946;
- Bâtiment du 59, 59A et 61, rue Prévost construit 13 ans plus tard, soit en 1959 juste à l'avant du 53, rue Prévost, sur le même terrain, ce qui est inhabituel, même pour l'époque;
- Cette portion de la rue était constituée d'habitations de petits gabarits, associées à une classe de propriétaires plus modestes;
- Le 53, rue Prévost est développé sur un plan rectangulaire avec un toit en pente à quatre versants sur la portion avant et en appentis pour la portion arrière. La maison a un vide sanitaire en blocs de béton et est construite artisanalement avec des matériaux de pauvre qualité. De nombreuses déficiences sont aujourd'hui observables sur le bâtiment;
- Le 59, 59A et 61, rue Prévost est développé sur un plan rectangulaire avec un toit plat. Le bâtiment semble avoir été construit en 2 phases: le rez-de-chaussée d'abord puis l'étage. À ce jour, l'intérieur du bâtiment a subi un curetage complet;
- Les 2 bâtiments sont maintenant vacants.

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

## Extraits du rapport

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	<b>Faible</b> L'histoire des immeubles étudiés raconte à travers la chaîne de titres la précarité financière des propriétaires et à travers le mode de construction les déficiences structurales de l'absence de maîtrise du métier.
Contribution à l'histoire locale	<b>Faible</b> Les immeubles étudiés sont en contradiction par leur modestie et précarité avec le dynamisme du secteur du collège de Longueuil, du premier centre d'achat et de la première piscine publique.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Moyen faible</b> Modifications irréversibles des ouvertures, des parements, des volumes pour des bâtiments en fin de vie utile.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Faible</b> Les bâtiments témoignent de typologie rétrograde à la période de construction, maison de colon et maison de type « Boom Town » sans plus d'intérêts.
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Faible</b> Il existe d'autres bâtiments de cette période à gauche et à droite de la propriété étudiée. Certains de ces immeubles, de facture modeste, ont été rénovés. Le fait d'avoir deux immeubles sur le même terrain est singulier mais pas exemplaire.
<b>Conclusion</b>	<b>Les bâtiments présentent une faible valeur patrimoniale et sont en fin de vie utile</b>

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'inspection Summum Inc.

59, 59A et 61, rue Prévost

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	La plupart des composantes sont dans un état de détérioration avancée.
Qualité structurale du bâtiment	Fondation : en bloc de béton, montre des traces d'infiltrations d'eau. Dalle de béton partielle seulement soupçonnée et fissures extérieures; Ossature de bois: poutres manquantes ou à faire vérifier, solives entaillées et dégradées à certains endroits, pourriture sur la solive de rive et ossature construite avec du bois de trop petite dimension. Les planchers sont cambrés, courbés ou affaissés.
État des principales composantes	Toit plat non inspecté (accès restreint); Balcons et escaliers extérieurs : à remplacer; Revêtements extérieurs: certaines réparations requises; Électricité et plomberie : réseaux à remplacer; Intérieur: ossature de bois et divisions uniquement restantes. Tout les murs sont à refaire et de l'humidité est présente; Portes et fenêtres: désuètes, certaines doivent être remplacées.
Détérioration observée	Voir extraits du rapport.
Conclusion	Une reconstruction complète serait nécessaire pour restaurer ce bâtiment.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summum Inc.

## Extraits du rapport



↑  
↓  
Revêtements extérieurs dégradés à certains endroits



Fissures extérieures sur la fondation



Taches d'infiltrations d'eau sur la fondation



Section du sous-sol soupçonnée de ne pas avoir de dalle de béton



État général de l'intérieur du bâtiment



Ossature de bois construite avec des matériaux de trop petites dimensions



Exemple d'élément de l'ossature dégradée

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'inspection Summum Inc.

53, rue Prévost

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Plusieurs des composantes sont dans un état mauvais.
Qualité structurale du bâtiment	Fondation : vide sanitaire, expertise pour valider si des dommages découlent des fondations de profondeur insuffisante. Cernes d'eau observés; Ossature de bois: Installations artisanales propices à occasionner des problèmes structurels (faire vérifier). Planchers cambrés, courbés ou affaissés.
État des principales composantes	Toiture : vieillissante (gondolement), à remplacer éventuellement; Portes et fenêtres : Fin de leur vie utile atteinte Revêtement extérieur : État correct, quelques corrections requises Électricité : système à remplacer; Intérieur: Cuisine et salle de bain nécessitant des corrections.
Détérioration observée	Voir extraits du rapport.
Conclusion	Des travaux importants sont requis pour remettre le bâtiment en état.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summum Inc.

## Extraits du rapport



Exemples d'éléments structuraux artisanaux



Présence de cernes d'eau dans le vide sanitaire



Gondlement de certaines sections du bardeau de toit

# Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gervais Pelletier rénovations inc.

## Coûts pour les deux propriétés

Critères	Coût
Fondations : Levage bâtiments, couler des nouvelles fondations, drains français.	180 000\$
Structure : vérifications de l'ossature de bois et corrections si nécessaires.	15 000\$
Restauration extérieure : fenestration, revêtements extérieurs d'aluminium, balcons, toiture, aménagement du terrain.	244 000\$
Restauration intérieure : électricité, plomberie, cuisines et salles de bain, stripage complet et reconstruction murs intérieurs et finitions.	470 000\$
Total	909 000\$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

\*\* Les deux bâtiments sont comptabilisés en un seul prix puisqu'ils sont sur le même terrain.

Bâtiment : 106 000\$

Terrain : 202 000\$

Prix de vente totalisant les deux propriétés

Prix: 300 000\$

Date de la vente: 2020-11-16

# Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gervais Pelletier rénovations inc.

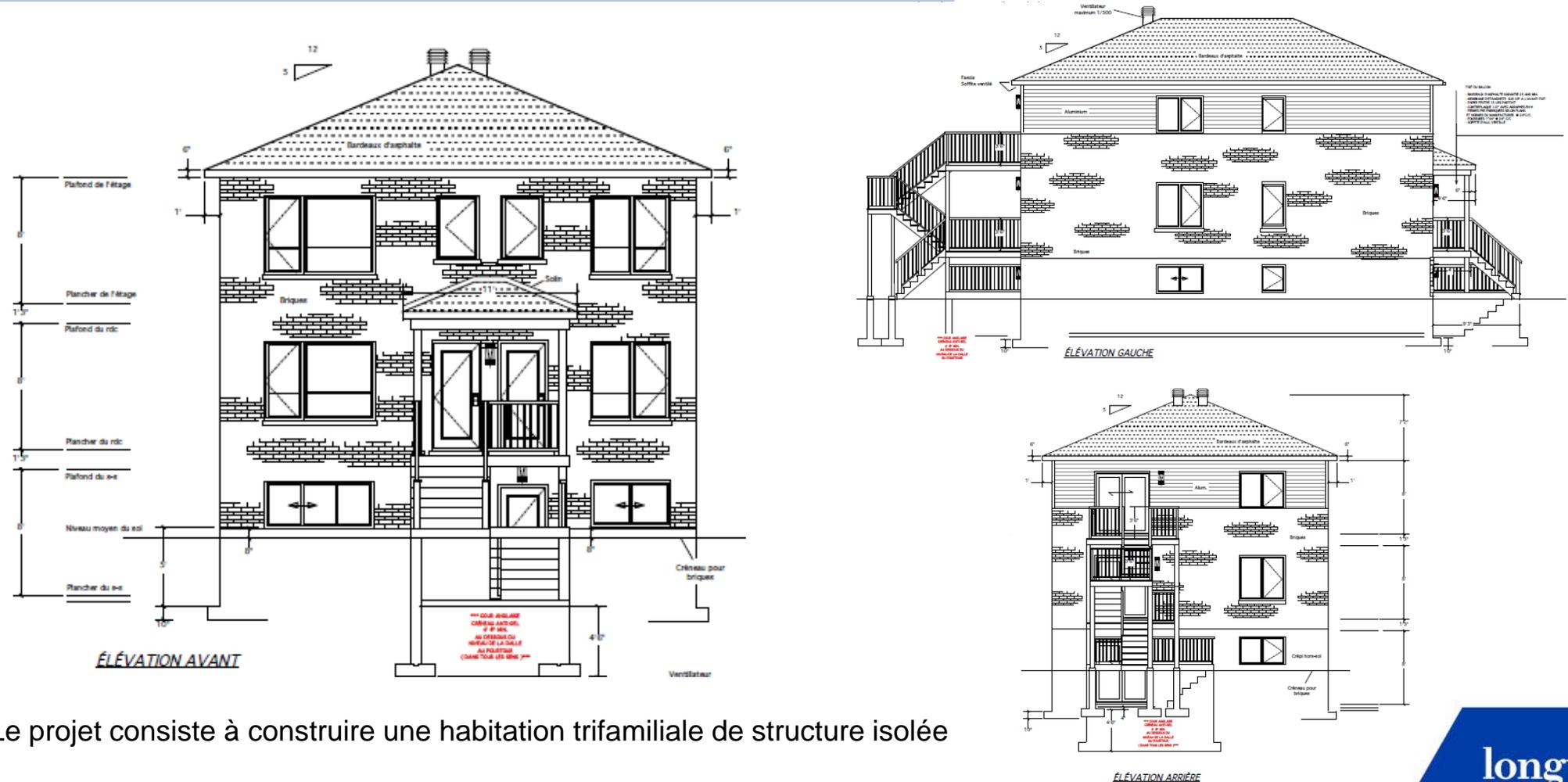
## Extraits du rapport

Type de travaux	Budget
Stripage intérieur de toutes les pièces; <ul style="list-style-type: none"> <li>· Murs et isolation</li> <li>· Électricité et plomberie</li> <li>· Sanitaires</li> <li>· Armoires</li> <li>· Plafonds et isolation</li> <li>· Fenestration</li> <li>· Céramiques et revêtements de plancher</li> <li>· Murs extérieurs</li> <li>· Toiture</li> </ul>	105 000,00 \$
Vérification de l'ossature de bois de la structure et corrections si nécessaire des trois unités.	15 000,00 \$
Réparation des fondations suite au levage de cette maison Refaire une fondation en béton coulé	150 000,00 \$
Travaux pour la pose d'un nouveau drain français et une membrane d'étanchéité sur la fondation	30 000,00 \$
Refaire une nouvelle fenestration des trois unités	65 000,00 \$
Refaire l'entrée électrique 200 ampères, la distribution et le filage des trois unités	55 000,00 \$
Refaire la plomberie des trois unités	50 000,00 \$
Refaire les armoires de cuisine et de salle de bain des trois unités	110 000,00 \$

<ul style="list-style-type: none"> <li>· Refaire l'isolation des murs et plafonds</li> <li>· Poser du gypse neuf</li> <li>· Faire les joints de plâtre</li> <li>· Repeindre</li> <li>· Revêtement de plancher, escalier</li> <li>· Plinthes et cadrages</li> <li>· Pour les trois logements</li> </ul>	120 000,00 \$
Tout refaire au sous-sol incluant; <ul style="list-style-type: none"> <li>· Isolation mur béton</li> <li>· Refaire les divisions intérieures</li> <li>· Escaliers menant à l'extérieur</li> <li>· Refaire le revêtement de sol</li> <li>· Refaire la peinture</li> </ul>	30 000,00 \$
Refaire le revêtement extérieur en aluminium des 2 bâtisses	72 000,00 \$
Refaire balcons avant et arrière	45 000,00 \$
Refaire la toiture	25 000,00 \$
Refaire les gouttières	15 000,00 \$
Budget pour aménagement du terrain <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nettoyage et enlever arbre et émondage</li> <li>- Réaménagement paysager</li> </ul>	22 000,00 \$
<b>COÛT TOTAL DES TRAVAUX AVANT TAXES</b>	<b>909 000,00 \$</b>

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

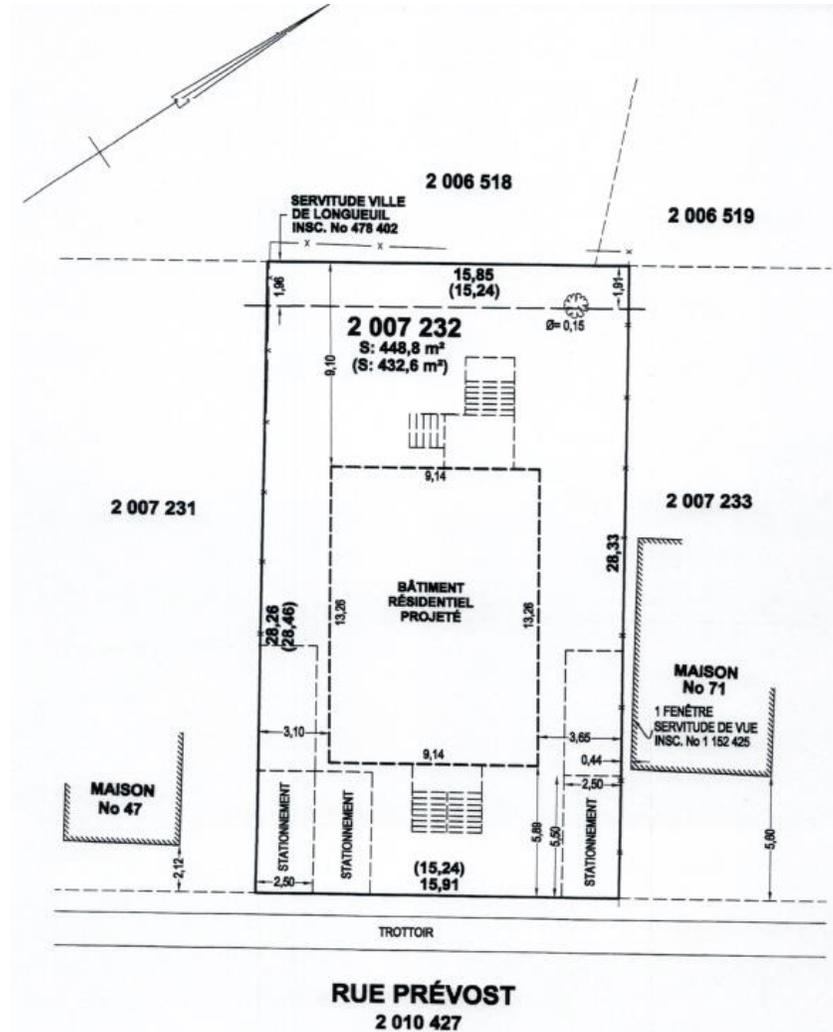
## Description



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



31



47



Futur 53



71



77

## Rue Prévost



36 à 54



60



70, 72, 74



82, 84

## Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Détérioration avancée des bâtiments, négligence au niveau des entretiens, problématique au niveau de la fondation, de la structure et présence d'insalubrité selon les rapports d'expertise.
Valeur patrimoniale	Les bâtiments ont une faible valeur patrimoniale et sont en fin de vie utile selon le rapport d'expertise patrimonial.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Selon le rapport d'expertise, les bâtiments sont de facture modeste, construits sur des blocs de béton et présentent des déficiences importantes reliées à la construction artisanale, aux matériaux de pauvre qualité et au manque d'entretien.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Élevé. Les bâtiments sont vacants, en mauvais état par un manque d'entretien au cours des dernières années et ont été récemment vandalisés.
Coût de restauration totale	± 909 000\$ pour les 2 bâtiments
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Les déficiences aux bâtiments sont majeures et requièrent une reconstruction presque complète des bâtiments. Des travaux majeurs de remplacements au niveau de la fondation de blocs de béton et des structures (solives et poutres) seraient requis.
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usage projeté sur le terrain</li> <li>• Implantation</li> <li>• Architecture</li> <li>• Aménagement du terrain</li> <li>• Valeur estimée des interventions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation trifamiliale;</li> <li>• Implantation isolée;</li> <li>• Volume, hauteur et matériaux similaires à des constructions présentes dans le secteur;</li> <li>• L'aménagement du terrain comprend 3 cases de stationnement situées en marge avant, du gazon et la plantation d'arbre tel que requis par la réglementation;</li> <li>• ± 525 000 \$.</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Les bâtiments sont vacants.

# Recommandation de la DAU

## Avis

- Considérant la détérioration avancée des bâtiments actuels;
- Considérant la faible valeur patrimoniale des bâtiments;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur des immeubles indiquée au rôle d'évaluation;
- Considérant le fait que le bâtiment proposé s'insère dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.
- Considérant que le terrain se situe à proximité du chemin de Chambly, une densification est souhaitable.

Autoriser la démolition complète des bâtiments principaux situés aux 53 et 59-59 A et 61, rue Prévost 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 doit être de structure isolée;
  - 2.2° La proposition architecturale doit présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;
  - 2.3° Le niveau du rez-de-chaussée, des étages ou du toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants.
- 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 comité consultatif d'urbanisme

## Avis

- Considérant la détérioration avancée des bâtiments actuels;
- Considérant la faible valeur patrimoniale des bâtiments;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur des immeubles indiquée au rôle d'évaluation;
- Considérant le fait que le bâtiment proposé s'insère dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.
- Considérant que le terrain se situe à proximité du chemin de Chambly, une densification est souhaitable.

Autoriser la démolition complète des bâtiments principaux situés aux 53 et 59-59 A et 61, rue Prévost 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 doit être de structure isolée;
  - 2.2° La proposition architecturale doit présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;
  - 2.3° Le niveau du rez-de-chaussée, des étages ou du toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;
  - 2.4° Le nombre de cases de stationnement devra être limité à 3 sur le site et le revêtement de ces cases doit avoir une faible empreinte environnementale.
- 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. LÉVEILLÉE, Hélène (2022) *Analyse de la valeur patrimoniale*, IR, 21 pages.
2. PELLETIER, Gervais (2022) *Évaluation des rénovations / Propriété sise au 53, 59 et 61 rue Prévost à Longueuil (triplex)*, Gervais Pelletier rénovations inc., 3 pages.
3. POULIN, Richard (2022) *Rapport d'inspection domiciliaire*, Inspection Summum Inc., 98 pages.
4. VILLE DE LONGUEUIL, *Évaluation municipale 2022-2023-2024*

**Merci**