COMITÉ DE DÉMOLITION

Par Isabelle Bastien

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date 12 juillet 2022



Plan de présentation

3030, rue Prince-Charles

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

Références

4 Programme de réutilisation du sol dégagé



3030, rue Prince-Charles, Saint-Hubert



Description du bâtiment existant







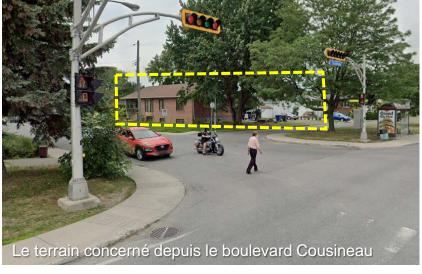
Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1987 (autoconstruction). Construction d'un étage constituée de brique, de pierre et de clin de vinyle. Résidence surmontée d'un toit en double pente.



Localisation

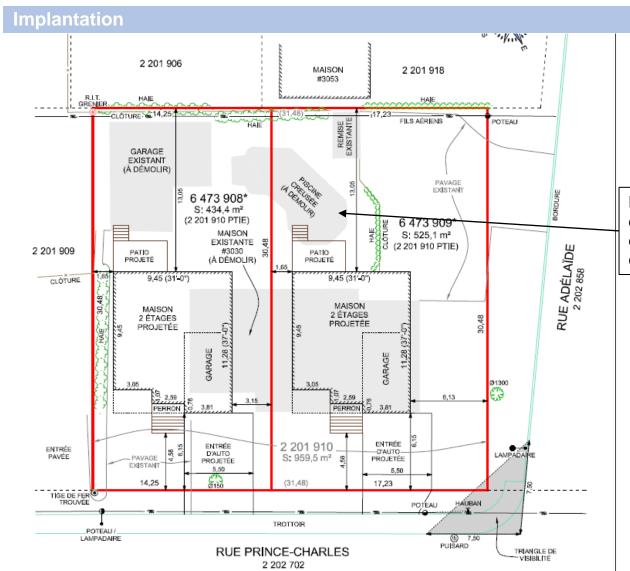






- Terrain d'angle situé à l'intersection de la rue Prince-Charles et de la rue Adélaïde. Adjacent au boulevard Cousineau;
- Lot ayant un frontage de 31,48 m;
- Quartier résidentiel composé essentiellement de résidences unifamiliales;
- Quartier bien desservi en transport en commun.





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



Historique de l'immeuble

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.

Google 2007-2009-2011-2015-2019













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 banlieue-dortoir.		
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.		



État du bâtiment selon le rapport de Stéphane Beauchamp, ing. Par Habitat Fix, inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Moyen. L'état du bâtiment comporte un niveau de détérioration moyen par manque d'entretien. Le bâtiment nécessite des rénovations importantes au sous-sol principalement.
Qualité structurale du bâtiment	Bonne. La fondation est dans un état stable et sécuritaire. La fondation est de bonne qualité et offre une excellente résistance à l'impact.
État des principales composantes	Fondation : Malgré quelques fissures externes, la fondation est en bon état. Sous-sol : Il y a une grande humidité observée et un problème de moisissures. Des correctifs doivent être apportés pour éviter les infiltrations. Assurer l'imperméabilisation. Plomberie/évacuation de l'eau : le drain français doit être refait ou réparé. Fenêtres : Certaines fenêtres du rez-de-chaussée ont atteint la limite de leur vie utile (celles en bois) et doivent être remplacées. Balcon : en mauvais état, doit être démoli.
Détérioration observée	Fissure entre la fondation et la maçonnerie de brique, traces d'eau au plafond du sous-sol, moisissures et dalle de béton saturée d'humidité au sous-sol. Voir les photos suivantes.
Conclusion	Il y a des travaux à réaliser afin de maintenir une qualité de bâtiment pour le futur. Prévoir un budget substantiel pour ces travaux correctifs du sous-sol.



État du bâtiment selon le rapport Stéphane Beauchamp, ing.

Extrait du rapport de Stéphane Beauchamp, ing.



Fissure entre la fondation et la maçonnerie de briques



Plafond du sous-sol défoncé par l'eau



Flaque d'eau au sol (sous-sol)



État du bâtiment selon le rapport Stéphane Beauchamp, ing.

Extrait du rapport de Stéphane Beauchamp, ing.



Trace de moisissure au sous-sol



Mur saturé d'humidité à 100% au sous-sol



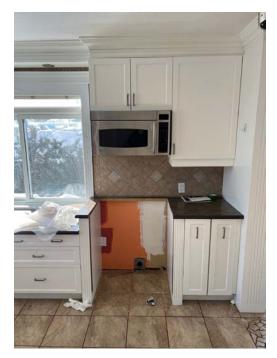
Dalle de béton saturé d'humidité dans le sous-sol



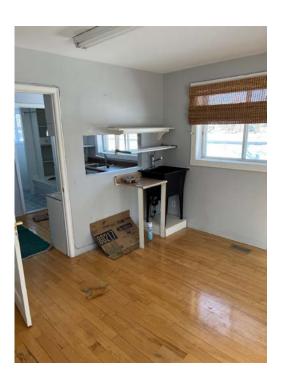
État du bâtiment – Rez-de-chaussée

Photos du requérant









longueuil

Le rez-de-chaussée nécessite quelques rénovations, dû à un manque d'entretien, tel que le remplacement de certaines fenêtres, mais ne présente pas de déficiences majeures.

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

Description	Sous-traitant		Montant	TPS 5 %	TVQ 9,975 %	Total
	Excavation Fréderic Dumouchel		33 000,00 S	1 650,00 \$	3 291,75 \$	37 941,75 \$
Enlavé piscine creuser et refaire paysagement	Maconnerie Martin Santerre	- 1	23 000,00 \$	1 150,00 \$	2 294,25 \$	26 444,25 \$
Réparer meconnerie joint craquer et refaire mur pourriture	Conteneur GVE et recyclage	- 1	7 500,00 \$	375,00\$	748,13 \$	8 623,13 \$
Ménage extérieur et conteneur	Revetement GBM	- 1	16 000,00 \$	800,00\$	1 596,00 \$	18 396,00 \$
Refaire revetement souple pourriture et corniche	Revetement GBM	- 1	2 000,00 \$	100,00\$	199,50 \$	2 299,50 \$
Refaire calfeutrant	construction 2007		6 500,00 \$	325,00 \$	648,38 \$	7 473,38 \$
Menutserie refaire clotsons et mur pourri	Groupe was Gagnon		12 500,00 \$	625,00 \$	1 246,88 \$	14 371,88 \$
Matériaux construction	construction iso 2007		42 000,00 \$	2 100,00\$	4 189,50 \$	48 289,50 \$
Refaire 3 salle de bain avec quincaillerie	Baillargeon électrique		6 000,00 \$	300,00 \$	598,50 \$	6 898,50 \$
Electricien	Plomberie Atlas		7 500,00 \$	375,00\$	748,13 \$	8 623,13 \$
Plombier	Boiserie Raymond et construction Malik		8 300,00 \$	415.00 \$	827,93 \$	9 542,93 \$
Bolserie de finition et Maind œuvre			8 500,00 \$	425,00 \$	847,88 \$	9 772,88 \$
Refaire escalior	Boiserie Raymond		12 000,00 \$	600,005	1 197,00 \$	13 797,00 \$
Refaire bardeaux	Construction GR		9 000,00 \$	450,00 \$	897,75 \$	10 347,75 \$
Changer fenetres et portes	Portes et fenetres Vaillancourt			400,00 \$	798,005	9 198,00 5
Gyps et joint	construction IVS		8 000,000 \$	350,00 \$	698,255	8 048,25 \$
Peinture et peintre	peintre distinction PG		7 000,00 \$		448.88 \$	5 173.88 5
Réparation fondation fissure et imperméabilisation	Fissure.ca		4 500,00 \$	225,00 \$	2 693,25 5	31 043 25 \$
Refaire cuisine	Cuisine Robert		27 000,00 \$	1 350,00 \$		2 989,35 5
Journalier et ménage final	Mr nettole tout		2 600,00 5	130,00 \$	259,35 \$	
			0,00\$	0,00\$	0,00 \$	0,00 \$
			0,00\$	0,00\$	0,00 \$	0,00 \$
			0,00 \$	0,00 \$	0,00\$	0,00 \$
I			0,00 \$	0,00 S	0,00\$	0,00\$
		Totaux:	242 900,00 \$	12 145,00 \$	24 229,28 \$	279 274,28 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

555 800 \$ (dont 318 400 \$ pour le bâtiment et 237 400 \$ pour le terrain)



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description





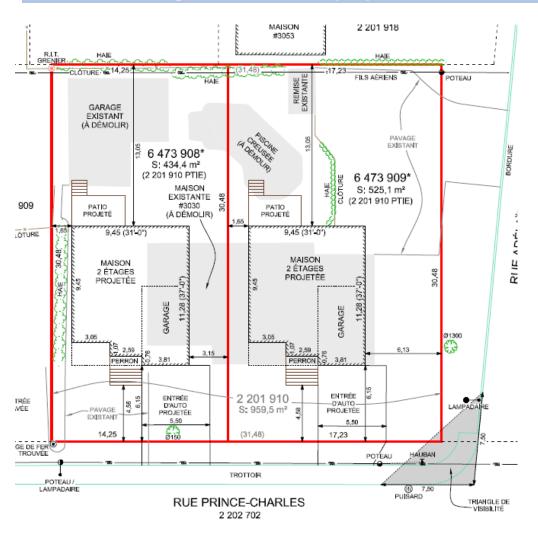
Le projet consiste à construire deux nouvelles résidences unifamiliales de structure isolée.

Elles seront de style « cottage » sur 2 étages avec garage intégré.



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



- Deux lots: 1 de 14,25 m de frontage et 1 de 17,23 m de frontage sur la rue Princes-Charles;
- Construction de deux résidences unifamiliales de structure isolée;
- Stationnement double;
- Une entrée pavée avec accès au garage;
- Plantation de 7 arbres à grand déploiement (2 sur le lot 1, 5 sur le lot 2);
- Marge arrière de plus de 13 m.



Intégration avec le voisinage















Critères d'évaluation - Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Critères	Justification		
État du bâtiment	Moyen. Des rénovations importantes au sous-sol sont à prévoir, mais la structure et le rez-de-chaussée sont en bon état.		
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	279 274, 28 \$ selon le rapport d'expertise.		
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Il est possible de restaurer le bâtiment.		
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 le fait que la structure du bâtiment est en bon état malgré la nécessité de rénovation au sous-sol pour remplacer le drain français et corriger les problèmes d'infiltration d'eau et l'isolation;
- Considérant la valeur du coût de restauration inférieur à la valeur indiquée au rôle d'évaluation;
- Considérant le fait que la restauration pourrait comprendre seulement les coûts de la rénovation du soussol, sans le remplacement complet des autres pièces de la résidence, ce qui ferait baisser le coût de restauration;
- Considérant le fait que le programme de réutilisation du sol dégagé permettrait la construction d'une habitation unifamiliale de deux étages à une distance moindre qu'actuellement du terrain voisin de gauche.

Recommandation:

1. Ne pas autoriser la demande de démolition complète du bâtiment principal situé au 3030, Prince-Charles, dans l'arrondissement de Saint-Hubert.



Avis du comité consultatif d'urbanisme

Avis

- Considérant le fait que la structure du bâtiment est en bon état malgré la nécessité de rénovation au sous-sol pour remplacer le drain français et corriger les problèmes d'infiltration d'eau et l'isolation;
- Considérant la valeur du coût de restauration inférieur à la valeur indiquée au rôle d'évaluation;
- Considérant le fait que la restauration pourrait comprendre seulement les coûts de la rénovation du sous-sol, sans le remplacement complet des autres pièces de la résidence, ce qui ferait baisser le coût de restauration;
- Considérant le fait que le programme de réutilisation du sol dégagé permettrait la construction d'une habitation unifamiliale de deux étages à une distance moindre qu'actuellement du terrain voisin de gauche.

Recommandation:

Ne pas autoriser la demande de démolition complète du bâtiment principal situé au 3030, rue Prince-Charles, dans l'arrondissement de Saint-Hubert.



Références

- 1. LÉVEILLÉE, Hélène. (2022) Analyse de la valeur patrimoniale, 16 pages
- 2. Beauchamp, Stéphane, ing. (2022) Rapport d'expertise, Habitat-Fix, 39 pages
- 3. 9225-9142 Québec Inc. (2022) Soumissions, Habitations Iso-Design, 1 page
- 4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024



Merci

