COMITÉ DE DÉMOLITION

Par Marc-André Harel

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

30 août 2022



Plan de présentation

556, rue Empire

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

5 Critères d'évaluation de la demande

2 Rapports d'expertise

6 Recommandation de la DAU

Coûts de restauration

Recommandation du CCU

Programme de réutilisation du sol dégagé

8 Références



556, rue Empire

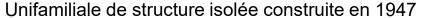


Description du bâtiment existant



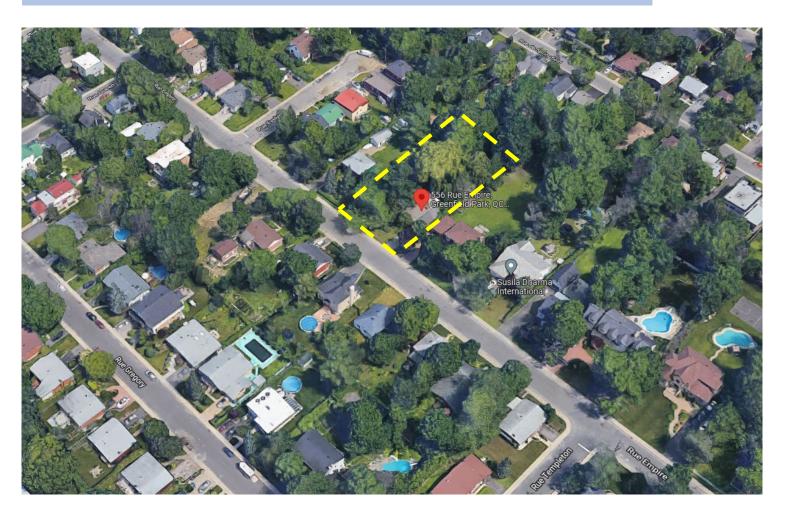






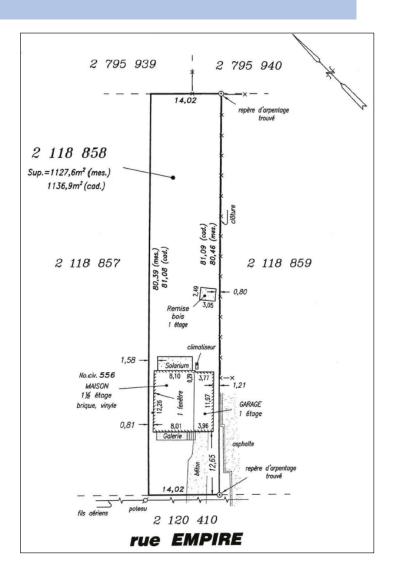


Localisation





Implantation





Historique de l'immeuble basé sur l'étude de Luce Lafontaine, architecte

Description

- Ses façades sont revêtues de briques blanches à appareillage en panneresse, ainsi que de crépi en soubassement.
- L'immeuble est implanté en retrait de la rue et est enveloppé d'un abondant couvert végétal comprenant plusieurs arbres matures, dont un imposant saule pleureur.



55. Vue de la propriété et de son important couvert végétal depuis la rue, 2022 (LuceLafontaineArchitectes)



59. Vue de la façade arrière et de l'imposant saule pleureur, 2022 (LuceLafontaineArchitectes)



Rapports d'expertise
Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Luce Lafontaine, architecte

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible Le bâtiment est construit en 1947 par un bagagiste du nom de William Henry Millington.
Contribution à l'histoire locale	Faible La résidence n'est pas le témoin direct d'évènements ou de personnages historiques notoires. Le secteur résidentiel immédiat s'est développé au même moment que la construction du 556, Empire, nous pouvons conclure à une influence moyenne sur le développement du territoire.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyen L'intégrité conceptuelle, architecturale ou constructive du bâtiment est altéré. Il a été affecté par les travaux entrepris durant les années 1960-1970 (nouvelle fondation, agrandissement, changement du revêtement extérieur, remplacement des portes et fenêtres).
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen La maison arbore les principes constructifs et stylistiques du Mouvement moderne qui s'impose au lendemain de la Seconde Guerre mondiale.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le vaste terrain végétalisé qu'occupe la maison constitue un microcosme remarquable en milieu suburbain. La situation paysagère particulière de la propriété confère au lieu une valeur écologique urbaine exceptionnelle.
Conclusion	La propriété possède une valeur patrimoniale moyenne, principalement associée à ses intérêts documentaire et paysager, ainsi qu'à sa continuité d'usage.



État du bâtiment selon le rapport de Infraspec Inspection de bâtiment

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Moyen Présence de moisissures dans la chambre des maîtres et dans la salle familiale au sous-sol.
Qualité structurale du bâtiment	Faible La fondation de blocs mal imperméabilisée et avec fissures importantes. La fondation est à refaire au complet.
État des principales composantes	 Faible Une section du toit est affaissée; La dalle de béton du garage est très abîmé; Les conduites d'eau ont été installés de façon artisanale, elles devront être refaites par un professionnel; Les installations électriques sont inadéquates et non sécuritaires; Chauffage à l'huile non fonctionnel; Présence d'amiante.
Détérioration observée	Moyen La verrière est complètement pourrie et n'a pas de fondation. Il y a de l'écoulement d'eau sur le mur de fondation du sous-sol.
Conclusion	Les principaux dommages se trouvent au niveau des fondations. La fondation de blocs de béton est brisé et il y a présence d'eau sur les murs.



État du bâtiment selon le rapport de Infraspec Inspection de bâtiment

Extraits du rapport



La verrière est complètement pourrie, elle n'a aucune base ni fondation. Elle doit être refaite au complet.



Fondation de blocs brisée. La fondation est à refaire au complet.



Écoulement d'eau sur la fondation de blocs de béton. Aucune protection sur la fondation.



Infiltration d'eau au sous-sol et présence de moisissures



État du bâtiment selon le rapport de Infraspec Inspection de bâtiment

Extraits du rapport



L'inspecteur à découvert une fissure importante.



La dalle de béton du garage est très abîmée. Inspection supplémentaire requise pour déterminer la cause.



Les blocs de béton ont été remplis avec de la vermiculite pouvant contenir de l'amiante. L'isolant a pris l'humidité et est impossible à retirer.



État du bâtiment selon le rapport de Infraspec Inspection de bâtiment

Extraits du rapport



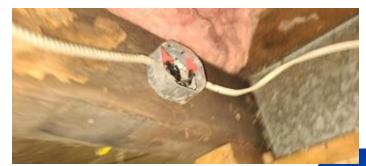
Des traces de moisissure ont été découvertes dans la chambre des maîtres. Un détecteur d'humidité a été utilisé pour confirmer la présence d'humidité.



Une installation artisanale a été observée, risque de fuites.









Installations électriques inadéquates et dangereuses.

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Constructions et Rénovations SP et Fils inc.

Critères	Coût	
Démolition	68 600 \$ (travaux préparatoires, abattage d'arbres) 22 300 \$ (démolition du mur de fondation et de la dalle de béton du garage)	
Fondation	27 100 \$ (coffrage nouveaux murs de fondation)	
Structure	37 700 \$ (toiture) 12 800 \$ (menuiserie)	
Restauration extérieure	82 600 \$ (portes et fenêtres, gouttières, terrassement)	
Restauration intérieure	82 100 \$ (travaux de finitions, pose de joints, planchers, comptoirs) 12 700 \$ (isolation des murs de fondation, des murs et de l'entre-toit) 21 600 \$ (système de chauffage) 26 600 \$ (électricité) 30 200 \$ (plomberie)	
Total	536 623 \$ (taxes incluses)	

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

143 600 \$ (bâtiment) 266 100 \$ (terrain)

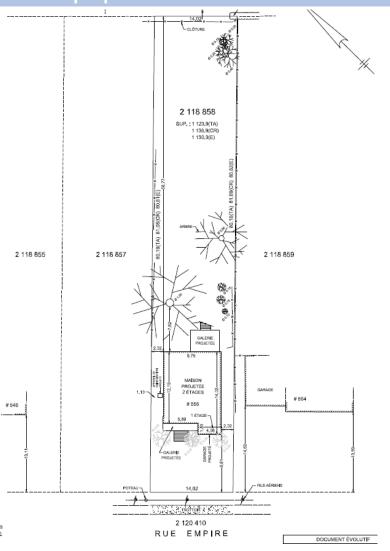


Description





Plan de l'aménagement du terrain proposé





Intégration au voisinage









552 bâtiment à construire

Futur 556

564 572

Rue Empire



555





567



573

Autres bâtiments typiques de Greenfield Park et présents sur la rue Empire







549

Rue Empire







longueuil

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Moyen
Valeur patrimoniale	Faible
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Fort Le bâtiment est vacant et manque d'entretien.
Coût de restauration totale	+/- 536 000 \$.
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible C'est 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 	 À modifier: Habitation unifamiliale de structure isolée similaire a ce qui est présent sur cette rue; La marge avant devrait être alignée avec celle des voisins; Volume, hauteur du bâtiment, hauteur du rez-de-chaussée, prédominance du garage et matériaux ne s'harmonisent pas aux constructions d'origine sur cette rue; La valeur estimée du nouveau bâtiment est de +/- 528 000 + txs.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	N/A Le bâtiment est vacant. longueuil

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 le programme de réutilisation du sol proposé qui ne s'intègre pas adéquatement au voisinage;

Recommandations:

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 556, rue Empire, dans l'arrondissement de Greenfield Park 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 Le bâtiment doit privilégier une continuité de la marge avant à celle des bâtiments voisins;
 - 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 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;
 - 2.4 Le niveau du rez-de-chaussée, d'un étage ou d'un toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;
 - 2.5 Le garage doit être traité en retrait ou de manière discrète dans l'ensemble. Son importance ne doit pas tendre à dominer la proposition architecturale;
 - 2.6 Les arbres présents en marge arrière doivent être adéquatement protégés durant les travaux et conservés par la suite;
 - 2.7 Les matériaux de revêtement proposés, tant au niveau du nombre, du type, du format, de leur finition ou de leur couleur, doivent créer un ensemble cohérent avec les bâtiments environnants. La proposition devra éviter les contrastes avec les bâtiments environnants;
 - 2.8 Les matériaux de revêtement proposés doivent contribuer à créer un effet d'authenticité au bâtiment;
- 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 lequel 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° 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.



Recommandation du CCU

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 le programme de réutilisation du sol proposé qui ne s'intègre pas adéquatement au voisinage;

Recommandations:

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 556, rue Empire, dans l'arrondissement de Greenfield Park 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 Le bâtiment doit privilégier une continuité de la marge avant à celle des bâtiments voisins;
 - 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 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;
 - 2.4 Le niveau du rez-de-chaussée, d'un étage ou d'un toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;
 - 2.5 Le garage doit être traité en retrait ou de manière discrète dans l'ensemble. Son importance ne doit pas tendre à dominer la proposition architecturale;
 - 2.6 Les matériaux de revêtement proposés, tant au niveau du nombre, du type, du format, de leur finition ou de leur couleur, doivent créer un ensemble cohérent avec les bâtiments environnants. La proposition devra éviter les contrastes avec les bâtiments environnants;
 - 2.7 Les matériaux de revêtement proposés doivent contribuer à créer un effet d'authenticité au bâtiment;
- 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 lequel 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° 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. FONTAINE, Luce (2022), Étude patrimoniale du 556, rue Empire, Luce Lafontaine Architectes, 71 pages.
- 2. POISSON, Stéphane (2022), Soumission, Construction et Rénovations SP et Fils inc., 3 pages.
- 3. TINKLER, Éric (2022), Rapport d'inspection Pré-Achat, Infraspec, 38 pages
- 4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024



Merci

