

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Dominic Dionne**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 2025-11-25

Plan de présentation

3190, rue Gélinau | 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

3190 rue Gélneau, Saint-Hubert

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

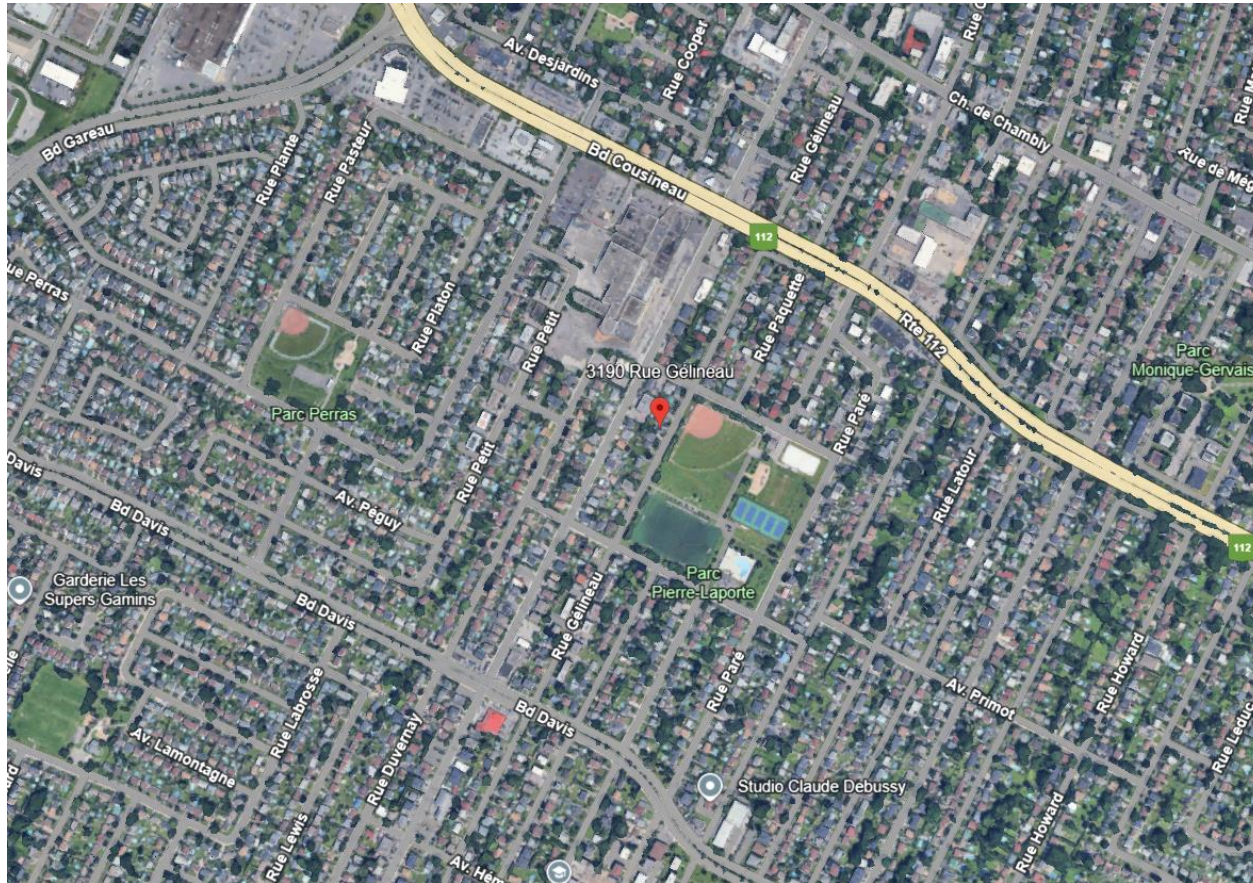
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1953.

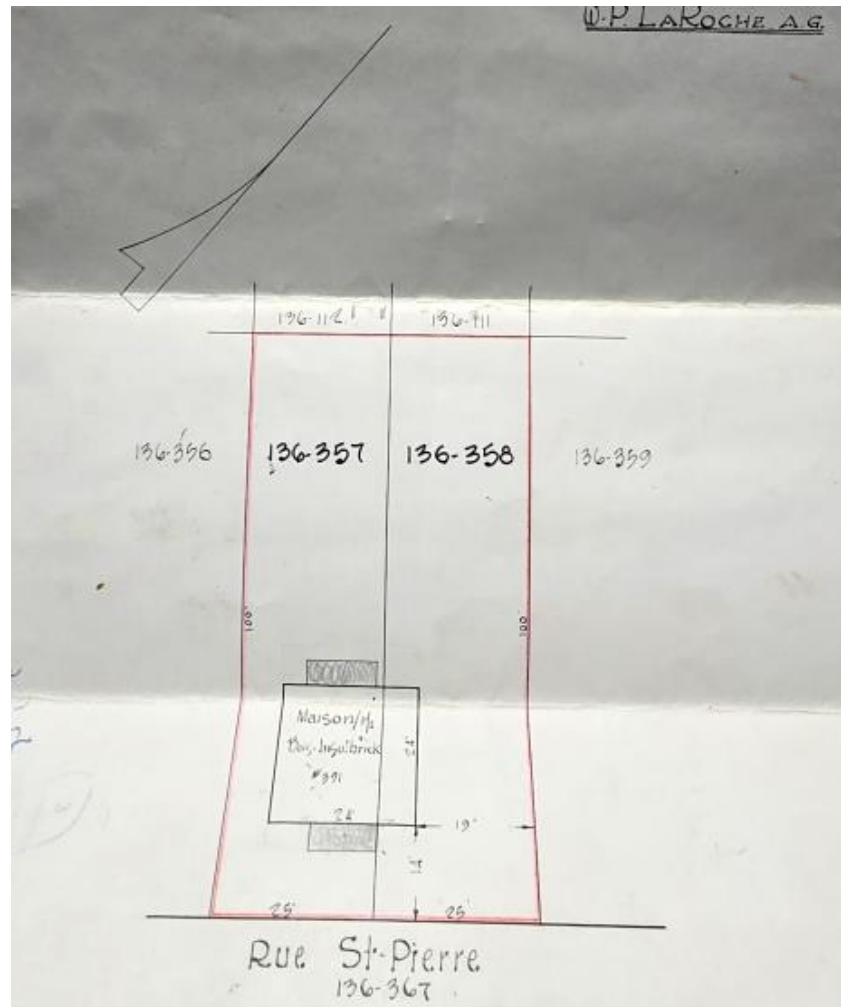
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 de BERGERON GAGNON INC.

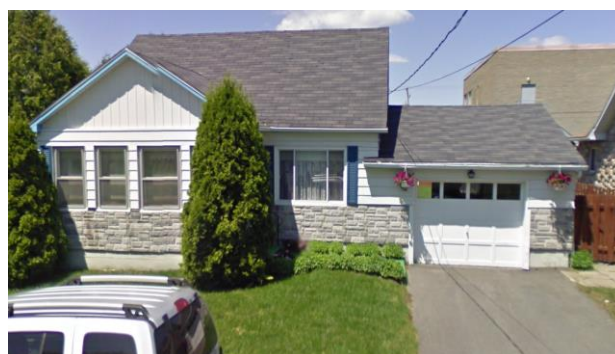
Description

- L'immeuble construit en 1953 est composé d'un volume au plan irrégulier, comprenant un niveau et demi d'occupation et un toit à deux versants.
- Le 3190, rue Géliveau constitue l'un des très nombreux modèles de bungalows érigés après la Seconde Guerre mondiale au Québec et notamment à Longueuil.
- L'immeuble à l'étude a connu le changement de toutes ses ouvertures ainsi que la perte de ses composantes décoratives. En revanche, exception faite du garage annexé au mur latéral gauche, sa volumétrie n'a pas été modifiée.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2019

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de BERGERON GAGNON INC.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le 3190, rue Géliveau a été construit en 1953 par la compagnie Saint-Hubert Construction limitée.
Contribution à l'histoire locale	Les propriétaires du 3190, rue Géliveau n'ont pas marqué l'histoire de ce secteur de Longueuil. Par conséquent, l'immeuble ne présente pas de valeur historique.
Degré d'authenticité et d'intégrité	L'immeuble a perdu ses ouvertures et ses autres caractéristiques d'origine. Il n'a toutefois pas connu de modifications volumétriques. En conséquence, il présente une valeur d'authenticité moyenne.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le 3190, rue Géliveau constitue l'un des nombreux exemplaires de bungalows construits après la Seconde Guerre mondiale, un modèle de bâtiment très courant au Québec.
Contribution à un ensemble à préserver	Le 3190, rue Géliveau se situe dans un milieu bâti plutôt homogène en matière de gabarits et de types de construction, et s'inscrit dans ce milieu.
Conclusion	En tenant compte de son époque de construction (la décennie 1950), des problèmes reliés à son état physique, de l'absence d'intérêt architectural, Bergeron Gagnon détermine que le 3190, rue Géliveau ne détient pas de 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 : 191 300 \$

Terrain : 215 300 \$

Prix de vente de la propriété

Prix : N/A

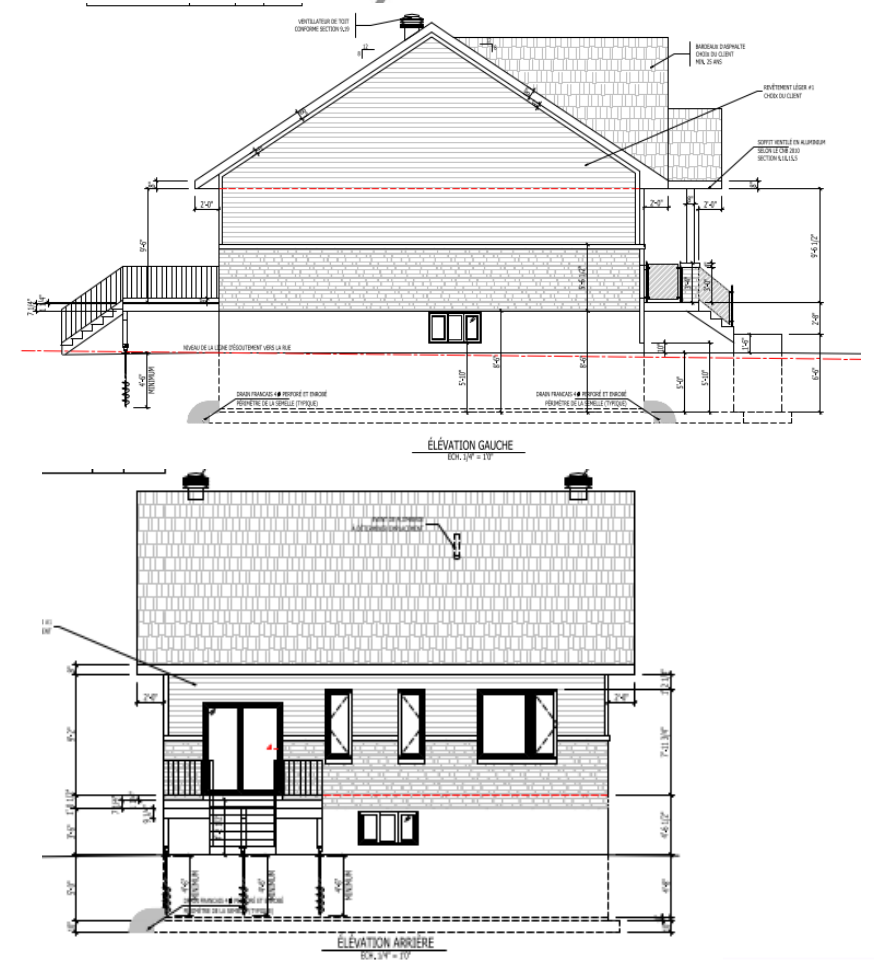
Date de la vente: N/A

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



Le projet consiste à construire une habitation unifamiliale d'un étage



Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



3210



3200



3190



3170



3160

RUE GÉLINEAU



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'immeuble à l'étude a connu le changement de toutes ses ouvertures ainsi que la perte de ses composantes décoratives. Aucun changement au niveau de sa volumétrie originale à l'exception de l'ajout d'un garage attenant.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Le rapport n'en fait pas mention.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Résidence unifamiliale. • Isolée. • Toiture à 2 versants, revêtement léger et briques. • Stationnement en marge avant. Plantation d'un arbre à grande déploiement en marge avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager. • 400 000,00 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. La propriétaire occupante a accepté une promesse d'achat conditionnelle à l'obtention des autorisations relative à la démolition de l'immeuble.

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 3190 rue Gélinau, 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 LAU afin de prendre les actions nécessaires pour s'assurer que le locataire soit compensé.

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 3190 rue Gélneau, 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.

Références

1. BERGERON, C (2025) *Le 3190 Géliveau, Longueuil, Évaluation d'intérêt patrimonial*, 42 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci