

COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 24 septembre 2024

Plan de présentation

3167, rue Mackay | Saint-Hubert

1 Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

2 Rapports d'expertise

3 Programme de réutilisation du sol dégagé

4 Critères d'évaluation de la demande

5 Recommandations

6 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

3167, rue Mackay | Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant

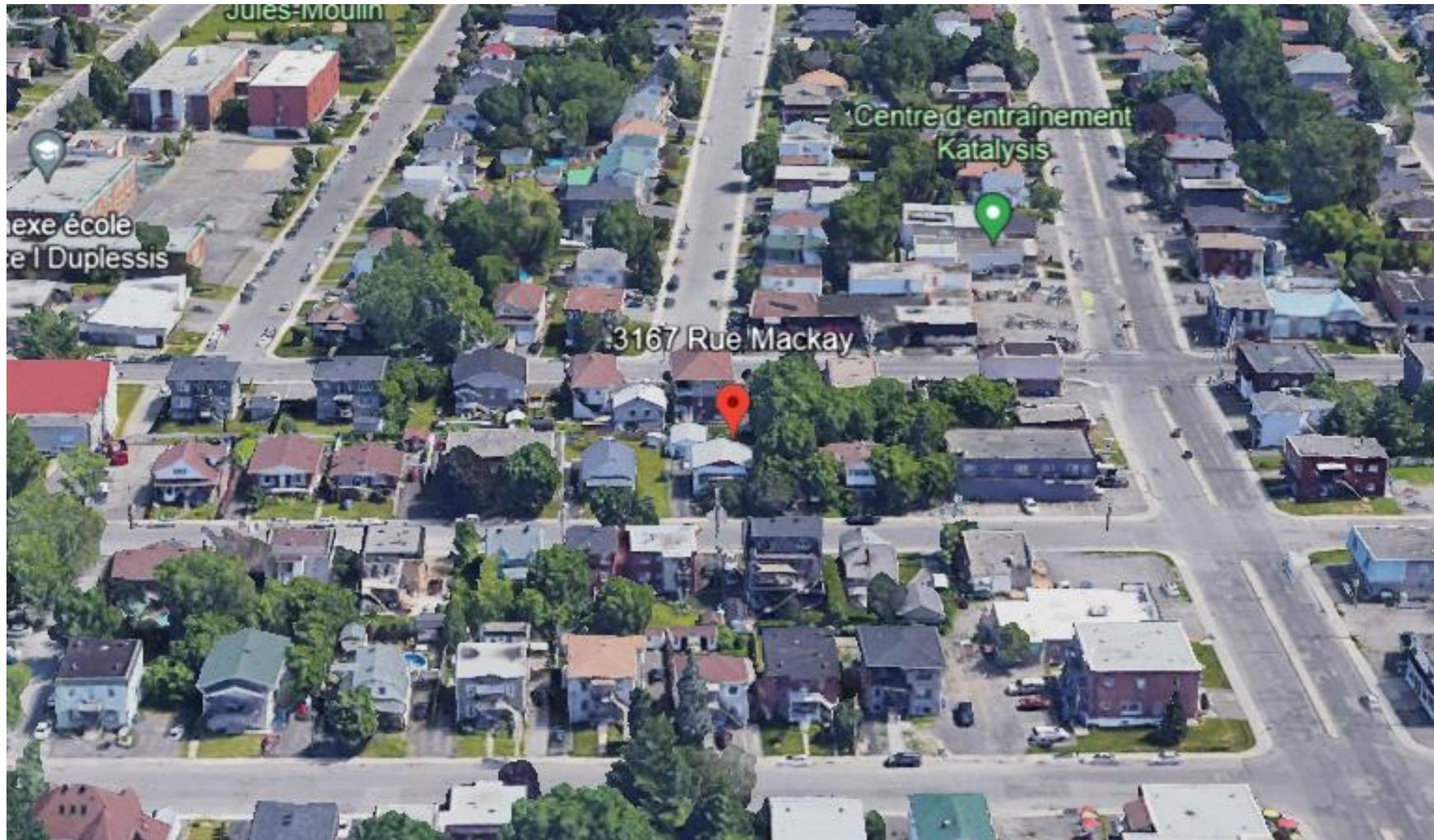


Habitation unifamiliale de structure isolée construite entre 1944 et 1959.



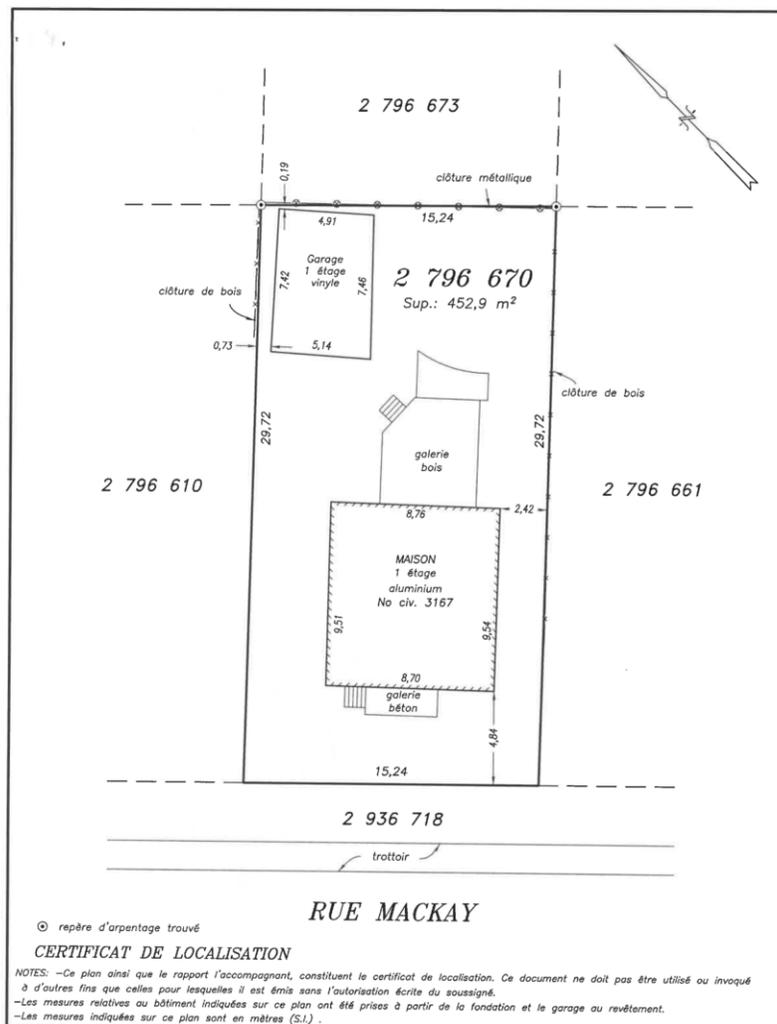
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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

- Le bâtiment a été construit entre 1944 et 1959;
- Le bâtiment a connu des modifications relatives au revêtement, aux portes et aux fenêtres;
- La construction du 3167, rue Mackay survient après la fin de la Seconde Guerre mondiale, une époque où les premiers bungalows commencent à apparaître au Québec, surtout en secteur urbain.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2014



2016



2019



2020

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	La construction du 3167, rue Mackay ne survient pas avant 1944, après l'achat des lots 234-448 et 234-449 par François Eugène Bégin.
Contribution à l'histoire locale	Ses occupants n'ont pas joué de rôle dans l'histoire locale, selon l'état des connaissances actuelles, et sa construction n'a pas eu d'effet sur l'aménagement urbain. En conséquence, la propriété ne présente pas de valeur historique.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Considérant les modifications apportées à l'extérieur de l'édifice, nous croyons qu'il offre une faible valeur d'authenticité.
Représentativité d'un courant architectural particulier	La composition du 3167, rue Mackay demeure extrêmement simple, sans aucune composante particulière d'intérêt architectural ou patrimonial. Ainsi, le bâtiment ne possède pas de valeur d'architecture.
Contribution à un ensemble à préserver	Compte tenu de la diversité des gabarits du secteur où est localisé le 3167, rue Mackay et puisque l'édifice contribue lui-même à cette hétérogénéité, il présente une faible valeur urbaine.
Conclusion	Le 3167, rue Mackay ne présente pas de valeur patrimoniale.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 99 300 \$

Terrain : 181 200 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 250 000 \$

Date de la vente: 2023-07-20

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

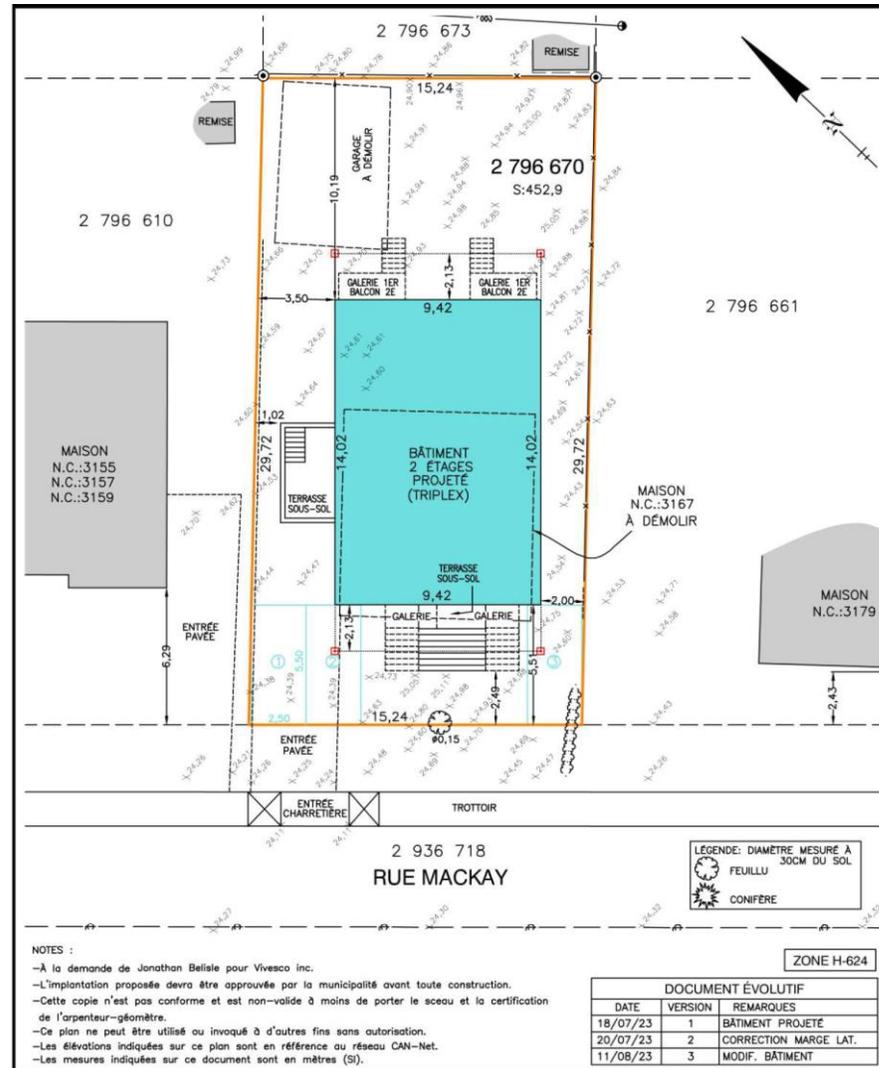


Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée.



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



3145



3155-3159



Bâtiment projeté



3179



3171-3199

Rue Mackay



3156



3160-3164

3168-3172

3180

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Aucune. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente aucune valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne. Selon le rapport d'expertise, la résidence a subi des modifications au niveau des portes, des fenêtres et du revêtement.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucun.
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;• structure isolée;• toiture à deux versants, revêtement extérieur de briques et revêtement léger;• stationnement en marge avant. Plantation d'un arbre à grand déploiement. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager;• 550 000 \$.
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 faible valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé s'intègre adéquatement au voisinage;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3167, 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 faible valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol proposé s'intègre adéquatement au voisinage;

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3167, 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. BERGERON, Claude (2023) *Le 3167 rue Mackay, Longueuil Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon inc. 19 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci