

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Maxime Lanthier, urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date 30 novembre 2022

Plan de présentation

3785, 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

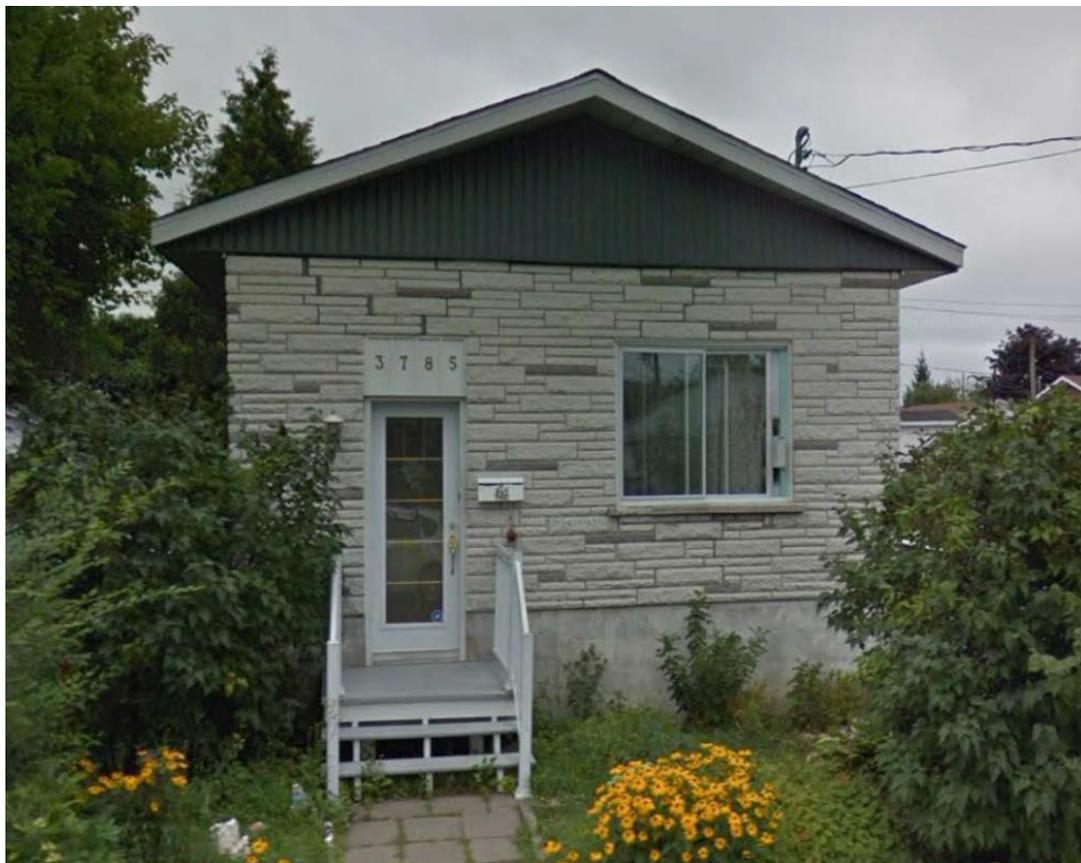
7 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

3785, rue Prince-Charles

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

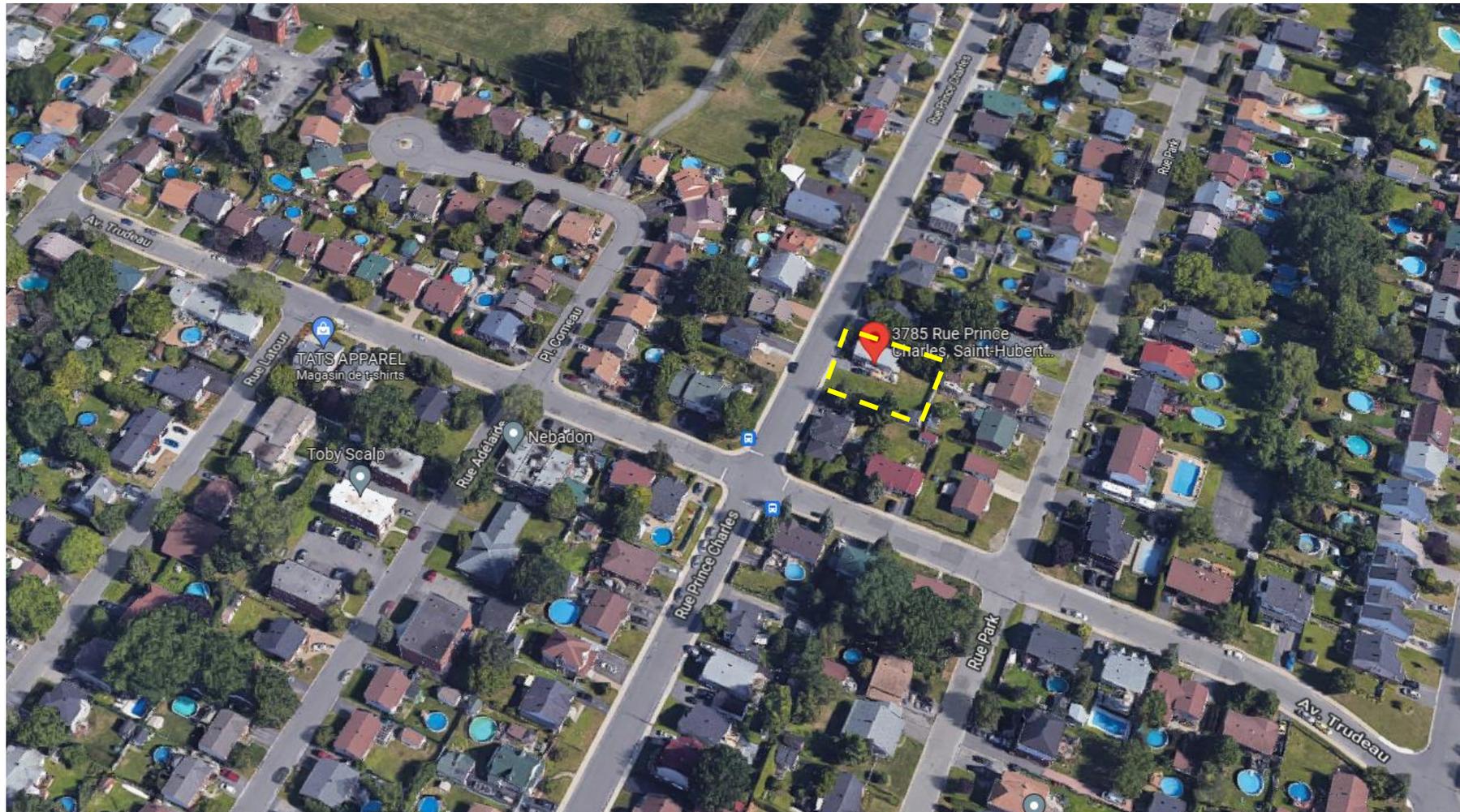
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1959.

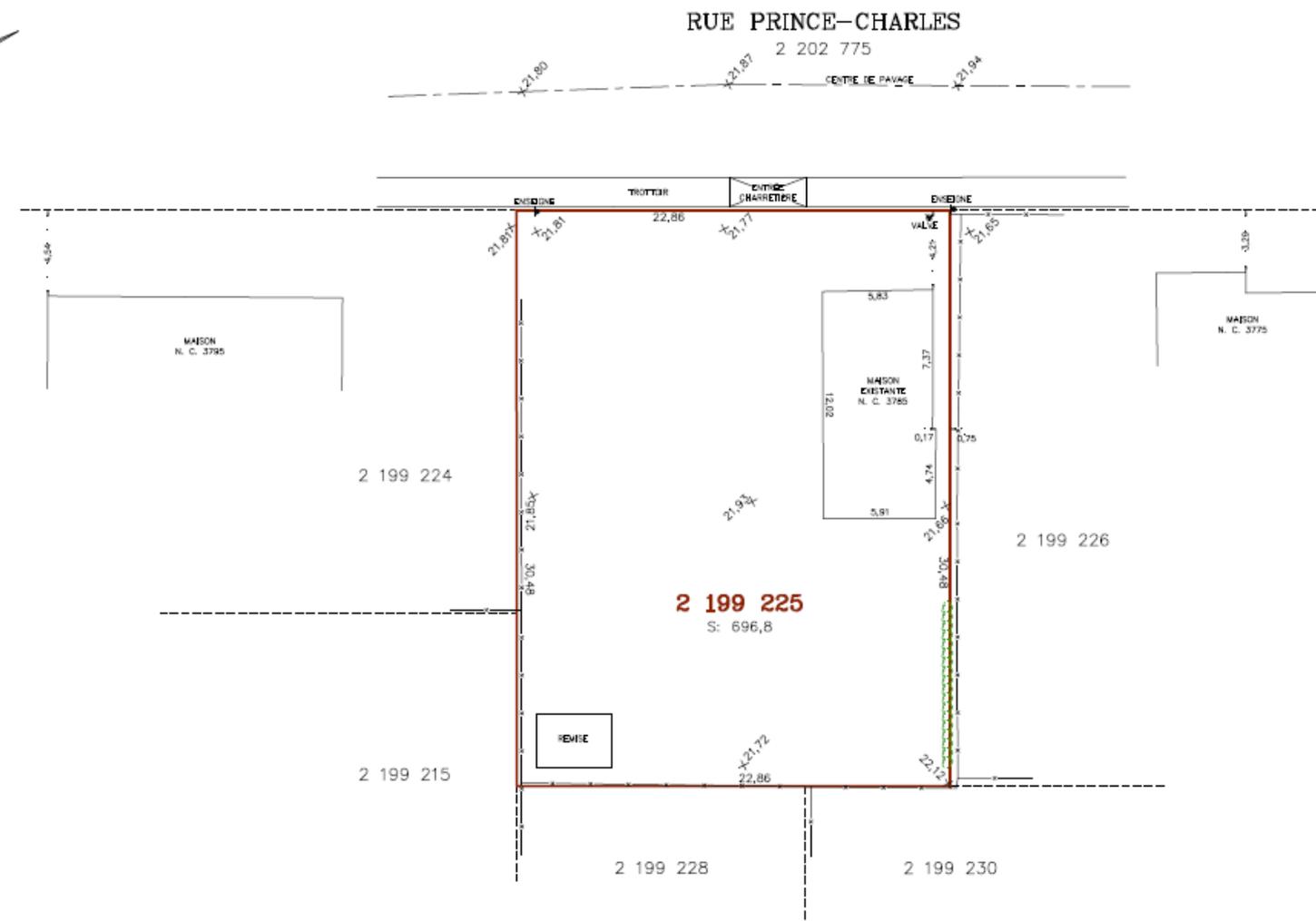
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 de Bergeron Gagnon Inc.

Description

- La propriété aurait été construite en 1959 par M. Robert Hughes.
- Chacun des pignons est recouvert de vinyle, alors que le corps du bâtiment en façade avant est de pierre artificielle. Les autres élévations sont en brique.
- Il a la particularité d'être implanté perpendiculairement à la rue, vraisemblablement à cause de la forme des lots d'origines.

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Bergeron Gagnon Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment a été construit en 1959.
Contribution à l'histoire locale	Selon l'état actuel des connaissances, aucun des occupants n'a contribué à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Il est loisible de constater que le 3785, rue Prince-Charles n'a pas connu de modifications volumétriques. Exception faite du recouvrement des pignons, les revêtements muraux extérieurs sont d'origine. Pour ces raisons, il présente une bonne valeur d'authenticité.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le 3785, rue Prince-Charles est un bungalow de facture on ne peut plus simple et modeste. L'édifice n'offre vraiment aucune composition architecturale distinctive ni aucune composante d'intérêt.
Contribution à un ensemble à préserver	Avec sa disposition perpendiculaire à la rue et ses faibles qualités architecturales, le 3785, rue Prince-Charles ne contribue pas à l'amélioration du cadre bâti de cette artère, qui n'est pas la plus intéressante du secteur Saint-Hubert de Longueuil.
Conclusion	La prise en considération des critères d'évaluation nous permet de juger que le 3785, rue Prince-Charles ne présente aucune valeur patrimoniale.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	L'état et la condition de la plupart des composantes intérieures et extérieures de ce bâtiment présentent des signes de destruction et de détérioration très avancés.
Qualité structurale du bâtiment	Des fissures, des signes de dégradation et des signes annonciateurs de problèmes ont été observés sur la fondation. Des poutres sont manquantes à certains endroits.
État des principales composantes	La fondation en bloc de béton présente des signes d'efflorescence. Il y a des traces de moisissures sur certains murs.
Détérioration observée	L'équipement de plomberie et de système électrique a complètement été retiré. Le bâtiment n'a plus de fenêtre. Les caissons, armoires, portes, tiroirs ainsi que l'ensemble des comptoirs sont manquants dans la cuisine et dans la salle de bain.
Conclusion	Ce bâtiment ne pourra être recommandé pour aucun usage que ce soit à moins que des travaux de reconstruction soient réalisés.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Extraits du rapport



Prendre note qu'au moment de l'inspection, l'ensemble des fenêtres étaient manquantes. Dans ce contexte, prévoir un budget d'importance pour fournir et installer de nouvelles fenêtres.



Les débords de toit sont pourris à certains endroits.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Extraits du rapport



Nous avons observé de l'efflorescence sur le mur de fondation de blocs et des cernes laissés par l'eau. L'efflorescence est un dépôt de sel relié au passage de l'eau ou de l'humidité.



Aucune poutre à certains endroits, cette situation est anormale et devra être adressée immédiatement. Faire appel à un ingénieur en structure afin de déterminer la prochaine étape.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Extraits du rapport



Au moment de l'inspection, un lot considérable de fissures, de dégradation et de signes annonciateur de problèmes sur la fondation a été observé.



Prendre note qu'au moment de l'inspection, plusieurs composantes essentielles au mât électrique ainsi qu'au réseau de distribution électrique étaient absentent. Plusieurs composantes telles que (panneau de distribution-interrupteurs-prise de courant-luminaire) ainsi que l'ensemble du réseau filaire était en très mauvais état et/ou absent lors de l'inspection.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Extraits du rapport



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. De plus, aucune commodité (évier-lavabo-robinet, chauffe-eau etc.) n'était présente au moment de l'inspection.



La condition générale de l'ensemble de l'espace sous-sol est en est très mauvais état.

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par xxx

Type de travaux	Budget
Stripage intérieur de toutes les pièces; <ul style="list-style-type: none"> · Murs et isolation · Électricité et plomberie · Sanitaires · Armoires · Plafonds et isolation · Fenestration · Céramiques et revêtements de plancher · Toiture 	25 000,00 \$
Vérification de l'ossature de bois de la structure et corrections si nécessaire.	5 000,00 \$
Décontamination suite aux infiltrations d'eau au rez-de-chaussée, fondations, structure et dalles sur sol	10 000,00 \$
Réparation des fissures à la fondation et	
Travaux pour la pose d'un nouveau drain français et une membrane d'étanchéité sur la fondation de blocs de béton	50 000,00 \$
Refaire une nouvelle fenestration rez-de-chaussée et sous-sol	45 000,00 \$
Refaire l'entrée électrique 200 amp. la distribution et le filage	12 000,00 \$
Refaire la plomberie	12 000,00 \$
Refaire les armoires de cuisine et de salle de bain	30 000,00 \$

<ul style="list-style-type: none"> · Refaire l'isolation des murs et plafonds · Poser du gypse neuf · Faire les joints de plâtre · Repeindre · Revêtement de plancher, escalier · Plinthes et cadrages 	75 000,00 \$
Tout refaire au sous-sol incluant; <ul style="list-style-type: none"> · Isolation mur béton · Refaire les divisions intérieures · Escaliers menant à l'extérieur 	65 000,00 \$
Refaire le revêtement extérieur et la réparation des pierres	15 000,00 \$
Refaire balcons	15 000,00 \$
Budget pour aménagement du terrain <ul style="list-style-type: none"> - Nettoyage et enlever arbre et émondage - Réaménagement paysager 	15 000,00 \$
COÛT TOTAL DES TRAVAUX AVANT TAXES	374 000,00 \$

374 000,00 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 78 300\$
Terrain : 195 600\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 425 000\$
Date de la vente: 2022-01-26

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

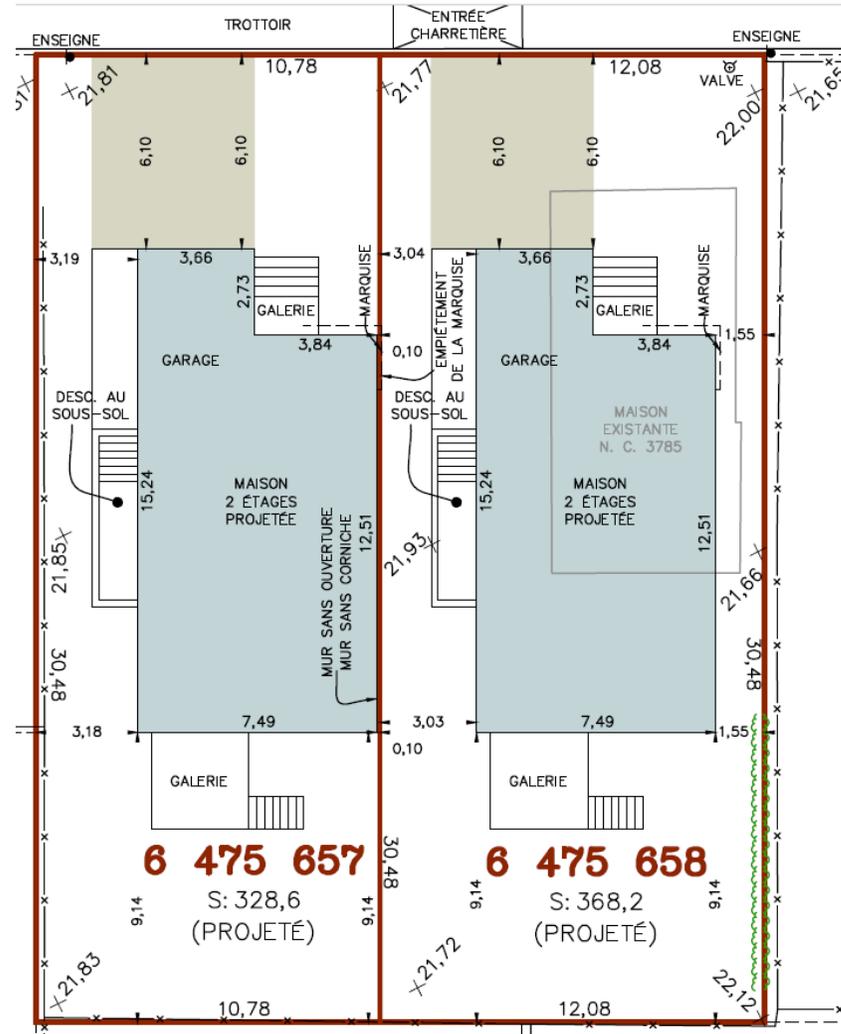
Description



Le projet consiste à construire deux habitations unifamiliales de structure isolée de deux étages avec garage.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



3775



Bâtiments projetés



3795

Rue Prince-Charles



3770 et 3772



3780



3790 et 3792

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	<p>Faible Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente beaucoup de dommages apparents et plusieurs déficiences ont été observées au niveau de la structure et des fondations.</p>
Valeur patrimoniale	<p>Faible Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne comporte pas de valeur patrimoniale.</p>
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<p>Faible Selon le rapport d'expertise, le bâtiment n'a pas grandement évolué depuis sa construction initiale.</p>
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<p>Moyen Le bâtiment est vacant et barricadé.</p>
Coût de restauration totale	374 000 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	<p>Faible Étant donné l'état de dégradation avancée du bâtiment, les travaux de restauration du bâtiment sont considérables.</p>
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"> - Deux habitations unifamiliales avec logement accessoire; - L'implantation des bâtiments sera de structure isolée; - L'architecture du bâtiment sera contemporaine; - Les cases de stationnement seront localisées en marge avant; - Le coût de construction estimé de chaque bâtiment est de 375 000 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	<p>N/A Le bâtiment est vacant .</p>

Recommandation de la DAU

Avis

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3785, 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° 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° 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 garage doit être traité en retrait ou de manière discrète dans l'ensemble. Son importance ne doit pas tendre à dominer la proposition architecturale;
 - 2.5° 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;
- 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 du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3785, 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° 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° 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 garage doit être traité en retrait ou de manière discrète dans l'ensemble. Son importance ne doit pas tendre à dominer la proposition architecturale;
 - 2.5° 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;
- 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. BERGERON, Claude (2022). *Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon inc. 26 pages.
2. PELLETIER, Gervais (2022). *Évaluation des rénovations*, Gervais Pelletier Rénovations Inc., 3 pages.
3. POULIN, Richard (2022). *Rapport d'inspection*, Inspection Summum Inc., 44 pages.
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci