

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Marc-André Harel**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

27 mai 2022

Plan de présentation

4180, rue Legault | 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

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

4180, rue Legault | Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant

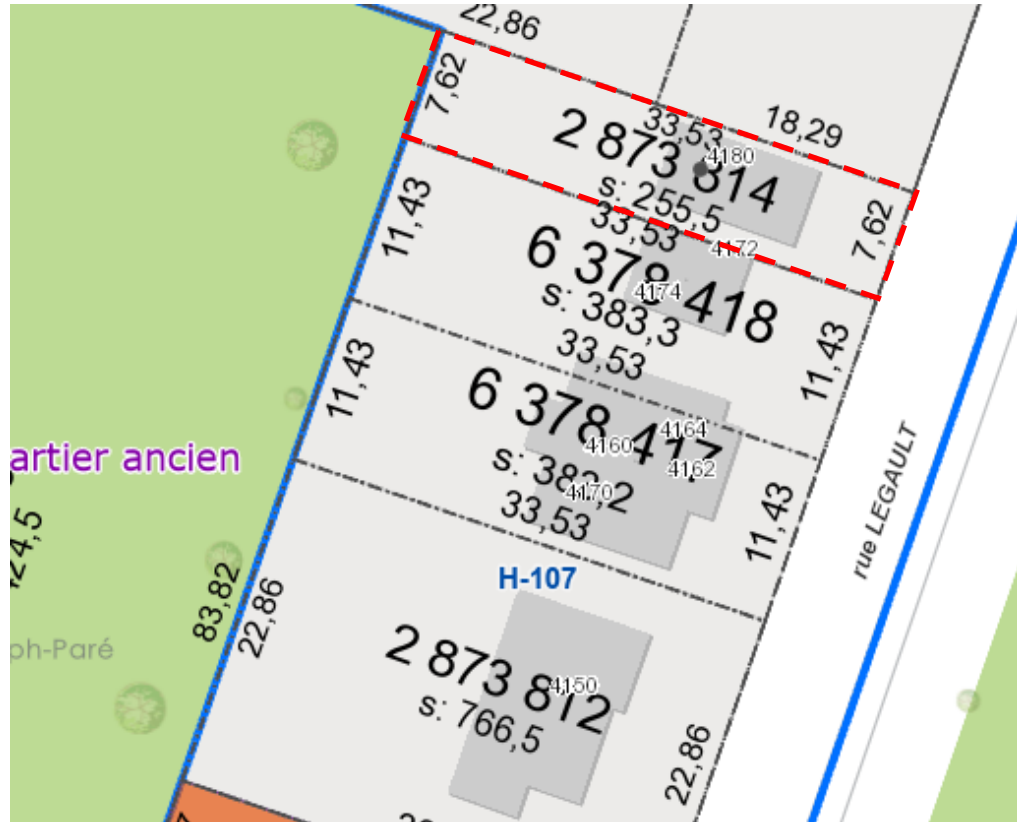


4180, rue Legault, Saint-Hubert



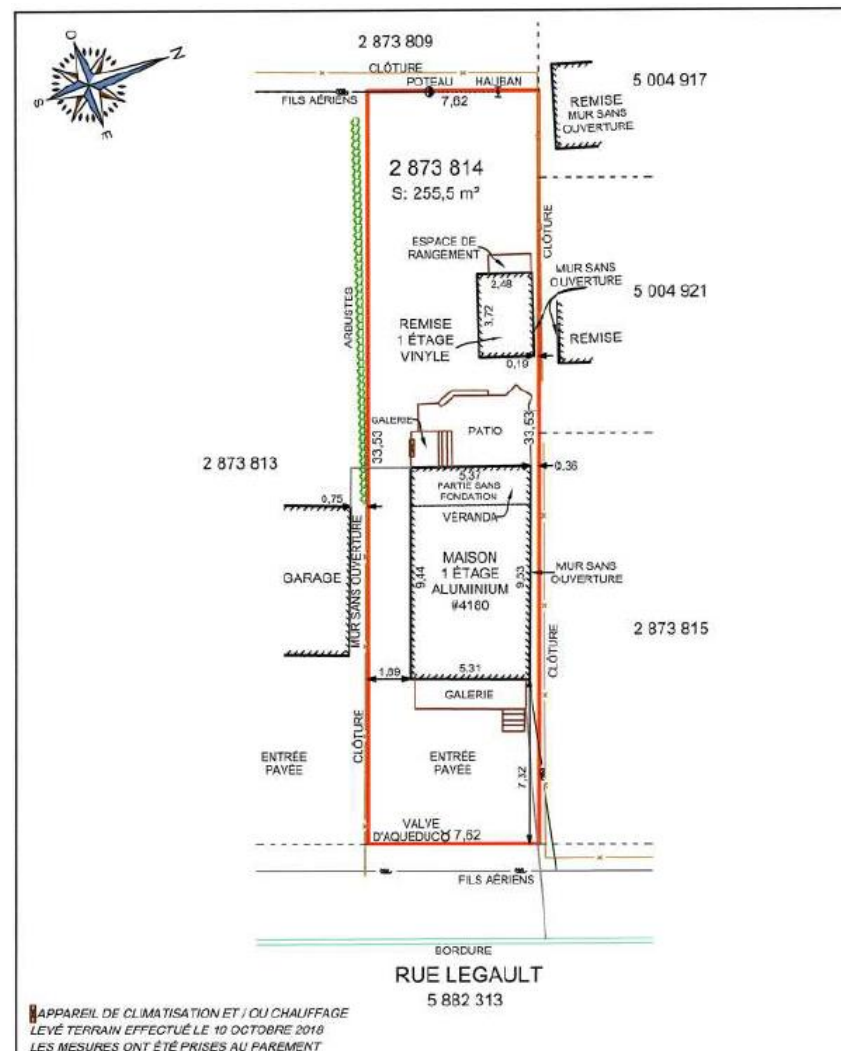
Habitation unifamiliale de structure isolée construite entre 1948 et 1955

Localisation



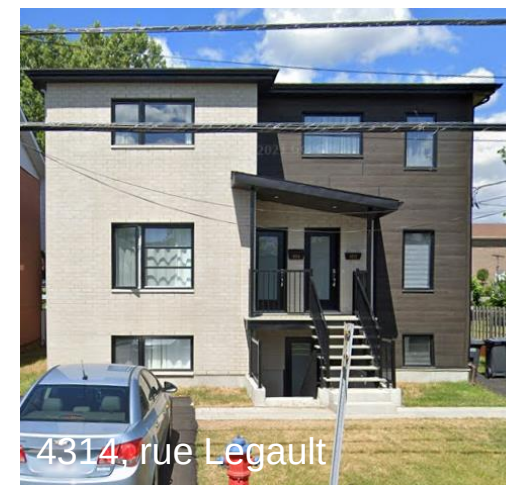
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Implantation du bâtiment existant



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

Bâtiments présents sur la rue Legault



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

Historique de l'immeuble

Description (selon l'étude patrimoniale)

- Bâtiment construit entre 1948 et 1955. L'année exacte reste inconnue à ce jour;
- Maison au plan rectangulaire et à toit plat avec un agrandissement sur la façade arrière;
- Bâtiment inspiré des constructions de type *Boomtown* du 20^e siècle et des maisons pavillonnaires d'après-guerre;
- Plusieurs modifications furent apportées au bâtiment depuis sa construction d'origine;
- Le secteur à l'étude se caractérise par un cadre bâti résidentiel comprenant majoritairement des résidences unifamiliales, dont des maisons mobiles et des jumelés, ainsi que des immeubles à logements multiples construits dans la seconde moitié du 20^e siècle et présentant des marges de recul variables. On y retrouve notamment quelques exemples de bungalows typiques des années 1960 et 1970. Au cours des dernières années, un certain nombre de maisons unifamiliales ont été remplacées par des complexes d'habitation multiples d'architecture contemporaine. Certains, plus imposants, ont été érigés au sud de la rue Legault.

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale selon l'étude de *L'usine à histoire(s)*

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit entre 1948 et 1955 dans l'ancienne municipalité de Saint-Hubert.
Contribution à l'histoire locale	Faible Le bâtiment témoigne des modes d'habiter d'une population modeste, mais il n'est pas directement associé à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Bon Modifications mineures et réversibles apportées au bâtiment attribuable à l'entretien du bâtiment, sauf pour l'ajout d'une véranda.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible Le bâtiment témoigne des vagues de construction d'après-guerre où de nombreux bungalows modestes ont été construit. Il ne s'agit pas d'un bâtiment qui représente un intérêt au niveau architectural.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le bâtiment témoigne de la vague de développement urbain du milieu du 20e siècle pour la construction d'habitations pavillonnaires mais ne possède aucune reconnaissance patrimoniale officielle d'une instance municipale ou gouvernementale.
Conclusion	Le bâtiment présente une faible valeur patrimoniale

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de GÉNIFLEX Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment montre de multiples défaillances au niveau de la structure.
Qualité structurale du bâtiment	Structure du plancher du RDC non construite selon les règles de l'art : • Tentative de réparation de la structure non exécutée selon les règles de l'art; • Poutres et colonnes endommagées, coupés ou mal installées; • Mauvaises liaisons entre certains éléments structuraux. Signes de surcapacité sur une poutre et signes d'affaissement du bâtiment.
État des principales composantes	Plusieurs fissures sur les murs et plafonds, signes de mouvements importants du bâtiment.
Détérioration observée	Déflexion des murs et des planchers, plusieurs fissures sur les murs et plafonds, entre-toit mal isolé, structure du balcon avant non conforme et non sécuritaire, détérioration avancée du balcon arrière, fondation mal alignée avec le rez-de-chaussée du bâtiment pouvant créer des infiltration d'eau et la détérioration de la fondation, revêtement extérieur en mauvais état suite au déflexions des murs, etc.
Conclusion	Nombre important d'expertises et de travaux majeurs recommandés. Il est recommandé d'évaluer l'impact monétaire sur la valeur réelle de cet immeuble.

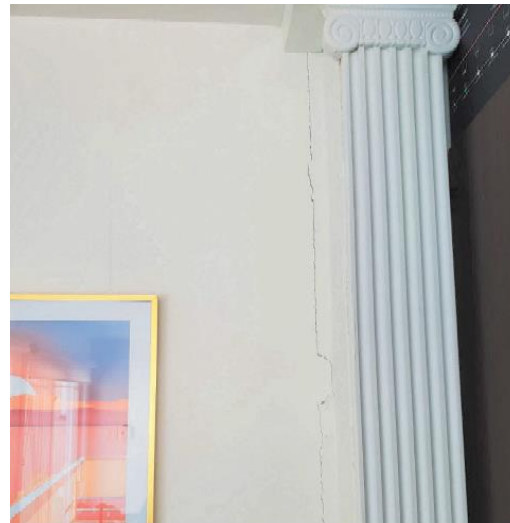
Rapports d'expertise

État du bâtiment selon la firme Géniflex Inc.

Signes de mouvements du bâtiment



Fissures importantes
sur les murs et
plafonds



Déflexions majeures
des planchers

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon la firme Géniflex Inc.



Fondation
inadéquate



Déflexion de la structure du balcon avant

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon la firme Géniflex Inc.

Signes d'une structure inadéquate et d'une mauvaise isolation de l'entre-toit



Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'entrepreneur du requérant

A BÂTIMENT DE BASE					
DÉMOLITION		0,00 \$	10 000,00 \$	0,00 \$	10 000 \$
CONTENEUR DÉCHET		0,00 \$	0,00 \$	2 500,00 \$	2 500 \$
EXCAVATION ET REMBLAI - BÂTIMENT		0,00 \$	0,00 \$	30 000,00 \$	30 000 \$
SOULÈVEMENT DU BÂTIMENT		0,00 \$	0,00 \$	60 000,00 \$	60 000 \$
COFFRAGES		0,00 \$	0,00 \$	8 000,00 \$	8 000 \$
ARMATURE		0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0 \$
BÉTON COULÉ EN PLACE		10 000,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	10 000 \$
ACCESSOIRES DE BÉTON & CRÉPIS		0,00 \$	0,00 \$	1 500,00 \$	1 500 \$
FINITION DE PLANCHER DE BÉTON		0,00 \$	0,00 \$	2 000,00 \$	2 000 \$
PLANCHER CHAUFFANT		0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0 \$
MÉTAUX OUVRÉS ET ÉLÉMENTS ENCASTRÉS		0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0 \$
CHARPENTERIE BRUTE		17 600,00 \$	25 300,00 \$	0,00 \$	42 900 \$
ISOLANT EN MOUSSE ET MEMBRANES	Isolation MB	0,00 \$	0,00 \$	3 230,00 \$	3 230 \$
GYPSE ET TIRAGE DE JOINTS	BMR	2 405,00 \$	7 300,00 \$	0,00 \$	9 705 \$
PEINTURE		0,00 \$	0,00 \$	8 000,00 \$	8 000 \$
SOUS-TOTAL BÂTIMENT DE BASE					187 835 \$
B NECESSITE AU BÂTIMENT					
MAÇONNERIE PIERRE 3 1/2 (1221 Pic)	Montreal Brique et Pierre	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0 \$
REVÊTEMENT MURAL déclin d'aluminium	BR... Revêtement	0,00 \$	0,00 \$	12 300,00 \$	12 300 \$
Système de TOITURE bardeau		0,00 \$	0,00 \$	7 500,00 \$	7 500 \$
PORTES ET CADRES/FINITION		4 500,00 \$	3 000,00 \$	0,00 \$	7 500 \$
FENESTRATION & PORTES EXTÉRIEURES	Fenêtre Québécoise	0,00 \$	0,00 \$	3 500,00 \$	3 500 \$
PLOMBERIE SANS APPAREILS	Piomberie BR	0,00 \$	0,00 \$	10 000,00 \$	10 000 \$
VENTILATION ET CONTRÔLES		0,00 \$	0,00 \$	4 200,00 \$	4 200 \$
ELECTRICITE		0,00 \$	0,00 \$	10 500,00 \$	10 500 \$
SOUS-TOTAL NECESSITE AU BÂTIMENT					55 500 \$
C FINITION DU BÂTIMENT					
EBENISTERIE		0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	10 600 \$
MEUBLES INTÉGRÉS		0,00 \$	0,00 \$	10 600,00 \$	0 \$
COMPTOIRS		0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0 \$
REVÊTEMENT DE PLANCHER FLOTTANT SOUS SOL		1 023,73 \$	1 279,66 \$	0,00 \$	2 303 \$
REVÊTEMENT DE PLANCHER BOIS FRANC RDC - ÉTAGE		2 350,00 \$	2 700,00 \$	0,00 \$	5 050 \$
REVÊTEMENT DE PLANCHER CÉRAMIQUE (SDB - SDE)		1 400,00 \$	1 200,00 \$	0,00 \$	2 600 \$
BALCON ARRIERE EN BOIS TRAITÉ (3'x7') et (6' x 18')		9 650,00 \$	3 765,00 \$	0,00 \$	13 415 \$
RAMPE ET GARDE CORPS EXT		0,00 \$	0,00 \$	3 500,00 \$	3 500 \$
ESCALIER & GARDE-CORPS INTERIEUR		0,00 \$	0,00 \$	5 345,00 \$	5 345 \$
1 DOUCHE CÉRAMIQUE		0,00 \$	0,00 \$	2 700,00 \$	2 700 \$
VERRE PORTES DOUCHES		0,00 \$	0,00 \$	600,00 \$	600 \$
PLOMBERIE & APPAREILS		0,00 \$	0,00 \$	5 400,00 \$	5 400 \$
ELECTRICITE FINITION		0,00 \$	0,00 \$	2 000,00 \$	2 000 \$
DOMOTIQUE ET SECURITE		0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0 \$
BALAYEUSE CENTRALE		0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0 \$
AMENAGEMENT PAYSAGE		0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0 \$
MENUISERIE SPECIALISE		0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0 \$
SOUS-TOTAL FINITION DU BÂTIMENT					53 513 \$
SOUS-TOTAL		48 928,73 \$	54 544,66 \$	193 375,00 \$	296 848,38 \$
CONDITIONS GÉNÉRALES					0,00 \$
HONORAIRES PROFESSIONNELS - non Inclus					0,00 \$
CONTINGENCES 10%					29 684,84 \$
GEST 5%					14 842,42 \$
ADM 5%					14 842,42 \$
PROFIT 5%					14 842,42 \$
SOUS-TOTAL					74 212,10 \$
TOTAL					371 060,48 \$
TAXES FED 5%					18 553,02 \$
TAXES PROV 9.375%					37 013,28 \$
SOUS-TOTAL TAXES					55 566,31 \$
GRAND TOTAL					426 626,79 \$

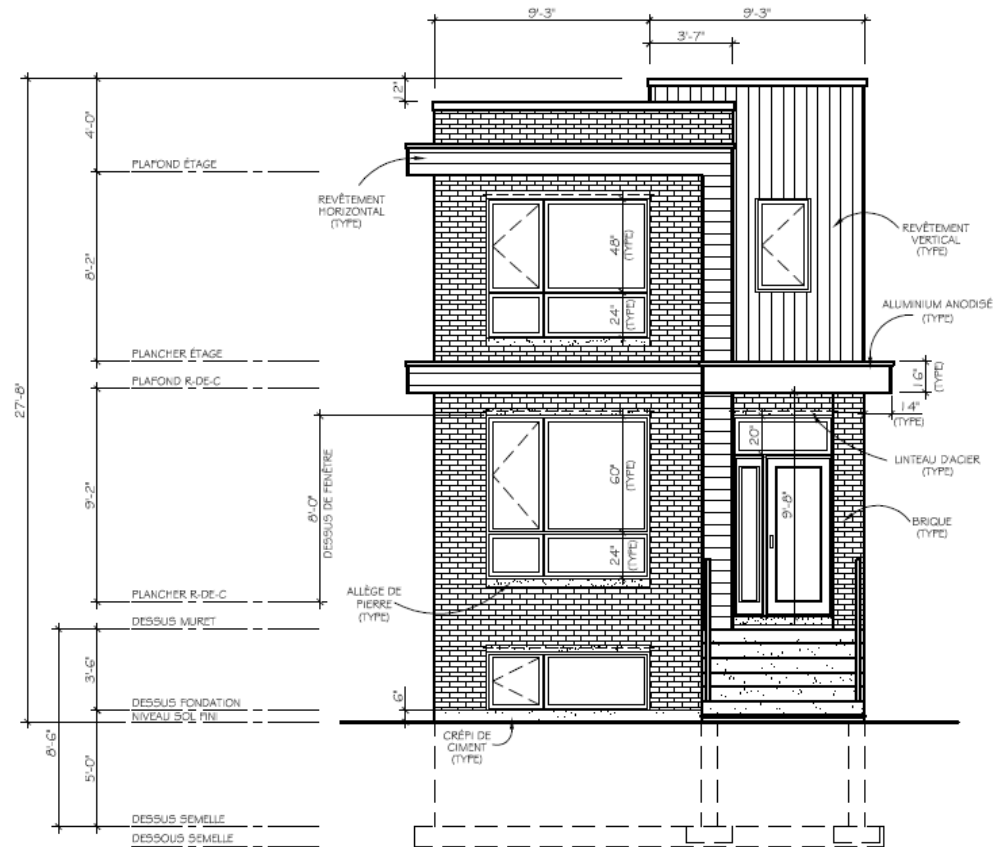
Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'entrepreneur du requérant

Critères	Coût
Démolition	12 500\$
Fondation	111 500\$
Structure (Charpenterie brute)	42 900\$
Restauration extérieure (revêtement extérieur, toiture, portes et fenêtres, balcon)	40 215\$
Restauration intérieure (portes, gypse, peinture, planchers, escaliers, douche	43 803\$
Équipements intérieurs (plomberie, électricité, ventilation)	32 100\$
Autres (isolation et ébénisterie)	13 830\$
Total incluant les taxes et autres ajouts de l'entrepreneur (se référer au tableau de la page précédente)	426 626, 79\$
Valeur du bâtiment (rôle d'évaluation 2022-2024)	85 000\$

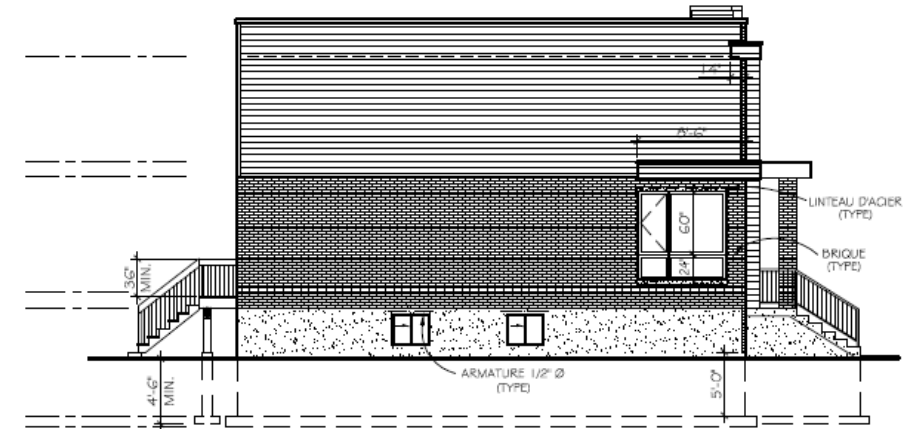
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description du bâtiment proposé



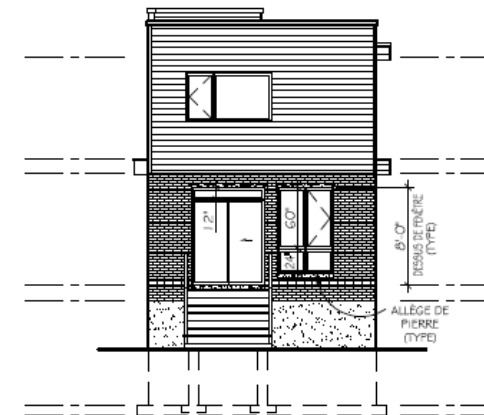
ÉLEVATION AVANT

ÉCH.: 1/4" = 1'-0"



ÉLEVATION GAUCHE

ÉCH.: 1/8" = 1'-0"



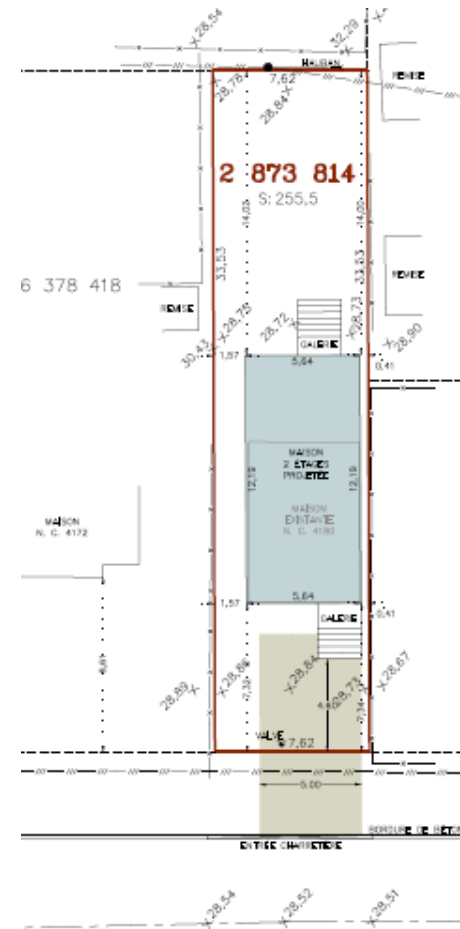
ÉLEVATION ARRIÈRE

ÉCH.: 1/8" = 1'-0"

Le projet consiste à construire une habitation unifamiliale de structure isolée

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan d'implantation du bâtiment proposé



RUE LEGAULT
2 928 421

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Selon le rapport d'expertise, plusieurs défaillances concernant la structure ont été constatées.
Valeur patrimoniale	Selon le rapport d'expertise, le bâtiment possède une faible valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Selon le rapport d'expertise, faible évolution de la résidence depuis sa construction.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible
Coût de restauration totale	426 626,79 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	C'est possible, mais à fort coût dépassant la valeur de revente potentielle.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	- Habitation unifamiliale de structure isolée; - Architecture contemporaine similaire aux construction neuves sur la rue Legault; - Similaire au bâtiment existant et les marges avant et arrière s'alignent avec les bâtiments voisins; - Dans la marge avant, la superficie asphaltée sera réduite afin de planter 1 arbre à grand déploiement et minimalement 1 second arbre sera planté dans la marge arrière; - La valeur estimée est de 583 672\$ pour la construction de la nouvelle maison.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	N/A

Recommandation de la DAU

Avis

- Considérant la détérioration avancée de la structure 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 s'intègre adéquatement au bâtiments récents de la rue Legault.

La Direction de l'aménagement et de l'urbanisme recommande:

1. D'approuver le programme de réutilisation du sol dégagé.
2. D'autoriser la demande d'autorisation de démolition complète du bâtiment principal situé au 4180, rue Legault, dans l'arrondissement Saint-Hubert pour les motifs énoncés précédemment et 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 déposée à la direction responsable de l'urbanisme et complète 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 domaine public adjacent au terrain sur lequel les travaux sont effectués, il doit garantir la sécurité de ce terrain, notamment en clôturant toute excavation et il 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. Une garantie financière de 5000\$ est exigée comme condition de délivrance du certificat d'autorisation pour assurer le respect des conditions.

Références

1. ALLARD, J, et al. (2022). *Étude patrimoniale : 4180, rue Legault, Longueuil (arrondissement Saint-Hubert)*, L'Usine à histoire, 33 pages
2. ZANOTTY-BEAUDRY, Victoria. (2022). *Examen de la structure de la résidence située au 4180, rue Legault à Longueuil*, GÉNIFLEX Inc., 1 page
3. (2022). *Budget estimatif*, BR..., 1 page
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci