

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc Langlois, architecte**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 11 juillet 2023

Plan de présentation

1526, 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

1526, rue McGill

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

Description du bâtiment existant

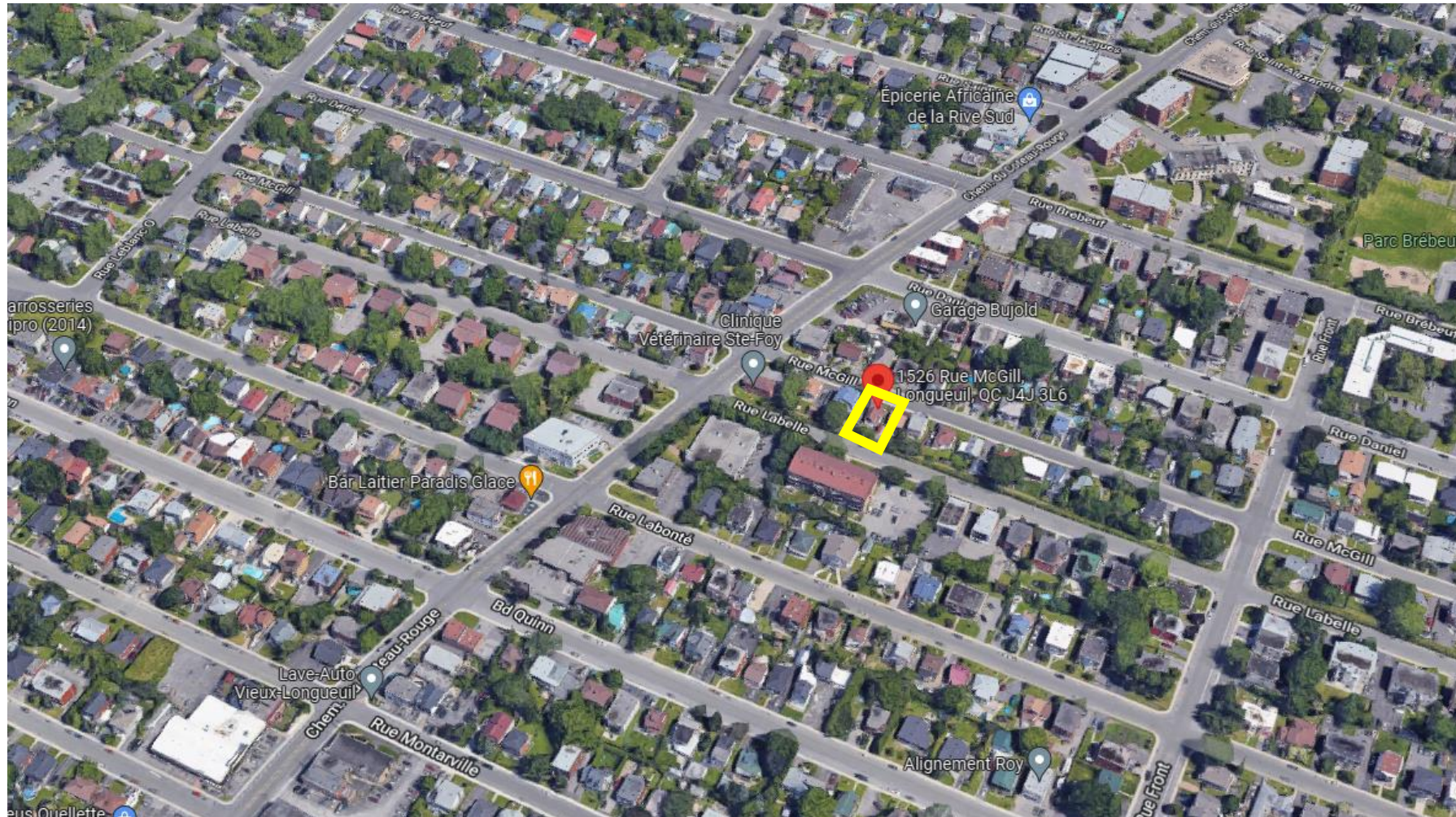


Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1948 ou 1949.



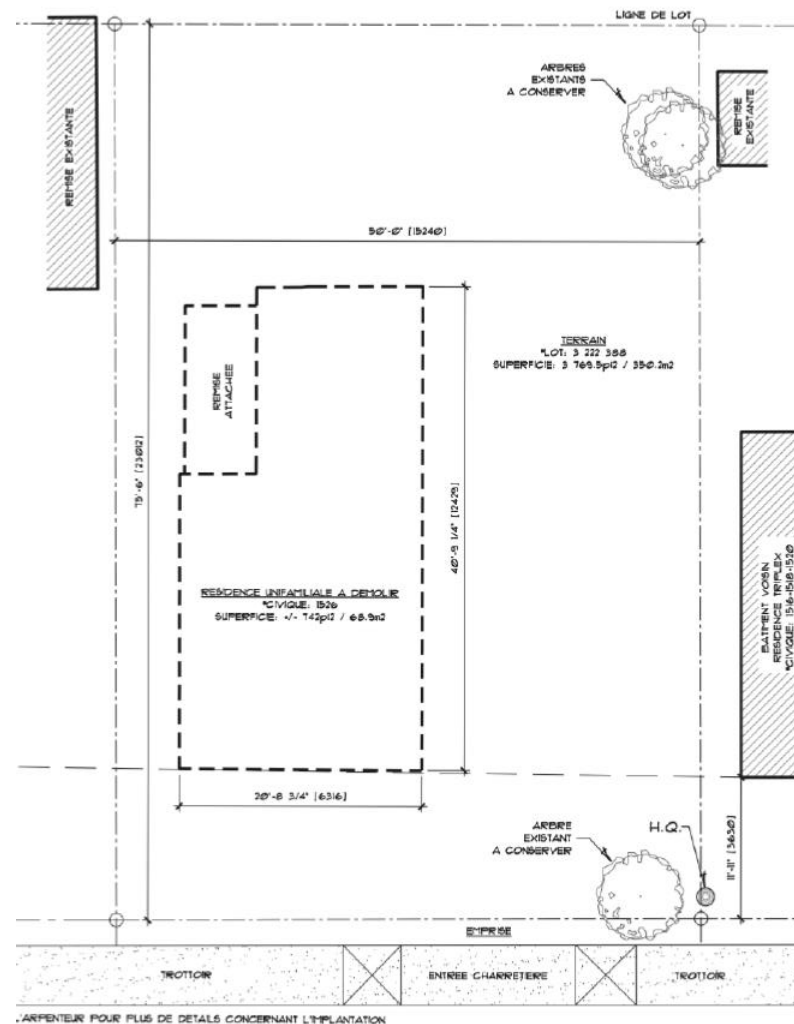
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

Implantation



1526 RUE MCGILL

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

Historique de l'immeuble selon l'étude de Bergeron Gagnon Inc.

Description

- Bâtiment construit à l'automne 1948 ou à l'été 1949;
- Seulement deux personnes se sont échangé l'édifice jusqu'à aujourd'hui.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)

-La couverture photographique offerte par Google Streetview n'est pas disponible car l'édifice est masqué.

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1948 ou 1949.
Contribution à l'histoire locale	Faible Le 1526, rue McGill n'est relié à aucun événement ou personnage historique. Selon l'état actuel des connaissances, ses occupants n'ont pas joué un rôle dans l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Il est loisible de constater que seul le revêtement en façade avant (brique et pierre artificielle) ainsi que la porte principale sont possiblement d'origine. Il nous semble peu probable que les fenêtres composées le soient également.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Nulle L'édifice n'offre aucune composition architecturale distinctive ni aucune composante d'intérêt. Le 1526, rue McGill est sans artifice, tout en présentant une forme épurée.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le secteur compte des bungalows de même gabarit, il est difficile de prétendre qu'il est en rupture avec le cadre bâti environnant. Cependant, l'édifice contribue à l'hétérogénéité des lieux.
Conclusion	En fonction de la prise en considération des cotes accordées aux différents critères d'évaluation, de sa période de construction et de sa composition architecturale, nous jugeons que le 1526, rue McGill ne présente aucune valeur patrimoniale .

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon les rapports de Mastro Giuseppe, ingénieur et de Alain Boucher, technologue et thermographe en bâtiment

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	La propriété est affectée de certaines déficiences lui attribuant une désuétude physique notable ainsi que certaines désuétudes techniques. (Alain Boucher)
Qualité structurale du bâtiment	Les fondations en bloc du bâtiment sont en très mauvais état. Ils sont fissurés et humides. La charpente du rez-de-chaussée présente des irrégularités et des fissures dans les solives. (Mastro Giuseppe)
État des principales composantes	Fissures importantes sur le mur de fondation. Fléchissement des composantes de la structure de toit. (Alain Boucher)
Détérioration observée	Infiltration d'eau à l'arrière de la maison. Usure avancée de la structure de plancher. (Alain Boucher)
Conclusion	Compte tenu de l'ensemble des irrégularités rencontrées, une réhabilitation du bâtiment pour le rendre conforme sera complexe et nécessitera un investissement majeur. Il serait préférable de procéder à une nouvelle construction (Mastro Giuseppe).

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon les rapports de Mastro Giuseppe, ingénieur et de Alain Boucher, technologue et thermographe en bâtiment

Extraits du rapport



Fissure importante



(source: Alain Boucher)



Infiltration dans cette zone, à l'arrière de la maison
(source: Alain Boucher)

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon les rapports de Mastro Giuseppe, ingénieur et de Alain Boucher, technologue et thermographe en bâtiment

Extraits du rapport



Usure avancée de la structure de plancher
(source: Alain Boucher)



Fléchissement des composantes de la structure de toit
(source: Alain Boucher)

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Réalisations BD Inc.

Démolition

Démolition intérieure et extérieure	\$	16,400.00
Conteneur 40 verges / sortie rebus	\$	4,600.00

Fondation excavation

Excavation-back-fill	\$	7,200.00
Étanchéité de la fondation, drain français	\$	18,300.00
Fondation-réparation	\$	7,320.00
Crépis de ciment	\$	1,890.00

Charpente

Fermes de toit à réparer	\$	9,720.00
Fenêtres	\$	8,320.00
Portes extérieures	\$	3,640.00
Matériaux	\$	18,000.00
Charpente réparation solives et poutre	\$	30,000.00
Charpente réparation murs	\$	6,000.00

Étanchéité et isolation

solation de la fondation	\$	4,128.00
Isolation des murs	\$	3,528.00
Isolation du toit	\$	2,916.00

Mécanique du bâtiment

Électricité-remplacer cablage désuet	\$	14,400.00
Plomberie-remplacement	\$	10,200.00
Accessoires de plomberie	\$	6,200.00
Ventilation échangeur d'air	\$	4,800.00

Revêtement extérieur

Toiture pose (10% perte)	\$	7,500.00
Fascia et soffite	\$	1,872.00
Revêtement extérieur #1, aluminium	\$	7,670.00
Revêtement extérieur #2, brique	\$	4,800.00
Revêtement extérieur #3, pierre	\$	4,800.00

Revêtement intérieur

Joints, sous-sol, rdc	\$	11,798.00
Gypse, sous-sol, rdc	\$	5,982.00
Finition intérieure, sous-sol, rdc	\$	17,400.00
Escalier de bois, rdc-sous-sol	\$	6,200.00
Peinture, sous-sol, rdc	\$	6,390.00
Armoires de cuisine et vanités	\$	9,760.00
Revêtement de plancher, rdc et sous-sol	\$	13,770.00
Ménage	\$	1,440.00

Terrassement

Terrasse en bois	\$	5,600.00
Paysagement	\$	28,000.00

Contingences (5%) \$ 15,527.20

Sous-total \$ 326,071.20

TPS (762782472 RT0001) \$ 16,303.56

TVQ (1226992428 TQ0001) \$ 32,525.60

Total \$ 374,900.36

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 99 600\$

Terrain : 147 800\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 300 000\$

Date de la vente: 17 mai 2022

longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



Quelques propositions architecturales



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé - Esquisse préliminaire - Élévation avant et arrière

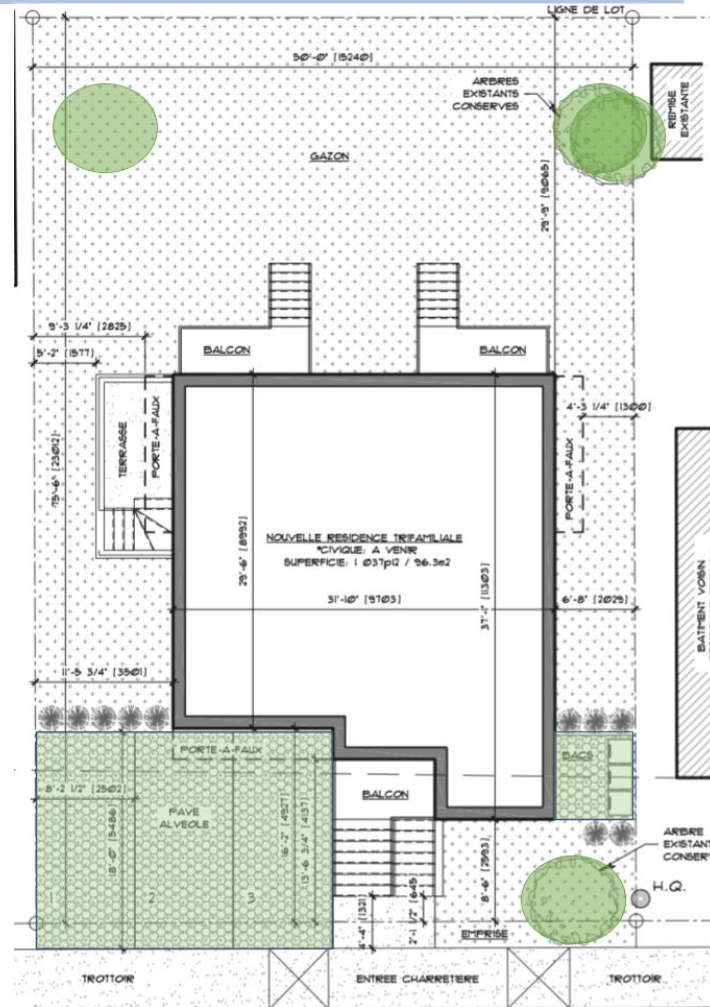
Quelques propositions d'élévation avant



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



POUR PLUS DE DÉTAILS CONCERNANT L'IMPLANTATION

1526 RUE MCGILL

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1532



Bâtiment projeté



1516, 1518 et 1520



1510

Rue McGill



1533 et 1535



1515, 1517 et 1519



1507



1503

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente des déficiences lui attribuant une désuétude physique, notamment au niveau de la fondation, de la structure du plancher et du toit.
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise soumis.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne. Selon le rapport d'expertise, en l'absence de photos anciennes ou de permis de construction, il est difficile de déterminer avec exactitude le degré d'origine, mais il est loisible de constater qu'il est probable qu'uniquement le revêtement extérieur (brique et pierre artificielle) et la porte d'entrée sont d'origine.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible.
Coût de restauration totale	374 900\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Puisqu'on retrouve plusieurs déficiences au niveau de la fondation, de la structure du plancher et du toit.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Habitation trifamiliale; • Implantation de structure isolée; • Le bâtiment projeté présente un style architectural qui s'intègre bien aux bâtiments voisins; • Les cases de stationnement sont proposées dans la marge avant en pavés alvéolés; • ± 500 000\$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Bâtiment vacant.

Recommandation de la DAU

- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant la détérioration 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 1526, rue McGill, dans l'arrondissement 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 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 significatifs 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° Les cases de stationnement ne doivent pas empiéter dans l'emprise de la voie publique;
- 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 à 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 du bâtiment;
- Considérant la détérioration 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 1526, 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 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 significatifs 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° Les cases de stationnement ne doivent pas empiéter dans l'emprise de la voie publique;
- 2.4° Les cases de stationnement doivent être recouvertes de pavés alvéolés;
- 2.5° Le bâtiment doit présenter un toit plat.

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 à 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. BELLERIVE, Raymond (2022) *Soumission*, Réalisation BD Inc. 1 page
2. BERGERON, Claude (2022) *Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon Inc. 21 pages
3. BOUCHER, Alain (2022) *Rapport d'inspection Diagnostic*, CEBRQ Inspection, 78 pages
4. MASTROGIUSEPPE, Simon (2022) *Évaluation fondation et structure*, 23 pages
5. VILLE DE LONGUEUIL, *Évaluation municipale 2022-2023-2024*

Merci