

COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 2026-09-29

Plan de présentation

1561, rue Robillard, 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

1561, rue Robillard, Saint-Hubert

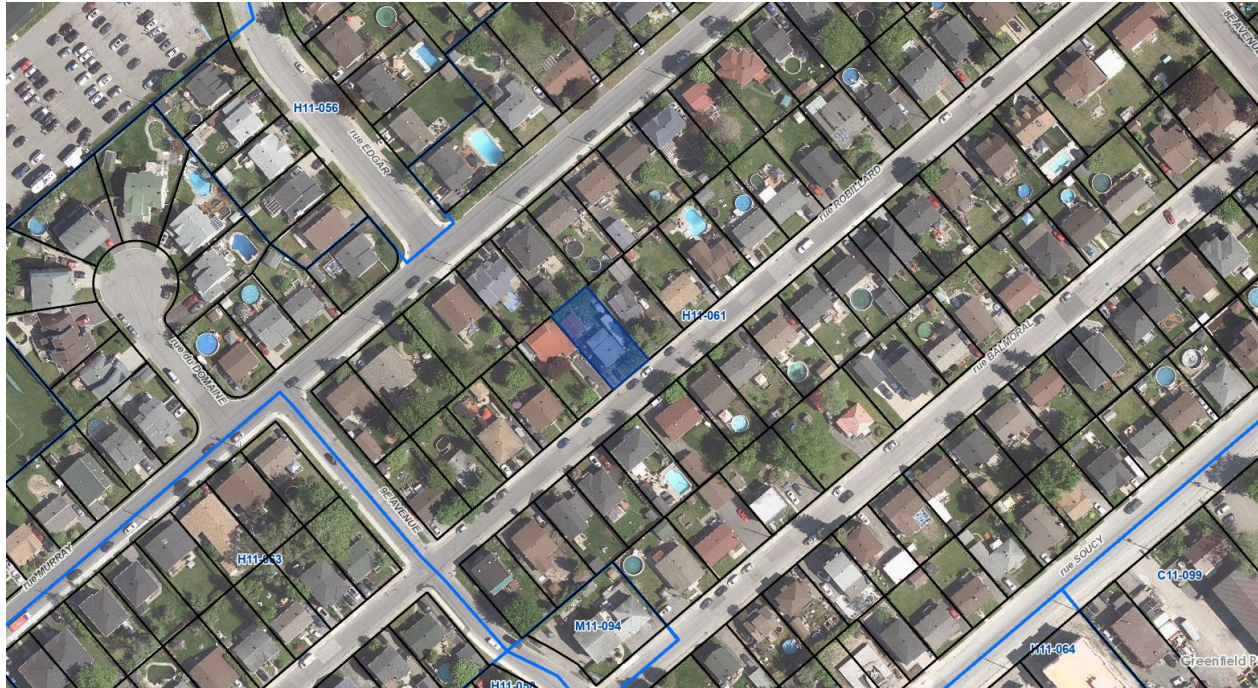
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Description du bâtiment existant



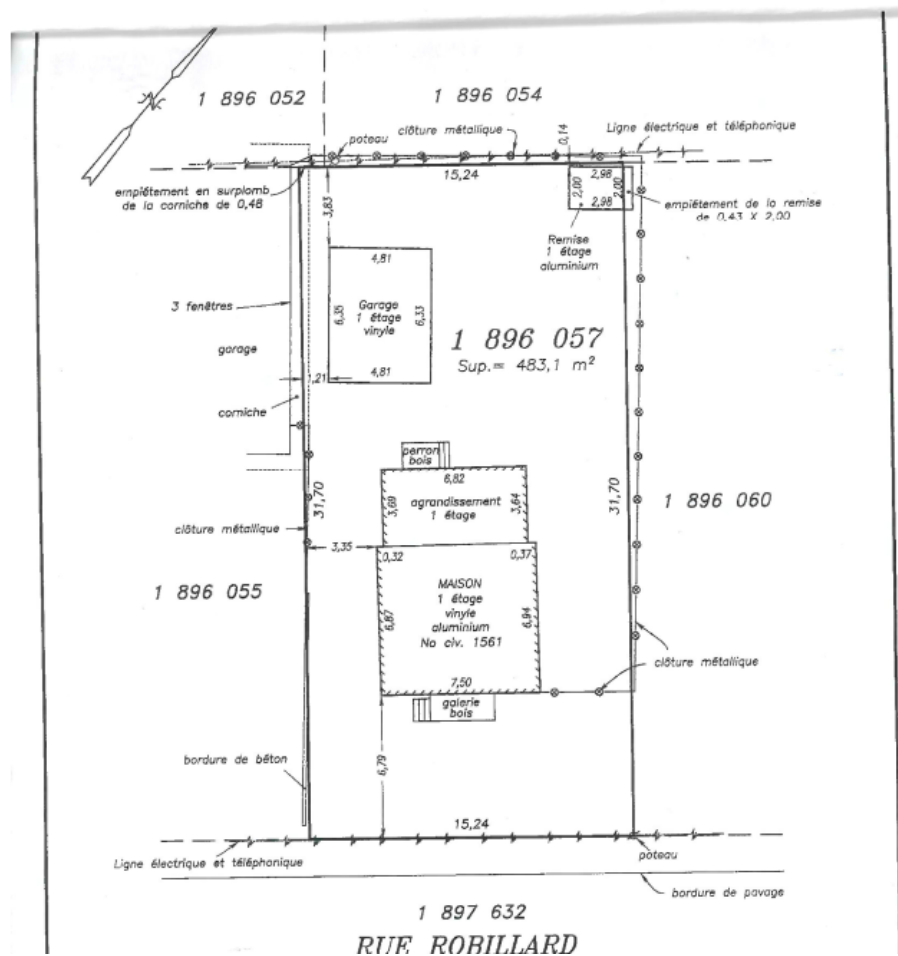
Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1952.

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 Bergeron Gagnon Inc.

Description

- Immeuble développé sur plan carré avec un agrandissement rectangulaire en façade arrière.
- Volume d'un étage, recouvert d'un toit en pente douce à deux versants, dont le faîte est perpendiculaire à la rue pour le corps principal, et d'un toit en pente à trois versants pour l'agrandissement de la façade arrière.
- Immeuble est construit sur un vide sanitaire de blocs de béton dont la hauteur libre est indéterminée.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2014



2019



2020



2025

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Bergeron Gagnon Inc.

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 après la Deuxième Guerre mondiale ce qui correspond à une période de construction massive afin de contrer la crise du manque de logements.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Le bâtiment construit sur un vide sanitaire de blocs de béton a été cureté de son intérieur. Un agrandissement a été construit en façade arrière. 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	Faible Cet immeuble fait référence aux modèles modestes des « Patterns Books » américains et canadiens diffusés depuis 1850. Ce genre d'auto-construction de bâtiment existe ailleurs au Québec.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le 1561, rue Robillard est une résidence unifamiliale modeste artisanale 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.
Conclusion	Le 1561, rue Robillard, 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 : 81 200 \$

Terrain : 241 600 \$

Prix de vente de la propriété

Prix : 475 000 \$

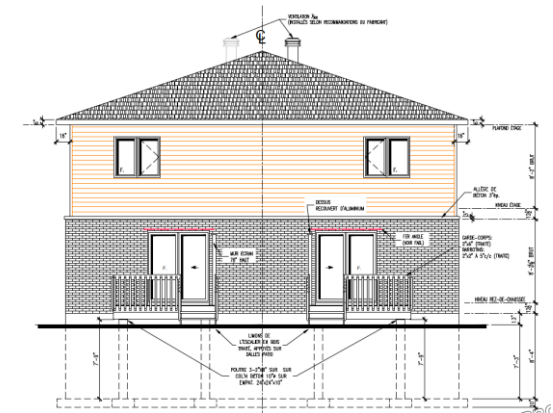
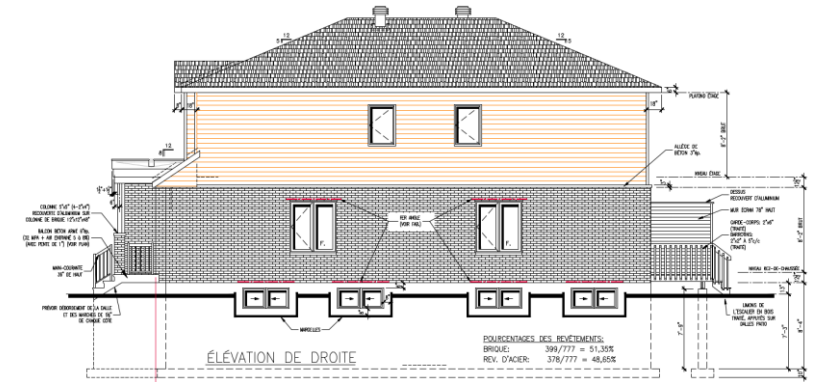
Date de la vente : 2023-08-30

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



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



Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1579



1569



futurs 1561-1563
rue Robillard
1554-1556



1553



1545

1578

1570



1550



1546

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Aucune. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne. Les modifications touchent les volumes et les ouvertures.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Le rapport d'expertise ne fait mention d'aucun fait à ce niveau.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Habitation bifamiliale. • Structure isolée. • Toiture à 4 versants, revêtement de brique et revêtement léger. • Stationnement en cour avant. Plantation de 2 arbres à grand déploiement dont 1 en cour avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager. • 1 200 000 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun préjudice. Le bâtiment est présentement vacant. Le projet de remplacement propose l'ajout de 2 logements sur le territoire de la Ville.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT l'absence de 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;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1561, rue Robillard, 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 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 l'absence de valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant;

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1561, rue Robillard, dans l'arrondissement de Saint-Hubert, aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition et qu'une demande de permis de construction pour la réutilisation du sol dégagé 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 – *1561 rue Robillard, Saint-Hubert, Longueuil*, 39 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci