

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Martin de Launière, urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

30 août 2022

Plan de présentation

3536, rue Mackay

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

3536, rue Mackay, Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant



Unifamiliale de structure isolée construite en 1948.

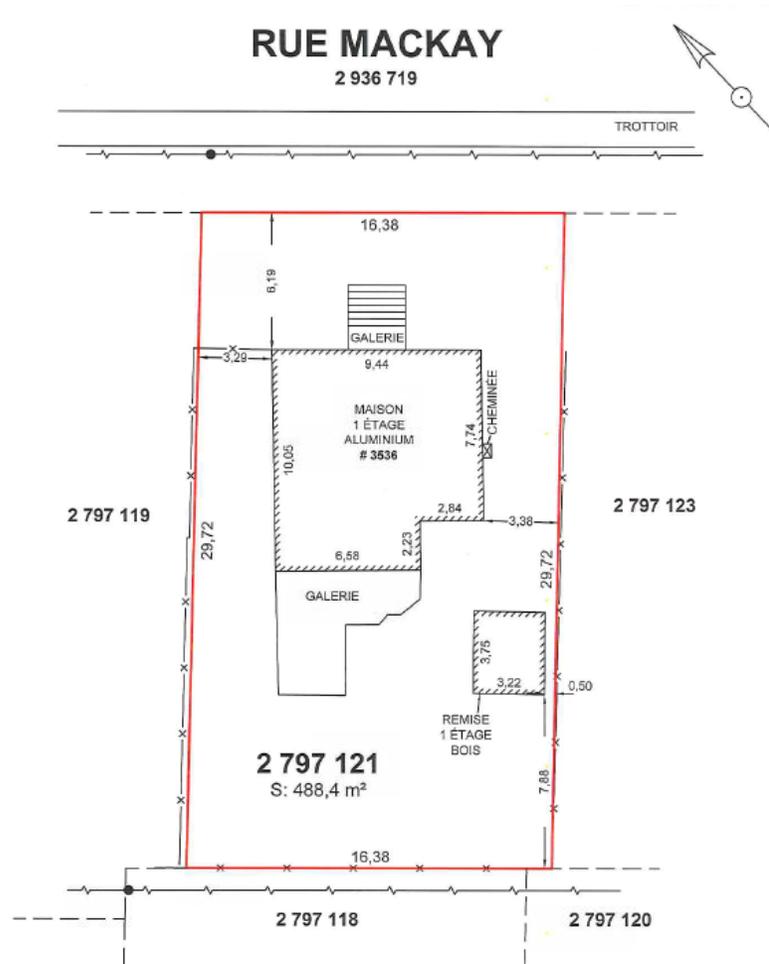
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

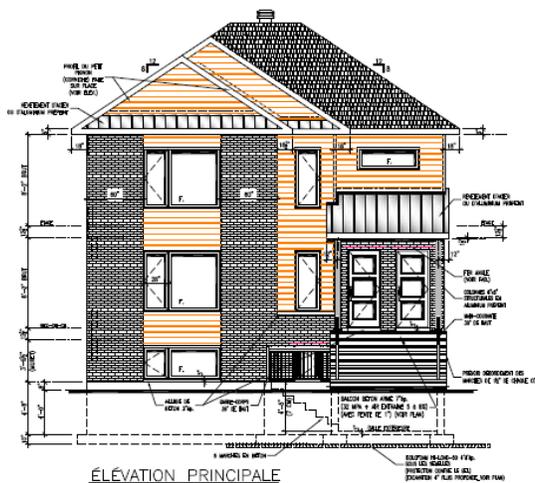
Implantation



ÉTANT DONNÉ QUE LE FONDS ÉTAIT SOUS COUVERT DE NEIGE EN DATE DU LEVÉ, DES DÉTAILS PEUVENT NE PAS APPARAÎTRE SUR LE PRÉSENT PLAN.

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

Bâtiments adjacents



Résidences de l'autre côté de la rue

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

Historique de l'immeuble



Source : Google Maps

Description

- Toiture à 4 pans avec lucarne avant;
- L'implantation du bâtiment suit l'alignement des bâtiments adjacents de part et d'autre du terrain;
- Modifications marquantes: agrandissement à l'arrière et probable agrandissement en hauteur et ajout d'une lucarne;
- La végétation est bien présente sur le terrain avec un arbre et du gazon en marge avant ainsi qu'une cour arrière gazonnée où l'on retrouve également plusieurs arbres matures.

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de BC2

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1948.
Contribution à l'histoire locale	Valeur historique faible qui repose principalement sur son ancienneté à l'échelle du quartier.
Degré d'authenticité et d'intégrité	La valeur architecturale du bâtiment est nulle en raison des nombreuses modifications au fil des ans.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le bâtiment présente des caractéristiques de production architecturales de la fin des années 1940.
Contribution à un ensemble à préserver	Le bâtiment se trouve dans un environnement très hétérogène regroupant plusieurs types de bâtiments construits à différentes époques. On observe une très grande disparité dans les gabarits, l'implantation, les formes de toit et les revêtements.
Conclusion	Le bâtiment semble avoir été passablement modifié et est en mauvais état, ce qui lui enlève toute valeur architecturale. Il ne présente pas d'intérêt patrimonial.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de GB Inspections inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le rapport d'inspection identifie d'importants travaux qui nécessitent d'être finalisés. Le rapport note des problèmes qui peuvent affecter la sécurité des occupants et l'intégrité du bâtiment.
Qualité structurale du bâtiment	Problème de structure de la toiture et des supports de plancher. Présence de fissures à la surface du gypse pouvant être un indice de mouvement de la structure du bâtiment.
État des principales composantes	Dans l'état actuel, la cheminée risque de tomber et causer d'énorme dommage à la maison voisine.
Détérioration observée	<ul style="list-style-type: none">- Un manque d'étanchéisation de l'enveloppe extérieure;- La cheminée qui penche dangereusement;- La présence de vermine;- D'importants travaux nécessitant d'être finalisé.
Conclusion	Plusieurs travaux importants à réaliser. Le rapport d'inspection conclut qu'il faudrait faire appel à différents experts sur les constats observés, et ce, afin d'évaluer l'étendue des réparations à réaliser ou des modifications à sa juste valeur.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport GB Inspections inc.

Extrait du rapport de Gabriel Boucher



CHEMINÉE DE BRIQUE QUI PENCHE DANGEREUSEMENT



Cheminée qui penche dangereusement
(vue de face)
[Façade gauche du bâtiment]



Cheminée qui penche dangereusement
(vue du bas)
[Façade gauche du bâtiment]



Fissure sur le mur sous la fenêtre
[Chambre des maîtres au rez-de-chaussée]



Fissure au coin de la fenêtre
[Salle à diner du rez-de-chaussée]

La présence de fissures à la surface du gypse peut être un indice de mouvement de la structure du bâtiment.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport GB Inspections inc.

Extrait du rapport de Gabriel Boucher



PRÉSENCE DE TACHES S'APPARENTANT À DES MOISSURES



Taches s'apparentant à des moisissures
[Salon du rez-de-chaussée]



Cernes sur la moulure
[Salle de bain du rez-de-chaussée]

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport GB Inspections inc.

Extrait du rapport de Gabriel Boucher



Cernes d'eau au plafond suspendu du sous-sol
[Salle mécanique du sous-sol]



Plancher flottant "gonflé"
[Salon du rez-de-chaussée]



ÉTANCHÉISATION DÉFICIEUSE DU CADRAGE DE FENÊTRE



Absence de moulure et de scellant au pourtour de la
fenêtre
[Façade arrière du bâtiment]



Absence de moulure et de scellant au pourtour de la
fenêtre
(vue rapprochée)
[Façade arrière du bâtiment]

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Construction Briand

Revêtement extérieur	Sous-total: 11 549,64 \$
Fondation	Sous-total: 15 282,35 \$
Structure toit	Sous-total: 16 114,32 \$
Toiture et corniches	Sous-total: 11 510,49 \$
Rez-de-chaussée	Sous-total: 33 612,37 \$
Sous-sol	Sous-total: 20 832,71 \$

Sous-total excl. frais	110 972,88 \$
Frais généraux (5 %)	5 548,64 \$
Frais d'administration (5 %)	5 548,64 \$
Profit (10 %)	11 097,29 \$
Sous-total	134 582,36 \$
TPS (5 %)	6 729,12 \$
TVQ (9,975 %)	13 424,59 \$
Total	154 736,07 \$

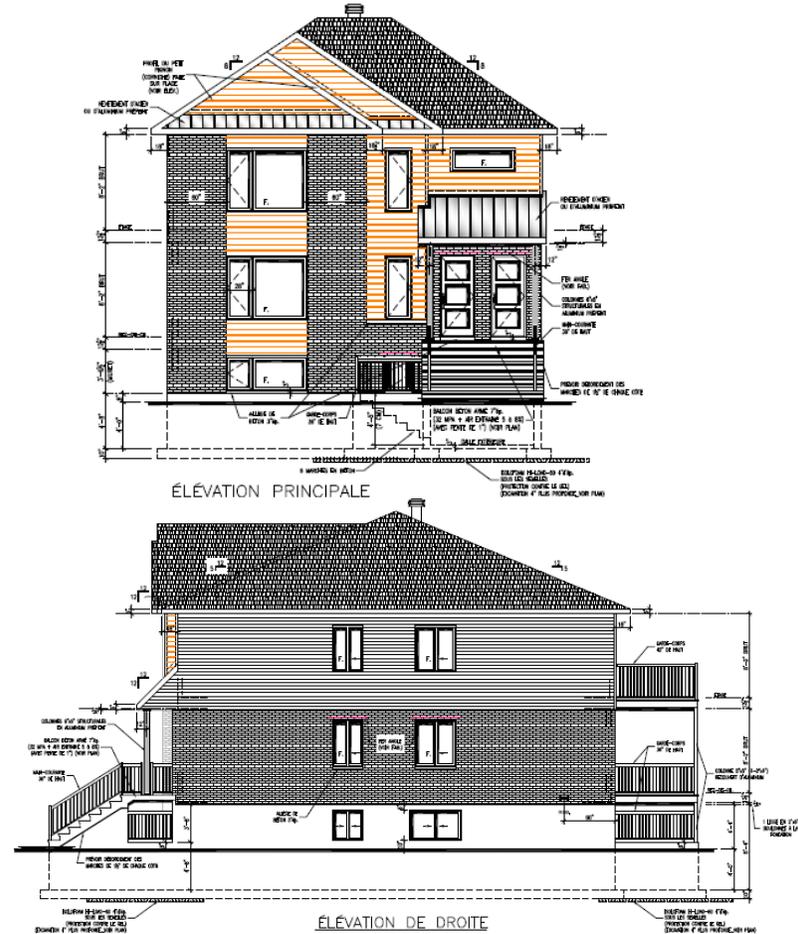
Date de vente : 2021-12-01

Prix de vente : 375 000\$

Valeur du bâtiment au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	92 600 \$
Valeur du terrain au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	195 400 \$

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

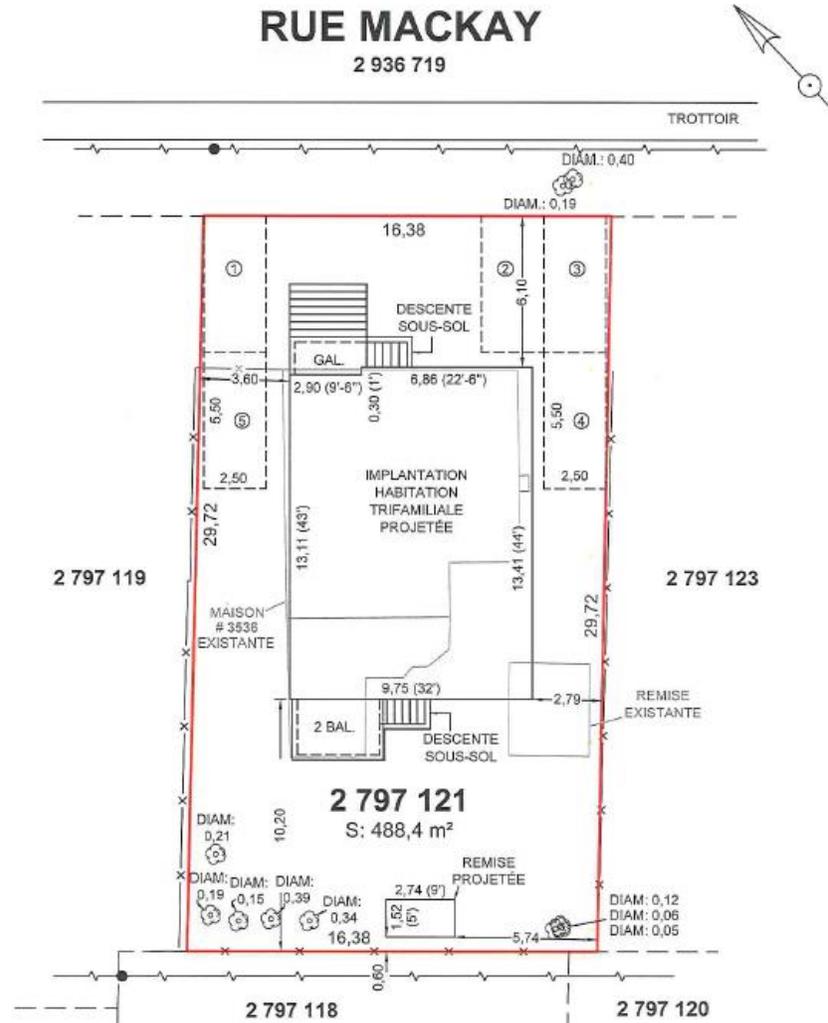


Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale.

Coût des travaux de construction : 957 563,97 \$

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Critères d'évaluation - Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Critères	Justification
État du bâtiment	Moyen. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente plusieurs détériorations avancées et nécessite plusieurs travaux correctifs.
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne possède pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment semble avoir été passablement modifié et est en mauvais état, ce qui lui enlève toute valeur architecturale. On retrouve un agrandissement à l'arrière et l'ajout d'une lucarne qui ont été réalisés il y a plusieurs années.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyenne. Le bâtiment est vacant, présente un manque d'entretien et des signes de détérioration.
Coût de restauration totale	154 736,07 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Possible, mais à coût élevé considérant la valeur de l'évaluation du bâtiment et la faible valeur patrimoniale du bâtiment.
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; - Les marges s'alignent avec les bâtiments du secteur. Les marges latérales proposées sont au-dessus des marges minimales prescrites; - Architecture s'harmonisant avec les bâtiments du secteur. Volume, toiture, hauteur, matériaux similaires à des constructions présentes dans le secteur; - Plusieurs arbres conservés en marge arrière. Les stationnements seront aménagés en cour avant. La cour arrière sera végétalisée. Plantation d'arbres à grand déploiement sur le terrain; - L'estimation des coûts de construction est d'un montant approximatif de 957 563,97 \$ (incluant les taxes et l'achat du terrain).
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le requérant est le propriétaire de l'immeuble.

Recommandation de la DAU

Avis

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur du bâtiment indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur tel que des habitations trifamiliales et multifamiliales;
- Considérant que la grille des usages, des normes et des dimensions de terrain de la zone H-675 autorise l'habitation unifamiliale, bifamiliale, trifamiliale et multifamiliale jusqu'à un maximum de 16 logements;
- Considérant que le terrain se situe à proximité du boulevard Taschereau et de la Grande Allée, une densification est souhaitable.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3536, 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 suivants l'adoption de la résolution du comité.
- 2° Que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :
 - 2.1° Le programme devra prévoir la construction d'une habitation trifamiliale de structure isolée;
 - 2.2° La proposition architecturale devra présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;
 - 2.3° La volumétrie, telles la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, devra s'harmoniser à celle des bâtiments environnants.
- 3° 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.
- 4° Qu'une garantie financière au montant de 5 000 \$ soit fournie préalablement à l'émission 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.

Recommandation de la DAU

Avis

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur du bâtiment indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur tel que des habitations trifamiliales et multifamiliales;
- Considérant que la grille des usages, des normes et des dimensions de terrain de la zone H-675 autorise l'habitation unifamiliale, bifamiliale, trifamiliale et multifamiliale jusqu'à un maximum de 16 logements;
- Considérant que le terrain se situe à proximité du boulevard Taschereau et de la Grande Allée, une densification est souhaitable.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3536, 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 suivants l'adoption de la résolution du comité.
- 2° Que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :
 - 2.1° Le programme devra prévoir la construction d'une habitation trifamiliale de structure isolée;
 - 2.2° La proposition architecturale devra présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;
 - 2.3° La volumétrie, telles la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, devra s'harmoniser à celle des bâtiments environnants.
- 3° 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.
- 4° Qu'une garantie financière au montant de 5 000 \$ soit fournie préalablement à l'émission 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

Avis

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur du bâtiment indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur tel que des habitations trifamiliales et multifamiliales;
- Considérant que la grille des usages, des normes et des dimensions de terrain de la zone H-675 autorise l'habitation unifamiliale, bifamiliale, trifamiliale et multifamiliale jusqu'à un maximum de 16 logements;
- Considérant que le terrain se situe à proximité du boulevard Taschereau et de la Grande Allée, une densification est souhaitable.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3536, 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 suivants l'adoption de la résolution du comité.
- 2° Que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :
 - 2.1° Le programme devra prévoir la construction d'une habitation trifamiliale de structure isolée;
 - 2.2° La proposition architecturale devra présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;
 - 2.3° La volumétrie, telles la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, devra s'harmoniser à celle des bâtiments environnants.
- 3° 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.
- 4° Qu'une garantie financière au montant de 5 000 \$ soit fournie préalablement à l'émission 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. GOUTORBE, Bertrand. (2022) *Analyse patrimoniale, BC2*, 35 pages
2. BOUCHER, Gabriel. (2022) *Rapport d'inspection*, GB Inspections inc., 48 pages
3. HUOT, Martin. (2022) *Estimation*, MH Expertise., 10 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci