

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc Langlois**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 28 mars, 2023

Plan de présentation

181, rue King-Edward | 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

181, rue King-Edward | Greenfield Park

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

Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1956.

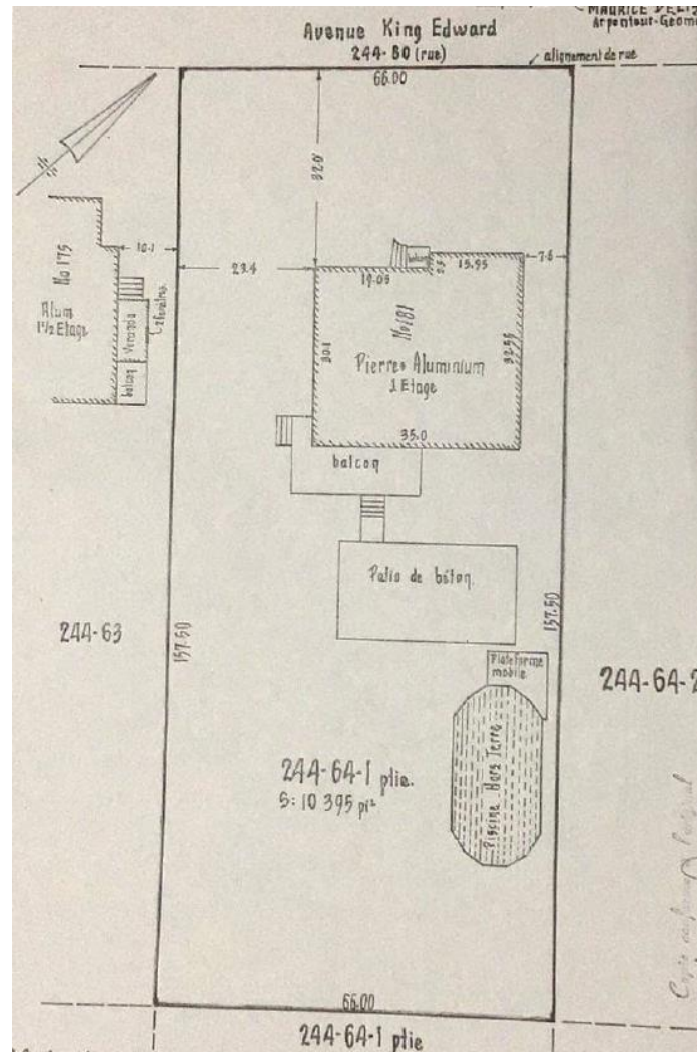


Localisation



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 Léveillé



Description

- Bungalow construit en 1956 sur un plan rectangulaire avec une toiture à 4 versants. La façade principale est recouverte de fausse brique blanche et de clin d'aluminium;
- L'architecture du bungalow provient de « *Patterns Books* » américains. Le bungalow constitue l'archétype du paysage des banlieues. Les constructeurs-développeurs se sont appropriés les modèles standardisés des « *Patterns Books* ».

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2009



2014



2015



2018



2020

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	Faible L'immeuble a été construit après la Deuxième Guerre mondiale dans la foulée du retour des vétérans et d'une crise du logement provoqué par l'exode rurale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Modifications irréversibles et un manque d'entretien irréversible.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen Le bâtiment témoigne d'une typologie architecturale de style «Bungalow».
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le bâtiment est un archétypique modèle, reproduit à des milliers d'exemplaires, il ne fait pas parti d'un ensemble typique à préserver et il n'a pas de valeur exemplaire à conserver.
Conclusion	Le bâtiment présente une valeur patrimoniale faible et présente des problèmes multiples liés à une méconnaissance de l'entretien de base d'un bâtiment.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summum Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	L'intérieur et l'extérieur du bâtiment présentent des signes de dégradation.
Qualité structurale du bâtiment	Les poteaux, colonnes et poutres de la structure de plancher ne montrent aucune anomalie; Les solives étaient partiellement visibles donc inspection limitée; L'ossature du toit ne montre aucune anomalie.
État des principales composantes	Toiture : vieillissement avancé, donc à refaire le plus tôt possible; Ouvertures : certaines portes ont atteint la fin de leur vie utile et certaines fenêtres approchent la fin de leur vie utile; Revêtement extérieur: la plupart des panneaux de maçonnerie décollent, la peinture du clin est défraîchie; Fondation : plusieurs fissures visibles; Intérieur : présence d'humidité élevée dans un mur et présence de plusieurs cernes sur les murs, plafonds d'amiante.
Détérioration observée	Voir extraits du rapport.
Conclusion	Le bâtiment nécessite des travaux d'importance. Les coûts associés aux travaux ne valent peut-être pas la peine vu la valeur de l'immeuble.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summum Inc.

Extraits du rapport



Toiture très gondolée



Clin d'aluminium défraîchi



Maçonnerie décollant du mur extérieur



Exemple de fissure aux fondations



Plusieurs pièces du bâtiment encombrées. Cette situation a limité l'inspection effectuée

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gervais Pelletier rénovations inc.

Critères	Coût
Fondation (nouveau drain français et membrane d'étanchéité)	45 000\$
Structure (vérification de l'ossature et corrections si nécessaire)	10 000\$
Restauration extérieure (fenestration, refaire revêtement de brique, balcons, toiture, gouttières, aménagement terrain)	126 000\$
Restauration intérieure (stripage complet, décontamination, reconstruction intérieure)	250 000\$
Équipement (électricité et plomberie)	30 000\$
Total	461 000\$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 184 900\$

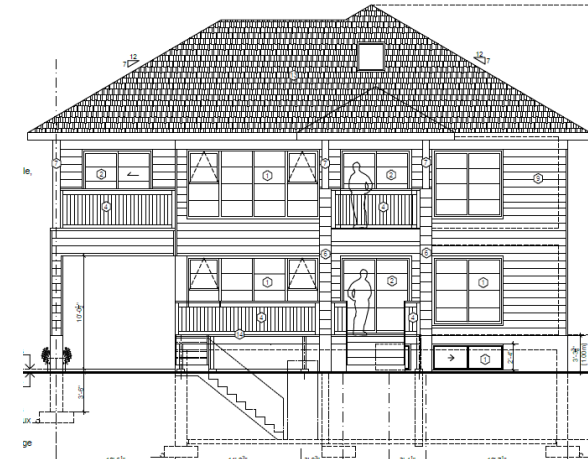
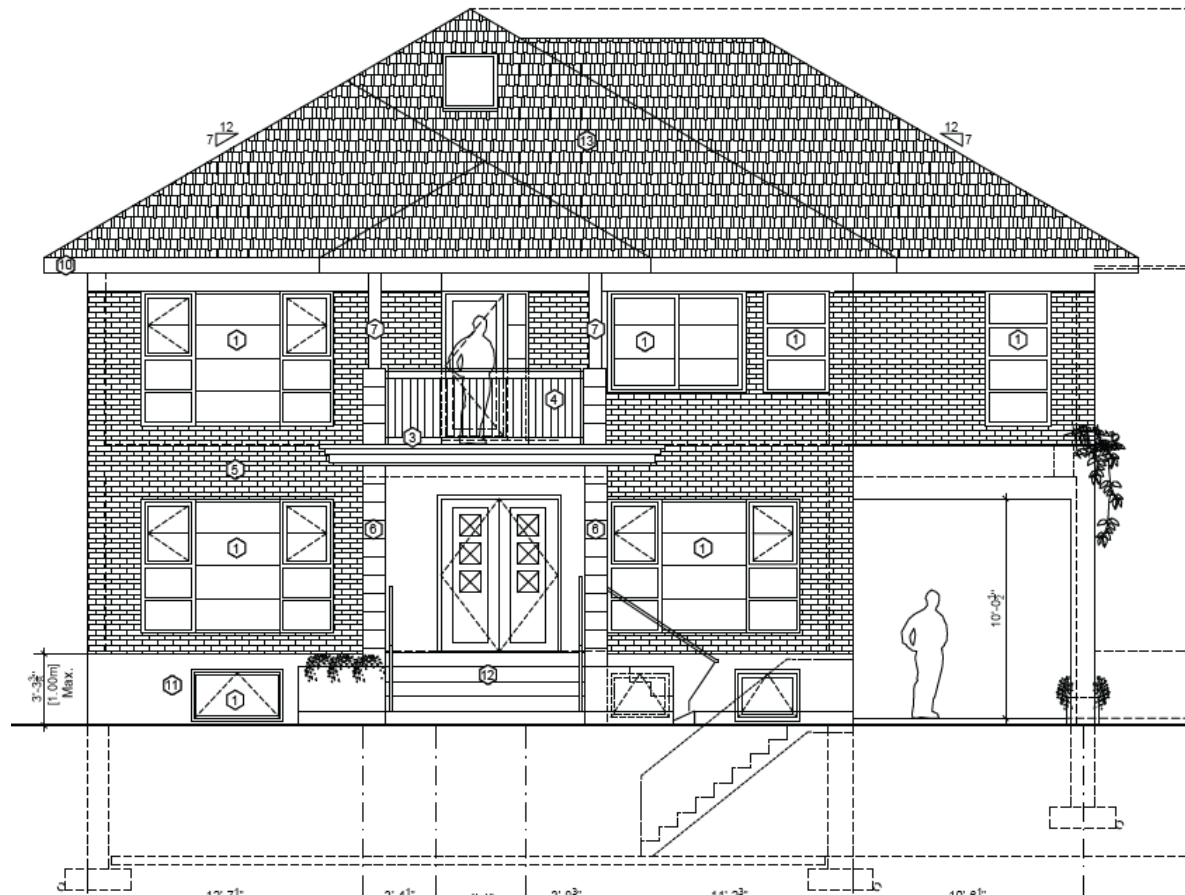
Terrain : 284 900\$

Prix de vente de la propriété

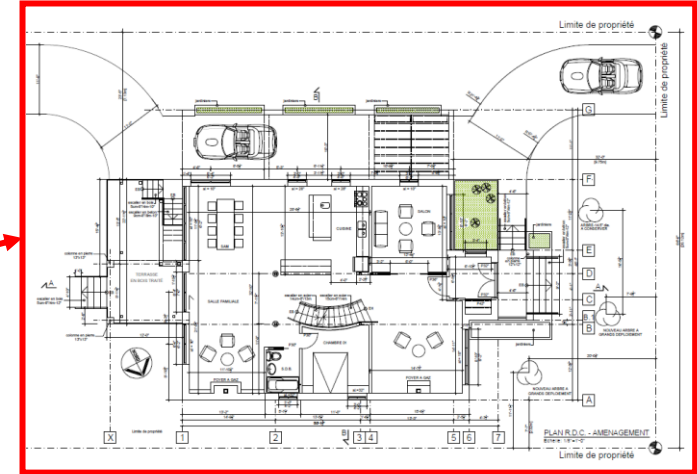
Propriétaire actuel sera
l'occupant du futur bâtiment

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



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



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

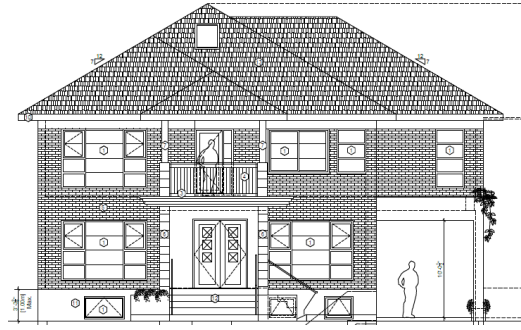
Intégration au voisinage



193, 195



185, 189, 191



Futur 181



175



165

Rue King-Edward



152, 154, 156



142, 144, 146



138



130

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Le bâtiment nécessite des travaux importants principalement dû à l'âge du bâtiment (plusieurs composantes sont en fin de vie) et au manque d'entretien (toiture, portes/fenêtres, cheminée, revêtements extérieurs, drain français, fondation, humidité excessive à l'intérieur).
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente une valeur patrimoniale faible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment a perdu plusieurs de ses caractéristiques d'origine : revêtement, fenestration, galerie de la façade avant et arrière;
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyenne. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment montre plusieurs traces de détérioration notamment à l'extérieur et de manque d'entretien.
Coût de restauration totale	461 000 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Moyenne. Selon les rapports d'expertise, bien que les éléments structuraux semblent en bon état un manque d'entretien fait en sorte que plusieurs composantes majeures sont à remplacer et/ou réparer. De plus le niveau d'humidité excessive doit être investigué afin d'en déterminer la cause. Considérant l'encombrement dans plusieurs pièces il n'est pas possible de confirmer si cette humidité a causé des dommages aux éléments structuraux.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Une habitation unifamiliale; • L'implantation sera de structure isolée; • L'architecture est de style traditionnel; • ± 670 000 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Le bâtiment est occupé par le propriétaire.

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.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 181, rue King-Edward, 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 suivant l'adoption de la résolution du comité;
2. Que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :
 1. Le bâtiment doit privilégier une continuité des marges à celles des bâtiments voisins;
 2. La proposition architecturale doit présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives de milieu d'insertion;
 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;
 4. L'architecture du bâtiment et l'articulation de sa volumétrie sont telles qu'elles assurent une transition harmonieuse avec le bâtiment voisin à droite.
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.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 181, rue King-Edward, 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 suivant l'adoption de la résolution du comité;
2. Que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :
 1. Le bâtiment doit privilégier une continuité des marges à celles des bâtiments voisins;
 2. La proposition architecturale doit présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives de milieu d'insertion;
 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;
 4. L'architecture du bâtiment et l'articulation de sa volumétrie sont telles qu'elles assurent une transition harmonieuse avec le bâtiment voisin à droite.
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. LÉVEILLÉE, H. (2022) *Analyse de la valeur patrimoniale*, IR, 18 pages.
2. PELLETIER, G. (2022) *Évaluation des rénovations \ Propriété sise au 181, rue King Édouard à St Hubert*, Gervais Pelletier rénovations inc., 3 pages.
3. POULIN, R. (2022) *Rapport d'inspection*, Inspection Summum Inc., 58 pages.
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci