

COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 24 février 2026

Plan de présentation

1593, rue Nielsen

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(s)

7 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

1593, rue Nielsen

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

Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1956.

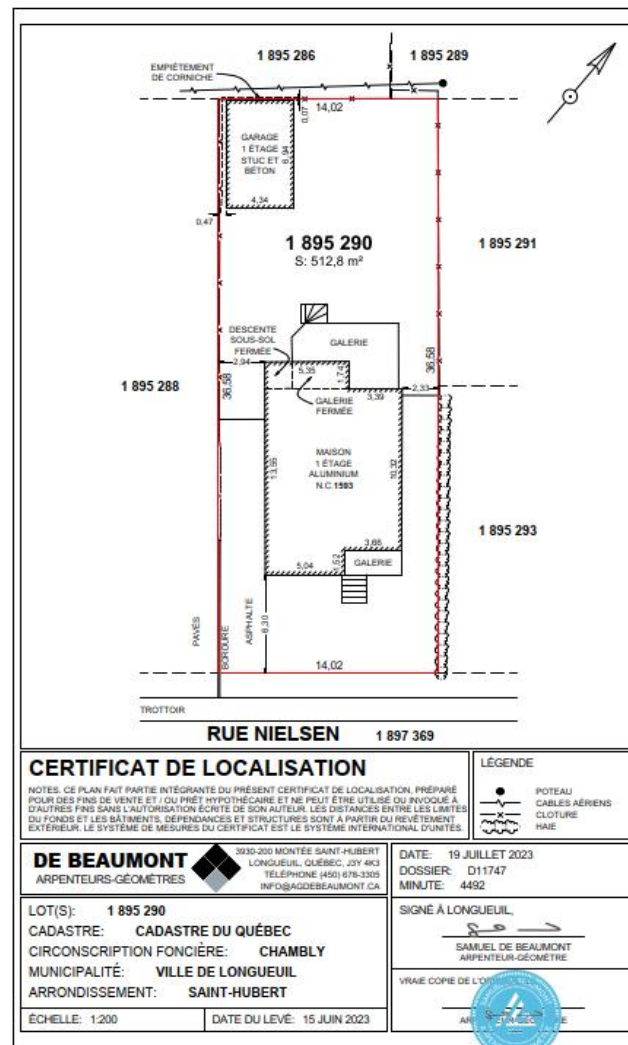
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 d'Hélène Léveillé

Description

- Le 1593, rue Nielsen est une maison unifamiliale construite dans en 1956.
- L'architecture du bâtiment fait référence aux « Patterns Books » américains promus depuis 1875 et à ceux de la Société Canadienne d'hypothèques et de logement promus depuis 1940.
- L'édifice est une construction modeste et ornementée représentant le volume d'un étage du traditionnel bungalow d'après-guerre avec un corps principal rectangulaire, ainsi que des agrandissements en marge arrière pour créer un vestibule et un accès au sous-sol.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2014



2020



2025

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillé

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un évènement particulier.
Contribution à l'histoire locale	Faible L'immeuble été construit après la Deuxième Guerre mondiale ce qui correspond à une période de construction massive afin de contrer la crise du manque de logement de l'époque dû au retour des vétérans, à l'exode rural et à l'exode de Montréal. Saint-Hubert offrait la possibilité de devenir propriétaire et de profiter de transport en commun efficace.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Le bâtiment construit sur une fondation de béton coulé a été agrandie en façade arrière. Le revêtement, les ouvertures et les fenêtres ont été remplacés. L'authenticité et l'intégrité du bâtiment ont été compromis par les modifications apportées et le manque d'entretien.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen faible Cet immeuble fait référence aux exemples architecturaux des archétypes de la SCHL modèle modeste de base. Ce genre de bâtiment existe partout au Québec en meilleur état parce que l'entretien y a été continu.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le 1593, rue Nielsen est une résidence sans histoire pour son environnement. Elle ne fait pas partie d'un ensemble à préserver de façon particulière puisque ce modèle a été reproduit à plusieurs exemplaires. L'environnement de cette maison présente tous les types de volume, de structure de bâtiment. Le manque d'entretien rend vulnérable cette propriété et porte préjudice à ses voisins.
Conclusion	Le 1593, rue Nielsen, Saint-Hubert n'est pas un bâtiment significatif, il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière et est désuet tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Cette construction représente la première maison construite avec les moyens du bord. La construction de remplacement sera supérieure au bâti en place par sa conception originale démontrant la maîtrise du savoir-faire, sa densité qui offre des logements supplémentaires et rentabilise les infrastructures en place.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 113 000\$

Terrain : 253 200 \$

Prix de vente de la propriété

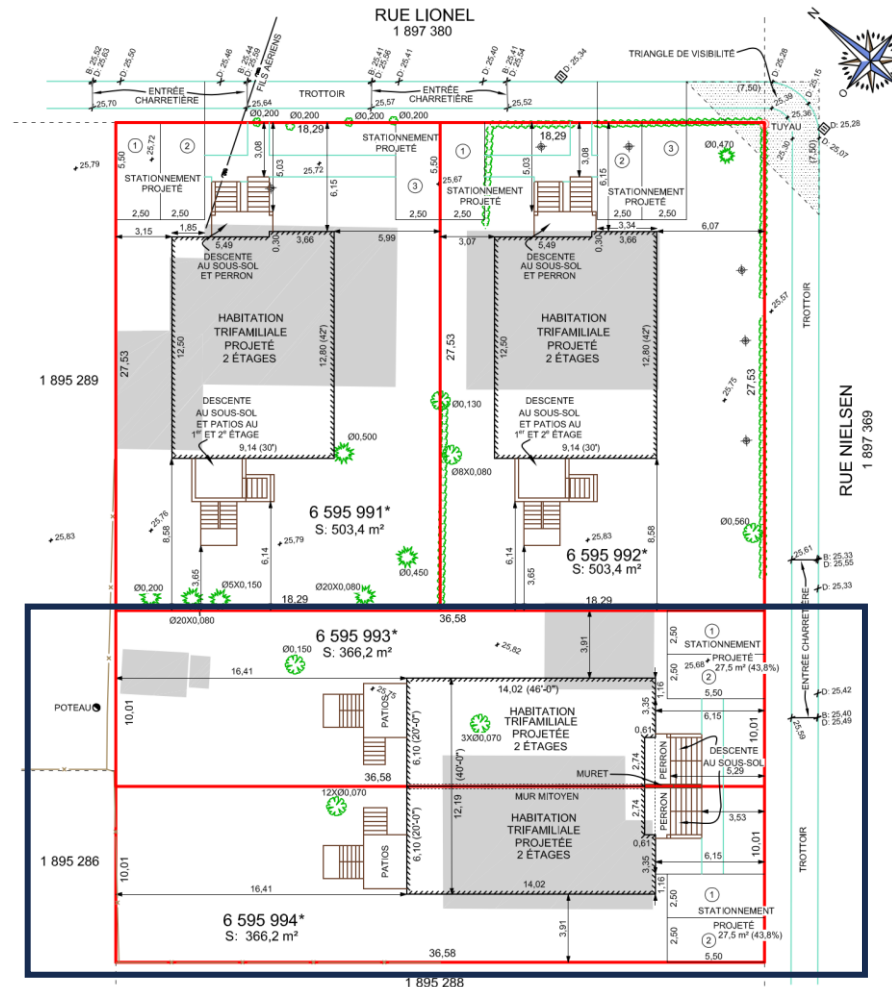
Prix: 380 000 \$

Date de la vente: 10 août 2023



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1613, 1615, 1617, 1619, 1621, 1623



1597, 1599, 1605, 1607



Bâtiment projeté



Futur 3504, rue Lionel



Futur 3508, rue Lionel

Rue Nielsen



1614, 1616, 1618, 1620, 1622



1606, 1608, 1610, 1612



1592



1578

Rue Lionel

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Valeur patrimoniale très faible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. L'authenticité et l'intégrité du bâtiment ont été compromis par les modifications apportées et le manque d'entretien.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyenne. Bâtiment vacant et placardé.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Habitation trifamiliale. • Structure jumelée. • Bâtiment de 2 étages composé de maçonnerie et de revêtement léger. • 1 arbre devra être planté sur le terrain. • 500 000\$ par bâtiment.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Bâtiment vacant.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir faible;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1593, rue Nielsen, 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° 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 valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir faible;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend 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 1593, rue Nielsen, 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 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. LÉVEILLÉE, H. (2024). *Analyse de la valeur patrimoniale 1593, rue Nielsen*, 49 pages.
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci