

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Martin de Launière, urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 21 février 2023

Plan de présentation

2981, rue Mackay | 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

2981, rue Mackay | Saint-Hubert

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

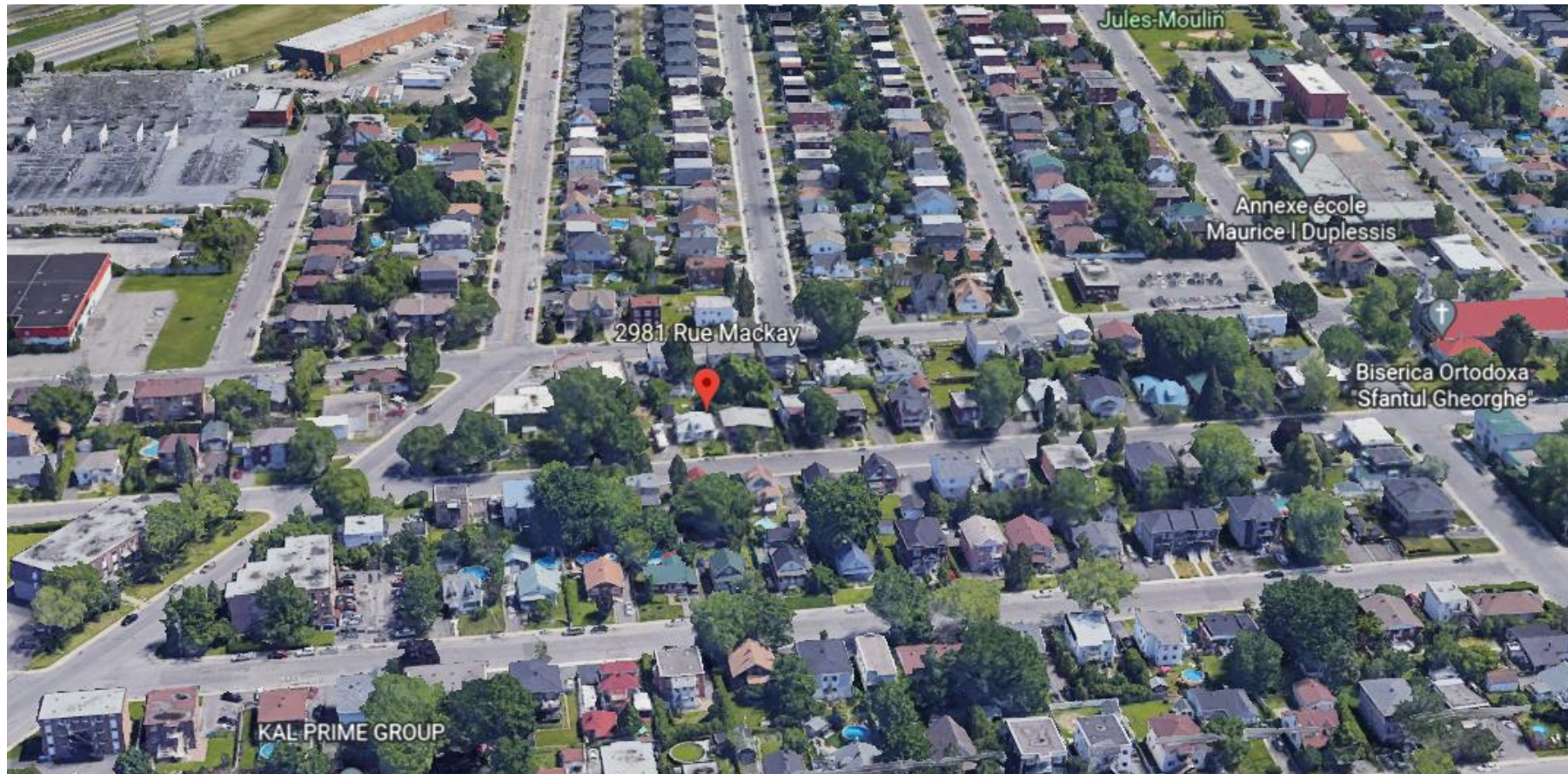
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1947.

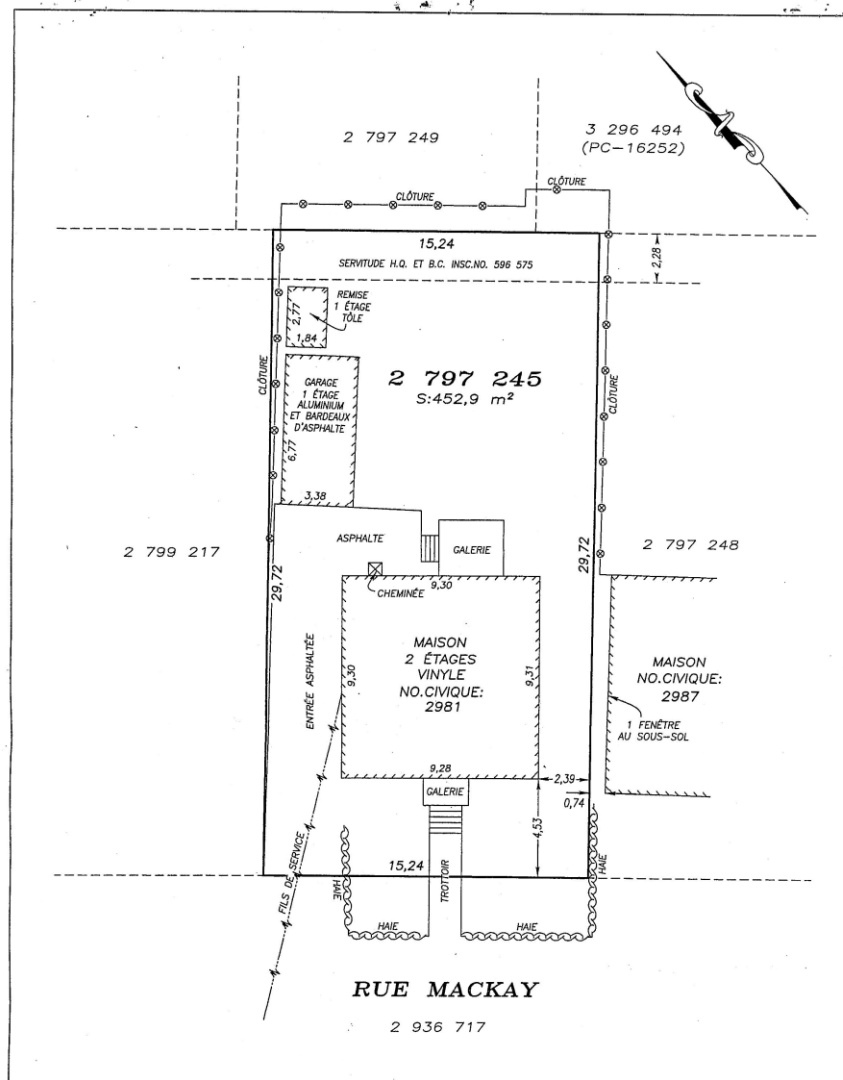
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Gris Orange Consultant

Description

- Le bâtiment a été construit en 1947.
- Résidence unifamiliale détachée de deux étages, de type cottage, sur un plan presque carré.
- Le parement dominant est un revêtement de vinyle.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2012



2014



2017



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange Consultant

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment est construit en 1947, soit l'année durant laquelle Mackayville est constituée en ville. Il s'agirait au départ d'un hangar. Ce n'est cependant qu'en 1949 que le premier bâtiment est converti en maison. En 1956, il est entièrement refait.
Contribution à l'histoire locale	Outre de s'inscrire dans le développement résidentiel du secteur, le bâtiment à l'étude ne participe pas de manière active à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Le nombre de permis ayant eu un impact significatif sur l'apparence du bâtiment est donc limité et l'état général du bâtiment semble convenable.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le bâtiment s'inscrit de manière cohérente dans le développement du secteur, mais ne fait pas partie d'un courant architectural particulier.
Contribution à un ensemble à préserver	Le 2981, rue Mackay n'apparaît pas faire partie d'un ensemble à préserver, du moins en bordure de la rue Mackay.
Conclusion	La valeur globale proposée pour le 2981, rue Mackay est faible.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment n'est plus occupé. Il n'y pas de travaux en cours, mais nous avons observé que les conduits en cuivre ont été sectionnés au sous-sol, nous laissant croire qu'il y eut une entrée par infraction récemment.
Qualité structurale du bâtiment	Déformation du plancher, présence d'entailles aux assises des solives, solives de plancher taillées. La hauteur libre à l'étage est non conforme.
État des principales composantes	Fondation : Présence d'effritement. Extérieur: Crépi et cheminée en mauvais état. Intérieur : Fissures et déformation du plafond, endommagement des tuiles de plancher, sectionnement de certains services, cuivre arraché dans les murs de certaines pièces.
Détérioration observée	Crépi, fondation, plancher et plafond.
Conclusion	L'expert mentionne qu'une reconstruction est le scénario optimal.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Extraits du rapport



Crépi endommagé



Présence d'effritement de la fondation

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Extraits du rapport



Fissure et déformation dans le plafond



Endommagement de la céramique

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Extraits du rapport



Solives de plancher taillées



Entailles aux assises de solives

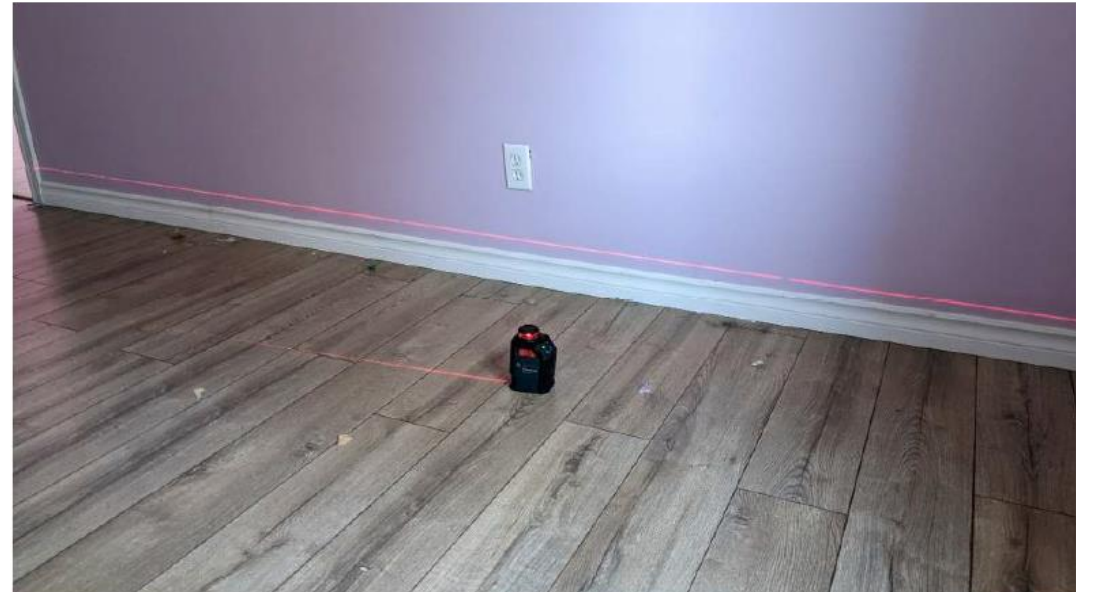
Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Extraits du rapport



Fissure et déformation dans le plafond



Déformation dans le plancher

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gbi

	Coût
1 Conditions générales spécifiques	
Étalement	1 500,00 \$
Laboratoire de contrôle des matériaux (test de béton)	2 300,00 \$
Sous-total Conditions générales	3 800,00 \$
2 Démolition	
Démolition de la dalle sur sol pour les deux nouveaux poteaux	15 000,00 \$
Ajustement des ouvertures (escalier sous-sol)	5 000,00 \$
Démolition des plafonds pour le renfort des solives	1 200,00 \$
Préparation de surface pour crépi et béton	1 200,00 \$
Démolition du perron et de la cheminée	3 750,00 \$
Sortie des matériaux	2 000,00 \$
Sous-total Démolition	28 150,00 \$
3 Béton	
Perron	4 000,00 \$
Réparation de béton	1 500,00 \$
Crépis	1 500,00 \$
2 nouveaux empattements intérieurs	3 000,00 \$
Sous-total Béton	10 000,00 \$
4 Maçonnerie	
S/O	
Sous-total Maçonnerie	
5 Métaux	
Reprise de l'assise de la maçonnerie	15 000,00 \$
Sous-total Métaux	15 000,00 \$
6 Bois	
Renfort des solives	3 000,00 \$
Cadrage de l'ouverture au rez-de-chaussée (incluant nouveaux poteaux)	7 000,00 \$
Renfort des arrêtières de la toiture	3 500,00 \$
Sous-total Bois	13 500,00 \$
30 Excavation, remblayage et drainage	
Excavation pour correction du béton et perron avant	2 500,00 \$
Sous-total Exc., remblayage et drainage	2 500,00 \$
Sous-total Structure	72 950,00 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 72 600 \$
Terrain : 181 200

Prix de vente de la propriété

Prix: 330 000 \$
Date de la vente: 2021-06-29

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

Élévation avant



Élévation latérale



Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée.



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



2020, rue Montcalm



2969, rue Mackay



Futur projet



2987, rue Mackay



2993-2995, rue Mackay



2974, rue Mackay



2982, rue Mackay



2988-2990, rue Mackay



2996-3000, rue Mackay

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente plusieurs détériorations avancées et nécessite plusieurs travaux correctifs particulièrement au niveau de la fondation et de la structure, notamment en ce qui a trait à l'endommagement des solives du plancher du rez-de-chaussée, qui nuit à la capacité portante du plancher, et des chevrons arêtières dans la toiture.
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment possède une faible valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Selon le rapport d'expertise, un nombre très limité de travaux ont eu un impact sur l'apparence du bâtiment. La transformation la plus significative est le remplacement du parement en papier brique sur les façades par du déclin de vinyle au début des années 1980.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible. Selon le rapport d'expertise, l'intégrité architecturale du bâtiment ne nuit pas à la qualité de vie du voisinage. Toutefois, on dénote une récente entrée par effraction qui aurait mené à l'ouverture des plafonds du sous-sol et au retrait de plusieurs pièces de cuivre.
Coût de restauration totale	± 72 950\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Selon le rapport d'expertise, le plus gros enjeu demeure la conformité de la hauteur libre à l'étage et de corriger cette non-conformité par un rehaussement du toit. Or, considérant l'ampleur des travaux de corrections requis dans le bâtiment, le scénario de la reconstruction serait le scénario optimal selon le rapport d'expertise.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Habitation trifamiliale de structure isolée; • Les marges s'alignent avec les bâtiments du secteur; • Architecture contemporaine; • Les stationnements seront aménagés en cour avant. La cour arrière sera végétalisée. Plantation d'arbres à grand déploiement sur le terrain. • L'estimation du coût de construction est d'un montant approximatif de ± 500 000\$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun, le bâtiment est inhabité. Le requérant est le propriétaire de l'immeuble.

Recommandation de la DAU

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant le cadre bâti hétéroclite sur la rue et les récentes constructions d'habitations trifamiliales;
- Considérant que la grille des usages, des normes et des dimensions de terrain de la zone H-604 autorise que l'habitation bifamiliale, trifamiliale et multifamiliale d'un minimum de 2 étages.

Recommandations :

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 2981, rue Mackay, 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 soit 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° Le mode d'implantation devra être de structure isolée;
 - 2.2° La proposition architecturale devra 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,
- 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;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant le cadre bâti hétéroclite sur la rue et les récentes constructions d'habitations trifamiliales;
- Considérant que la grille des usages, des normes et des dimensions de terrain de la zone H-604 autorise que l'habitation bifamiliale, trifamiliale et multifamiliale d'un minimum de 2 étages.

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 2981, rue Mackay, 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 soit 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° Le mode d'implantation devra être de structure isolée;
 - 2.2° La proposition architecturale devra 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° Prévoir des modèles de bâtiments différents à ceux localisés aux 2988 à 3000, rue Mackay, en intégrant des variantes dans le style architectural.
- 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. GROULX, Jean-François (2022) *Rapport de visite – structure*, Gbi, 44 pages
2. RICHARD, Geneviève (2022) *Étude de l'intérêt patrimonial*, Gris Orange Consultant, 41 pages
3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci