

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-André Harel**

**Direction de l'aménagement et de l'urbanisme**

Date: 27 juin 2023

# Plan de présentation

1275, rue Cartier | Vieux-Longueuil

**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

1275, rue Cartier | Vieux-Longueuil

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

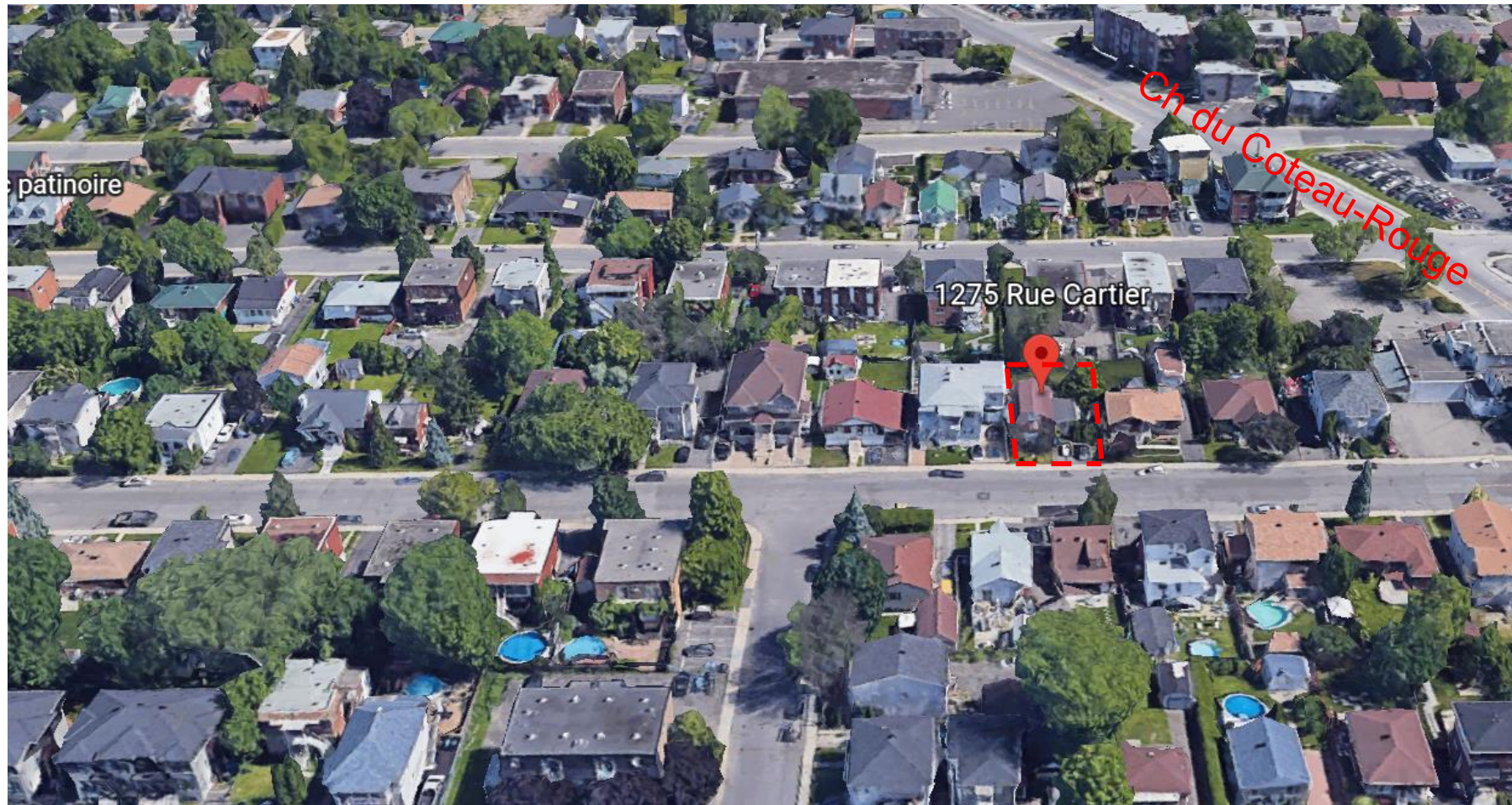
## Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite entre 1944 et 1947.

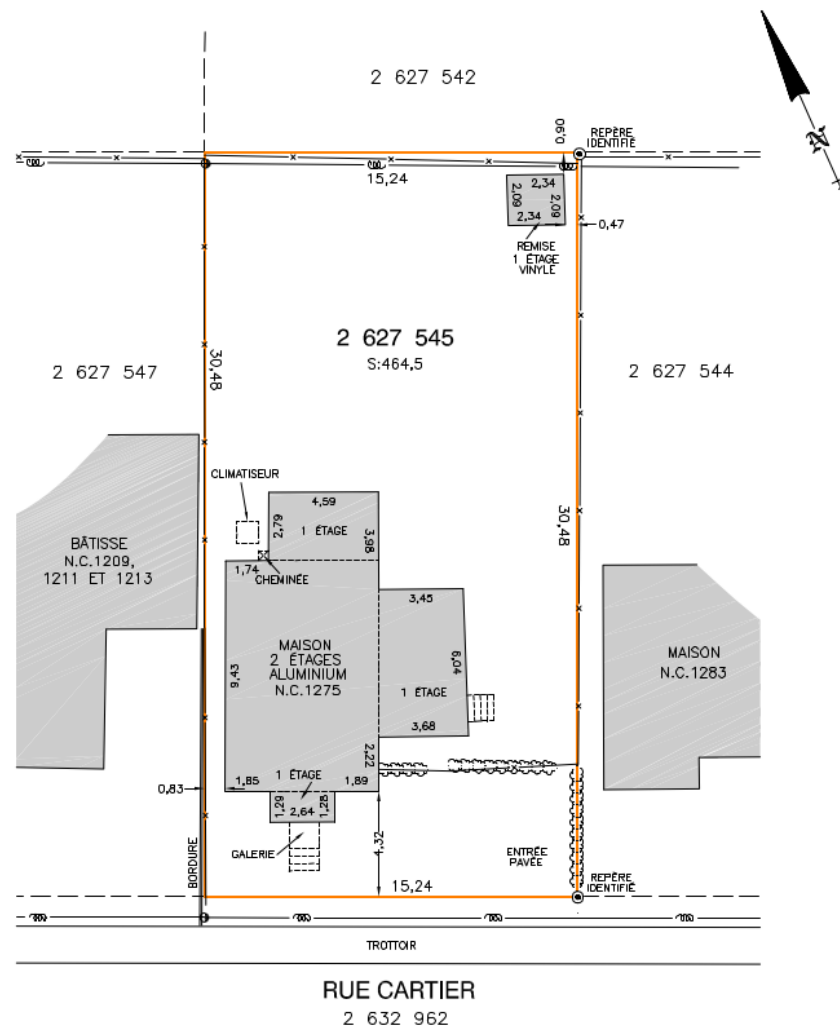
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Bergeron Gagnon Inc

## Description

- Le bâtiment représente l'un des nombreux modèles de maisons unifamiliales érigées au cours de la décennie 1940. L'édifice s'inspire de l'architecture de style Arts and Crafts,
- Volume doté d'un corps principal de plan rectangulaire, disposé perpendiculairement à la rue et surmonté d'un toit dont les versants sont formés d'un terrasson (à pente moyenne) et d'un brisis (à pente très forte).

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



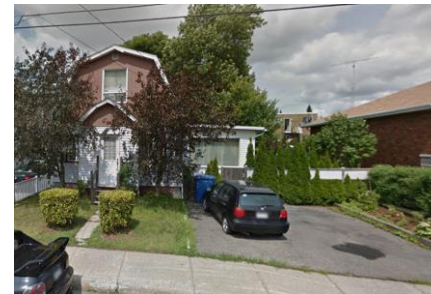
2007



2009



2012



2014



2020

# Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment a été construit entre 1944 et 1947.
Contribution à l'histoire locale	<b>Faible</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'immeuble témoigne uniquement du développement de cette portion de Longueuil au cours de la décennie 1940;</li><li>- Il présente une valeur historique, mais qui demeure faible;</li><li>- Le bâtiment représente l'un des nombreux modèles de maisons unifamiliales érigées au cours de la décennie 1940.</li></ul>
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Faible</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le plan au sol d'origine a été modifié par des agrandissements, l'un au mur latéral droit et l'autre à l'arrière. Les murs d'origine du corps principal à ces deux endroits ont été altérés.</li></ul>
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Aucune</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'édifice s'inspire de l'architecture de style Arts and Crafts;</li><li>- Il n'offre pas de valeur d'architecture.</li></ul>
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Moyenne</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le bâtiment contribue à l'hétérogénéité du secteur;</li><li>- Il ne détériore pas le cadre bâti, mais il ne l'améliore pas non plus.</li></ul>
Conclusion	En fonction des résultats de l'analyse et surtout en raison de la grande simplicité de sa composition architecturale et tout en considérant son époque de construction, nous jugeons que ce bâtiment ne présente <b>pas de valeur patrimoniale</b> .



# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de David Dayem

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	<b>Faible</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les travaux d'inspection effectués sur le bâtiment ont permis de constater un mauvais état général de l'ensemble de la structure;</li><li>- Des dommages, ayant un impact négatif sur le comportement structural, ont été constatés sur plusieurs éléments.</li></ul>
Qualité structurale du bâtiment	<b>Faible</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- La structure a subi plusieurs anomalies depuis sa construction;</li><li>- Elle présente un danger aux propriétaires.</li></ul>
État des principales composantes	<b>Faible</b> <p><u>Fondation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Présences d'infiltration d'eau, d'efflorescence et d'humidité, indice de contamination fongique, manque d'isolation.</li></ul> <p><u>Intérieur :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Signe de fléchissement de plusieurs composantes du toit, signe d'affaiblissement du plancher, certaines portes sont en mauvaise condition, fenêtres à remplacer.</li></ul> <p><u>Extérieur :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Porte extérieure à remplacer, plomberie à remplacer, plusieurs anomalies observées sur l'installation électrique.</li></ul>
Détérioration observée	Voir photos.
Conclusion	Nous sommes d'avis que, de façon générale, cette propriété a une <b>structure artisanale affectée de plusieurs anomalies</b> . Le bâtiment est âgé et présente une désuétude physique anormale. <b>La démolition et la reconstruction sont recommandées.</b>

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de David Dayem

## Extraits du rapport



Indice de contamination fongique (moisissure) sur les murs de fondations



Infiltration d'eau active au vide sanitaire



Mur de fondation sans isolants dans le vide sanitaire

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de David Dayem

## Extraits du rapport



Plancher présente des signes d'usure importante



Prise électrique endommagée



Signes de fléchissement de la structure du toit

# Rapports d'expertise

## Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Newbridge Immobilier

Cost Code	Rapport ingénieur	Fournisseur	Description	Coût
1150 - Matrec container	Général	Matrec	Conteneur à déchets 40 verges	\$4,000.00
1200 - Hydro Quebec	Général	Hydro-Quebec	Électricité temporaire	\$2,000.00
1300- Exterior envelop	7.2.1.3.	Alexandre Théodore	Enlèvement du parement métallique extérieur, isolation et pare-intempérie aux normes du jour, pose de revêtement	\$38,000.00
1470 - Electric service	7.2.5.3.3, 7.2.5.4.2.	MBC Électrique	Nouveau panneau électrique, filage et prises aux normes actuelles	\$16,000.00
2010 - Plumbing—ground	7.2.4.5.2., 7.2.4.6.2.	Plomberie Luc Ratelle	Remplacement des appareils, conduits d'alimentation en cuivre et d'évacuation, Pose de clapet anti-retour, chauffe-eau	\$14,400.00
2100 - Footings and foundation	7.2.1.2.	Henault et Gosselin	Nouvelles fondations en béton coulé, réparations de fondations, membrane Delta, drain français	\$68,000.00
2150 - Decontamination	7.2.7.7.3., 7.2.7.8.2.	Enviro-Option	Décontamination fongique	\$6,000.00
3001 - Rona matériaux de cons	7.2.3.3.	Rona	Matériaux de construction livrés pour la charpente (contreplaqué, montants de bois, colle, clous etc...)	\$34,000.00
3140 - Trusses	7.2.3.2.	Barrette Structural	Poutrelles de plancher, poutres et colonnes, fermes de toit	\$32,000.00
3200 - Framing labor	7.2.3.3.	Construction Beauvais	Main d'oeuvre menuisier	\$46,000.00
3300 - Windows	7.2.7.3.2., 7.2.1.4.	Fenergic	Remplacement de tous les fenêtres, portes patios et extérieures	\$12,500.00
3610 - Interior	7.2.7.4.	Planchers 2000 et 1	Planchers de vinyle, prélat, céramique matériel et installation	\$14,000.00
4400 - Insulation	7.2.8.2.	A plus Isolation	Urtéhane sur la fondation et solive de rive, cellulose R-41 à l'entretoit, pare-vapeur	\$7,500.00
5800 - Staircase material	7.2.7.6.1., IMG_003	Céra-bois	Garde-corps, mains courantes à installer sur l'escalier au sous-sol, escaliers menant à l'étage à refaire aux normes actuelles	\$14,000.00
5810 - Staircase install	7.2.7.6.1.	Escaliers Rémi Bouchard	Escaliers installation	\$4,500.00
6100 - Clean-up	Général	Cassandra Hubert	Femme de ménage	\$1,500.00
6200 - Final grade	7.2.1.7.	Excavation Marius Morier et fils	Nivellement de terrain	\$5,000.00
6300 - Roof	7.2.2.3.2., 7.2.3.2.	Toiture G. Fortin	Réfection de toiture, aérateur de toit, ventilation aux soffites	\$7,500.00
<b>Sous-Total</b>				<b>\$326,900.00</b>

326 900 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 82 100 \$

Terrain : 216 600 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 342 000 \$

Date de la vente: 2022-11-14

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

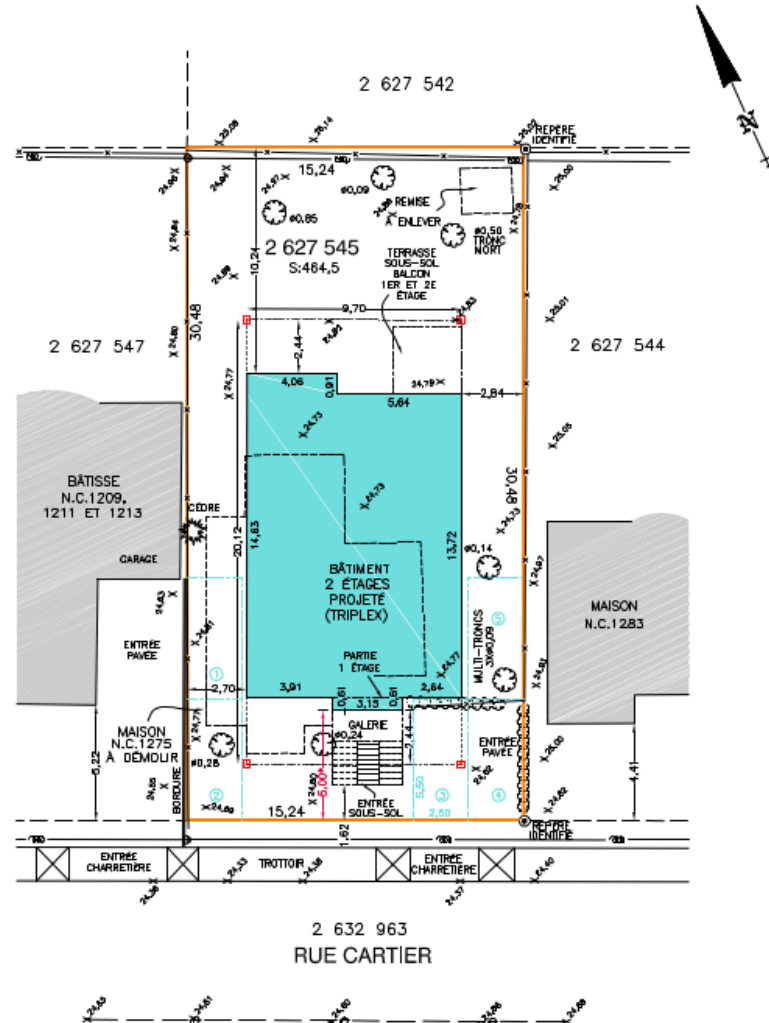
## Description



Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de 2 étages 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



1201, rue Cartier



1209-1211-1213, rue Cartier



Futur projet



1283, rue Cartier



1285, rue Cartier



1212, rue Cartier



1216, rue Cartier



1222-1224-1226, rue Cartier



1230-1232, rue Cartier

# Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	<b>Faible</b>
Valeur patrimoniale	<b>Faible</b>
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Faible</b>
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Faible</b> Peu visible de l'extérieur du bâtiment
Coût de restauration totale	<b>Élevé</b> +/- 327 000\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	<b>Faible</b> Possible mais à un cout dépassant grandement la valeur du bâtiment au rôle d'évaluation de la ville.
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usage projeté sur le terrain</li> <li>• Implantation</li> <li>• Architecture</li> <li>• Aménagement du terrain</li> <li>• Valeur estimée des interventions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitation trifamiliale de structure isolée autorisée par le règlement de zonage;</li> <li>- Les marges sont similaires aux bâtiments voisins;</li> <li>- L'architecture reprend les caractéristiques des bâtiments d'origines du secteur mais le niveau du rez-de-chaussée est un peu élevé en comparaison des voisin immédiat;</li> <li>- 5 cases de stationnement sont proposées alors que 3 sont suffisantes, elles devraient également être positionnées de façon à conserver un maximum d'arbres;</li> <li>- +/- 500 000\$</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Il y a présentement une locataire dont le <b>bail se termine</b> bientôt.



# Recommandation de la DAU

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que les coûts de restauration sont supérieurs 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.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1275, rue Cartier, 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 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.
- 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.

# Avis du comité consultatif d'urbanisme

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que les coûts de restauration sont supérieurs 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.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1275, rue Cartier, 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 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° Chaque logement doit comporter un maximum d'une case de stationnement ;
  - 2.4° Le bâtiment doit comporter un toit plat ;
  - 2.5° Sur l'étage supérieur de la façade latérale droite, la maçonnerie doit être prolongée sur +/- 1 m supplémentaire afin de se terminer au-delà de la fenêtre du 2e étage située près de la façade avant;
  - 2.6° La largeur du trottoir entre le bâtiment et la rue doit être réduite;
  - 2.7° Prévoir la plantation d'un minimum de 2 arbres à grand déploiement le long de la rue.
- 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. BERGERON, Claude (2022) Évaluation d'intérêt patrimonial, Bergeron Gagnon Inc., 18 pages
2. DAYEM, David (2022) Rapport d'expertise, 94 pages
3. TAGGER, Christian (2022) Coût de restauration d'une maison 24' x 27', Newbridge Immobilier, 1 page
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**