

# COMITÉ DE DÉMOLITION

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

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

Date: 16 juin 2026

# Plan de présentation

3872, Grande Allée, 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

3872, Grande-Allée, Saint-Hubert

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

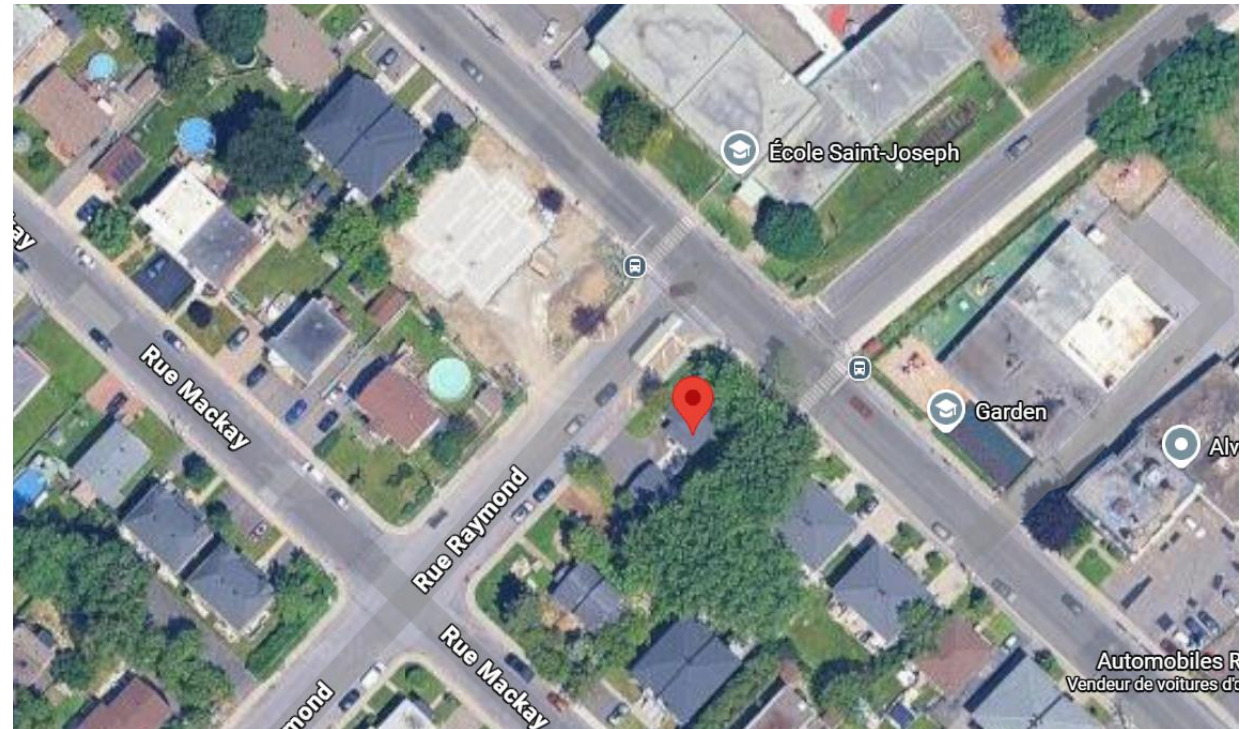
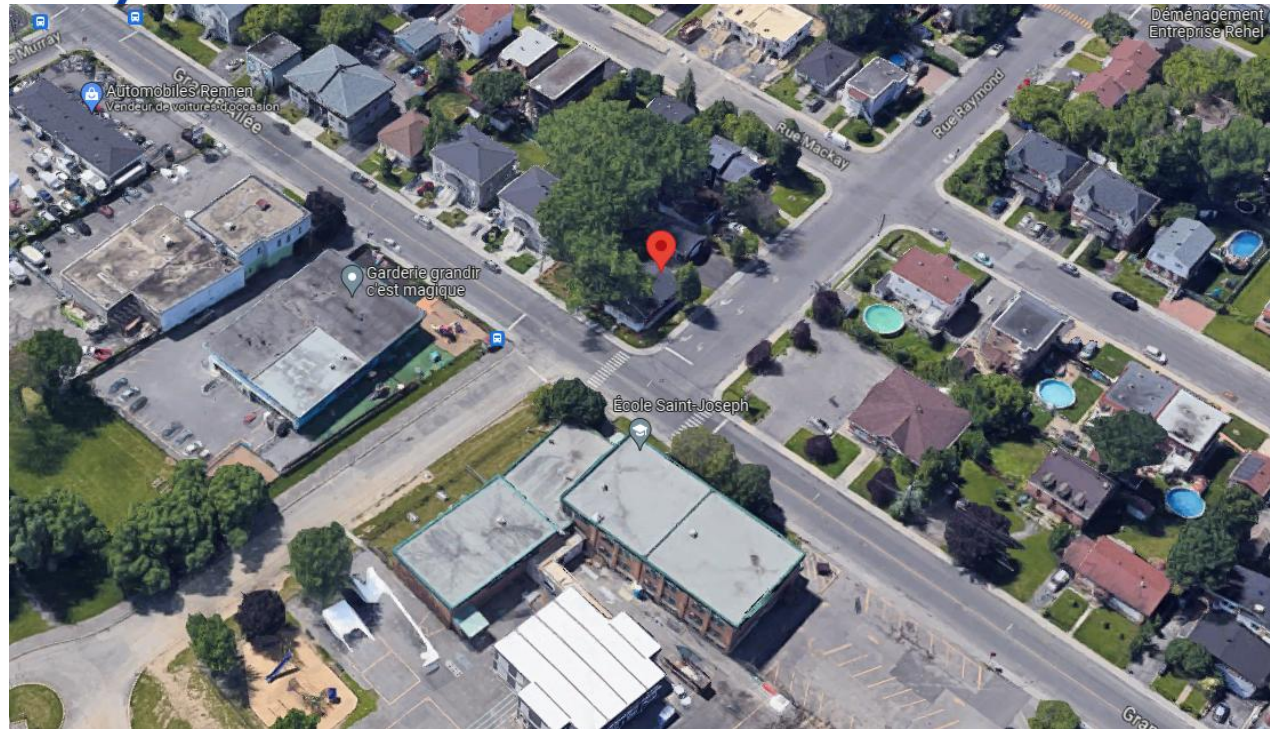
## Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1949.

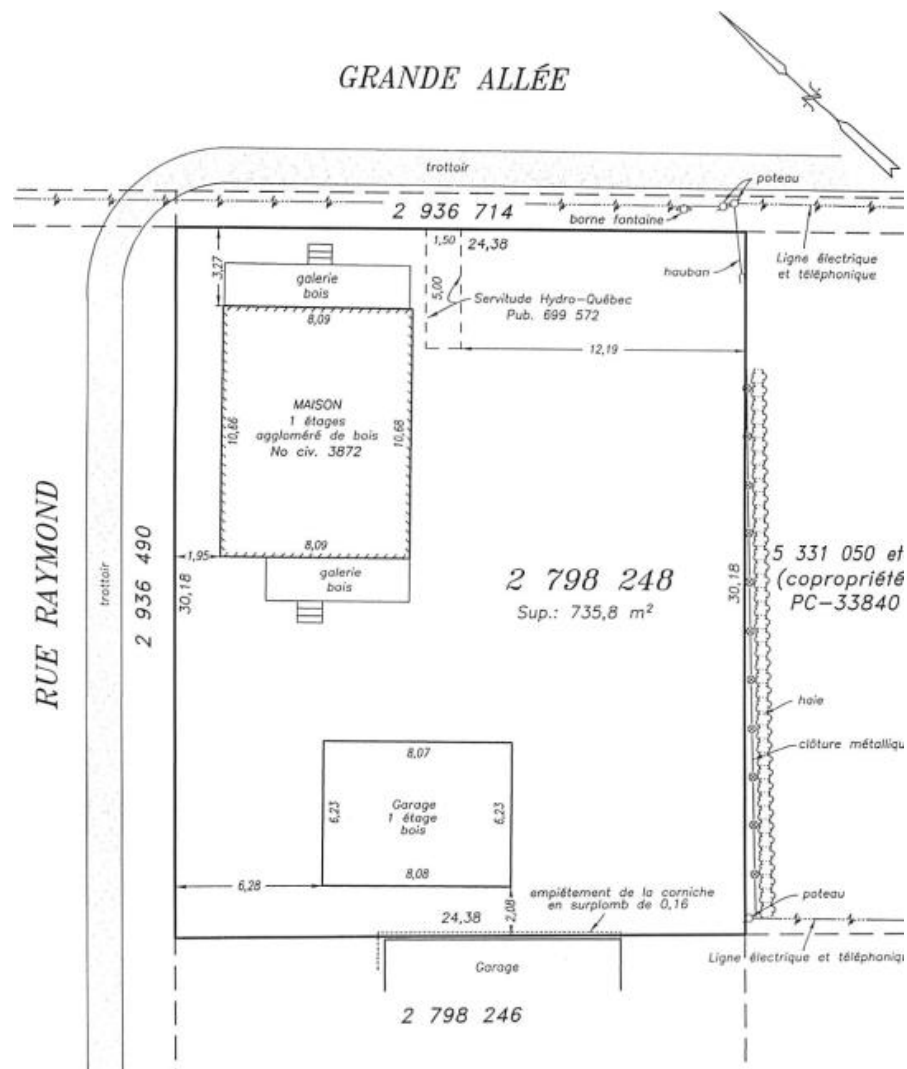
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## 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 Léveillée

## Description

- Cet immeuble se développe sur un plan rectangulaire avec des galeries couvertes aux façades avant et arrière.
- Les fenêtres sont de type à guillotine. Il n'y a pas de fenêtres au niveau de la fondation qui pourrait permettre une ventilation du vide-sanitaire.
- Les portes, les fenêtres et le revêtement s'inspirent peut-être des modèles de base, mais ne sont pas d'origine.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2015



2016



2020



2022



2025

# Rapport 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, à l'exode rural et à l'exode de Montréal. Saint-Hubert offrait la possibilité de devenir propriétaire et de profiter de transport en commun efficace.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Faible</b> Le bâtiment construit sur une fondation de blocs de béton a été cureté de son intérieur. Les ouvertures et les fenêtres ont été remplacées. L'authenticité et l'intégrité du bâtiment ont été compromises par les modifications apportées.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Moyen faible</b> Cet immeuble fait référence aux modèles des « Patterns Books » américains et canadiens diffusés depuis 1850. Ce genre de bâtiment existe ailleurs au Québec.
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Faible</b> Le 3872, Grande-Allée est une résidence unifamiliale sans histoire pour son environnement. Elle ne fait pas partie d'un ensemble à préserver de façon particulière puisque ce modèle a été reproduit ailleurs. L'environnement de cette maison présente tous les types d'usages, de volumes et de structures de bâtiment.
Conclusion	Le 3872, Grande-Allée, Saint-Hubert n'est pas un bâtiment significatif, il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière d'âge, d'unicité, d'originalité ou d'innovation.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 157 800

Terrain : 294 300

Prix de vente de la propriété

Prix: 570 000

Date de la vente:2025-06-11

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Description

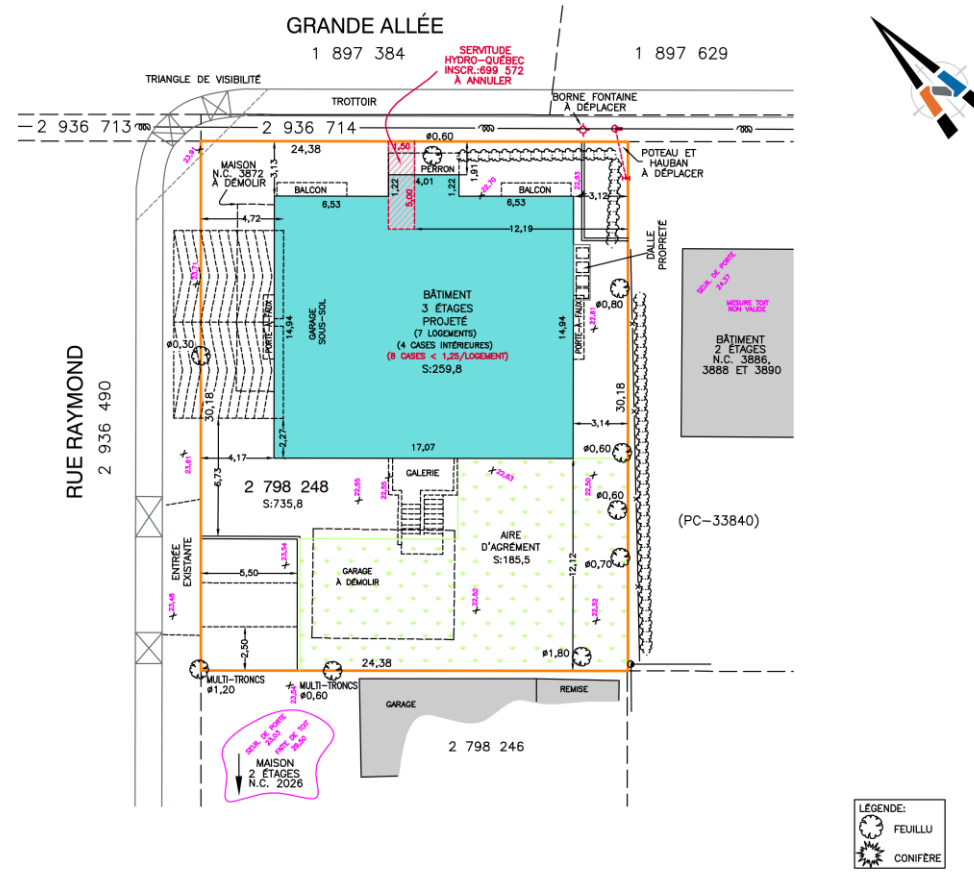


Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale de 7 logements.



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Plan de l'aménagement du terrain proposé



- NOTES :
- À la demande de Michael Liu pour Groupe M2J.
  - L'implantation proposée devra être approuvée par la municipalité avant toute construction.
  - Cette copie n'est pas conforme et est non-valable à moins de porter le sceau et la certification de l'arpenteur-géomètre.
  - Ce plan ne peut être utilisé ou invoqué à d'autres fins sans autorisation.
  - Les élévations indiquées sont en référence au réseau VRS CAN-Net (HT2, CGVD28).
  - Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI).

LÉGENDE:

	FEUILLU
	CONIFÈRE

DOCUMENT ÉVOLUTIF		
14/11/2025	1	BÂTIMENT PROJETÉ
23/04/2026	2	NOUVEAU PLAN (PLAN PRÉLIMINAIRE)
28/04/2026	3	POSITION ENTRÉE GARAGE

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



3896, 3898 et 3900



3886, 3888 et 3890



Bâtiment projeté



3850 - 3860 Grande-Allée



3866 Grande-Allée

Rue Raymond

## Grande Allée



3925



3895 (Garderie)



3855 (École Saint-Joseph)

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

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Le 3872, Grande-Allée, Saint-Hubert n'est pas un bâtiment significatif, il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière d'âge, d'unicité, d'originalité ou d'innovation.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Selon le rapport d'expertise, le volume est d'origine, mais le parement, les ouvertures (portes et fenêtres), les galeries et leurs éléments décoratifs ne le sont pas.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Le rapport n'en fait pas mention.
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 multifamiliale de 7 logements.</li> <li>• Isolée.</li> <li>• Bâtiment de forme rectangulaire avec toiture à 4 versants.</li> <li>• 4 arbres devront être plantés sur le terrain, 3 sur Grande Allée et 1 sur la rue Raymond.</li> <li>• 1 050 000 \$.</li> </ul>
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 3872, Grande Allée, 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 2°. 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 à 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 3872, Grande Allée, 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 2°. 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. Hélène Léveillé, B.arch., B.A., M.Sc.A. *Analyse de la valeur patrimoniale 3872, Grande Allée, Saint-Hubert*, 3 octobre 2025
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

**Merci**