

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier, urbaniste**

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

Date: 6 juillet 2026

# Plan de présentation

4040, rue Mackay | Saint-Hubert

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

**2** Rapport d'expertise

**3** Programme de réutilisation du sol dégagé

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

**5** Recommandation(s)

**6** Références

# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

4040, rue Mackay | Saint-Hubert

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

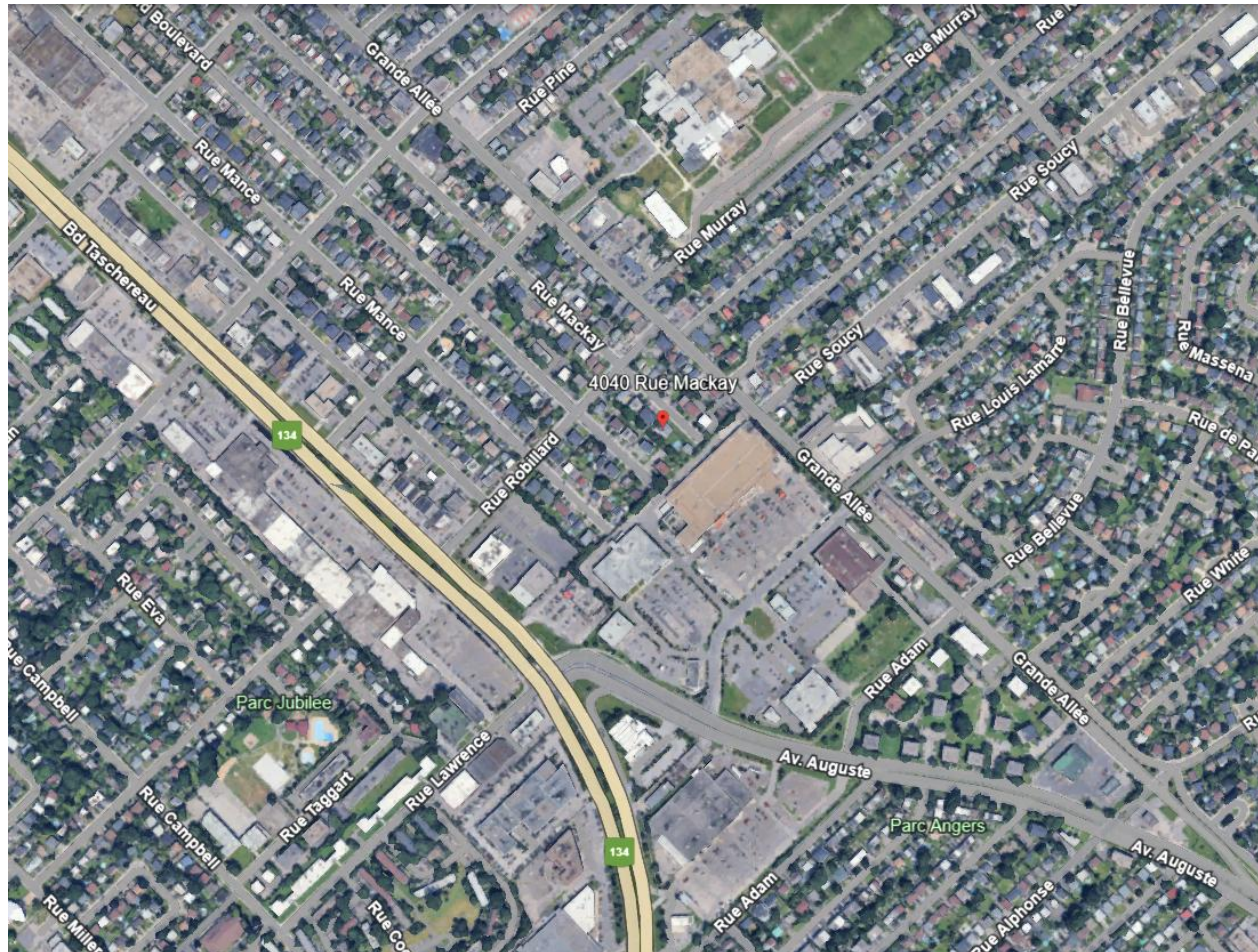
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1955.

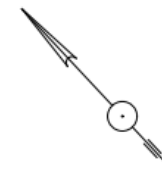
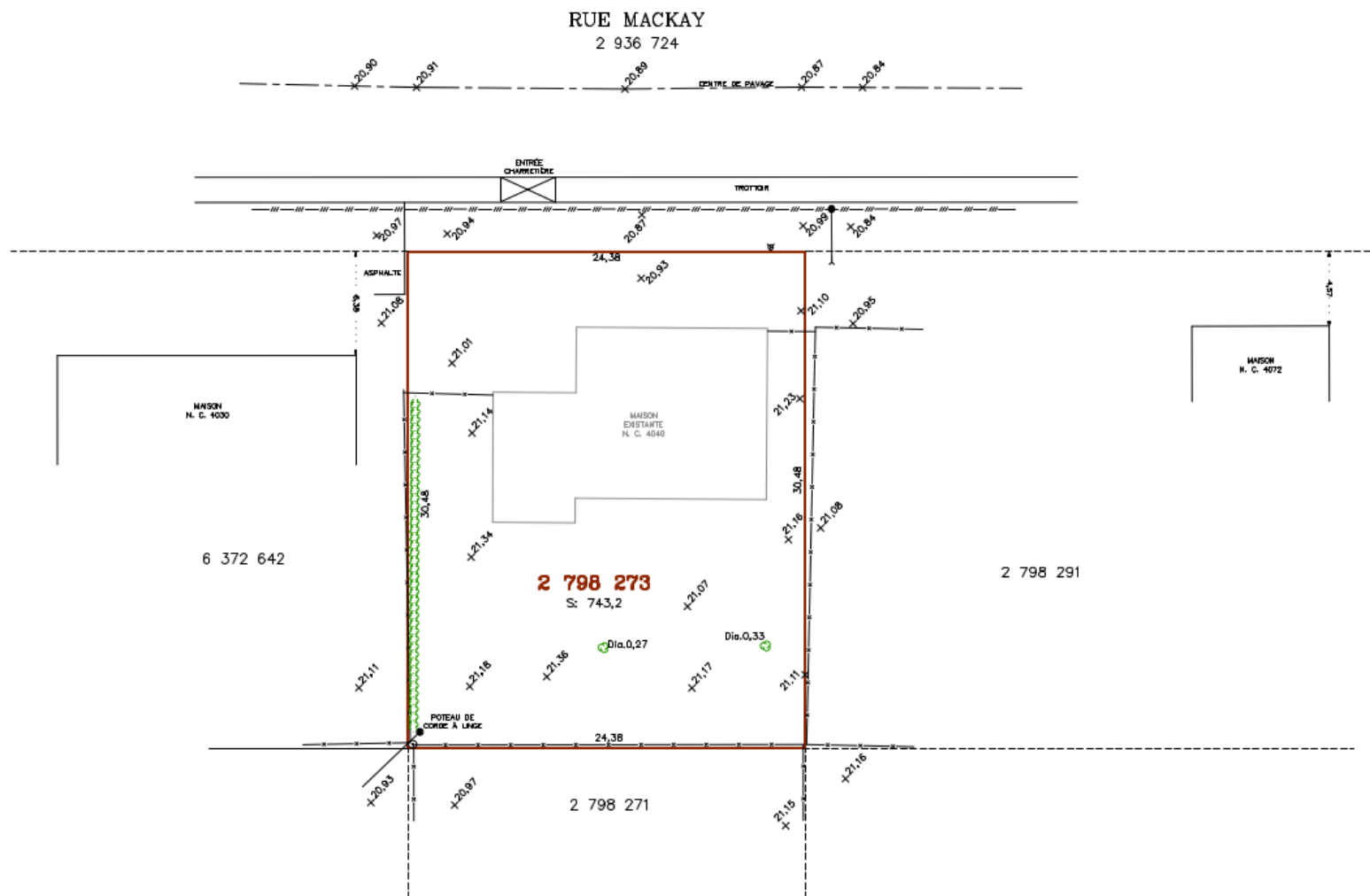
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## Localisation



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

## Implantation



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

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

## Description

- L'immeuble aurait été construit en 1955.
- L'immeuble est composé d'un volume principal de plan carré, comprenant un seul niveau d'occupation et un toit à quatre versants. L'édifice ne possède ni spécificité ni ornement distinctif.
- L'immeuble à l'étude a connu le changement de toutes ses ouvertures ainsi que la perte de ses composantes décoratives. En revanche, sa volumétrie n'a pas été modifiée.

## Évolution du bâtiment (selon Google Street View)



2009



2014



2017



2020



2025

# Rapport d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le 4040, rue Mackay constitue l'un des nombreux exemplaires de bungalows construits après la Seconde Guerre mondiale, un modèle de bâtiment très courant au Québec.
Contribution à l'histoire locale	<b>Aucune.</b> Aucun de ses propriétaires n'a joué un rôle dans l'histoire locale. En conséquence, l'immeuble ne présente pas de valeur historique.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Moyen.</b> L'immeuble a perdu ses ouvertures et ses autres caractéristiques d'origine. Il n'a toutefois pas connu de modifications volumétriques, exception faite de l'ajout d'un vaste appentis au mur latéral droit. En conséquence, il présente une valeur d'authenticité moyenne.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Aucune.</b> Dépourvu de particularités architecturales, le 4040, rue Mackay ne détient pas de valeur d'architecture.
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Faible.</b> Le 4040, rue Mackay se situe dans un milieu bâti très diversifié en matière de gabarits et de types de construction.
Conclusion	Notre appréciation générale du 4040, rue Mackay, est qu'il ne détient <b>pas de valeur patrimoniale</b> .

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 183 400 \$

Terrain : 310 800 \$

Prix de vente de la propriété

Prix : 525 000 \$

Date de la vente : 2024-11-29

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Description



Le projet consiste à construire deux habitations trifamiliales de structure jumelée.



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Intégration au voisinage



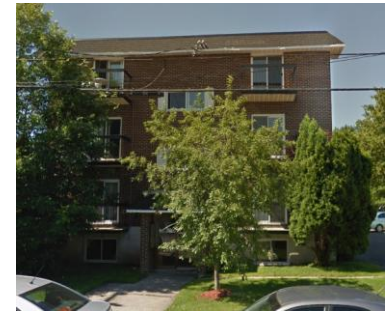
4072



Bâtiments projetés



4020 à 4032



4010

## Rue Mackay



4047



4037, 4039 et 4041



4021 à 4029



4009, 4011, 4013

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

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	<b>Aucune.</b> Le pointage de référence se situe à 0, ce qui lui confère théoriquement une faible valeur patrimoniale. En tenant compte toutefois de l'aspect général de l'édifice et de son époque de construction, Bergeron Gagnon inc. majore à la baisse le pointage de référence. Il en résulte un pointage négatif, ce qui confirme l'appréciation générale du 4040, rue Mackay, qui ne détient pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Moyenne.</b> En raison du changement de toutes les ouvertures ainsi que la perte des composantes décoratives, et du fait que la volumétrie n'a pas été modifiée, exception faite de l'ajout d'un vaste appentis au mur latéral droit.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Faible.</b> Aucun fait significatif n'est mentionné à ce niveau dans le rapport d'expertise.
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>• 2 habitations trifamiliales.</li> <li>• Structure jumelée.</li> <li>• Toit à 4 versants et matériaux de revêtement dans des teintes de gris.</li> <li>• Plantation de 2 arbres et cases de stationnement en cour avant.</li> <li>• 700 000 \$.</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	<b>Aucun.</b> Le propriétaire nous a confirmé qu'il n'y a aucun locataire dans le bâtiment.

## Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT l'absence de valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que les bâtiments projetés s'intègrent adéquatement dans la trame urbaine existante et reprennent les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 4040, 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.

## Avis du comité consultatif d'urbanisme

- CONSIDÉRANT l'absence de valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que les bâtiments projetés s'intègrent adéquatement dans la trame urbaine existante et reprennent 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 4040, 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, (2024) *Le 4040, Rue Mackay, Longueuil – Évaluation d'intérêt patrimonial*. BERGERON GAGNON INC. 26 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

**Merci**