

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Naomi, Lane**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 26 septembre 2023

Plan de présentation

249, boulevard Churchill | 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

249, boulevard Churchill | Greenfield Park

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

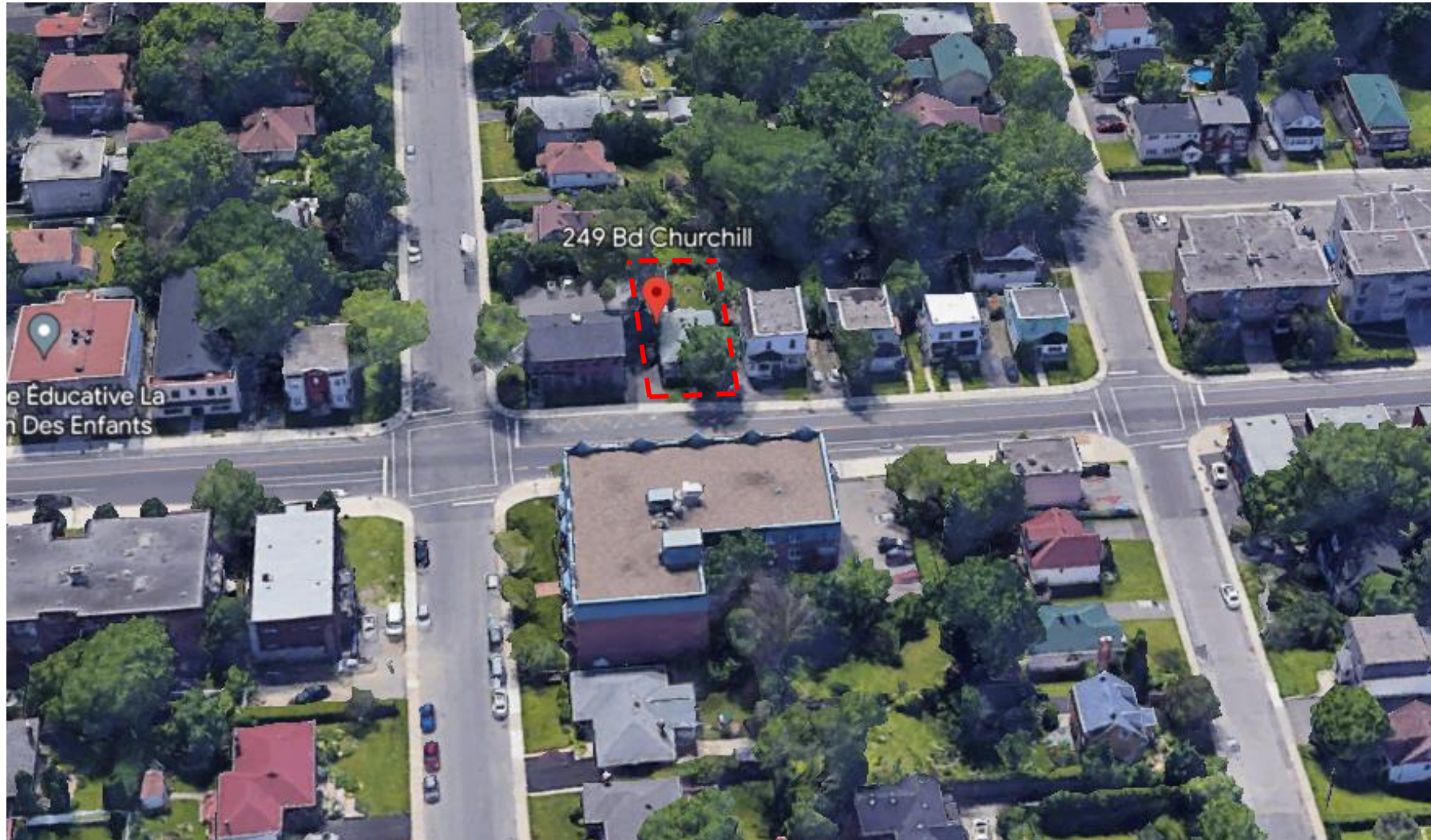
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1952.

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 Léveillé

Description

- Immeuble sur plan en L avec faible recul par rapport à la rue et agrandissement en façade arrière;
- Le bâtiment a conservé plusieurs de ses caractéristiques d'origine;
- L'immeuble rappelle le passé pas si lointain, de la vocation résidentielle du boulevard Churchill.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2012



2014



2019



2021

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillé

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un événement particulier.
Contribution à l'histoire locale	Faible L'immeuble a été construit en 1952, après la Seconde Guerre mondiale. Cette période correspond à un développement intense de la ville notamment par la construction du boulevard Taschereau et par la venue de vétérans invités à s'établir à Greenfield Park.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyen-faible Modifications qui touchent le volume, par l'agrandissement de la façade arrière, le parement, les fenêtres et les portes.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible Le modèle de cet immeuble provient de la Société Centrale d'Hypothèque et de Logement (SCHL). Il a été promu à de multiples exemplaires, au Québec et ailleurs, construit dans des quartiers entiers de maison identiques.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible L'environnement immédiat du 249, boulevard Churchill est un environnement hétéroclite. Le bâtiment ne fait référence à aucun de ses voisins immédiats. De plus, la vocation du boulevard Churchill se transforme en usage institutionnel, commercial et résidentiel à haute densité. La petite maison unifamiliale s'inscrit en marge de cette nouvelle vocation.
Conclusion	Le 249, boulevard Churchill est un bungalow reproduit à milliers d'exemplaires qui n'a pas d'intérêt architectural ou patrimonial.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summun inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment a été construit en 1952 et plusieurs interventions sont nécessaires.
Qualité structurale du bâtiment	Plusieurs constats d'importances ont été observés sur l'immeuble visé par la demande.
État des principales composantes	Fondation: Signe d'effritement et de dégradation du béton, zones d'humidité élevées sur la dalle de béton, présence de fissures, drain français à remplacer. Toiture: Bardeaux gondolés, signe de vieillissement avancé. Extérieur: Présence de pourriture sur l'escalier extérieur et sur la galerie avant et arrière, fenêtres à remplacer, dégradation de la maçonnerie et du déclin. Intérieur: Isolation insuffisante, plancher cambré.
Détérioration observée	Fondation, revêtement extérieur, toiture, balcon et escalier extérieur, fenêtres.
Conclusion	À la lumière de ce rapport, ce bâtiment devra subir certaines expertises additionnelles afin de déterminer si des travaux majeurs et d'importances devront être réalisés sur ce bâtiment afin de lui rendre son intégrité.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summun inc.

Extraits du rapport



Signe de vieillissement avancé et bardeaux gondolés



Traces de pourriture observées sur l'escalier métallique



Fenêtres en fin de vie

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summun inc.

Extraits du rapport



Dégradation de la maçonnerie



Déclin endommagé

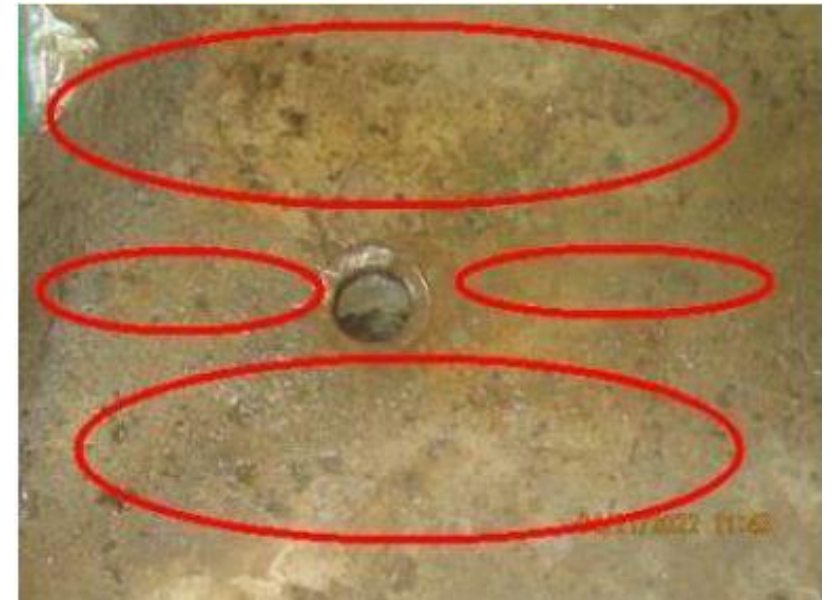
Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summun inc.

Extraits du rapport



Signes importants d'effritement et de dégradation du béton



Zones d'humidité sur la dalle de béton

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summun inc.

Extraits du rapport



Présence de fissure dans la fondation



Plancher cambré



Rapports d'expertise

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

Inspection réalisée le 21 avril 2022		Giclage d'isolation cellulose dans l'entretoit	3 500 \$
Type de travaux	Budgets alloués	Budget pour cheminée	3 500 \$
		Modification de la fosse de captation et modification de la direction des eaux pluviales vers l'extérieur	2 500 \$
Stripage toiture - Mur de maçonnerie avant - Les balcons et garde-corps - Fenestration et portes - Revêtement aluminium - Cagibi descente arrière et escalier de l'étage - Remise extérieure - Allée piétonnière - Armoires de cuisine - Salle de bain		Budget pour aménagement du terrain - Nettoyage et enlever arbre et émondage - Réaménagement paysager	4 500 \$
		COUT TOTAL DES TRAVAUX AVANT TAXES	283 500 \$
Vérification de l'ossature de bois de la structure et corrections si nécessaire.	20 000 \$		
Décontamination suite aux infiltrations d'eau au rez-de-chaussée, fondations, structure et dalles sur sol	10 000 \$		
Réparation des fissures à la fondation	5 000 \$		
Travaux pour la pose d'un nouveau drain français et une membrane d'étanchéité sur la fondation	42 000 \$		
Refaire une nouvelle fenestration	35 000 \$		
Refaire la toiture	14 000 \$		
Refaire gouttières sans joints	6 000 \$		
Refaire la remise extérieure	5 000 \$		
Refaire le revêtement extérieur en clin d'aluminium	25 000 \$		
Refaire le mur de maçonnerie avant	10 000 \$		
Refaire balcon arrière fermé 3 saisons avec fenestration	12 000 \$		
Refaire balcon coté avec fenestration	9 000 \$		
Refaire balcon avant et structure	10 000 \$		
Refaire le cagibi de la descente du sous-sol arrière	6 000 \$		
Refaire les armoires de cuisine et de salle de bain	45 000 \$		
Budget pour réparation de la cheminée	3 000 \$		
Refaire les revêtements de plancher	10 000 \$		
Poser margelles	2 500 \$		

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 92 000 \$

Terrain : 101 200 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 206 500 \$

Date de la vente: 2021-03-31

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



Proposition 1 – Couleur 1



Proposition 1 – Couleur 2

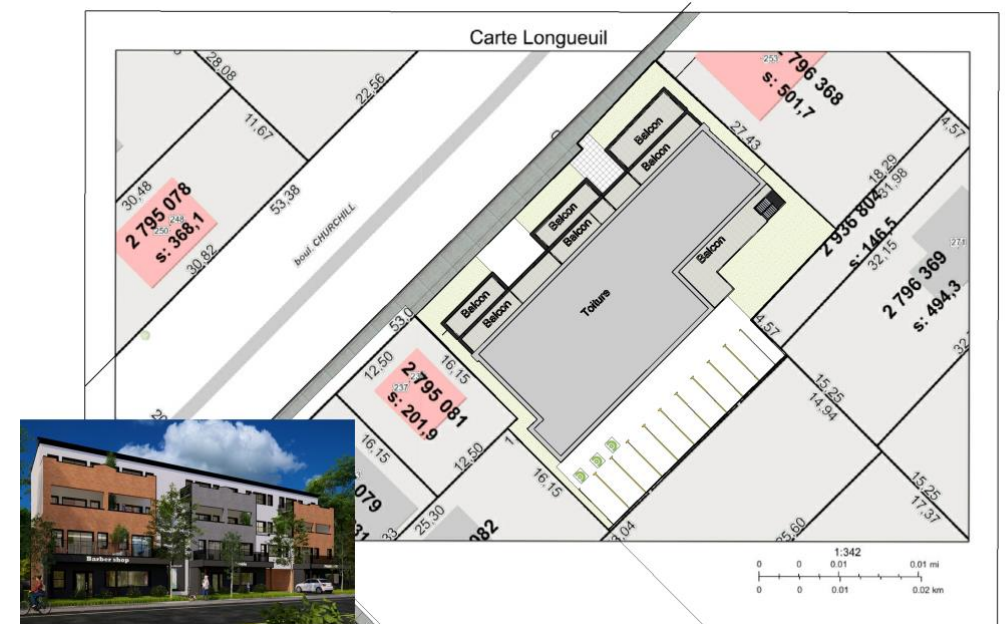
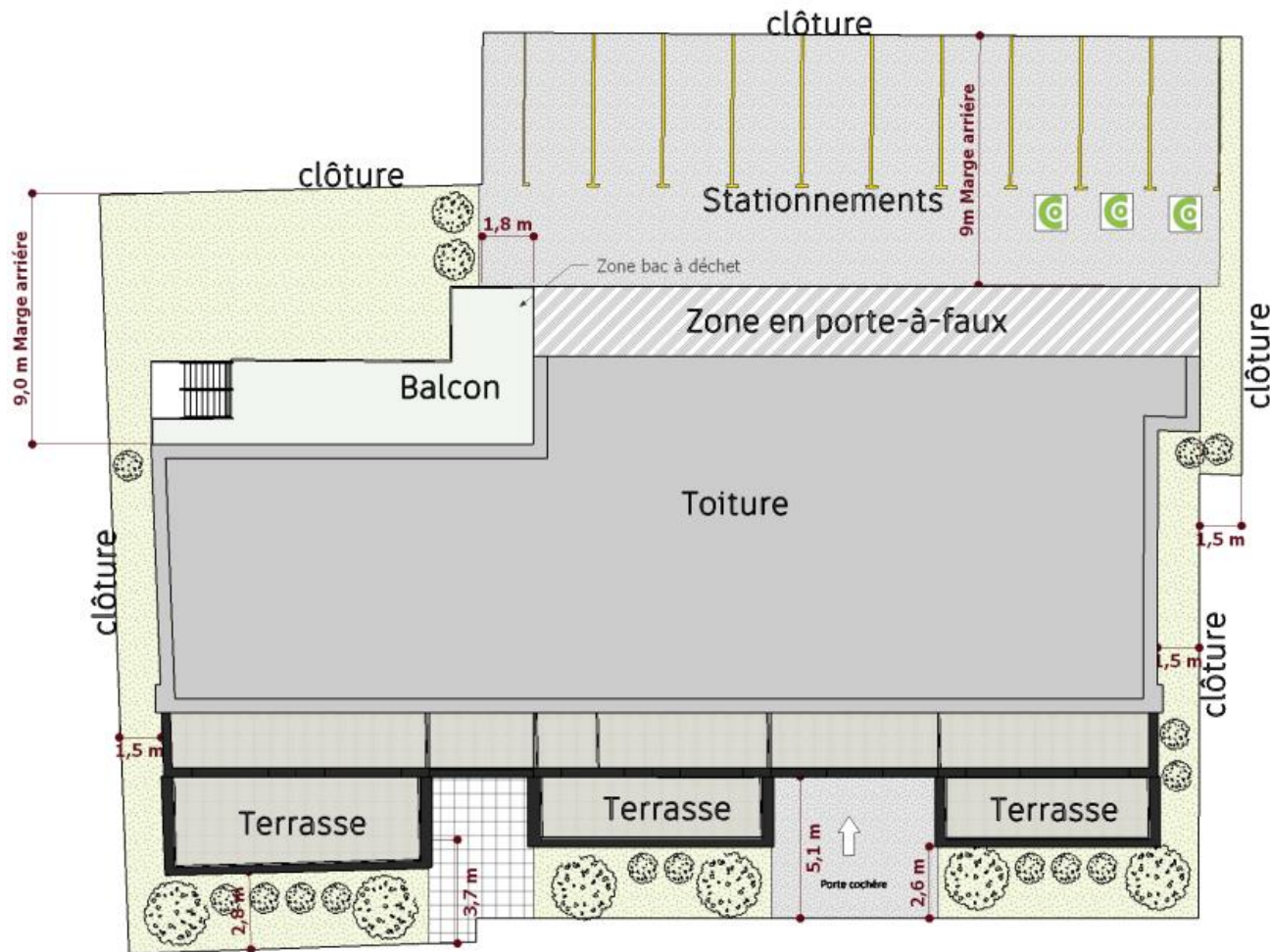


Proposition 2 – Couleur 1

Le projet consiste à construire un bâtiment mixte de structure isolée, comprenant 23 logements locatifs et 2 suites commerciales.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



253-255



Bâtiment projeté



237-329



233

Boulevard Churchill



1528, 1530 et 1532



Espaces de stationnement entre
les deux bâtiments



248-250

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Mauvais Le bâtiment devra subir certaines expertises additionnelles afin de déterminer si des travaux majeurs et d'importances devront être réalisés sur ce bâtiment afin de lui rendre son intégrité.
Valeur patrimoniale	Faible Le 249, boulevard Churchill est un bungalow reproduit à milliers d'exemplaires qui n'a pas d'intérêt architectural ou patrimonial.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyen-faible Plusieurs modifications au bâtiment ont été effectuées: volume, agrandissement de la façade arrière, parement, fenêtres et portes.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyenne L'extérieur du bâtiment est acceptable, mais aurait besoin d'un rafraîchissement.
Coût de restauration totale	283 500 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Moyenne Le bâtiment devra subir certaines expertises additionnelles afin de déterminer si des travaux majeurs et d'importances devront être réalisés sur ce bâtiment afin de lui rendre son intégrité.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	- Bâtiment mixte de structure isolée comprenant 23 logements locatifs et 2 suites commerciales; - les terrasses s'alignent avec les bâtiments avoisinants; - architecture contemporaine avec des éléments qui rappelle le style Boomtown; - stationnement et aire d'agrément en marge arrière et quelques plantations en marge avant; - 1 500 000 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le bâtiment est vacant.

Recommandation de la DAU

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel et son manque d'entretien;
- Considérant que le bâtiment n'a pas d'intérêt architectural ou patrimonial.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 249, boulevard Churchill, 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 :
 - 2.1° 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;
 - 2.2° les éléments qui rappellent le style architectural Boomtown doivent être maintenus;
 - 2.3° le bâtiment doit avoir un maximum de trois étages et le troisième étage doit présenter un retrait en façade avant par rapport aux deux étages inférieurs;
 - 2.4° le bâtiment doit reprendre le même gabarit que le 233 et 237, boulevard Churchill et être un volume distinct sur son lot, isolé du 241 et 245, boulevard Churchill;
- 3° que la demande de permis de construction pour la réutilisation du sol dégagé soit conforme aux conditions imposées au paragraphe 2°;
- 4° la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
 - 4.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
 - 4.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté;
- 5° 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;
- 6° 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 5°. 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 et son manque d'entretien;
- Considérant que le bâtiment n'a pas d'intérêt architectural ou patrimonial.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 249, boulevard Churchill, 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 :
 - 2.1 ° des éléments qui rappellent le style architectural *Boomtown* doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment;
 - 2.2 ° le bâtiment doit avoir un maximum de quatre étages et les troisième et quatrième étages doivent présenter un retrait en façade avant par rapport aux deux étages inférieurs;
 - 2.3 ° le quatrième étage doit présenter un retrait en façade arrière par rapport aux trois étages inférieurs;
- 3° que la demande de permis de construction pour la réutilisation du sol dégagé soit conforme aux conditions imposées au paragraphe 2°;
- 4° la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
 - 4.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
 - 4.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté
- 5° 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;
- 6° 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 5°. 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, Hélène (2022) *Analyse de la valeur patrimoniale*, 17 pages
2. PELLETIER, Gervais (2022) *Évaluation des rénovation \ Propriété sise au 241-243 boulevard Churchill*, Gervais Pelletier rénovations inc. 3 pages.
3. POULIN, Richard (2022) *Rapport d'inspection domiciliaire*, Inspection Summun inc. 56 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci