

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Isabelle Bastien, conseillère en urbanisme**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 27 février 2024

Plan de présentation

1292, rue McGill

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

1292, rue McGill, Vieux-Longueuil

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

Description du bâtiment existant



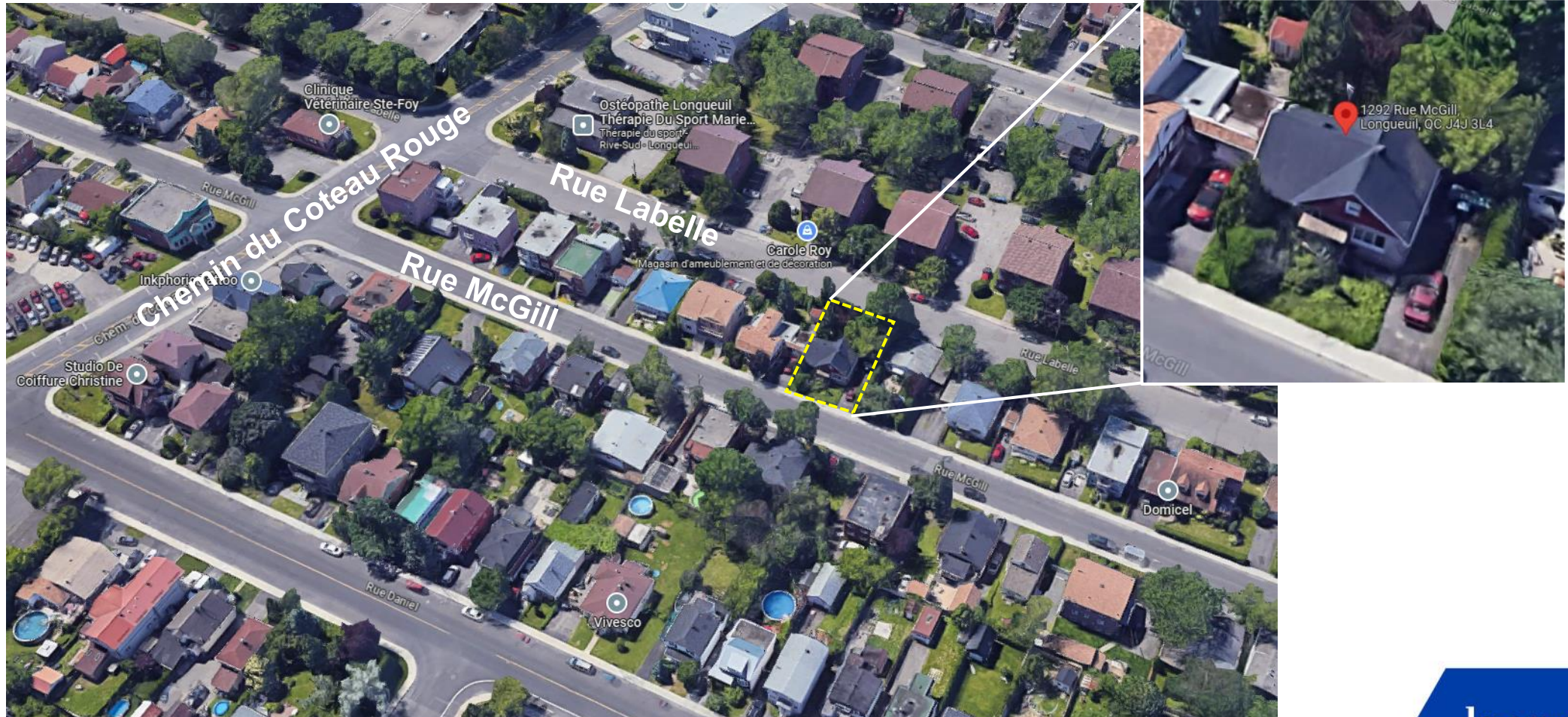
Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1949.



Vue latérale droite et vue arrière de la résidence

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

Localisation



Lot intérieur transversal ayant front sur la rue McGill. La rue est principalement composée d'habitations unifamiliales de gabarit semblable à l'habitation visée par la demande, mais il y a également une forte présence d'habitations bifamiliales et trifamiliales.

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

- Bâtiment détaché de type à étage mansardé;
- Le bâtiment est construit de manière à avoir une marge avant moins importante pour permettre l'aménagement d'une cour arrière végétalisée typique du quartier;
- La maison est inoccupée actuellement.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2014



2019



2020



2023 (photo par le requérant)

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange Consultant

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1949, déplacé sur le terrain actuel vers 1962.
Contribution à l'histoire locale	Bien qu'il s'agisse d'une construction « hâtive » dans le développement du secteur, nous ne considérons pas que le bâtiment contribue à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Il est probable que le bâtiment n'ait pas subi de transformation importante depuis son déménagement et les travaux qui s'en sont suivis. Si tel est le cas, l'enveloppe extérieure et la volumétrie possèdent un <u>bon niveau d'authenticité</u> .
Représentativité d'un courant architectural particulier	La volumétrie du bâtiment emprunte des éléments du cottage et des caractéristiques de l'architecture de la <u>modernité nord-américaine</u> .
Contribution à un ensemble à préserver	Le 1292, rue McGill <u>ne fait pas partie d'un ensemble à préserver</u> , et ce, malgré une certaine homogénéité de la typologie résidentielle unifamiliale (plain-pied et cottage) et les influences esthétiques de la modernité nord-américaine des bâtiments, incluant les plex, qui bordent la rue McGill.
Conclusion	La valeur globale proposée pour le 1292, rue McGill est faible .

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de GBI

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Les lieux ont visiblement été négligés.
Qualité structurale du bâtiment	La structure de plancher est d'apparence saine en milieu de portée.
État des principales composantes	Traces d'humidité sous la fenêtre et dans la garde-robe du vestibule. Les éléments de fondation à l'arrière du bâtiment sont en piètre état.
Détérioration observée	Fissuration importante dans les joints de blocs de béton. Les perrons, les balcons et les marquises ont atteint la fin de leur vie utile et doivent être remplacés.
Conclusion	Sur la base des observations effectuées, nous sommes d'avis que le bâtiment présente des déficiences qui doivent être investiguées davantage et adressées par des actions correctives. Il n'y a pas de risques immédiats compte tenu de l'historique de performance du bâtiment.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de GBI

Extraits du rapport

Observation no 16.

Trace d'infiltration et de moisissure dans la garde-robe

Localisation :

Entrée à l'avant



Observation no 18.

Charpente autour de l'escalier pour accéder à l'étage

Localisation :

2^{ème}



Commentaire : Endommagement important causée par une infiltration. Les finis devront être enlevés afin de connaître l'étendu des dommages causés par l'eau.

Commentaire : Il y a une fissure à la solive qui supporte l'escalier. La cause peut être attribuable à un manque de rigidité de l'élément collecteur (solive de plancher).

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de GBI

Extraits du rapport

Observation no 7.

Descente au sous-sol et chambre froide en bloc de béton et en béton coulé en place

Localisation :

Arrière du bâtiment



Commentaire : Nous avons observé de la fissuration importante dans les joints du bloc et de la délamination dans le béton. Des travaux importants sont à prévoir.

Observation no 25.

Balcon et marquise arrière

Localisation :

Façade arrière



Commentaire : La marquise se trouve en contrebas du toit et peut théorique accumuler de la neige. Selon nos observations, les poteaux auraient été ajoutés afin de sécuriser la marquise. La nature improvisée des travaux renforce

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par GBI

1 Conditions générales spécifiques

S/O

Sous-total | Conditions générales

2 Démolition

Perrons, balcons et marquise	3 000,00 \$
Démolition sélective du mur de béton de la chambre froide	5 000,00 \$
Démolition des finis pour le renfort de plancher	200,00 \$

Sortie des matériaux 1 500,00 \$

Sous-total | Démolition 9 700,00 \$

3 Béton

Perron avant	2 500,00 \$
Mur arrière	6 000,00 \$
	1 800,00 \$

Sous-total | Béton 10 300,00 \$

4 Maçonnerie

Rejointoiement	800,00 \$
Élimination de la corrosion du linteau	1 750,00 \$
Nettoyage et maintient de la façade (5%, environ 50pi²)	1 800,00 \$

Sous-total | Maçonnerie 4 350,00 \$

5 Métaux

Marquises	10 000,00 \$
-----------	--------------

Sous-total | Métaux 10 000,00 \$

6 Bois

Renfort de plancher	1 000,00 \$
Balcon	4 000,00 \$

Sous-total | Bois 5 000,00 \$

30 Excavation, remblayage et drainage

Perron	1 200,00 \$
Mur arrière	3 000,00 \$

Sous-total | Exc., remblayage et drainage 4 200,00 \$

Sous-total Structure

43 550,00 \$

Contingence de conception : 20% 8 710,00 \$

Conditions générales 10% 5 226,00 \$

Administration et profits : 15% 7 839,00 \$

Contingences construction : 20% 13 065,00 \$

Sout-total (avant taxes) 78 390,00 \$

T.P.S. 5 % 3 920,00 \$

T.V.Q. 9,975 % 7 819,00 \$

Total de l'estimation budgétaire des travaux de réhabilitation 90 130,00 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 78 000\$

Terrain : 160 000\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 250 000\$

Date de la vente: 2021-12-07

longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

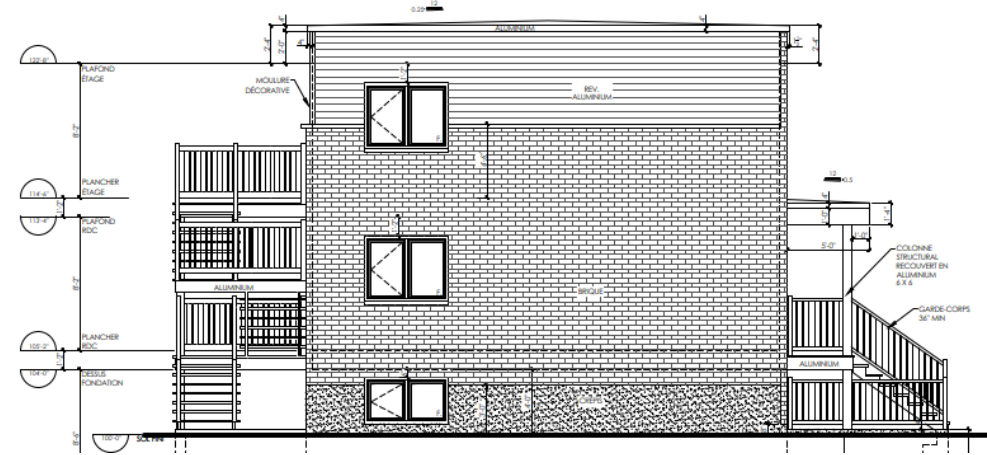
Description

Élévation avant

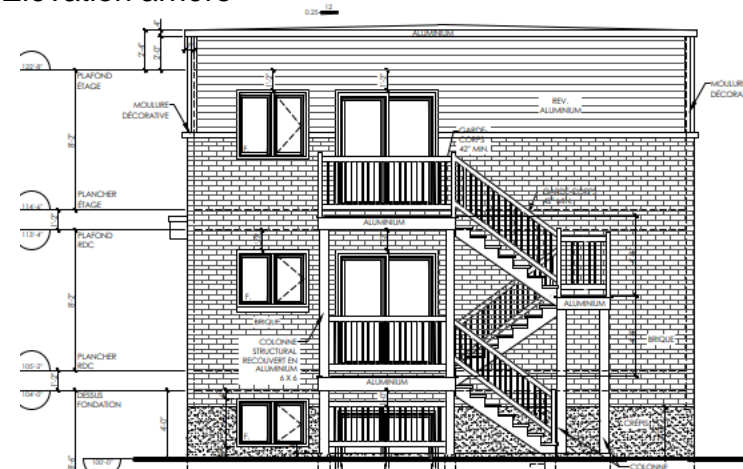


Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée.

Élévation gauche



Élévation arrière



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1302



Bâtiment projeté



1282



1276

Rue McGill



1307 et 1309



1305



1273, 1275 et 1277



1265

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. La résidence a été fortement endommagée à travers le temps. Des travaux majeurs sont à prévoir. Le rapport précise que le drain français est à remplacer, un des murs de la fondation est à refaire, présence de traces d'infiltration d'eau, moisissures dans les murs, fenêtres à remplacer, structure du plancher et du balcon à refaire, fissuration en lézarde présence indiquant des faiblesses, etc. Des travaux majeurs doivent être effectués pour assurer la viabilité du bâtiment actuel.
Valeur patrimoniale	Faible. Selon l'étude du consultant, la résidence s'inscrit dans la période de développement du secteur, mais elle ne fait pas partie d'un ensemble à préserver et elle n'a pas de valeur exemplaire à conserver.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. La maison a peu évolué depuis sa construction, mais elle a été déplacée de lot dans les années soixante.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible selon l'étude patrimoniale. Toutefois, le bâtiment est actuellement inoccupé. Selon le rapport d'expertise, la résidence ne fait pas partie d'un ensemble à préserver malgré le fait qu'elle témoigne des influences architecturales de la modernité nord-américaine.
Coût de restauration totale	90 130 \$ pour la réhabilitation uniquement. 260 924 \$ pour faire une remise à neuf complète (incluant finition, nouvelle salle de bain/cuisine)
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Selon le rapport de l'ingénieur, les travaux pour essayer de réhabiliter la demeure sont trop importants.
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; • implantation de structure isolée; • l'architecture proposée reprend les composantes architecturales du secteur avec un jeu de maçonnerie et un toit plat. L'habitation présente un parement de maçonnerie, de pierre et de revêtement léger. • L'aménagement du terrain prévoit la conservation d'arbres matures et la plantation d'un arbre à grand déploiement. • 402 412 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun, puisque le bâtiment est inhabité. Si le projet va de l'avant, il y aura la création de 3 logements dans un secteur résidentiel situé près de commerces, de parcs et d'écoles existantes.

Recommandation de la DAU

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur, tel que des habitations bifamiliales et trifamiliales;
- Considérant que la superficie du terrain permet une densification;
- 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 1292, rue McGill, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil, 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 détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur, tel que des habitations bifamiliales et trifamiliales;
- Considérant que la superficie du terrain permet une densification;
- 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 1292, rue McGill, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil, 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) *Résumé de visite du bâtiment situé au 1292, rue McGill, Longueuil*, Gbi, 44 pages
2. RICHARD, Geneviève (2022) *Étude de l'intérêt patrimonial*, Gris Orange Consultant, 55 pages
3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci