

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Elizabeth Lamoureux, conseillère en urbanisme**

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

Date: 29 septembre 2026

# Plan de présentation

3420 rue Mackay, Saint-Hubert

**1** Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

**2** Rapport d'expertise

**3** Coûts de restauration

**4** Programme de réutilisation du sol dégagé

**5** Critères d'évaluation de la demande

**6** Recommandation(s)

**7** Références

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

3420 rue Mackay, Saint-Hubert

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

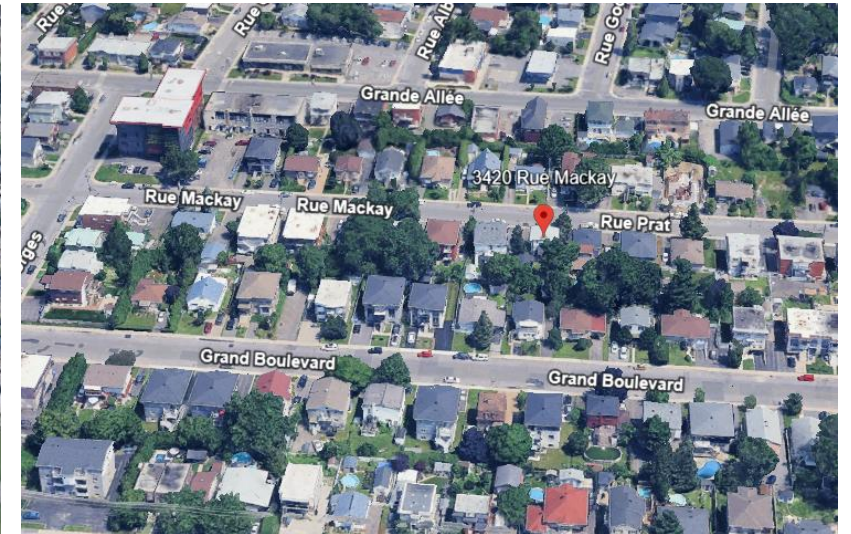
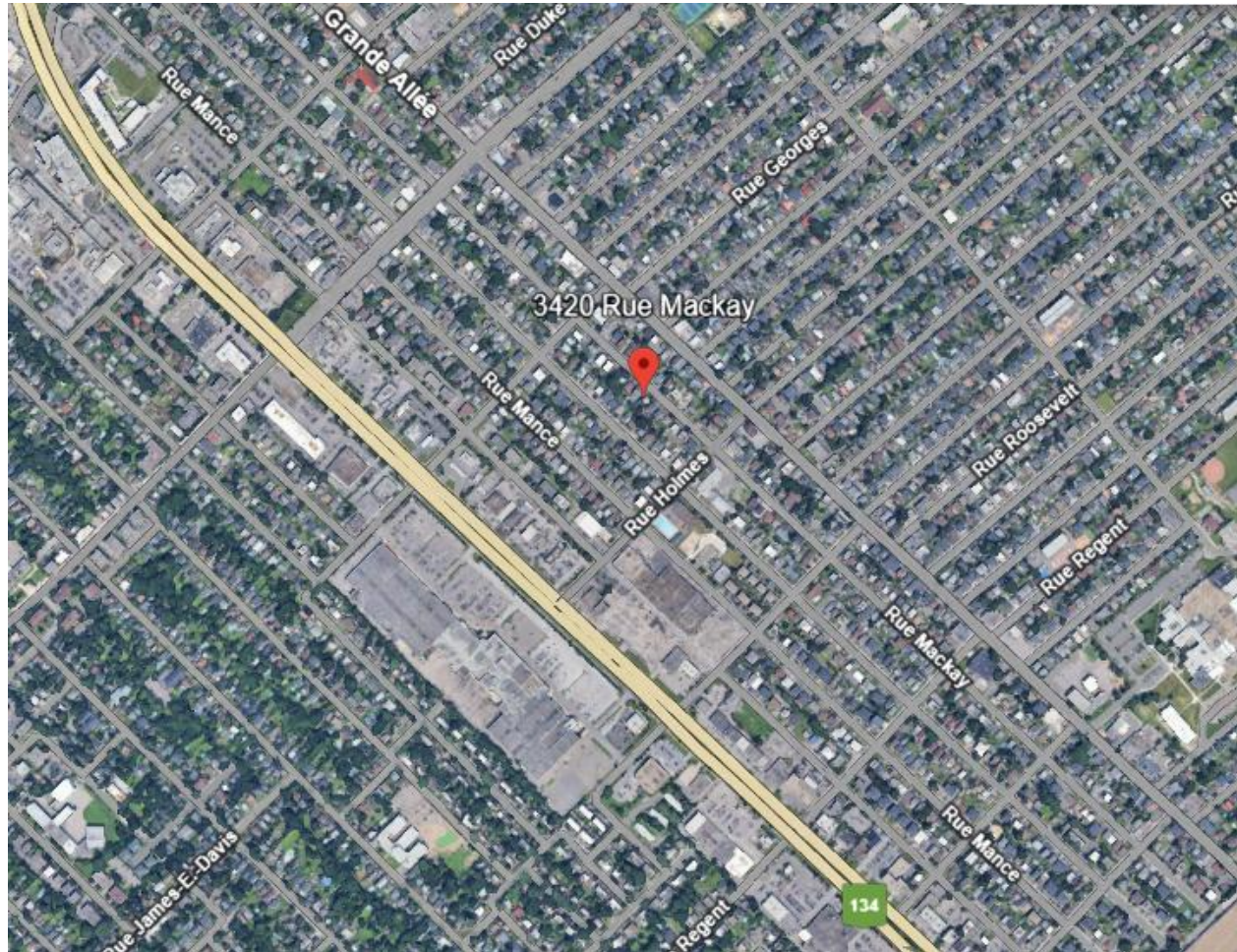
## Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1948.

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

## Localisation



## Implantation



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

Historique de l'immeuble selon l'étude de BERGERON GAGNON INC.

## Description

- Le 3420, rue Mackay est l'un des nombreux cottages vernaculaires américains construits après la Seconde Guerre mondiale.
- L'immeuble est composé d'un volume de plan carré, comprenant deux niveaux d'occupation et un toit à deux versants droits. Notons que ce toit pourrait avoir été ajouté postérieurement à la construction du bâtiment.
- Un corps secondaire a été ajouté à l'arrière.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2009



2012



2015



2019



2023

# Rapport d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de BERGERON GAGNON INC.

| Critères d'évaluation                                   | Commentaires                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Histoire du bâtiment                                    | Le 3420, rue Mackay constitue l'un des nombreux modèles de cottage vernaculaire américain construits après la Seconde Guerre mondiale, un style architectural très courant au Québec.                                                                                   |
| Contribution à l'histoire locale                        | Aucun des occupants n'a contribué à l'histoire locale.                                                                                                                                                                                                                  |
| Degré d'authenticité et d'intégrité                     | L'immeuble à l'étude a connu le changement de toutes ses ouvertures, en plus de la perte de ses composantes décoratives. Mis à part l'ajout d'un corps secondaire à l'arrière, sa volumétrie demeure inchangée. Sa valeur d'authenticité est établie à <b>moyenne</b> . |
| Représentativité d'un courant architectural particulier | Le 3420, rue Mackay constitue l'un des nombreux modèles du cottage vernaculaire américain. Son architecture n'est nullement élaborée et le bâtiment est dépourvu de composantes décoratives et de matériaux de qualité.                                                 |
| Contribution à un ensemble à préserver                  | Le cadre bâti environnant est surtout constitué de bâtiments aux gabarits, aux caractéristiques d'implantation et aux époques de construction hétéroclites.                                                                                                             |
| Conclusion                                              | De la considération des cotes accordées aux différents critères d'évaluation résulte un pointage de référence attribuant une valeur patrimoniale théorique de « <b>faible</b> ».                                                                                        |

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 131 600 \$

Terrain : 226 500 \$

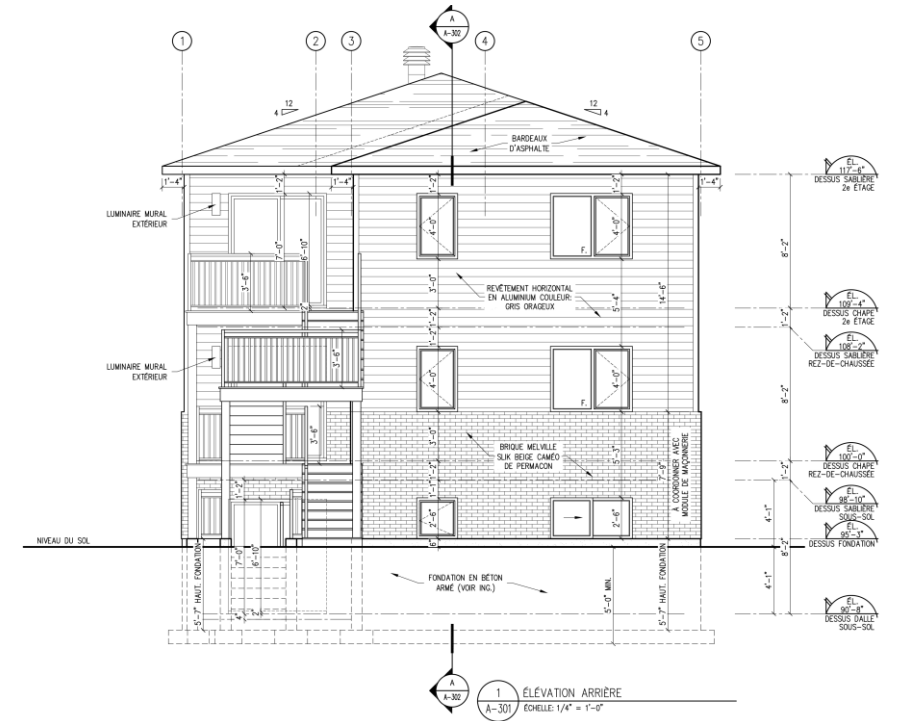
Prix de vente de la propriété

Prix : 338 000 \$

Date de la vente : 2024-11-25

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

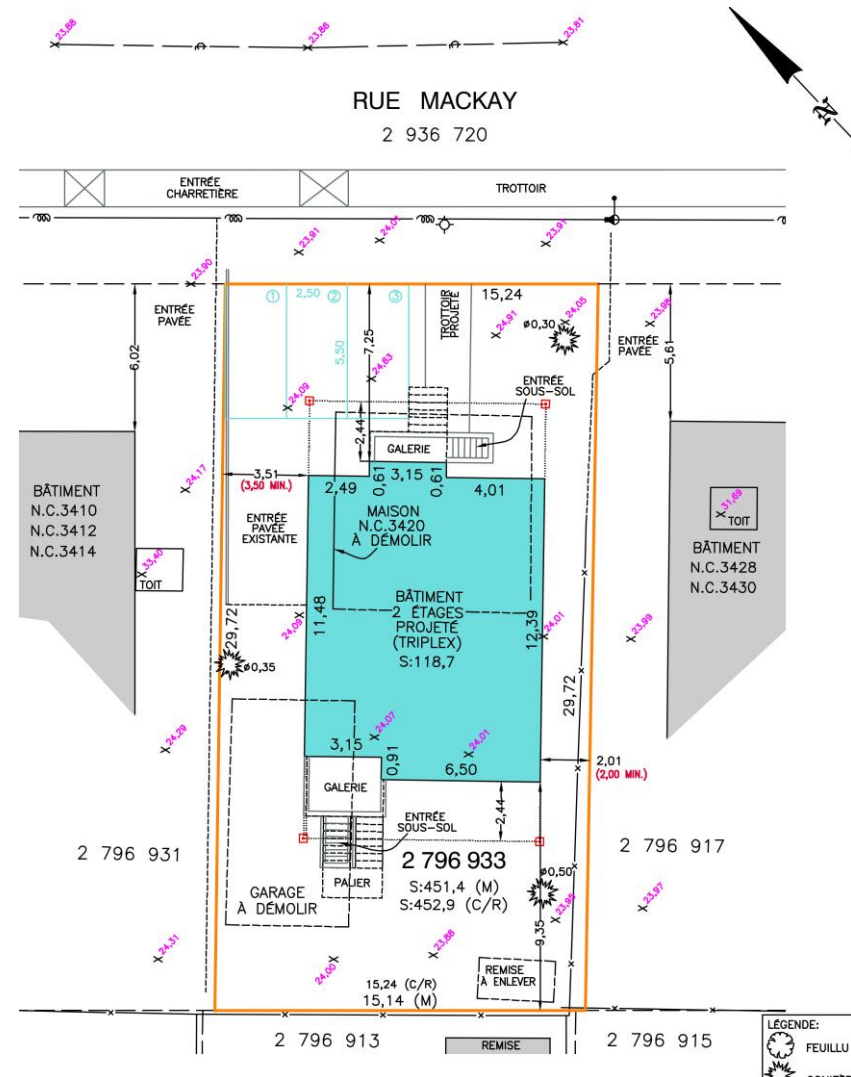
## Description



Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale, de deux étages et 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



3434-3438



3428-3430



Bâtiment projeté



3410-3414

3400-3404

## Rue Mackay



3433-3437



3421-3425

3415



3405



3397-3399

## Critères d'évaluation d'une demande de démolition

| Critères                                                                                                                                                                                                                                     | Justification                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valeur patrimoniale                                                                                                                                                                                                                          | Faible. Le bâtiment ne possède pas de valeur patrimoniale.                                                                                                                                                                                                                  |
| Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale                                                                                                                                                                                        | Mis à part l'ajout d'un corps secondaire à l'arrière, sa volumétrie demeure inchangée.                                                                                                                                                                                      |
| Détérioration de la qualité de vie du voisinage                                                                                                                                                                                              | Le rapport n'en fait pas mention.                                                                                                                                                                                                                                           |
| 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> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Habitation trifamiliale.</li><li>• Structure isolée.</li><li>• Bâtiment recouvert de brique et de revêtement léger.</li><li>• Les 3 arbres à grand déploiement déjà sur le terrain seront conservés.</li><li>• 500 000 \$</li></ul> |
| Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville                                                                                                                                             | Bâtiment vacant.                                                                                                                                                                                                                                                            |

## Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3420, rue Mackay, dans l'arrondissement Saint-Hubert aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou 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 à 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 valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3420, rue Mackay, dans l'arrondissement Saint-Hubert, aux conditions suivantes :

1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou 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.

# Références

1. BERGERON, C (2025) *Le 3420, rue Mackay, Longueuil – Évaluation d'intérêt patrimonial*, BERGERON GAGNON INC., 40 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

**Merci**