

# COMITÉ DE DÉMOLITION

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

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

Date: 17 juin 2025

# Plan de présentation

3445 rue Rocheleau | 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

3445 rue Rocheleau | Saint-Hubert

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

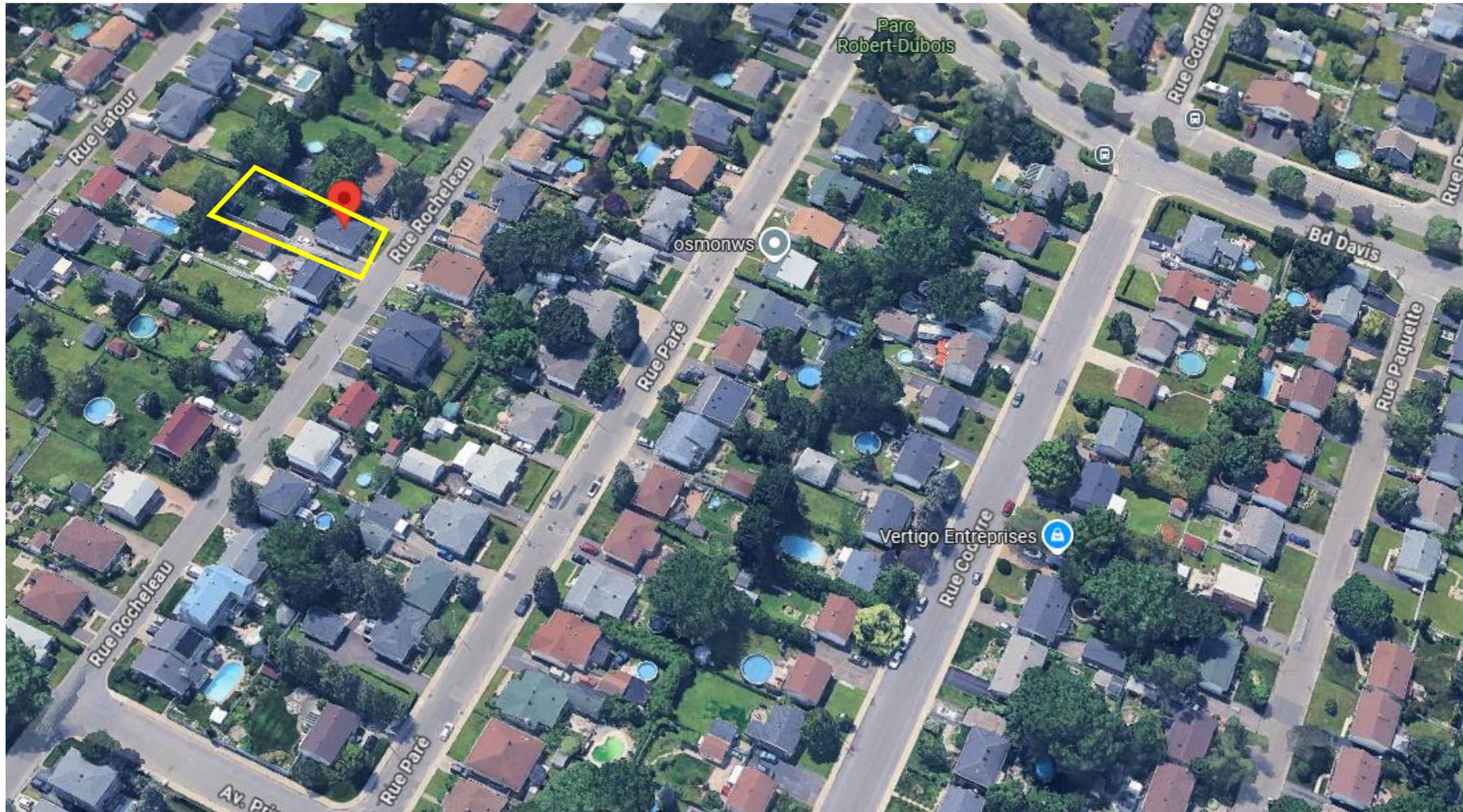
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1958.

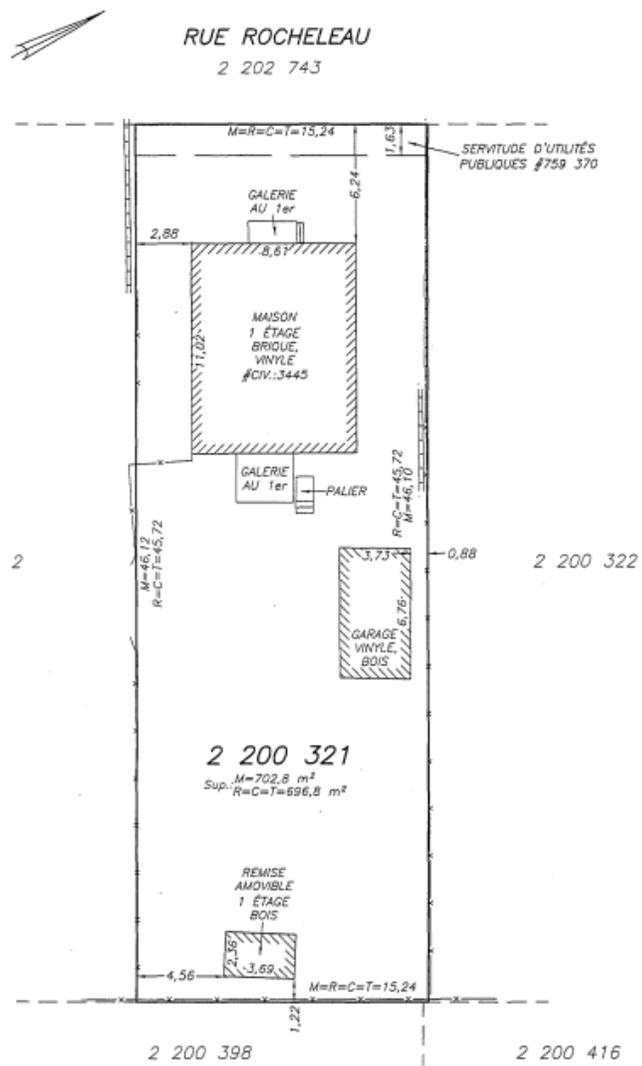
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

## Implantation



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

Historique de l'immeuble selon l'étude de Hélène Léveillé

## Description

- Le 3445, rue Rocheleau est implanté du côté sud de la rue Rocheleau entre le boulevard Davis et l'avenue Primot.
- La marge avant de l'immeuble est légèrement en avancée par rapport à ses voisins latéraux. Le bâtiment est implanté à la portion droite du terrain dégagant la portion gauche pour le stationnement et l'accès au garage.
- L'environnement du 3445, rue Rocheleau est encore aujourd'hui en pleine mutation. Cette mutation permet le passage des petites maisons unifamiliales construites et agrandies de façon aléatoire à la construction de nouvelle résidence unifamiliale et isolée ou jumelée pour répondre aux besoins de logements par la densification du secteur.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2023

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Hélène Léveillé

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	<b>Faible</b> L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un évènement particulier.
Contribution à l'histoire locale	<b>Faible</b> L'immeuble a été construit après la Deuxième 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	<b>Moyen</b> Le bâtiment a une authenticité, mais son intégrité est compromise par les travaux mal effectués qui le rendent insalubre de façon irréversible.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Faible</b> Cet immeuble fait référence à la typologie architecturale du « Bungalow » des « Patterns Books » américains et 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 continué et qu'il n'y a pas eu autant de sévices démontrant une méconnaissance des règles de l'art de la construction.
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Faible</b> Les travaux exécutés rendent le bâtiment insalubre et condamnent le bâtiment de façon irréversible.
Conclusion	Le 3445, rue Rocheleau n'est pas un bâtiment significatif, il <b>ne présente pas</b> de valeur patrimoniale particulière.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 106 400 \$

Terrain : 287 200 \$

Prix de vente de la propriété

Date de la vente: 2017-06-23

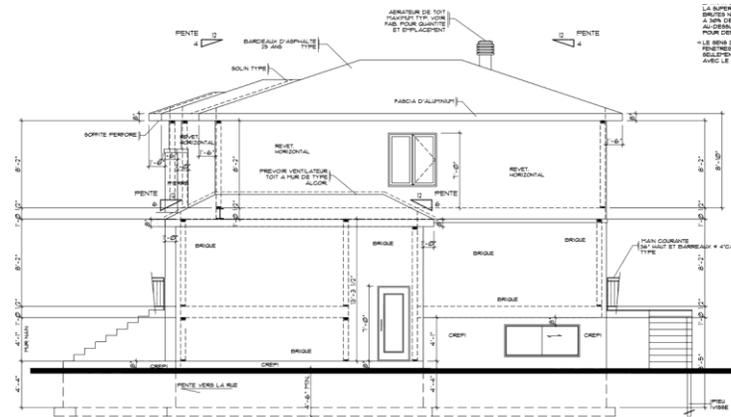
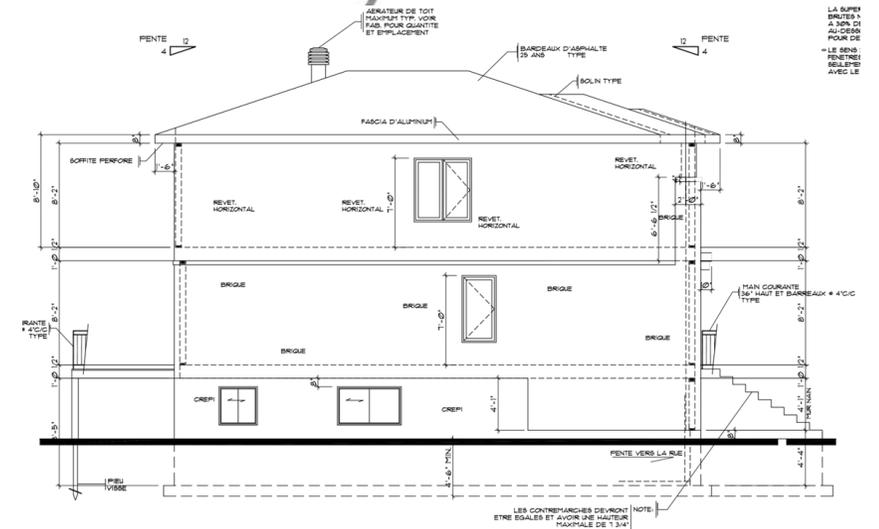
Prix de vente: 162 000\$

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Description



GOSSELIN



Le projet consiste à réaliser une habitation unifamiliale de structure isolée avec logement accessoire.



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



3415



3425



Bâtiment projeté



3465



3475 (selon la  
résolution SH-  
240610-10.15)



3485-3487

## Rue Rocheleau



3470



3460



3440



3428 et 3424

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

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	<b>Faible.</b> Le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Moyenne.</b> Le bâtiment a une authenticité mais son intégrité est compromise par les travaux malheureux qui le rendent insalubre de façon irréversible.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Faible.</b> Il n'y a pas d'impact sur le voisinage immédiat.
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>• Habitation unifamiliale avec logement accessoire.</li> <li>• Structure isolée.</li> <li>• Bâtiment de 2 étages composé de maçonnerie et de revêtement léger.</li> <li>• 5 arbres à grand déploiement devront être plantés, dont 1 en marge avant.</li> <li>• 541 000 \$</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le bâtiment est présentement occupé, mais le locataire sera relocalisé par le requérant.

## 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 3445, rue Rocheleau, 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 (2024) *Analyse de la valeur patrimoniale, 3445, rue Rocheleau, Saint-Hubert, Longueuil*, 43 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**