

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Gabrielle Allain, conseillère en urbanisme**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 15 septembre 2025

Plan de présentation

1814, rue King | Saint-Hubert

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(s)

7 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

1814, rue King | Saint-Hubert

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

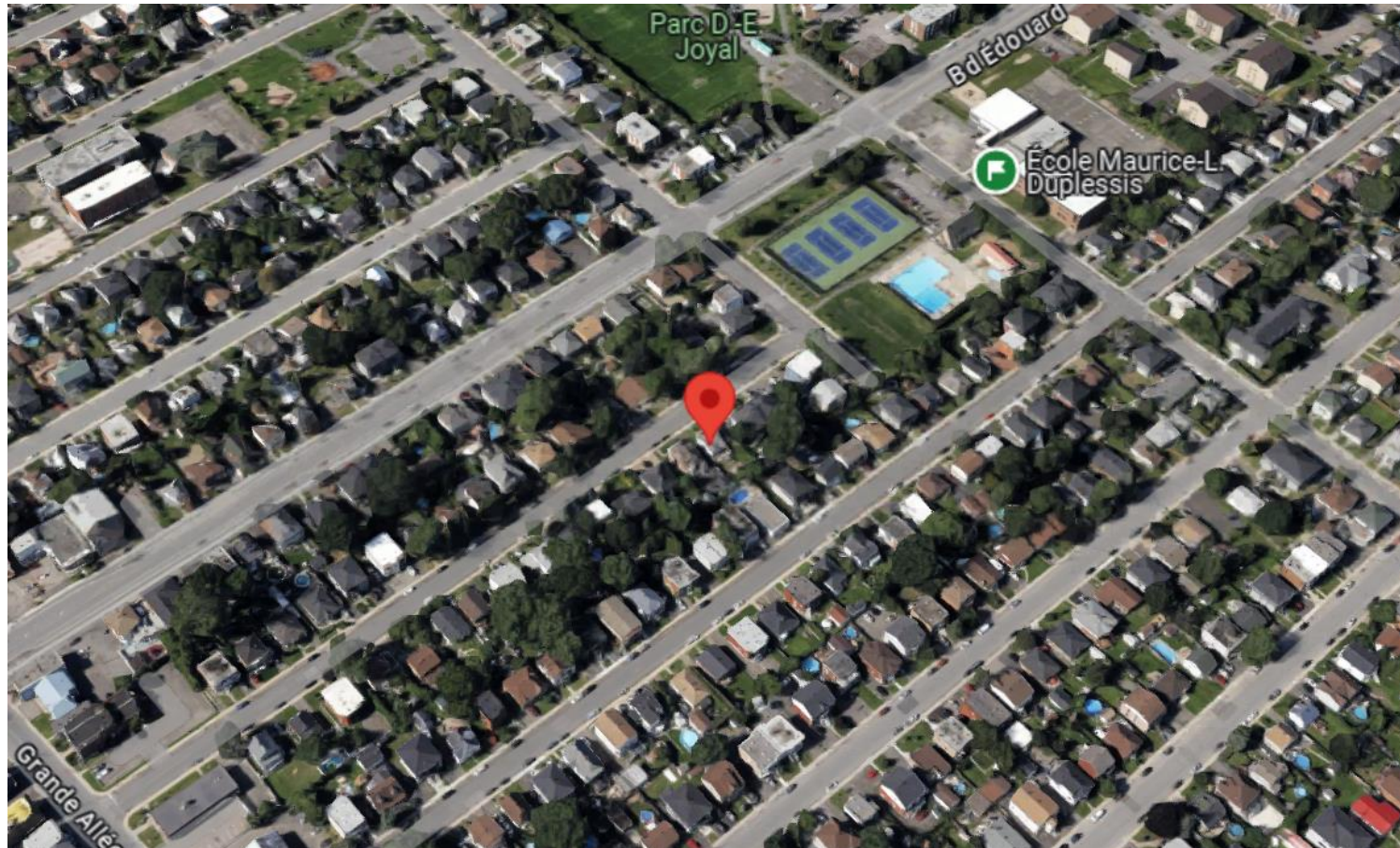
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1920.

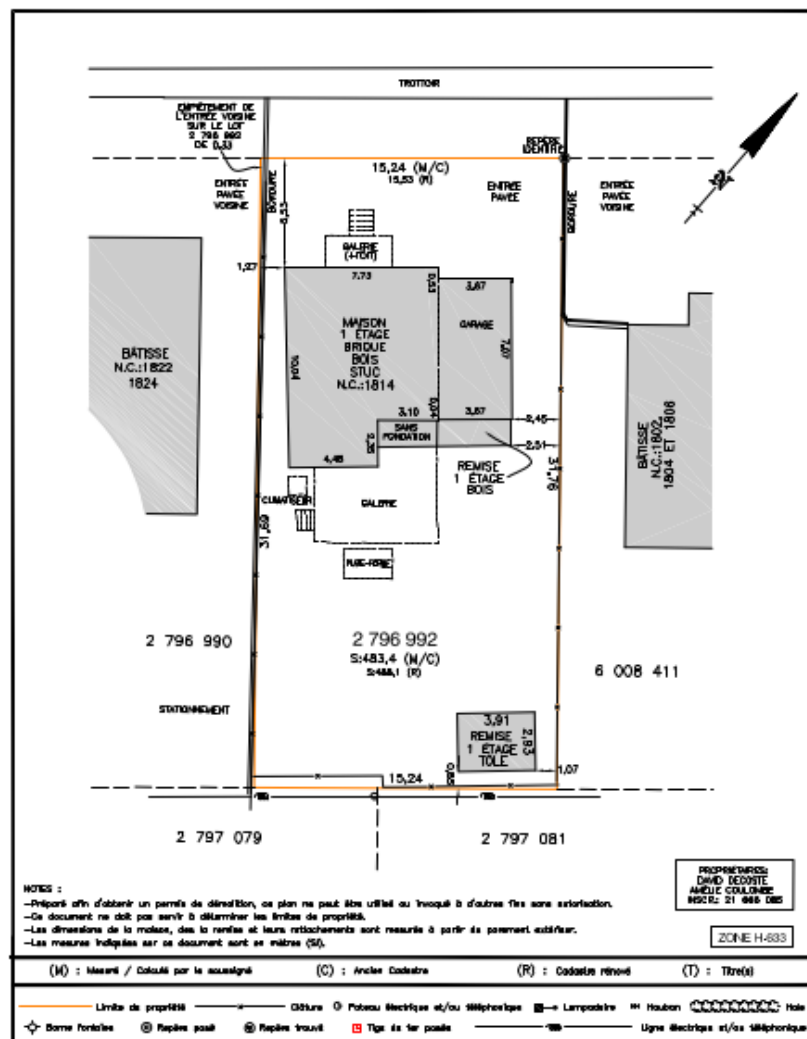
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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

- Le 1814, rue King est facilement associable à la typologie architecturale du bungalow ancien.
- Les ouvertures sont disposées de façon symétrique en façade avant. Un garage à toit plat est annexé sur le mur latéral gauche.
- Le parement de brique blanche, typique des années 1960-1970 n'est pas celui d'origine.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



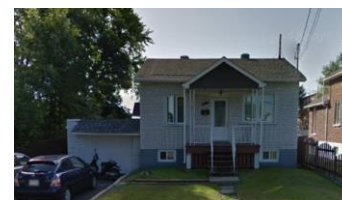
2007



2009



2011



2012



2014



2015



2020

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le rôle municipal d'évaluation de la Ville de Longueuil indique 1920 comme année de construction du 1814, rue King. Cela est plausible, mais pas nécessairement exact.
Contribution à l'histoire locale	Aucune. Les propriétaires du 1814, rue King n'ont pas marqué l'histoire de ce secteur de Longueuil.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyenne. La volumétrie d'origine du 1814, rue King a été modifiée avec l'ajout d'un ou deux agrandissements à l'arrière, en plus du garage sur le mur latéral gauche. En outre, portes et fenêtres ont été changées.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible. Bien qu'il soit représentatif de l'architecture du bungalow de l'époque moderne, le 1814, rue King ne détient aucune composante spécifique ou distinctive.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible. Il ne fait aucun doute que le milieu environnant offre un cadre bâti très diversifié en matière de gabarits, de types de bâtiments, d'époques de construction et de caractéristiques d'implantation. Aussi, à cause de sa configuration et de son faible gabarit, le 1814, rue King est un peu en rupture avec le cadre bâti environnant.
Conclusion	La synthèse des cotes attribuées aux différents critères d'évaluation et surtout les importantes problématiques relatives à son état physique font en sorte que le 1814, rue King n'est plus pérenne et ne possède pas de valeur patrimoniale.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'inspection de David Dayem, ingénieur

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Mauvais. Le bâtiment et l'ensemble de la structure sont dans un mauvais état général.
Qualité structurale du bâtiment	Mauvaise. Présence de fissures sur les murs de fondation en béton. L'état de l'enveloppe du bâtiment est très mauvais et exige une réparation majeure pour rendre l'enveloppe du bâtiment sécuritaire et étanche. Fléchissement de plusieurs composantes de la structure du toit.
État des principales composantes	Mauvais. Considérant l'âge du chauffe-eau, son remplacement est à prévoir sous peu. Plusieurs anomalies ont été observées à l'installation électrique. Le panneau électrique doit être remplacé. Les portes montrent des signes d'usures et devront être remplacées. Les fenêtres sont endommagées et non étanches.
Détérioration observée	Des défauts ont été observés sur la plupart des éléments structuraux.
Conclusion	Compte tenu de l'état général de la structure et aussi des dommages relevés sur plusieurs matériaux, il est recommandé de procéder à la démolition.

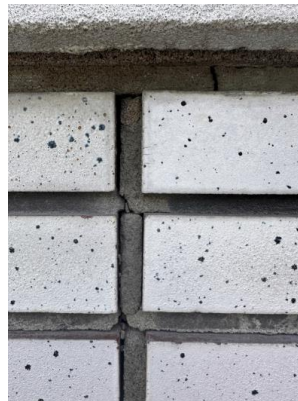
Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'inspection de David Dayem, ingénieur

Extraits du rapport



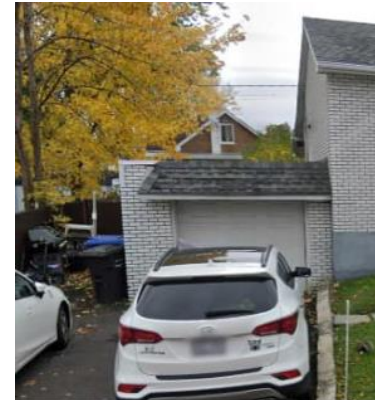
Mauvais état des fondations côté arrière droit.



Fissure des briques de la façade côté droit.



Mauvais état de la porte d'entrée principale côté avant.



Mauvais état du garage côté gauche.



Mauvais état de l'asphalte du stationnement.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'inspection de David Dayem, ingénieur

Extraits du rapport



Zone d'accumulation d'eau de pluie proche des fondations du garage.



Mauvais état des bardeaux d'asphalte du toit côté avant.



Gouttières trop proches des fondations.



Mauvaise isolation de la toiture.



Courbure du mur extérieur côté droit.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'inspection de David Dayem, ingénieur

Extraits du rapport



Structure du plancher endommagée et affaiblie par l'humidité/pourriture.



Valve d'entrée d'eau principale au sous-sol.



Conduits en cuivre mal supportés.



Absence d'évent dans le système de drainage.



Escalier du sous-sol présente un danger aux occupants.

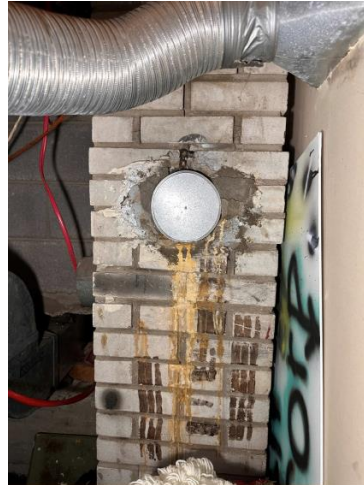
Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'inspection de David Dayem, ingénieur

Extraits du rapport



Indice de contamination fongique (moisissure) dans l'entretoit.



Infiltration d'eau au sous-sol.



Soffites de prise d'air sont insuffisantes.



Murs de fondations sans isolation au sous-sol.

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Newbridge Immobilier

Cost Code	Rapport ingénieur	Fournisseur	Description	Coût
1150 - Matrec container	Général	Matrec	Conteneur à déchets 40 verges	\$4,000.00
1200 - Hydro Quebec	Général	Hydro-Quebec	Électricité temporaire	\$2,000.00
1300 - Exterior envelop	7.2.1.3., Images 1,2	Alexandre Théodore	Enlèvement de la maçonnerie, isolation et pare-intempérie aux normes du jour, pose de brique	\$54,000.00
1470 - Electric service	7.2.5.3.2., 7.2.5.4.2., 7.2.5.5.2	MBC Électrique	Nouveau panneau électrique, filage et prises aux normes actuelles, chauffage à plinthes électriques	\$27,000.00
2010 - Plumbing—ground	7.2.4.	Plomberie Luc Ratelle	Remplacement des appareils, conduits d'alimentation en cuivre et d'évacuation, Pose de clapet anti-retour, 2 chauffe-eau 60 gallons	\$31,500.00
2100 - Footings and foundation	7.2.1.2., Image 12	Henault et Gosselin	Réparation de la fondation, membrane Delta, drain français	\$69,000.00
2150 - Decontamination	7.2.7.7.3., 7.2.8.2.	Enviro-Option	Décontamination fongique	\$6,000.00
3001 - Rona matériaux de cons	7.2.3. Images 8,9,11	Rona	Matériaux de construction livrés pour la charpente (contreplaqué, montants de bois, colle, clous etc...)	\$39,000.00
3140 - Trusses	7.2.3., Images 8,9,11	Barrette Structural	Poutrelles de plancher, poutres et colonnes, fermes de toit	\$36,500.00
3200 - Framing labor	7.2.3.3.	Construction Beauvais	Main d'oeuvre menuisier, démolition et remonter toute la structure à neuf selon les règles de l'industrie	\$67,000.00
3300 - Windows	7.2.7.3.2., 7.2.1.4., 7.2.1.5.3., Image 6	Fenergetic	Remplacement de toutes les fenêtres, portes patios et extérieures	\$18,800.00
3600 - Interior	7.2.7.4., Image 5	Planchers 2000 et 1	Planchers de bois franc, prélat, céramique matériel et installation	\$31,000.00
3650 - Drywall	Photos intérieures	SSB construction	Pose de placoplatre, sablage (tirage de joint), peinture, matériel et installation	\$37,000.00
3700 - Kitchen, bathroom cabinets	7.2.7.4.10., Images 4,9	Atelier BGE	Refaire les armoires de cuisine et salle de bain, thermoplastique, comptoirs en stratifiés	\$26,000.00
4400 - Insulation	7.2.8.2.	A plus Isolation	Uréthane sur la fondation et solive de rive, cellulose R-41 à l'entretoit, pare-vapeur	\$19,500.00
5810 - Balconies	Photos des façades	Construction Beauvais	Escaliers et balcons à avant, arrière et côté droit, matériel et installation	\$23,000.00

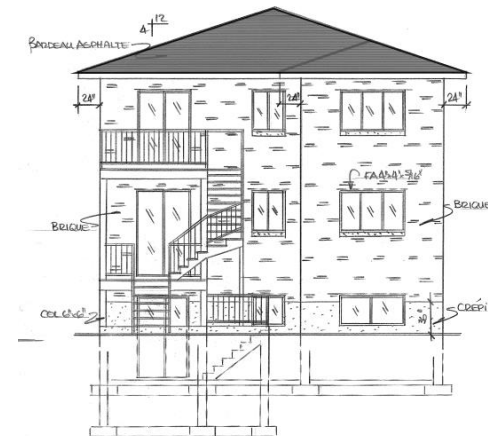
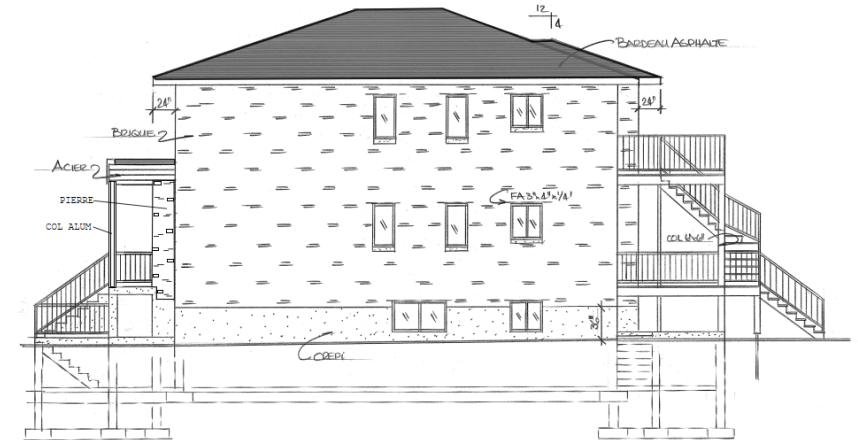
6100 - Clean-up	Général	Cassandra Hubert	Femme de ménage	\$1,500.00
6200 - Final grade	7.2.1.6.2.	Asphalte Bo-Pavage	Nivellement de terrain, refaire les cases de stationnement	\$15,000.00
6300 - Roof	7.2.3.2.	Toiture G. Fortin	Réfection de toiture, aérateur de toit, ventilation aux soffites	\$15,500.00
Sous-Total				\$513,300.00
6960 - Taxes		Provinciale - TVQ	0.09975	\$51,201.68
6960 - Taxes		Fédérale - TPS	0.05	\$25,665.00
Total				\$590,166.68

590 166,68\$

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027	Bâtiment : 164 500 \$ Terrain : 244 100 \$
Prix de vente de la propriété	Prix: 330 000 \$ Date de la vente: 2024-11-29

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée.

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1796-1798-1800 / 1802-1804-1806



futurs 1814-1816-1818



1822-1824



1830

rue King

1797-1799-1801

1805

1815

1821-1823

1833



Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment est dans un mauvais état structural. Le bâtiment présente des indices d'infiltrations d'eau et d'humidité excessive.
Valeur patrimoniale	Aucune. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne. Les modifications touchent le volume, les revêtements et les ouvertures.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Le rapport d'expertise ne fait mention d'aucun fait à ce sujet.
Coût de restauration totale	590 166,68\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. La restauration est possible, mais à un coût supérieur au coût de construction d'un nouveau bâtiment.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Habitation trifamiliale. • Structure isolée. • Toiture à 4 versants, revêtement de brique et de pierre. • Stationnements en marge avant. Plantation de 3 arbres à grand déploiement dont 1 en marge avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager. • 500 000\$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Le bâtiment est vacant. Le projet permet l'ajout de 3 logements.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants;
- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1814, rue King, dans l'arrondissement de Saint-Hubert aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou 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 demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
 - 2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
 - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté;
- 3° 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;
- 4° 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 3°. 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 de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants;
- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1814, rue King, 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° la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
 - 2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
 - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté;
- 3° 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;
- 4° 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 3°. 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 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 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 de l'immeuble à démolir
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants
- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel
- CONSIDÉRANT le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1814, rue King, dans l'arrondissement de Saint-Hubert, aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou 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° 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;
- 3° 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 2°. 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. BERGERON, Claude (2024) *Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon inc, 39 pages
2. DAYEM, David (2024) *Rapport d'expertise*, 111 pages
3. Newbridge immobilier (2024) Project estimation, 2 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci