

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Alexandre Dongevin, urbaniste**

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

Date: 30 novembre 2022

# Plan de présentation

1660, 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 de la DAU

**7** Références

# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

1660, rue Nielsen

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

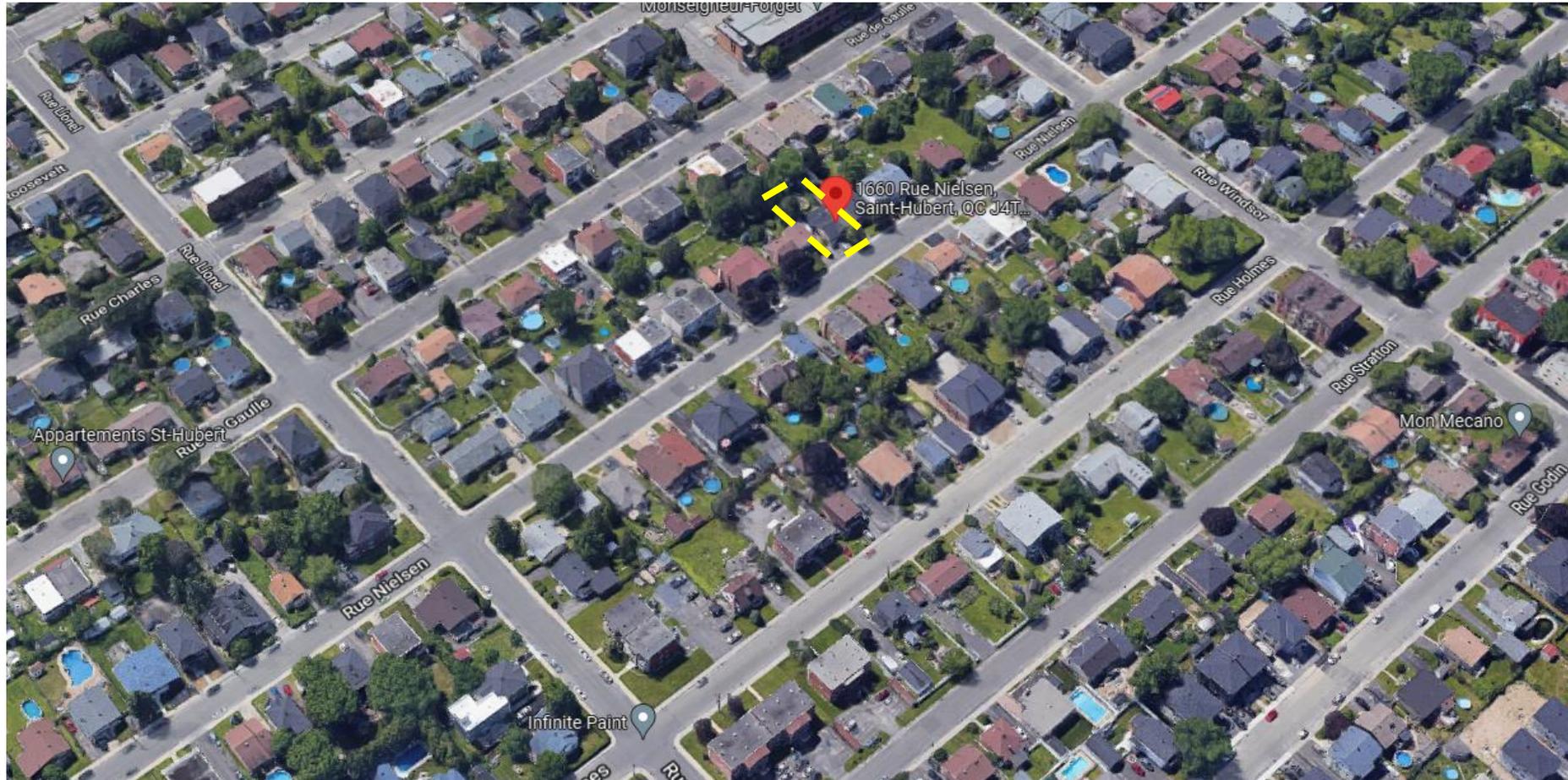
## Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1947.

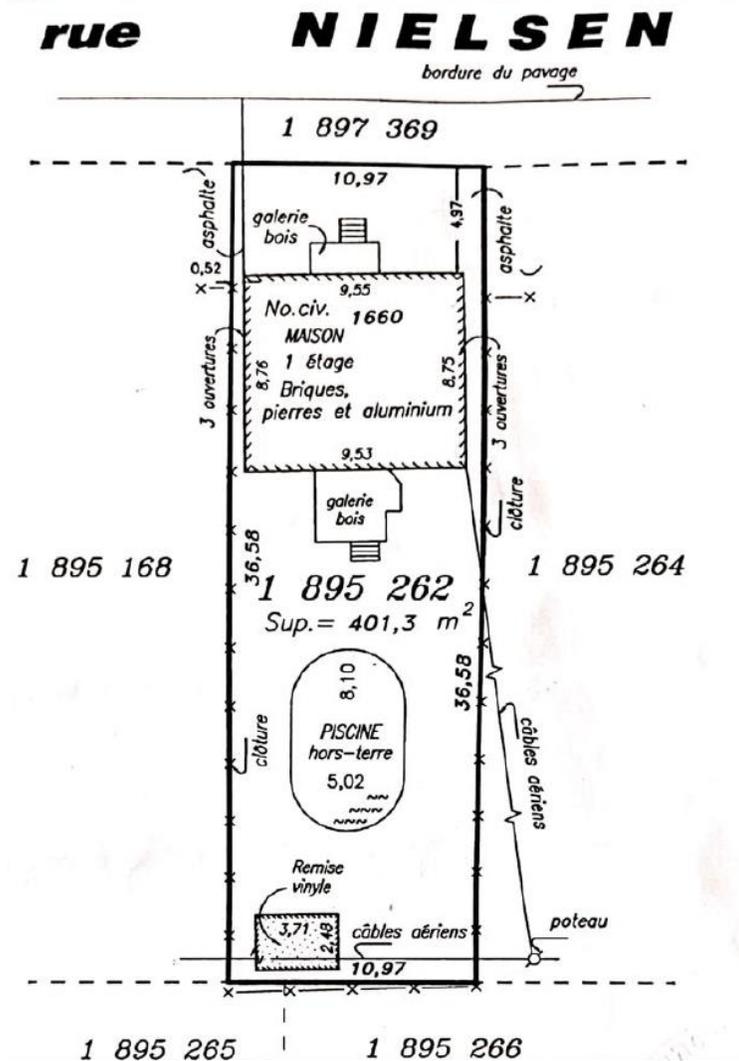
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## 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 1660, rue Nielsen fut construit en 1947.
- Cet immeuble se développe sur plan rectangulaire, avec un agrandissement en façade arrière.
- L'architecture de ce bâtiment correspond aux modèles types dont la Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement (SCHL) faisait la promotion après la Deuxième Guerre mondiale.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



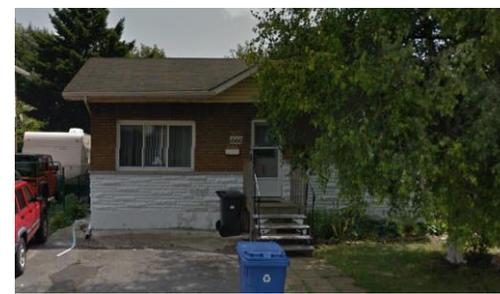
2007



2009



2011



2014



2020

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillé

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	<b>Faible</b> L'immeuble ne fait pas référence à un personnage singulier.
Contribution à l'histoire locale	<b>Faible</b> L'immeuble a été construit après la Deuxième Guerre mondiale dans la foulée du retour des vétérans et d'une crise du logement provoqué par l'exode rural.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Moyen</b> Le volume du corps principal est d'origine, mais un agrandissement a été construit sur pilotis en façade arrière. Le parement d'aluminium recouvre un parement de bois, disposé verticalement avec couvre-joints. Les portes, les fenêtres et les galeries ne sont pas d'origine.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Moyen</b> Le bâtiment témoigne d'une de typologie architecturale de style « Bungalow ».
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Faible</b> Le bâtiment est un archétypique modèle, reproduit à des milliers d'exemplaires, il ne fait pas partie d'un ensemble typique à préserver et il n'a pas de valeur exemplaire à conserver.
Conclusion	Le bâtiment présente une valeur patrimoniale très moyenne et présente des problèmes de structures liés à sa fondation de blocs de béton.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Richard Oliva

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment est âgé et présente plusieurs déficiences qui devront être adressées.
Qualité structurale du bâtiment	Fondation présentant des fissures et des traces d'efflorescence. La structure présente des dommages causés par l'eau.
État des principales composantes	Présence de moisissure dans la salle de bain. Le scellant autour des portes et des fenêtres est détérioré. Le revêtement de bardeaux d'asphalte est détérioré.
Détérioration observée	Traces de dommages causés par l'eau et fissures. Les linteaux des portes et fenêtres sont endommagés.
Conclusion	Après l'inspection du bâtiment, nous avons visualisé beaucoup de problèmes et réparations sur la majeure partie de tous les éléments du bâtiment allant de la structure, à l'électricité, à la plomberie, à l'extérieur et à l'intérieur, à la moisissure, etc.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Richard Oliva

## Extraits du rapport



Fissures sur la fondation



Fissures sur la fondation



Taches s'apparentant à de l'efflorescence sur la dalle de béton

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Richard Oliva

## Extraits du rapport



Solive de rives cernées par l'eau



Fissures et ouverture dans le mortier

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Richard Oliva

## Extraits du rapport



Trace s'apparentant à de la moisissure au pourtour de la douche



Scellant au pourtour des ouvertures à entretenir

# Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Richard Oliva

TRAVEAUX CORRECTIFS	ESTIMATION (\$)
Fissures sur la fondation	80,000
Crépi de la fondation	1,500
Drainage et la dale	15,000
Remplacement des solives	11,500
Remplacement des planchers	15,000
Correction de efflorescence	3,000
Fissures et ouverture dans le mortier	17,000
Réparer le joint de l'allège	1,350
Linteau rouillé	500
L'allège endommagé	1,250
Scellant au pourtour	3,250
Joint d'étanchéité	250
Cadrage de la porte cerné	2,250
Poignée de la porte	150
Margelle requise	2500
Solin et scellant	850
Marche de l'escalier	2,775
Escalier en bois	1,875
Marches et balustrades- peinture	375
Correction de pente de sol	12,350
Revêtement de bardeaux d'asphalte	15,350
Descentes pluviales	375
Solins du toit	1,500

Toilette instable	500
Revêtement du mur endommagé	17,000
Robinet défectueux	675
Robinet du bain défectueux	850
Revêtement de finition	4,250
Robinet extérieur	885
Émail de l'évier de la salle de bain	670
Conduites de cuivre âgé	4,500
Tuyau d'évacuation en fonte à changer	12,550
Panneau de distribution a remplacer	5,275
jonction électrique	475
jonction électrique	175
jonction électrique	175
Luminaire extérieur à remplacer	250

Luminaire	125
Luminaire	125
déplacer l'emplacement de l'ampoule	175
Fenêtre bloquée	1,250
Installation du climatiseur	4,650
Revêtement de finition endommagé	13,375
Cerne et de taches d'eau	3,250
Moultures manquantes	1,250
Joint de transition	500
Domage du revêtement de sol	10,500
Garde-corps	2,875
Main-courante continue	1,200
Escalier en bois	1,550
Charnières ajustables	225
Domages et ouverture dans une porte	475
Moustiquaire de la fenêtre déchiré	125
Défectuosité de la porte	250
Fenêtres âgées et dommage	22,300
Arrêts de porte	125
Présence de moisissure	18,000
Absence de ventilateur	685
Ventilateur de cuisinière défectueu	485
Avertisseur de fumée défectueux	125
<b>TOTAL</b>	<b>321,800</b>
	<b>+ TX</b>

321 800\$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

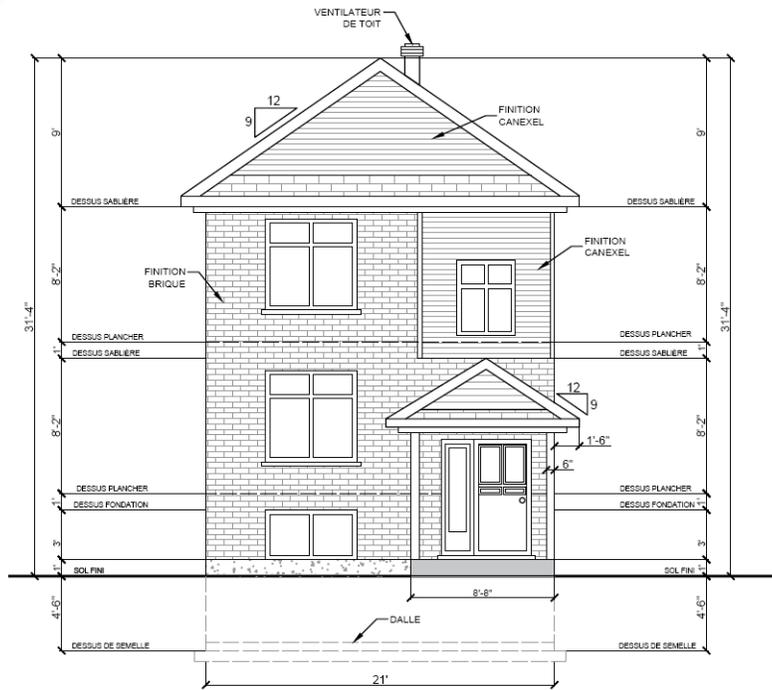
Bâtiment : 119 000\$  
Terrain : 160 500\$

Prix de vente de la propriété

Prix: N/A  
Date de la vente: N/A

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

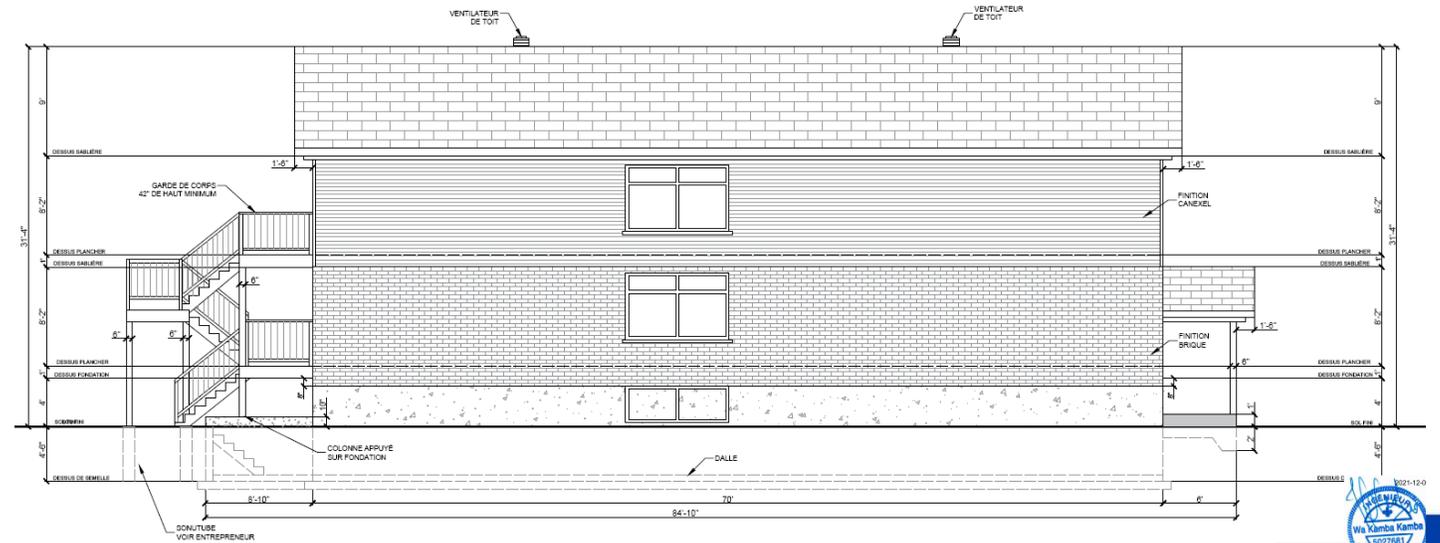
## Description



ÉLÉVATION AVANT



ÉLÉVATION ARRIÈRE

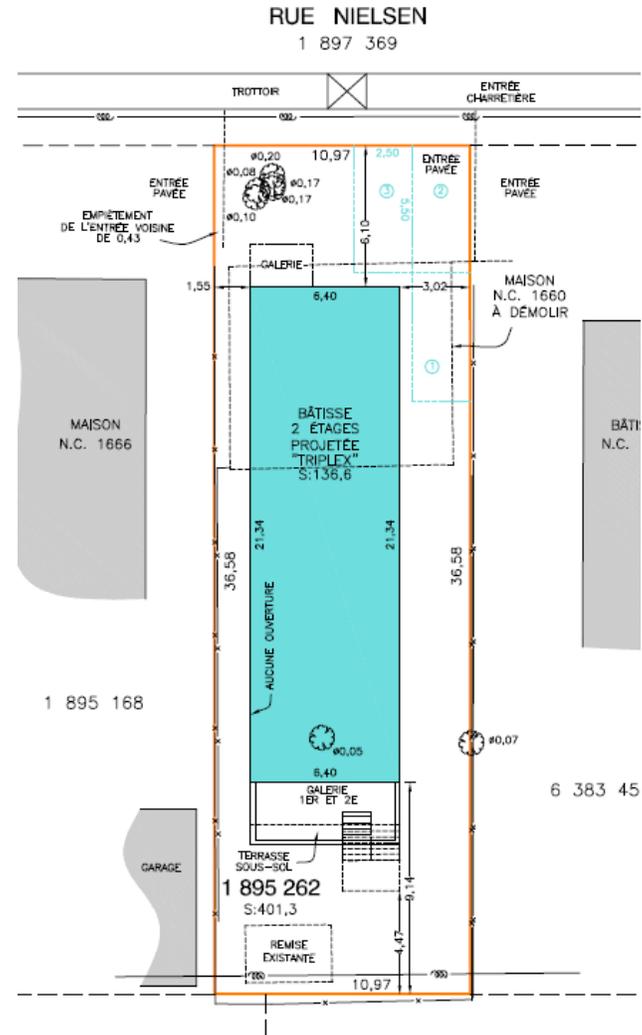


Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Plan de l'aménagement du terrain proposé

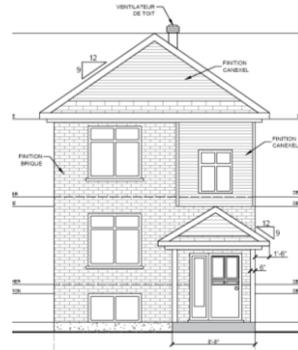


# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Intégration au voisinage



1646, 1648, 1650 et 1654, 1656, 1658



Futur 1660



1666



1672, 1674, 1676

## Rue Nielsen



1655, 1657



1661



1671



1677, 1679 et 1683, 1685

## Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Le bâtiment présente plusieurs déficiences qui devront être adressées : fondation présentent des fissures, dommages causés par l'eau, présence de moisissure.
Valeur patrimoniale	Le bâtiment présente une valeur patrimoniale très moyenne.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Le volume du corps principal est d'origine, mais un agrandissement a été construit sur pilotis en façade arrière, le parement d'aluminium recouvre un parement de bois disposé verticalement avec couvre-joints, les portes, les fenêtres et les galeries ne sont pas d'origine.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible. Le bâtiment n'est visuellement pas en mauvais état. De plus, il s'intègre à l'aspect hétérogène du secteur.
Coût de restauration totale	321 800 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Il serait possible de rénover le bâtiment. Cependant le coût de restauration est beaucoup plus élevé que la valeur du bâtiment.
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>• Une habitation trifamiliale de deux étages</li> <li>• Implantation de structure isolée;</li> <li>• Architecture contemporaine;</li> <li>• Coût de réalisation 350 000\$</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun locataire actuellement. Le projet de remplacement permettra la construction de trois nouveaux logements destinés à la famille du requérant.

# Recommandation de la DAU

## Avis

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1660, rue Nielsen, 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 devra présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;
  - 2.2 La volumétrie, telle 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 la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1660, rue Nielsen, 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 devra présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;
  - 2.2 La volumétrie, telle 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. LÉVEILLÉE, Hélène (2022), *Analyse de la valeur patrimoniale*, IR, 16 pages.
2. OLIVA, Richard (2022), *Estimation détaillée*, Habitation Prestige, 3 pages.
3. OLIVA, Richard (2022), *Rapport d'inspection de l'état du bâtiment*, Habitation Prestige, 119 pages.
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**