

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc Langlois, architecte**

**Direction de l'aménagement et de l'urbanisme**

Date: 27 février 2024

# Plan de présentation

289, 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

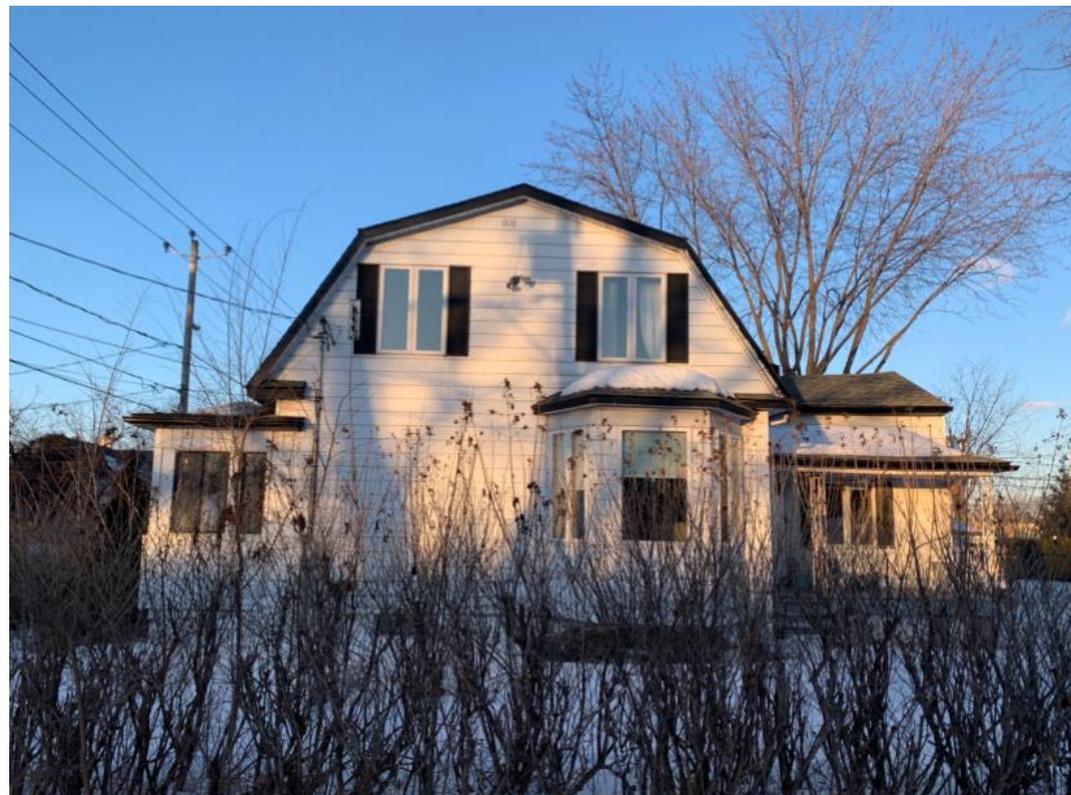
**7** Références

# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

289, rue King-Edward | Greenfield Park

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

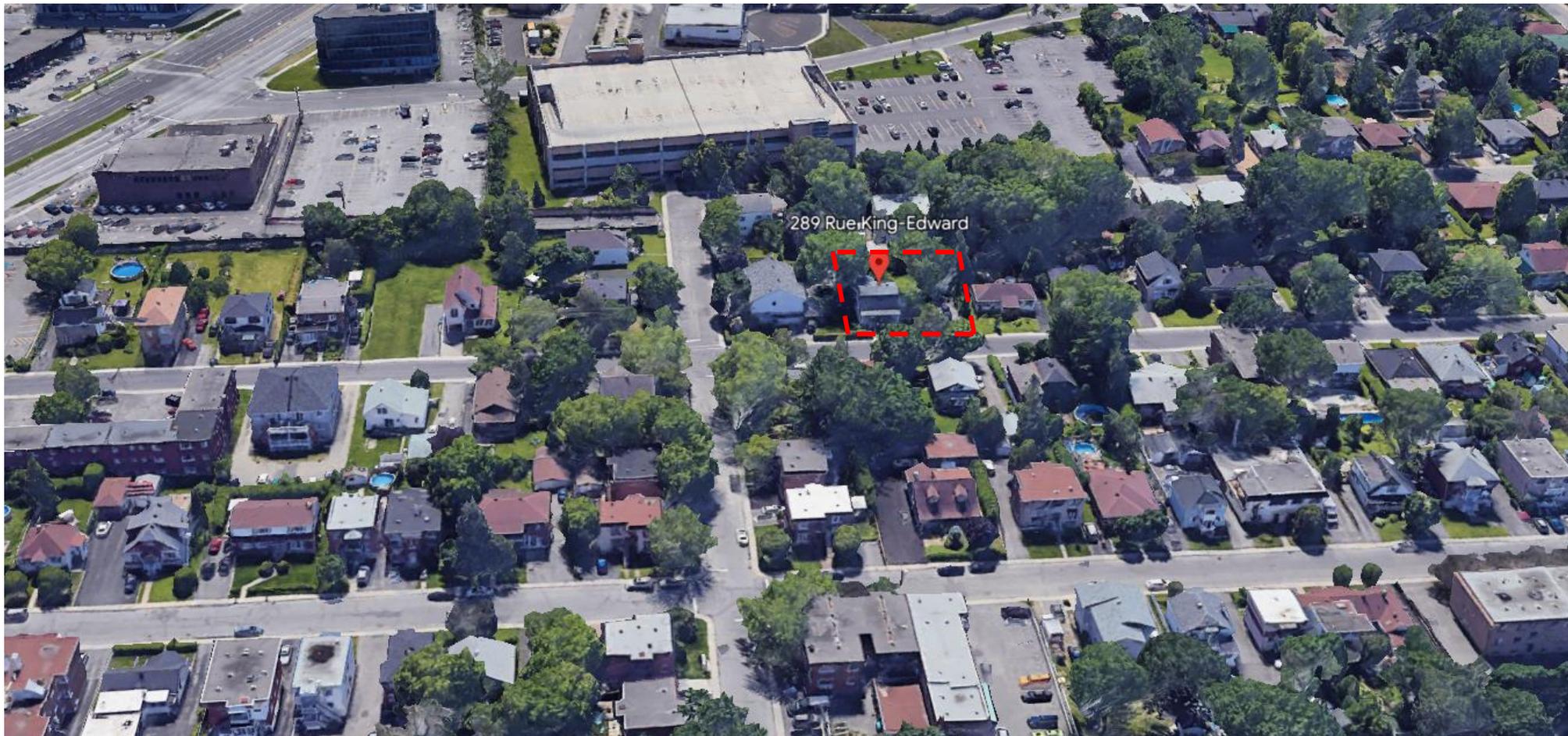
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1917.

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

Localisation





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

Historique de l'immeuble selon l'étude d'Hélène Léveillée

## Description

- Le bâtiment fait partie des premières constructions de la nouvelle ville de Greenfield Park;
- Fondation de béton coulé de la première génération;
- Agrandissement en façade avant et façade arrière;
- Le revêtement extérieur n'est pas d'origine;
- Les propriétaires ayant acquis le bâtiment l'ont conservé sur plusieurs années.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2012



2015



2015



2020

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillé

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	<b>Faible</b> L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou un évènement particulier.
Contribution à l'histoire locale	<b>Moyen-faible</b> L'immeuble a été construit en 1917, soit peu de temps après la constitution de la Ville de Greenfield Park en 1911. Cette période correspond aussi à l'implantation de plusieurs ouvriers d'origine anglophone de Montréal.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Moyen-faible</b> Les modifications qui touchent le volume, le parement, les fenêtres et la transformation de la galerie en véranda sont importantes même si cet immeuble garde la lecture d'une résidence recouverte d'un toit mansardé.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Moyen</b> Les immeubles recouverts de toit mansardé sont des volumes adaptés et dérivés de l'architecture de style Second Empire. Il correspond aux modèles types promus par les «Patterns Books» canadiens et américains. Les maisons recouvertes de toit mansardé sont construites en Amérique du Nord depuis 1850. La possibilité d'occuper la surface entière de l'étage fait que plusieurs bâtiments, dont le toit à l'origine était en pente à deux versants, ont été modifiés pour devenir des volumes recouverts de toit mansardé.
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Faible</b> Le 289, rue King-Edward est une résidence unifamiliale construite dans un environnement hétéroclite. Elle est la seule dans son environnement immédiat à être recouverte d'un toit mansardé. D'autres exemples de résidence recouverte d'un toit à mansarde sont construits à Greenfield Park. Cet immeuble ne fait pas partie d'un ensemble.
Conclusion	Le 289, rue King-Edward est un bâtiment dont l'intérêt architectural et patrimonial se résume à son âge (1917) et à son toit mansardé. Toutefois ce bâtiment n'est pas unique à Greenfield Park et la condition de sa fondation fait en sorte que le 289, rue King-Edward est en fin de vie utile.

# Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	L'état et la condition de certaines des composantes intérieures et extérieures de ce bâtiment présentent des signes de vétusté et de fatigue.
Qualité structurale du bâtiment	Prévoir des travaux à la structure de l'agrandissement, fondations composées de pierres empilées.
État des principales composantes	<b>Fondation</b> : Remplacement à prévoir de la fondation et du drain français, présence de fissures, soulèvements observés sur la dalle de béton. <b>Extérieur</b> : Remplacement du revêtement extérieur, ajout de margelles, refaire le solin du toit. <b>Intérieur</b> : Remplacement des fenêtres et des portes, réfection de l'escalier du sous-sol, infiltration d'eau au sous-sol, absence de pare-vapeur dans le comble, plancher cambré, présence de rongeurs.
Détérioration observée	Fondations, revêtement extérieur, agrandissement, porte et fenêtres, isolation.
Conclusion	En conclusion, et ce, à la lumière de ce rapport, ce bâtiment ne pourra être recommandé pour aucun usage que ce soit à moins que des travaux majeurs soient réalisés. Dans ce contexte, nous vous recommandons fortement d'évaluer l'impact monétaire sur la valeur réelle de cet immeuble.

# Rapports d'expertise

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

## Extraits du rapport



Fenêtres du sous-sol sont vieilles et ont atteint la fin de leur vie utile.



Le clin d'aluminium démontre des signes de fatigue.

# Rapports d'expertise

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

## Extraits du rapport



Soulèvement observé de la dalle de béton.



État des fondations.

# Rapports d'expertise

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

## Extraits du rapport



Absence de pare-vapeur dans le comble.



Infiltration au sous-sol.

# Rapports d'expertise

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

## Extraits du rapport



État du plancher à l'étage.



Plancher cambré.



Fenêtres en fin de vie utile.

# Rapports d'expertise

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

Type de travaux	Budget
Stripage intérieur de toutes les pièces sur 2 étages <ul style="list-style-type: none"><li>· Murs et isolation</li><li>· Électricité et plomberie</li><li>· Sanitaires</li><li>· Armoires</li><li>· Plafonds et isolation</li><li>· Fenestration</li><li>· Céramiques et revêtements de plancher</li><li>· Murs extérieurs</li><li>· Sous-sol</li></ul>	75 000,00 \$
Vérification de l'ossature de bois de la structure et corrections si nécessaire.	10 000,00 \$
Réparation des fondations suite au levage de cette maison Refaire une fondation en béton coulé	175 000,00 \$
Travaux pour la pose d'un nouveau drain français et une membrane d'étanchéité sur la fondation	15 000,00 \$
Refaire une nouvelle fenestration rez-de-chaussée et sous-sol	45 000,00 \$
Refaire l'entrée électrique 200 ampères, la distribution et le filage	15 000,00 \$
Refaire la plomberie	15 000,00 \$
Refaire les armoires de cuisine et les salles de bain	60 000,00 \$
<ul style="list-style-type: none"><li>· Refaire l'isolation des murs et plafonds</li><li>· Poser du gypse neuf</li><li>· Faire les joints de plâtre</li><li>· Repeindre</li><li>· Revêtement de plancher, escalier</li><li>· Plinthes et cadrages</li></ul>	65 000,00 \$

Tout refaire au sous-sol incluant; <ul style="list-style-type: none"><li>· Isolation mur béton</li><li>· Refaire les divisions intérieures</li><li>· Escaliers menant à l'extérieur</li><li>· Refaire le revêtement de sol</li><li>· Refaire la peinture</li></ul>	55 000,00 \$
Refaire le revêtement extérieur en aluminium	27 000,00 \$
Refaire balcons	20 000,00 \$
Refaire les gouttières	6 000,00 \$
Budget pour aménagement du terrain <ul style="list-style-type: none"><li>- Nettoyage et enlever arbre et émondage</li><li>- Réaménagement paysager</li></ul>	15 000,00 \$
<b>COÛT TOTAL DES TRAVAUX AVANT TAXES</b>	<b>598 000,00 \$</b>

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 138 200 \$  
Terrain : 300 900 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 365 000 \$  
Date de la vente: 2020-11-26

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

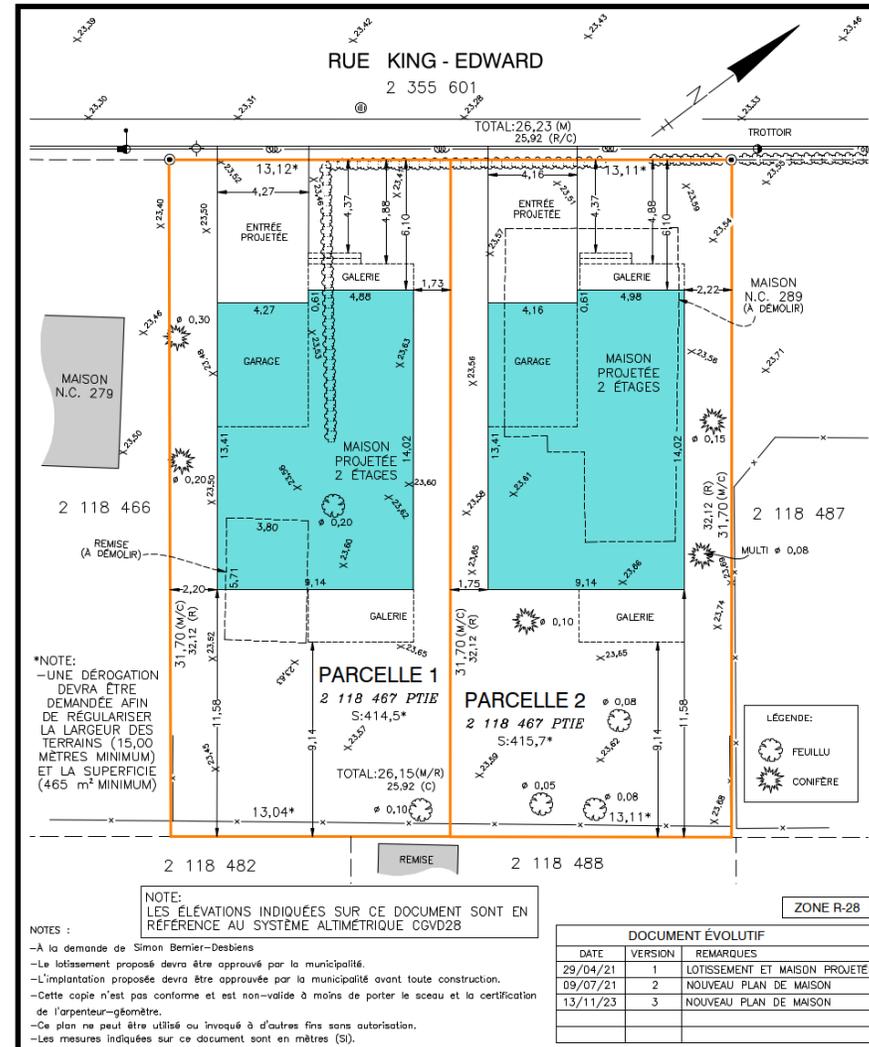
## Description



Le projet consiste à construire 2 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



35, rue Cedar



Bâtiments projetés



279



273

## Rue King-Edward

238



234-236



228



224-226



# Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	<b>Mauvais</b> Selon le rapport d'expertise, certaines composantes du bâtiment (intérieures et extérieures) sont vétustes.
Valeur patrimoniale	<b>Moyen-Faible</b> Selon le rapport d'expertise, l'intérêt architectural et patrimonial vient de l'âge du bâtiment et de son toit mansardé.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Moyen-faible</b> Plusieurs modifications majeures ont été apportées au bâtiment (volume, parement, fenêtres, galerie) au fil du temps, mais sa particularité du toit mansardé est demeurée intacte.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Moyen-faible</b> Le bâtiment est vacant depuis plusieurs années et n'est que minimalement entretenu et chauffé.
Coût de restauration totale	<b>598 000 \$</b>
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	<b>Faible</b> Les coûts pour l'entretien, la réparation et la rénovation du bâtiment sont très élevés.
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usage projeté sur le terrain</li> <li>• Implantation</li> <li>• Architecture</li> <li>• Aménagement du terrain</li> <li>• Valeur estimée des interventions</li> </ul>	2 habitations unifamiliales Structure isolée Toit à double versant, revêtement de brique et de bois Garage intégré 475 000 \$ par habitation
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;
- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT que le coût de restauration est supérieur à la valeur du bâtiment indiquée au rôle d'évaluation;
- CONSIDÉRANT que les nouveaux bâtiments s'insèrent dans un cadre bâti similaire et présentent des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 289, 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 demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
  - 2.1° une copie des permis de construction des bâtiments principaux à être implanté sur le terrain;
  - 2.2° une copie des résolutions approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale des bâtiments principaux à être implanté;
- 3° 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;
- 4° 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 3°. 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 la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT que le coût de restauration est supérieur à la valeur du bâtiment indiquée au rôle d'évaluation;
- CONSIDÉRANT que les nouveaux bâtiments s'insèrent dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 289, 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° 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;
- 3° 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 2°. 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 conseil local du patrimoine

- CONSIDÉRANT que le bâtiment n'est pas irrécupérable;
- CONSIDÉRANT que le terrain pourrait être subdivisé afin de permettre la création d'un second lot et permettre ainsi de densifier le lot;
- CONSIDÉRANT l'unicité du bâtiment dans le secteur ainsi que l'âge de celui-ci.

Refuser la démolition complète du bâtiment principal situé au 289, rue King-Edward, dans l'arrondissement de Greenfield Park.

# Références

1. LÉVEILLÉE, Hélène (2023) *Analyse de la valeur patrimoniale 289 rue King-Edward Greenfield Park, Longueuil*, 32 pages
2. PELLETIER, Gervais (2023) *Évaluation des rénovations \ Propriété sise au 289, rue King-Edward à Greenfield Park*, Gervais Pelletier rénovations inc., 3 pages
3. POULIN, Richard (2023) *Rapport domiciliaire*, Inspection Summun Inc., 59 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, *Évaluation municipale 2022-2023-2024*

**Merci**