

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 26 mars 2024

Plan de présentation

1882, 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 de la DAU

7 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

1882, 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 1948.

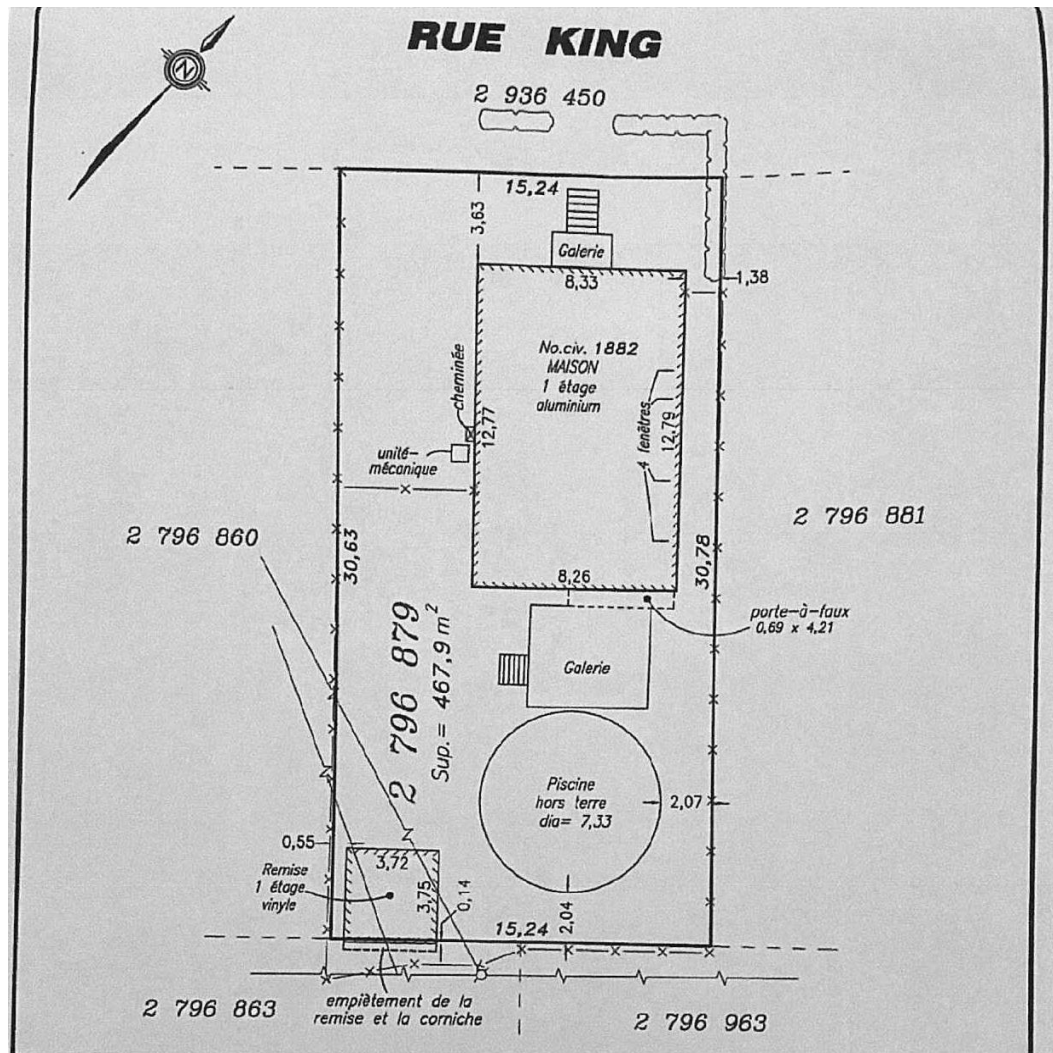
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Gris Orange consultant

Description

- Le bâtiment a été construit en 1948.
- Plan rectangulaire à petite façade coiffé d'un toit à deux versants.
- Le parement en déclin d'aluminium est prédominant sur les façades du bâtiment. Celui-ci a été installé vers 1960.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2011



2014



2015



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange consultant

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment a été construit en 1948. Il a toujours conservé sa vocation d'habitation unifamiliale.
Contribution à l'histoire locale	Moyenne La construction du bâtiment à l'étude, en 1948, s'inscrit dans les débuts de la ville de Mackayville. C'est en cela que le bâtiment participe à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Le bâtiment semble maintenir un bon niveau d'authenticité à la suite des travaux réalisés durant les années 1960.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible Le bâtiment à l'étude reprend les points suivants des caractéristiques de la modernité nord-américaine typiques aux bungalows : <ul style="list-style-type: none">- typologie résidentielle unifamiliale;- bâtiment plain-pied (bungalow);- horizontalité marquée par le bandeau en fausse pierre;- toiture à deux versants avec légers débords par rapport aux murs extérieurs;- ornementation dépouillée.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Il ne s'agit pas d'un ensemble à proprement dit, mais d'une série de maisons similaires construites durant le boom de développement du quartier.
Conclusion	La valeur globale proposée pour le 1882, rue King est faible.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Présence de déficiences notables, mais il n'y a pas de risques imminents pour les occupants.
Qualité structurale du bâtiment	Le système de la structure de plancher est plutôt archaïque. Désaxement entre les axes porteurs. Le plancher a probablement été modifié afin d'ajouter de la hauteur libre pour l'accès au sous-sol.
État des principales composantes	Fondation : Projection de la fondation par rapport au béton, crépi et béton endommagé, présence de fissure. Intérieur : Présence de solives taillées, traces de moisissures. Plancher : Affaissement important. Extérieur : Maçonnerie endommagée de la cheminée.
Détérioration observée	Surface de fondation, structure, moisissure.
Conclusion	Les coûts de réhabilitation ne sont pas prohibitifs par rapport à une nouvelle construction, mais des inconnus importants quant à l'état véritable de la structure persistent.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Extraits du rapport



Projection de la fondation



Béton et crépi endommagé



Présence d'une fissure

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Extraits du rapport



Désaxement entre les axes porteurs



Solives taillées



Affaissement important longitudinalement à l'axe central

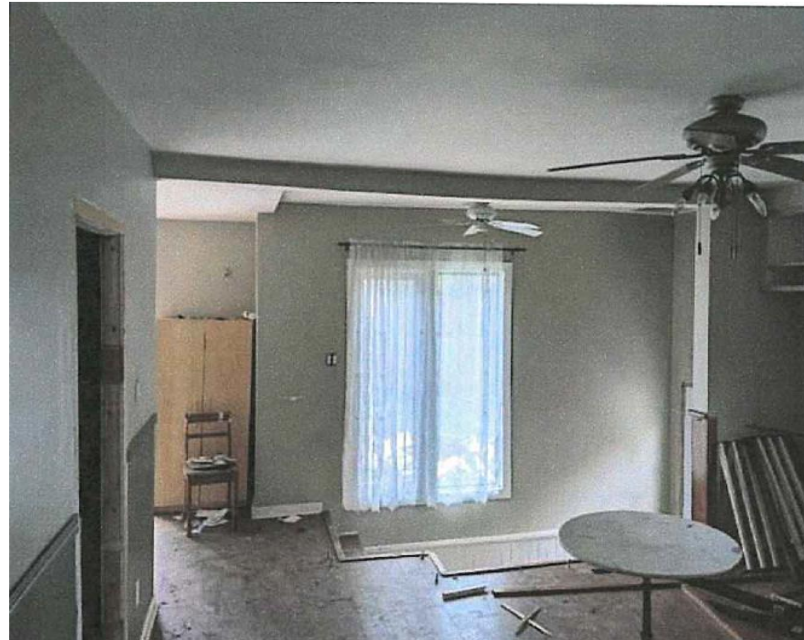
Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Extraits du rapport



Traces de moisissure



Apparence de modification structurale pour la descente au sous-sol



Maçonnerie de la cheminée endommagée

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gbi

	Coût
1 Conditions générales spécifiques	
Équipement de levage pour correction de niveau	2 000,00 \$
Approbation de l'assise du nouvel empattement	900,00 \$
Sous-total Conditions générales	2 900,00 \$
2 Démolition	
Préparation de surface pour le béton à l'entrée	900,00 \$
Démolition des finis au sous-sol	1 500,00 \$
Démolition de la dalle sur sol pour un nouvel appui	400,00 \$
Démolition sélective pour correction du plancher	1 200,00 \$
Sortie des matériaux	1 000,00 \$
Sous-total Démolition	5 000,00 \$
3 Béton	
Nouvel empattement	900,00 \$
Dalle sur sol au droit de l'empattement	700,00 \$
Réparation de surface au périmètre et à l'entrée	5 400,00 \$
Réparation du crépis	1 200,00 \$
Sous-total Béton	8 200,00 \$
4 Maçonnerie	
Réparation de la cheminée	2 500,00 \$
Sous-total Maçonnerie	2 500,00 \$
5 Métaux	
S/O	
Sous-total Métaux	
6 Bois	
Nouvelle colonne au droit de la descente	200,00 \$
Renforts de plancher	20 000,00 \$
Sous-total Bois	20 200,00 \$
30 Excavation, remblayage et drainage	
Accès au béton endommagé au niveau du sol	1 500,00 \$
Sous-total Exc., remblayage et drainage	1 500,00 \$
Sous-total Structure	40 300,00 \$

40 300,00 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 114 800 \$

Terrain : 187 200 \$

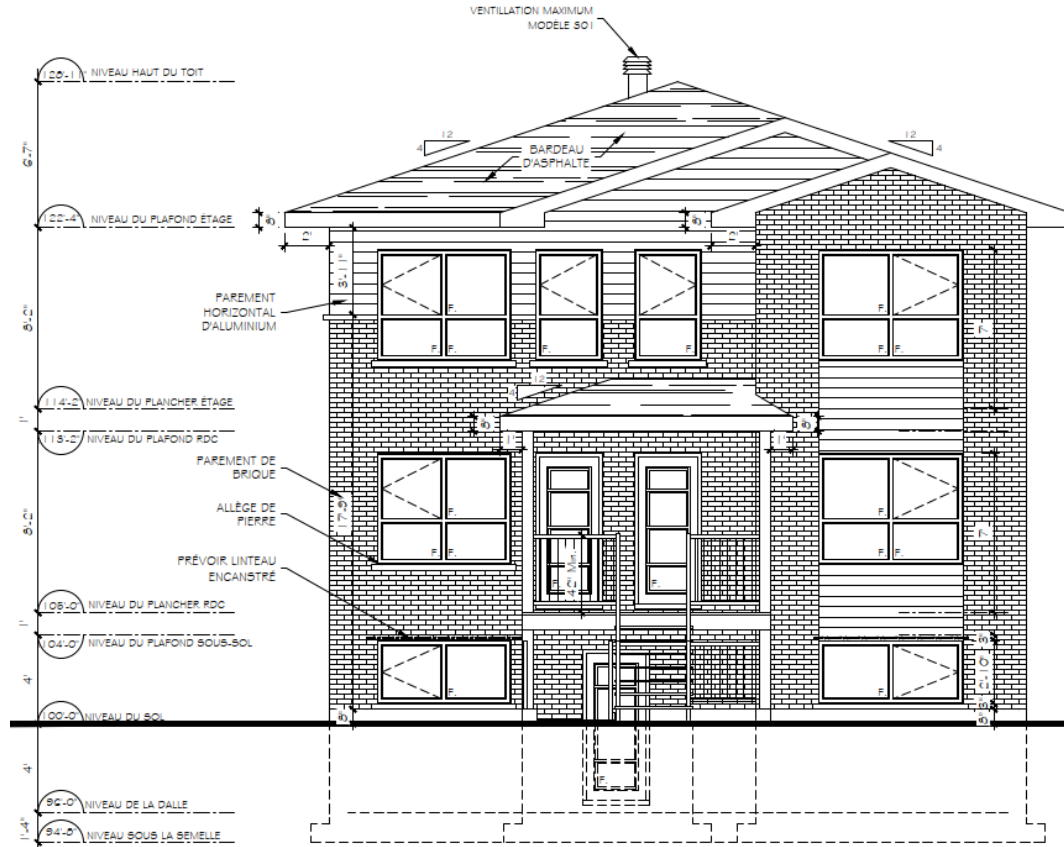
Prix de vente de la propriété

Prix: 425 000 \$

Date de la vente: 2022-11-05

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



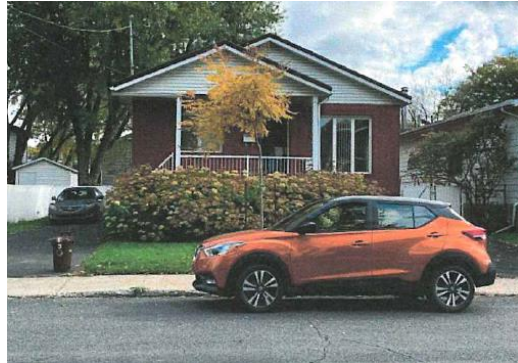
Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1866-1870, rue King



1874, rue King



Futur projet



1894-1896, rue King



1902-1904, rue King



1873-1875, rue King



1881-1887, rue King



1889-1893, rue King



1897, rue King

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Moyen. Selon le rapport d'expertise, des déficiences structurales ont été observées.
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise, bien que le bâtiment puisse témoigner du développement de la ville de Mackayville et qu'il possède des caractéristiques typiques au bungalow lié à la modernité nord-américaine, sa valeur patrimoniale globale est faible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Selon le rapport d'expertise, bien que des modifications aient été apportées au bâtiment au fil des années, son niveau d'authenticité est bon.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Le rapport d'expertise ne fait mention d'aucun fait à ce niveau.
Coût de restauration totale	Faible. 40 300 \$.
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Moyen. Le rapport d'expertise mentionne que, bien qu'il serait possible d'effectuer les interventions nécessaires afin de restaurer le bâtiment, des inconnus importants quant à l'état de la structure, qui nécessiteraient une investigation plus approfondie, persistent et pourraient faire augmenter grandement la facture de restauration du bâtiment.
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"> • Habitation trifamiliale; • structure isolée; • architecture contemporaine, revêtement de brique et de clin horizontal, toiture à plusieurs versants recouverte de bardeaux d'asphalte; • 3 cases de stationnement en cour avant, abattage de 2 arbres de petit calibre en cour avant, plantation de 2 arbres à grand déploiement en cour avant et de 1 arbre en cour arrière; • 367 492 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Le bâtiment est vacant.

Recommandation de la DAU

Avis

- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT que le nouveau bâtiment s'insère dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1882, rue King, dans l'arrondissement 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 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 comité consultatif d'urbanisme

Avis

- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT que le nouveau bâtiment s'insère dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1882, rue King, dans l'arrondissement 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 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.

Références

1. GROULX, Jean-François (2022) *Rapport de visite*, Gbi, 35 pages
2. RICHARD, Geneviève (2022) *Demande de démolition*, Gris Orange consultant, 130 pages
3. RICHARD, Geneviève (2022) *Étude de l'intérêt patrimoniale*, Gris Orange consultant, 41 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci