

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-André Harel**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 31 janvier 2023

Plan de présentation

53, chemin Saint-Charles | Greenfield Park

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

53, chemin Saint-Charles | Greenfield Park

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

Description du bâtiment existant

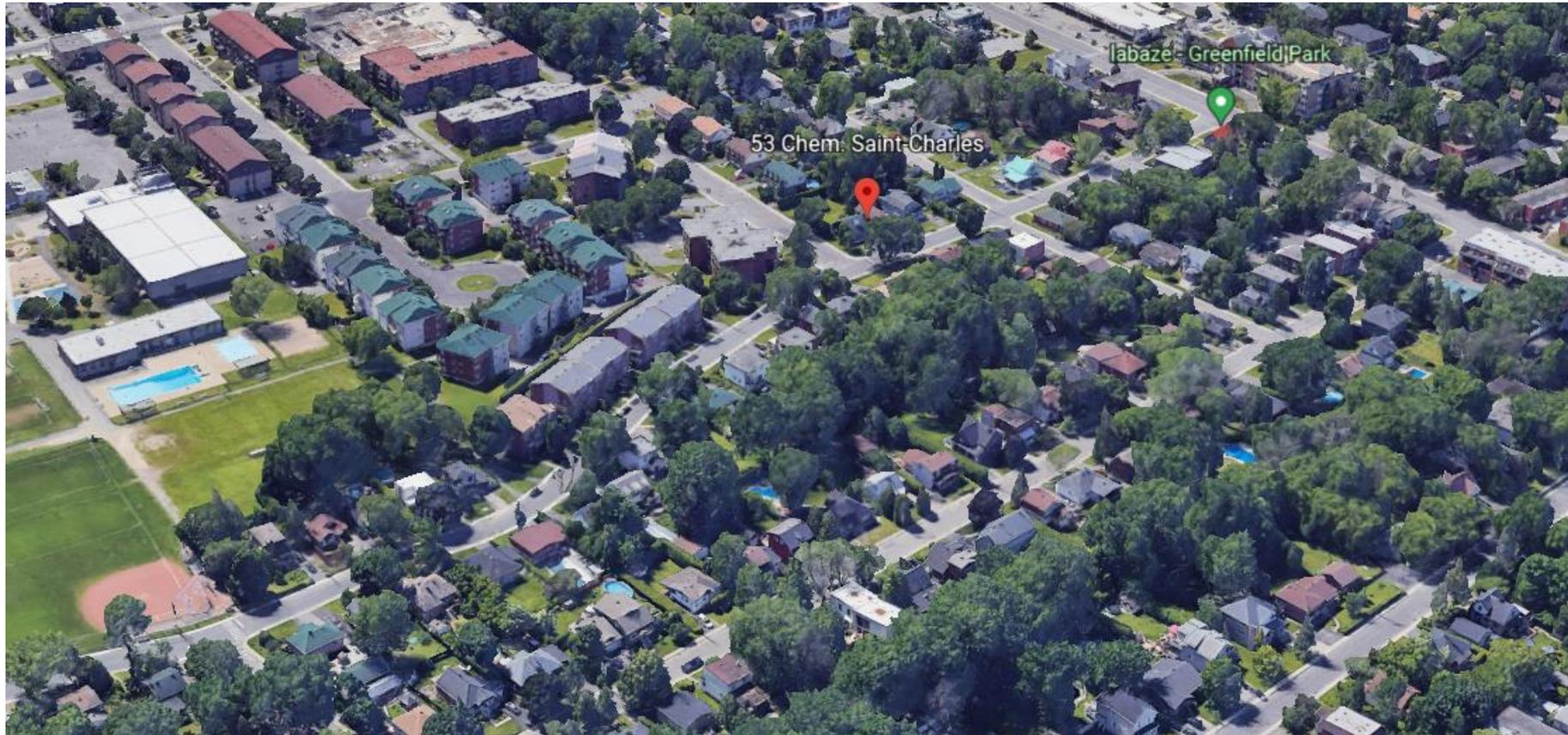


Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1951.



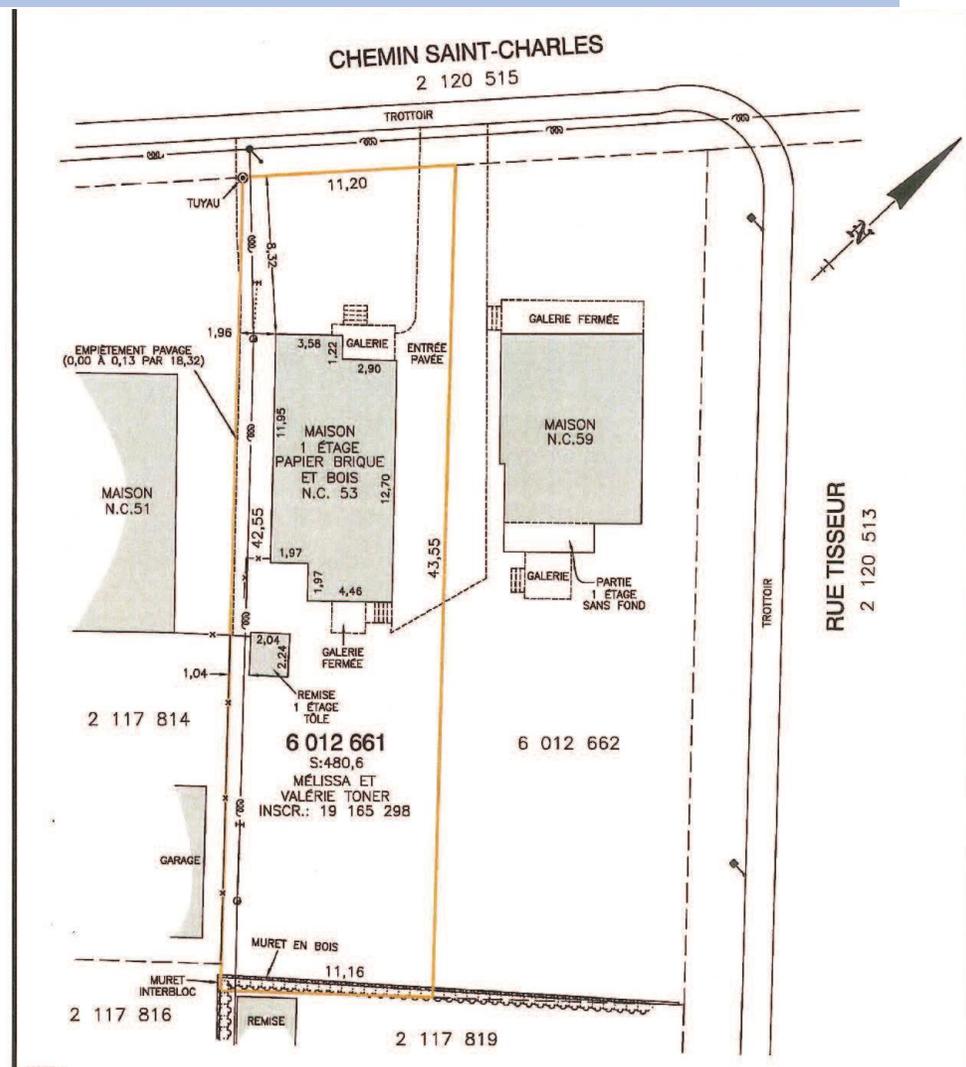
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 d'Hélène Léveillée

Description

- Le bâtiment construit en 1951 reprend les caractéristiques du « Bungalow » modeste de l'époque;
- Plan en polygone irrégulier;
- Un étage recouvert d'un toit en pente à quatre versants au corps principal, à deux versants formant un fronton à l'avancée de la façade principale et à l'avancée de la façade arrière;
- Revêtement extérieur :
 - Papier de brique;
 - Planches à couvre-joint disposées verticalement;
 - Bardeaux de cèdre.



2009



2011



2015



2016



2020

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou un évènement singulier.
Contribution à l'histoire locale	Moyen L'immeuble fait référence à une période de l'histoire où Greenfield Park a favorisé l'implantation de vétérans de la Seconde Guerre mondiale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyen faible Peu de modifications, mais l'intégrité a été compromise par le manque d'entretien.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen faible Modèle type « Bungalow » des années cinquante.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Ne fait pas partie d'un ensemble d'intérêt architectural à conserver.
Conclusion	Ne présente pas de valeur patrimoniale particulière.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection sur mesure

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Faible
Qualité structurale du bâtiment	Faible Encoche importante qui pourrait affecter l'intégrité structurale du plancher.
État des principales composantes	Faible <u>Fondation :</u> Présence de fissures, d'efflorescence et d'humidité, effritement du béton. <u>Toit du balcon avant :</u> Infiltration d'eau. <u>Annexe arrière :</u> Mauvaise condition, instable et non sécuritaire. <u>Extérieur :</u> Détérioration du revêtement, joint de scellement, fascias et soffites à refaire, présence de fissures, présence de traces noires ayant l'apparence de moisissure, isolant endommagé par l'eau ou l'humidité. <u>Sous-sol :</u> Présence de mousse blanche ayant l'apparence de moisissure. <u>Intérieur :</u> Remplacer l'ensemble des fenêtres, plusieurs installations de plomberie ont été coupées.
Détérioration observée	Élevée Fondation, béton, revêtements extérieurs, porte et fenêtres, toiture, électricité, plomberie.
Conclusion	Il n'y a pas de conclusion ou de recommandation dans le rapport.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection sur mesure

Extraits du rapport



Fissure dans la fondation



Effritement de la fondation

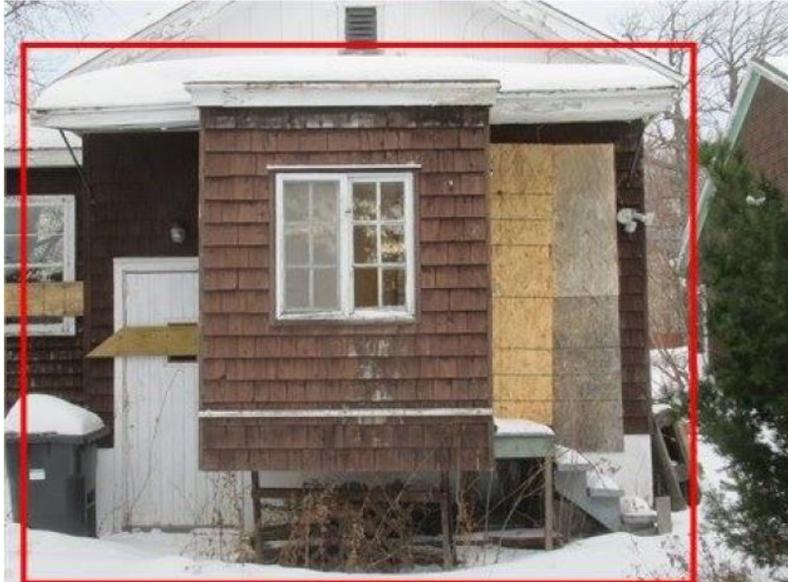


Présence d'efflorescence

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection sur mesure

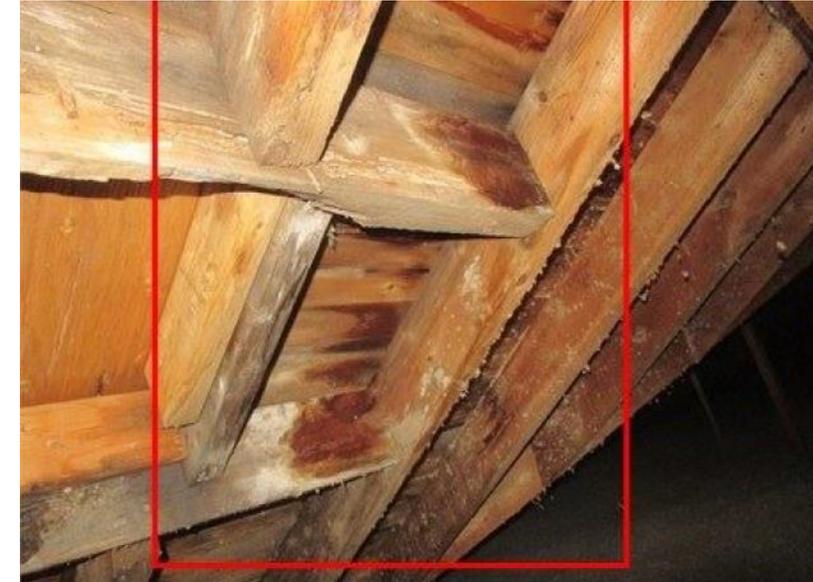
Extraits du rapport



Annexe arrière précaire



Détérioration du revêtement extérieur

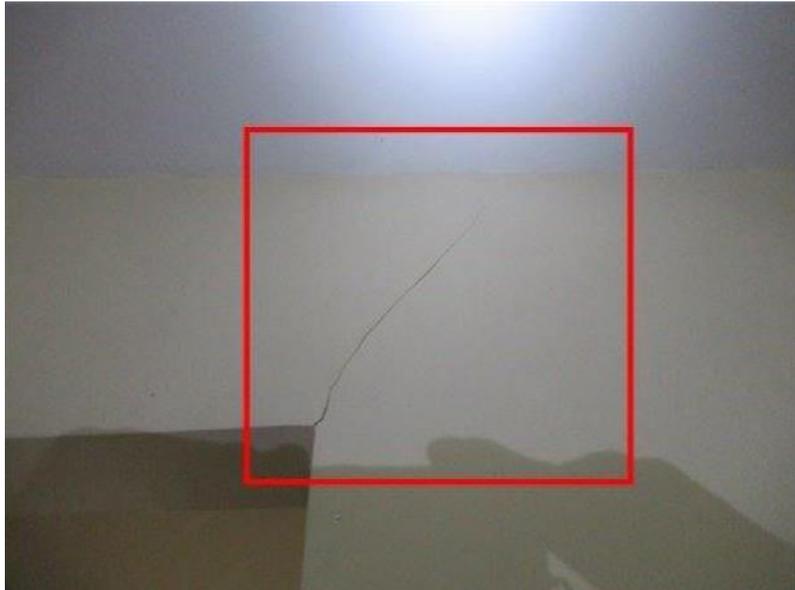


Traces d'infiltration d'eau

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection sur mesure

Extraits du rapport



Fissure dans les murs intérieurs



Fenêtre désuète



Trace noire qui s'apparente à de la moisissure

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Les habitations Raymond Guay et associés

Critères	Coût
Démolition	12 000 \$
Fondation	34 000 \$
Structure	48 000\$
Restauration extérieure : Revêtement	11 000 \$
Restauration intérieure: Plomberie, électricité, cuisine, porte et fenêtres et autres	144 500 \$
Total	249 500 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024 pour le 53 et 59, chemin Saint-Charles (1 seul terrain, 1 unité d'évaluation avec 2 bâtiments)

Bâtiment : 151 700 \$

Terrain : 333 200 \$

Total: 484 900\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 380 000 \$

Date de la vente: 2017

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

Perspective avant (habitation rue Tisseur et chemin Saint-Charles)



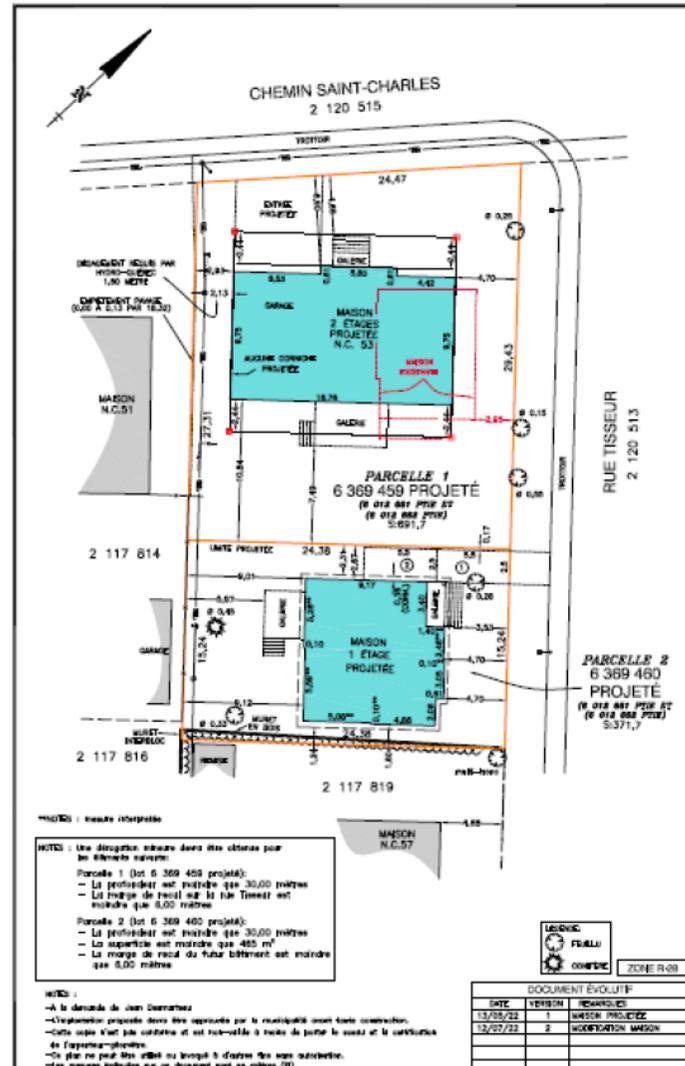
Perspective avant (habitation rue Tisseur)



Le projet consiste à construire deux habitations unifamiliales de structure isolée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé

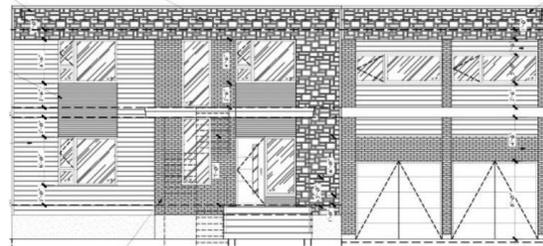


Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



50, rue Tisseur (coin de rue entre chemin Saint-Charles et rue Tisseur)



Futur projet (habitation coin rue Tisseur et chemin Saint-Charles)



51, chemin Saint-Charles



43, chemin Saint-Charles



62, chemin Saint-Charles



54, chemin Saint-Charles



134, rue Murray (coin de rue entre chemin Saint-Charles et rue Murray)



38, chemin Saint-Charles

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



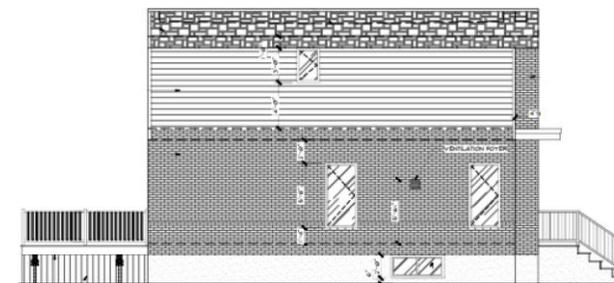
63 et 65, rue Tisseur



57 et 59, rue Tisseur



Futur projet sur la rue Tisseur



Futur projet au coin de la rue Tisseur et du chemin Saint-Charles (élévation latérale)



70, rue Tisseur



50, rue Tisseur (coin de rue entre chemin Saint-Charles et rue Tisseur)

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible
Valeur patrimoniale	Faible
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Élevée
Coût de restauration totale	+/- 249 000\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible C'est possible, mais à coût très élevé dépassant la valeur de revente potentielle.
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 	À modifier : <ul style="list-style-type: none"> • Habitation unifamiliale de structure isolée similaire a ce qui est présent sur cette rue; • Les marges avant devraient être alignées avec celle des voisins; • Volume, hauteur du bâtiment, hauteur du rez-de-chaussée, prédominance du garage et matériaux ne s'harmonisent pas aux constructions d'origine sur cette rue; • Les arbres existants doivent être conservés; • La valeur estimée du nouveau bâtiment est de +/- 550 000.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun , car le bâtiment est inhabité.

Recommandation de la DAU

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur 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 ne s'intègre pas adéquatement au voisinage.

Recommandations :

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 53, chemin Saint-Charles, dans l'arrondissement de Greenfield Park 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 Le bâtiment doit privilégier une continuité des marges avant à celles des bâtiments voisins;
 - 2.2 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;
 - 2.3 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;
 - 2.4 Le niveau du rez-de-chaussée, d'un étage ou d'un toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;
 - 2.5 Le garage doit être traité en retrait et de manière discrète dans l'ensemble. Son importance ne doit pas tendre à dominer la proposition architecturale;
 - 2.6 Les arbres présents doivent être adéquatement protégés durant les travaux et conservés par la suite;
 - 2.7 Les matériaux de revêtement proposés, tant au niveau du nombre, du type, du format, de leur finition ou de leur couleur, doivent créer un ensemble cohérent avec les bâtiments environnants de même type. La proposition devra éviter les contrastes avec les bâtiments environnants de même type.

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 le coût de restauration est supérieur 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 ne s'intègre pas adéquatement au voisinage.

Recommandations :

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 53, chemin Saint-Charles, dans l'arrondissement de Greenfield Park 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 Le bâtiment doit privilégier une continuité des marges avant à celles des bâtiments voisins;
 - 2.2 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;
 - 2.3 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;
 - 2.4 Le niveau du rez-de-chaussée, d'un étage ou d'un toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;
 - 2.5 Le garage doit être traité en retrait et de manière discrète dans l'ensemble. Son importance ne doit pas tendre à dominer la proposition architecturale;
 - 2.6 Les arbres présents doivent être adéquatement protégés durant les travaux et conservés par la suite;
 - 2.7 Les matériaux de revêtement proposés, tant au niveau du nombre, du type, du format, de leur finition ou de leur couleur, doivent créer un ensemble cohérent avec les bâtiments environnants de même type. La proposition devra éviter les contrastes avec les bâtiments environnants de même type.
- 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. BRESSANI, Marie-Josée (2022) *Rapport d'inspection préachat*, Inspection sur mesure, 74 pages
2. GUAY, Raymond (2022) *Restauration du bâtiment*, Les habitations Raymond Guay et associés, 3 pages
3. LÉVEILLÉE, Hélène (2022) *Analyse de la valeur patrimoniale*, 21 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci