

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-André Harel**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 21 février 2023

Plan de présentation

5425, rue de la Légion | Saint-Hubert

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

5425, rue de la Légion | Saint-Hubert

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

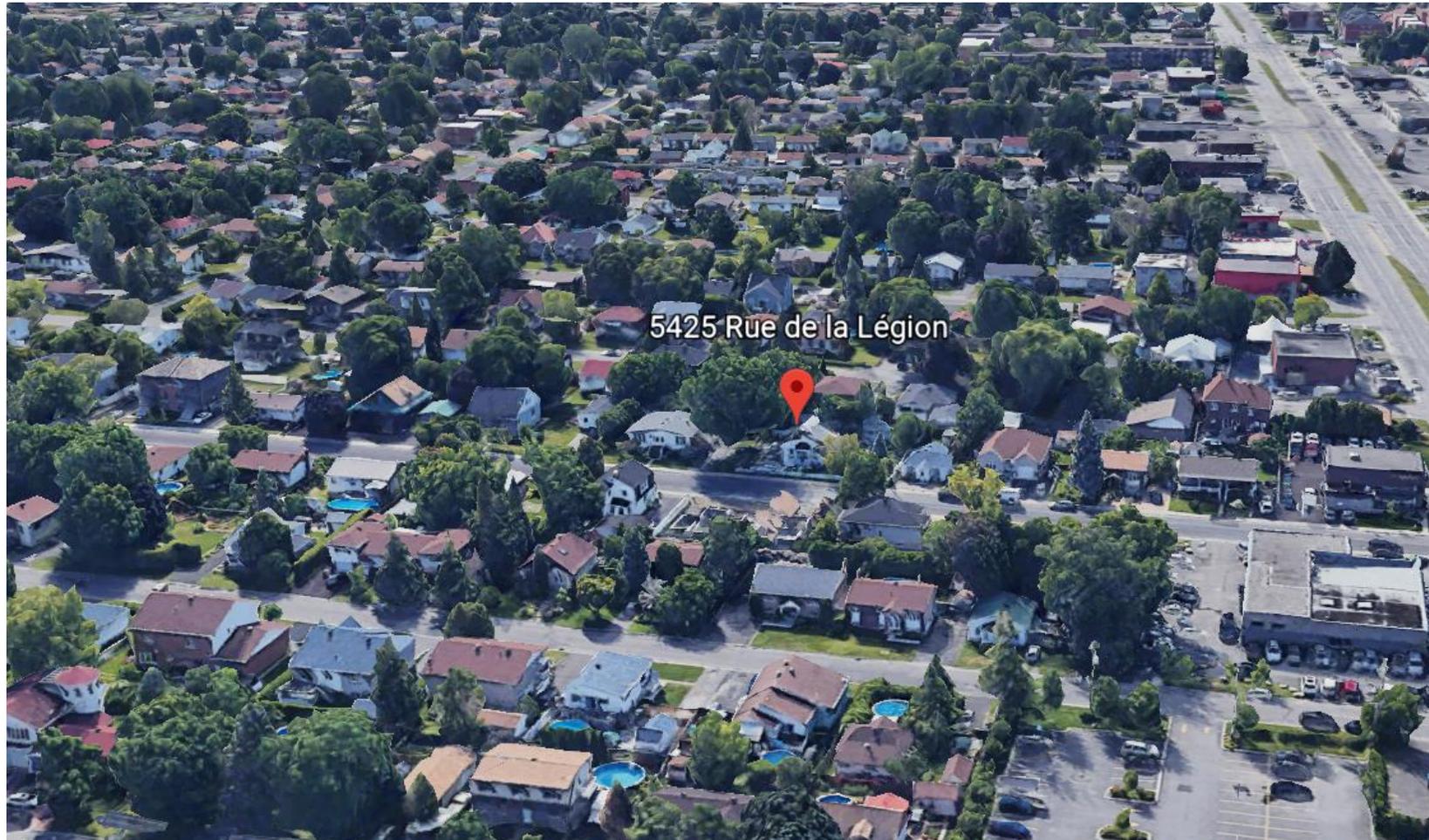
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1949.

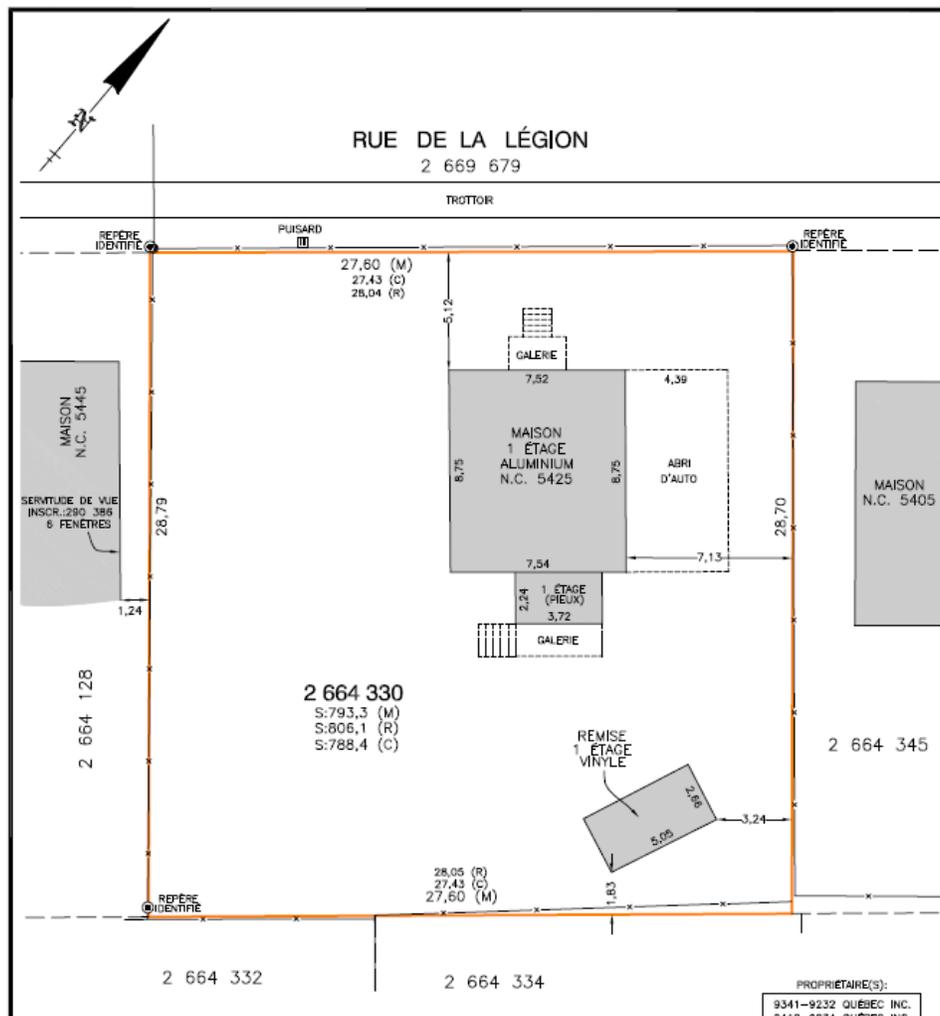
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Bergeron Gagnon Inc.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2011



2015



2019



2020



2021

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Bergeron Gagnon Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment serait apparu en 1946.
Contribution à l'histoire locale	Faible Le bâtiment témoigne uniquement de l'urbanisation du quartier Croydon de Saint-Hubert après la Seconde Guerre mondiale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Le bâtiment a subi d'importantes modifications volumétriques, toutes les ouvertures ont été remplacées et le parement n'est pas d'origine.
Représentativité d'un courant architectural particulier	L'édifice ne présente aucune composition architecturale distinctive ni aucun matériau ou composante d'intérêt. Le bâtiment ne présente pas de valeur d'architecture.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le cadre bâti environnant est plutôt hétéroclite.
Conclusion	Nous jugeons que le 5425, rue de la Légion ne présente pas de valeur patrimoniale.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Design Structure

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Faible Plusieurs défauts sur l'état général de la structure ayant un impact négatif sur son comportement.
Qualité structurale du bâtiment	Faible Construction de façon artisanale et agrandissement sans aucune norme. Elle présente un danger imminent à la sécurité et à la santé des occupants.
État des principales composantes	Faible Fondation : présence d'infiltration d'eau. Toit : aucun bardeau sur le nouveau toit, manque d'isolation. Plancher : Signes d'affaiblissement, infiltrations d'eau. Intérieur : portes et fenêtres à remplacer, électricité, plomberie et chauffage à refaire. Extérieur : Clin d'acier endommagé, structure non recouverte.
Détérioration observée	Élevée L'intégrité de la structure de la maison est en péril et il y a un risque d'effondrement.
Conclusion	Le bâtiment est âgé et comporte une désuétude physique anormale. Nous recommandons la démolition et la reconstruction.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Design Structure

Extraits du rapport



Bois exposé aux intempéries sans protection



Structure affaiblie par la pourriture et l'humidité.



Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Design Structure

Extraits du rapport



Solive de rive non isolée



Ventilation inadéquate de l'entretoit



Ajout d'un toit au-dessus du toit existant

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Design Structure

Extraits du rapport



Vide sanitaire : Espace humide, détérioration des éléments structuraux du plancher, signe d'infiltration d'eau



Structure artisanale qui ne respecte pas les normes



Protection artisanale contre l'infiltration d'eau

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Newbridge Immobilier

Critères	Coût
Démolition	62 000 \$
Fondation	35 000 \$
Structure	90 000 \$
Restauration intérieure	148 200 \$
Total (voir tableau détaillé à la prochaine page)	335 200 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 64 800 \$
Terrain : 290 200 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 560 000 \$
Date de la vente: 2021-10-29

Rapports d'expertise

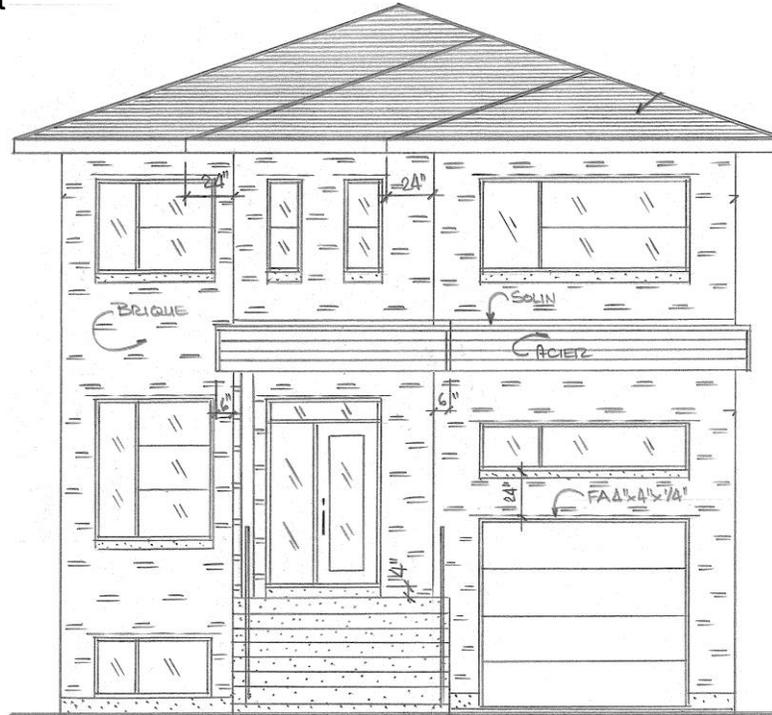
Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Newbridge Immobilier

Cost Code		Fournisseur	Description	Coût
1150 - Matrec container		Matrec	Conteneur à déchets 40 verges, 2 mois.	\$12,000.00
1200 - Hydro Quebec		Hydro-Quebec	Électricité temporaire	\$2,000.00
1300- Exterior envelop	7.2.1.3	Alexandre Théodore	Enlèvement du parement métallique extérieur, isolation et pare-intempérie aux normes du jour, pose d'un nouveau revêtement d'acier sur fourrure de bois. 1400	\$48,000.00
1470 - Electric service	7.2.5.2, 7.2.5.3, 7.2.5.4	MBC Électrique	Correctifs au niveau du filage, filage et prises aux normes actuelles, remplacement d	\$21,000.00
2010 - Plumbing—ground	7.2.4.6.1, 7.2.4.7.2	Plomberie Luc Ratelle	Remplacement du conduit de renvoi aux égouts en fonte, Problème de bouchage et corrosion. Excavation nécessaire et remblayage, terrassement. Installation d'un dispositif anti-refoulement (clapet anti-retour).	\$18,400.00
2012 - Plumbing---water line	7.2.4.5	Plomberie Luc Ratelle	Remplacement des conduits de distribution d'eau en cuivre ou acier pour du PEX	\$7,500.00
2100 - Footings and foundation	7.2.1.2, 7.2.7.5	Henault et Gosselin	Réparation des fondations existantes, mise en place d'une membrane d'étanchéité et drain français, puisard et pompe.	\$35,000.00
3001 - Rona matériaux de cons	7.2.3.2, 7.2.3.3	Rona	Matériaux de construction livrés pour la charpente (poutrelles, fermes de toit, poutres, contreplaqué, montants de bois, colle, clous etc...)	\$47,000.00
3200 - Framing labor	7.2.3.2, 7.2.3.3	Construction Beauvais	Main d'oeuvre menuisier, déconstruction de la charpente existante et reconstruction	\$43,000.00
3610 - HVAC—rough		Entreprises Lavallières	Echangeur d'air, ventilateurs de SDB, tuyauteries	\$8,000.00
4400 - Insulation, ventilation	7.2.8.2, 7.2.8.3, 7.2.9,	A plus Isolation	Uréthane sur la solive de rive, murs nain et cellulose R-41 à l'entretail, pare-vapeur, soffites et ventilation à corriger de l'extérieur. Défaire les soffites et percer la charpente pour favoriser le passage de l'air	\$7,500.00
5100 - Drywall material + labour	7.2.7.4	SSB Construction	Gypse (matériel), installation et tirage de joint	\$19,000.00
5200 - Interior trim material	7.2.7.4	Intermat	Boiserie intérieure	\$6,000.00
5250 - Interior trim labor	7.2.7.4	Finition Luc Barbeau	Pose de boiserie intérieure	\$5,000.00
5300 - Painting—interior	7.2.7.4	Peintre Distinction	Peintres et peinture blanche 2 couches	\$8,000.00
5400 - Cabinets and vanities	7.2.7.4	Atelier BGE	Armoires et vanités en mélamine sur mesures installées	\$10,000.00
5450 - Countertops	7.2.7.4	Granite Rose	Comptoirs de stratifié à la cuisine, salles de bain, salle d'eau	\$3,000.00
5500 - Ceramic tile	7.2.7.4	Tilmar	Céramique 24 x 24 entrées, cuisines, salles de bain, salles de lavage	\$4,000.00
5510 - Ceramic tile install	7.2.7.4	Patrick Legendre	Carreleur pose	\$7,000.00
5520 - Wood floor material	7.2.7.4	Céra-bois	Plancher de merisier teint	\$6,000.00
5530 - Wood floor install	7.2.7.4	Planchers 2000 et un	Plancher de bois installation	\$2,800.00
5710 - Plumbing faucet and shower, tub		Rona ou Home depot	2 toilettes, 1 douche (48 po), vanité, miroirs, robinetteries	\$4,000.00
5730 - Electrical fixtures		Costco	Luminaires	\$1,000.00
5800 - Staircase material	Image 019	Céra-bois	Escaliers menant au sous-sol et garde-corps, mains courantes (matériel)	\$6,000.00
5810 - Staircase install	Image 019	Escaliers Rémi Bouchard	Escaliers menant au sous-sol, installation	\$3,500.00
6100 - Clean-up		Cassandra Hubert	Femme de ménage	\$500.00
Sous-Total				\$335,200.00

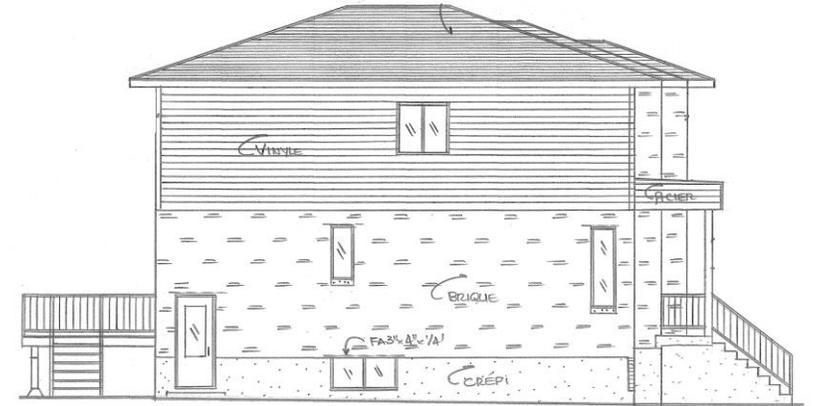
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

Élévation avant



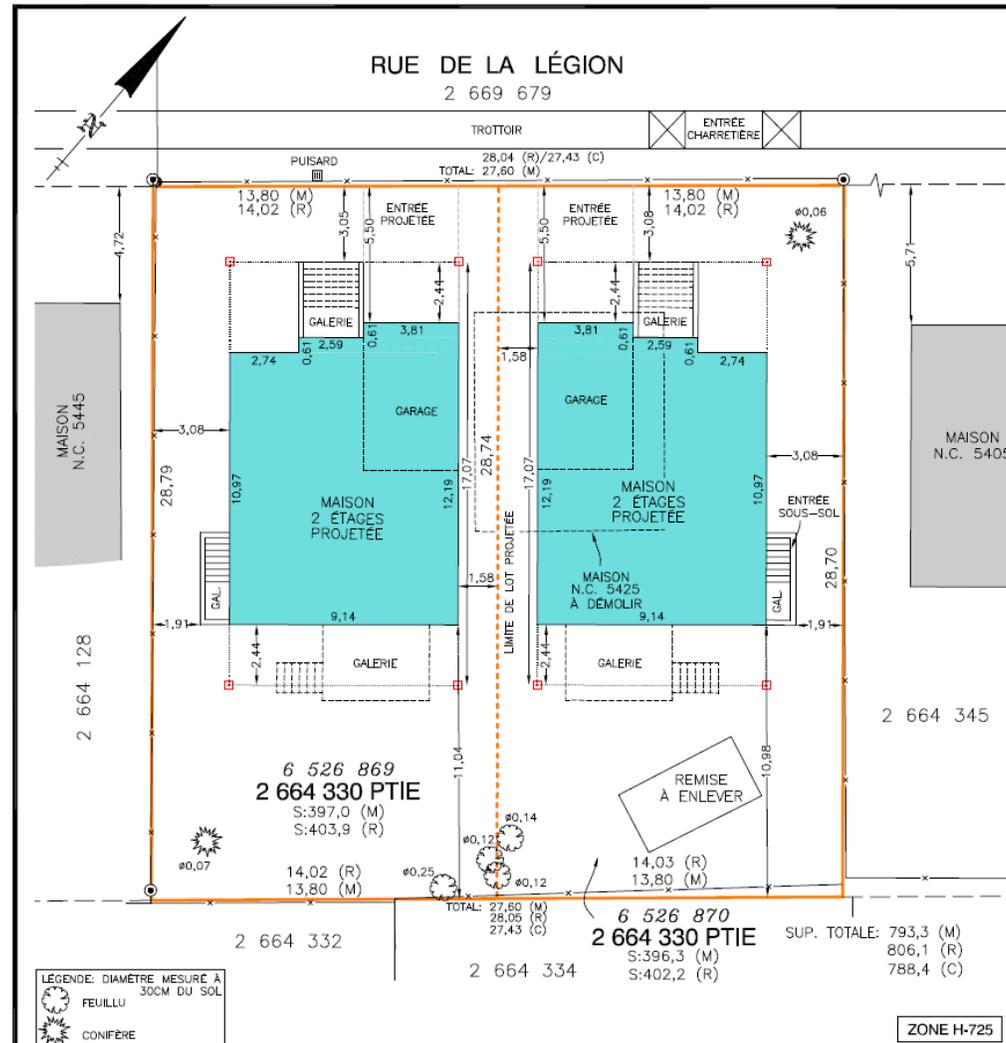
Élévation latérale



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

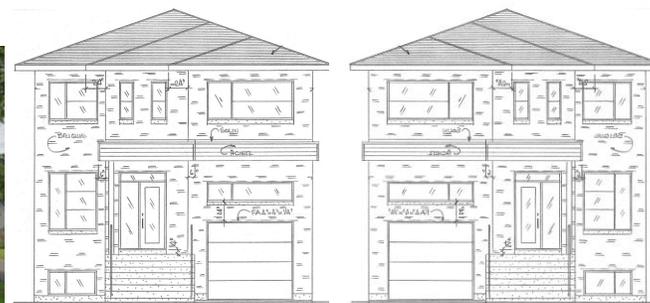
Intégration au voisinage



5394, rue de la Légion



5405, rue de la Légion



Futur projet



5445, rue de la Légion



5455, rue de la Légion



5410, rue de la Légion



5420, rue de la Légion



5430, rue de la Légion



5440, rue de la Légion

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage / autres bâtiments représentant l'architecture d'origine de cette rue



5105

5125



5225



5263

5273



5375



5250

5230



5350



5360



5380

5386

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	Élevée
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Possible, mais à un cout dépassant la valeur de revente du bâtiment.
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 	<p>À modifier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'usage proposé soit, 2 habitations unifamiliales, s'intègre bien au voisinage; - L'importance des garages devrait être réduite; - L'architecture des bâtiments proposés ne s'intègre pas aux bâtiments d'origines du secteur; - Des arbres à grand déploiement doivent être proposés; - 900 000\$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	NA Bâtiment vacant.

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 5425, rue de la Légion, dans l'arrondissement de Saint-Hubert 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 avant 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 Le garage doit être traité en retrait et de manière discrète dans l'ensemble. Son importance ne doit pas tendre à dominer la proposition architecturale;
 - 2.6 Les arbres présents doivent être adéquatement protégés durant les travaux et conservés par la suite;
 - 2.7 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.

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 5425, rue de la Légion, dans l'arrondissement de Saint-Hubert, 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 avant 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 Le garage doit être traité en retrait et de manière discrète dans l'ensemble. Son importance ne doit pas tendre à dominer la proposition architecturale;
 - 2.6 Les arbres présents doivent être adéquatement protégés durant les travaux et conservés par la suite;
 - 2.7 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. BERGERON, Claude (2022) Évaluation d'intérêt patrimoniale, Bergeron Gagnon Inc., 23 pages
2. DAYEM, David (2022) *Rapport d'expertise*, Design Structure, 78 pages
3. TAGER, Christian (2022) Soumission pour restauration d'un cottage 24' x 32', Newbridge Immobilier, 1 page
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci