

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc Langlois, architecte**

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

Date: 26 mars 2024

# Plan de présentation

3443, 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

3443, rue Mackay | Saint-Hubert

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

## Description du bâtiment existant

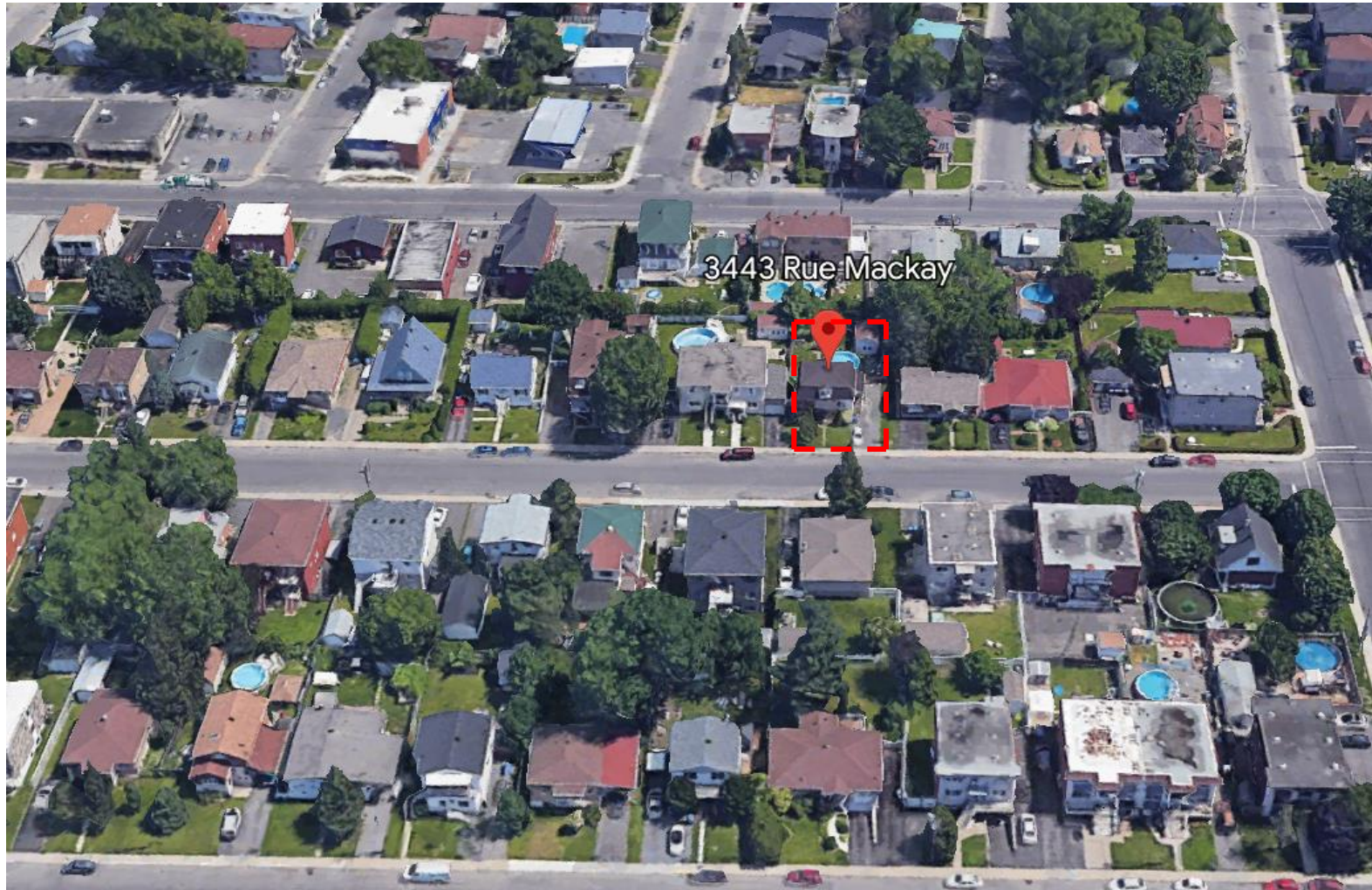


Habitation unifamiliale de structure isolée, construite en 1949.



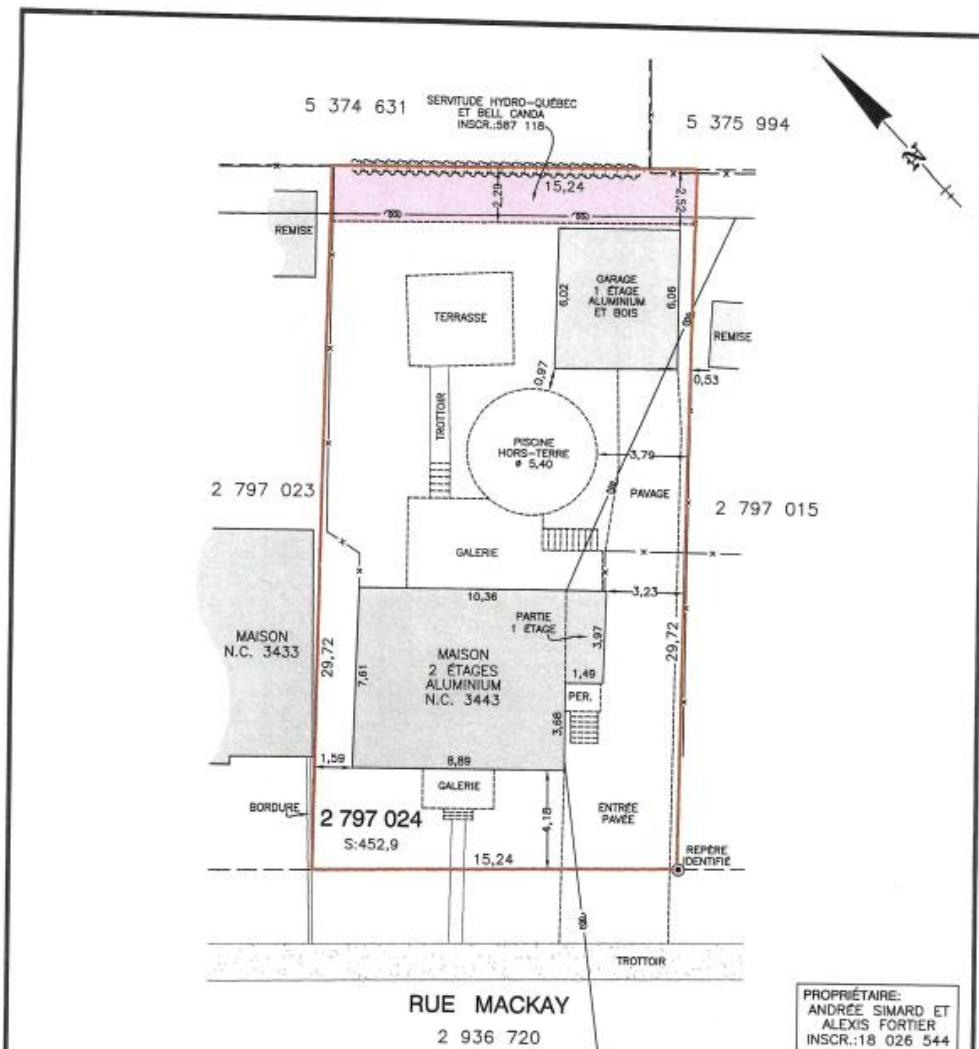
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 d'Hélène Léveillée

## Description

- Plan rectangulaire avec un vestibule recouvert d'un toit en appentis, à la façade latérale est.
- L'architecture de ce bâtiment ouvrier est éclectique.
- L'entrée principale est localisée au centre de la façade principale. Cette entrée n'est pas vraiment fonctionnelle puisque le balcon a été retiré et l'escalier plaqué sur la façade. L'entrée utilisée serait donc l'entrée du vestibule de la façade latérale est.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



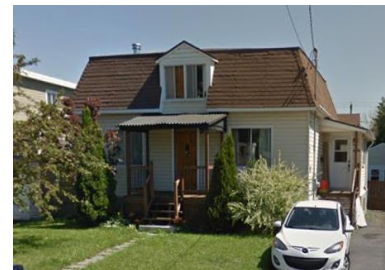
2009



2012



2015



2017



2020

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	<b>Faible</b> L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou un évènement particulier
Contribution à l'histoire locale	<b>Moyen faible</b> L'immeuble construit en 1949 correspond à la période de construction intensive de l'après Deuxième Guerre mondiale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Faible</b> Modifications qui touchent le volume, les ouvertures, portes et fenêtres, revêtement.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Faible</b> Le bâtiment fait référence aux <i>Patterns Books</i> américains en version simplifiée.
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Faible</b> Le 3443, rue Mackay ne fait pas partie d'un ensemble d'intérêt architectural à conserver.
Conclusion	Le 3443, rue Mackay ne présente pas de valeur patrimoniale particulière et est en fin de vie utile.



# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment a été construit en 1949 et il est vacant.
Qualité structurale du bâtiment	Modifications improvisées aux structures de plancher. Apparence d'affaissement de l'axe centre du bâtiment.
État des principales composantes	Fondation : Eau stagnante au sous-sol, projection du béton par rapport à l'enveloppe. Extérieur : Solin remplacé par une tôle de manière artisanale, relèvement des bardeaux de toiture, trou dans le toit. Intérieur : Flèche importante vers le mur porteur intérieur, fissuration à l'interface entre la solive et le platelage, aire de plancher non conforme.
Détérioration observée	Revêtement extérieur et toiture, structure.
Conclusion	Nous sommes d'avis que le bâtiment présente des déficiences structurales importantes qui doivent être adressées par des actions correctives majeures. Les déficiences observées sont suffisantes pour restreindre l'accès au bâtiment jusqu'à ce que des investigations approfondies seront effectuées.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

## Extraits du rapport



Projection du béton par rapport à l'enveloppe



Solin remplacé par une tôle de manière artisanale



Eau stagnante au sous-sol

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

## Extraits du rapport



Fixation non-conforme de la lambourde



Obturation non-conforme de l'ouverture au plancher



Structure de plancher non-conforme sous le vestibule



# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Gbi

## Extraits du rapport



Flèche importante vers le mur porteur intérieur



Fissuration à l'interface entre la solive et le platelage



Trou dans le toit



# Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Construction Maison Prestige

Critères	Coût
Démolition	0
Fondation	2 000 \$
Structure	40 000 \$
Restauration extérieure : Toiture, revêtement extérieur, portes et fenêtres	55 000 \$
Restauration intérieure: Plomberie, électricité, chauffage, isolation, plancher, plâtre et gypse	58 000 \$
Total	155 000 \$

**Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024**

**Bâtiment : 181 200 \$**

**Terrain : 136 000 \$**

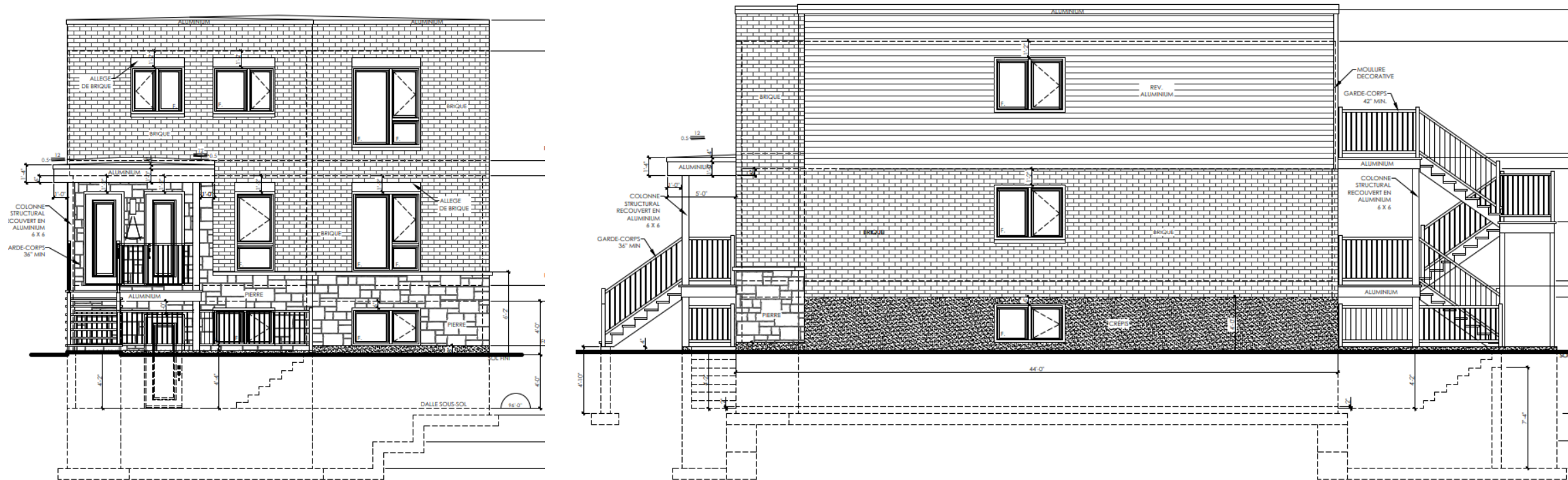
**Prix de vente de la propriété**

**Prix: 335 000 \$**

**Date de la vente: 2021-12-20**

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

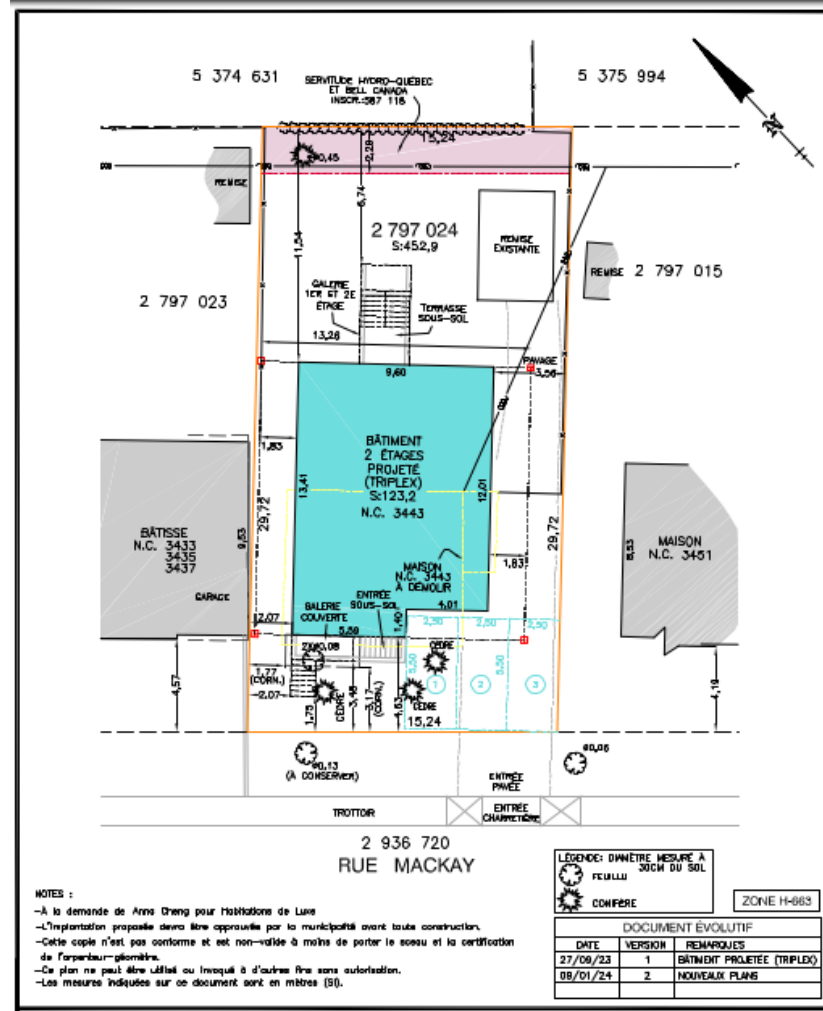
## Description



Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale 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



3421-3425



3433-3437



Futurs 3441-3443-3445



3451-3453



3459

## Rue Mackay

3448-3452



3444



3434-3438



3428-3430





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

Critères	Justification
État du bâtiment	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente des déficiences importantes (fondation, affaissement de l'axe central du bâtiment,).
Valeur patrimoniale	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Moyen.</b> Les modifications touchent principalement le volume, les ouvertures, portes et fenêtres et le revêtement extérieur.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Aucun.</b> Le rapport d'expertise ne fait mention d'aucun fait à ce niveau.
Coût de restauration totale	<b>± 155 000 \$</b>
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	<b>Moyen.</b> Le rapport d'expertise fait état de déficiences structurales importantes qui doivent être corrigées et que les travaux afférents sont majeurs.
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>• architecture contemporaine: revêtement de brique, pierre et clin;</li> <li>• niveau du rez-de-chaussée surélevé par rapport au sol;</li> <li>• 3 cases de stationnement seront aménagées en cour avant;</li> <li>• 402 412,50 \$.</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le bâtiment est vacant.

## Recommandation de la DAU

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé s'insère dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3443, rue Mackay, dans l'arrondissement de 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° que la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
  - 2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
  - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté.
- 3° 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;
- 4° 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 3°. 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 la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant le programme de réutilisation du sol proposé s'insère dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3443, rue Mackay, dans l'arrondissement de 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° que la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
  - 2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
  - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté.
- 3° 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;
- 4° 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 3°. 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) *Résumé de visite du bâtiment situé au 3443 rue Mackay, Saint-Hubert, Gbi*, 35 pages
2. LÉVEILLÉE, Hélène (2022) *Analyse de la valeur patrimoniale*, 18 pages
3. OUSMAN, Ismail (2022) *Estimate 1016, Construction maison prestige*, 3 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, *Évaluation municipale 2022-2023-2024*



**Merci**