

COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 24 février 2026

Plan de présentation

3504, rue Lionel

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

3504, rue Lionel

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

Description du bâtiment existant

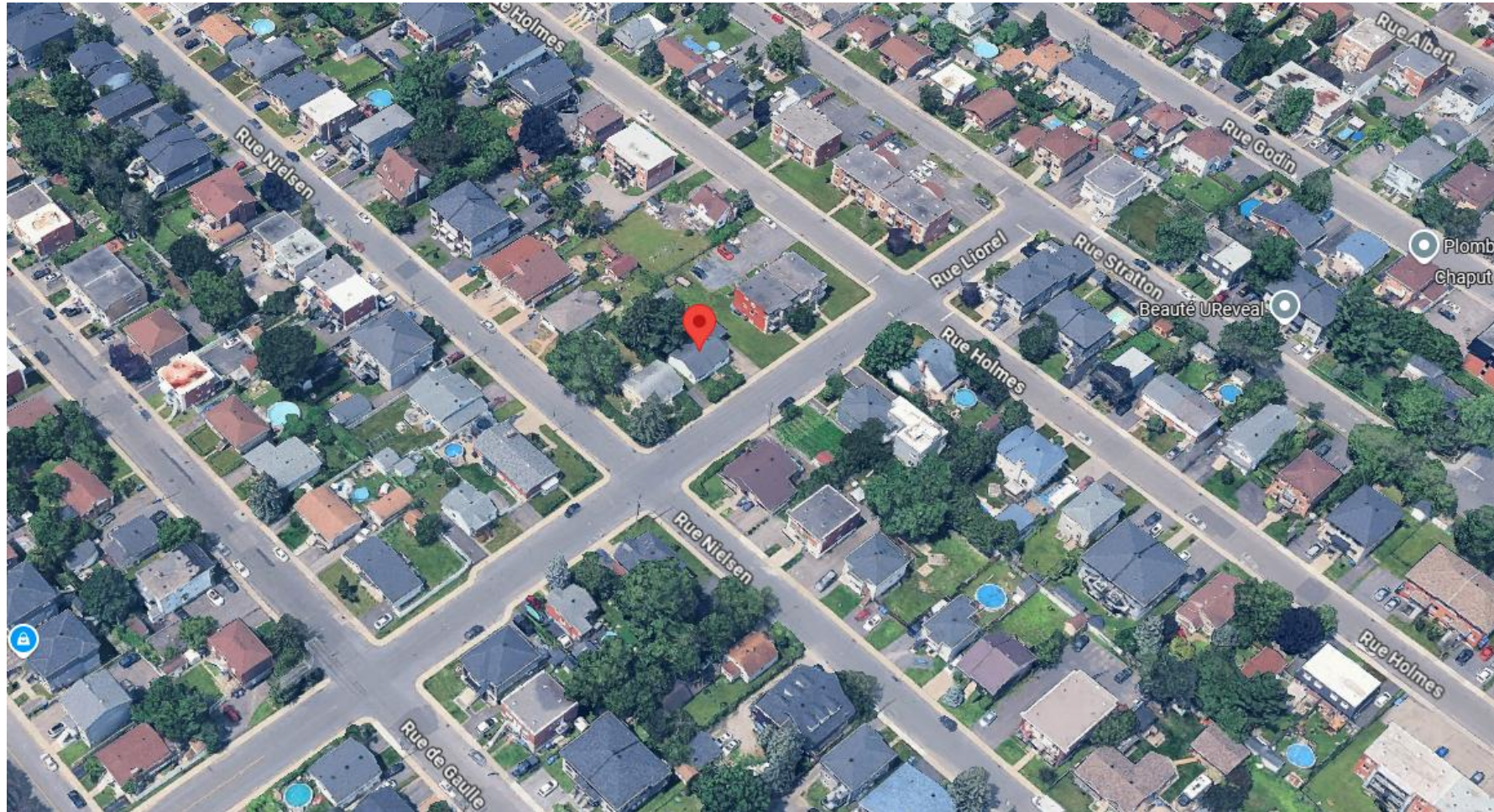


Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1956.



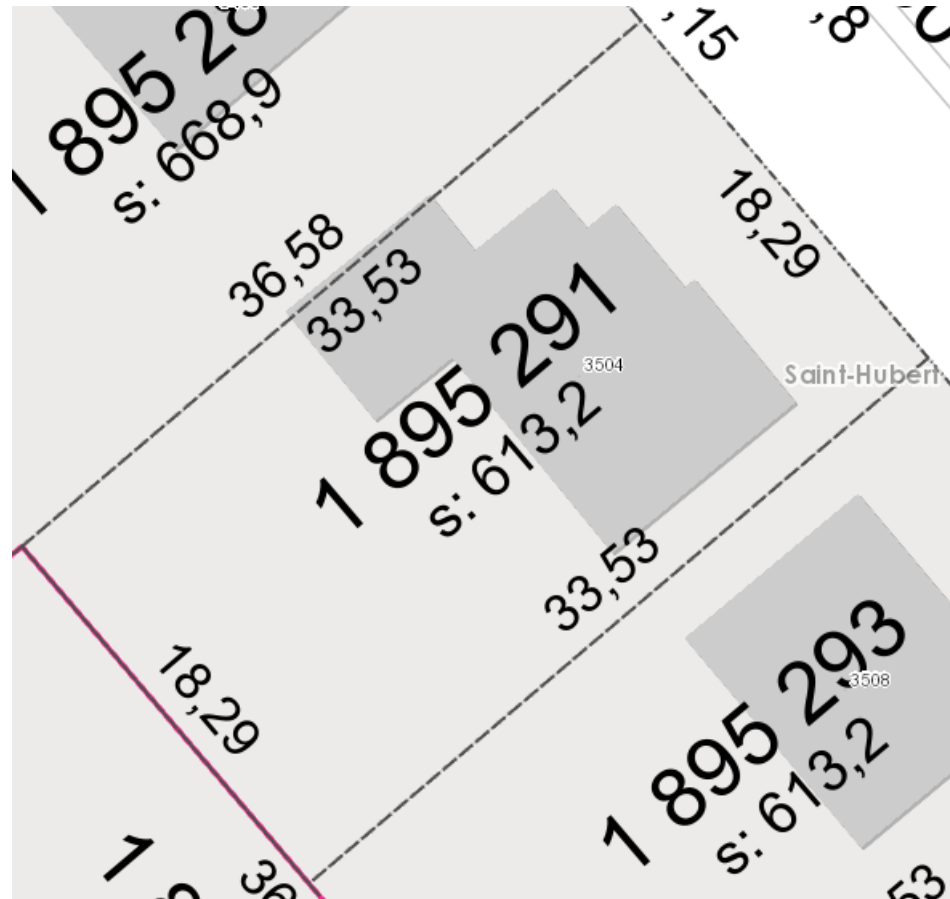
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Mire Architecture

Description

- L'entrée fermée et l'abri d'auto ne sont pas d'origine sur le bâtiment.
- Le bâtiment se trouve dans un secteur très hétéroclite.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2012



2014



2020



2025

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Mire Architecture

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1956.
Contribution à l'histoire locale	Aucune trace de contribution à l'histoire locale de l'édifice ou de ses habitants.
Degré d'authenticité et d'intégrité	La résidence à un grand degré d'authenticité. Elle a conservé un grand nombre de ses caractéristiques originales à l'extérieur. Les matériaux et les composantes sont en bon état.
Représentativité d'un courant architectural particulier	La résidence ne représente pas un courant architectural particulier. La résidence représente bien les bâtiments type de ce quartier construits entre 1955 et 1965.
Contribution à un ensemble à préserver	La résidence ne fait pas partie d'un ensemble à préserver. Le tissu urbain de la rue Lionel et des rues environnantes n'est pas uniforme et la résidence du 3504, rue Lionel ne correspond pas à un élément central ou proéminent du quartier.
Conclusion	La résidence du 3504, rue Lionel n'a qu'une très faible valeur patrimoniale . La résidence ne représente aucun élément particulier par son architecture, un ensemble ou le quartier dans lequel elle est construite.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 137 900\$

Terrain : 278 300\$

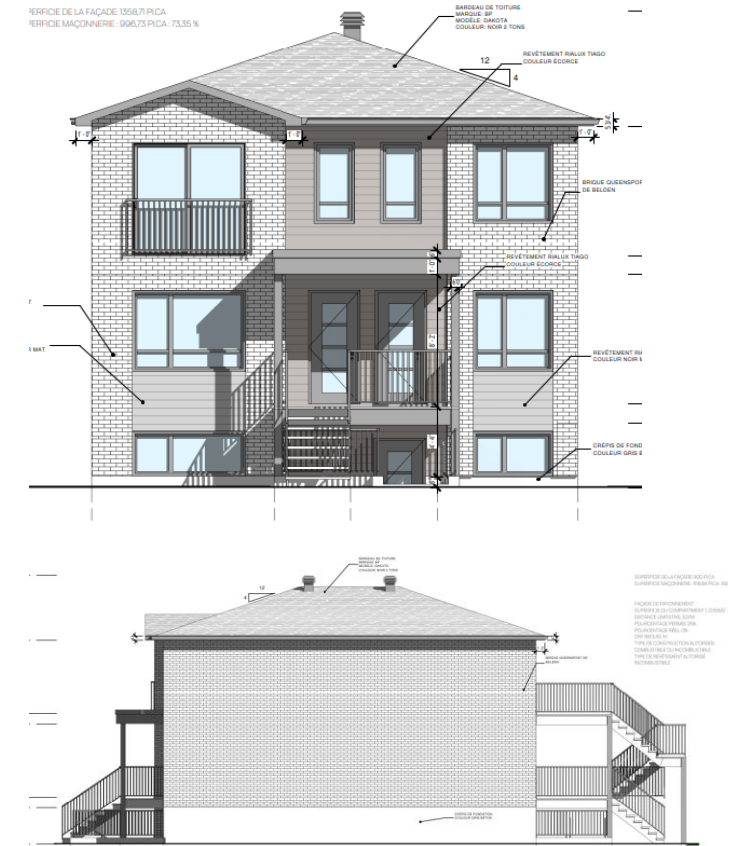
Prix de vente de la propriété

Prix: 335 000\$

Date de la vente: 2023-03-23

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

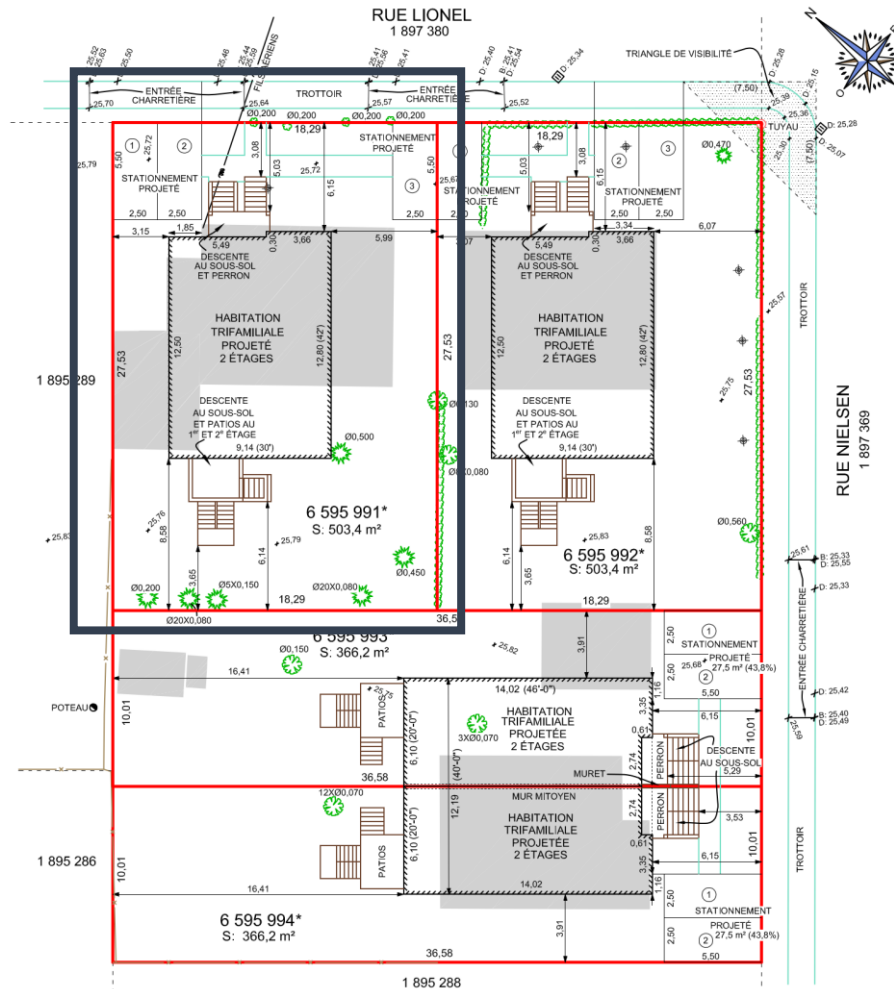
Description



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

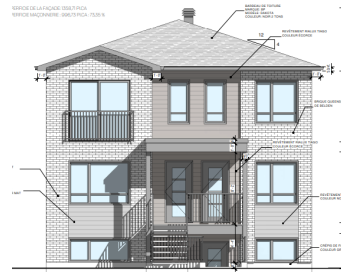


Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1578, 1580



Bâtiment projeté au 3508



Bâtiment projeté au 3504



3490 et 3484

Rue Lionel

Rue Nielsen



3523, 3525, 3527
(façade principale
donnant sur la rue
Lionel)



1573 (façade
principale donnant
sur la rue Nielsen)



3481, 3483 et 3485



3479

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Valeur patrimoniale très faible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. La résidence a un grand degré d'authenticité. Elle a conservé un grand nombre de ses caractéristiques originales à l'extérieur.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyenne. Bâtiment abandonné en raison de moisissures importantes.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Habitation trifamiliale. • Structure isolée. • Bâtiment de 2 étages composé de maçonnerie et de revêtement léger. • 1 arbre devra être planté en marge avant. • 500 000\$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Bâtiment 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 3504, rue Lionel, 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.

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 3504, rue Lionel, 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° 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;

3° 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. MIRE ARCHITECTURE (2023), *Avis technique: Demande de démolition du 3504, rue Lionel*, 21 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci