# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par Marc-André Harel

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date 31 janvier 2023



#### Plan de présentation

1847, rue Charles | Saint-Hubert

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

3 Coûts de restauration

**7** Références

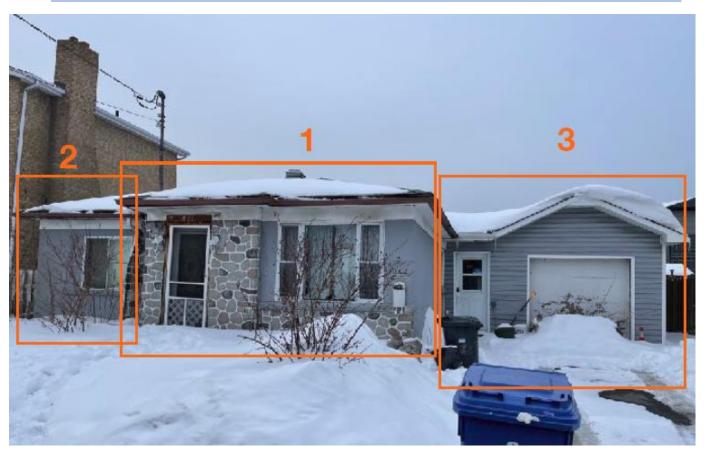
4 Programme de réutilisation du sol dégagé



1847, rue Charles | Saint-Hubert

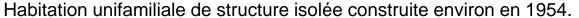


Description du bâtiment existant



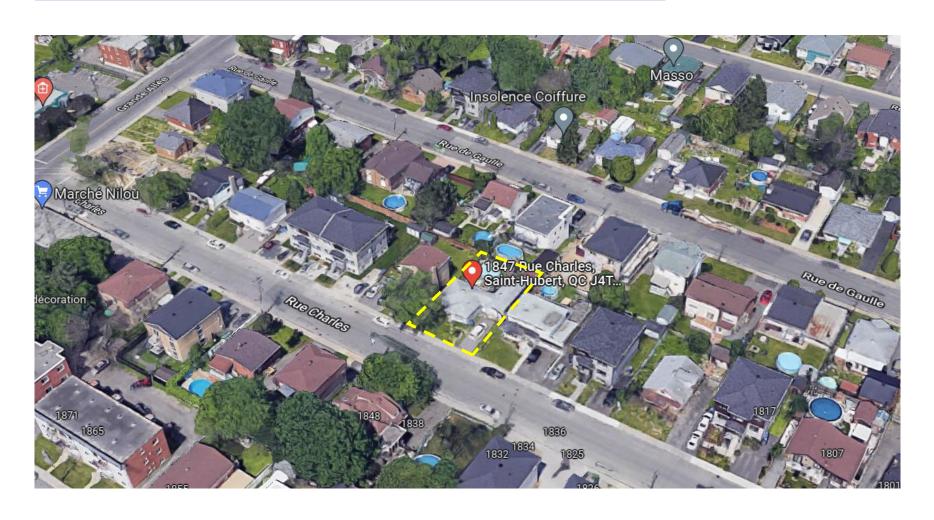






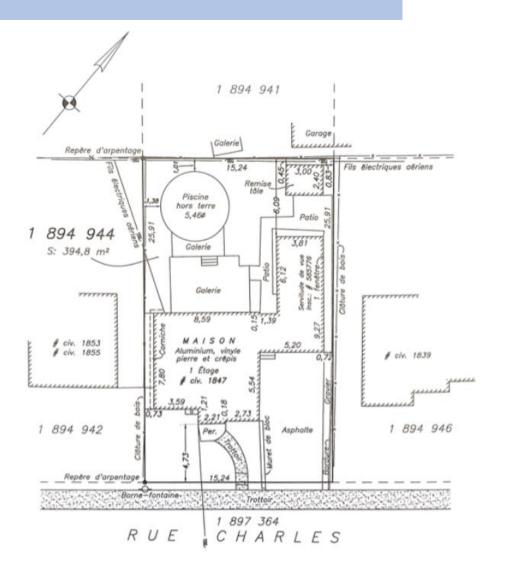


Localisation





**Implantation** 





Historique de l'immeuble selon l'étude de Gris Orange consultant Inc.

#### **Description**

- Deux demandes de permis de construction ont été déposées pour ce bâtiment, l'une en 1952 et l'autre en 1954. Celles-ci présentaient quelques variantes dans la volumétrie et les matériaux proposés.
- Le bâtiment tel que construit ressemble davantage aux éléments mentionnés sur le permis de construction déposé en 1954. L'année de construction exacte de ce bâtiment n'est pas connue.
- Quelques travaux de modification et réparation du bâtiment ont été effectués au fils des années.



Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange consultant Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible Deux demandes de permis de construction déposées (1952 et 1954). Date de construction exacte inconnue.
Contribution à l'histoire locale	Faible S'inscrit dans le développement urbain de type banlieue résidentielle de l'ancienne Ville de Mackayville.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Certains éléments architecturaux modifiés sur le bâtiment ne sont pas cohérents avec le style architectural d'origine. L'intégrité du bâtiment est altérée par plusieurs problèmes structuraux et au niveau de la matérialité.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen Bungalow du courant architectural de la modernité nord-américaine. La construction semble avoir été faite sans concepteur, ce qui était courant à l'époque.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Plusieurs divergences architecturales et typologiques entre les bâtiments du voisinage. Le bâtiment ne semble plus en harmonie avec le paysage urbain actuel.
Conclusion	Bâtiment sans ou avec <b>peu de valeur patrimoniale</b> .



État du bâtiment selon le rapport de Groupe AGC

Critères d'évaluation	Commentaires	
État du bâtiment	Faible Nombreuses défaillances non récupérables. Bâtiment non sécuritaire dans sa condition actuelle.	
Qualité structurale du bâtiment	<ul> <li>Faible</li> <li>Affaissement majeur du plancher du RDC;</li> <li>Accès au vide sanitaire non sécuritaire en raison de l'état de la structure;</li> <li>Mouvement de l'ensemble de la maison.</li> </ul>	
État des principales composantes	Faible Cloisons intérieures : murs croches et fissures dans le gypse reliés aux affaissements de plancher. Revêtements extérieurs : Fissurés à plusieurs endroits. Fondations: Morceaux manquants, signes d'infiltration d'eau.	
Détérioration observée	<b>Élevée</b> Voir extraits photos	
Conclusion	Démolition recommandée	



État du bâtiment selon le rapport de Groupe AGC

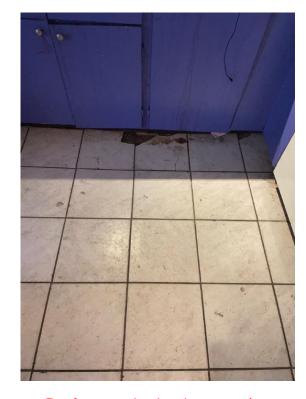
#### **Extraits du rapport**



Fissure dans le gypse



Revêtement de plancher craqué



Revêtement de plancher craqué et moisissures



État du bâtiment selon le rapport de Groupe AGC

#### **Extraits du rapport**







Fissures du revêtement extérieur de pierre



Fissures dans la fondation



#### Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par gbi

01 - Conditions générales	4 500,00 \$
Laboratoire de contrôle des matériaux (fonds d'excavation)	1 500,00 \$
Équipements spécialisés et mobilisation (incluant vérins)	3 000,00 \$
Ouvrages temporaires (inclus dans les coûts de béton et métaux)	0,00 \$
02 - Démolition	14 200,00 \$
Travaux de démolition sélective fondations	8 000,00 \$
Travaux de démolition sélective enveloppe (400pi², soit 2 pi tout autour)	3 200,00 \$
Sortie des matériaux (non-valorisables)	3 000,00 \$
03 - Béton	73 300,00 \$
Injection et réfection (non-considérée)	0,00 \$
Dalle sur sol (garage)	6 300,00 \$
Nouveaux empattements intérieurs (2 considérés)	3 000,00 \$
Nouvelles fondations	64 000,00 \$
04 - Maçonnerie	0,00 \$
Exclus, voir rapport.	0,00\$
05 - Métaux	7 000,00 \$
Supports temporaires noyés dans les nouvelles fondations	7 000,00 \$
06 - Bois, plastique et composite	10 800,00 \$
Charpente de bois et renforts de plancher (renforts et redressement du plancher)	5 800,00 \$
Traitement des murs au périmètre (infiltration, excluant finition)	2 000,00 \$
Balcon Arrière	3 000,00 \$
30 - Excavation et remblayage, stabilisation, drainage	51 000,00 \$
Excavation et remblayage (incluant provision pour voisins, excluant terrassement)	45 000,00 \$
Berlinois ou blindage (non-considérée)	0,00 \$
Drain français et impermébialisation (exc. et remblais déjà considérés)	6 000,00 \$

Structure Sous-total	160 800,00 \$
Administration et profit (10%)	16 080,00 \$
Sous-total	176 880,00 \$
TPS 5%	8 844,00 \$
TVQ 9,975%	17 643,78 \$
Total	203 367,78 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 96 000\$
Terrain : 157 900\$

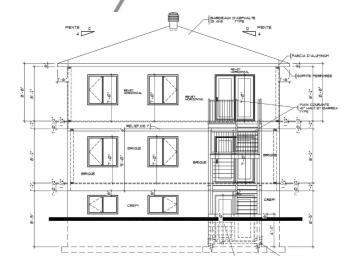
Prix: 8 000\$
Date de la vente: 2015-12-21

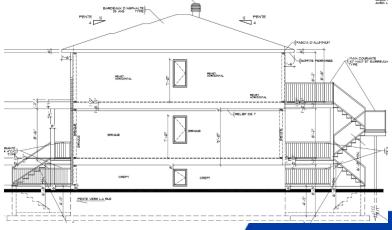


Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé



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

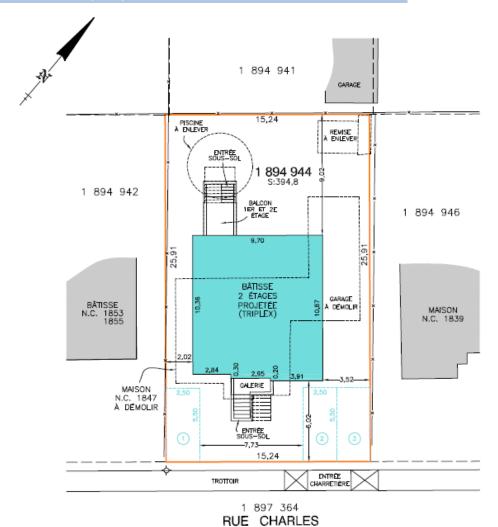






## Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé





## Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage













1859-1869

1853-1855

**Futur 1847** 

1839

1831-1835

1823-1827

#### **Rue Charles**











1860-1864

1852-1856

1850-1838

1832-1836

1828-1824



## Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible
Valeur patrimoniale	Faible
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Élevée
Coût de restauration totale	Élevée ± 203 000\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible
Utilisation projetée du sol dégagé:      Usage projeté sur le terrain     Implantation     Architecture     Aménagement du terrain     Valeur estimée des interventions	<ul> <li>Habitation trifamiliale de structure isolée;</li> <li>Les marges sont semblables aux marges voisines;</li> <li>L'architecture et les volumes sont semblables aux bâtiments voisins;</li> <li>Aucun arbre mature présent sur le terrain;</li> <li>450 000\$.</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	N/A Bâtiment vacant  longueui

#### Recommandation de la DAU

- 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;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant le programme de réutilisation du sol proposé qui s'intègre adéquatement au voisinage.

#### **Recommandations:**

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1847, rue 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 suivants l'adoption de la résolution du comité;

- 2° Que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :
  - 2.1 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;
  - 2.2 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;
  - 2.3 Le niveau du rez-de-chaussée, d'un étage ou d'un toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants.

3° que la demande de permis de construction pour la réutilisation du sol dégagé soit conforme aux conditions imposées au paragraphe 2°;

4° 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;

5° 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 4°. 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. »



#### Recommandation du comité consultatif d'urbanisme

- 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;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant le programme de réutilisation du sol proposé qui s'intègre adéquatement au voisinage.

#### **Recommandations:**

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1847, rue 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 suivants l'adoption de la résolution du comité;

- 2° Que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :
  - 2.1 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;
  - 2.2 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;
  - 2.3 Le niveau du rez-de-chaussée, d'un étage ou d'un toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;
  - 2.4 La proposition architecturale doit éviter la répétition de modèles déjà construits sur ce tronçon de la rue Charles et présenter des couleurs de revêtements extérieurs différentes des bâtiments adjacents, mais en harmonie avec ceux-ci.

3° que la demande de permis de construction pour la réutilisation du sol dégagé soit conforme aux conditions imposées au paragraphe 2°;

4° 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;

5° 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 4°. 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. FOURNIER-DUPUIS, Julie (2022) Rapport d'inspection visuelle sur l'état de la structure générale du bâtiment, Groupe AGC, 3 pages
- 2. GROULX, Jean-François (2022) Estimation comparative / Travaux structuraux / 1847 rue Charles, Saint-Hubert, gbi, 13 pages
- 3. RICHARD, Geneviève (2022) Étude de l'intérêt patrimonial, Gris Orange consultant Inc., 38 pages
- 4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024



# Merci

