



16 janvier 2023

# COMITÉ DE DÉMOLITION

## 171, avenue Irvine



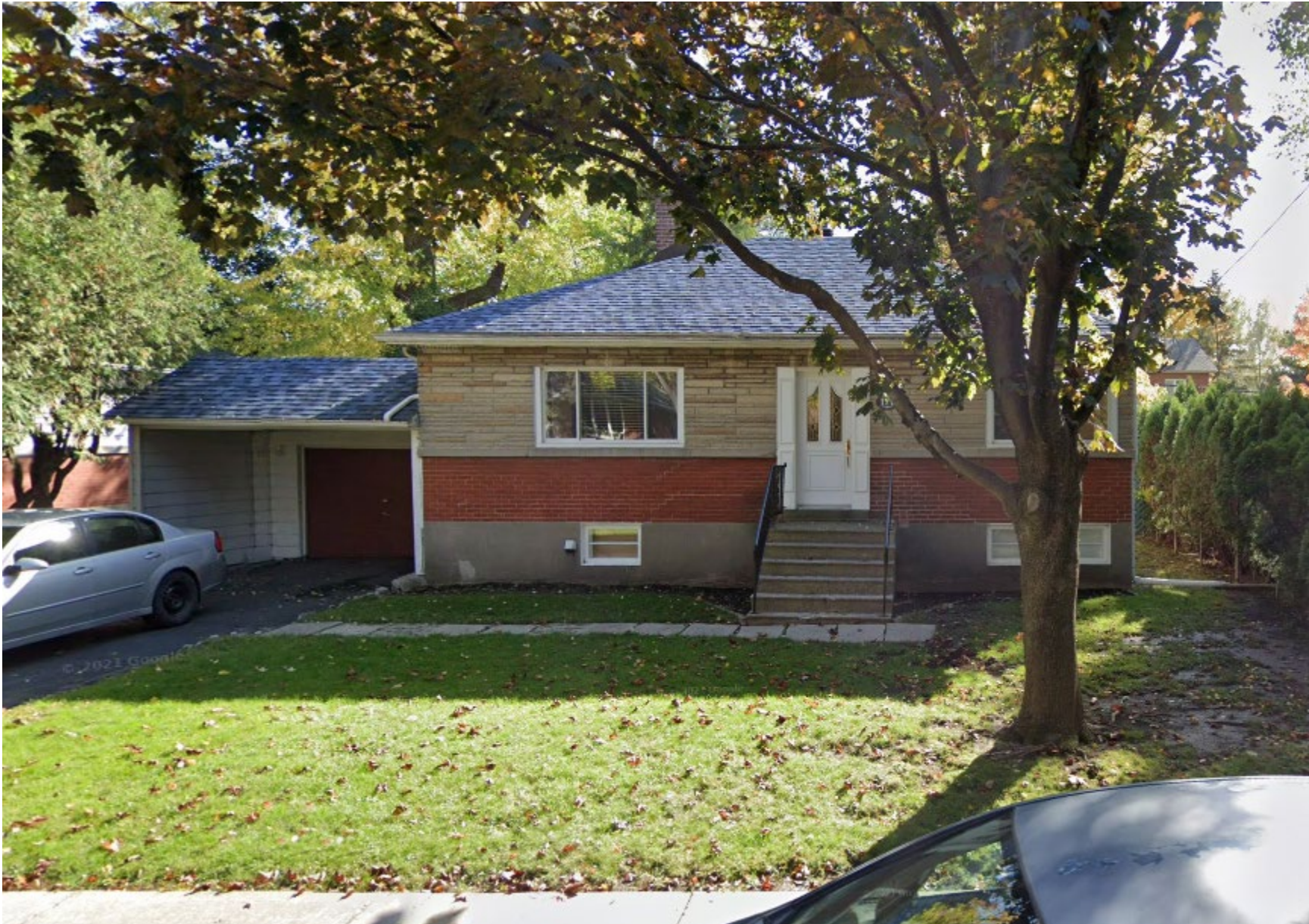
# DÉMOLITION COMPLÈTE



## 171, AVENUE D'IRVINE

### Localisation

- District 3
- Zone RA-8



### Description sommaire du bâtiment

Le bâtiment unifamilial isolé d'un étage construit vers 1950 est caractérisé par sa toiture 4 versants et par la signature architecturale des bungalow des premières banlieues. Un bandeau de brique surplombé d'un bandeau de pierre caractéristique des années 50 habillent la façade avant du bâtiment.

Bâtiment existant

## **Programme de réutilisation des sols:**

Les requérants projettent de réaliser une résidence unifamiliale de deux étages respectant les règlements d'urbanisme en vigueur, notamment les règlements de zonage 2008-43 et sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale 2234.

L'état du bâtiment et les travaux requis pour une mise aux normes sont les arguments appuyant la demande de démolition complète du bâtiment.

- Pyrite
- Problèmes de structure
- Chauffage
- Électricité
- Efficacité énergétique et étanchéité

Le bâtiment est présentement vacant.

## RÈGLEMENT NUMÉRO 2006-12



DÉCRÉTANT L'INTERDICTION DE DÉMOLIR TOTALEMENT OU PARTIELLEMENT UN IMMEUBLE COMPRENANT UN OU PLUSIEURS LOGEMENTS SAUF LES BÂTIMENTS ACCESSOIRES ET ANNEXES AU BÂTIMENT PRINCIPAL

### Article 1.1

Au sens du présent règlement, on entend par « démolition totale ou démolition partielle » le fait de raser, abattre ou autrement détruire soit :

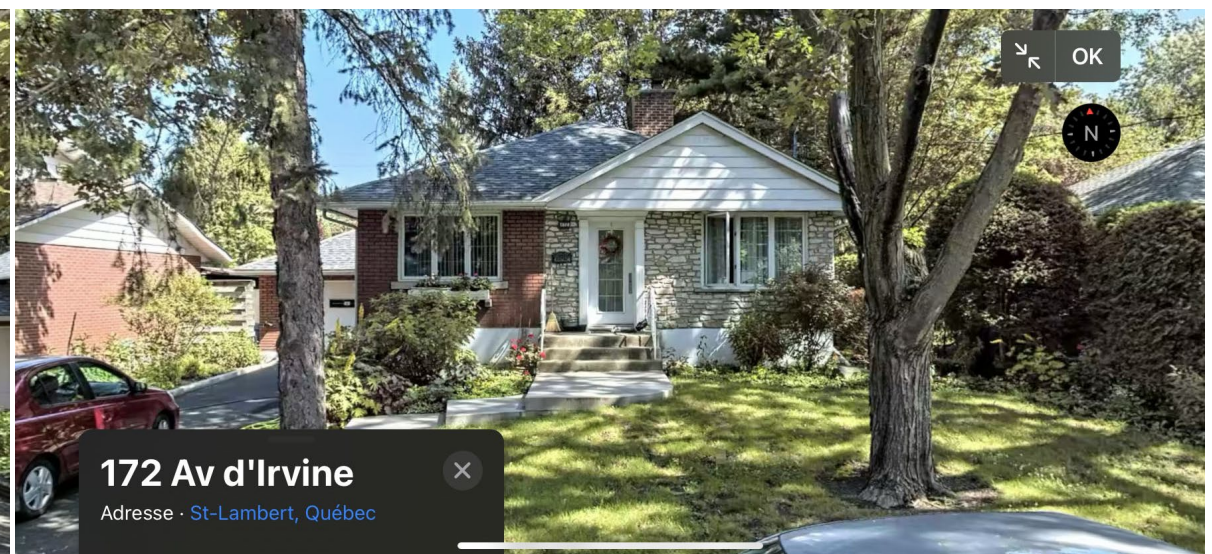
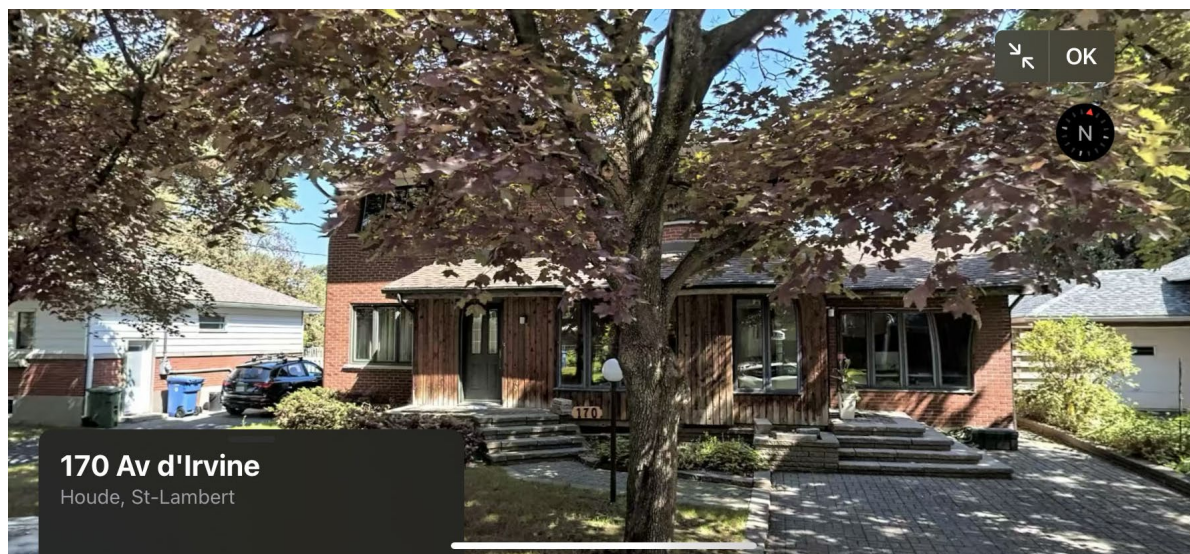
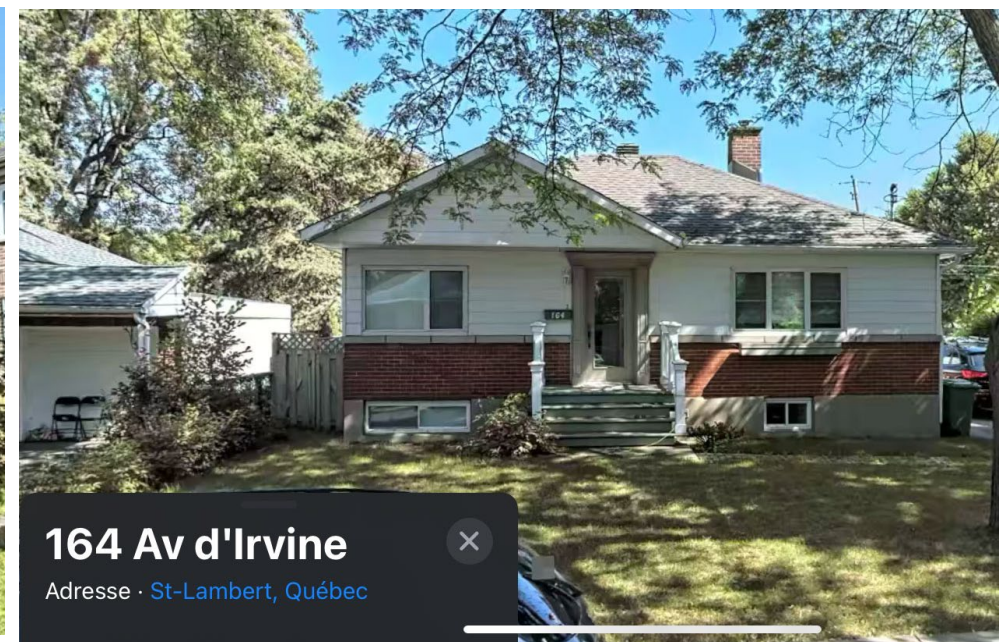
- 1. La totalité ou toute partie d'un bâtiment énuméré à l'annexe « A » ou;**
- 2. La totalité ou toute partie substantielle de tout autre bâtiment.**

Aux fins du présent règlement, une partie substantielle de tout autre bâtiment signifie et comprend :

1. Plus de 50 % du volume brut extérieur, hors sol, de tout bâtiment;
2. Plus de 50 % de la superficie, en projection horizontale, du toit de tout bâtiment;
3. Plus de 50 % de la surface des murs extérieurs de tout bâtiment;
4. Une combinaison des éléments précédents, présents dans tout bâtiment, et dont le total arithmétique est supérieur à 120 %.



Bâtiment existant



Bâtiments voisins



# Listes des interventions pour rendre conforme la résidence:

Prix d'achat de la résidence : 700 000\$

| Interventions                                                                                         | Montant des interventions             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Taux élevé de pyrites                                                                                 | 50 000\$                              |
| Réparations de nombreuses fissures sur les fondations et étanchéisation de la fondation               | 12 000\$                              |
| Reconstruction du balcon avant                                                                        | 15 000\$                              |
| Reconstruire le garage dû à des problèmes de structures                                               | 65 000\$                              |
| Enlever l'amiantose de l'entretoit et réisoler de l'entretoit                                         | 9 500\$                               |
| Réparation et reconstruction de la poutre maîtresse du plancher de la maison, problème d'affaissement | 15 650\$                              |
| Installation d'un nouveau drain français                                                              | 24 000\$                              |
| Remplacement en totalité du système électrique pour rendre aux normes de construction                 | 28 000\$                              |
| Remplacement du système de chauffage et remplacement de la fournaise                                  | 12 500\$                              |
| Travaux de plomberie relatif au système de chauffage                                                  | 16 000\$                              |
| Remplacement de certaines fenêtres, principalement au sous-sol dû à leurs non-fonctionnalité          | 13 500\$                              |
|                                                                                                       |                                       |
| Coût de l'investissement totale estimé <b>suite à la mise aux normes</b>                              | <b><u>300 257\$ (après taxes)</u></b> |

## Listes des interventions pour rendre conforme la résidence:

Prix d'achat de la résidence : 700 000\$

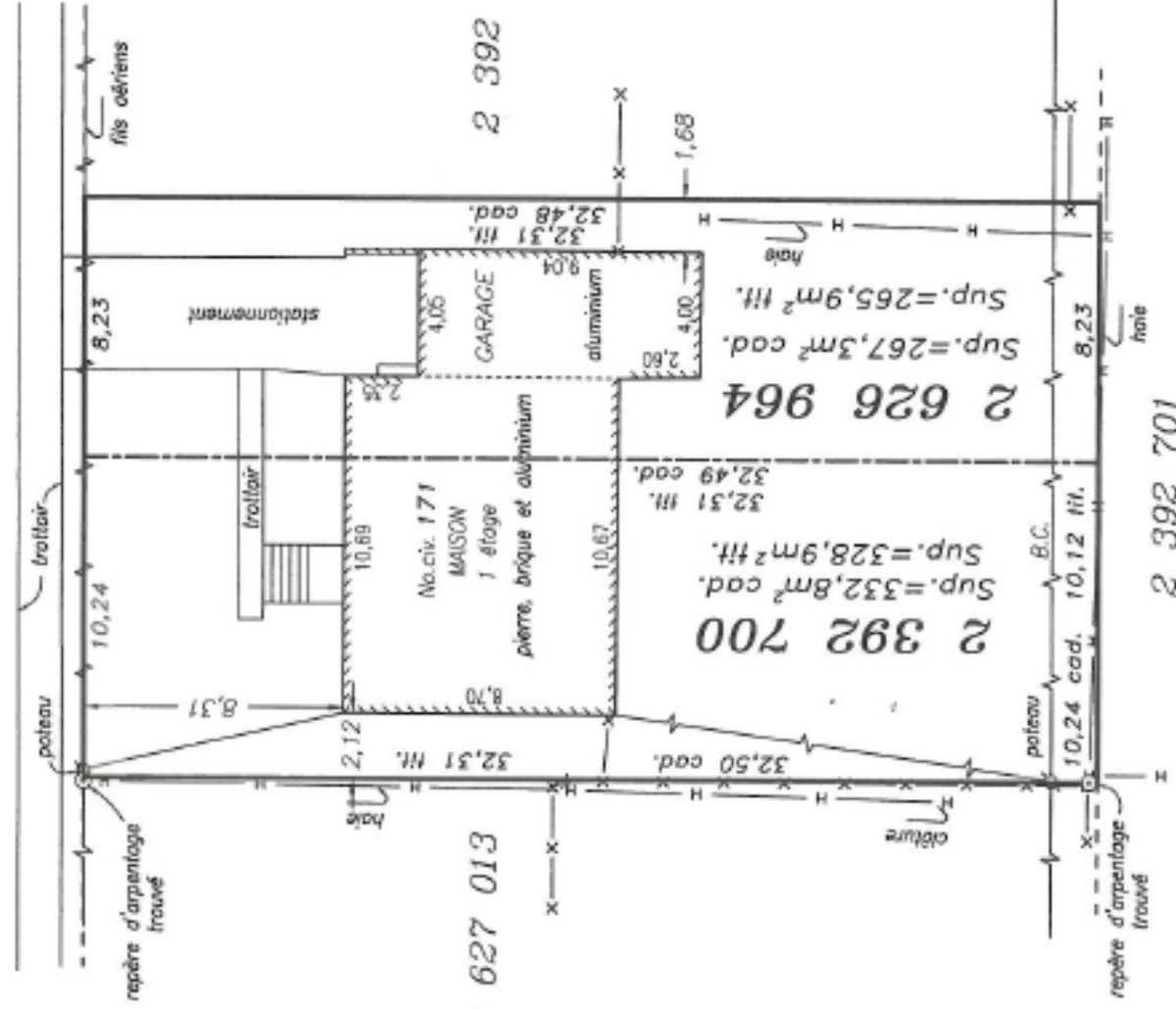
| Interventions                                                              | Montant des interventions |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Coût de l'investissement totale estimé <b>suite à la mise aux normes</b>   | 300 257\$ (après taxes)   |
|                                                                            |                           |
| Frais d'opération estimés depuis la prise de possession par les requérants | 25 000\$                  |
| Investissement total estimée <b>suite à une mise aux normes</b>            | 1 025 257\$               |
|                                                                            |                           |
| Comparable du marché pour le même type de résidence, mais au goût du jour  | 820 000\$                 |

**Selon le requérant, suite à une mise aux normes de la résidence, une perte financière de 200 000\$ envisageable.**

Une visite de la résidence est prévue par le  
service de l'urbanisme en janvier 2023  
pour constater la vétusté des lieux

# avenue IRVINE

2 395 563



Levé fait le 15 juillet 2020

À LA DEMANDE DE :

JEAN MORIN

„Ce plan certifie que le rapport, l'accompagnant font parties intégrantes du présent certificat de localisation. Préparé aux fins de vente et/ou d'obtention de prêt hypothécaire, ce document ne peut être utilisé ou invoqué à des fins autres, sans l'autorisation écrite du sousigné. N.B. Toutes les distances des structures ou limites de propriété ont été prises au recensement.

À Longueuil,  
Préparé par :

MICHEL R. MORIN  
arpenteur-géomètre

Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres.  
1 pied (mesure anglaise) = 0,3048 mètre.

**MICHEL R. MORIN**

ARPELITEUR-GÉOMÈTRE

75, RUE LÉO  
Longueuil, QC J4G 1J1

téléphone : (450) 468-5908

michelmarinarpenteur@videotron.ca

Copie certifiée conforme: (à Longueuil)

le :

20 juillet 2020

arpenteur-géomètre

PLAN ACCOMPAGNANT LE  
CERTIFICAT DE LOCALISATION

LOT(S) NO(S): 2 392 700 et 2 626 964

CADASTRE OFFICIEL: CADASTRE DU QUÉBEC

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: CHAMBLY

MUNICIPALITÉ: VILLE DE SAINT-LAMBERT

Échelle : 1:200

DATE: Le 20 juillet 2020

Minute : 12 B19

dossier : 2392700

16.12819-0



Certificat de localisation

# Critères d'évaluation de la demande

**L'accord d'un permis de démolition par le comité de démolition doit se faire en prenant compte de : (art.9)**

L'intérêt public

L'intérêt des parties

L'état de l'immeuble

La détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage

Le coût de la restauration

L'utilisation projetée du sol dégagé

Tout autre critère pertinent

Les oppositions écrites reçues (art.7)

## **Règlement 2006-12**

### **RAPPEL**

Advenant l'autorisation du comité :

- **30 jours** pour porter la décision en appel