

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Gabrielle Allain, conseillère en urbanisme**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 6 juillet 2026

Plan de présentation

3286-3288-3290, Grande Allée

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

3286-3288-3290, Grande Allée, Saint-Hubert

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

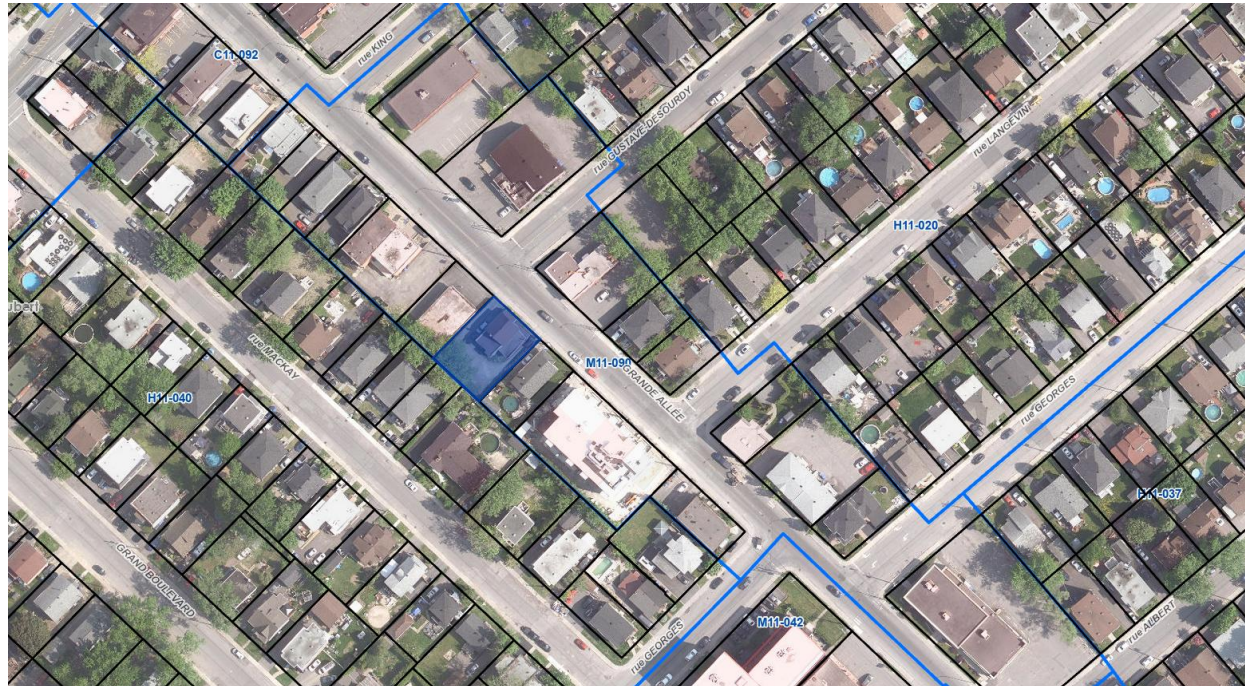
Description du bâtiment existant



Bâtiment commercial mixte de structure isolée construit en 1932.

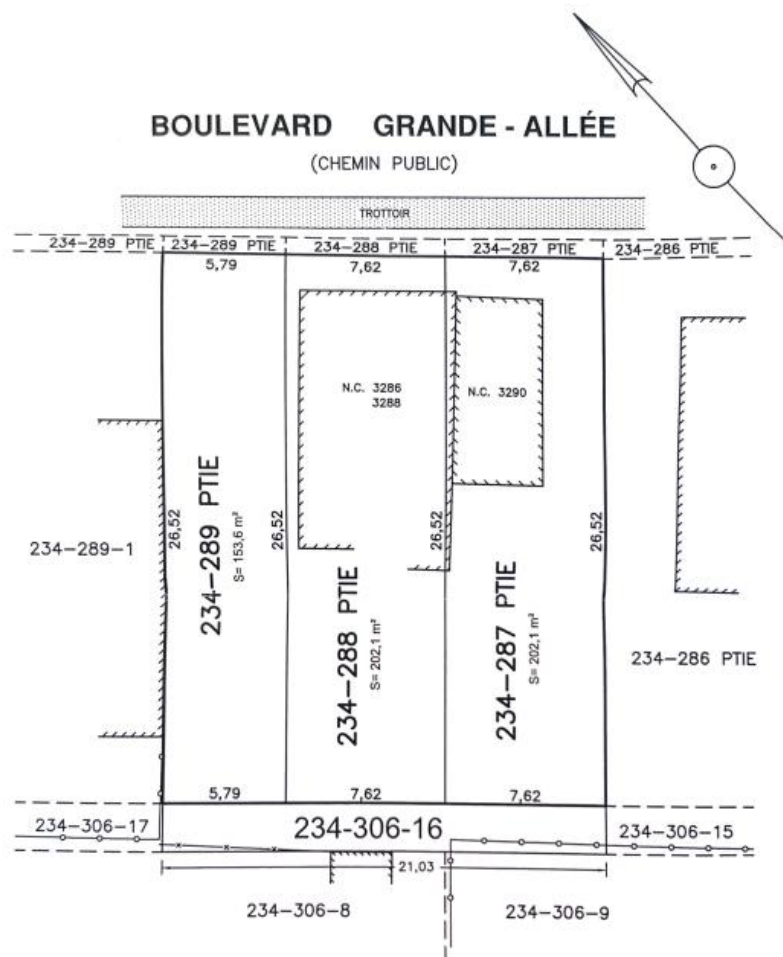
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 résidentiel et commercial de structure isolée, comportant deux logements et un commerce.
- Bâtiment développé à la base sur plan rectangulaire, d'un volume d'un étage et demi recouvert d'un toit en pente à deux versants dont le faîte est perpendiculaire à la rue.
- Bâtiment construit sans fondation sur pilotis avec remplissage de planches de bois pour le corps principal et de blocs de béton pour les agrandissements de la façade arrière. Le vestibule de la façade principale et la portion commerciale de la façade latérale gauche sont sur pilotis.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2014



2017



2019



2025

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un évènement particulier.
Contribution à l'histoire locale	Faible L'immeuble a été construit avant la Deuxième Guerre mondiale, pendant la période de la Grande dépression. Son architecture et sa construction témoignent de la pauvreté des matériaux utilisés et du manque de savoir-faire des constructeurs.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Le bâtiment a été réaménagé et transformé en duplex, agrandi en façade latérale gauche pour installer un commerce, son parement extérieur remplacé et les ouvertures changées. L'authenticité et l'intégrité du bâtiment ont été compromises par l'ensemble des modifications apportées.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen faible Cet immeuble fait référence à la maison vernaculaire américaine du cottage recouvert d'un toit en pente à deux versants dont le faite est perpendiculaire à la rue. La typologie reste visible malgré toutes les modifications faites.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le 3286, Grande Allée ne fait pas partie d'un ensemble. Il y a d'autres bâtiments de cette typologie, vernaculaire américaine, qui sont mieux construits et qui ont été entretenus avec parcimonie. Le 3286, Grande Allée n'est pas le dernier exemplaire du genre et la pauvreté de sa construction d'origine fait qu'il est aujourd'hui en fin de vie utile.
Conclusion	Le 3286, Grande Allée, Saint-Hubert est un bâtiment modeste en fin de vie qui ne présente pas de valeur patrimoniale particulière et est désuet tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summum Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Mauvais. Le bâtiment et l'ensemble de la structure sont dans un mauvais état général.
Qualité structurale du bâtiment	Mauvaise. Présence d'une déformation importante et très inquiétante du côté latéral droit. Présence de pourriture sur la structure. À certains endroits sur le bâtiment, la fondation semble être en surplomb par rapport à la verticale du revêtement des murs.
État des principales composantes	Mauvais. Certaines composantes et solins du mur parapet sont vieux et leur efficacité est douteuse. Les fenêtres sont vieilles et présentent des signes évidents de dégradation et de fatigue. Plusieurs anomalies ont été observées à l'installation électrique. Les panneaux électriques doivent être remplacés et une remise à niveau du réseau électrique est à prévoir. Une remise à niveau du réseau de distribution d'eau et des eaux usées sur le réseau de plomberie sont également à prévoir.
Détérioration observée	Des défauts ont été observés sur la plupart des éléments structuraux et composantes du bâtiment.
Conclusion	En conclusion, ce bâtiment ne pourra être recommandé pour aucun usage à moins que des travaux majeurs de reconstruction soient réalisés.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summum Inc.

Extraits du rapport



Déformation importante et très inquiétante du côté latéral droit.



Dégradation des fenêtres. Remplacement complet de l'ensemble des fenêtres.



Aucune semelle n'a été observée sous certains poteaux.



La totalité de l'assise de ce bâtiment n'est sur fondation de béton coulée. Une fondation de blocs de béton ceinture une portion de ce bâtiment et l'autre repose sur pilotis et mur de bois.



Des fissures observées sur le mur de SIFE.



La présence de pourriture a été observée sur la structure.



L'absence, une mauvaise installation ou la détérioration d'un solin peut entraîner une infiltration d'eau.



Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summum Inc.

Extraits du rapport



Du filage de gros calibre installé en surface a été observé. Le filage n'est pas sécuritaire.



La majorité des tuyaux du réseau d'alimentation d'eau sont de cuivre.



Aucun pare-vapeur n'a été observé sur la terre battue dans la cave de service.



Le conduit d'extraction d'air d'un des systèmes n'est pas isolé.



Aucune hotte de cuisine.



Prévoir le remplacement de cette trappe par une trappe d'accès.



En général, la surface horizontale des planchers est cambrée, courbée et/ou affaissée.



Déformation évidente du plafond et/ou plancher de l'étage.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 181 300\$

Terrain : 242 300\$

Prix de vente de la propriété

Prix:

Date de la vente:

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

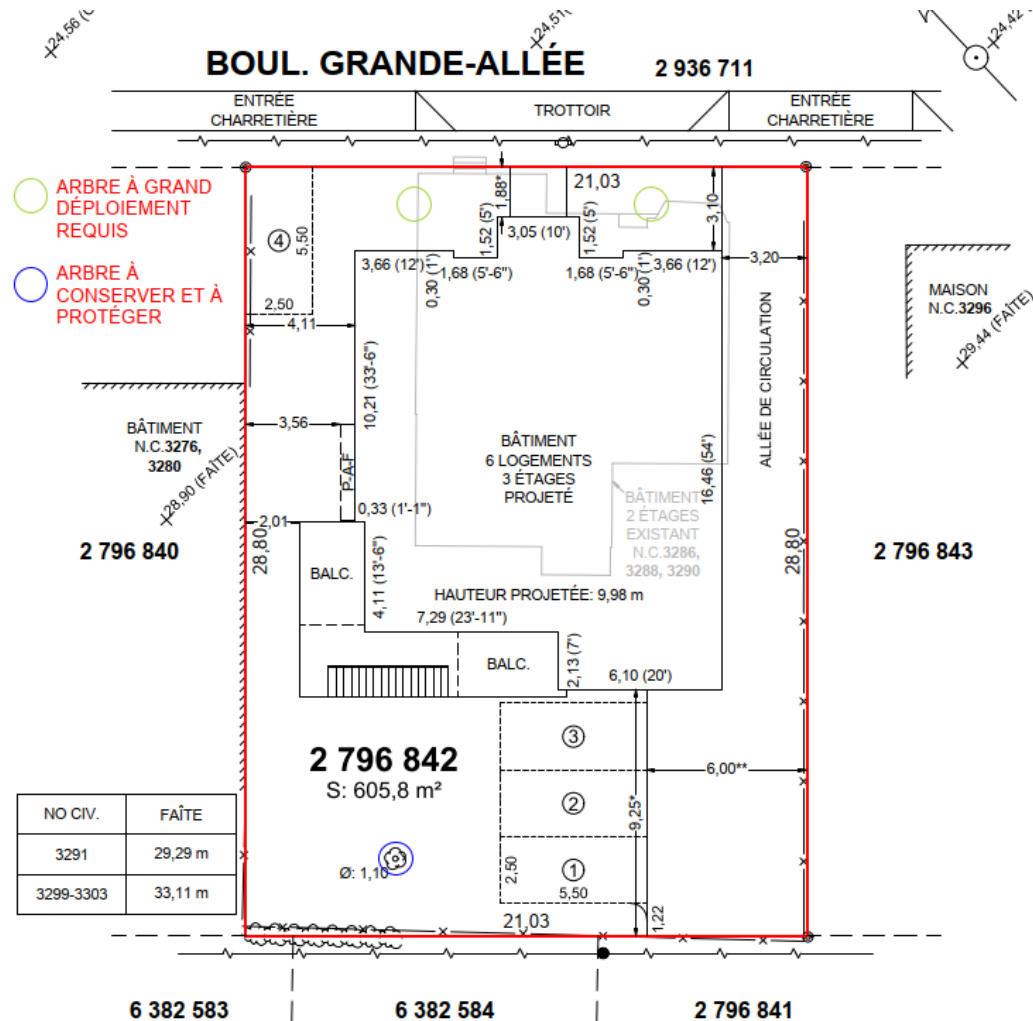


Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale de structure isolée comprenant 6 logements.



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



3310



3296



futur 3286



3276-3280



3256-3258-3262

3305-3307



3299-3301-3303



Grande Allée

3291



rue
Gustave-Désourdy

3269-3267



Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment est dans un mauvais état structural.
Valeur patrimoniale	Aucune. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne. Les modifications touchent le volume, les revêtements et les ouvertures.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Le rapport d'expertise ne fait mention d'aucun fait à ce sujet.
Coût de restauration totale	900 500 \$.
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. La restauration demeure envisageable, mais compte tenu de l'état actuel de la propriété et de sa non-conformité aux normes en vigueur, une nouvelle construction représenterait une option plus économique.
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none"> • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions 	<ul style="list-style-type: none"> • Habitation multifamiliale comprenant 6 logements. • Structure isolée. • Toit plat, revêtement de brique et revêtement léger. • Stationnement en cour avant et en cour arrière. Plantation de 2 arbres à grand déploiement en cour avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager. • 1 750 000 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Le bâtiment est vacant. Le projet permet l'ajout de 6 logements.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT l'absence de la valeur patrimoniale 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;
- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT qu'une nouvelle construction représenterait une option plus économique qu'une restauration;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3286-3288-3290, Grande Allée, dans l'arrondissement de Saint-Hubert aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition soit complète et déposée à la direction responsable de l'urbanisme dans un délai de 24 mois suivants 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.

Avis du comité consultatif d'urbanisme

- CONSIDÉRANT l'absence de la valeur patrimoniale 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;
- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT qu'une nouvelle construction représenterait une option plus économique qu'une restauration;

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3286-3288-3290, Grande Allée, 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° 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.

Avis du conseil local du patrimoine

- CONSIDÉRANT l'absence de la valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;

Les membres du CLP recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 3286-3288-3290, Grande Allée, 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° 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. LÉVEILLÉE, Hélène (2025) Analyse de la valeur patrimoniale, 3286, Grande Allée, Saint-Hubert, Longueuil, 51 pages
2. POULIN, Richard (2025) Rapport d'inspection domiciliaire, Inspection Summum Inc., 62 pages
3. PELLETIER, Gervais (2025) Évaluation des rénovations / Propriété sise au 3286-3288 et 3290, rue Grande-Allée à St-Hubert, Gervais Pelletier rénovations Inc., 4 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci