

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Gabrielle Allain, conseillère en urbanisme**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 31 mars 2026

Plan de présentation

1898, rue Prince, Saint-Hubert

1 Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

2 Rapport d'expertise

3 Programme de réutilisation du sol dégagé

4 Critères d'évaluation de la demande

5 Recommandation(s)

6 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

1898, rue Prince, Saint-Hubert

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

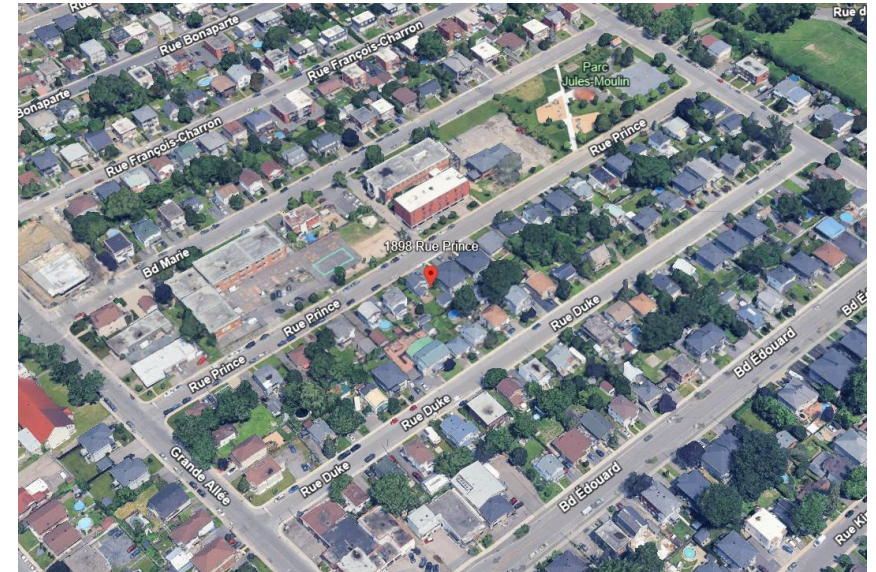
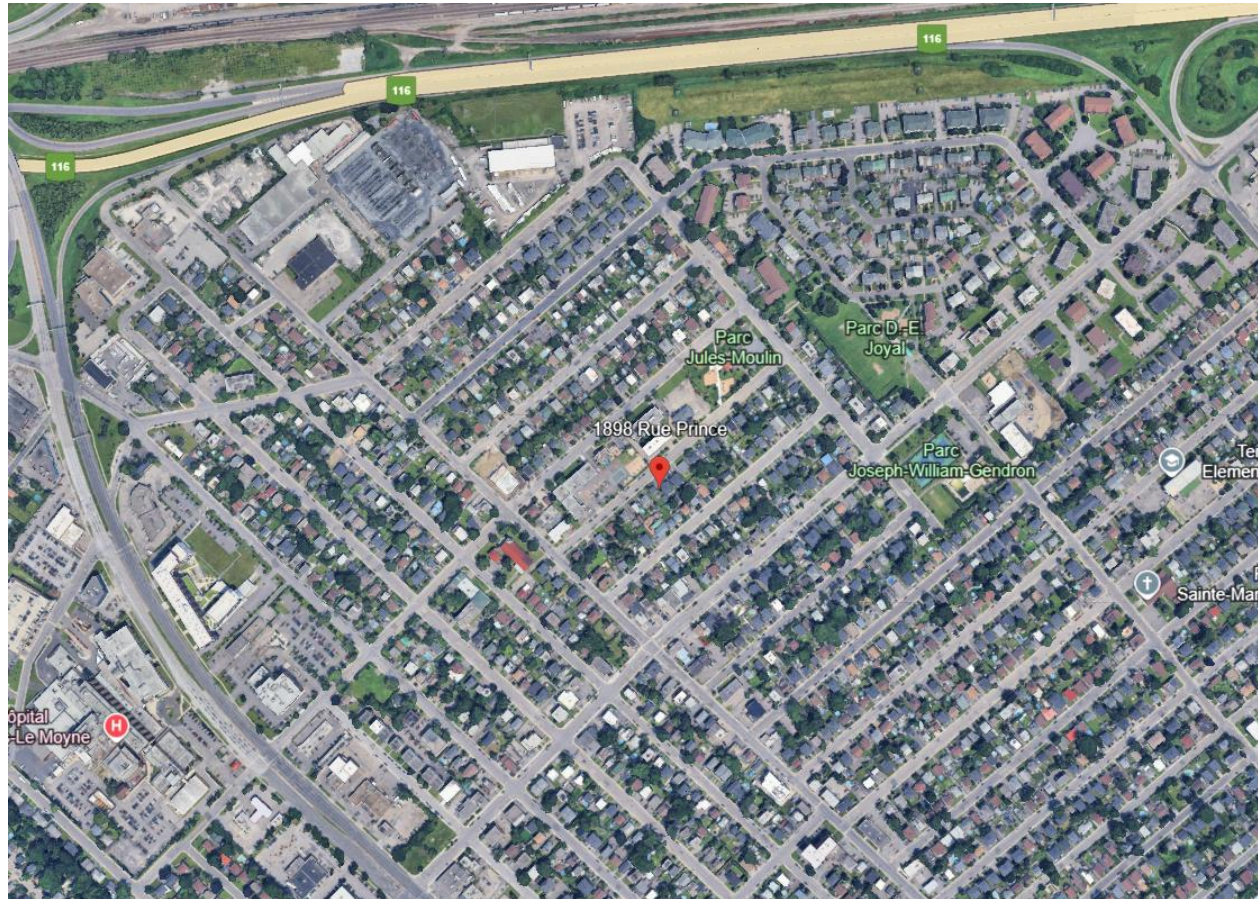
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1950.

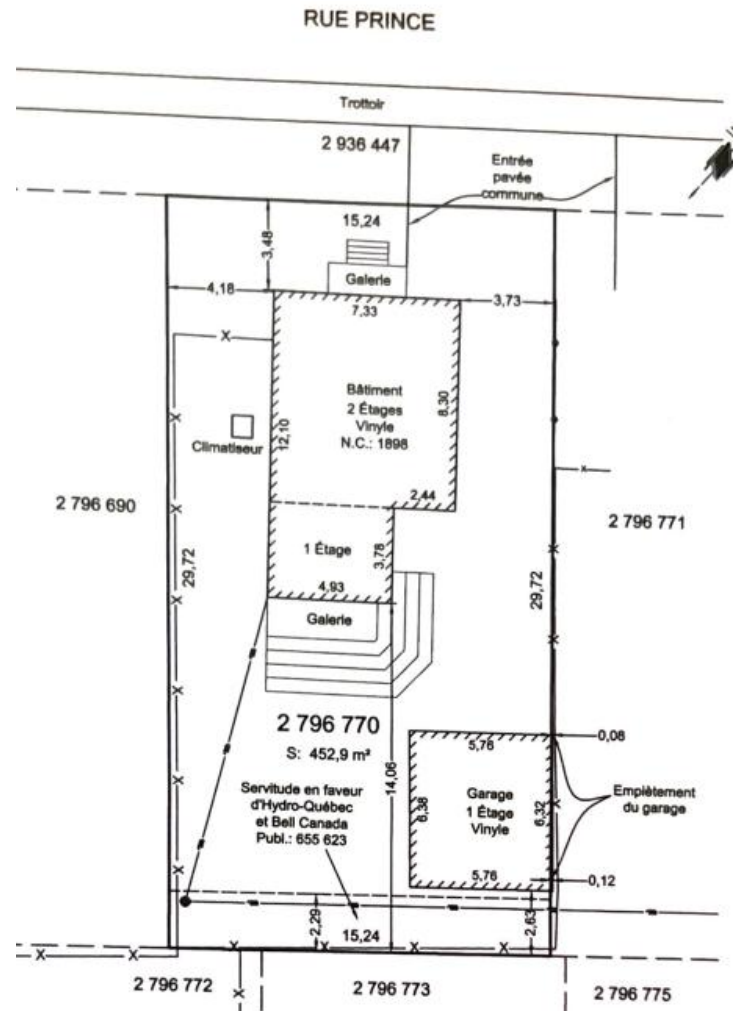


Localisation



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 de Hélène Léveillé

Description

- Bâtiment construit en 1950 sur plan en polygone irrégulier d'un volume d'un étage et demi.
- Immeuble agrandi en hauteur et en façade arrière d'un étage.
- Revêtement extérieur des murs en clin de vinyle texturé qui n'est pas d'origine.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2011



2014



2019



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Hélène Léveillée

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 Seconde Guerre mondiale ce qui correspond à une période de construction massive afin de contrer la crise du manque de logements de l'époque dû au retour des vétérans et à l'exode rural.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Le bâtiment construit sur vide sanitaire a été rehaussé d'un étage et agrandi en façades avant et arrière. Le revêtement et les fenêtres ont été remplacés. L'authenticité et l'intégrité du bâtiment ont été compromises par les modifications apportées.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible Cet immeuble fait référence à la typologie architecturale de la SCHL modèle modeste de base.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le 1898, rue Prince est une résidence sans histoire pour son environnement. Elle ne fait pas partie d'un ensemble à préserver, même si le dénominateur commun de certaines maisons de cette portion de la rue Prince est la modestie
Conclusion	Le 1898, rue Prince, Saint-Hubert n'est pas un bâtiment significatif, il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière et est désuet malgré les efforts et les investissements consentis.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 185 000 \$

Terrain : 266 500 \$

Prix de vente de la propriété

Prix : 268 000\$

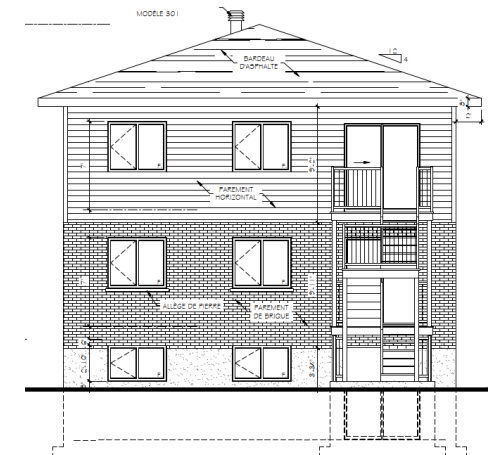
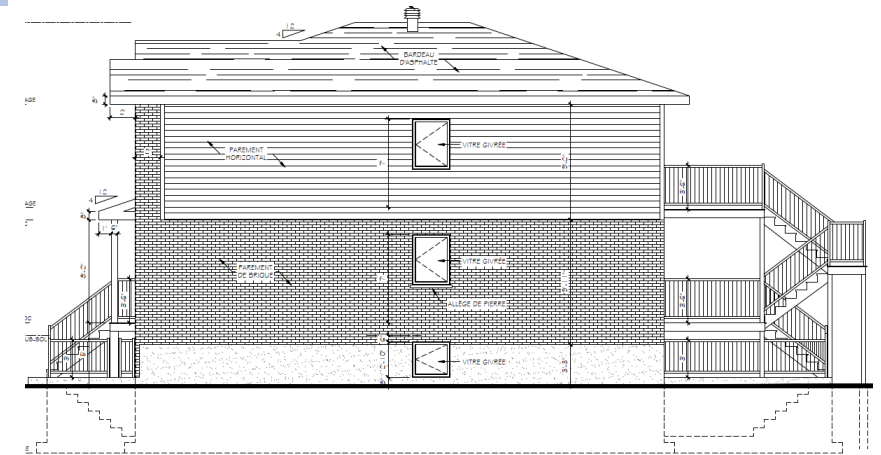
Date de la vente : 2018-12-17

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

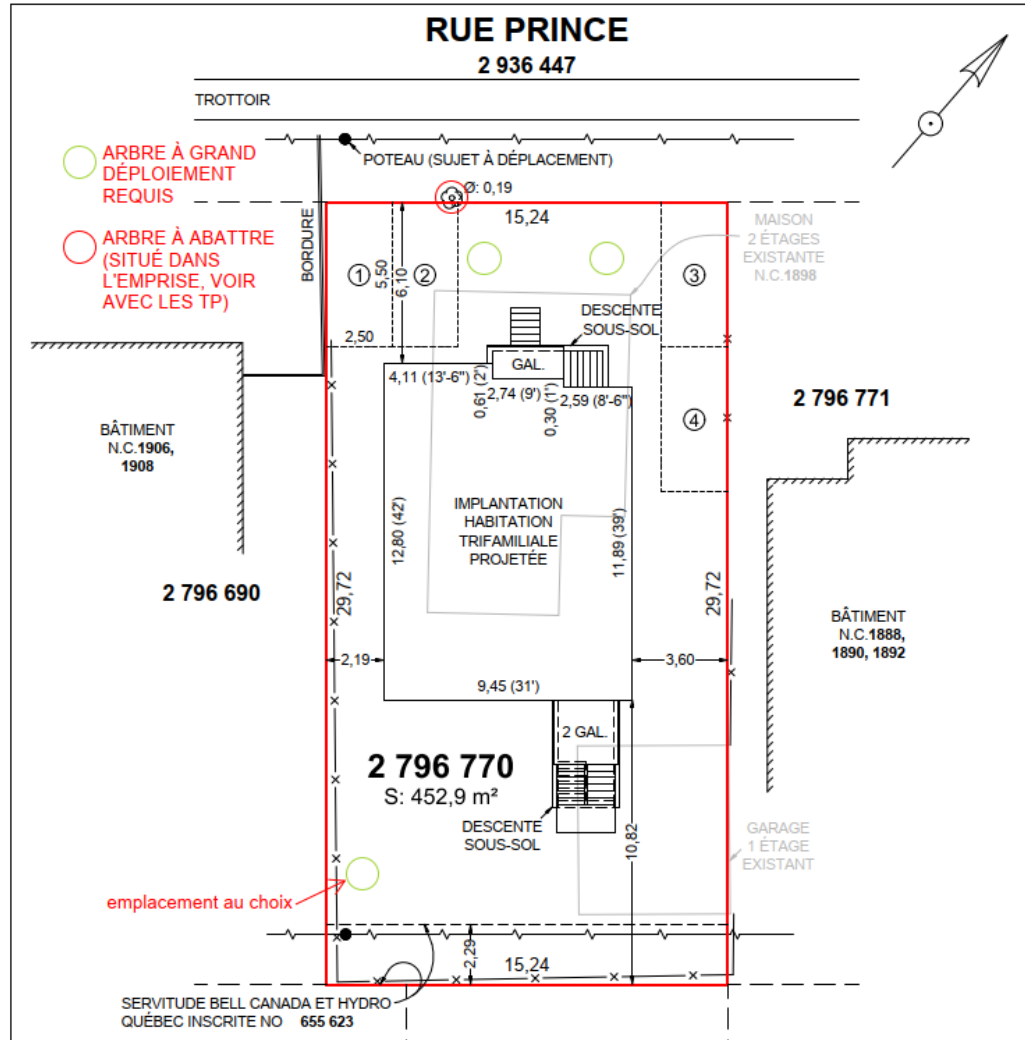


Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée.



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1878-1880-1882



1888-1890-1892



Futurs 1898-1900-1902



1906-1908



1914-1916

rue Prince

1875



Cour de l'École Maurice-L.-Duplessis



Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Aucune. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Les modifications touchent les revêtements, les ouvertures, les volumes et l'implantation du bâtiment.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Le rapport d'expertise ne fait mention d'aucun fait à ce niveau.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Habitation trifamiliale. • Structure isolée. • Toit à 4 versants, revêtement de brique et revêtement léger. • Stationnement en cour avant. Plantation de 3 arbres à grand déploiement, dont 2 en cour avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager. • 550 000\$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Il y a présentement un locataire, mais le bail se termine le 30 juin 2026. Le projet propose l'ajout de 3 logements.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT l'absence de valeur patrimoniale 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 1898, rue Prince, 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;
- 5° puisqu'il y a déjà un locataire sur place, le requérant devra se conformer aux articles 148.0.13 et 148.0.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de prendre les actions nécessaires pour s'assurer que le locataire soit compensé.

Avis du comité consultatif d'urbanisme

- CONSIDÉRANT l'absence de valeur patrimoniale 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 1898, rue Prince, 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;
- 5° puisqu'il y a déjà un locataire sur place, le requérant devra se conformer aux articles 148.0.13 et 148.0.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de prendre les actions nécessaires pour s'assurer que le locataire soit compensé.

Références

1. LÉVEILLÉE, H (2025), *Analyse de la valeur patrimoniale – 1898, rue Prince*, 42 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci