

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Gabrielle Allain, conseillère en urbanisme**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 25 mars 2025

Plan de présentation

868 rue Cartier | Vieux-Longueuil

1 Immeuble visé par la demande d'autorisation
de démolition

2 Rapports d'expertise

3 Programme de réutilisation du sol dégagé

4 Critères d'évaluation de la demande

5 Recommandation(s)

6 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

868, rue Cartier | Vieux-Longueuil

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

Description du bâtiment existant

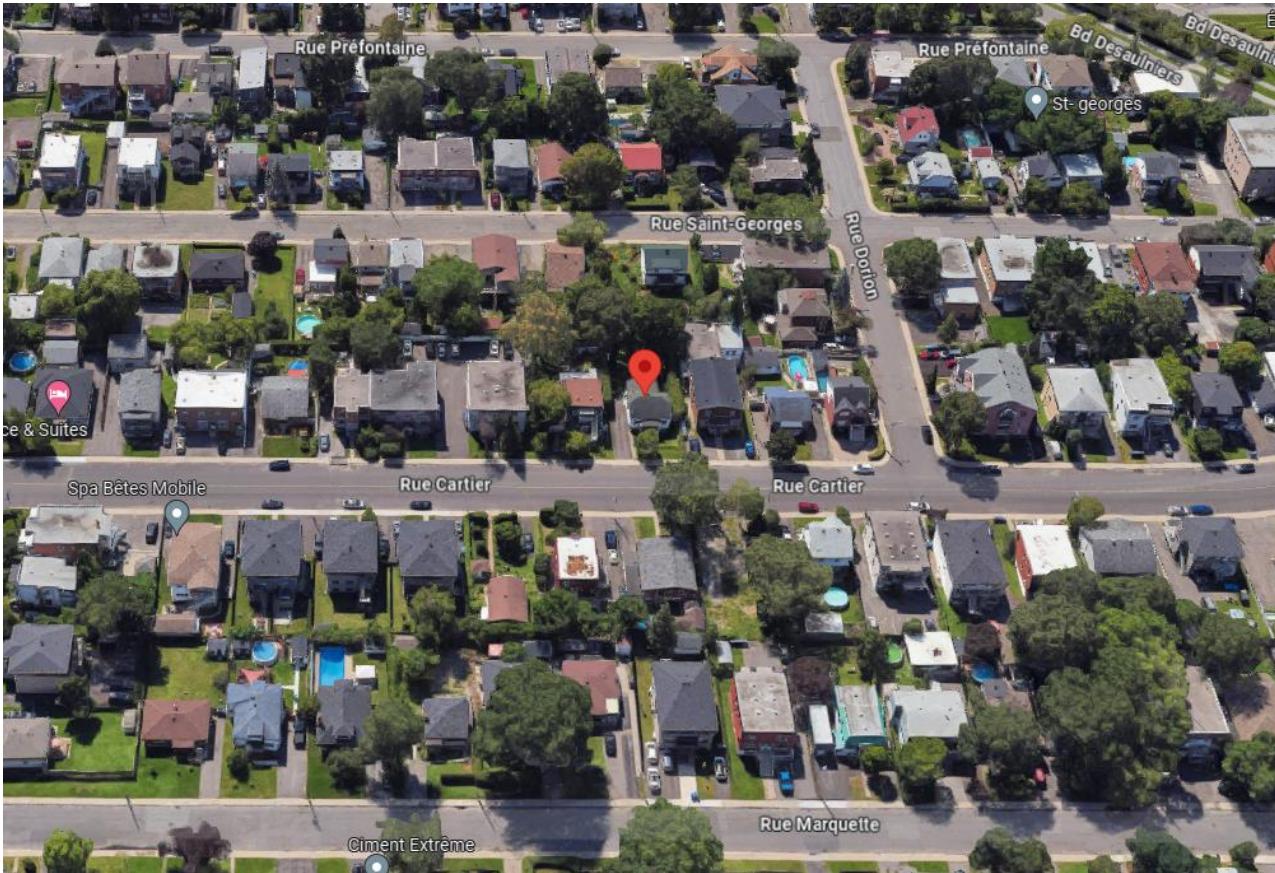
Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1948.



DEMI-ÉTAGE AJOUTÉ EN VINYLE VERT SUR REZ-DE-CHAUSSEÉ EN VINYLE BLANC
Source: Stantec

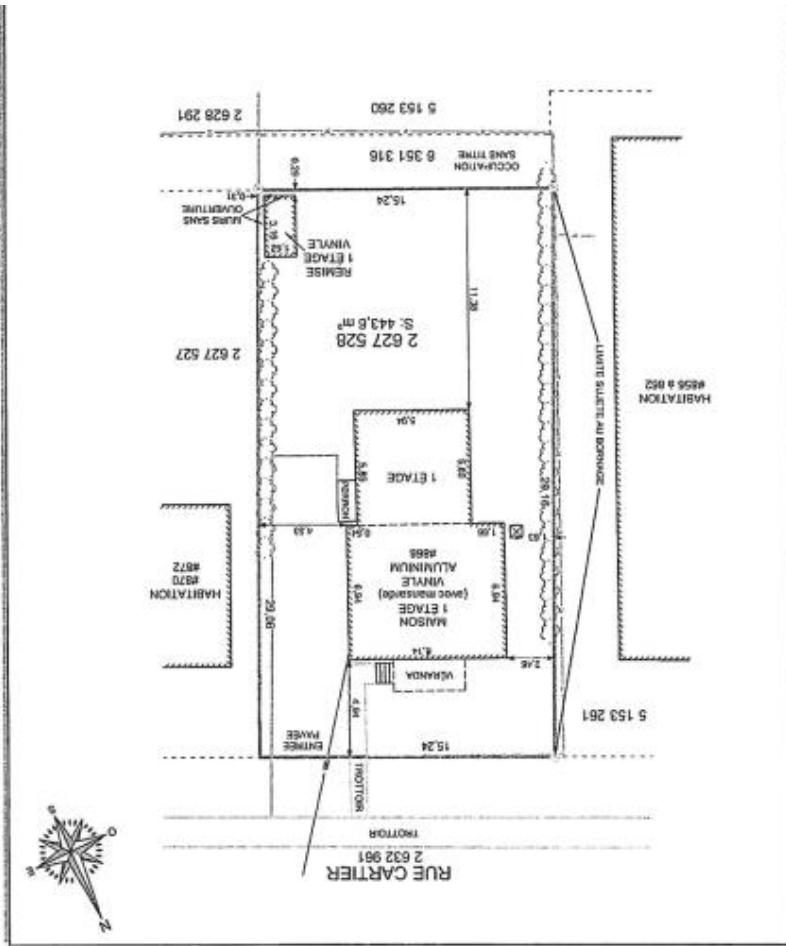
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

Implantation



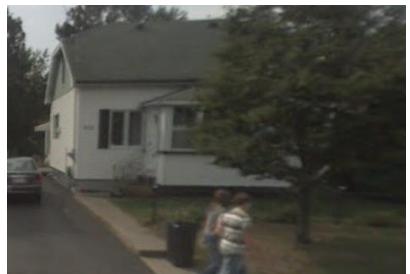
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Historique de l'immeuble selon l'étude de Stantec

Description

- Le 868, rue Cartier se situe à proximité du boulevard Desaulniers et du boulevard Taschereau;
- La maison se situe sur le lot 2 627 528 qui a fait l'objet d'une rénovation cadastrale en 2004;
- Depuis sa construction, le bâtiment a connu une succession de sept propriétaires.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2012



2014



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Stantec

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible Typique de la période d'après-guerre en Amérique du nord.
Contribution à l'histoire locale	Faible La propriété située au 868, rue Cartier à Longueuil, construite juste après la 2 ^e guerre mondiale en 1948, est une maison qui s'inspire du style « vétéran ».
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Il est possible d'affirmer que d'importantes modifications ont été apportées au toit lors d'une rénovation évidente. En effet, la toiture en croupe n'était pas une technique utilisée à l'époque de construction pour ce type de construction. Le sas d'entrée, le parement extérieur, les fenêtres ainsi que l'agrandissement arrière sont tous des éléments qui ne sont pas d'origine et qui ne respectent pas les caractéristiques des maisons de vétérans.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible La maison est en général représentative du style « vétéran » dans son architecture et dans son choix de matériaux et l'ensemble de ses éléments s'est fait dans un esprit de fonctionnalisme et d'économie.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible La résidence du 868, rue Cartier s'insère entre 2 bâtiments multifamiliaux ayant une volumétrie beaucoup plus imposante.
Conclusion	Il a été possible de déterminer que ce dernier ne représente pas de valeur historique et qu'il n'est ni réaliste de le conserver. Le bâtiment du 868, rue Cartier est un bâtiment sans valeur patrimoniale.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 123 000\$

Terrain : 221 800\$

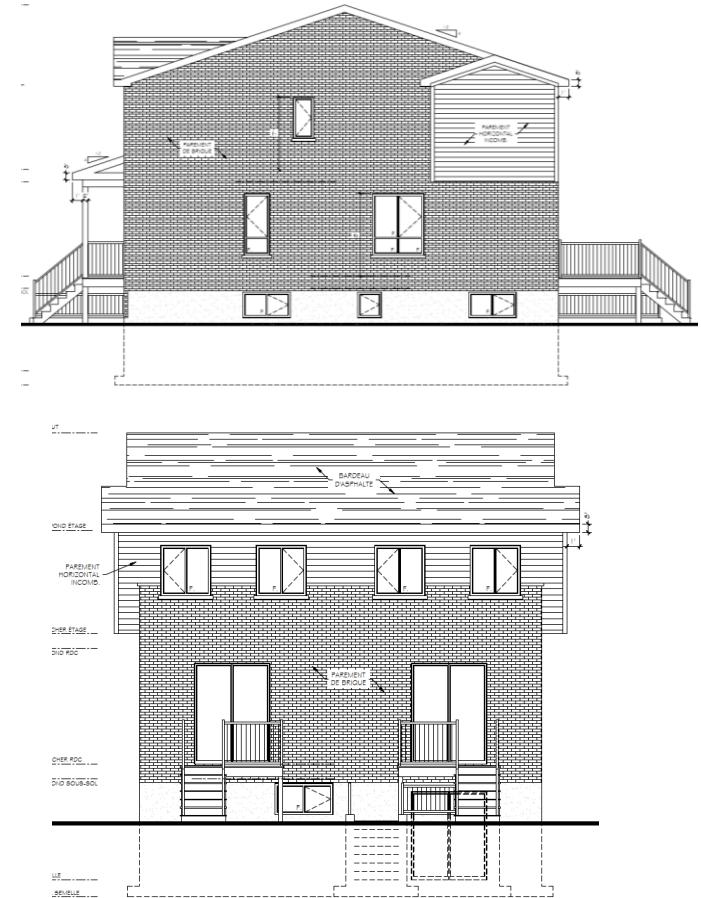
Prix de vente de la propriété

Prix: 285 000\$

Date de la vente: 2024-02-19

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

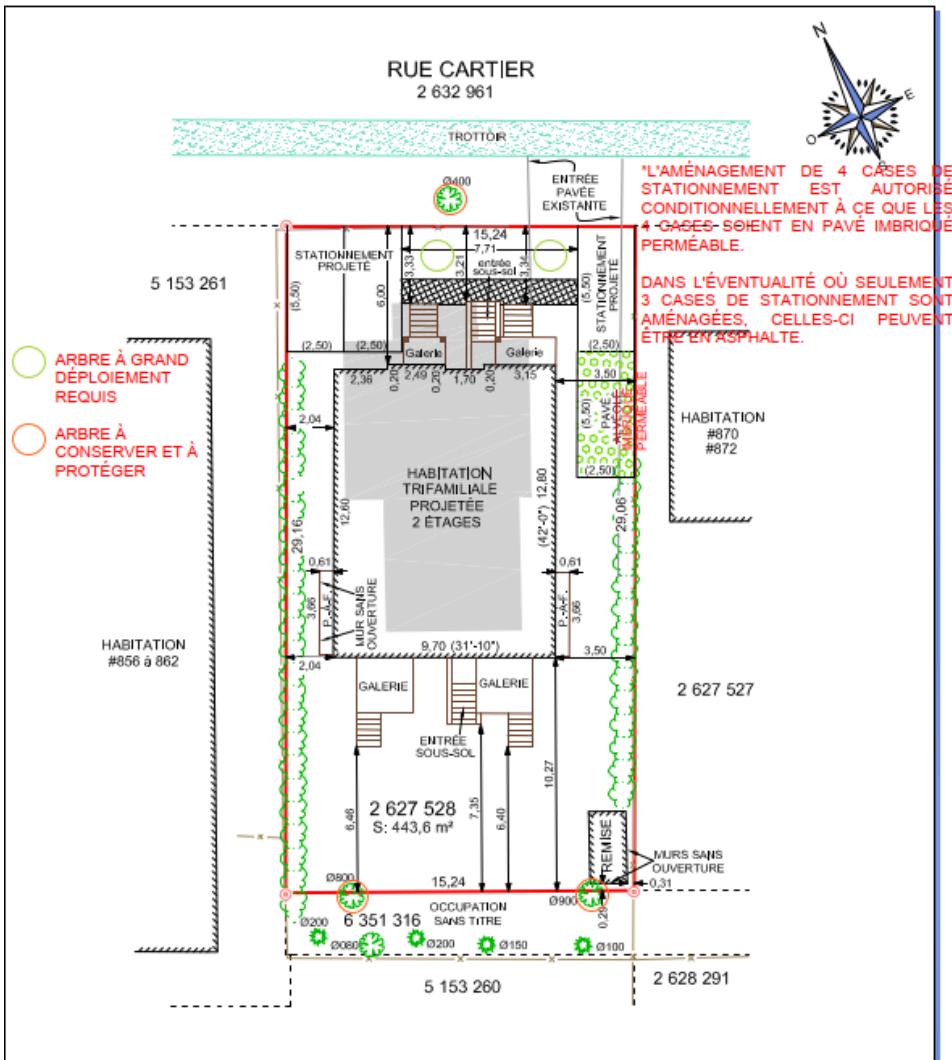
Description



Le projet consiste à réaliser 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



878



870-872



Futurs 864-866-868



856-858-860-862



850

Rue Cartier



879



869-871



865



857



853

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Les modifications touchent les fenêtres, le revêtement extérieur, le sas d'entrée, le toit et l'agrandissement arrière.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment n'est pas d'intérêt dans le voisinage.
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul data-bbox="284 779 788 951" style="list-style-type: none">• Usage projeté sur le terrain• Implantation• Architecture• Aménagement du terrain• Valeur estimée des interventions	<ul data-bbox="1308 760 2452 966" style="list-style-type: none">• Habitation trifamiliale;• Structure isolée;• Toiture à 2 versants, revêtement extérieur de brique et revêtement léger;• Stationnement en marge avant. Plantation de 2 arbres à grand déploiement en marge avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager;• 550 000 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le locataire quittera au plus tard le 1 ^{er} mai 2025.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 868, rue Cartier, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou 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 l'immeuble à démolir
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 868, rue Cartier, dans l'arrondissement du vieux-Longueuil, aux conditions suivantes :

1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou 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. Steve Potvin (2023). *Étude patrimoniale, 868, rue Cartier*, 22 pages.
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024



Merci