

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Naomi Lane**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 28 mars 2023

Plan de présentation

2982, 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

2982, rue Mackay | Saint-Hubert

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

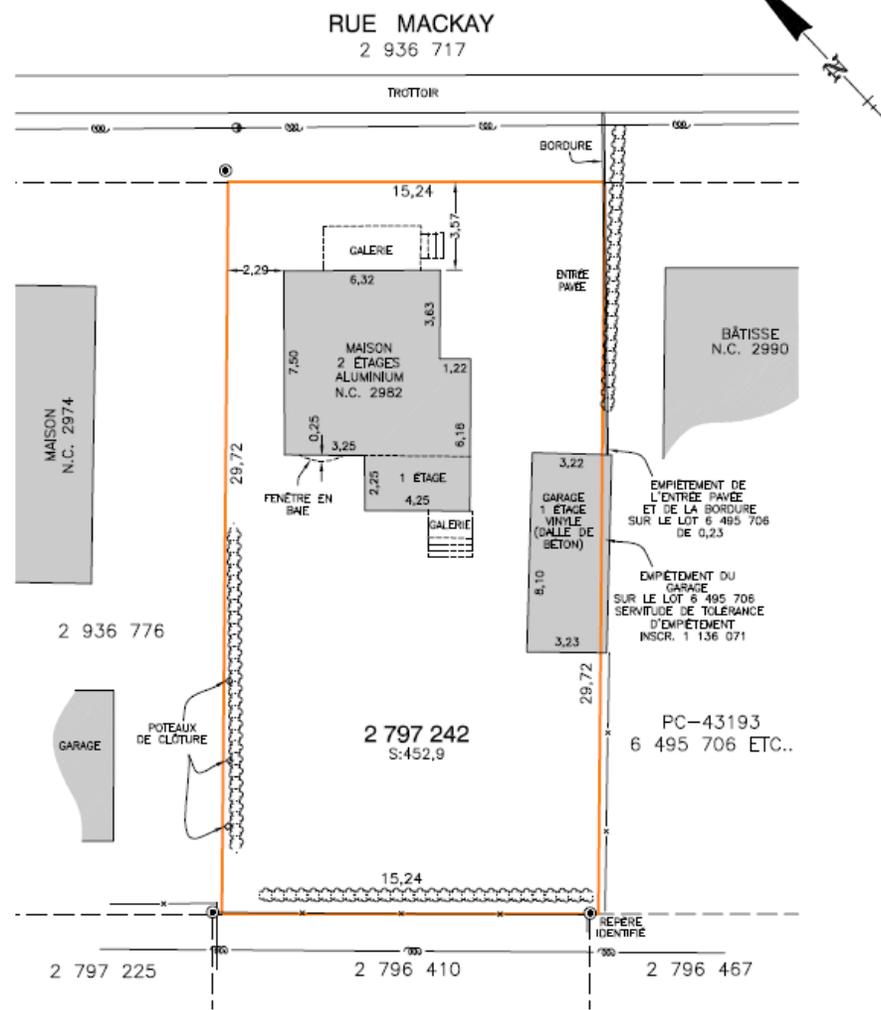
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite entre 1924 et 1929

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

- Bâtiment modeste construit entre 1924 et 1929 par la Modern Table Company of Canada Ltd. Le bâtiment possède un toit à deux versants, un plan au sol rectangulaire et un niveau et demi d'occupation.
- La compagnie a également fait construire certains bâtiments voisins dont certains ont récemment été démolis.
- L'architecture est typique des modèles de maisons construites à la fin du 19^e siècle jusqu'aux années 1950.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2009



2012



2015



2017



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Bergeron Gagnon Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Moyenne Bâtiment construit entre 1924 et 1929 par la <i>Modern Table Company of Canada Ltd.</i>
Contribution à l'histoire locale	Moyenne Témoigne du développement immobilier initié par François-Samuel Mackay, réalisé par une compagnie qui favorisera la création de Mackayville en 1947.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Le revêtement extérieur ainsi que les portes et fenêtres ne sont tous plus ceux d'origine.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyenne Architecture vernaculaire américaine. Correspond à l'un des nombreux modèles de maisons unifamiliales typiques de l'époque.
Contribution à un ensemble à préserver	Moyenne Légèrement en rupture avec le cadre bâti environnant.
Conclusion	Le bâtiment a une valeur patrimoniale faible lorsqu'on considère en plus de tout ces critères, la grande simplicité de sa composition architecturale et son époque de construction.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de David Dayem

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Mauvais état général de la structure causé par de multiples dommages qui affectent le bâtiment.
Qualité structurale du bâtiment	Structure du toit : fléchissement de certaines composantes témoignent de la faiblesse générale du toit. Structure de plancher : fait artisanalement, donc support inadéquat et planchers croches. Mur porteur : fléchissement de certains murs extérieurs qui peut être lié à un problème de structure grave.
État des principales composantes	Fondations : fissures, probablement aucun drain de fondation, infiltration d'eau au vide sanitaire. Enveloppe: très mauvaise condition générale, réparation majeure nécessaire. Portes et fenêtres: à remplacer. Toiture : ondulation et rétrécissement, réfection à faire prochainement.
Détérioration observée	Défauts et détérioration observés sur la plupart des éléments structuraux, fondations fissurées et affaiblies, revêtement endommagé ou manquant, infiltrations d'eau par la toiture.
Conclusion	Démolition recommandée.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de David Dayem

Extraits du rapport



Remarques:

- 1) Béton fissuré du mur de fondation;
- 2) Infiltration d'eau à l'intérieur du vide sanitaire;
- 3) Mauvaise qualité du béton.

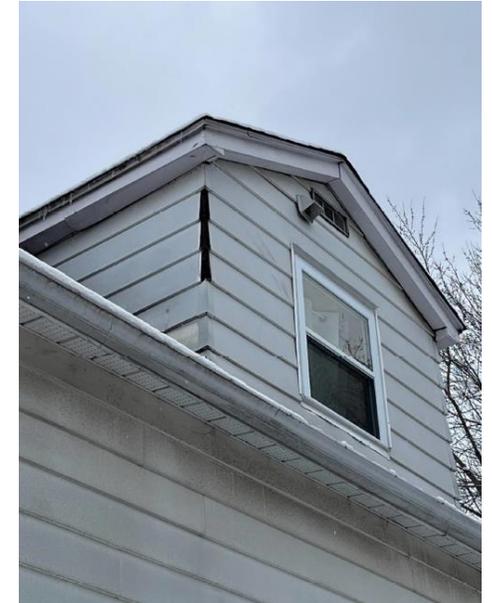


Remarques :

Présence excessive d'humidité qui fragilise les fondations avec le temps.



Exemple de structure artisanale



Revêtement extérieur endommagé



Remarques :

Structure artisanale de la charpente de bois dans le vide sanitaire et risque d'effondrement à tout moment.



Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Newbridge immobilier

Critères	Coût
Fondation (réparations et pose du drain français)	55 000\$
Structure (charpente, poutrelles de plancher, poutres, colonnes)	53 000\$
Restauration extérieure (toiture, nivellement terrain, ventilation, fenêtres, changement revêtement et isolation)	90 500\$
Restauration intérieure (escaliers, décontamination fongique)	15 500\$
Autres (électricité, plomberie, main d'œuvre menuiserie)	80 900\$
Total	294 900\$ avant taxes

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 62 700\$
Terrain : 181 200\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 375 000\$
Date de la vente: 2021-10-25

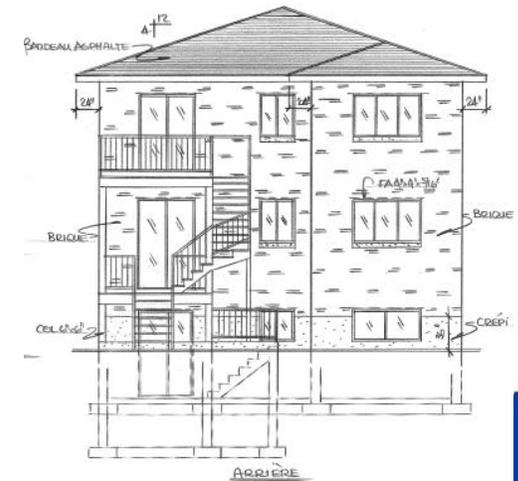
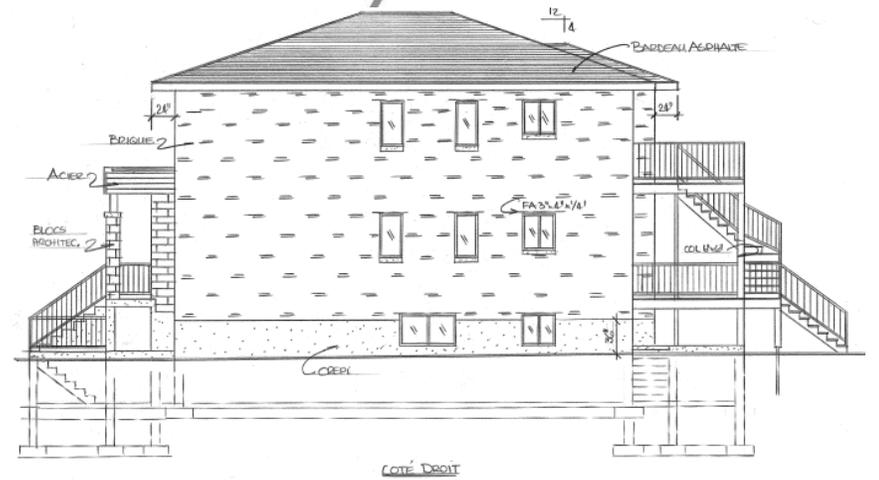
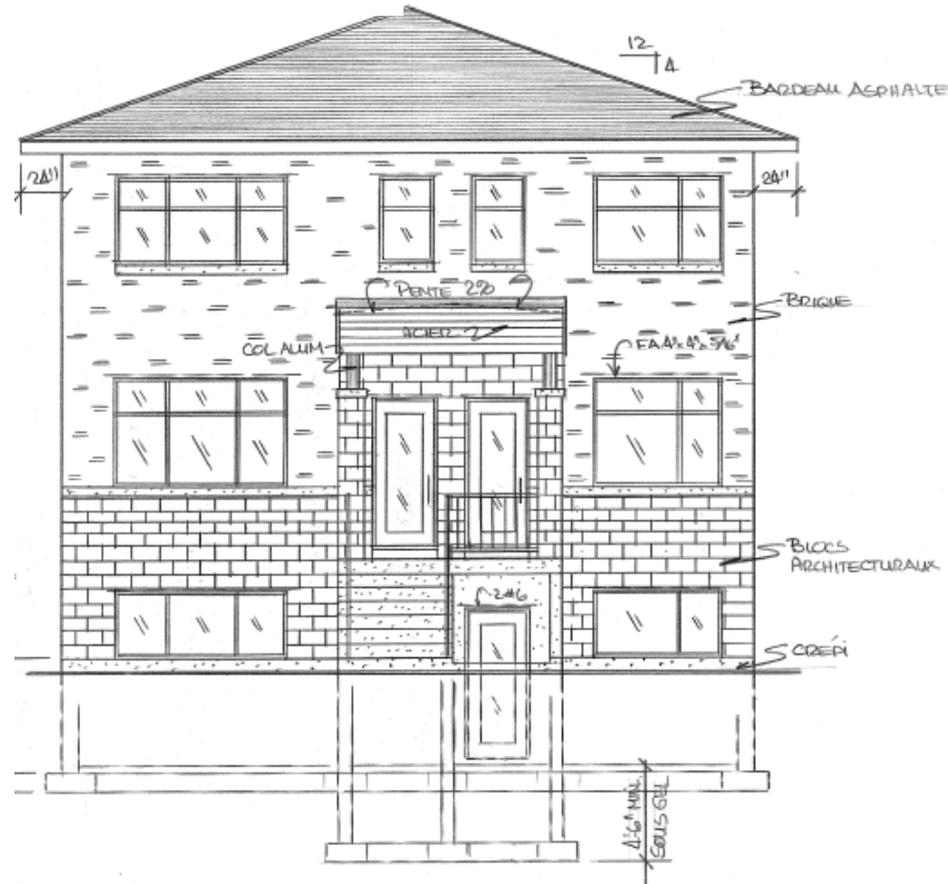
Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Newbridge immobilier

Cost Code		Fournisseur	Description	Coût
1150 - Matrec container	Général	Matrec	Conteneur à déchets 40 verges	\$4,000.00
1200 - Hydro Quebec	Général	Hydro-Quebec	Électricité temporaire	\$2,000.00
1300- Exterior envelop	7.2.1.3.	Alexandre Théodore	Enlèvement du parement métallique extérieur, isolation et pare-intempérie aux normes du jour, pose de revêtement	\$48,000.00
1470 - Electric service	7.2.5.3.	MBC Électrique	Correctifs au niveau du filage, filage et prises aux normes actuelles	\$13,000.00
2010 - Plumbing—ground	7.2.4.4.2., 7.2.4.6.2.	Plomberie Luc Ratelle	Remplacement du conduit de renvoi aux égouts en fonte, Pose de clapet anti-retour, Fixation des conduites de distribution d'eau.	\$18,400.00
2100 - Footings and foundation	7.2.1.2., 7.2.3.5.2.	Henault et Gosselin	Stabilisation des fondations existantes, pose de pieux, réparations de fondations, membrane Delta, drain français	\$55,000.00
2150 - Decontamination	7.2.7.7.	Enviro-Option	Décontamination fongique	\$6,000.00
3001 - Rona matériaux de cons	7.2.3.3.	Rona	Matériaux de construction livrés pour la charpente (contreplaqué, montants de bois, colle, clous etc...)	\$18,000.00
3140 - Trusses	7.2.3.2.	Barrette Structural	Poutrelles de plancher, poutres et colonnes, fermes de toit	\$35,000.00
3200 - Framing labor	7.2.3.3.	Construction Beauvais	Main d'oeuvre menuisier	\$43,000.00
3300 - Windows	7.2.7.3.2.	Fenergic	Remplacement des fenêtres âgées	\$12,500.00
3610 - HVAC—rough	7.2.1.3.	Entreprises Lavallières	Échangeur d'air, ventilateurs de SDB, tuyauteries	\$8,000.00
4400 - Insulation	7.2.8.2., 7.2.9.2	A plus Isolation	Urtéthane sur la solive de rive, et cellulose R-41 à l'entretoit, pare-vapeur	\$7,500.00
5800 - Staircase material	7.2.7.6.1.	Céra-bois	Escaliers et garde-corps, mains courantes	\$6,000.00
5810 - Staircase install	7.2.7.6.1.	Escaliers Rémi Bouchard	Escaliers installation	\$3,500.00
6100 - Clean-up	Général	Cassandra Hubert	Femme de ménage	\$500.00
6200 - Final grade	7.2.1.7.	Excavation Marius Morier et fils	Nivellement de terrain	\$5,000.00
6300 - Roof	7.2.2.3.2., 7.2.3.2.	Toiture G. Fortin	Réfection de toiture	\$9,500.00
Sous-Total				\$294,900.00
6960 - Taxes		Provinciale - TVQ	0.09975	\$29,416.28
6960 - Taxes		Fédérale - TPS	0.05	\$14,745.00
Total				\$339,061.28

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

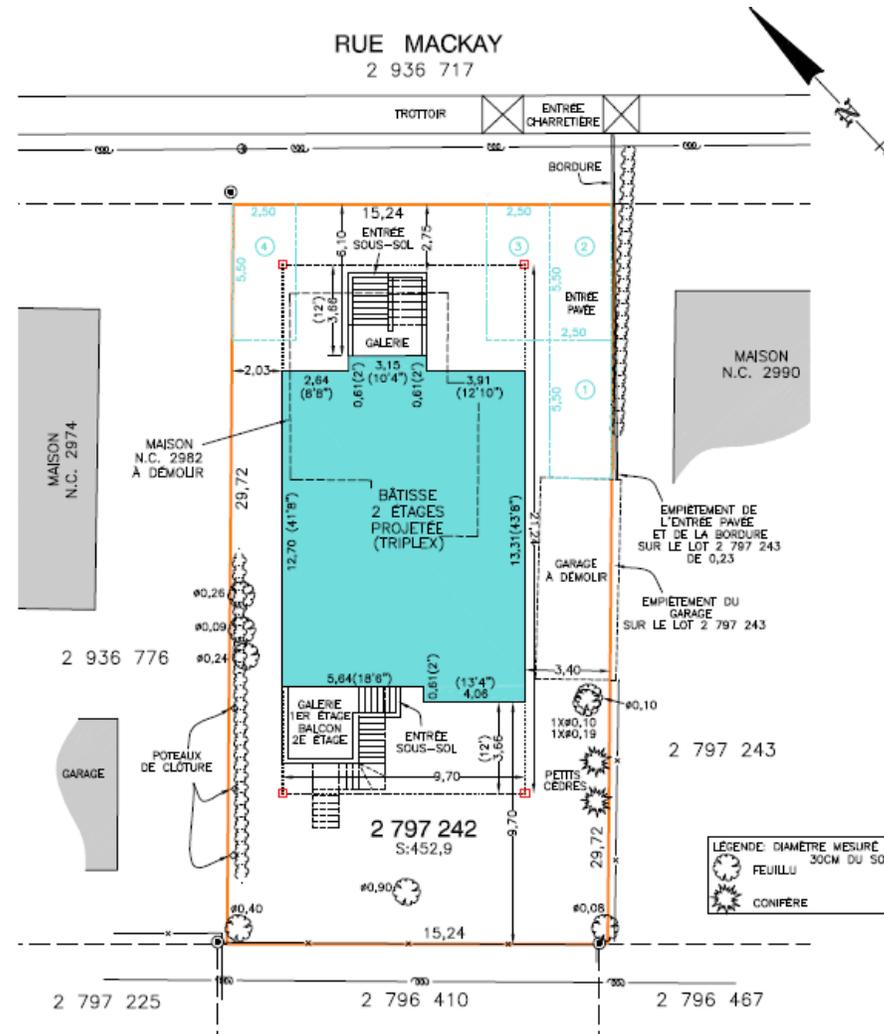
Description



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



2996, 2998, 3000



Futur 2982



2974



Terrain vague



2954, 2956, 2958

Rue Mackay



2995 et 2993



2987



2981



2969

Programme préliminaire de réutilisation du sol
En attente d'un PIIA

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Mauvais Le bâtiment présente un état faible selon le rapport d'expertise.
Valeur patrimoniale	Faible Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente une valeur patrimoniale faible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyen Le revêtement et les portes et fenêtres ne sont plus ceux d'origine. La volumétrie du bâtiment a été peu modifiée.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyen Le bâtiment est inoccupé.
Coût de restauration totale	339 061,28\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible Selon les expertises beaucoup de travaux de restauration d'une grande ampleur doivent être effectués sur le bâtiment pour le remettre aux normes d'aujourd'hui. Cependant, la pérennité de ces interventions n'est pas garantie.
Utilisation projetée du sol dégagé: <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 trifamiliale de structure isolée; - Le bâtiment proposé ne respecte pas l'alignement des constructions adjacentes; - Le bâtiment reprendra les caractéristiques architecturales de quelques nouvelles constructions environnantes, qui ne cadrent pas avec les caractéristiques architecturales traditionnelles du secteur; - Quatre cases de stationnement sont prévues; - La valeur de construction est estimée à 500 000\$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun car le bâtiment est actuellement inoccupé.

Recommandation de la DAU

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant le fait que le coût de restauration est presque le même que la valeur de la propriété indiquée au rôle d'évaluation;
- Considérant que la qualité de la structure et de l'architecture étaient de valeur moyenne dès sa construction.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 2982, 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 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° La proposition architecturale doit présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;
 - 2.2° Le niveau du rez-de-chaussée, des étages et du toit doit présenter un alignement cohérent avec celui 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 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.
- 5° Une garantie financière de 5 000 \$ est exigée comme condition de délivrance 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.

Avis du Conseil local du patrimoine

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant le fait que le coût de restauration est presque le même que la valeur de la propriété indiquée au rôle d'évaluation;
- Considérant que la qualité de la structure et de l'architecture étaient de valeur moyenne dès sa construction.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 2982, 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 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° La proposition architecturale doit présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;
 - 2.2° Le niveau du rez-de-chaussée, des étages et du toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;
 - 2.3° Le niveau du rez-de-chaussée ne peut dépasser 4 pieds;
 - 2.4° La hauteur du bâtiment devra être similaire à celles des bâtiments adjacents;
 - 2.5° Un maximum d'une case de stationnement par logement peut être aménagée;
 - 2.6° Tous les espaces qui ne sont pas occupés par du stationnement ou une voie d'accès piétonne en marge avant doivent être végétalisés;
- 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 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;
- 5° Une garantie financière de 5 000 \$ est exigée comme condition de délivrance 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.

Avis du comité consultatif d'urbanisme

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant le fait que le coût de restauration est presque le même que la valeur de la propriété indiquée au rôle d'évaluation;
- Considérant que la qualité de la structure et de l'architecture étaient de valeur moyenne dès sa construction.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 2982, 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 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° La proposition architecturale doit présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;
 - 2.2° Le niveau du rez-de-chaussée, des étages et du toit doit présenter un alignement cohérent avec celui des bâtiments environnants;
 - 2.3° Le niveau du rez-de-chaussée ne peut dépasser 4 pieds;
 - 2.4° La hauteur du bâtiment devra être similaire à celles des bâtiments adjacents;
 - 2.5° Un maximum d'une case de stationnement par logement peut être aménagée;
 - 2.6 Tous les espaces qui ne sont pas occupés par du stationnement ou une voie d'accès piétonne en marge avant doivent être végétalisés;
 - 2.7 Prévoir des modèles de bâtiments différents à ceux localisés aux 2986, 2988, 2990, rue Mackay et aux 2996, 2998, 3000, 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 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;
- 5° Une garantie financière de 5 000 \$ est exigée comme condition de délivrance 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. BERGERON, Claude (2022) *Le 2982, rue Mackay – Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon Inc., 22 pages
2. DAYEM, David (2022) *Rapport d'expertise*, 100 pages
3. TAGER, Christian (2022) *Coût de restauration d'une maison de 25' x 32' + extension*, Newbridge Immobilier, 1 page.
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci