

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Naomi Lane**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 8 mai 2023

Plan de présentation

1098-1106, chemin du Coteau-Rouge | 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

1098-1106, chemin du Coteau-Rouge | Vieux-Longueuil

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

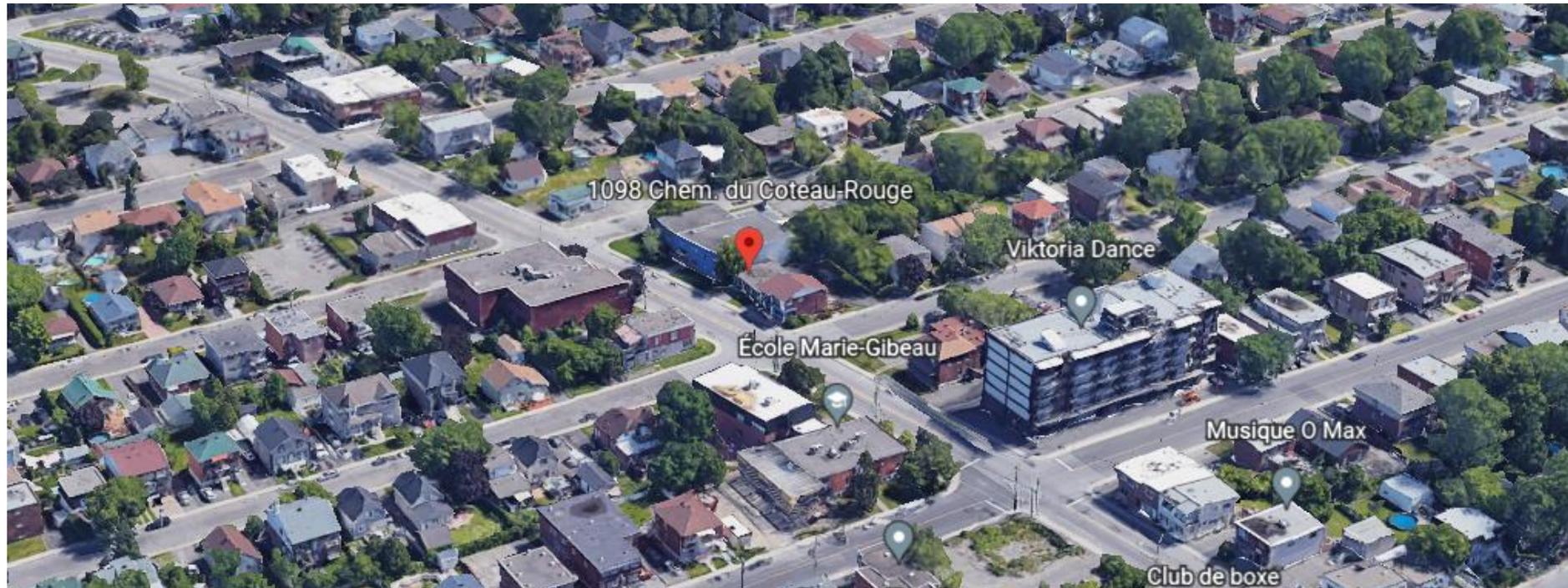
Description du bâtiment existant



Bâtiment mixte de structure jumelée. La partie du bâtiment sur deux étages a été construite en 1920 et la partie du bâtiment sur 1 étage a été construite en 1980.

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

Localisation



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

Historique de l'immeuble selon l'étude d'Hélène Léveillée

Description

- Plan en polygone régulier, d'un volume d'un et deux étages, recouvert d'un toit plat pour une part et d'un toit en pente à deux versants d'autre part;
- Plusieurs commerces se sont succédé depuis 1980;
- Le bâtiment a complètement été remodelé en 1980 puisque la brique d'argile est uniforme pour les portions d'un et deux étages. Cette brique d'argile n'était pas fabriquée en 1920.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2012



2016



2019



2021

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible Le bâtiment sur deux étages a été possiblement construit en 1920 et le bâtiment sur 1 étage a été construit en 1980. L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou un évènement singulier.
Contribution à l'histoire locale	Faible L'immeuble ne fait pas référence à une période singulière de l'histoire de Ville Jacques-Cartier.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible L'intégrité de l'immeuble a été compromise par la construction précaire et le manque d'entretien.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible L'immeuble ne fait référence à aucun courant architectural.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible L'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble d'intérêt architectural à conserver et n'a pas de valeur patrimoniale à préserver.
Conclusion	L'immeuble du 1098 à 1106, chemin du Coteau-Rouge (boulevard Sainte-Foy) ne présente pas d'intérêt architectural à conserver et pas de valeur patrimoniale à préserver.

Rapports d'expertise

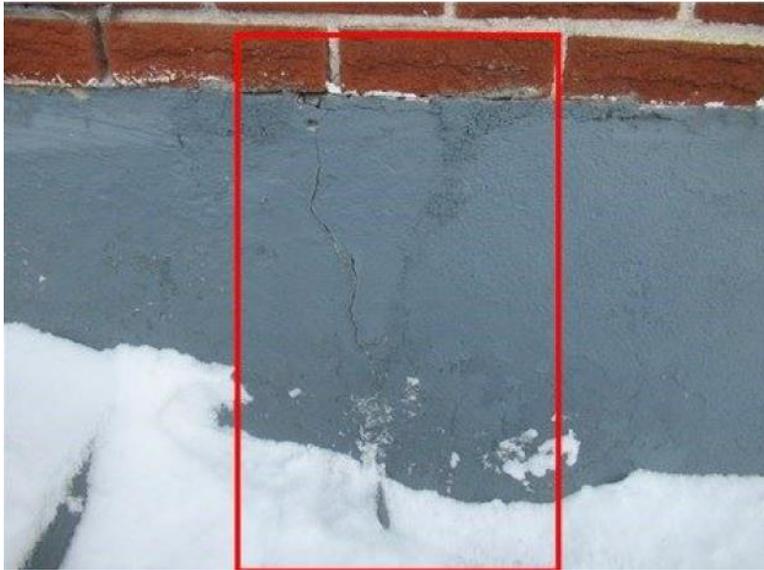
État du bâtiment selon le rapport d'Inspection sur mesure et Gestion Robla

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment a subi plusieurs modifications et agrandissements dans le temps et les éléments structuraux sont le reflet de ces ajouts. Des travaux majeurs doivent être effectués sur le bâtiment, notamment, concernant la fondation, les indices de mouvement, la charpente et la structure, le vide sanitaire, le revêtements extérieurs, les traces d'infiltration d'eau, l'électricité, la plomberie, la moisissure et les matériaux internes.
Qualité structurale du bâtiment	Selon le rapport de Gestion Robla la structure du bâtiment est globalement en bon état même si elle impose des limitations. Présence de pourriture sur certains éléments structuraux dans le vide sanitaire et de fissures sur les murs de fondation.
État des principales composantes	Fondation: Effritement de la fondation, présence de fissures et d'efflorescence. Toiture et balcons extérieurs : Déformation et dégradation. Les deux sont à remplacer. Extérieur: Déclin d'aluminium bosselé, décoloration sur le mur de brique, présence de fissure et de bombement dans la maçonnerie. Intérieur: Les murs coupe-feu sont à refaire, présence d'excrément de vermine, plusieurs appareils de plomberie sont endommagés, panneau électrique à relocaliser et réparer, présence de cernes d'eau.
Détérioration observée	Toiture, certains éléments structuraux, plomberie, revêtement extérieur, fondation.
Conclusion	Selon l'ingénieur, l'état structural est adéquat.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection sur mesure et Gestion Robla

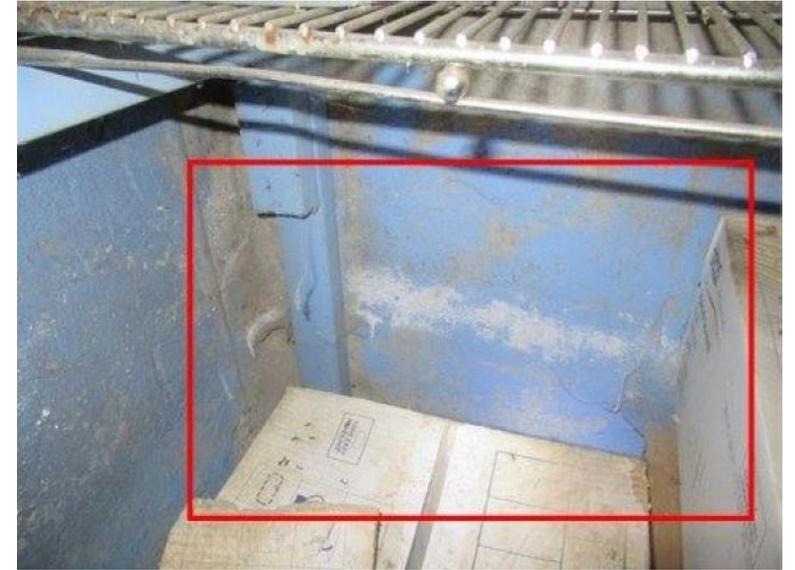
Extraits du rapport



Fissure



Effritement de la fondation



Efflorescence

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection sur mesure et Gestion Robla

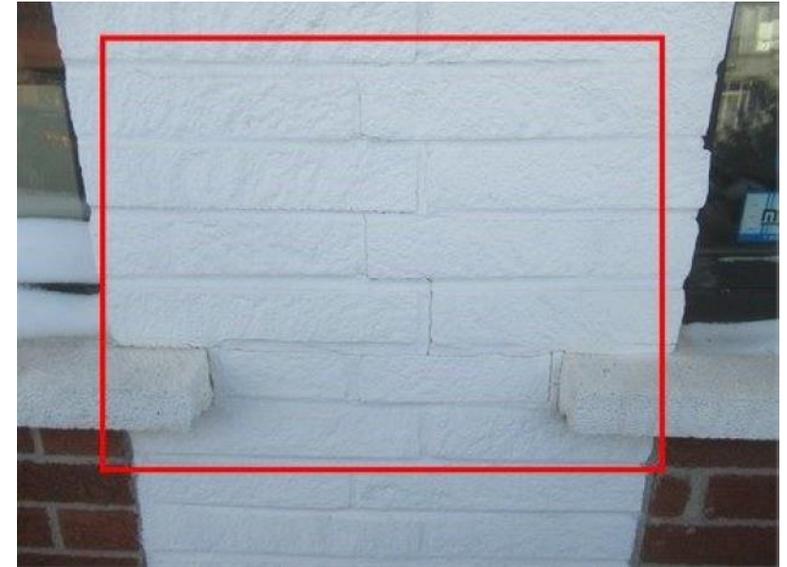
Extraits du rapport



Présence de pourriture dans le vide sanitaire



Décoloration de la maçonnerie



Fissure dans la maçonnerie

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection sur mesure et Gestion Robla

Extraits du rapport



Présence de moisissure



Cerne d'eau



Présence d'excrément de vermine

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Habitations Raymond Guay et associés inc.

Critères	Coût
Démolition	
Fondation : Refaire la dalle de béton	
Structure	
Restauration extérieure : Remplacement du toit et bardeau, revêtement extérieur, portes et fenêtres	
Restauration intérieure : Refaire le sous-sol, le rez-de-chaussée et l'étage, la plomberie	
Total	+/- 668 000\$

Voir tableau à la prochaine diapositive

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 166 100 \$
Terrain : 247 400 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 525 000 \$
Date de la vente: 2021-02-17

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Habitations Raymond Guay et associés inc.

5050	Matériaux - Béton	3 000,00 \$	5270	S/T - Vitrierie et Miroirs	800,00 \$	5430	S/T - Pose Couvre-plancher	7 500,00 \$
5055	Matériaux - Pierre concassée	800,00 \$	5280	Matériaux - Foyers	- \$	5435	S/T - Pose Céramique	12 000,00 \$
5060	Matériaux - Charpente	28 000,00 \$	5290	Matériaux - Fournitures, clous et vis	1 500,00 \$	5440	S/T - Pose Bois-Franc et Flottant	- \$
5061	Matériaux - Acier	3 500,00 \$	5295	Matériaux - Divers	1 500,00 \$	5445	S/T - Sablage & teinture	- \$
	S/T - Armature	- \$	5300	S/T - Excavation	14 000,00 \$	5450	S/T - Entretien Ménager	3 000,00 \$
5070	Matériaux - Fermes de toit	18 000,00 \$	5305	S/T - Arpenteur	- \$	5465	S/T - Soudure	- \$
5075	Matériaux - Poutrelles	- \$	5310	S/T - Coffrage	- \$	5495	S/T - Divers	4 500,00 \$
5076	Matériaux - Murs Préfabriqués	- \$		S/T - Goudron	500,00 \$		S/T - Architecte paysager	- \$
5080	Matériaux - Portes et Fenêtres	30 000,00 \$		S/T - Sciage de béton	4 200,00 \$		S/T - Pieux Vissés	- \$
	Matériaux - Poignées	1 350,00 \$	5315	S/T - Montage de Charpente	25 000,00 \$		S/T - Terrassement	10 000,00 \$
5085	Matériaux - Portes de Garage	2 800,00 \$		S/T - Installation P&F	- \$		S/T - Sciage de béton	- \$
5100	Matériaux - Gypse	7 000,00 \$		S/T - Démolition	12 000,00 \$		S/T - Asphalte	14 500,00 \$
5140	Matériaux - Boiseries	20 000,00 \$	5320	S/T - Isolation	12 500,00 \$		S/T - Clôture	- \$
5145	Matériaux - Bois-Francis	- \$	5325	S/T - Couvreur	4 500,00 \$		S/T - Serrurier	450,00 \$
5150	Matériaux - Couvre-Planchers	9 000,00 \$		S/T - Couvreur (Membrane toit plat)	15 000,00 \$		S/T - Bacs semi-enfouis	- \$
5165	Matériaux - Escaliers et Rampes	6 800,00 \$	5330	S/T - Électricité et Chauffage	40 000,00 \$		S/T - Bordure béton	- \$
5170	Matériaux - Bardeaux d'asphalte	3 500,00 \$	5335	S/T - Plomberie	52 000,00 \$		S/T - Poteaux électriques	- \$
5175	Matériaux - Finition Extérieure	- \$	5340	S/T - Pose Gypse	14 000,00 \$	5505	Garantie des maisons neuves (projet)	- \$
5190	Matériaux - Briques et Pierres	- \$	5345	S/T - Tireurs de joints	25 000,00 \$	5510	Intérêts sur hypothèques	8 500,00 \$
5250	Matériaux - Armoires	45 000,00 \$	5350	S/T - Plomberie au Gaz	- \$	5515	Hydro-Québec et Gaz Propane Club	4 500,00 \$
5260	Matériaux - Céramique	7 500,00 \$	5355	S/T - Aluminium (Revêtement)	35 000,00 \$	5520	Notaires (projet)	- \$
5265	Matériaux - Luminaires et Fixtures	7 000,00 \$		S/T - Balcons fibre et rampes	19 500,00 \$	5525	Taxes foncières et scolaires (projet)	- \$
	Matériaux - Adresse	900,00 \$	5360	S/T - Briqueteur et Agrégat	- \$	5530	Permis de construction (projet)	3 000,00 \$
			5365	S/T - Finisseurs de Ciment	3 000,00 \$	5545	Ramassage des Ordures	4 000,00 \$
				S/T - Chape de béton	- \$	5550	Location d'équipements	1 500,00 \$
			5366	S/T - Crépis	4 500,00 \$		Location génératrice	- \$
5730	Assurances Chantiers / Camion	6 500,00 \$	5370	S/T - Pompes à Béton	1 800,00 \$		Toilette de chantier	- \$
	Assurances Responsabilité	1 500,00 \$	5385	S/T - Pose de Gouttières	2 400,00 \$		Roulotte de Chantier	- \$
5819	Transport	1 500,00 \$	5395	S/T - Peintres	16 000,00 \$	5565	Dessinateurs de Plans	6 500,00 \$
5860	Honoraires professionnels	- \$	5400	S/T - Finition Intérieure	6 000,00 \$	5575	S/T - Ingénieur civil	- \$
			5405	S/T - Pose Escaliers et Rampes	3 500,00 \$		S/T - Ingénieur Structure	- \$
	<i>Contingence - 5%</i>	<i>31 952,50 \$</i>	5420	S/T - Instal. Chauffage/Thermopompe	25 000,00 \$		S/T - Ingénieur Poutres d'acier	1 250,00 \$
			5425	S/T - Préfilage Domotique	3 000,00 \$		S/T - Analyse de sol	- \$
					- \$		Pieutage	- \$

Total : +/- 668 000\$

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

Élévation avant



Élévation latérale droite



Élévation latérale gauche



Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale de 6 logements de structure isolée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1074, chemin du Coteau-Rouge



1080, chemin du Coteau-Rouge



Futur projet



1124, chemin du Coteau-Rouge



Coin chemin du Coteau-Rouge et rue Sainte-Hélène



1085, chemin du Coteau-Rouge



1103-1105, chemin du Coteau-Rouge



Coin chemin du Coteau-Rouge et rue Préfontaine



Coin chemin du Coteau-Rouge et rue Sainte-Hélène

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Moyen Selon l'ingénieur, l'état structural est adéquat.
Valeur patrimoniale	Faible Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente une valeur patrimoniale faible. Le manque de caractéristiques patrimoniale et architecturale intéressantes ne milite pas en faveur de la conservation du bâtiment.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible Le bâtiment a été complètement remodelé en 1980 et ne semble conserver de son apparence d'origine que la volumétrie du corps principal.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyen Les modifications au bâtiment, ainsi que le manque d'entretien contribuent à la détérioration de la qualité de vie du voisinage.
Coût de restauration totale	668 000,00\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Moyen Bien que la structure du bâtiment est globalement dans un bon état, des travaux majeurs doivent être effectués sur le bâtiment.
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"> - Habitation multifamiliale de 6 logements de structure isolée; - Le bâtiment proposé respecte l'alignement des constructions adjacentes; - La construction proposée s'inspire des nouvelles constructions aux alentours; - 6 cases de stationnement sont prévues; - La valeur de construction est estimée à 1 850 000,00\$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun, car le bâtiment est vacant.

Recommandation de la DAU

- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment causée par la perte de l'intégrité, la construction faible et le manque d'entretien;
- Considérant les travaux majeurs qui doivent se faire pour mettre à jour le bâtiment et le rendre fonctionnel et conforme;
- Considérant le coût élevé des travaux de restauration.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 1098-1106, chemin du Coteau-Rouge, 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 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° L'architecture doit être exemplaire et unique, tout en s'inscrivant dans la typologie du secteur;
 - 2.2° Le projet doit être accessible universellement;
 - 2.3° Le projet doit avoir des aires d'agrément.
- 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 Conseil local du patrimoine

- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment causée par la perte de l'intégrité, la construction faible et le manque d'entretien;
- Considérant les travaux majeurs qui doivent se faire pour mettre à jour le bâtiment et le rendre fonctionnel et conforme;
- Considérant le coût élevé des travaux de restauration.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 1098-1106, chemin du Coteau-Rouge, 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 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° L'architecture doit être exemplaire et unique, tout en s'inscrivant dans la typologie du secteur;
 - 2.2° La démolition du bâtiment doit se faire de façon durable;
 - 2.3° Le projet doit être accessible universellement s'il y a 6 logements et plus;
 - 2.4° Les portes principales doivent être au niveau du sol;
 - 2.5° Le projet doit avoir des aires d'agrément s'il y a 4 logements et plus;
 - 2.6° Le toit doit être plat;
 - 2.7° Un maximum d'une case de stationnement par logement est permis.
- 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 faible valeur patrimoniale du bâtiment causée par la perte de l'intégrité, la construction faible et le manque d'entretien;
- Considérant les travaux majeurs qui doivent se faire pour mettre à jour le bâtiment et le rendre fonctionnel et conforme;
- Considérant le coût élevé des travaux de restauration.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 1098-1106, chemin du Coteau-Rouge, 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 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° L'architecture doit être exemplaire et unique, tout en s'inscrivant dans la typologie du secteur;
 - 2.2° La démolition du bâtiment doit se faire de façon durable;
 - 2.3° Le projet doit être accessible universellement s'il y a 6 logements et plus;
 - 2.4° Les portes principales doivent être au niveau du sol;
 - 2.5° Le projet doit avoir des aires d'agrément s'il y a 4 logements et plus;
 - 2.6° Le toit doit être plat;
 - 2.7° Un maximum d'une case de stationnement par logement est permis.
- 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. BRESSANI, Marie-Josée (2022) *Rapport d'inspection préachat*, Inspection sur mesure, 110 pages
2. GUAY, Raymond (2022) *Estimation budgétaire*, Les habitations Raymond Guay et associés, 6 pages
3. GUAY, Raymond (2022) *Restauration du bâtiment*, Les habitations Raymond Guay et associés, 1 page
4. LÉVEILLÉE, Hélène (2022) *Analyse de la valeur patrimoniale*, 25 pages
5. ST-HILAIRE, Jean (2022) *Inspection de la structure*, Gestion Robla, 2 pages
6. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci