

COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 24 février 2026

Plan de présentation

3508, rue Lionel, 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

3508, rue Lionel, Saint-Hubert

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

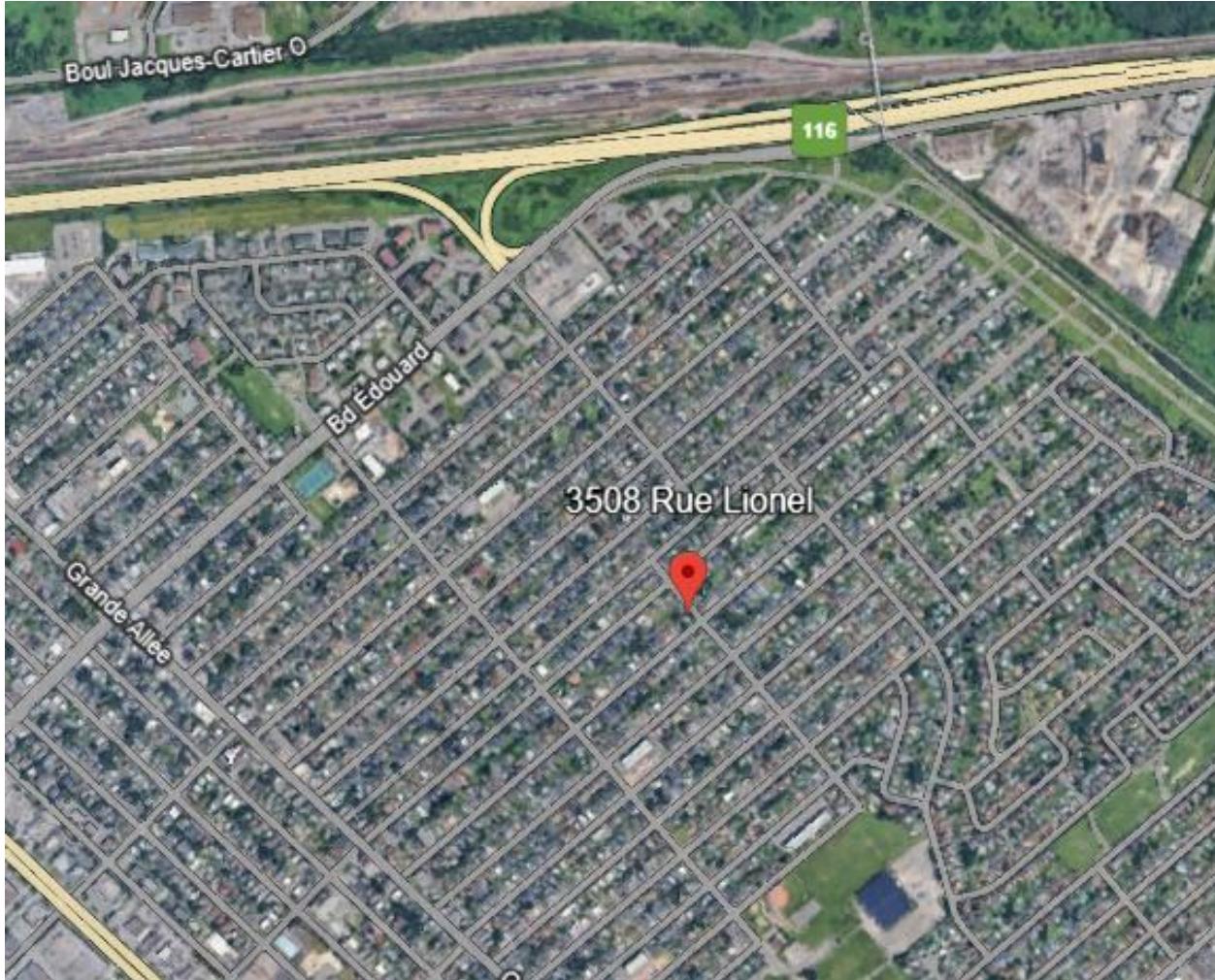
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1956.

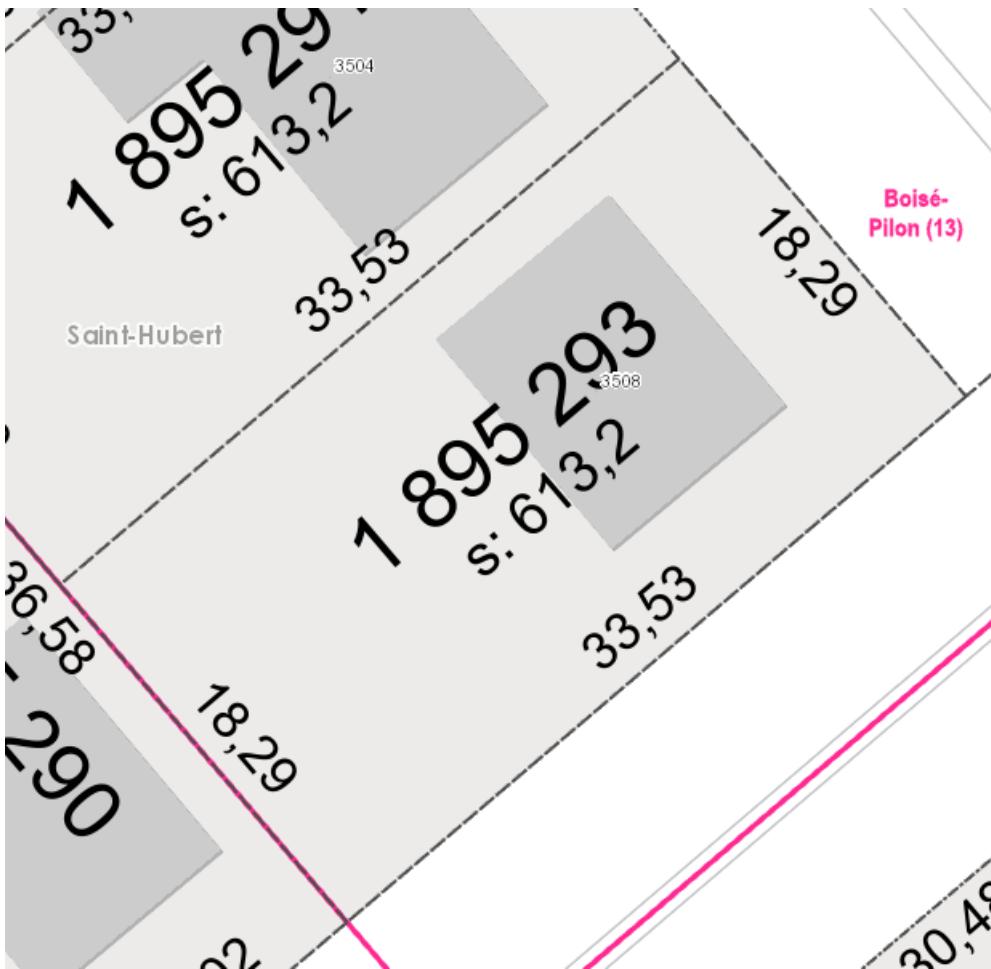
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 d'Hélène Léveillée

Description

- Bâtiment construit en 1956 selon une architecture faisant référence aux « Patterns Books ».
- L'immeuble a été agrandi en façade arrière et une fondation en béton coulé a été ajoutée.
- Le bâtiment est présentement vacant et inhabitable.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2020



2014



2011



2007

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible : L'immeuble a été construit après la Deuxième Guerre mondiale ce qui correspond à la période de construction de transition vers la modernité et le confort urbain. Ces constructions modestes ont été, dans l'ensemble, améliorées et personnalisées avec le temps.
Contribution à l'histoire locale	Moyen-Faible : L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un événement particulier.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible : Le 3508, rue Lionel a été transformé par le rehaussement du volume, la construction d'un sous-sol et par le remplacement du revêtement extérieur. Les modifications sont irréversibles. Cet immeuble est détérioré et manque d'entretien.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen-Faible : Cet immeuble fait référence à la typologie architecturale des « Patterns Books » de la SCHL, modèle modeste de base. Ce genre de bâtiment existe partout au Québec et au Canada et ce souvent en meilleur état.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible : Le 3508, rue Lionel, fait partie d'un ensemble avec son voisin du 3504, qui n'a pas subi de rénovation et qui manque d'entretien. Ils ne constituent pas des bâtiments à préserver de façon particulière puisque ce modèle a été reproduit à plusieurs exemplaires. L'environnement de cette maison présente tous les types de volume, de structure de bâtiment.
Conclusion	Le 3508, rue Lionel, Saint-Hubert n'est pas un bâtiment significatif, ou unique, il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière, a été vandalisé, est désuet et manque d'entretien.

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\$

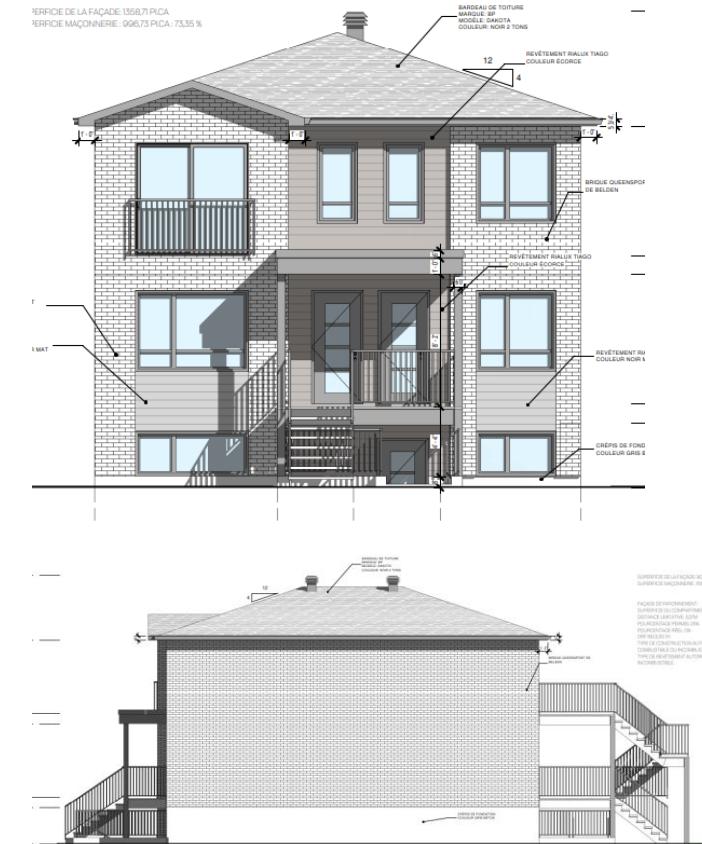
Date de la vente : 2023-03-23

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

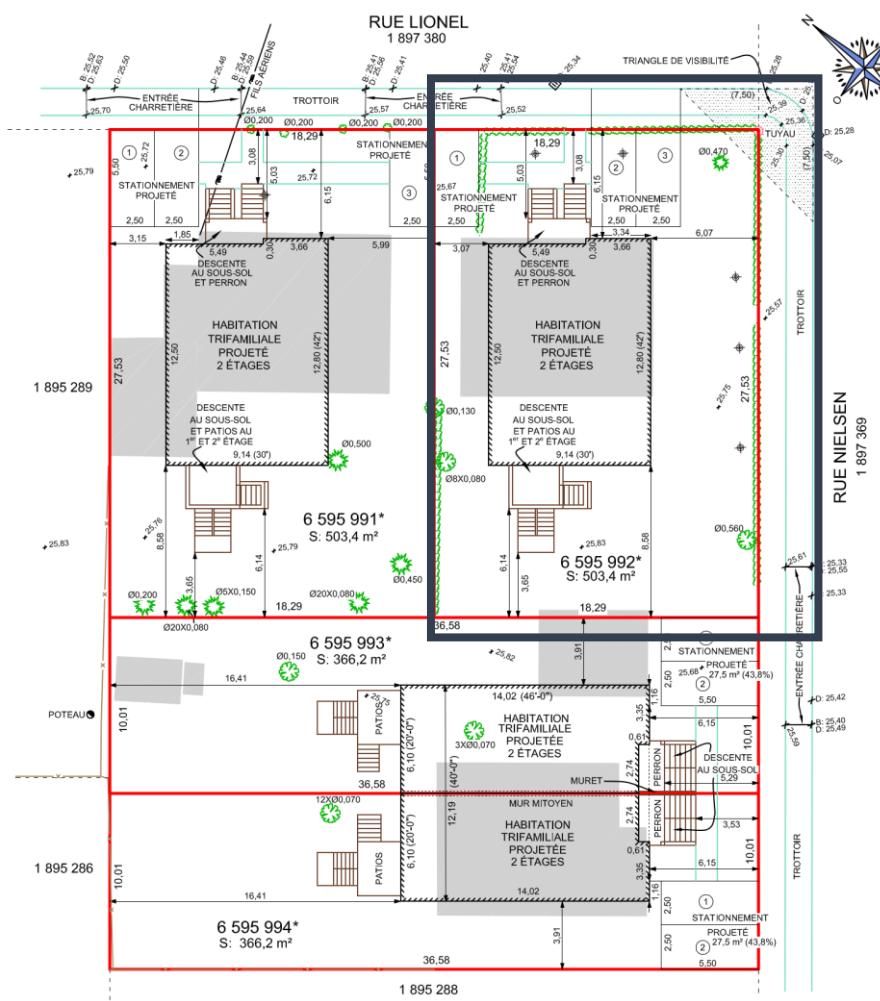


Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée.



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



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



1573 (façade principale donnant sur la rue Nielsen)



3481, 3483 et 3485



3479

Rue Nielsen

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Valeur patrimoniale très faible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Le 3508, rue Lionel a été transformé par le rehaussement du volume, la construction d'un sous-sol et par le remplacement du revêtement extérieur. Les modifications sont irréversibles.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyenne. Bâtiment vacant et placardé.
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul data-bbox="284 760 788 933" style="list-style-type: none">• Usage projeté sur le terrain• Implantation• Architecture• Aménagement du terrain• Valeur estimée des interventions	<ul data-bbox="1128 760 2076 933" style="list-style-type: none">• Habitation trifamiliale.• Structure isolée.• Bâtiment de 2 étages composé de maçonnerie et de revêtement léger.• 1 arbre devra être planté sur le terrain.• 500 000\$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	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 3508, 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 3508, 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. LÉVEILLÉE, H (2023), *Analyse de la valeur patrimoniale – 3508, rue Lionel*, 36 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027



Merci