

Démolition d'immeuble

Consultation écrite :

Du 21 au 31 janvier 2026

Audition publique :

Le 16 février 2026

Séance publique :

Le 16 ou 23 février 2026



Démolition d'immeuble

Consultation écrite

Opposition à une demande de démolition

- Toute personne peut s'opposer à la démolition en transmettant une opposition écrite et motivée au greffier de la Ville.
- L'opposition doit être reçue dans les 10 jours suivant la publication de l'avis public et son affichage sur l'immeuble.

Demande de délai pour l'acquisition de l'immeuble

- Lorsqu'il s'agit d'un immeuble patrimonial ou comportant un ou plusieurs logements, toute personne souhaitant l'acquérir afin :
 - d'en conserver le caractère patrimonial, ou
 - d'en maintenir l'usage locatif résidentiel,peut intervenir par écrit auprès du greffier avant la décision du comité de démolition.
- Si le comité juge la demande justifiée, il peut reporter sa décision et accorder un délai maximal de 2 mois à compter de la fin de l'audition pour permettre la conclusion des négociations.
- Un seul report est possible pour ce motif.

Démolition d'immeuble

Immeuble à logements

Règlement 23-008

2, place des Lilas

Lot 3 162 428

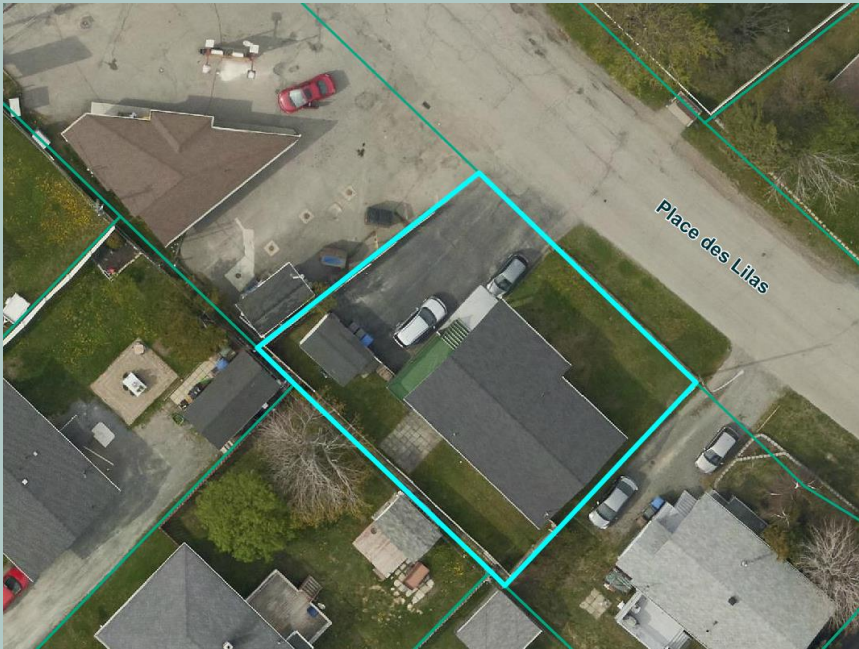
District Pointe-au-Père



Résumé de la demande

Immeuble visé	Objet de la demande
• 2, place des Lilas • Lot 3 162 428 • District Pointe-au-Père	Autoriser la démolition et le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé de l'immeuble à logements

Motifs	Nature des travaux
Présence de sols contaminés sous l'immeuble	• Destruction complète de l'immeuble • Aucun remplacement du bâtiment démoli



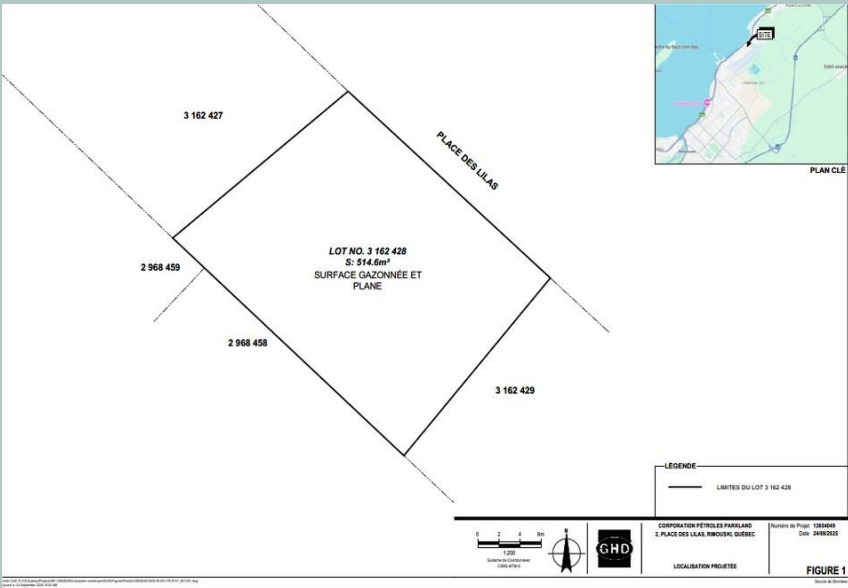
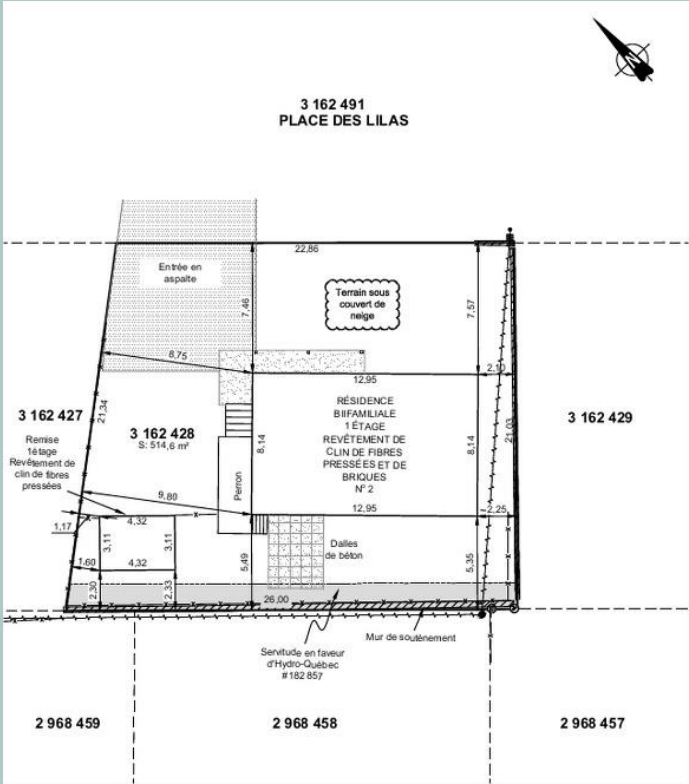
Résumé de la demande

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

- Excavation des sols contaminés, soit le remblayage, le nivellement, l'aménagement d'un sol végétalisé et l'ensemencement
- Conforme au plan d'urbanisme, au règlement de zonage et au règlement de lotissement

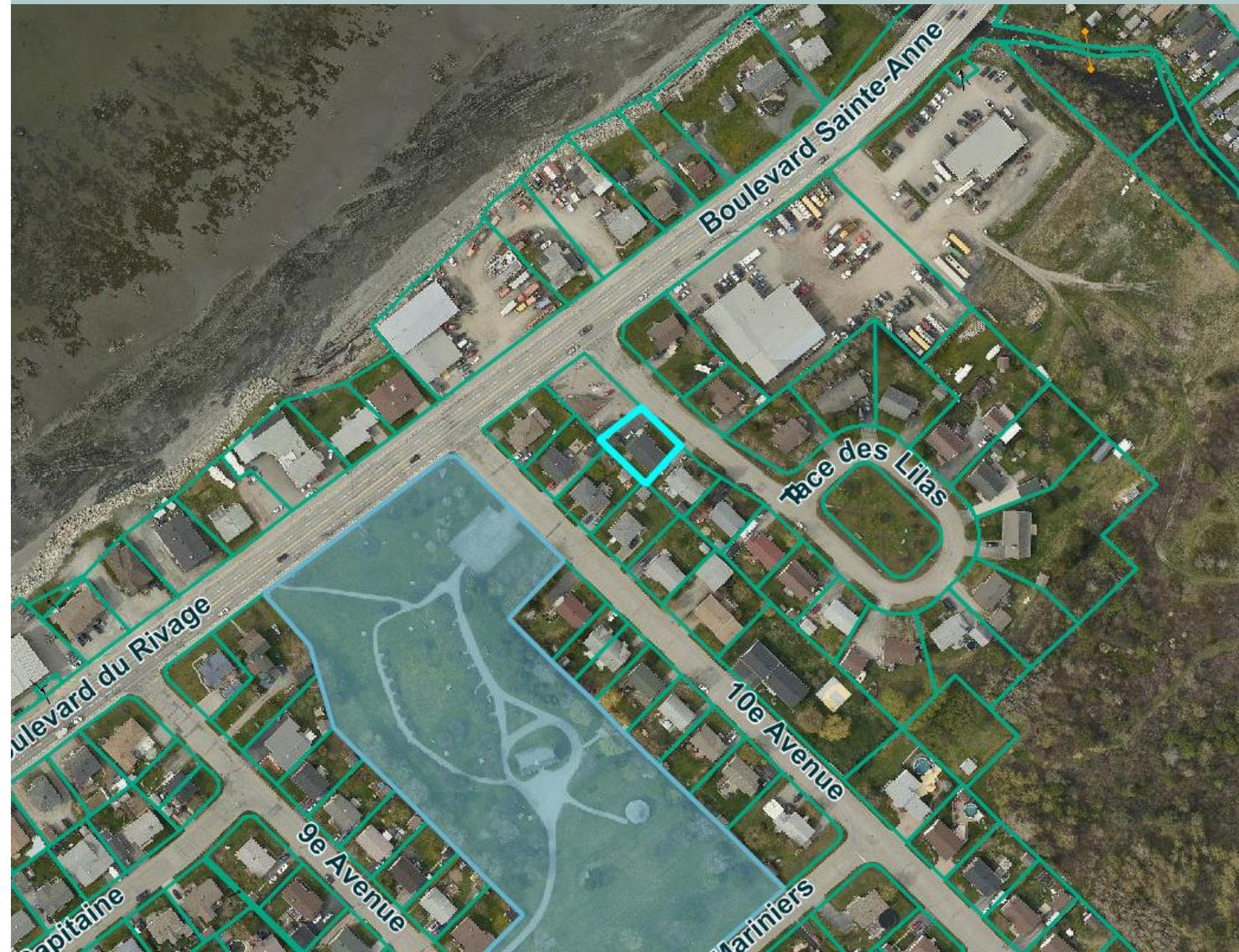
Avis du CCU

Réunion	Le 13 janvier 2026
Évaluation	La demande respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables



Localisation de l'immeuble

- 2, place des Lilas
- Zone H-1503
- Usage habitation bifamiliale isolée (H2)
- District Pointe-au-Père



Localisation de l'immeuble

- 2, place des Lilas
- Zone H-1503
- Usage habitation bifamiliale isolée (H2)
- District Pointe-au-Père



Contexte de la demande

Bâtiment principal de l'immeuble

- Datation : 1977
- Style : *Bungalow*
- Valeur SRP : Non évalué
- Date de vacation : 1^{er} juin 2025
- Nombre de logements : 2
- Superficie approximative des logements : 103,40 m² par logement
- Nombre de chambres et de pièces : 5 pièces, donc 3 chambres par logement



Contexte de la demande

Immeubles voisins de l'immeuble

Gauche – 4, place des Lilas



Droite – 3, boulevard Sainte-Anne



Contexte de la demande

Description et nature des travaux de démolition visés

- Le propriétaire, Corporation Parkland, souhaite démolir la résidence afin de décontaminer le sol.
- L'immeuble comprend deux logements, mais ils sont vacants depuis le 1^{er} juin 2025, les locataires ayant quitté les lieux.
- Les travaux visent la démolition complète du bâtiment résidentiel, soit une habitation bifamiliale, comprenant un étage et un sous-sol.

Contexte de la demande

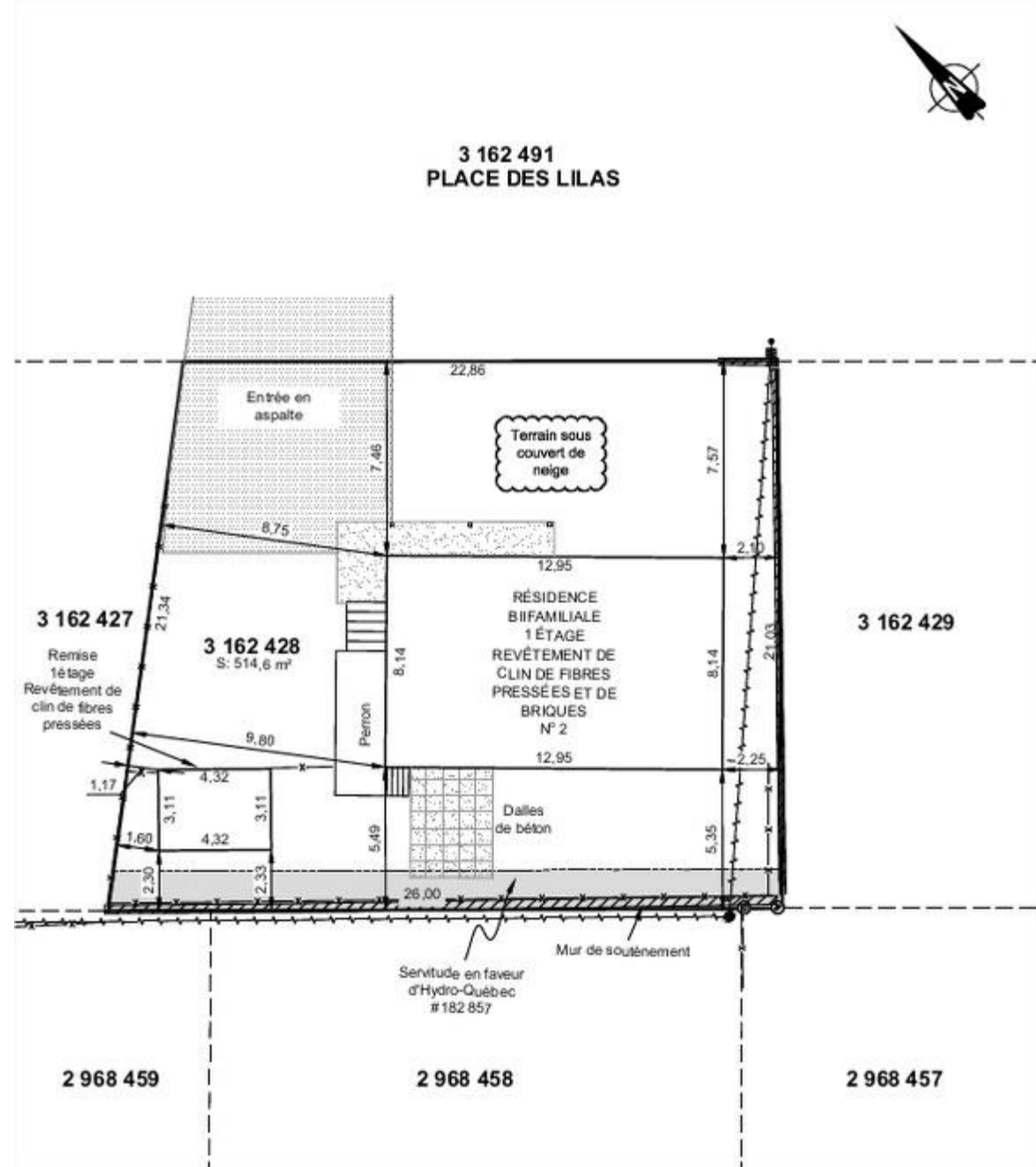
Raison pour laquelle le requérant souhaite procéder à la démolition

- La démolition du bâtiment est nécessaire pour effectuer les travaux de réhabilitation des sols contaminés.
- Des sols contaminés sont présents sous la majorité du bâtiment résidentiel.

Contexte de la demande

Description de l'immeuble incluant les servitudes existantes

Certificat de localisation produit par madame Anne-Julie Thibodeau, arpenteur-géomètre, en date du 29 avril 2025 (dossier 19333, Minute 276)



Contexte de la demande

- La propriété se trouve dans l'aire de protection de la maison Lamontagne, un immeuble patrimonial classé
- Les demandeurs ont obtenu l'autorisation du ministère de la Culture et des Communications, le 22 décembre 2025, pour les travaux cités



Contexte de la demande

Après étude et sur la base des documents et renseignements soumis, le ministre, après avis du Conseil du patrimoine culturel du Québec, autorise :

Corporation Parkland
100, rue Peel
Montréal (Québec) H3C 0L8

À réaliser les actes ou travaux suivants :

- Démolition de la résidence
- Excavation de sols contaminés
 - Remblayage des sols

Les travaux seront réalisés conformément aux documents suivants :

- La demande d'autorisation en date du 11 novembre 2025 et les documents s'y attachant.
- Le rapport sur l'état du bien de GHD et daté du 9 octobre 2025.

Sur le bien suivant :

SITUÉ DANS UNE AIRE DE PROTECTION — MAISON LAMONTAGNE
2, Place des Lilas
Rimouski (Québec) G5M 1B9

Le ministre de la Culture et des Communications,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Adjizian', with a small blue question mark above the first few letters.

Par

Jean-Jacques Adjizian, directeur général
Direction générale du patrimoine

Contexte de la demande

État actuel de l'immeuble

Extérieur du bâtiment



Contexte de la demande

État actuel de l'immeuble

Extérieur du bâtiment



Contexte de la demande

État actuel de l'immeuble

Extérieur du bâtiment



Contexte de la demande

État actuel de l'immeuble

Extérieur du bâtiment



Contexte de la demande

État actuel de l'immeuble

Intérieur du bâtiment



Cuisine du rez-de-chaussée



Entrée principale



Salle à manger du rez-de-chaussée



Salle de bain du rez-de-chaussée

Contexte de la demande

État actuel de l'immeuble

Intérieur du bâtiment



Salle de bain du sous-sol



Cuisine du sous-sol



Entrée du sous-sol



Salle à manger du sous-sol

Contexte de la demande

Estimation des travaux de restauration requis

- **Travaux prévus :**
 - Restauration et mise aux normes pour permettre l'utilisation ou la réutilisation du site, selon le programme préliminaire proposé.
 - Démolition du bâtiment existant.
 - Excavation des sols contaminés, suivie du remblayage jusqu'au niveau initial.
 - Nivellement et engazonnement du site.
- **Remise en état du site :** 8 748,20 \$ (excluant les travaux de démolition et de décontamination).
- **Date de début et de fin des travaux :** Selon l'approbation de la demande et la disponibilité des sous-traitants.

Contexte de la demande

Rapport d'expertise de l'état général de l'immeuble

Produit par la firme GHD, en date du 9 octobre 2025

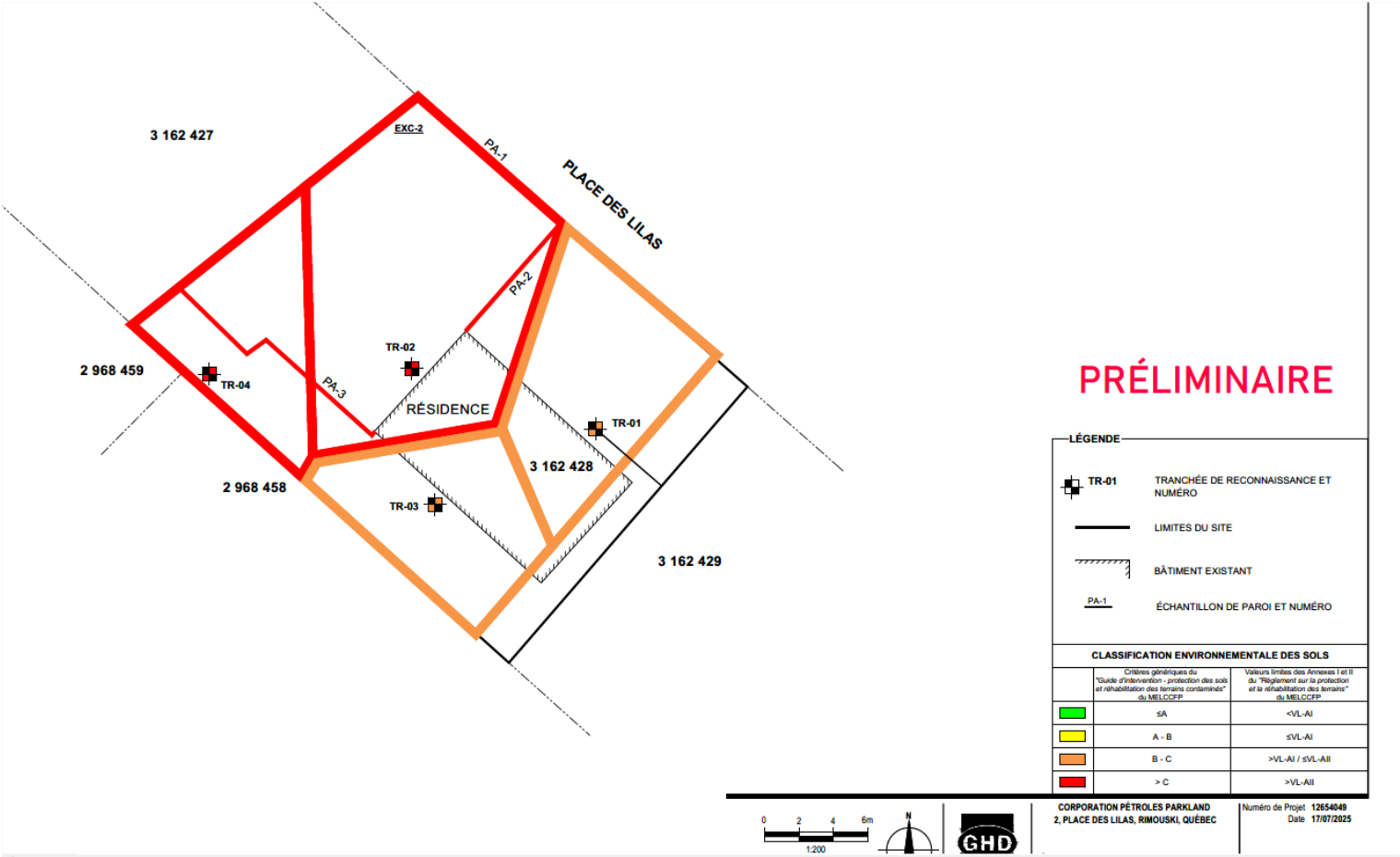
- L'état du bien varie de mauvais à bon.
- Le bâtiment n'aurait aucune valeur patrimoniale.

Item	État (Bon, Moyen, Mauvais)
Toiture	Bon
Parement extérieur	Moyen
Fenêtres	Bon
Patio	Mauvais (le patio a été démoli)
Terrain et terrassement	Mauvais (travaux de réhabilitation non complétés)

Item	État (Bon, Moyen, Mauvais)
Unité du rez-de-chaussée	
Couvre-planchers	Bon
Cuisine, salle à manger et salon	Bon
Salle de bains	Moyen (vanité abîmée)
Chambres	Bon
État général de l'unité du rez-de-chaussée	Moyen à Bon
Unité du sous-sol	
Couvre-planchers	Mauvais (signes probables de moisissures)
Cuisine, salle à manger et salon	Bon
Salle de bains	Mauvais (recouvrement de plancher décollé)
Chambres	Moyen (signes probables de moisissures)
État général de l'unité du sous-sol	Généralement Mauvais à Moyen

Contexte de la demande

Des sols contaminés seraient présents sous la majorité du terrain et du bâtiment résidentiel, en raison de l'ancienne station-service voisine de la bannière *Gaz-O-Bar*, maintenant démolie

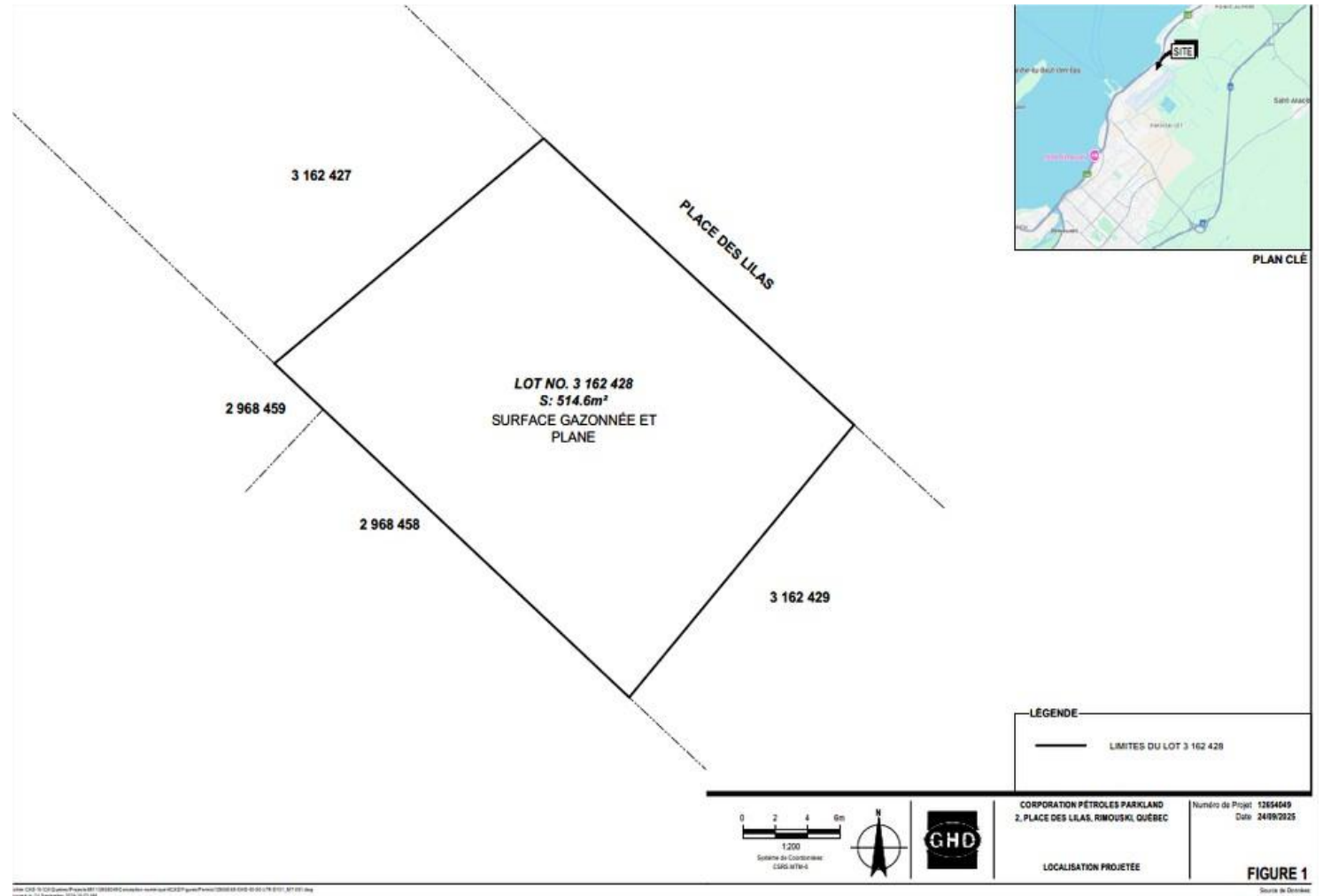


Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

À la suite de la démolition du bâtiment, les travaux d'excavation des sols contaminés seront réalisés.

L'excavation sera remblayée jusqu'au niveau initial.

Le site sera nivelé et gazonné.



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Estimation du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, produite par la firme GHD

Item	Coût unitaire	Superficie
Remblayage, nivellement, sol végétal et ensemencement	17\$ / m ²	514,6 m ²
Coût total estimé :		8 748,20\$

Lorsque les travaux de réhabilitation seront complétés, la propriété demeurera vacante et sera mise en vente.

Demande de démolition

Renseignements et documents demandés au Règlement 23-008 (article 12)	Informations fournies par le demandeur
1. La description détaillée et la nature des travaux de démolition visés	Les travaux visent la démolition complète du bâtiment résidentiel (maison bifamiliale comprenant un étage et un sous-sol) située au 2, Place des Lilas à Rimouski

Demande de démolition

Renseignements et documents demandés au Règlement 23-008 (article 12)	Informations fournies par le demandeur
2. Toute raison pour laquelle le requérant souhaite procéder à la démolition	La démolition du bâtiment est nécessaire pour effectuer les travaux de réhabilitation des sols contaminés. Des sols contaminés sont présents sous la majorité du bâtiment résidentiel. Une figure présentant la zone contaminée a été soumise.
3. La description de l'immeuble, incluant les servitudes existantes, produite par un professionnel habilité, au moyen d'un plan de cadastre ou d'un certificat de localisation	Un certificat de localisation a été soumis.

Demande de démolition

Renseignements et documents demandés au Règlement 23-008 (article 12)	Informations fournies par le demandeur
4. L'usage actuel exercé dans l'immeuble	L'immeuble est actuellement vacant.
5. Lorsque l'immeuble est vacant, la date de vacation	1 ^{er} juin 2025.
6. Les photographies représentatives de l'état actuel de l'immeuble, de même que l'intérieur des bâtiments	Un reportage photographique a été soumis au rapport sur l'état du bien et valeur patrimoniale.

Demande de démolition

Renseignements et documents demandés au Règlement 23-008 (article 12)	Informations fournies par le demandeur
7. Une description de l'immeuble, produite par un professionnel habilité, relativement à sa valeur patrimoniale potentielle	Une description de la propriété est présente dans le rapport sur l'État du bien et valeur patrimoniale.
8. Une description détaillée des effets de la perte anticipée des constructions et des usages visés par la demande pour l'îlot et les îlots adjacents	La perte du bâtiment résidentiel ne devrait pas causer de nuisance pour les îlots adjacents. À la suite des travaux de réhabilitation, le terrain laissé vacant pourra être redéveloppé par le futur propriétaire selon la réglementation de la Ville afin de préserver l'homogénéité du secteur.

Demande de démolition

Renseignements et documents demandés au Règlement 23-008 (article 12)	Informations fournies par le demandeur
9. Une estimation détaillée des travaux de restauration requis pour une mise aux normes permettant son utilisation ou sa réutilisation conformément au programme préliminaire de réalisation des sols dégagé proposé	À la suite de la démolition du bâtiment, les travaux d'excavation des sols contaminés seront réalisés. L'excavation sera remblayée jusqu'au niveau initial. Le site sera nivelé et gazonné. L'estimation pour la remise en état est de 8 748,20 \$ (en excluant les travaux de démolition et de décontaminations).
10. Lorsque les travaux projetés sont évalués à plus de 500 % de la valeur au rôle d'évaluation, la valeur marchande de l'immeuble produit par un professionnel habilité	S. O.

Demande de démolition

Renseignements et documents demandés au Règlement 23-008 (article 12)	Informations fournies par le demandeur
11.La date prévue de début et de fin de travaux de démolition projetés	Assujetti à l’approbation de la demande de démolition et à la disponibilité des sous-traitants.
12.Lorsque la demande est motivée par l’état général de l’immeuble, un rapport d’expertise de son état général, incluant sa structure, produit par un professionnel habilité	s. o.

Demande de démolition

Renseignements et documents demandés au Règlement 23-008 (article 12)	Informations fournies par le demandeur
13.Lorsque la demande est située dans un lieu visé par une contrainte affectant l'immeuble, le plan préparé par un professionnel illustrant la localisation des dites contraintes visées par la demande	S. O.
14.Lorsque le requérant n'est pas propriétaire de l'immeuble visé par la demande, une procuration ou une résolution habilitant ce dernier à présenter la demande	S. O.

Demande de démolition

Renseignements et documents demandés au Règlement 23-008 (article 12)	Informations fournies par le demandeur
15.Lorsque le requérant est copropriétaire de l'immeuble visé par la demande, une procuration ou une résolution provenant de la majorité des copropriétaires	S. O.

Règlement relatif à la démolition d'immeubles (R.V.R. 23-008)

Dispositions générales

Dispositions générales

Objectifs du règlement

- 1° Préserver un inventaire suffisant de logements locatifs
- 2° Protéger les bâtiments pouvant constituer un bien culturel ou représenter une valeur patrimoniale
- 3° Favoriser l'utilisation des immeubles existants, dans l'objectif de réduire la consommation de matériaux de construction
- 4° Préserver l'unité architecturale et urbanistique d'un secteur
- 5° Encadrer et ordonner la réutilisation du sol dégagé

Dispositions générales

Critères d'évaluation

Les **critères d'évaluation généraux** de toute demande d'autorisation sont les suivants :

- 1° L'état de l'immeuble visé par la demande
- 2° Sa valeur patrimoniale
- 3° La détérioration de la qualité de vie du voisinage
- 4° Le coût de sa restauration
- 5° L'utilisation projetée du sol dégagé

Lorsque la demande d'autorisation vise un logement, en plus des critères d'évaluation généraux, les **critères d'évaluation particuliers** suivants s'appliquent :

- 1° Le préjudice causé aux locataires
- 2° Les effets sur les besoins en matière de logement dans les environs