

COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 27 janvier 2026

Plan de présentation

1867, rue Stratton | 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(s)

7 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

1867, rue Stratton | Saint-Hubert

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

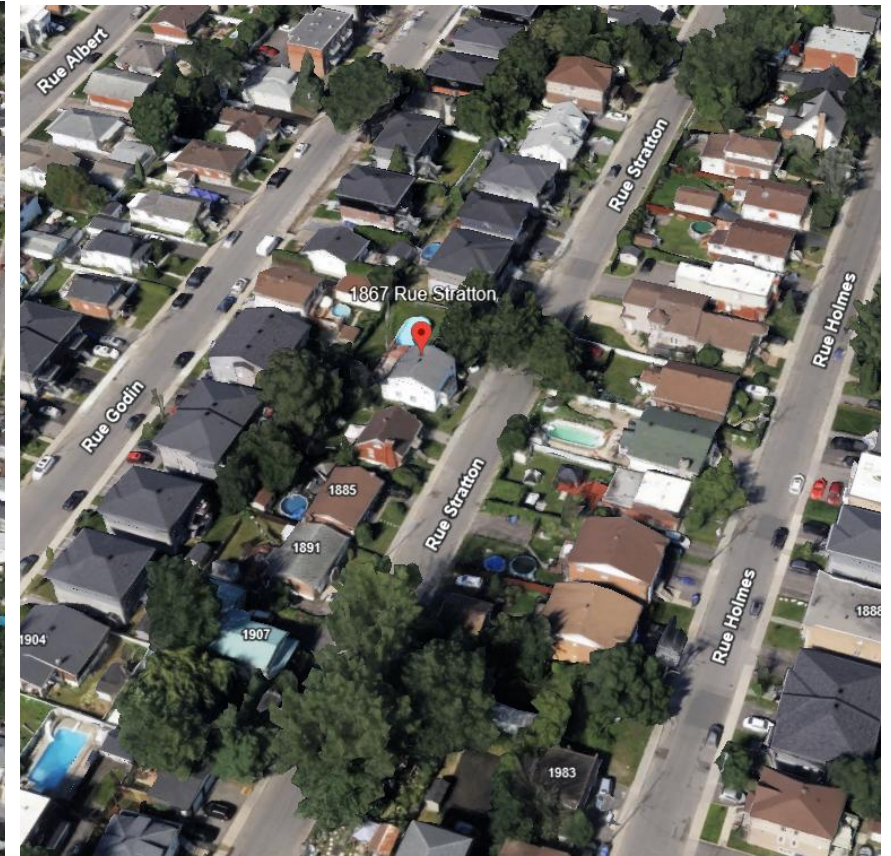
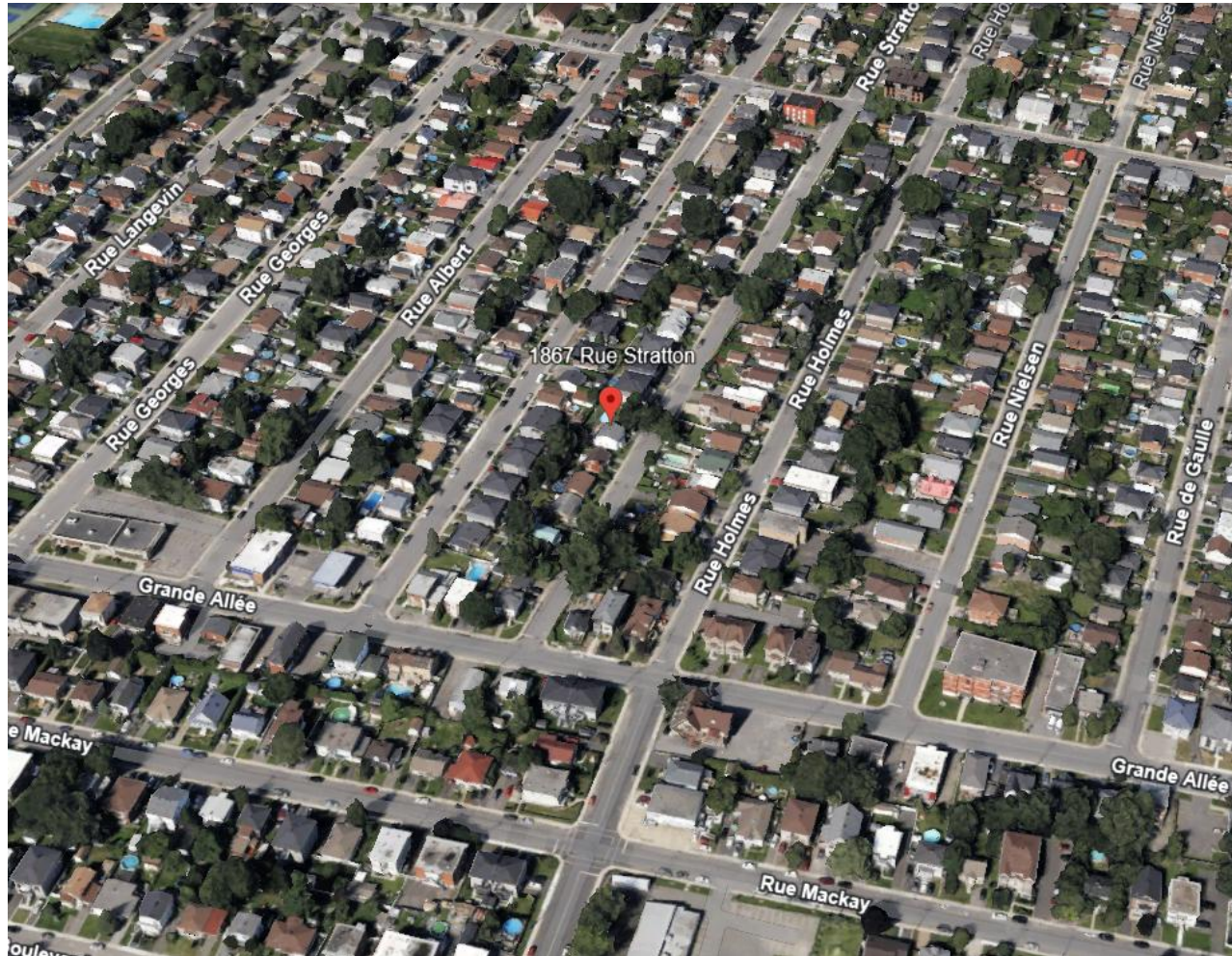
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite entre 1941 et 1958.

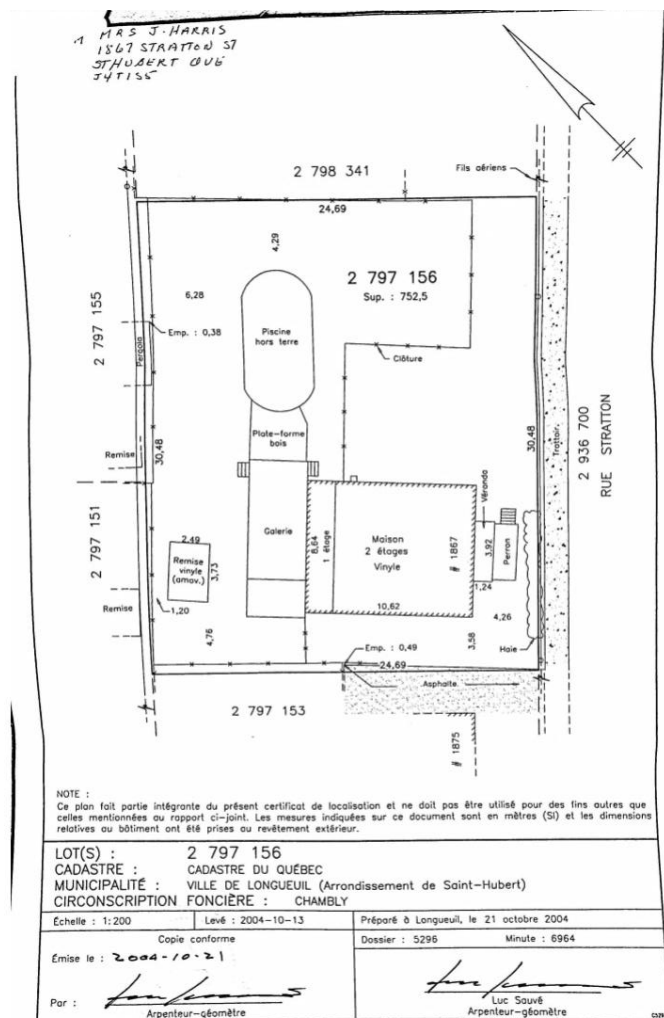
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

Implantation



3234, boul. Taschereau, bureau 206, Greenfield Park (Québec) J4V 2H3 (450) 465-2775

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

Historique de l'immeuble selon l'étude de Bergeron Gagnon inc.

Description

- Le bâtiment est une maison unifamiliale de deux étages construit entre 1941 et 1958.
- Le bâtiment est représentatif, au point de vue volumétrique, de l'architecture vernaculaire industrielle.
- La maison est construite sur un plan rectangulaire. Un porche a été ajouté ultérieurement.

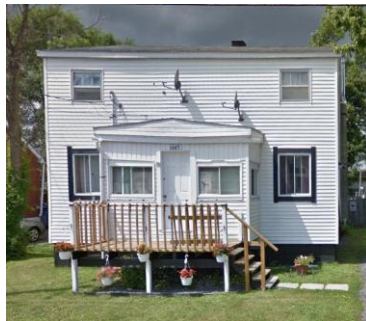
Évolution du bâtiment (selon Google Street View)



2020



2015



2014



2011



2009



2007

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Bergeron Gagnon inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment constitue l'un des nombreux exemplaires de la maison de type vernaculaire industriel, un modèle très courant dans l'arrondissement de Saint-Hubert.
Contribution à l'histoire locale	Les propriétaires du 1867, rue Stratton n'ont pas marqué l'histoire de ce secteur de Longueuil.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyenne. L'édifice a perdu ses revêtements, ses ouvertures et ses autres caractéristiques d'origine. Sa volumétrie n'a pas été modifiée, outre l'ajout d'un porche et d'un corps secondaire à l'arrière.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Volumétrie représentative de l'architecture vernaculaire industrielle. Le bâtiment ne possède aucune composante spécifique ou distinctive.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible. Le 1867, rue Stratton est un peu en rupture avec le cadre bâti environnant. Il ne possède pas de valeur de position.
Conclusion	Le rapport détermine que le 1867, rue Stratton ne présente aucune valeur patrimoniale.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 144 700 \$

Terrain : 313 100 \$

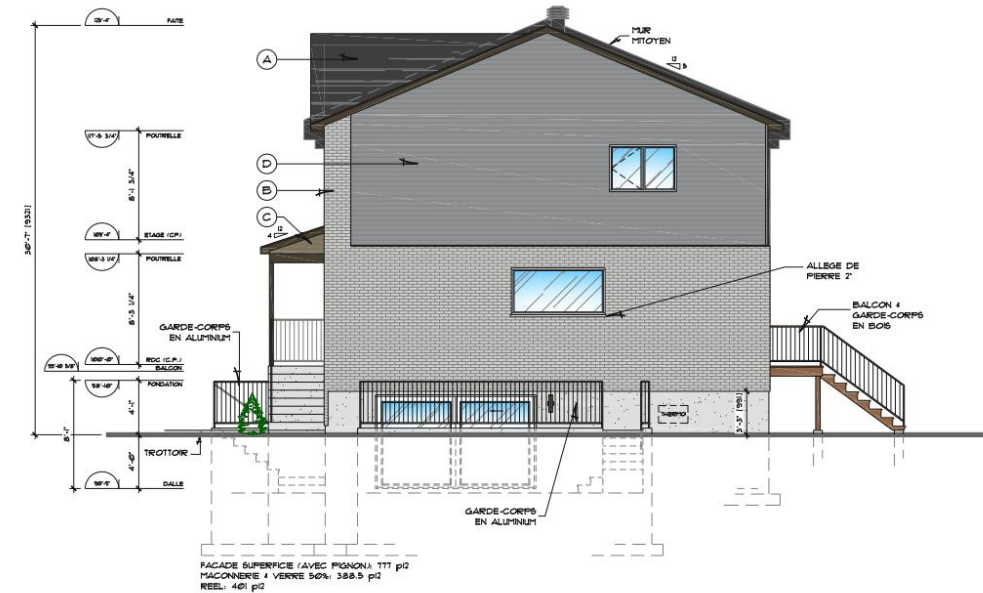
Prix de vente de la propriété

Prix: 575 000 \$

Date de la vente: 21 novembre
2024

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



Le projet consiste à construire deux habitations trifamiliales de structure jumelée.

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1875



Bâtiment projeté



1855 et 1859



1845



1835, 1837 et 1839

Rue Stratton



Cour arrière du
1863 rue Holmes



Cour arrière du
1873 rue Holmes



Cour arrière du 1877
et 1879 rue Holmes

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale :	Aucune valeur patrimoniale selon le rapport.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale :	L'édifice a perdu ses revêtements, ses ouvertures et ses autres caractéristiques d'origine.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage :	Le rapport n'en fait pas mention.
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">• Deux habitations trifamiliales.• Structure jumelée.• Toiture à 2 versants, revêtement léger et briques.• Stationnement en marge avant. Plantation d'un arbre à grande déploiement sur chacun des nouveaux lots créés. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager.• 1 200 000 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville :	Aucun. Le bâtiment est vacant.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;
- 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 1867, rue Stratton, dans l'arrondissement de 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;
- 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 1867, rue Stratton, 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. Bergeron Gagnon Inc. (2024) *Le 1867, rue Stratton, Longueuil, Évaluation d'intérêt patrimonial*, 30 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci