

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Elizabeth Lamoureux**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 31 mars 2026

Plan de présentation

43, rue King-Edward

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

43, rue King-Edward, Greenfield Park

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

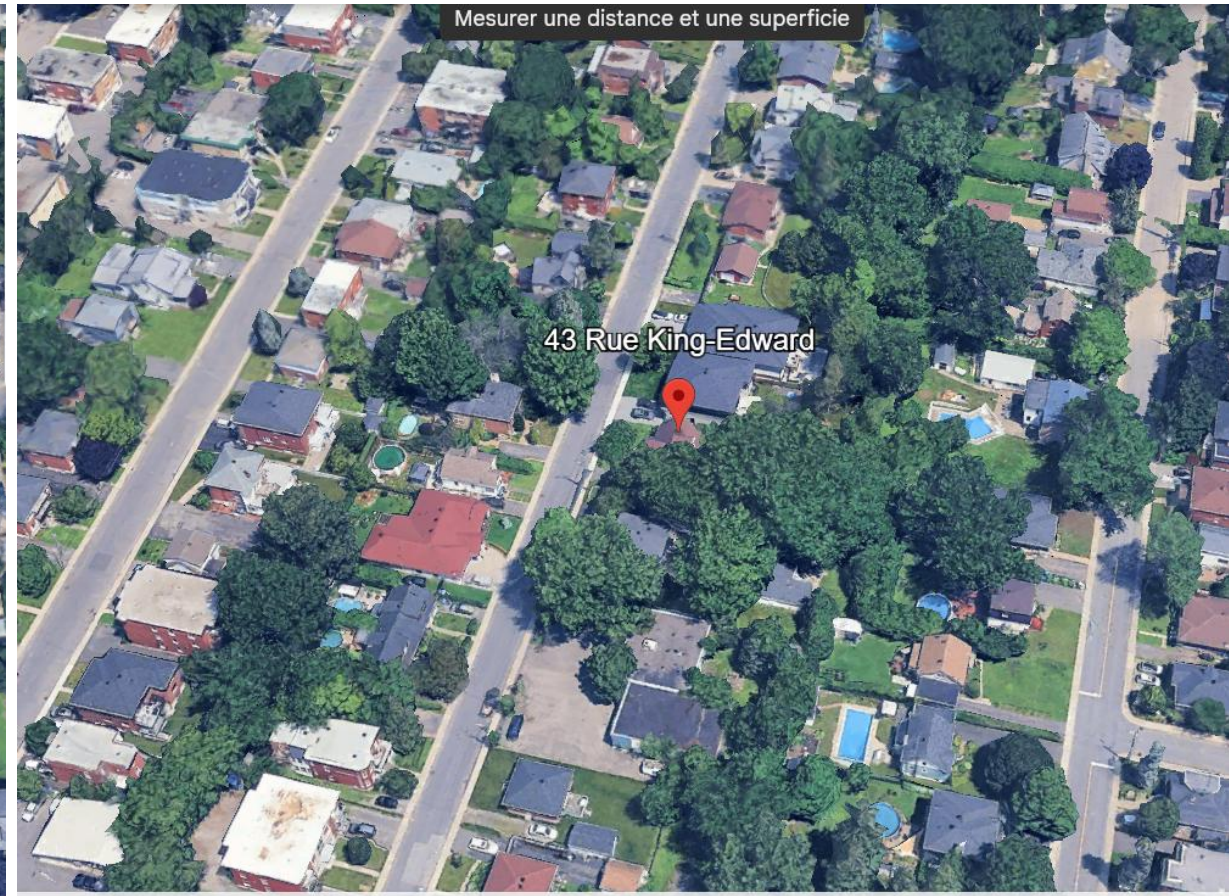
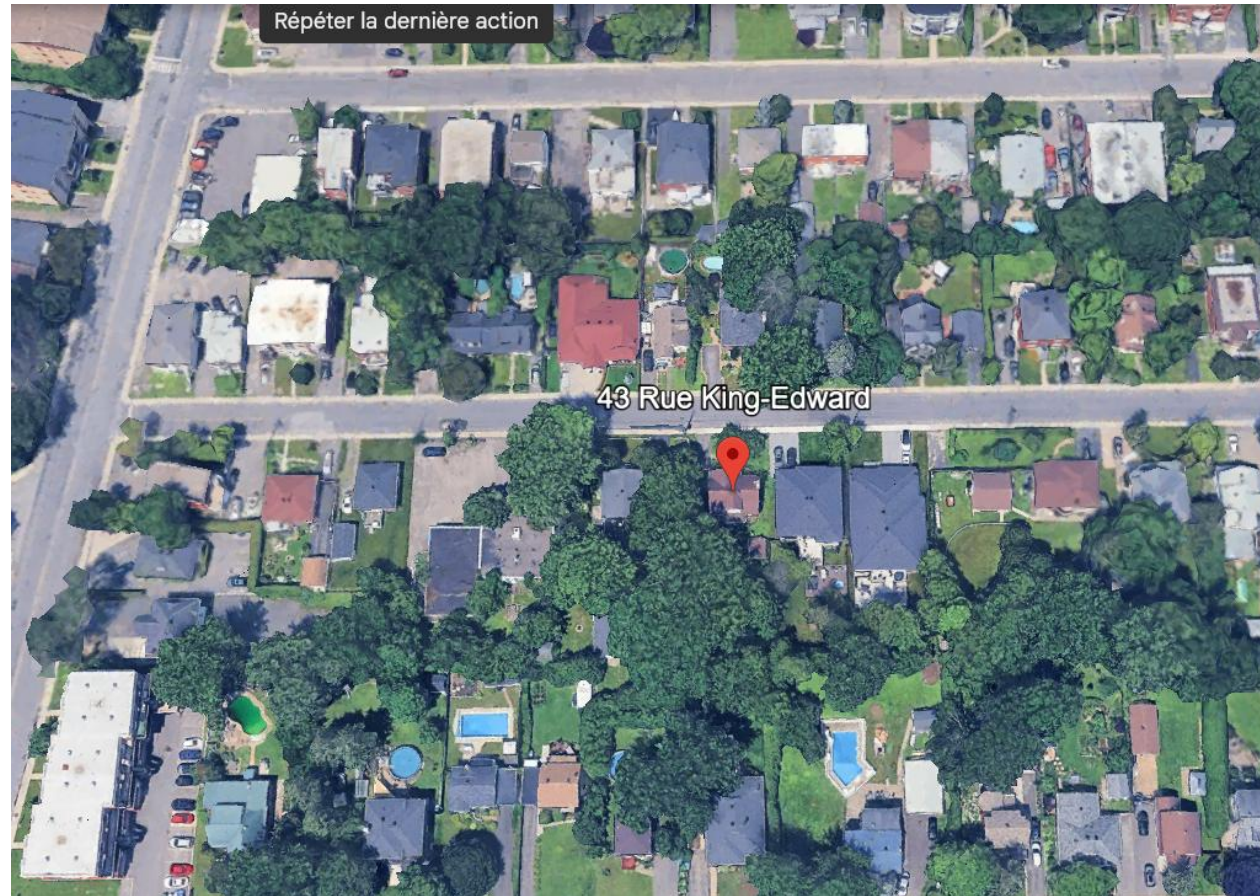
Description du bâtiment existant



Bâtiment vacant construit en 1957, avec eau, électricité et chauffage.

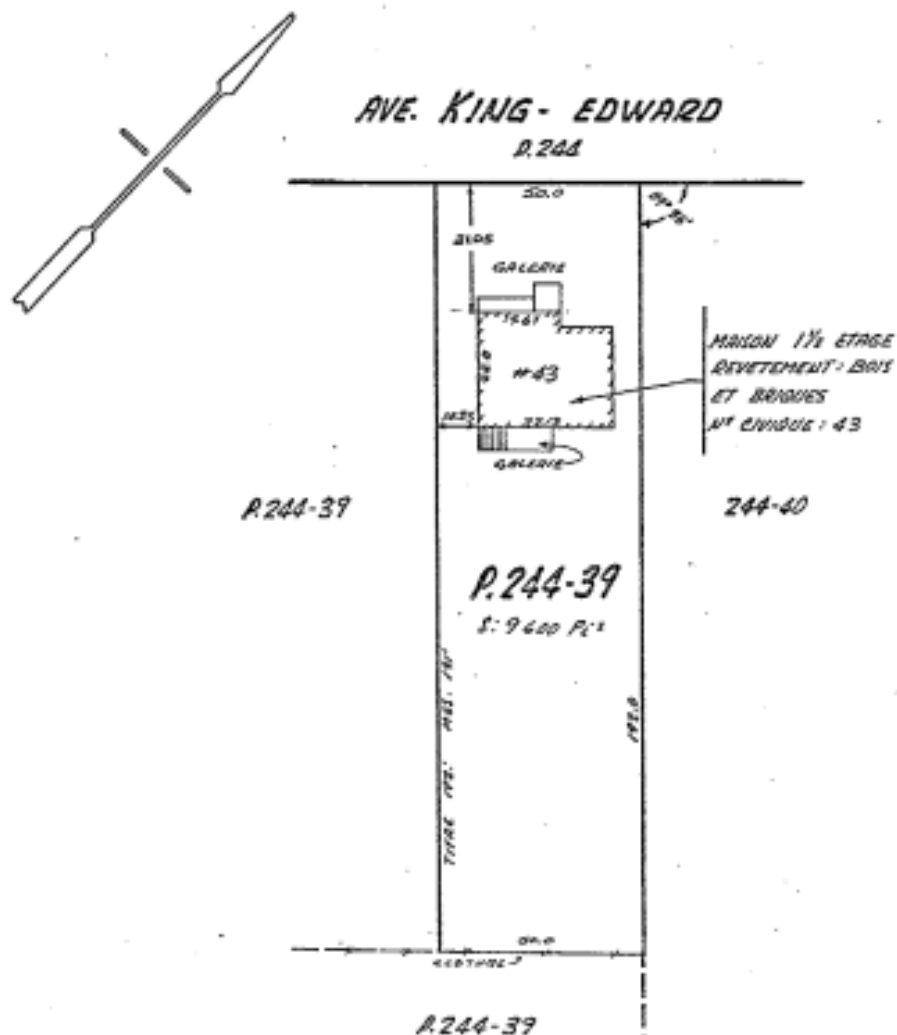
1. Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

Certificat de localisation



PLAN D'ARPENTAGE

Lot (s): P.244-39
Cadastre Officiel: PAR. ST-ANTOINE DE LONGUEUIL
Division d'Enregistrement: CHAMBLY
Municipalité: VILLE DE GREENFIELD PARK
Comté:

CERTIFICAT:— je, soussigné, Robert Pelchat, Arpenteur Géomètre, certifie que j'ai effectué les recherches et les mesurages nécessaires pour localiser l'emplacement ci-dessus décrit; et que, dans mon opinion, les dimensions et la situation de cet emplacement sont telles qu'indiquées sur ce plan.

St-Lambert, le 2... 1901..... 19 75.

Robert Pelchat
ROBERT PELCHAT A. G.

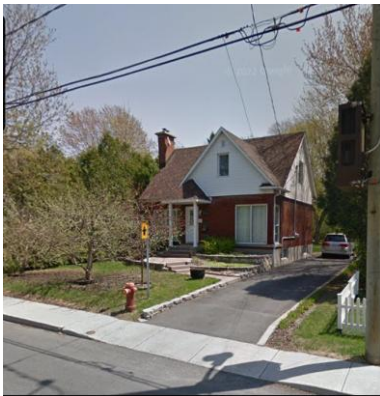
2. Rapport d'expertise

Historique de l'immeuble selon l'étude d'Hélène Léveillé, B.arch., B.A., M.Sc.A.

Description

- **Le bâtiment est typique de la production d'après-guerre** : construit en 1957, il s'inspire directement des modèles de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) diffusés à partir de 1942.
- **Une intégrité architecturale encore perceptible malgré des modifications mineures** : bien que les portes et fenêtres aient été remplacées et que certaines rénovations intérieures (cuisine, salle de bain, poêle à combustion lente) aient été effectuées, la maison conserve la majorité de ses volumes, matériaux d'origine (brique peignée sur toutes les façades) et son organisation spatiale traditionnelle, ce qui lui confère une authenticité moyenne à forte
- **Une valeur patrimoniale limitée dans un contexte hétérogène** : le rapport conclut que l'immeuble ne possède pas de valeur historique, architecturale ou symbolique distinctive et ne fait pas partie d'un ensemble à préserver.
- La résidence unifamiliale est peu visible de la rue à cause de la présence de deux pommiers plantés avant 2007 dont la production de pommes y est abondante. (Protections pour conservation prévues au moment de la construction)
- Peut être considéré comme ayant une **valeur documentaire** puisque **peu d'interventions ont modifié son intégrité et son authenticité**.

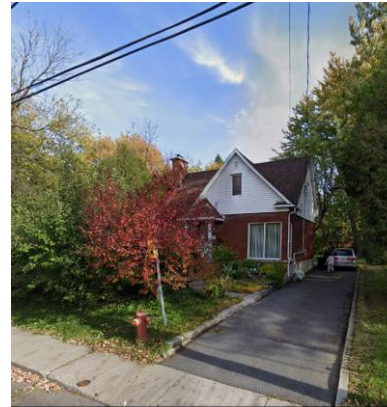
Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



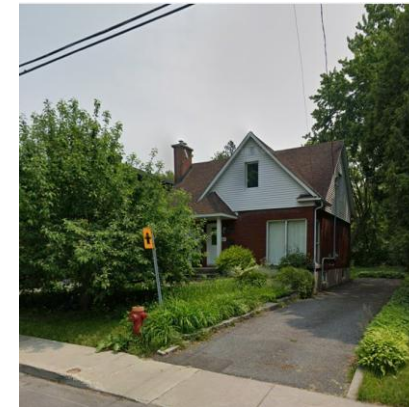
2015



2018



2020



2025

2. Rapport d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée, B.arch., B.A., M.Sc.A.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Construit en 1957, sans lien avec un événement ou un personnage historique.
Contribution à l'histoire locale	Faible : typique de la vague de construction d'après-guerre inspirée des modèles SCHL. Construction de base, efficace, fonctionnelle, pragmatique. Représente le rêve américain.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyen à fort : brique d'origine et volumes conservés malgré des rénovations mineures.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Fort : exemple typique des maisons SCHL des années 1950, diffusées partout au Canada.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible : quartier hétérogène sans unité architecturale ni valeur d'ensemble.
Conclusion	Immeuble ordinaire à faible valeur patrimoniale. Bon état général, mais aucune valeur historique, architecturale ou symbolique distinctive et malgré certains problèmes réversibles

2. Rapport d'expertise

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 270 800\$

Terrain : 334 200\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 500 000\$

Date de la vente: 4 déc. 2024

3. Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



Élévation arrière



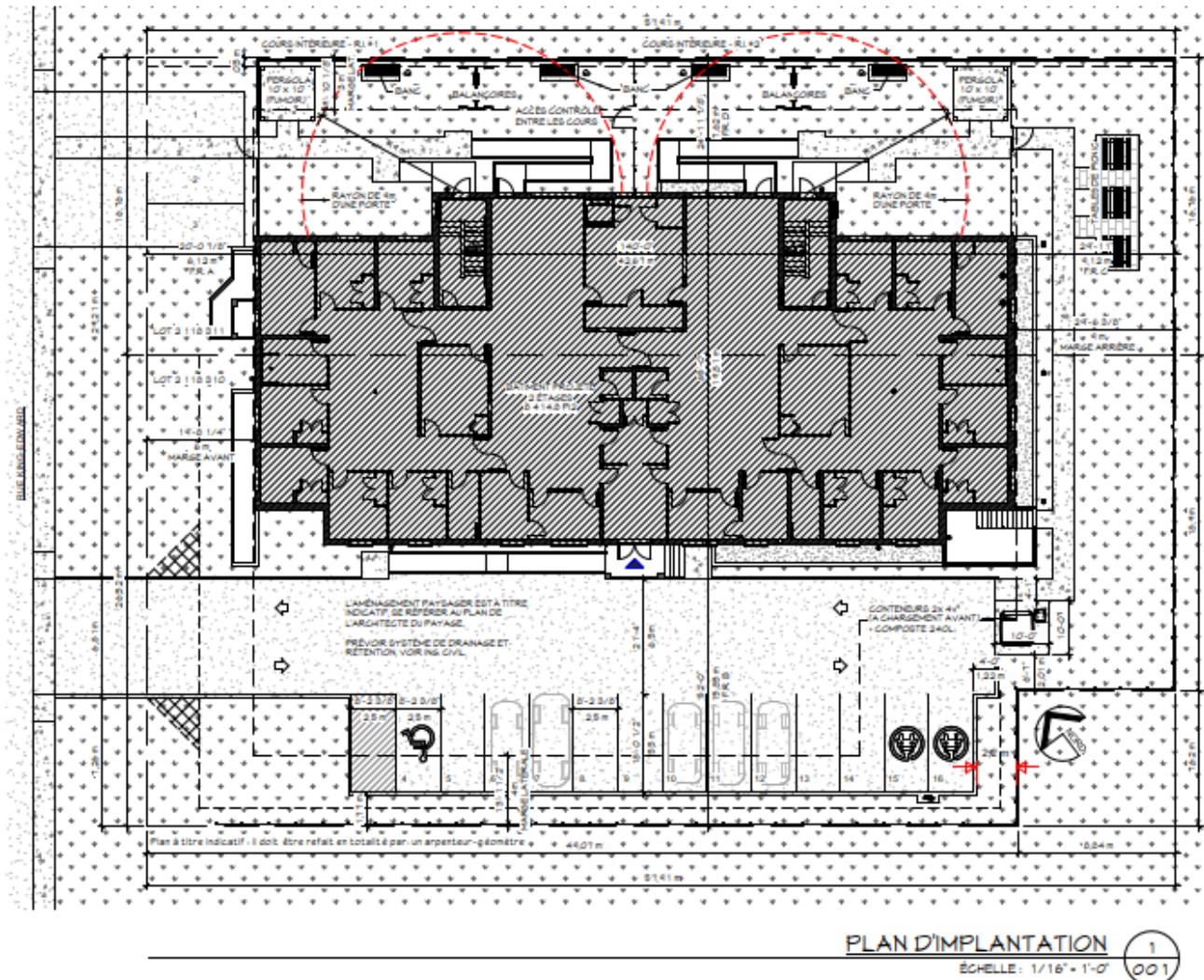
Élévation gauche



Le projet consiste à construire une résidence d'hébergement de 2 étages.

3. Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



3. Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



20 et 22



24



30



34



36

<ave. Victoria

Rue King-Edward

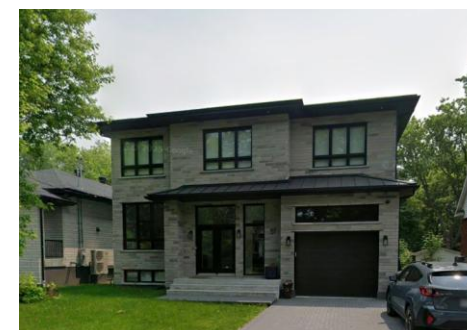
rues Henri-Sicotte et Elm>

33

Bâtiment projeté (37-43)

51

57



4. Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Faible: Bâtiment ordinaire sans valeur historique, architecturale, ni symbolique distinctive. Modèle courant de la SCHL reproduit à grande échelle après 1945.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Peu de transformations majeures. Portes et fenêtres remplacées, cuisine refaite, véranda ajoutée, mais volumes et matériaux d'origine (brique peignée) globalement conservés.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Le bâtiment vacant ne nuit pas au cadre résidentiel, la végétation dense non entretenue limite toutefois sa visibilité depuis la rue.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Ressources d'hébergement (623210). • La nouvelle construction proposée respecte la marge avant minimale prescrite à la réglementation. • Un projet de remplacement pourrait s'inspirer de la typologie du secteur, tout en adoptant un langage architectural contemporain et durable. • Possibilité de mise en valeur du terrain généreux par un aménagement paysager soigné, préservant les arbres matures et favorisant la gestion durable des eaux pluviales. • 2 500 000\$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun préjudice: bâtiment vacant et non habité. L'impact sur l'offre de logement est négligeable à l'échelle de la ville.

5. Recommandations

de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir indiquée à l'étude patrimoniale d'Hélène Léveillée;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants;
- CONSIDÉRANT que peu de transformations ont été faites;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment n'a pas de valeur historique;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 43, rue King-Edward, dans l'arrondissement Greenfield Park 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° 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;
- 3° 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 2°. 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;

6. Références

1. LÉVEILLÉE, Hélène (23 juillet 2025) *Analyse de la valeur patrimoniale 43, rue King-Edward, Greenfield Park, Longueuil*, 50 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci