

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marie-Ève Thibert, architecte**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 19 novembre 2024

Plan de présentation

1468 rue Nielsen | 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 Recommandations

7 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

1468 rue Nielsen | Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1951.

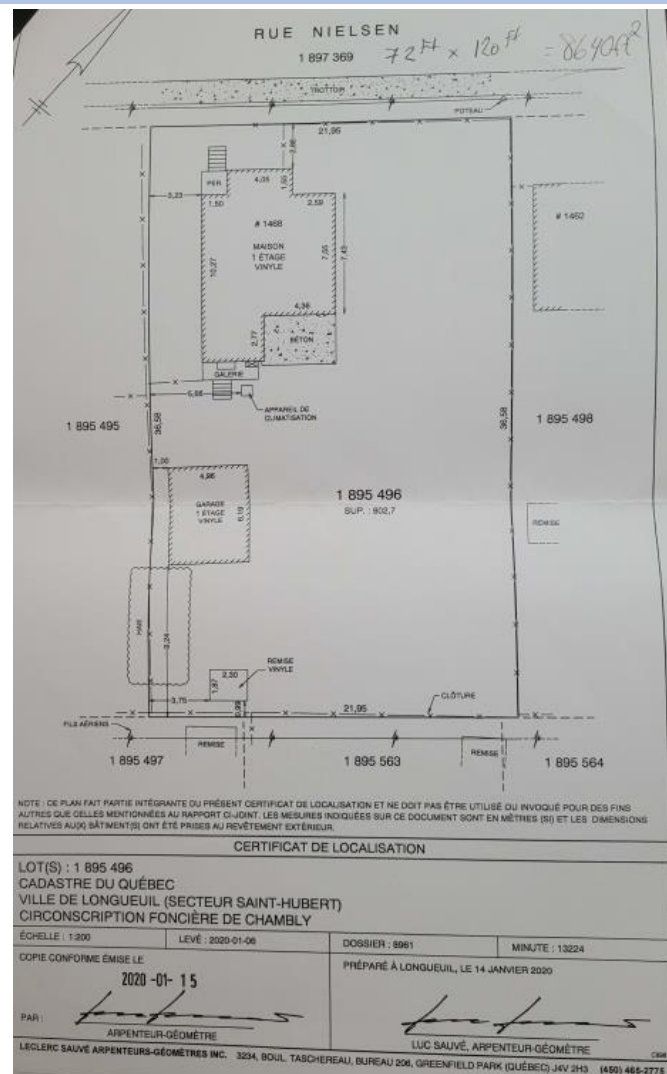
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Léveillée

Description

- Bâtiment résidentiel unifamilial de structure isolée.
- Bâtiment développé en plan en polygone irrégulier, d'un volume d'un étage recouvert d'un toit en pente à deux versants dont le faîte est parallèle à la rue. Cet immeuble a été agrandi en façade latérale gauche et en façade arrière.
- Revêtement extérieur des murs est présentement de clin de vinyle beige. Ce revêtement n'est pas d'origine puisqu'il est possible de voir sous celui-ci un lattis de bois pour l'installation du vinyle, un crépis blanc installé sur un treillis métallique et sous ces revêtements le papier brique d'origine.

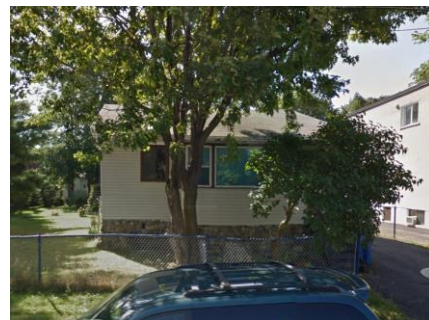
Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2014



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillé

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Moyen 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 la période de construction de transition des années cinquante engagées vers la modernité et le confort urbain. Cet immeuble et son voisin du 1462, rue Nielsen ont été les seules constructions de ce tronçon de rue pendant 14 ans.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Le bâtiment était un chalet saisonnier sans fondation qui a été transformé en résidence unifamiliale et qui a été agrandie en façade arrière et latérale gauche. L'authenticité et l'intégrité du bâtiment n'existe, à toute fin pratique.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen faible Cet immeuble fait référence à la typologie architecturale des « Patterns Books » américains ou 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 1468, 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 porte préjudice à ses voisins.
Conclusion	Le 1468, 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.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 57 800 \$

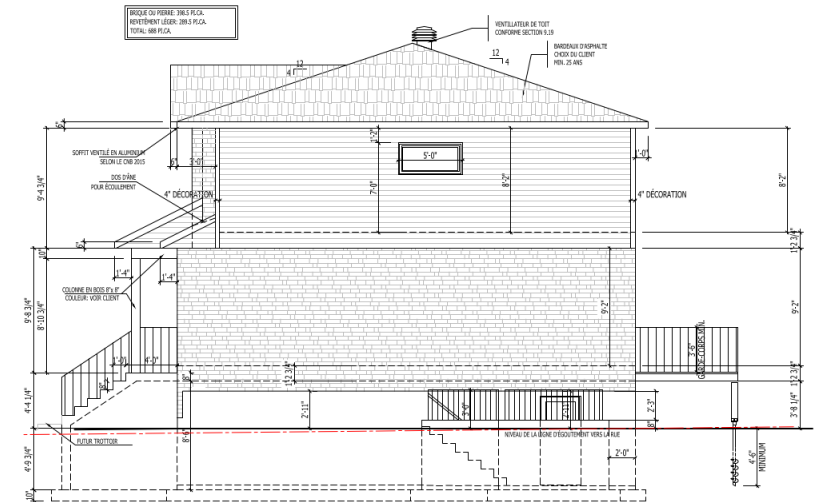
Terrain : 261 400 \$

Prix de vente de la propriété

Prix de vente : En cours d'achat

Date de la vente: En cours d'achat

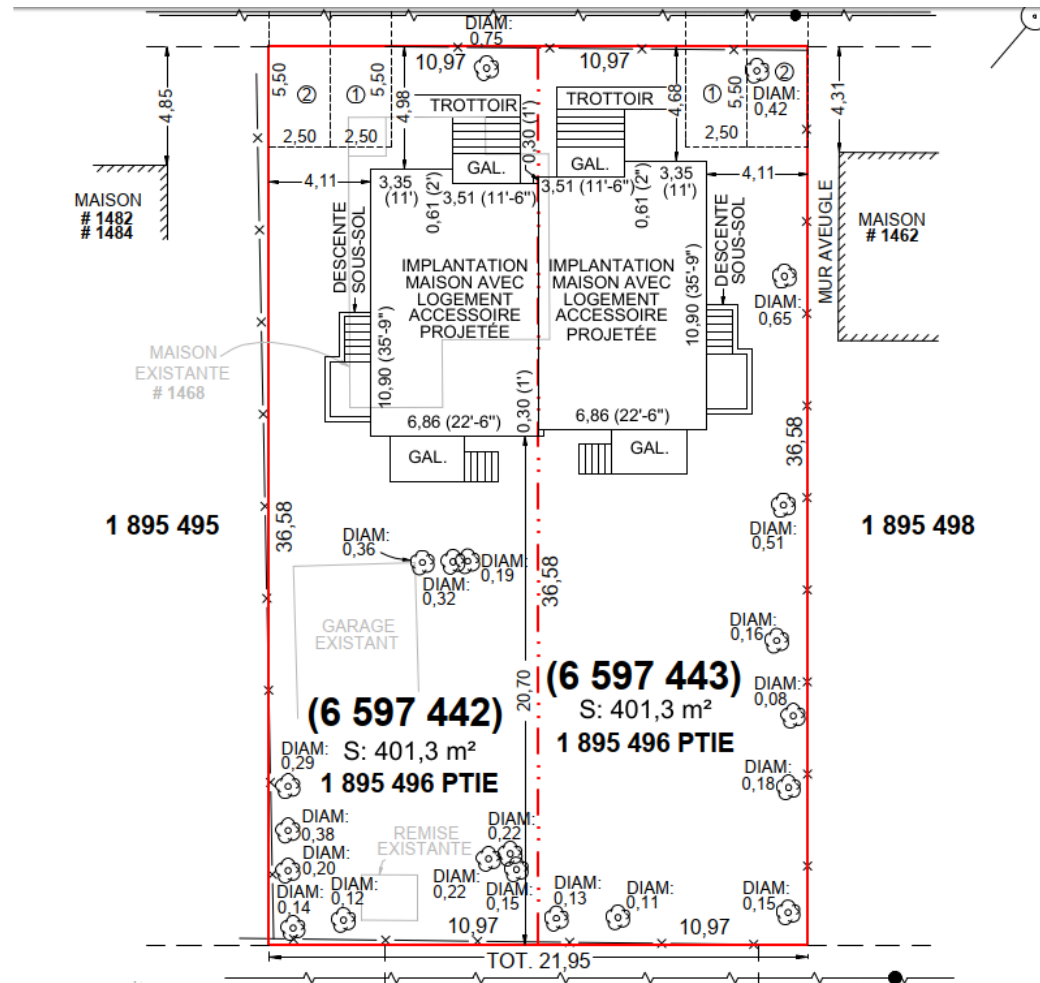
Description



longueuil

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1440



1462



Bâtiment projeté



1482-1486



1492

Rue Nielsen



1485



1473 et 1467



1455-1463

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Aucune. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne possède pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Élevée. Selon le rapport d'expertise, de nombreuses modifications ont été effectuées (agrandissement façade arrière et latérale, fondations, etc.).
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyenne. Selon le rapport d'expertise, le manque d'entretien rend cette propriété vulnérable.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Subdivision du lot en deux et construction de deux habitations unifamiliales de structure jumelée, avec un logement accessoire dans chacune. • Les façades principales des deux habitations donneront sur la rue Nielsen. • Architecture sobre inspirée du style légèrement scandinave. • La cour avant comprend deux arbres matures ainsi que l'aménagement des stationnements. • 275 000 \$ par habitation unifamiliale.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	La propriétaire occupante quittera l'habitation. (Procuration au dossier)

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT que les nouveaux bâtiments s'insèrent dans un cadre bâti similaire et présentent des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec leur cadre bâti environnant;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1468 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 faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT que les nouveaux bâtiments s'insèrent dans un cadre bâti similaire et présentent des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec leur cadre bâti environnant;

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1468 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.

Références

1. LÉVEILLÉE, Hélène (2023) *Analyse de la valeur patrimoniale 1468, rue Nielsen, Saint-Hubert*, Longueuil, IR, 32 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci