

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 22 octobre 2024

Plan de présentation

1976, 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 Recommandations

7 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

1976, rue Cartier | Vieux-Longueuil

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

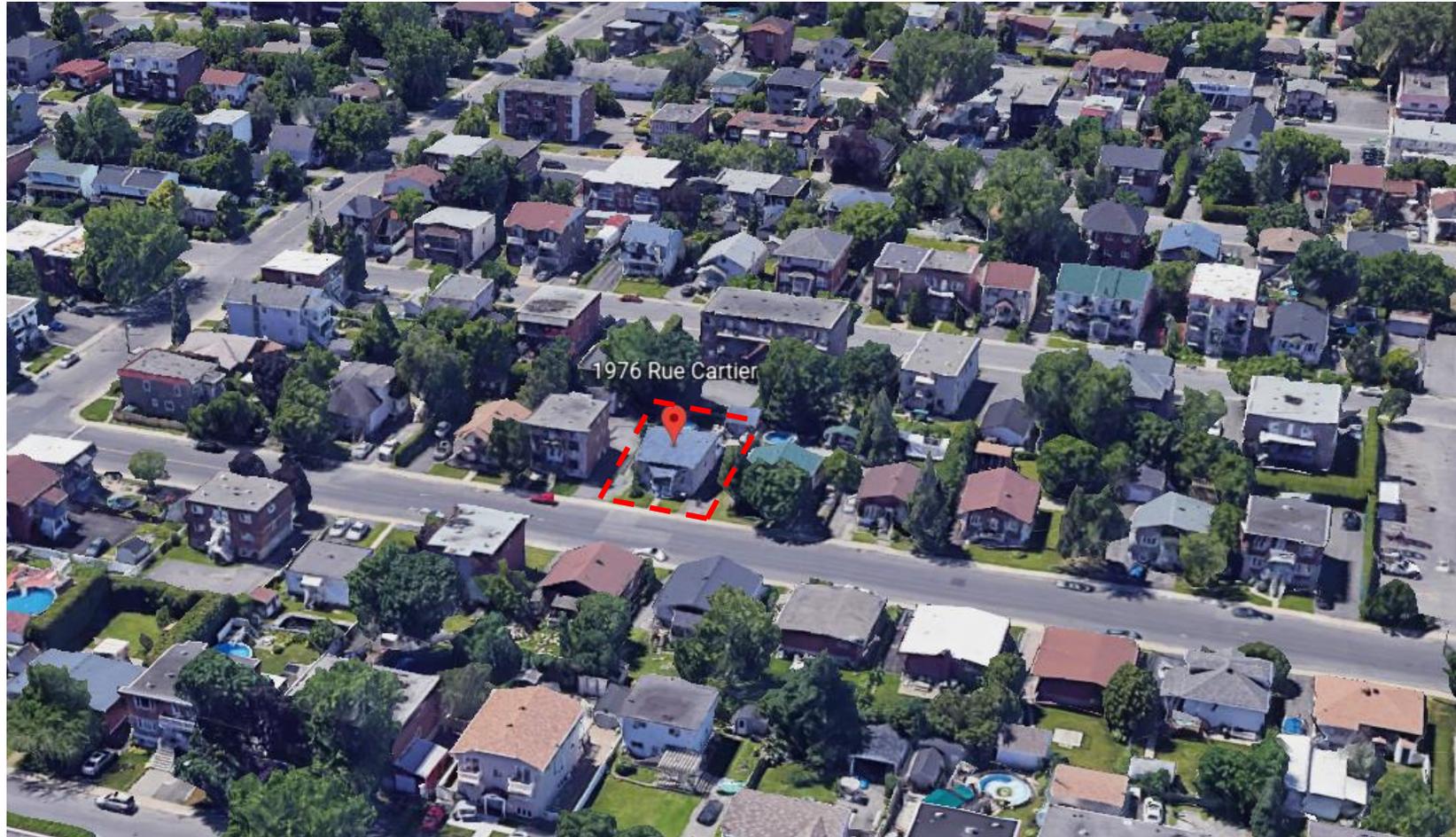
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1950.

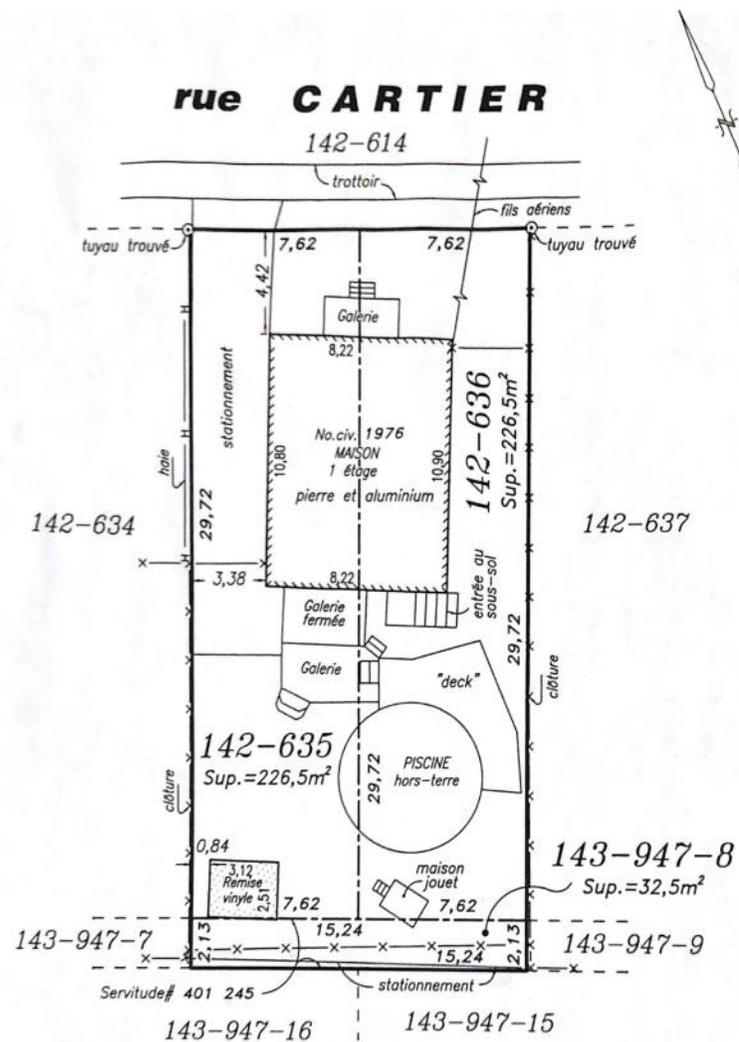
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Gris Orange Consultant

Description

- Le bâtiment a été conçu comme une maison unifamiliale. Cependant, l'aménagement actuel du sous-sol permet d'avancer qu'il a été, durant une période indéterminée, divisé en deux unités;
- Entre 1995 et 1998, à l'adresse est également associé l'entreprise Les fourrures D.L. Enr.;
- En 2009, le toit plat est remplacé par un toit à deux versants droits;
- En 2010, le parement de brique et d'aluminium des façades latérales a été remplacé par un parement de brique. Le parement de la façade avant a été remplacé par un parement de pierre.

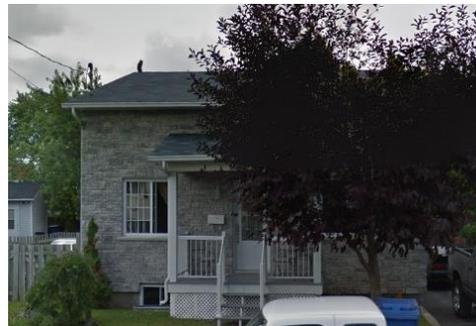
Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2014



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange Consultant

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment possède toujours la même vocation dominante, soit résidentielle, et ce, depuis sa construction.
Contribution à l'histoire locale	Valeur faible. Outre s'inscrire dans le développement de type banlieue automobile de la Ville de Jacques-Cartier au tournant des années 1950, le bâtiment à l'étude ne participe pas à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Valeur faible. Nous considérons que son niveau d'authenticité est faible puisqu'à l'origine, il s'apparente plus à l'architecture Boomtown, notamment par son toit plat et le parapet en escalier aujourd'hui disparus.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Valeur faible. La faible valeur artistique, esthétique du 1976, rue Cartier repose, en termes de qualité de conception, sur l'inscription dans la typologie de la maison de plain-pied (bungalow).
Contribution à un ensemble à préserver	Valeur nulle. Le 1976, rue Cartier ne fait pas partie d'un ensemble à préserver.
Conclusion	La valeur globale proposée pour le 1976, rue Cartier est faible .

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment a été construit en 1950.
Qualité structurale du bâtiment	Affaissement des axes porteurs intérieurs, déformation du plancher.
État des principales composantes	Fondation : endommagement important au niveau des fondations, présence d'efflorescence, présence de fissures. Intérieur: hauteur libre non conforme du sous-sol, fissures dans les tuiles de plancher, fissures au plafond. Agrandissement sur pieux : toiture en fin de vie, usure du revêtement, espace entre l'agrandissement et le bâtiment principal, présence d'infiltration d'eau au joint, présence de moisissure.
Détérioration observée	Fondation, toiture et revêtement de l'agrandissement.
Conclusion	Sur la base des observations effectuées, nous sommes d'avis que le bâtiment doit faire l'objet de travaux majeurs au niveau des fondations et au sous-sol. La qualité structurale du bâtiment est plutôt pauvre.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Extraits du rapport



Espace entre l'agrandissement et le bâtiment principal de 40mm



Présence d'infiltration d'eau aux joints avec la construction d'origine

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Extraits du rapport



Fissures dans la fondation



Présence de moisissure

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Extraits du rapport



Béton exposé



Déformation du plancher

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gbi

1 Conditions générales spécifiques	
Mobilisation	3 000,00 \$
Étaieiment temporaire de la maison	20 000,00 \$
Nettoyage	2 200,00 \$
Laboratoire de contrôle des matériaux (test de béton et vérification des fonds d'excavation)	Exclus
Sous-total Conditions générales	25 200,00 \$
2 Démolition	
Dalle sur sol	2 500,00 \$
Fondations existantes (mur d'origine et mur en sous-œuvre)	16 000,00 \$
Maçonnerie (démantèlement sélectif à la base)	5 250,00 \$
Sortie des matériaux	5 000,00 \$
Sous-total Démolition	28 750,00 \$
3 Béton	
Dalle sur sol	12 000,00 \$
Fondations incluant la descente et l'agrandissement	90 000,00 \$
Sous-total Béton	102 000,00 \$
4 Maçonnerie	
Mise en œuvre des chantepleurs	5 300,00 \$
Sous-total Maçonnerie	5 300,00 \$
5 Métaux	
Remplacement des colonnes intérieures afin d'avoir la bonne hauteur libre	3 000,00 \$
Application d'un apprêt anti-corrosif sur les assises de la maçonnerie	1 900,00 \$
Sous-total Métaux	4 900,00 \$
6 Bois	
Travaux correctifs au périmètre (solive de rive)	9 000,00 \$
30 Excavation, remblayage et drainage	
Nouvelles fondations et ajustement de l'aménagement extérieur par rapport aux fenêtres	12 000,00 \$
Lit de sable intérieur et isolant	1 500,00 \$
Mise en œuvre d'un nouveau drain français (exclus les travaux correctifs à la connexion municipale)	11 250,00 \$
Sous-total Exc., remblayage et drainage	24 750,00 \$
Sous-total Structure	199 900,00 \$

199 900 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 128 200 \$
Terrain : 197 700 \$

Prix de vente de la propriété

Date de la vente: 2004

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

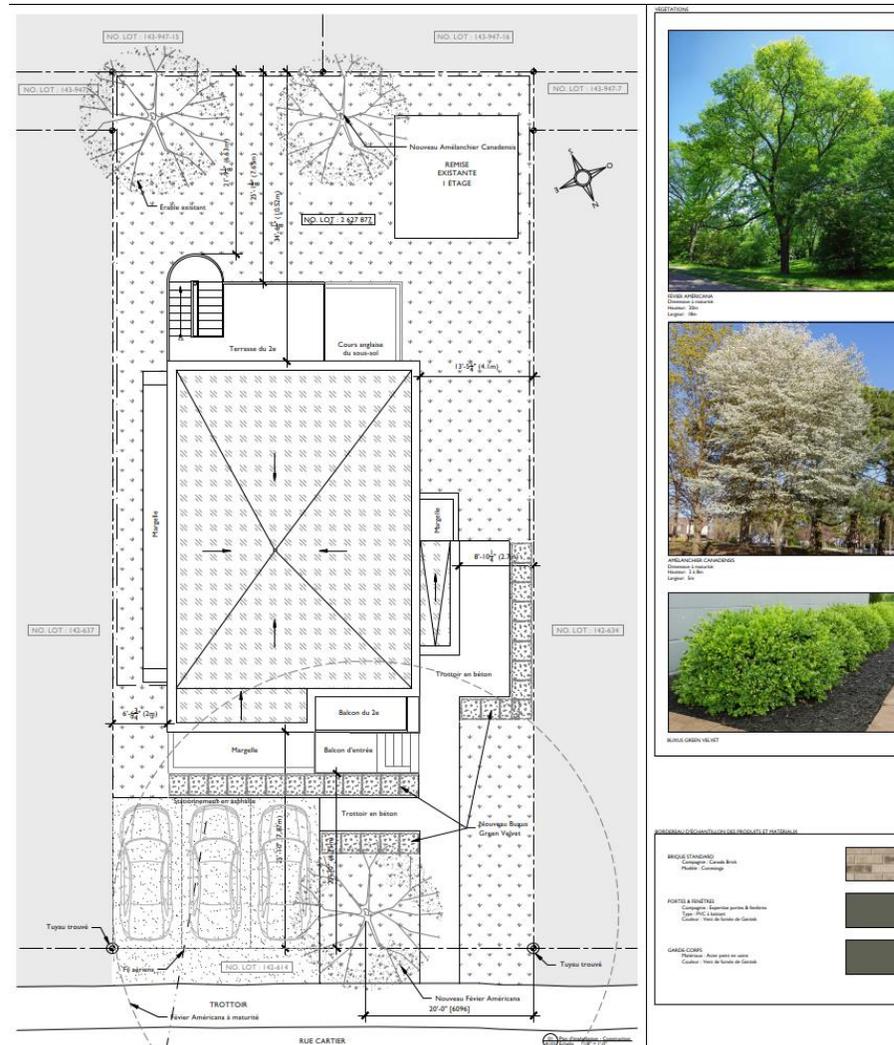
Description



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



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

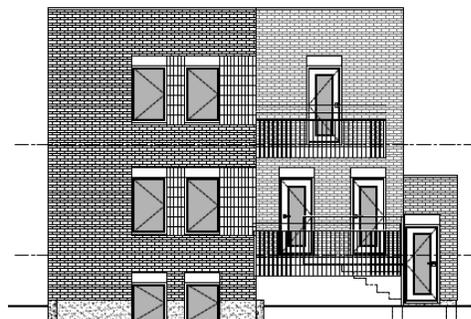
Intégration au voisinage



1992-2002, rue Cartier



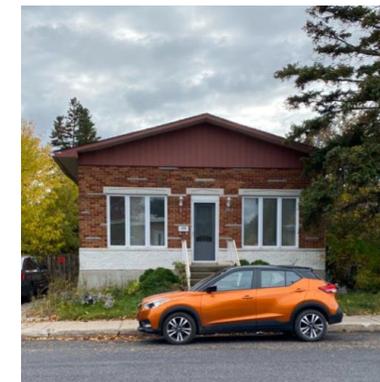
1984-1988, rue Cartier



Futur projet



1970, rue Cartier



1962, rue Cartier



1981-1985, rue Cartier



1977, rue Cartier



1963, rue Cartier



1959, rue Cartier

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Selon le rapport d'expertise, les fondations et la structure sont en mauvais état, causant de l'infiltration d'eau. Le revêtement extérieur est endommagé et la toiture est en fin de vie utile.
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise, bien que le modèle d'origine soit caractéristique de l'architecture Boomtown en raison de son toit plat et de son parapet en escalier, ses caractéristiques actuelles ainsi que les modifications qu'il a subies lui confère une faible valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Élevée. Selon le rapport d'expertise, en raison de travaux majeurs, notamment au niveau de la forme de la toiture et du revêtement, le bâtiment présente un faible niveau d'authenticité.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Le rapport d'expertise ne fait mention d'aucun fait à ce niveau.
Coût de restauration totale	Élevé. 199 900 \$.
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Moyen. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment devra faire l'objet de travaux majeurs à un prix élevé afin d'être en mesure de le restaurer et de le conserver.
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"> • une habitation trifamiliale; • de structure isolée; • avec une architecture sobre composée entièrement de maçonnerie; • et des cases de stationnement en cour avant ainsi que des aménagements paysagers de qualité; • pour une valeur estimée de 600 000 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. L'immeuble est présentement vacant et le serait jusqu'à la démolition.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT le fait que le bâtiment projeté 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 1976, rue Cartier, dans l'arrondissement 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 du bâtiment;
- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT le fait que le bâtiment projeté 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 1976, rue Cartier, dans l'arrondissement 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. RICHARD, Geneviève (2022), *Étude de l'intérêt patrimonial*, Gris Orange Consultant, 48 pages
2. GROULX, Jean-François (2022), *Rapport de visite – Structure*, Gbi, 46 pages
3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci