

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marie-Ève Thibert, Architecte**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 29 avril 2025

Plan de présentation

114, rue Greenfield

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

114, rue Greenfield, Greenfield Park

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

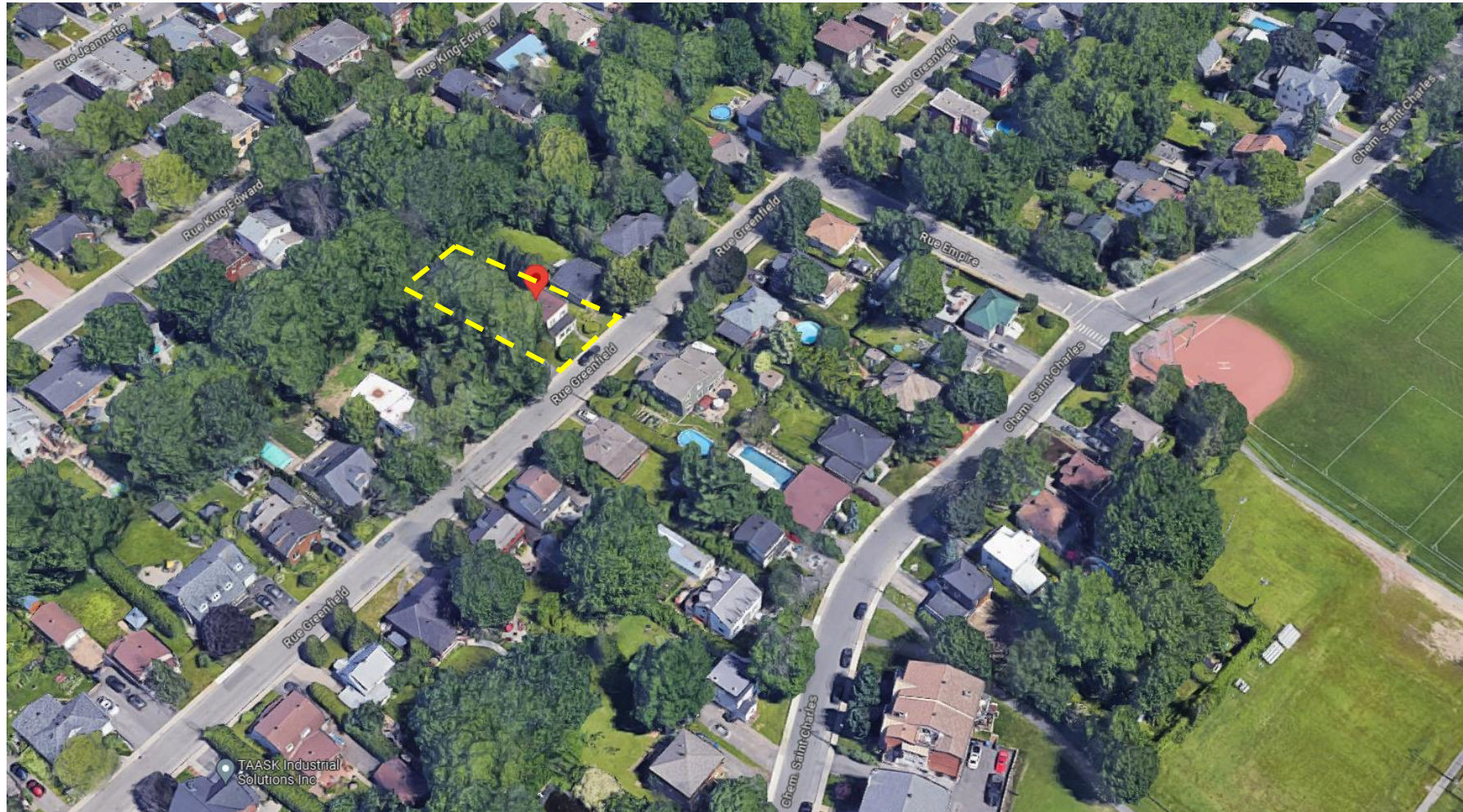
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1909.

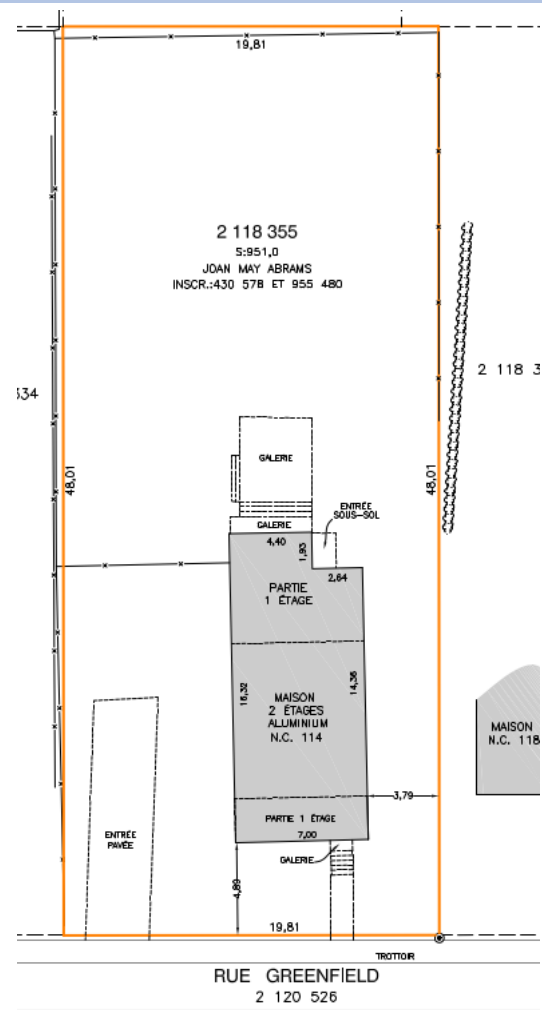
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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

Description

- Le 114, rue Greenfield, semble appartenir à la typologie résidentielle de la maison de faubourg, non pas en rangée mais détachée;
- Le bâtiment est construit sur un plan rectangulaire à petite façade avec saillies à l'avant et à l'arrière;
- La saillie avant (véranda) est coiffée d'une toiture en appentis, recouverte d'un parement en tôle profilée.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2012



2014



2015



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Depuis sa construction en 1909, le 114, rue Greenfield, maintient une vocation résidentielle unifamiliale. Il ne semble pas avoir d'histoire particulière liée à cette adresse.
Contribution à l'histoire locale	Faible. Le bâtiment s'inscrit de manière hâtive dans l'histoire locale de Greenfield Park et de la rue Greenfield sans y apporter une contribution particulière.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible. En ce qui a trait au 114, rue Greenfield, il y a lieu de croire que le niveau d'authenticité est faible, et ce, malgré l'absence de demande de permis de transformation/construction. Quant à l'intégrité des éléments caractéristiques, nous avançons également que le niveau est faible.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible. En raison des modifications variées apportées au bâtiment, notamment le volume fermé en saillie avant (et un à l'arrière), la disposition des ouvertures et matérialité, il est difficile de le rattacher à un courant architectural spécifique
Contribution à un ensemble à préserver	Moyenne. Le 102, rue Greenfield pourrait être considéré comme faisant partie d'un petit ensemble architectural avec le 114, rue Greenfield.
Conclusion	L'intérêt patrimonial proposé pour le 114, rue Greenfield, est faible.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de GBI

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Il s'agit d'une maison unifamiliale sur 2 étages avec un sous-sol qui a fait l'objet de modifications dans le passé.
Qualité structurale du bâtiment	La structure en bois, mise à part le tassement des fondations, a été modifiée de manière artisanale et nécessite des travaux de renfort, notamment au rez-de-chaussée où des sections complètes sont affectées par des entailles ou des pièces discontinues.
État des principales composantes	On note une usure des solins et des joints aux différents changements de niveau de toiture ce qui augmente le risque d'infiltration d'eau.
Détérioration observée	Traces d'efflorescence importantes, béton délaminé et fissuration importante du coin arrière gauche du bâtiment.
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. Notre recommandation est d'opter pour une reconstruction d'un nouveau bâtiment.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de GBI

Extraits du rapport

Observation no 3.

Ossature de bois

Localisation :

Agrandissement à l'avant



Commentaire : Le plancher de l'agrandissement n'est pas isolé et l'ossature de bois est noircie par l'humidité. Selon nous ceci est dû au fait que l'espace n'est pas ventilé.

Observation no 5.

Fissuration fraîche et matrice de béton de mauvaise qualité

Localisation :

Côté latéral droit



Commentaire : L'absence du crépi nous permet d'observer un béton avec une granulométrie beaucoup trop fine pour le type d'ouvrage. La matrice de ciment s'effrite très facilement ce qui soulève un enjeu de durabilité des fondations.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de GBI

Extraits du rapport

Observation no 12.

Plancher du rez-de-chaussée

Localisation :

Généralisé



Commentaire : Traces d'efflorescence importantes, béton délaminé et fissuration importante du coin arrière gauche du bâtiment.

Observation no 8.

Usure des jonctions de l'enveloppe

Localisation :

Toit bas de la descente vers le sous-sol



Commentaire : On note une usure des solins et des joints aux différents changements de niveau de toiture ce qui augmente le risque d'infiltration d'eau.

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par GBI

1 Conditions générales spécifiques		
Laboratoire de contrôle des matériaux		4 000,00 \$
	Sous-total Conditions générales	4 000,00 \$
2 Démolition		
Désolidarisation et soulèvement de la maison (ouvrages temporaires)		30 000,00 \$
Démolition de la fondation		5 000,00 \$
Démolition des revêtements extérieurs pour l'installation des ouvrages temporaires		2 500,00 \$
Sortie des matériaux		6 000,00 \$
	Sous-total Démolition	43 500,00 \$
3 Béton		
Nouvelle fondation afin d'avoir une hauteur libre conforme au sous-sol		57 000,00 \$
Nouvelle dalle sur sol au sous-sol		8 000,00 \$
	Sous-total Béton	65 000,00 \$
4 Maçonnerie		
S/O		
	Sous-total Maçonnerie	
5 Métaux		
Remplacement de la poutre à l'axe centrale		4 000,00 \$
	Sous-total Métaux	4 000,00 \$
6 Bois		
Consolidation du plancher du rez-de-chaussée		6 710,00 \$
	Sous-total Bois	6 710,00 \$
30 Excavation, remblayage et drainage		
Pose de membrane et de drain français (incluant pompe et l'ajustement de la sortie)		37 200,00 \$
Excavation et remblayage de la fondation		
	Sous-total Exc., remblayage et drainage	37 200,00 \$
	Sous-total Structure	160 410,00 \$

Contingence de conception : 15%	24 062,00 \$
Conditions générales 5%	9 224,00 \$
Administration et profits : 15%	27 671,00 \$
Contingences construction : 10%	22 137,00 \$
Sout-total (avant taxes)	243 504,00 \$
T.P.S. 5 %	12 175,00 \$
T.V.Q. 9,975 %	24 290,00 \$

Total de l'estimation budgétaire des travaux de réhabilitation **279 970,00 \$**

279 970,00\$

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 253 100\$
Terrain : 330 200\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 338 000\$
Date de la vente: 2019-10-30

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

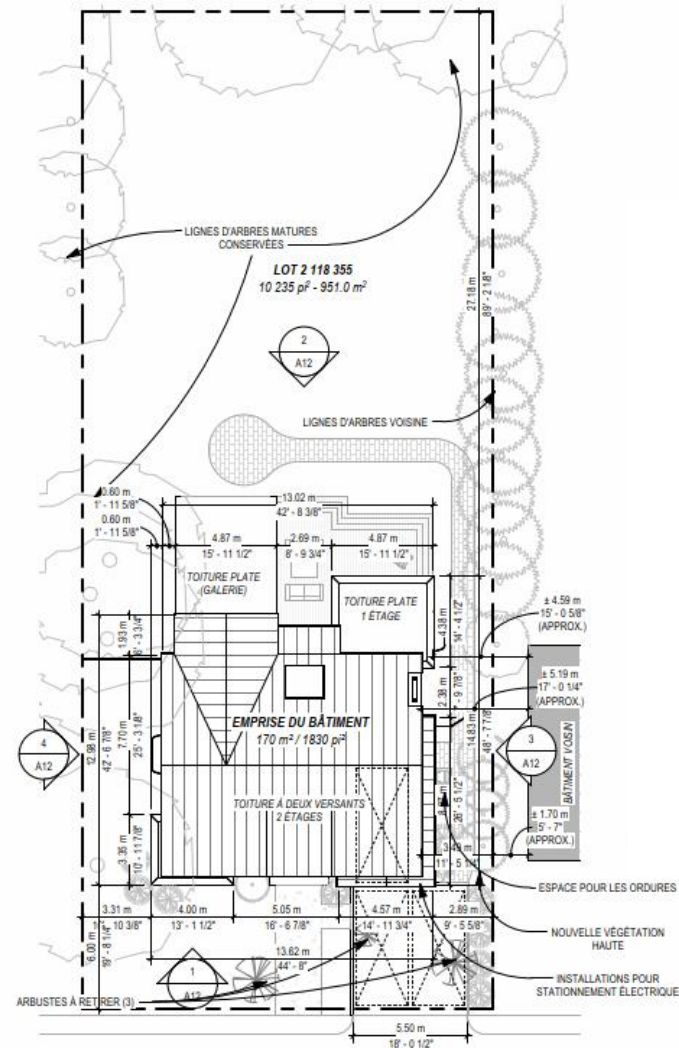
Description



Le projet consiste à construire une habitation unifamiliale de structure isolée avec garage intégré.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



102



Bâtiment projeté



118



124

Rue Greenfield



129



125



115



107

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente une valeur patrimoniale faible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Élevé. Selon le rapport d'expertise, plusieurs modifications du bâtiment ont été observées au cours des années, soit entre autres la construction de la véranda et le remplacement des portes et des fenêtres.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Le rapport d'expertise ne fait mention d'aucun fait à ce sujet.
Coût de restauration totale	279 970,00 \$
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"> - Nouvelle habitation unifamiliale; - Structure isolée; - Architecture de style scandinave; - Stationnement aménagé en marge avant ainsi que la plantation d'arbres à grand déploiement; - 671 224,06\$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le locataire a été prévenu et le bail se terminait le 30 juin 2024.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté ne s'intègre pas adéquatement dans la trame urbaine existante, que sa volumétrie ne reprend pas les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants, et que son garage n'est pas traité en retrait ou de manière discrète dans l'ensemble.

Refuser la demande d'autorisation de démolition complète du bâtiment principal situé au 114, rue Greenfield, dans l'arrondissement Greenfield Park, pour les motifs énoncés précédemment.

Avis du conseil local du patrimoine

- CONSIDÉRANT que le bâtiment est témoin d'un patrimoine architectural vernaculaire et qu'il fait partie d'un ensemble (le voisin au 102, rue Greenfield a été construit dans le même style);
- CONSIDÉRANT que le bâtiment voisin situé au 102, rue Greenfield est un exemple d'une rénovation/agrandissement qui pourrait être faite au 114, rue Greenfield;
- CONSIDÉRANT que le rapport sur l'état du bâtiment ne soulève aucun élément qui présente des enjeux de santé et de sécurité;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment semble être assez sain, est récupérable et que des travaux de rénovation et d'agrandissement sont possibles;
- CONSIDÉRANT que la préservation des bâtiments existants, qu'ils soient patrimoniaux ou non, s'inscrit dans une approche de développement durable qui réduit la production de CO2 générée par les travaux de démolition et de nouvelle construction.

Les membres du CLP recommandent à l'unanimité de refuser la démolition complète du bâtiment principal situé au 114, rue Greenfield, dans l'arrondissement de Greenfield Park, pour les motifs énoncés précédemment.

Avis du comité consultatif d'urbanisme

- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté ne s'intègre pas adéquatement dans la trame urbaine existante;
- CONSIDÉRANT que sa volumétrie ne reprend pas les caractéristiques architecturales dominantes du bâtiment à démolir ni des bâtiments environnants;
- CONSIDÉRANT que son garage n'est pas traité en retrait ou de manière discrète dans l'ensemble.

Les membres du CCU recommandent à la majorité (4 favorables et 3 défavorables) d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 114 rue Greenfield, dans l'arrondissement de 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° 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° que le projet de remplacement soit revu afin qu'il intègre des caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment à démolir ainsi qu'à l'approbation du PIIA par le conseil d'arrondissement;
- 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. GROULX, J.-F. (2022) *Rapport de visite – Structure*, gbi, 49 pages
2. RICHARD, G. (2022) *Étude de l'intérêt patrimonial*, Gris Orange Consultant inc., 39 pages
3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci