

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Maxime Lanthier**

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

30 août 2022

# Plan de présentation

4000, 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

4000, rue Mackay | Saint-Hubert

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

## Description du bâtiment existant

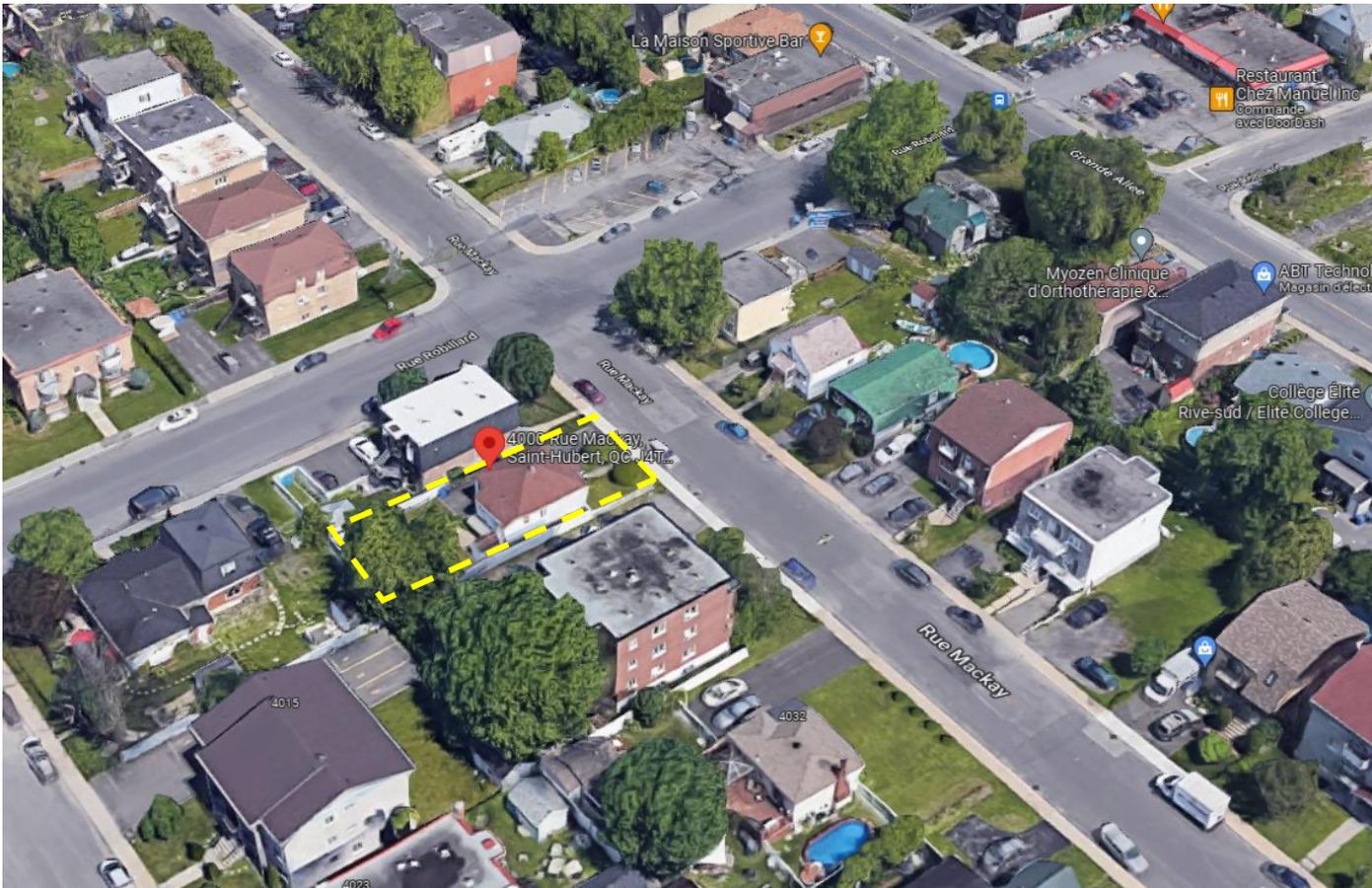


Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1952.



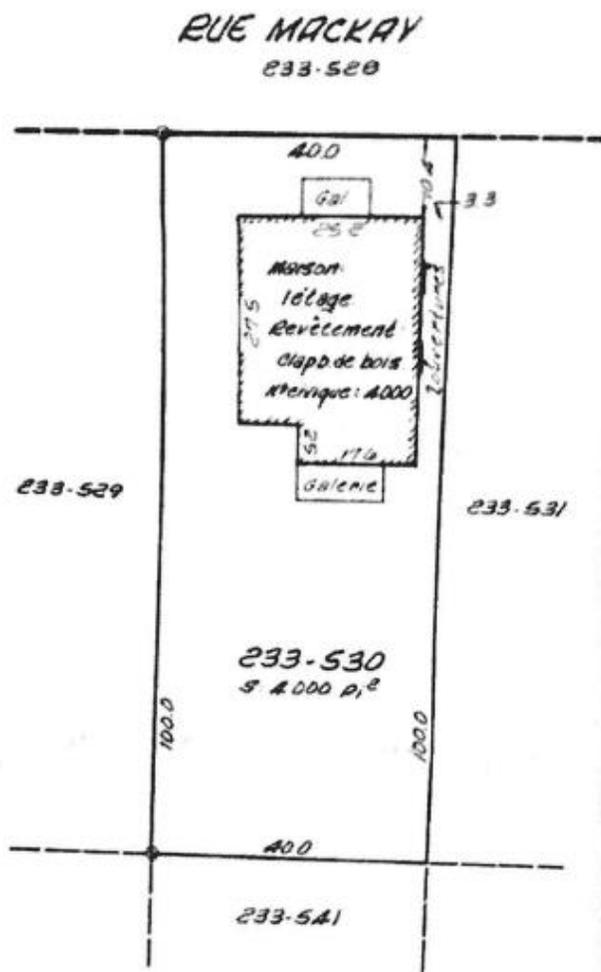
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## 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



**FOUR ROOMS AND BATH**

**Honor Due**

*The Kismet*  
No. P17002 "Already Cut" and Fitted  
**\$1,097.00**

**I**N THE KISMET bungalow we offer a good home at a low price with an absolute guarantee as to the "Honor Bill" quality of the materials we furnish. This four-room bungalow is suitable for almost any location. In many sections a four or five-room cottage and lot will sell for \$4,000.00 to \$5,000.00. Notwithstanding the low price which we ask for all of the material required in the construction of this bungalow, there is no sacrifice of quality and there will be no shortage of material. As this house can be built on a lot 25 feet wide, it is suitable for town or country. For a farm house, for a small family, it represents a splendid investment. It is gracefully proportioned and when nicely painted will look well anywhere.

**The Living and Dining Room.** From the study porch, 14 feet by 8 feet, a glass door opens into the modern combination living and dining room. Size of this room, 10 feet 8 inches by 13 feet 8 inches. The front part is used for living quarters and the part near the kitchen door is used for dining.

**The Kitchen** is 8 feet 8 inches by 7 feet 2 inches. It has two fire stoves, range table and chair seat with built-in shelves. A double window provides light and ventilation. Immediately outside the kitchen door is the rear entry, a space for the ice box. Here stairs lead to grade level and basement.

**The Bedrooms.** The front bedroom opens from living and dining room. The rear bedroom and bathroom are entered from an open hall, built off the dining and living rooms. Each bedroom has a window seat, and is lighted and aired by a window.

**The Bathroom.** Room for furnace, laundry and storage.

**Height of Ceilings.** 8 feet, 6 feet from floor to ceiling. Basement, 7 feet from floor to grade.

**What Our Price Includes**  
At the price quoted we will furnish all the material to build this four-room bungalow, consisting of:

Lumber, Lath,  
Roofing, Best Grade Clear Red Cedar Siding,  
Siding, Clear Cypress or Clear Red Cedar, Best,  
Framing Lumber, No. 1 Quality Bricks, Lay Flat or Pacific Coast Bricks,  
Flooring, Clear Douglas Fir or Pacific Coast Hemlock,  
Porch Flooring, Clear Edge Grain Fir,  
Porch Ceiling, Clear Douglas Fir or Pacific Coast Hemlock,  
Finishing Lumber,  
High Grade Millwork (see page 110 and 111),  
Interior Doors, Five-Cross Panel Design of Douglas Fir,  
Trim, Beautiful Grain Douglas Fir or Yellow Pine,  
Windows, California Clear White Finest Mastic Case,  
Lower Trim and Down Spout,  
60-Lb. Building Paper, Sash Weights, Bradford Design Hardware (see page 112),  
Paint for Three Coats Outside Trim and Siding,  
Shells and Varnish for Interior Trim and Doors.  
Complete Plans and Specifications.  
We guarantee enough material to build the house. First class and better workmanship guaranteed. See description of "Honor Bill" Houses on page 11 and 12.

For prices of Plumbing, Heating, Wiring, Electric Fixtures and Stairs see pages 130 and 131.

Can be built on a lot 25 feet wide

**11,000 PLAN**

**OPTIONS**  
Steel Porch and Down Spout, \$125.00 extra. See page 100.  
Special Special Heating, constructed of pipe, instead of wood stoves, \$250.00 extra.  
New Door and Windows, \$100.00 extra.  
New Doors and Windows, constructed with \$25.00 extra.

**INTERIOR VIEW, HOME OF A CUSTOMER**

**For Our Easy Payment Plan See Page 144**

## Description (tirée de l'étude patrimoniale par Cindy Morin)

- Bâtiment construit en 1952 dans l'ancienne ville de Mackayville;
- Exemple d'habitation modeste qui se construit en masse après la Deuxième Guerre mondiale;
- À l'époque de nombreux secteurs résidentiels se développent et instaurent le mode de vie de la banlieue;
- Les catalogues Sears proposent des modèles de maisons de base se déclinant en multiples variantes s'adaptant aux moyens et goûts des acheteurs. Les pièces sont standardisées et préfabriquées afin de faciliter et d'accélérer la construction.

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Cindy Morin, consultante en patrimoine

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1952.
Contribution à l'histoire locale	Le bâtiment témoigne de la spéculation du secteur à l'époque résultant en un passage de nombreuses terres cultivées à de petits terrains de banlieue et du développement de l'ancienne ville de Mackayville.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Véranda d'origine remplacée par un perron couvert, toiture et revêtement extérieur changés, fondations refaites, portes et fenêtres changées. Intégrité du bâtiment conservée, mais perte du niveau d'authenticité à la suite de ces modifications.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Maison modeste typique d'après la Deuxième Guerre mondiale permettant à la classe ouvrière d'accéder à la propriété.
Contribution à un ensemble à préserver	Tronçon de rue hétérogène et en constante mutation, mais plusieurs bâtiments témoignant du caractère villageois de la première moitié du XX <sup>e</sup> siècle. Difficile de statuer sur la valeur de cet ensemble.
Conclusion	Bâtiment témoignant de l'histoire du secteur développé dans la première moitié du XX <sup>e</sup> siècle, malgré qu'il s'agisse d'un bâtiment modeste.

# Rapports d'expertise

## État du bâtiment selon le rapport d'inspection d'Inspection PLD

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment présente des détériorations majeures sur la plupart de ces principales composantes.
Qualité structurale du bâtiment	Structure endommagée par le feu au sous-sol et traces de moisissures, structure du toit non conforme aux exigences actuelles et chevron fissuré. Pente anormale de plusieurs planchers pouvant indiquer un problème structural.
État des principales composantes	<ul style="list-style-type: none"><li>• Toiture à remplacer;</li><li>• Nombreux travaux à faire sur le terrain;</li><li>• Portes et fenêtres à changer;</li><li>• Plusieurs réparations à faire au niveau du revêtement extérieur;</li><li>• Les fondations montrent des problématiques d'humidité à faire vérifier par un expert;</li><li>• Électricité et plomberie à refaire (équipements vandalisés);</li><li>• Isolation inadéquate au sous-sol et dans le sous-toit;</li><li>• Murs intérieurs saccagés et traces d'humidité et moisissures à certains endroits.</li></ul>
Détérioration observée	Signes de problèmes de moisissures, amiante possiblement présent, plusieurs composantes saccagées ou en fin de vie utile (voir extraits du rapport).
Conclusion	Les problématiques décelées sont majeures et nécessiteront des coûts très importants pour restaurer adéquatement le bâtiment.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'inspection d'Inspection PLD

## Extraits du rapport : exemples de déficiences extérieures



Les bardeaux de la toiture ont dépassé leur fin de vie utile.



Plusieurs fenêtres sont d'origines et ont dépassé leur durée de vie utile. Pourriture observée sur les cadrages.



Quelques fissures observées sur les fondations et problème d'efflorescence du côté intérieur.



Terrain en piteux état : asphalté à refaire, trottoirs endommagés, gazon à refaire, pente négative du terrain à corriger, etc.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'inspection Inspection PLD

## Extraits du rapport : exemples de déficiences intérieures



Traces de moisissures observées sur plusieurs murs.



Traces de feu à quelques endroits sur la structure du sous-sol.



État général à l'intérieur du bâtiment : L'espace a été saccagé, plusieurs parties des systèmes électriques et de plomberie arrachés.

# Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Construction Sogescon Inc.

Critères	Coût
Démolition (structure endommagée, ferme de toit, intérieur)	14 200 \$
Structure (isolation, menuiserie, matériaux, nouvelle ferme de toit)	25 500 \$
Restauration extérieure (toiture, portes et fenêtres, escalier extérieur et rampe)	18 500 \$
Restauration intérieure (ventilation, gypse, plâtre, peinture, plancher, céramique, ébénisterie)	48 700 \$
Équipements et autres (électricité, plomberie, matériaux de construction)	59 500 \$
Total	166 400\$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 76 700 \$  
Terrain : 147 000\$

Prix de vente

Prix de vente : 315 000\$  
Date de vente : 2021-11-05

# Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Construction Sogescon Inc.

Description travaux	Montant
Démolition ferme de toit	\$5,500.00
Démolition intérieure	\$4,200.00
Nouvelle ferme de toit	\$12,700.00
Travaux structure intérieure	\$15,000.00
Plomberie	\$13,500.00
Électricité	\$11,000.00
Ventilation	\$9,800.00
Isolation du toit	\$2,300.00
Toiture	\$3,500.00
Nouvelle porte et fenêtres	\$9,800.00
Gypse	\$4,000.00
Plâtre	\$6,500.00
Peinture main d'œuvre	\$9,200.00
Plancher de bois main d'œuvre	\$3,000.00
Céramique main d'œuvre	\$4,200.00
Ébénisterie	\$12,000.00
Maçonnerie main d'œuvre *	\$4,300.00
Matériaux de construction*	\$35,000.00
Escalier extérieure et rampe	\$900.00
Total (avant taxes)	\$166,400.00

## Précisions sur les coûts de travaux de structure intérieure

Démolition : \$4,500.00

Travaux inclus : Location de conteneur, Location et installation de 10 poteaux de soutien chez Lou Tec, désinstallation lorsque travaux de menuiserie terminés, démolition de la structure endommagée par l'eau et le feu. Contreventement des murs extérieurs du RDC. Nettoyage après travaux.

Menuiserie : \$5,120.00

Main d'œuvre pour 2 menuisiers 4 jours de travail prévu

Isolation : \$2,000

Ré-isolation des poutres de rive à l'uréthane

Matériaux : \$3,380.00

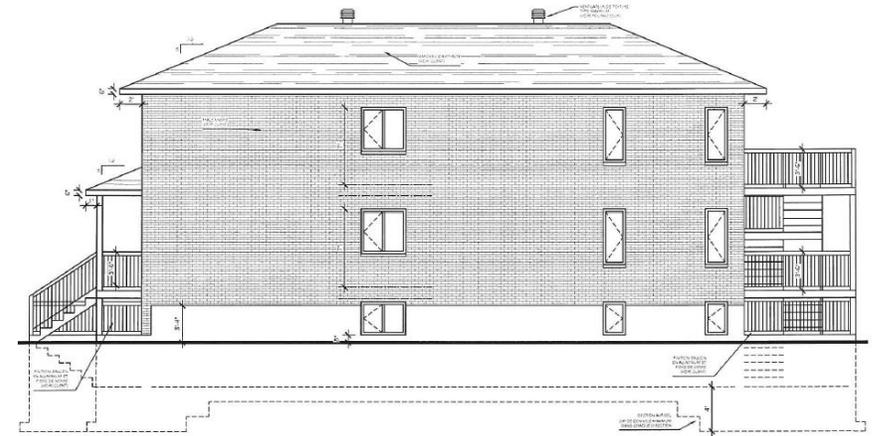
Achat de 10 poutrelles ajourées, Contreplaqués 3/8", Contreplaqués 5/8" pour refaire le plancher, 2X6X12', 2X4X10' pour refaire les cloisons du sous sol

Total estimé : \$15,000 plus taxes

Le coût de la main d'œuvre pour la maçonnerie est en lien avec le remplacement sur la façade avant du bâtiment du revêtement léger par un revêtement de maçonnerie

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

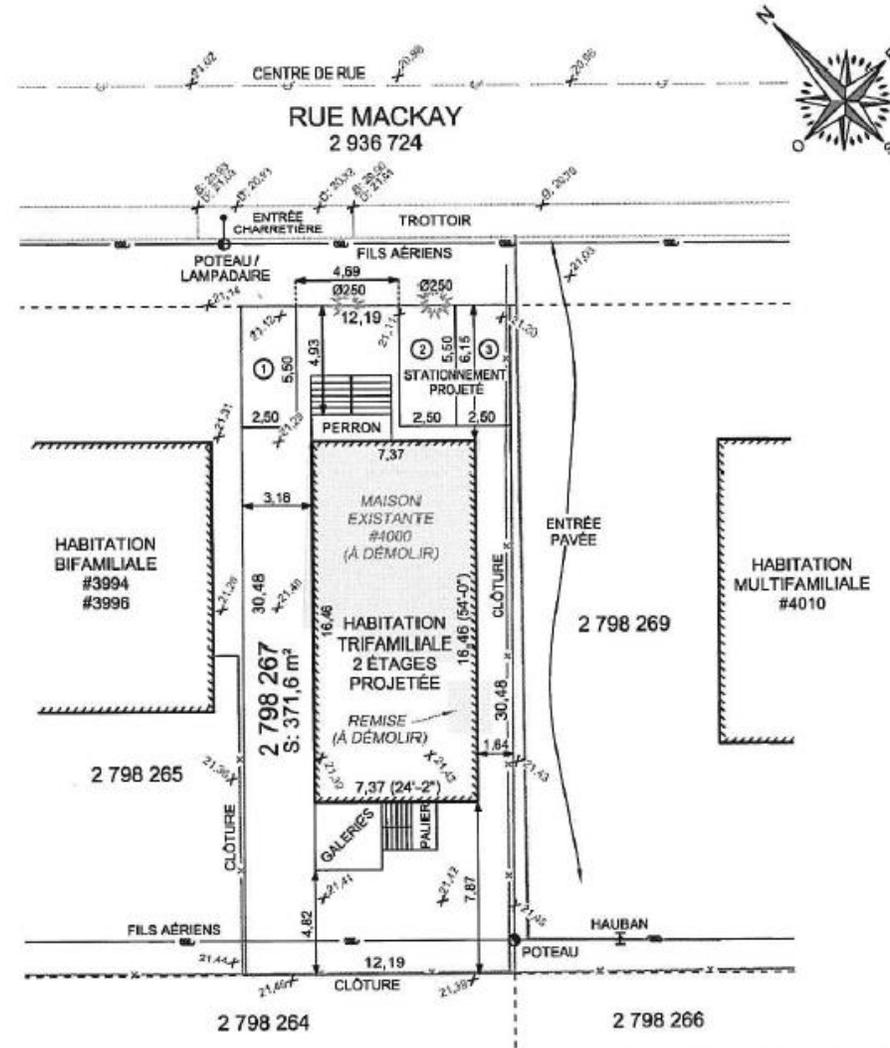
## Description



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



4032



4010



Futur 4000



3992, 3994 et 3996

Rue Mackay



4021, 4023, 4025 et 4029    4009, 4011 et 4013



4005 et 4007



3997 et 3999



3989 et 3991

# Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Mauvais Plusieurs détériorations ont été observées dans le bâtiment selon le rapport d'expertise.
Valeur patrimoniale	Faible Selon le rapport d'expertise, le bâtiment a une faible valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible Selon le rapport d'expertise, le bâtiment n'a pas évolué grandement depuis sa construction initiale.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible
Coût de restauration totale	166 400\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Moyen Plusieurs défaillances ont été observées sur le bâtiment, les travaux de restauration pour remettre ce bâtiment en état sont importants.
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 reprenant des caractéristiques traditionnelles du secteur;</li> <li>• Trois cases de stationnement aménagées en marge avant, possibilité que le stationnement soit en pavé alvéolé;</li> <li>• Valeur estimée de 380 000 \$.</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	N/A

# 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 de l'immeuble indiqué au rôle;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur tel que des habitations bifamiliales, trifamiliales et multifamiliales.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 4000, 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 bâtiment doit être une habitation bifamiliale de structure isolée;
  - 2.2° La marge avant doit être majoritairement végétalisée;
  - 2.3° 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.
- 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 de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur tel que des habitations bifamiliales, trifamiliales et multifamiliales.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 4000, 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° 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.
- 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. BUI, Patrick. (2022) *Rapport d'expertise des travaux requis pour restaurer le bâtiment avec estimation détaillée*, Construction Sogescon Inc., 7 pages
2. LEDUC, Philip. (2022) *Rapport d'inspection*, Inspection PLD, 79 pages
3. MORIN, Cindy. (2022) *Étude patrimoniale*, 22 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**