

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc Langlois**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 24 octobre 2023

Plan de présentation

770, rue Front | 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

770, rue Front | Vieux-Longueuil

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

Description du bâtiment existant

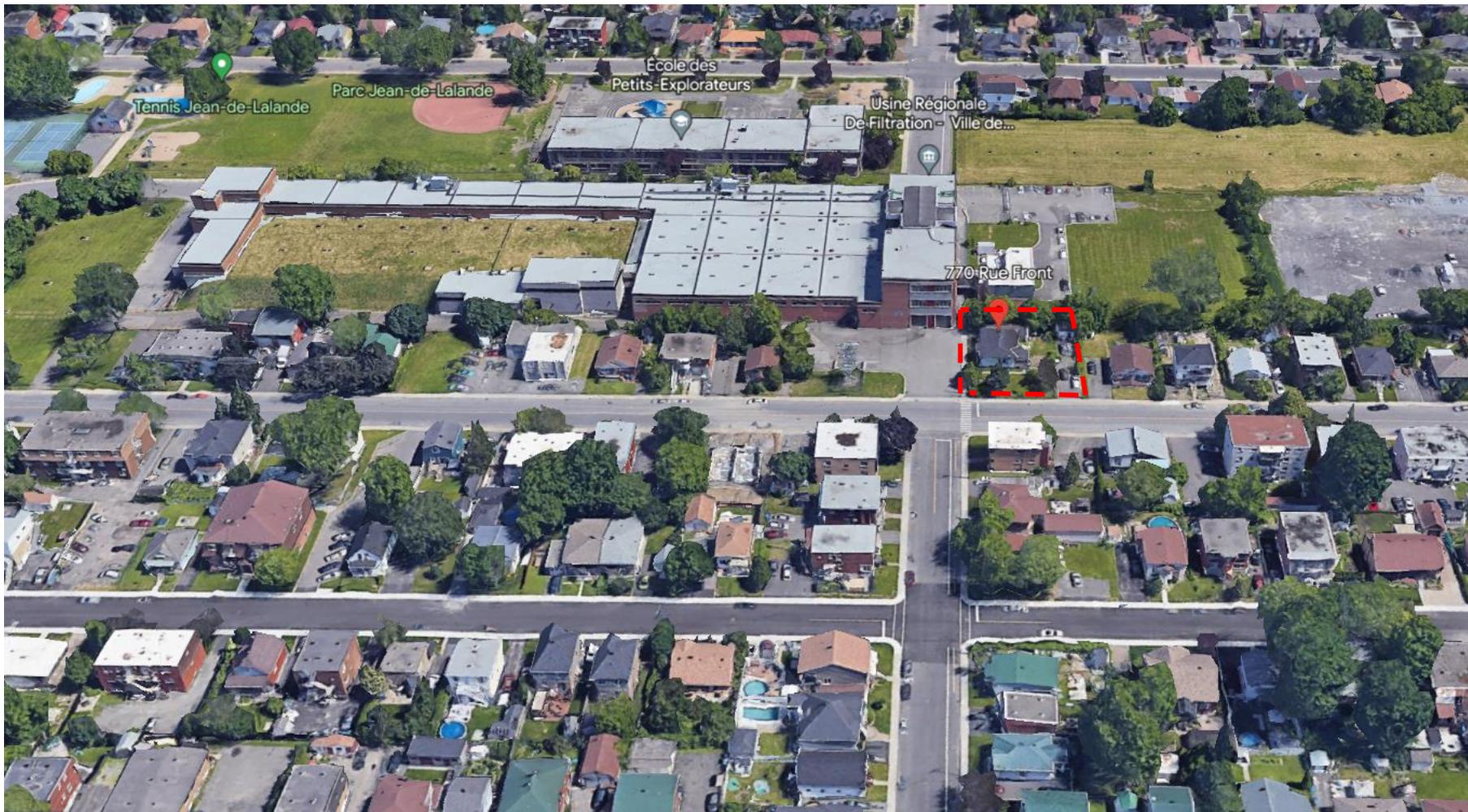


Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1950.



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 inc.

Description

- Le bâtiment a été construit en 1950 et a toujours conservé sa fonction d'habitation unifamiliale;
- Construction d'une allonge en 1956 et d'un garage en marge latérale en 1961;
- Ajout d'un agrandissement en cour arrière sans permis entre 2016-2020.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview), façade donnant sur la rue Joliette



2007



2009



2014



2016



2020



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange Consultant inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Depuis sa construction en 1950, le 770, rue Front maintient une vocation résidentielle unifamiliale.
Contribution à l'histoire locale	Faible La propriété n'a pas joué de rôle spécifique dans l'histoire de la Ville Jacques-Cartier.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Bon La lisibilité de l'affiliation typologique et la cohérence architecturale par rapport au courant esthétique nous permettent néanmoins d'avancer que le niveau d'authenticité du corps principal est bon.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible Le bâtiment s'inscrit dans la typologie résidentielle de la maison de plain-pied (bungalow) et présente des éléments caractéristiques communs au courant architectural de la modernité nord-américaine. Les demandes de permis et les photographies tirées de Google Street View informent que le bâtiment a fait l'objet de transformations (volumétrie (saillies) et matérialité).
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Construit en 1950, le bâtiment s'inscrit de manière hâtive dans l'histoire locale. Il ne semble pas y apporter de contribution particulière.
Conclusion	L'intérêt global proposé pour le 770, rue Front est faible.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment n'est plus occupé. Ce dernier a été barricadé à la suite de plusieurs entrées par infraction pour squatter le bâtiment.
Qualité structurale du bâtiment	Mauvaise qualité de construction, l'agrandissement arrière n'est pas sur une fondation.
État des principales composantes	Agrandissement arrière : Plancher n'est pas isolé, les appuis intermédiaires ne sont pas protégés de l'humidité du sol, fondations improvisées; Extérieur : Absence de revêtement extérieur sur une partie du bâtiment, endommagements des débords de toit; Intérieur : Endommagements et présence de traces d'infiltration d'eau, flèches importantes dans les finis au plafond.
Détérioration observée	Qualité de construction pauvre, endommagements généralisés, occupation récente par des squatteurs et problèmes d'infiltration d'eau.
Conclusion	Sur la base des observations effectuées, nous sommes d'avis que le bâtiment est grevé de plusieurs déficiences qui doivent faire l'objet de travaux majeurs et le rendent difficilement récupérable.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Extraits du rapport



Fondations improvisées



Base de l'agrandissement : Les appuis intermédiaires ne sont pas protégés de l'humidité du sol



Endommagement des débords et du revêtement en vinyle

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Extraits du rapport



Finis intérieurs



Flèches importantes dans les finis au plafond

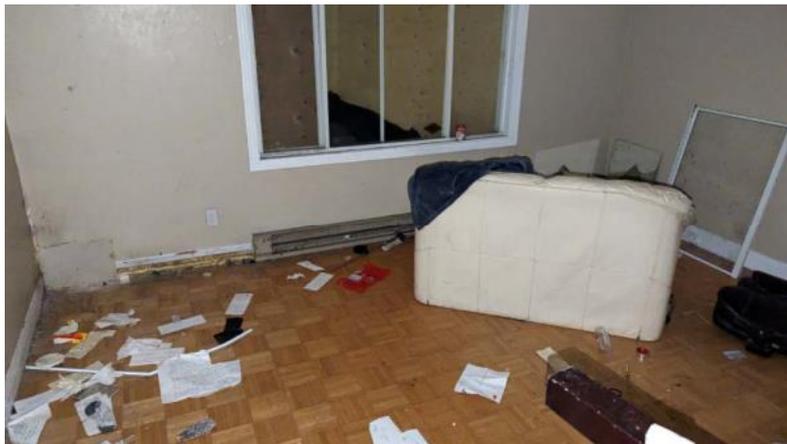


Endommagement des finis au périmètre et traces d'infiltration d'eau

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Extraits du rapport



Évidence d'occupation illégale

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

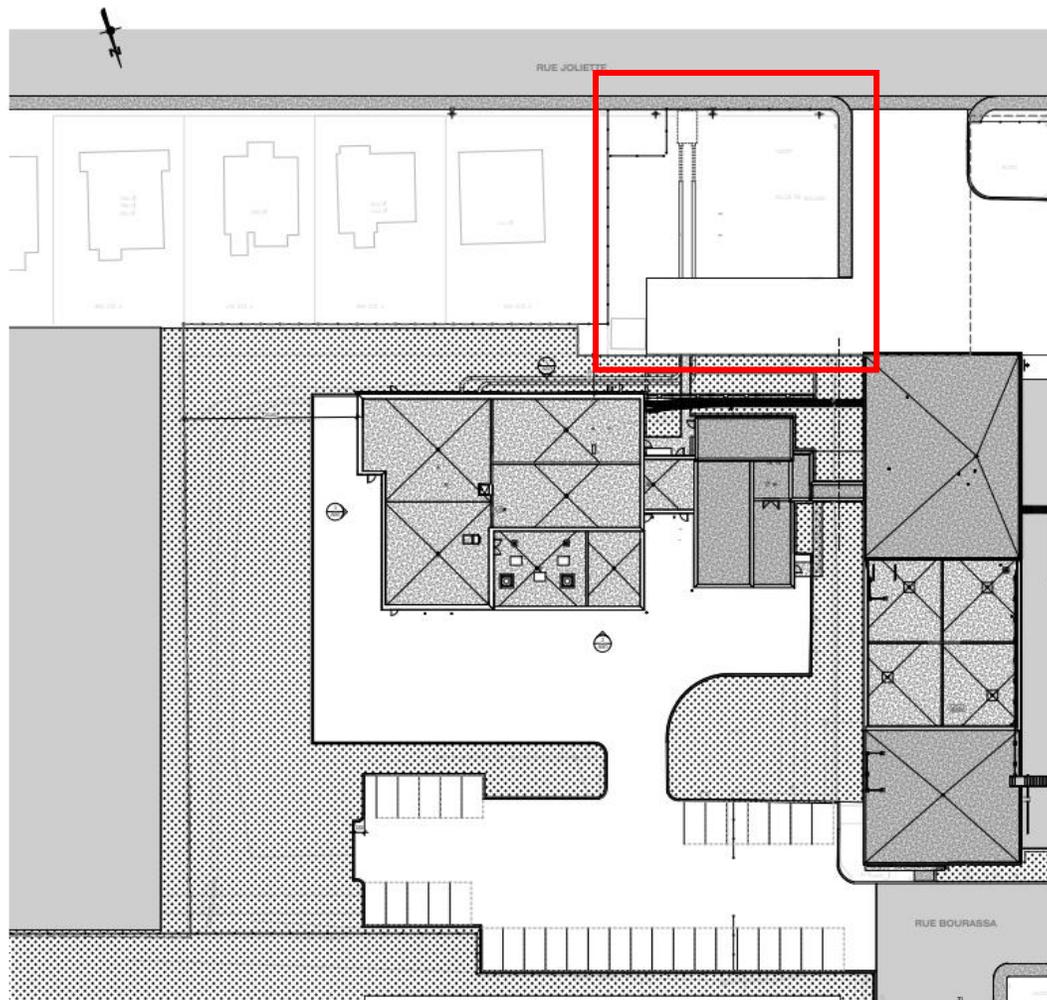
Description



Le projet de démolition du bâtiment au 770, rue Front est requis en préparation pour un projet d'agrandissement de l'usine de filtration d'eau de la Ville de Longueuil située sur le lot adjacent au 1690-1700, rue Bourassa. Bien que l'agrandissement de l'usine ne sera pas érigé sur le lot du 770, rue Front, l'espace en souterrain est requis afin de permettre le passage d'infrastructures qui desserviront cet agrandissement et permettront des raccordements à des infrastructures existantes sous la rue Front. Ces travaux nécessitent la démolition de l'habitation unifamiliale sise sur ce terrain. Le terrain laissé vacant sera utilisé comme accès à l'arrière du bâtiment existant. Un bassin de rétention de surface y sera intégré et des espaces végétalisés y seront aménagés.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1717-1721



1725

Aucun bâtiment ne sera érigé sur le lot laissé vacant à la suite de la démolition du bâtiment au 770, rue Front. L'espace en souterrain sera utilisé afin de permettre le passage d'infrastructures qui alimenteront l'usine de filtration de l'eau située sur le lot voisin au 1700, rue Bourassa. L'espace en surface sera aménagé d'un bassin de rétention et de surfaces végétalisées.

Aucun bâtiment projeté



1771



1773-1777

Rue Joliette



1768



802-806, rue Front



1740



1728-1730

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment est dans un état de détérioration avancée.
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise, en fonction de son époque de construction ainsi que des altérations qu'il a subies, le bâtiment ne possède pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyen. Ajout d'un garage en marge latérale (1961) et agrandissement du volume en cour arrière, passant d'une galerie fermée à un volume fermé (2020).
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyen. Le bâtiment est inhabité depuis quelques années et a été occupé par des squatteurs. Les ouvertures ont été barricadées, la cour est jonchée de déchets et laissée à l'abandon.
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Aucune possibilité de restaurer le bâtiment le site étant requis pour le passage souterrain d'infrastructures.
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 	Terrain restera libre de toute construction.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le bâtiment est vacant.

Recommandation de la DAU

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant que ce terrain est requis afin d'aménager des infrastructures souterraines desservant l'usine de filtration de l'eau située au 1700, rue Bourassa.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 770, rue Front, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil, aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition 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° 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.

Avis du comité consultatif d'urbanisme

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant que ce terrain est requis afin d'aménager des infrastructures souterraines desservant l'usine de filtration de l'eau située au 1700, rue Bourassa.

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 770 rue Front, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil, aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition 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° 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.

Références

1. GROULX, Jean-François (2023) *Résumé de visite du bâtiment situé au 770 rue Front*, Longueuil, Gbi, 33 pages
2. RICHARD, Geneviève (2023) *Étude de l'intérêt patrimoniale*, Gris Orange Consultant inc., 50 pages
3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci