

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marie-Ève Thibert, architecte**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 10 décembre 2024

Plan de présentation

3807, Grand Boulevard | 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 Recommandations

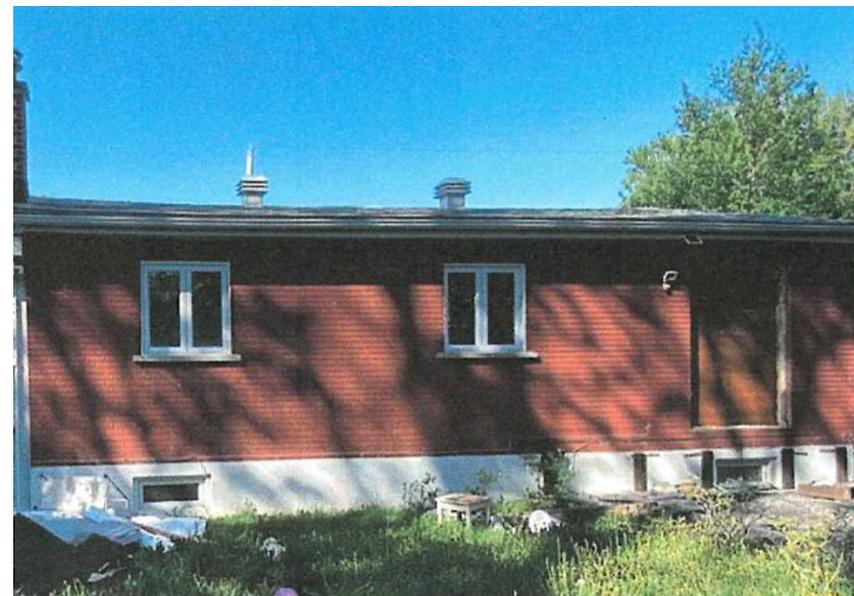
7 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

3807, Grand Boulevard | Saint-Hubert

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

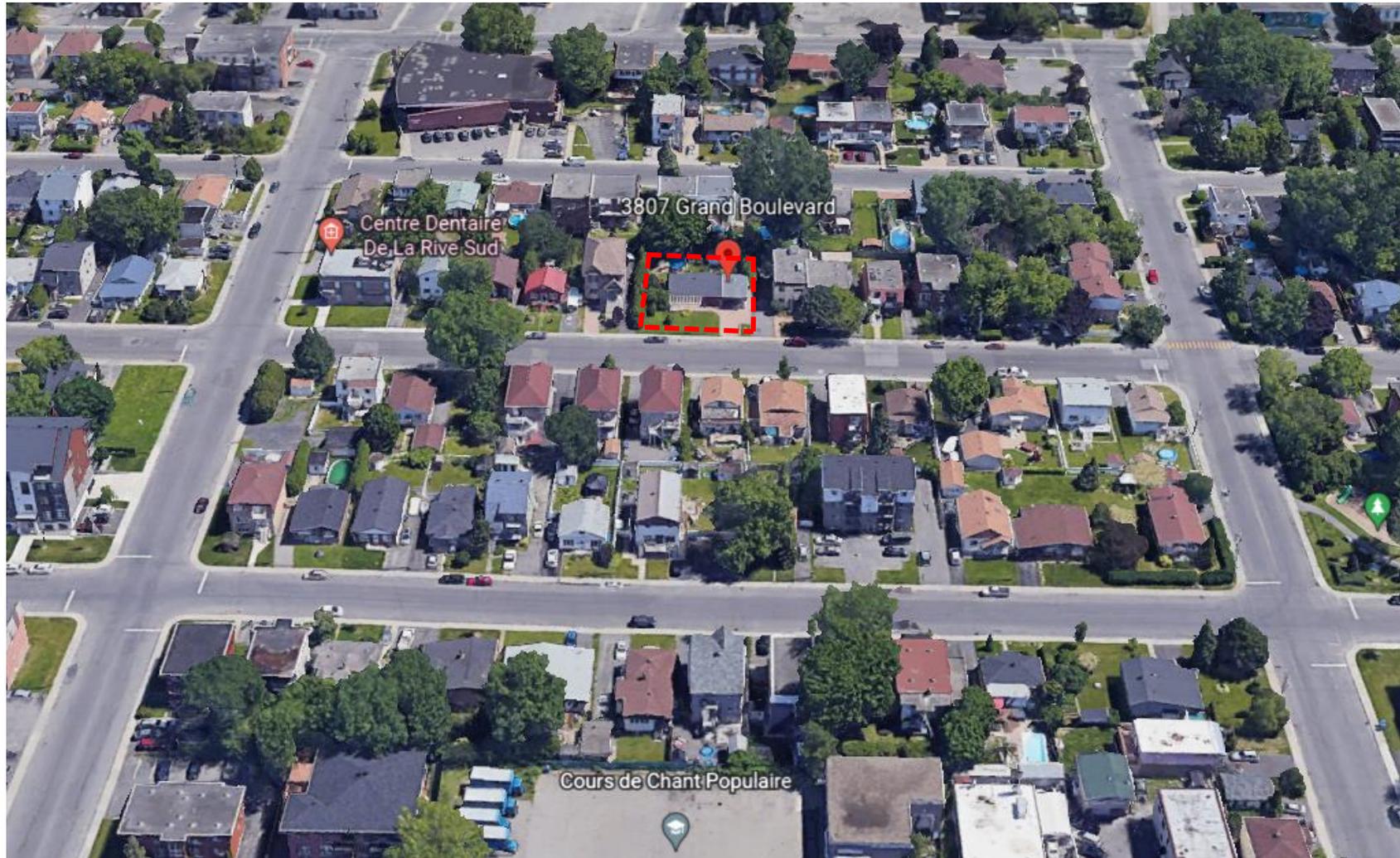
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1966.

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

Localisation



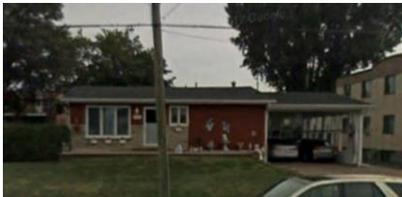
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Historique de l'immeuble selon l'étude de Gris Orange Consultants

Description

- Construction de type *bungalow*.
- Parement en brique, posé en panneresse.
- Ajout d'un abri d'auto intégré en octobre 2001. Les murs extérieurs de celui-ci présentent un parement en vinyle.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2012



2014



2018



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange Consultants

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Depuis sa construction, le bâtiment à l'étude maintient une vocation résidentielle unifamiliale.
Contribution à l'histoire locale	Faible Le bâtiment ne peut être considéré comme un élément fondation, jalon ou catalyseur de l'histoire du développement urbain bien qu'il s'inscrive dans le développement hâtif de Mackayville.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Le corps principal possède un bon niveau d'authenticité et le bâtiment nous apparaît dans un bon état général.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible Le bâtiment étudié ne constitue cependant pas un exemple déterminant du courant ni de la typologie et n'est pas unique dans son contexte.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le 3807, Grand Boulevard ne fait pas partie d'un ensemble à préserver.
Conclusion	La valeur globale proposée pour le 3807, Grand Boulevard est faible.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment est en bon état.
Qualité structurale du bâtiment	La portée des solives de plancher dépasse les portées prescrites au CNB. L'ossature murale de l'abri auto n'est pas construite selon les règles de l'art.
État des principales composantes	Fondation : Signe d'usure sur le crépi. Extérieur: Importante usure des bardeaux de toit, portes et fenêtres manquantes.
Détérioration observée	La portée des solives de plancher, les bardeaux d'asphalte, l'ossature murale de l'abri pour automobile.
Conclusion	Nous sommes d'avis que le bâtiment est en bon état, mais présente des déficiences qui doivent être adressées par des actions correctives.

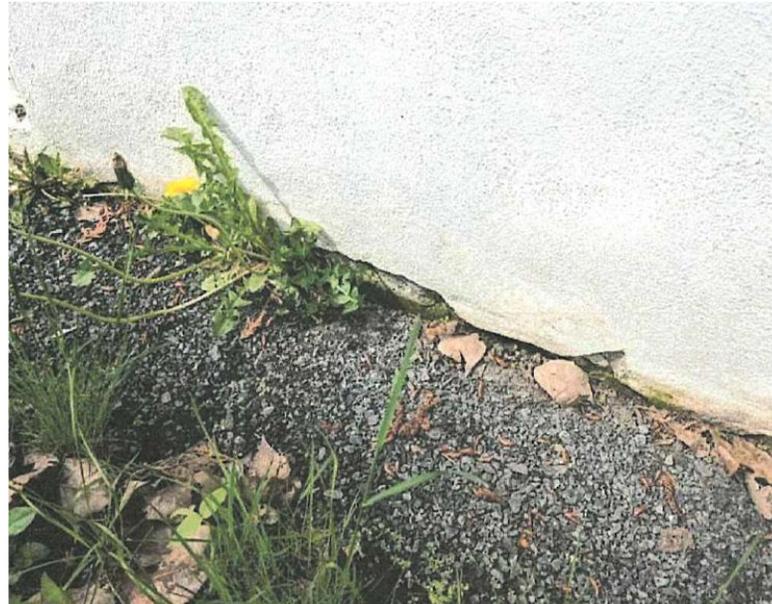
Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Extraits du rapport



Ossature non conforme de l'abri d'auto



Usure du crépi

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Extraits du rapport



Vue générale sur le salon



Vue générale sur la cuisine

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Extraits du rapport



Ossature de plancher



Porte-Fenêtre manquante

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gbi

Sous-total | Conditions générales

2 Démolition		
Crépi endommagé		750,00 \$
Démolition sélective des finis de plafonds pour le renfort des solives (inclut ragréage)		2 800,00 \$
Démolition des finis sur l'ossature murale de l'abris pour automobile (inclut la pose du fascia à la suite des travaux)		5 000,00 \$
Sortie des matériaux		1 500,00 \$
	Sous-total Démolition	10 050,00 \$
3 Béton		
Application du crépi		42 000,00 \$
	Sous-total Béton	42 000,00 \$
4 Maçonnerie		
Travaux correctifs des chantepleurs		1 500,00 \$
	Sous-total Maçonnerie	1 500,00 \$
5 Métaux		
S/O		
	Sous-total Métaux	
6 Bois		
Correction des protections temporaires		500,00 \$
Renfort des solives de plancher		5 000,00 \$
Renfort de l'ossature mural de l'abris pour automobile		2 850,00 \$
	Sous-total Bois	8 350,00 \$
30 Excavation, remblayage et drainage		
Excavation pour l'application du crépis		1 600,00 \$
Travaux de correction autour du mur porteur de l'abris automobile		2 500,00 \$
	Sous-total Exc., remblayage et drainage	4 100,00 \$
	Sous-total Structure	66 000,00 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 75 400 \$

Terrain : 282 400 \$

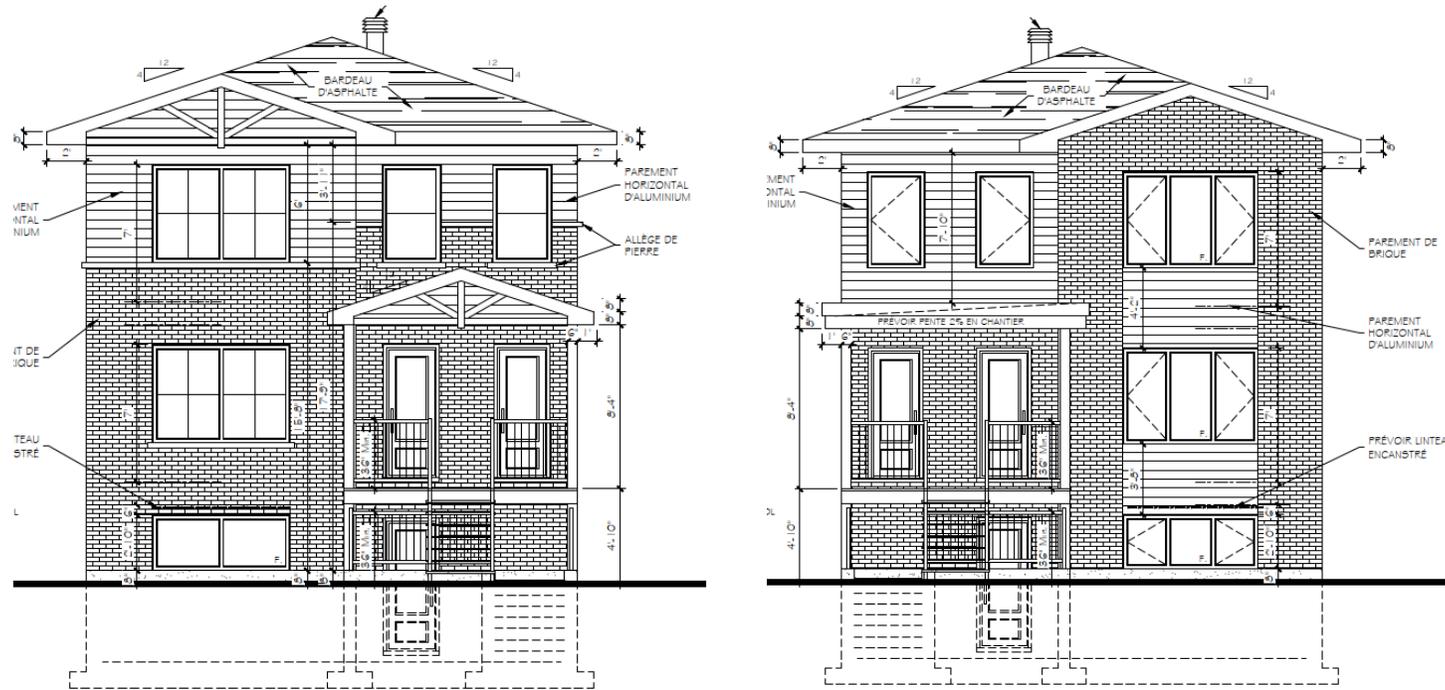
Prix de vente de la propriété

Prix: 650 000 \$

Date de la vente: 2022-03-16

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

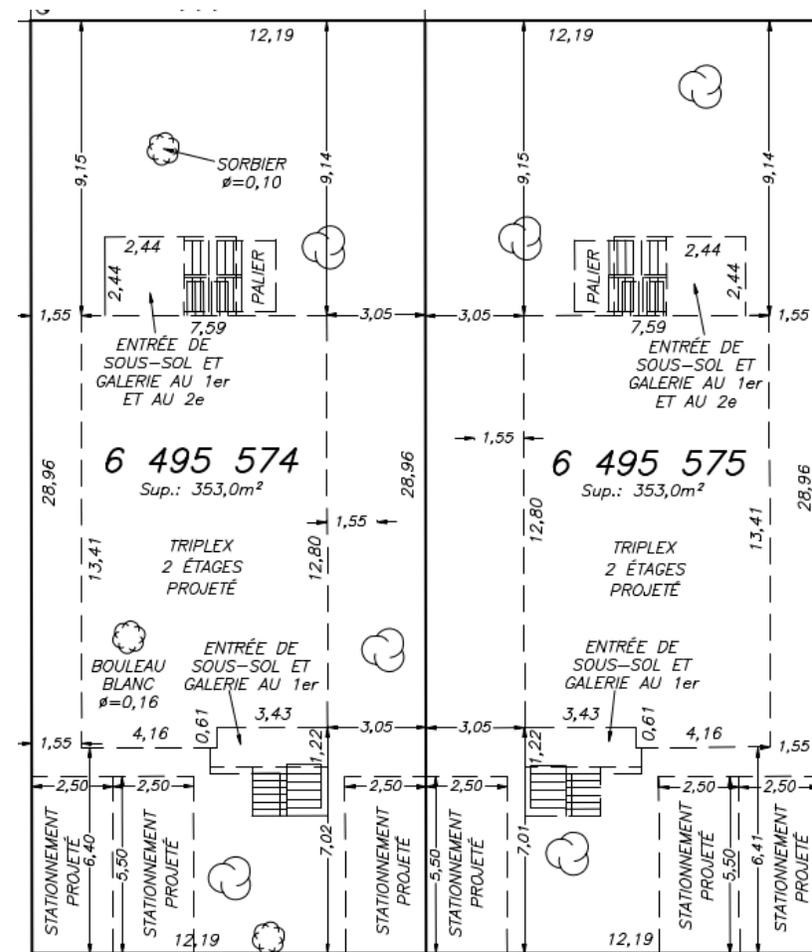
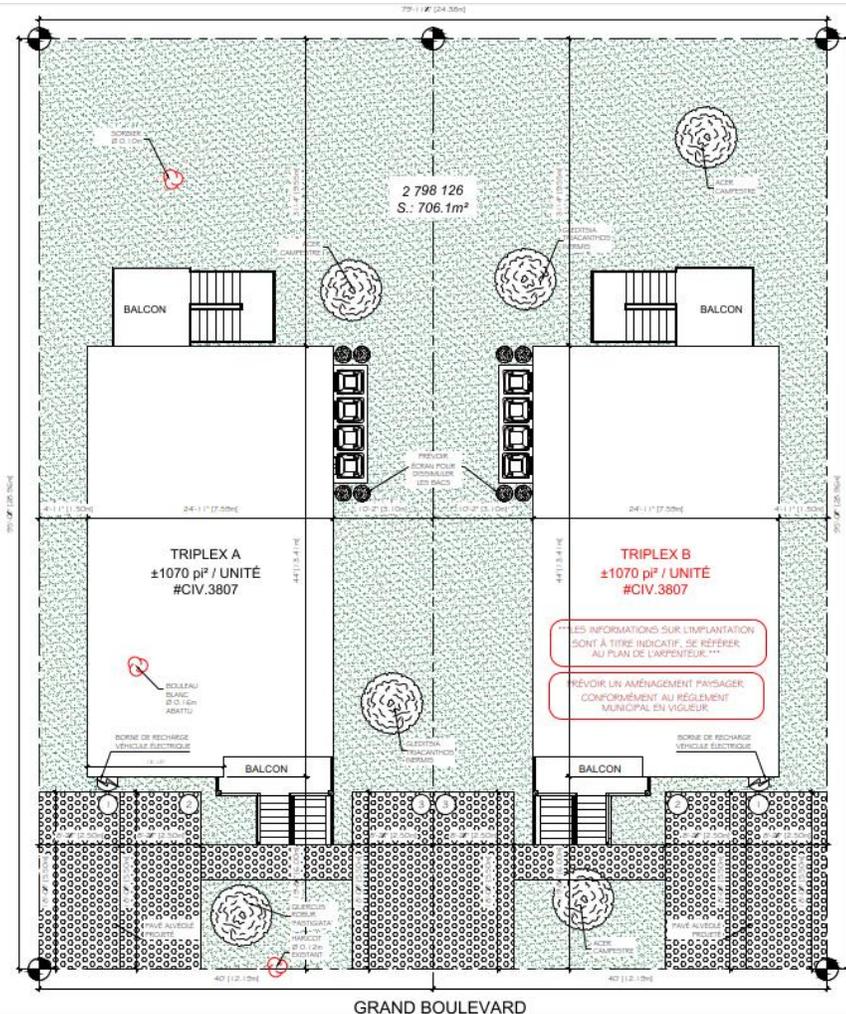
Description



Le projet consiste à construire deux habitations trifamiliales 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



3783, Grand Boulevard



3789-3793, Grand Boulevard



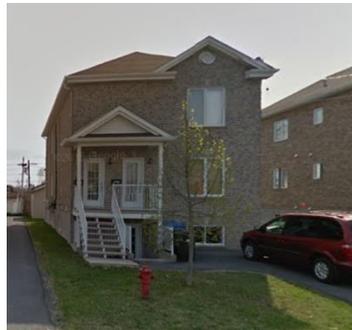
Futurs 3803-3805-3807, Grand Boulevard



Futurs 3809-3811-3813, Grand Boulevard



3821-3823, Grand Boulevard



3794-3798, Grand Boulevard



3802-3806, Grand Boulevard



3808, Grand Boulevard



3816, Grand Boulevard

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	<p>Bon Selon le rapport d'expertise, le bâtiment est en relativement bon état, mais certains travaux sont requis pour corriger des déficiences.</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 Depuis sa construction en 1966, le bâtiment n'a subi qu'un seul ajout soit l'abri d'auto en 2001.</p>
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<p>Faible Le bâtiment est vacant et quelques ouvertures ont été placardées.</p>
Coût de restauration totale	66 000 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Le bâtiment est en bon état, mais requière quelques travaux. Le coût de ces travaux n'est pas prohibitif et n'est pas un frein majeur à une restauration.
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 	Deux habitations trifamiliales Structure isolée Architecture de style contemporain Cases de stationnement en marge avant 1 083 374 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun préjudice. Le bâtiment est vacant.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- CONSIDÉRANT que le quartier résidentiel accueille principalement des constructions de structure isolée;
- CONSIDÉRANT que les nouveaux bâtiments s'insèrent dans un cadre bâti similaire et présentent des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec leur cadre bâti environnant;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3807, Grand Boulevard, 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 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

- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- CONSIDÉRANT que le quartier résidentiel accueille principalement des constructions de structure isolée;
- CONSIDÉRANT que les nouveaux bâtiments s'insèrent dans un cadre bâti similaire et présentent des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec leur cadre bâti environnant;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3807, Grand Boulevard, 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° 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. RICHARD, Geneviève (2022) *Étude de l'intérêt patrimonial*, Gris Orange Consultant, 49 pages
2. PROULX, Jean-François (2022) *Rapport de visite – Structure*, Gbi, 38 pages
3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci