

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

5 Critères d'évaluation de la demande

6 Recommandation de la DAU

Recommandation du CCU

Références

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



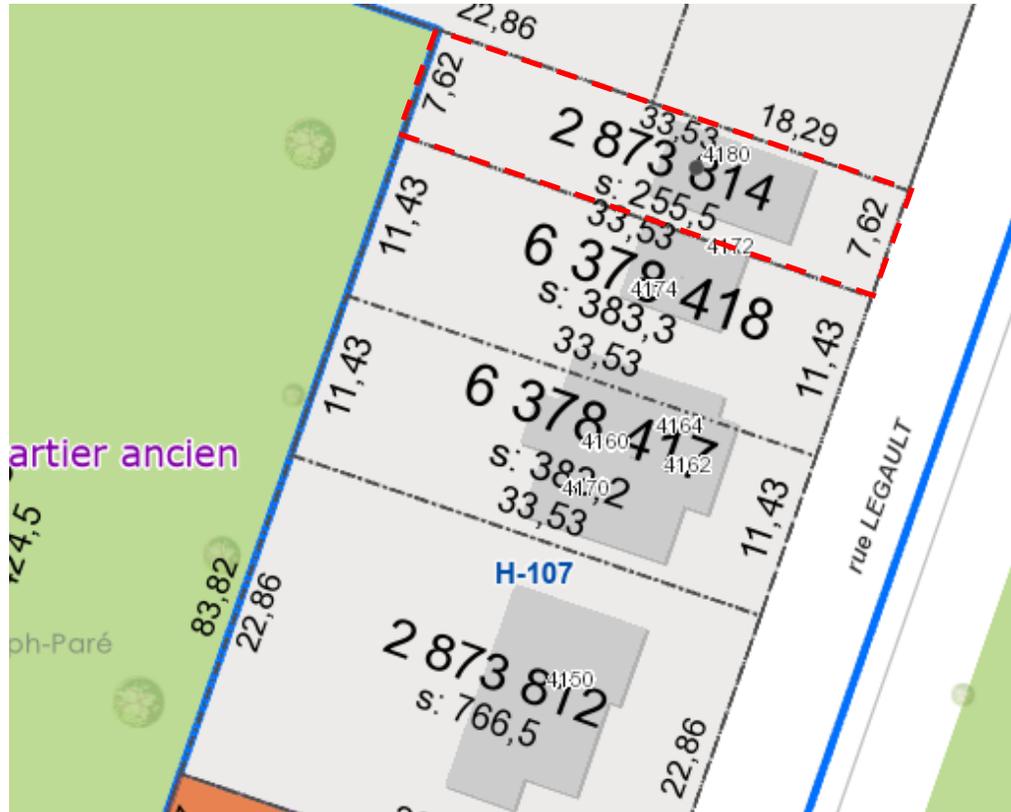
4180, rue Legault, Saint-Hubert



Habitation unifamiliale de structure isolée construite entre 1948 et 1955

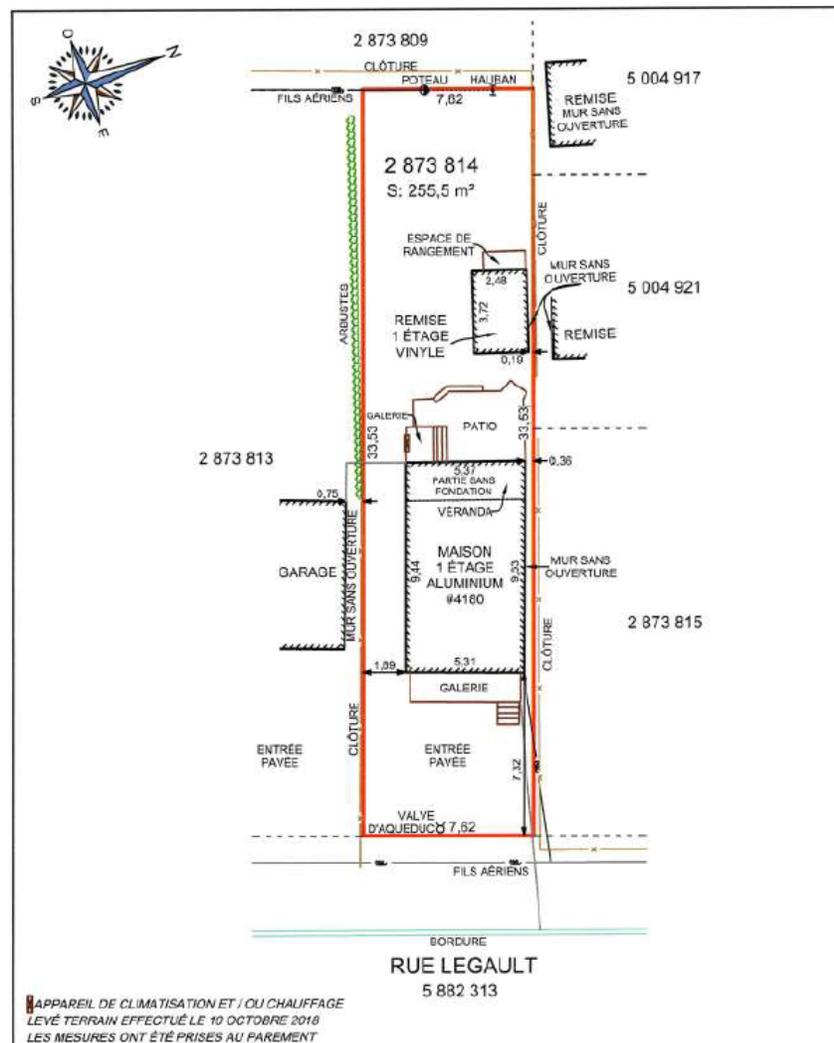
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

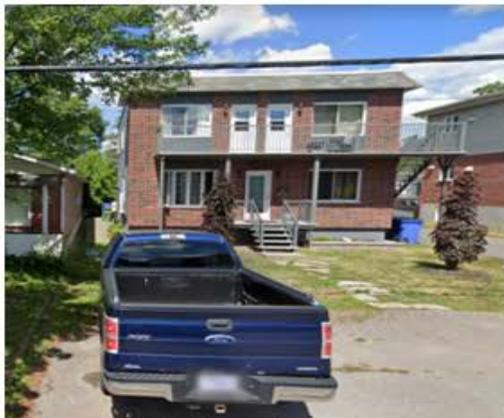
Implantation du bâtiment existant



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



4180, rue Legault (bâtiment à démolir)



4272, rue Legault



4280, rue Legault



4320, rue Legault



4110, rue Legault

4140, rue Legault

4150, rue Legault



4160, rue Legault



4180, rue Legault



4315, rue Doré (coin Legault)



Bâtiments multifamiliaux situés en face du projet 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 se caractérise majoritairement par des résidences unifamiliales, dont des maisons mobiles et des jumelés, ainsi que des immeubles à logements multiples. 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 habitations multiples d'architecture contemporaine.

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
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 construits. Il ne s'agit pas d'un bâtiment qui représente un intérêt au niveau architectural.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le bâtiment ne possède aucune reconnaissance patrimoniale officielle d'une instance municipale ou gouvernementale.
Conclusion	Le bâtiment présente une faible valeur patrimoniale

Rapports d'expertise

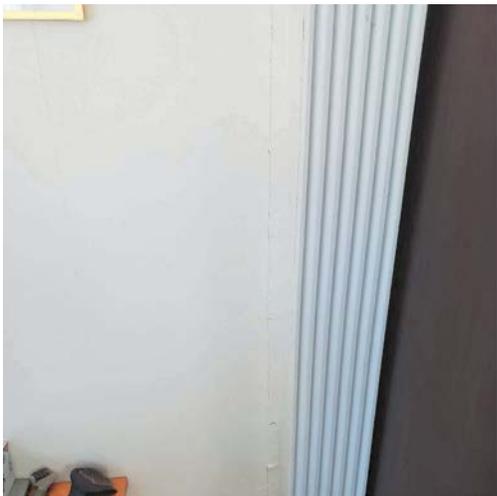
État du bâtiment selon le rapport de GÉNIFLEX Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Moyen Le bâtiment montre de multiples défaillances au niveau de la structure.
Qualité structurale du bâtiment	Faible Structure du plancher du RDC non construite selon les règles de l'art : <ul style="list-style-type: none">• 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;• Signes d'affaissement du bâtiment.
État des principales composantes	Moyen 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.

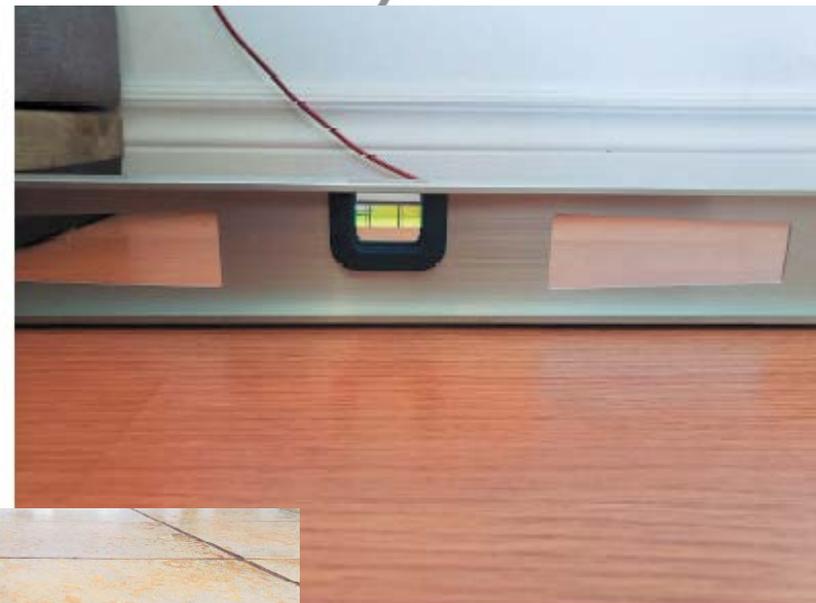
Rapports d'expertise

État du bâtiment selon la firme Géniflex Inc.

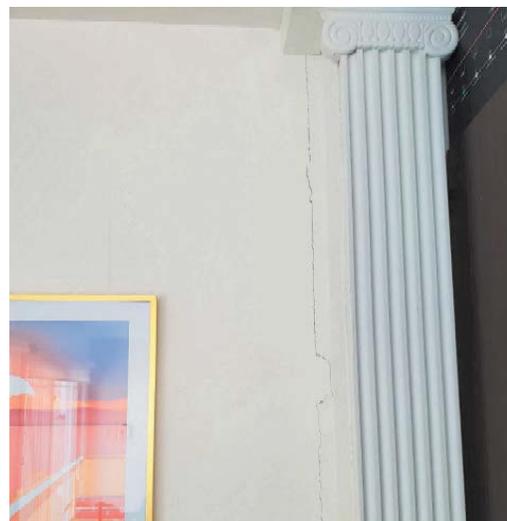
Signes de mouvements du bâtiment



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 \$	10 000 \$
	CONTENEUR DÉCHET	0,00 \$	2 500,00 \$	2 500 \$
	EXCAVATION ET REMBLAI - BÂTIMENT	0,00 \$	30 000,00 \$	30 000 \$
	SOULÈVEMENT DU BÂTIMENT	0,00 \$	60 000,00 \$	60 000 \$
	COFFRAGES	0,00 \$	8 000,00 \$	8 000 \$
	ARMATURE	0,00 \$	0,00 \$	0 \$
	BÉTON COULÉ EN PLACE	10 000,00 \$	0,00 \$	10 000 \$
	ACCESSOIRES DE BÉTON & CRÉPIS	0,00 \$	1 500,00 \$	1 500 \$
	FINITION DE PLANCHER DE BÉTON	0,00 \$	2 000,00 \$	2 000 \$
	PLANCHER CHAUFFANT	0,00 \$	0,00 \$	0 \$
	MÉTAUX OUVRÉS ET ÉLÉMENTS ENCASTRÉS	0,00 \$	0,00 \$	0 \$
	CHARPENTERIE BRUTE	17 600,00 \$	25 300,00 \$	42 900 \$
	ISOLANT EN MOUSSE ET MEMBRANES	0,00 \$	0,00 \$	3 230 \$
	GYPSE ET TIRAGE DE JOINTS	2 405,00 \$	7 300,00 \$	9 705 \$
	PEINTURE	0,00 \$	8 000,00 \$	8 000 \$
	SOUS-TOTAL BÂTIMENT DE BASE			167 835 \$
B	NECESSITE AU BÂTIMENT			
	MAÇONNERIE PIERRE 3 1/2 (1221 Pic)	Montreal Brique et Pierre	0,00 \$	0,00 \$
	REVÊTEMENT MURAL déclin d'aluminium	BR... Revêtement	0,00 \$	12 300,00 \$
	Système DE TOITURE bardeau		0,00 \$	7 500,00 \$
	PORTES ET CADRES/FINITION		4 500,00 \$	3 000,00 \$
	FENÊSTRATION & PORTES EXTERIEURS	Fenêtre Québécoise	0,00 \$	0,00 \$
	PLOMBERIE SANS APPAREILS	Piomberie BR	0,00 \$	10 000,00 \$
	VENTILATION ET CONTRÔLES		0,00 \$	4 200,00 \$
	ELECTRICITE		0,00 \$	10 500,00 \$
	SOUS-TOTAL NECESSITE AU BÂTIMENT			55 500 \$
C	FINITION DU BÂTIMENT			
	EBENISTERIE		0,00 \$	0,00 \$
	MEUBLES INTÉGRÉS		0,00 \$	10 600,00 \$
	COMPTOIRS		0,00 \$	0,00 \$
	REVÊTEMENT DE PLANCHER FLOTTANT SOUS SOL		1 023,73 \$	1 279,66 \$
	REVÊTEMENT DE PLANCHER BOIS FRANC RDC - ÉTAGE		2 350,00 \$	2 700,00 \$
	REVÊTEMENT DE PLANCHER CÉRAMIQUE (SDB - SDE)		1 400,00 \$	1 200,00 \$
	BALCON ARRIERE EN BOIS TRAITÉ (3'x7') et (6' x 18')		9 650,00 \$	3 765,00 \$
	RAMPE ET GARDE CORPS EXT		0,00 \$	3 500,00 \$
	ESCALIER & GARDE-CORPS INTERIEUR		0,00 \$	5 345,00 \$
	1 DOUCHE CÉRAMIQUE		0,00 \$	2 700,00 \$
	VERRE PORTES DOUCHES		0,00 \$	600,00 \$
	PLOMBERIE & APPAREILS		0,00 \$	5 400,00 \$
	ELECTRICITE FINITION		0,00 \$	2 000,00 \$
	DOMOTIQUE ET SECURITE		0,00 \$	0,00 \$
	BALAYEUSE CENTRALE		0,00 \$	0,00 \$
	AMÉNAGEMENT PAYSAGE		0,00 \$	0,00 \$
	MENUISERIE SPECIALISE		0,00 \$	0,00 \$
	SOUS-TOTAL FINITION DU BÂTIMENT			53 513 \$
	SOUS-TOTAL		48 928,73 \$	54 544,66 \$
	CONDITIONS GÉNÉRALES			193 375,00 \$
	HONORAIRES PROFESSIONNELS - non Inclus			29 684,84 \$
	CONTINGENCES 10%			14 842,42 \$
	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			55 566,30 \$
	GRAND TOTAL			426 626,79 \$

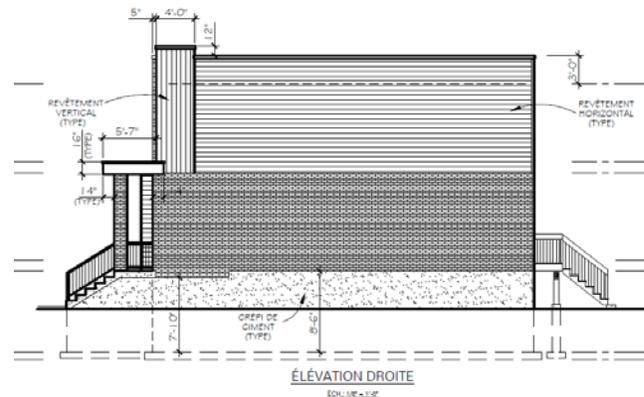
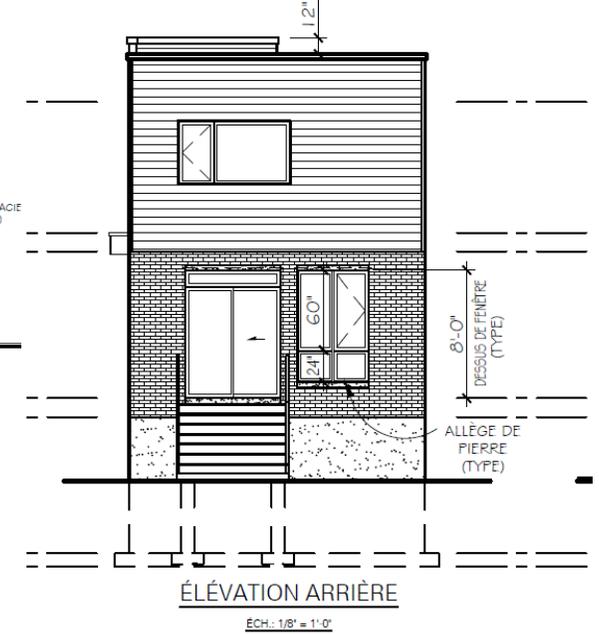
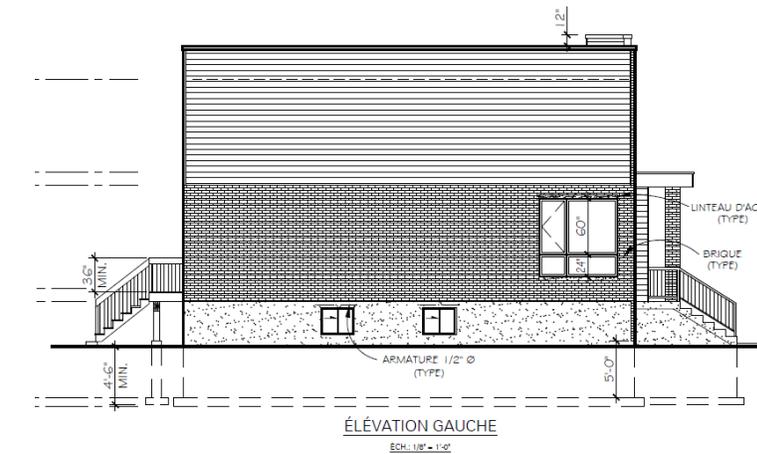
Rapports d'expertise

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	426 626, 79\$
Valeur du bâtiment (rôle d'évaluation 2022-2024)	85 000\$

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

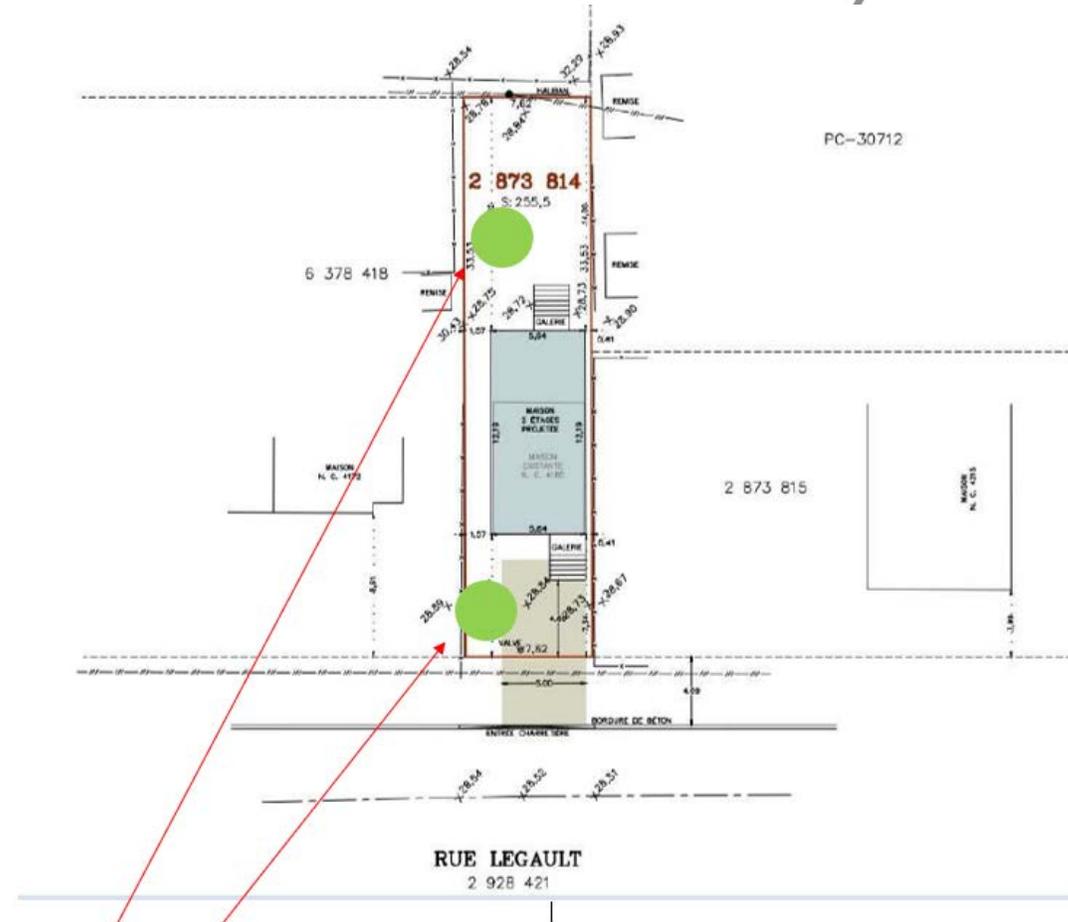
Description du bâtiment proposé



Le projet consiste à construire une habitation unifamiliale de structure isolée

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan d'implantation du bâtiment proposé



2 arbres à grand déploiement doivent être plantés, dont minimalement 1 dans la marge avant.

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Moyen Selon le rapport d'expertise, plusieurs défaillances concernant la structure ont été constatées.
Valeur patrimoniale	Moyen Selon le rapport d'expertise, le bâtiment possède une faible valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyen 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	Faible C'est possible, mais à fort coût dépassant la valeur de revente potentielle.
Utilisation projetée du sol: <ul style="list-style-type: none"> • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions 	<ul style="list-style-type: none"> - Habitation unifamiliale de structure isolée; - Architecture contemporaine similaire aux construction neuves sur la rue Legault; - 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.

Recommandations: :

- 1° approuver le programme de réutilisation du sol dégagé selon les recommandations de la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme;
- 2° autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 4180, rue Legault, dans l'arrondissement de Saint-Hubert aux conditions suivantes :
 - 2.1° 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;
 - 2.2° que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions énoncées au présent rapport d'analyse;
 - 2.3° 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 lesquels les travaux sont effectués, 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;
 - 2.4° qu'une garantie financière au montant de 5 000 \$ soit fournie préalablement à l'émission du certificat d'autorisation pour assurer le respect de ces conditions. En cas de défaut du titulaire du certificat d'autorisation de respecter l'une ou l'autre de ces conditions, 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.

Recommandation du CCU

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.

Recommandations: :

1° approuver le programme de réutilisation du sol dégagé selon les recommandations de la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme;

2° autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 4180, rue Legault, dans l'arrondissement de Saint-Hubert aux conditions suivantes :

2.1° 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;

2.2° que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions énoncées au présent rapport d'analyse;

2.3° 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 lesquels les travaux sont effectués, 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;

2.4° qu'une garantie financière au montant de 5 000 \$ soit fournie préalablement à l'émission du certificat d'autorisation pour assurer le respect de ces conditions. En cas de défaut du titulaire du certificat d'autorisation de respecter l'une ou l'autre de ces conditions, 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. 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