

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-André Harel**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 31 janvier 2023

Plan de présentation

59, 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

59, chemin Saint-Charles | Greenfield Park

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

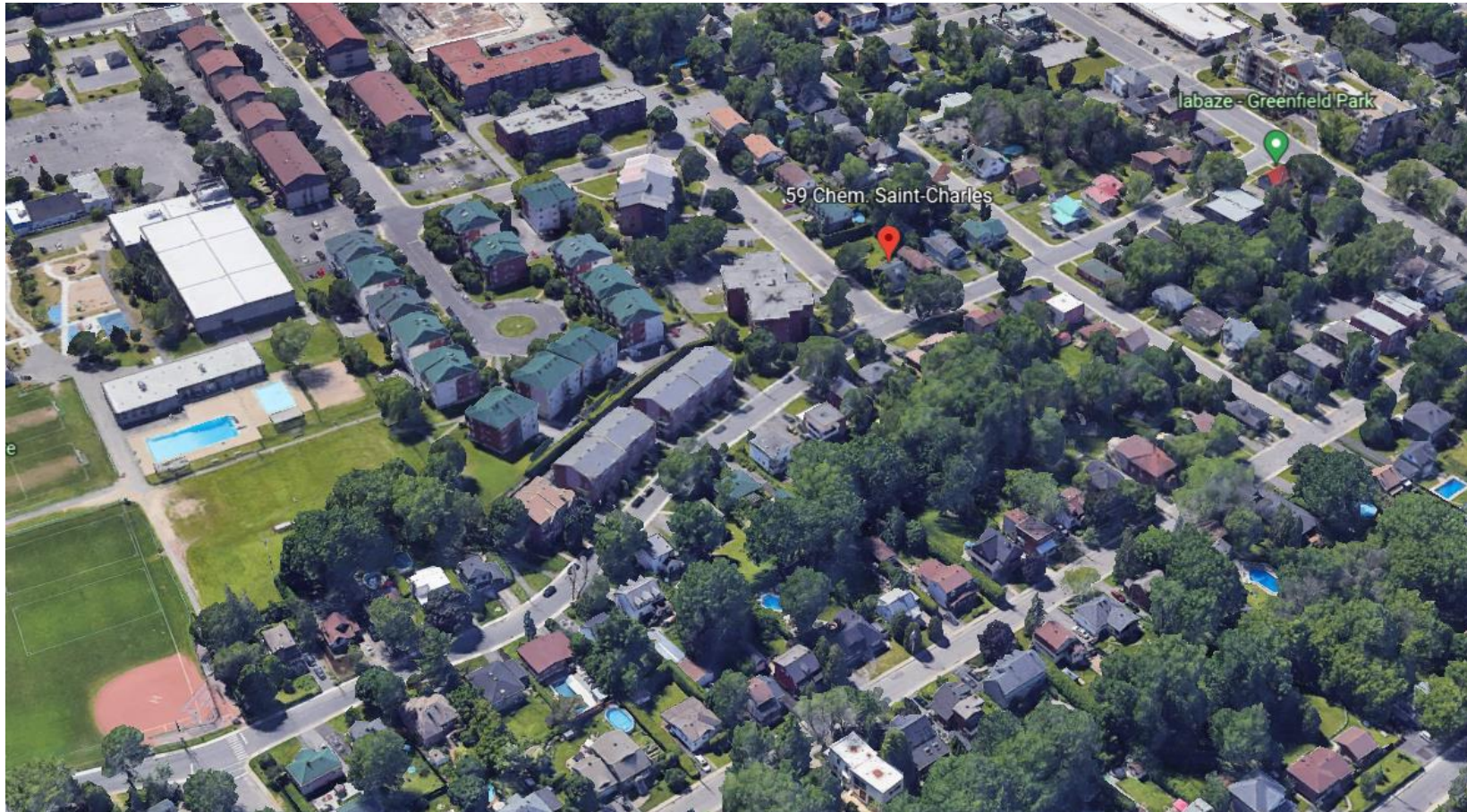
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1951.

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

Localisation



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 deux versants, percé d'une lucarne au corps principal et d'un toit en appentis à l'agrandissement de la façade arrière.
- Les revêtements des murs de l'immeuble sont de :
 - Papier brique;
 - Planches à clin de bois;
 - Vinyle.



2007



2009



2014



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 ou Greenfield Park a favorisé l'implantation de vétérans de la Seconde Guerre mondiale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Peu de modifications mais l'intégrité a été compromise par le manque d'entretien. La transformation de la galerie en véranda donne un côté champêtre à la maison et lui donne un air de chalet ce qui n'est pas le cas. La période chalet de Greenfield Park était au début du XX ^{ième} siècle.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen 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	Le bâtiment, même s'il est sympathique, ne présente pas de valeur patrimoniale particulière . La condition des différents éléments de cette construction sont en fin de vie utile.

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, présence de moisissure et de champignon, déflexion du plancher
État des principales composantes	Faible <u>Fondation :</u> - Présence de fissures; - Traces d'infiltration d'eau; - Effritement, présence d'efflorescence, soulèvement de la dalle de béton. <u>Toit :</u> - Déformation, traces d'infiltration d'eau. <u>Extérieur :</u> - Dégradation des revêtements extérieurs; - Joints de scellement à refaire; - Portes et fenêtres à remplacer; - Présence de pourriture sur les fascias et soffites; - Toiture en mauvais état. <u>Intérieur:</u> - Équipements de plomberie endommagés; - Aucun chauffage; - Présence de fissure, traces noires ayant l'apparence de moisissures, présence de dommages causée par l'eau; - Isolation absente.
Détérioration observée	Élevée Fondation, charpente, structure, dalle de béton, revêtements extérieurs, portes et fenêtres, toiture, électricité, plomberie.
Conclusion	Il n'y a pas de conclusion ou recommandation au rapport.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection sur mesure

Extraits du rapport



Présence d'efflorescence



Présence de moisissure et de champignons



Effritement de la fondation

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection sur mesure

Extraits du rapport



Déformation du toit



Dégradation des revêtements extérieurs



Présence d'infiltration d'eau dans l'entre-toit

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection sur mesure

Extraits du rapport



Présence de fissure



Domages causés par l'eau



Dégradation des fenêtres

Rapports d'expertise

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

Critères	Coût
Démolition	14 000 \$
Fondation	25 000 \$
Structure	43 000 \$
Restauration extérieure : Revêtements, gouttières, portes et fenêtres	37 000 \$
Restauration intérieure : Cuisine et salle de bain, isolation, réfection de l'intérieur	123 500 \$
Total	242 500 \$

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)



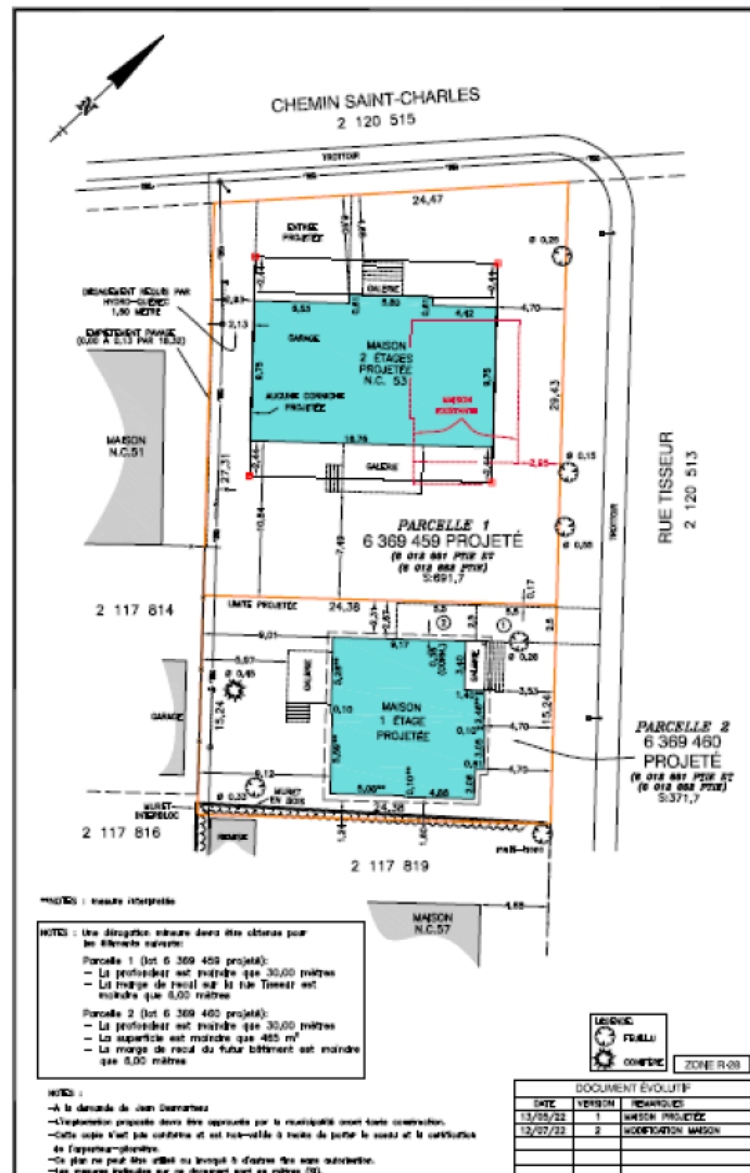
Perspective avant (habitation rue Tisseur)



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

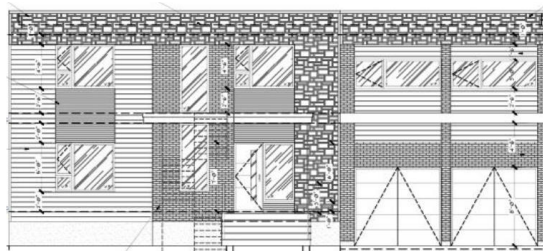


Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

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



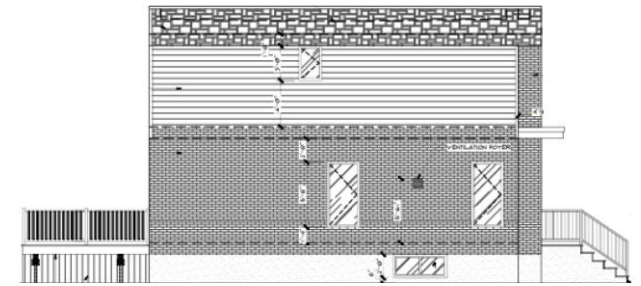
63 et 65, rue Tisseur



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	+/- 242 000\$
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: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	À modifier : • 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 +/- 250 000.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun, car la maison actuelle est inhabitée.

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 59, 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 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 Les arbres présents doivent être adéquatement protégés durant les travaux et conservés par la suite;
 - 2.6 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 59, 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 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 Les arbres présents doivent être adéquatement protégés durant les travaux et conservés par la suite;
 - 2.6 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