

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc Langlois**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 15 décembre 2022

Plan de présentation

3030, rue Prince-Charles

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

3030, rue Prince-Charles

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

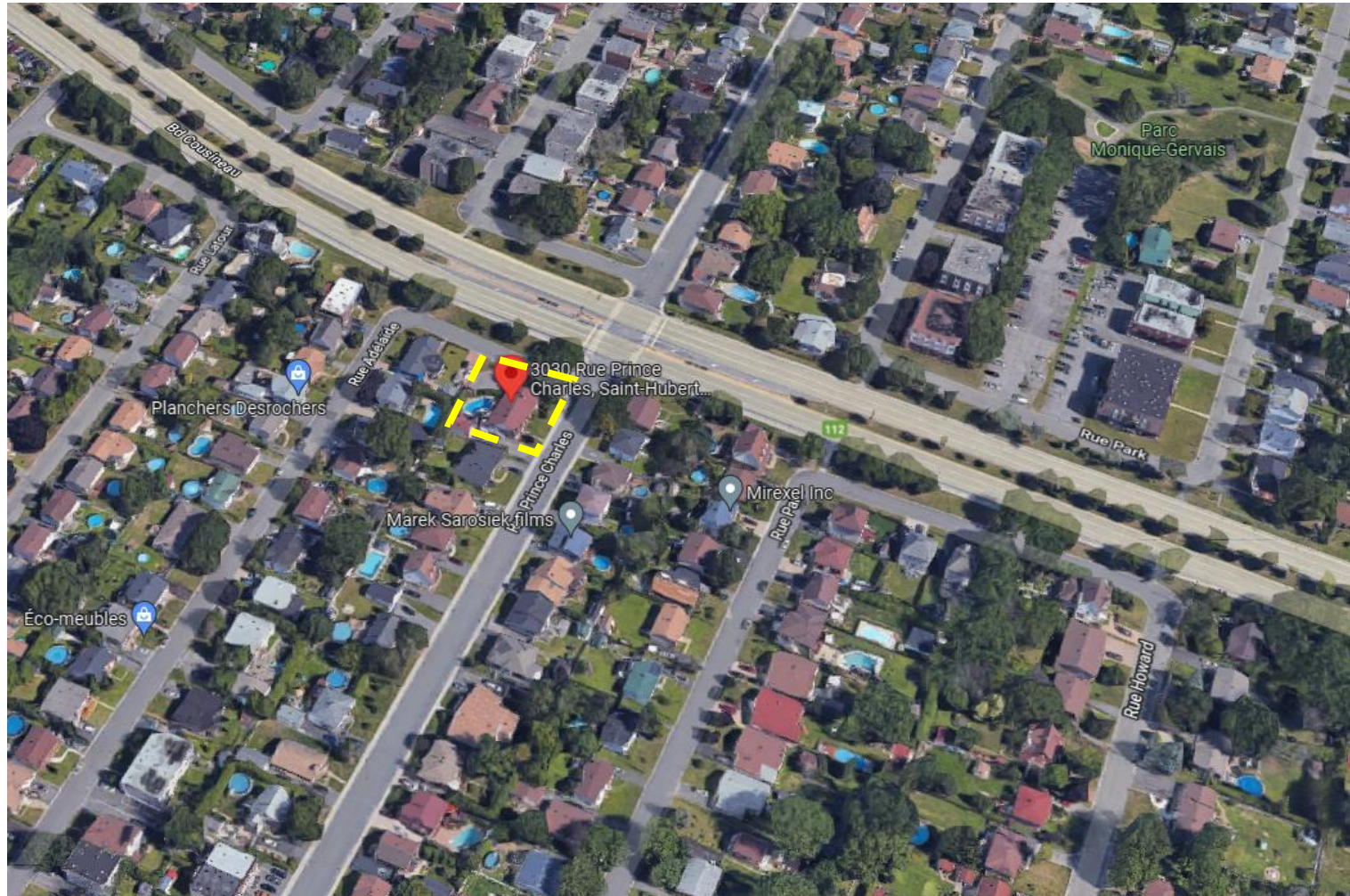
Description du bâtiment existant



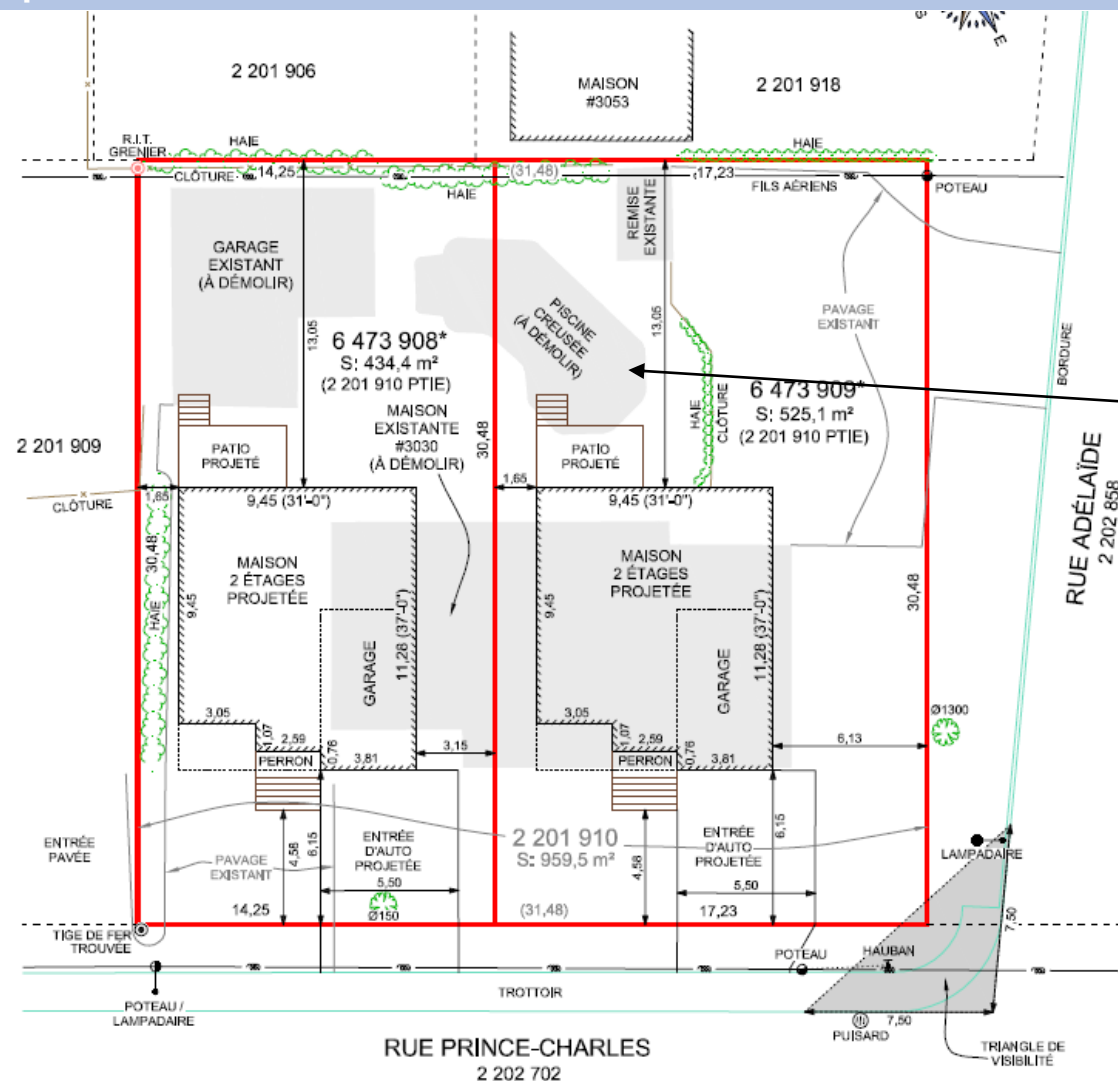
Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1987 (autoconstruction).
Construction d'un étage constituée de brique, de pierre et de clin de vinyle.
Résidence surmontée d'un toit en double pente.

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

Localisation



Implantation



Les formes grises permettent de visualiser l'emplacement de la maison existante et ses constructions accessoires.

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

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

Description

- Peu d'informations disponibles sur l'historique de ce bâtiment;
- Architecture inspirée par les publications de la SCHL;
- Bâtiment *bourgeois*, en raison de la générosité de son plan et de son parement de pierres et de briques;
- Bâtiment construit en 1987 dans la portion est du territoire de la paroisse Saint-Antoine de Longueuil.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Mme Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1987. Plain-pied standard.
Contribution à l'histoire locale	Pas de contribution notable à l'histoire locale. Le bâtiment s'inscrit dans l'effervescence des développements de construction, de résidence surtout unifamiliale, des villes après « Expo 67 ». Exemple typique de maison des banlieues-dortoirs.
Degré d'authenticité et d'intégrité	L'immeuble ne présente pas de caractéristique patrimoniale indispensable à la cohérence du lieu ou de la rue.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Présente les caractéristiques standardisées des immeubles d'architecture des « Patterns Books » de la SCHL des années 1970.
Contribution à un ensemble à préserver	Ne fait pas partie d'un ensemble typique à préserver.
Conclusion	L'immeuble est singulier et n'a pas de valeur exemplaire à conserver. Aucune valeur patrimoniale.

Rapports d'expertise

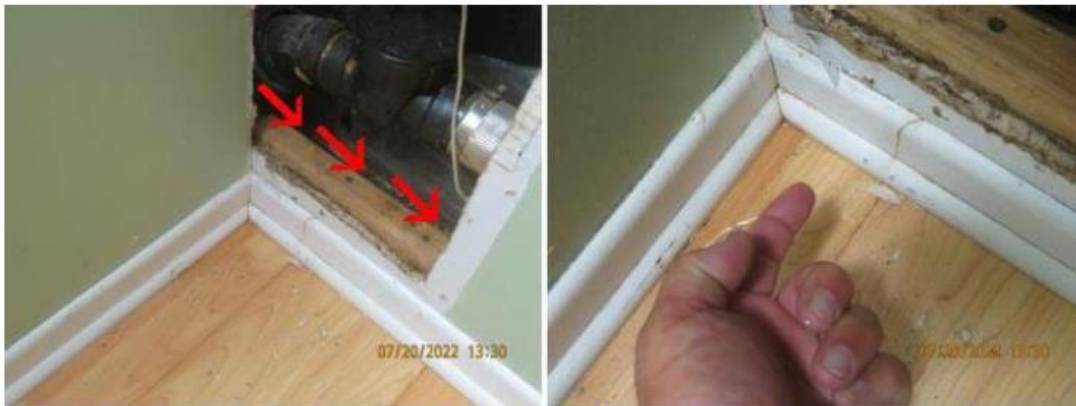
État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summum Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Bâtiment dans un état lamentable qui a subi plusieurs dégâts d'eau.
Qualité structurale du bâtiment	La fondation était inaccessible de l'extérieur et les solives du plancher étaient à peine apparentes par l'intérieur.
État des principales composantes	L'entièreté des planchers du RDC et du sous-sol devront être refait.
Détérioration observée	Les composantes de plomberie sont presque toutes manquantes. Une forte odeur d'humidité imprégnait l'air. Présence de moisissure à certains endroits.
Conclusion	En conclusion, et ce à la lumière de ce rapport, vous constaterez que ce bâtiment ne pourra être recommandé pour aucun usage à moins que des travaux majeurs de reconstruction et de décontamination soient réalisés.

Rapports d'expertise

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

Extraits du rapport



Prendre note que selon nos différentes observations des murs froids situés au sous-sol au moment de l'inspection. Il est clair qu'il y à présence d'apparence de moisissure et d'humidité et ce accompagné d'une forte odeur.



Prendre note qu'au moment de l'inspection, plusieurs composantes essentielles au réseau de distribution de plomberie et aux eaux usées étaient dans un très mauvais état et/ou absent.

Rapports d'expertise

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

Extraits du rapport



Une forte odeur d'humidité dans l'air était perceptible au sous-sol au moment de l'inspection. Zone(s) avec humidité élevée et présence d'eau au plancher. Cette situation est anormale et doit être corrigée parce qu'elle favorise la prolifération de moisissures dommageables pour la santé des occupants en plus de détériorer les composantes et matériaux qui s'y trouvent.



Au moment de l'inspection, des traces d'eau au plancher ont été observées au sous-sol. Cette situation est anormale et doit être corrigée parce qu'elle favorise les excès d'humidité et la prolifération de moisissures dommageables pour la santé des occupants en plus de détériorer les composantes et matériaux qui s'y trouvent.

Rapports d'expertise

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

Extraits du rapport



La condition générale de la pièce est mauvaise. Plusieurs composantes ont subi des dommages importants. Les comptoirs ainsi que le réseau de distribution de plomberie ainsi que l'ensemble des appareils (lavabo-robinet) sont manquants et/ou en très mauvaise condition. Il sera fortement recommandé de prévoir un budget important pour rendre l'intégrité de cette cuisine.

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Construction Iso-Design

Description	Détails	Montant	TPS 5 %	TVQ 9,975 %	Total
La piscine n'est plus bonne il faut la changer absolument	Excavation Frédéric Dumouchel	33 000,00 \$	1 650,00 \$	3 291,75 \$	37 941,75 \$
Reparer maçonnerie joints craqués et refaire mur pourritures	Maçonnerie Martin Santerre	23 000,00 \$	1 150,00 \$	2 294,25 \$	26 444,25 \$
Ménage extérieur et conteneur	Conteneurs GVE et recyclage	7 500,00 \$	375,00 \$	748,13 \$	8 623,13 \$
Refaire revêtement souple pourriture et corniche, gouttières	Revetements GMB	16 000,00 \$	800,00 \$	1 596,00 \$	18 396,00 \$
Démolition général murs intérieur et décontamination moisissure	Construction iso 2007	11 000,00 \$	550,00 \$	1 097,25 \$	12 647,25 \$
Refaire calfeutrants	Revetements GMB	2 000,00 \$	100,00 \$	199,50 \$	2 299,50 \$
Menuiserie refaire cloisons et mur pourri	Construction iso 2007	8 500,00 \$	425,00 \$	847,88 \$	9 772,88 \$
Matériaux de construction	Groupe Yves Gagnon	16 000,00 \$	800,00 \$	1 596,00 \$	18 396,00 \$
Refaire 3 salle de bain avec quincaillerie	Construction iso 2007	42 000,00 \$	2 100,00 \$	4 189,50 \$	48 289,50 \$
Électricien + changer panneaux électrique	Gilmar Électrique	16 000,00 \$	800,00 \$	1 596,00 \$	18 396,00 \$
Plombier	Plomberie Atlas	9 000,00 \$	450,00 \$	897,75 \$	10 347,75 \$
Boiserie et Main d'œuvre	Boiserie Raymond et Finition Diamant	11 500,00 \$	575,00 \$	1 147,13 \$	13 222,13 \$
Refaire 2 escaliers intérieur	Boiserie Raymond et Finition Diamant	21 000,00 \$	1 050,00 \$	2 094,75 \$	24 144,75 \$
Refaire Bardeaux	Toiture Scott	12 000,00 \$	600,00 \$	1 197,00 \$	13 797,00 \$
Changer fenestres et portes (complet)	Portes et fenestres Vaillancourt	27 000,00 \$	1 350,00 \$	2 693,25 \$	31 043,25 \$
Gyps et Joints (complet) matériel et main d'œuvre	Construction JVS	31 000,00 \$	1 550,00 \$	3 092,25 \$	35 642,25 \$
Peinture et peintres (complet)	Peintre Distinction PG	12 000,00 \$	600,00 \$	1 197,00 \$	13 797,00 \$
Réparation fondation fissure et imperméabilisation	Fissure.ca	4 500,00 \$	225,00 \$	448,88 \$	5 173,88 \$
Refaire cuisines et salle de bain (Armoires et installation)	Cuisine Robert	36 000,00 \$	1 800,00 \$	3 591,00 \$	41 391,00 \$
Sécuriser chantier	Richard Gomex et Lou-tec	4 500,00 \$	225,00 \$	448,88 \$	5 173,88 \$
Journalier et ménage milieu et fin de chantier	Richard Gomez et Mr nettoie tout	4 500,00 \$	225,00 \$	448,88 \$	5 173,88 \$
Refaire balcon et garde corps extérieur béton	Coffrage Poulin	9 500,00 \$	475,00 \$	947,63 \$	10 922,63 \$
Réparer balcon arrière (structure)	Richard Gomez	3 200,00 \$	160,00 \$	319,20 \$	3 679,20 \$
Refaire Drain Français et paysagement suite au travaux margelle	Fissure.ca et Aménagement Réginbal	32 000,00 \$	1 600,00 \$	3 192,00 \$	36 792,00 \$
Refaire element structuraux (linteaux)	Construction iso 2007	4 500,00 \$	225,00 \$	448,88 \$	5 173,88 \$
Pare vapeur et isolation	Isolation BEM	4 800,00 \$	240,00 \$	478,80 \$	5 518,80 \$
Frais gestion et administration	Habitations iso-design (9225-9142 Québec inc)	48 240,00 \$	2 412,00 \$	4 811,94 \$	55 463,94 \$
Totaux:		450 240,00 \$	22 512,00 \$	44 911,44 \$	517 663,44 \$

517 663,44\$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 318 400\$

Terrain : 237 400\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 600 000\$

Date de la vente: 2022-02-07

longueuil

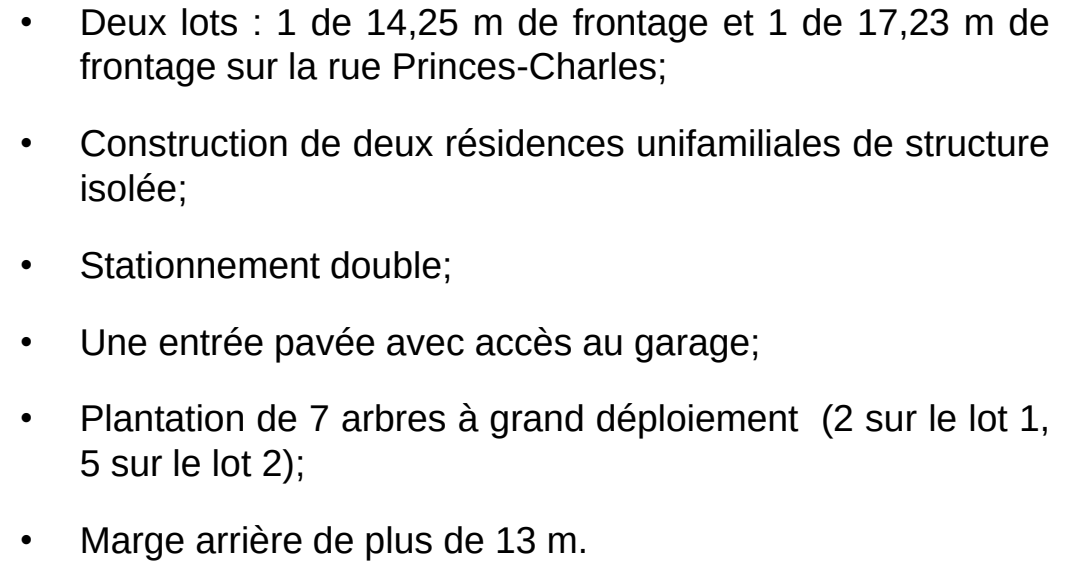
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



Le projet consiste à construire deux nouvelles résidences unifamiliales de structure isolée. Elles seront de style « cottage » sur 2 étages avec garage intégré.

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



3100



3080



3060



Bâtiments projetés

Rue Prince-Charles



3065



3055



3045



3025

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Mauvais. Des dégâts d'eau majeurs ont causé de la détérioration à la structure et aux matériaux au sous-sol ainsi qu'au rez-de-chaussée, et ce, depuis la première inspection effectuée le 31 mars 2022. Des rénovations importantes sont à prévoir.
Valeur patrimoniale	Faible. Aucune valeur selon le rapport d'expertise soumis.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Le volume, le revêtement, les modèles des fenêtres et portes et les saillies sont d'origines ou ont été remplacés par des modèles semblables.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible. Le bâtiment est vacant, mais il est entretenu par le requérant de la demande de démolition.
Coût de restauration totale	517 663, 44 \$ selon le rapport d'expertise révisé daté du 10 septembre 2022.
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Il n'est pas possible de restaurer le bâtiment à moins d'y effectuer des travaux majeurs.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Construction de deux résidences unifamiliales de structure isolée de deux étages; • La marge latérale gauche de la résidence prévue sur le lot 1 est moins élevée qu'actuellement; • L'architecture proposée est contemporaine et s'apparente aux nouvelles constructions présentes sur la rue Princes-Charles; • L'aménagement prévoit la plantation de 7 arbres et l'aménagement de stationnement double; • La valeur projetée globale des résidences est de 867 000 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	N.A. (immeuble vacant)

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 indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant que les bâtiments voisins sont majoritairement de type bungalow d'un étage de hauteur;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3030, rue Prince-Charles, dans l'arrondissement de Saint-Hubert 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'implantation de l'habitation unifamiliale sur le lot de gauche (lot 1) doit être modifiée afin de déplacer la marge la plus importante (celle présentement indiquée à droite) du côté gauche et l'augmenter afin d'assurer un meilleur dégagement avec l'habitation unifamiliale à gauche;
 - 2.2° Le garage intégré de l'habitation unifamiliale sur le lot de gauche (lot 1) doit être situé du côté gauche du bâtiment;
 - 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, telle la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, devra s'harmoniser à celle des bâtiments environnants;
- 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

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 indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant que les bâtiments voisins sont majoritairement de type bungalow d'un étage de hauteur;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3030, rue Prince-Charles, dans l'arrondissement de Saint-Hubert 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'implantation de l'habitation unifamiliale sur le lot de gauche (lot 1) doit être modifiée afin de déplacer la marge la plus importante (celle présentement indiquée à droite) du côté gauche et l'augmenter afin d'assurer un meilleur dégagement avec l'habitation unifamiliale à gauche;
 - 2.2° Le garage intégré de l'habitation unifamiliale sur le lot de gauche (lot 1) doit être situé du côté gauche du bâtiment;
 - 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, telle la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, devra s'harmoniser à celle des bâtiments environnants;
 - 2.5° L'arbre existant, le long de la rue Adélaïde, doit être conservé;
- 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. LÉVEILLÉE, Hélène (2022) *Analyse de la valeur patrimoniale*, IR, 16 pages.
2. POULIN, Richard (2022) *Rapport d'inspection*, Inspection Summum Inc. 71 pages.
3. 9225-9142 Québec Inc. (2022) *Soumissions*, Construction Iso-Design, 1 page
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci