

# COMITÉ DE DÉMOLITION

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

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

Date: 28 avril 2026

# Plan de présentation

5100, rue Domville

**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

5100, rue Domville, Saint-Hubert

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

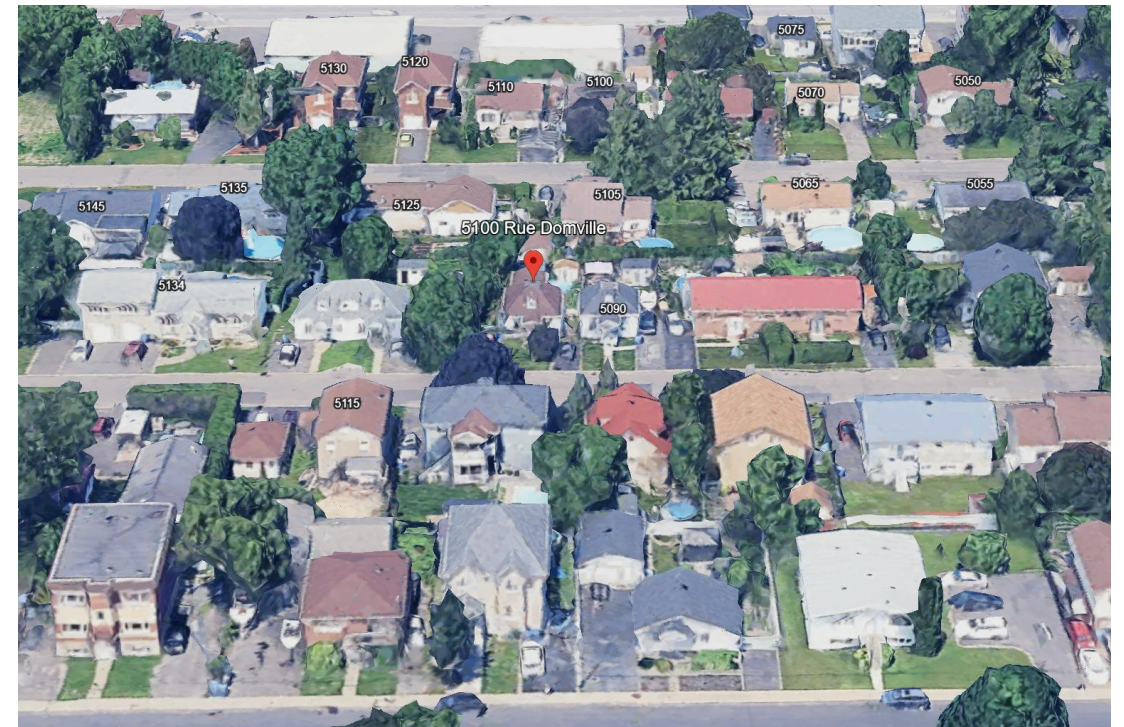
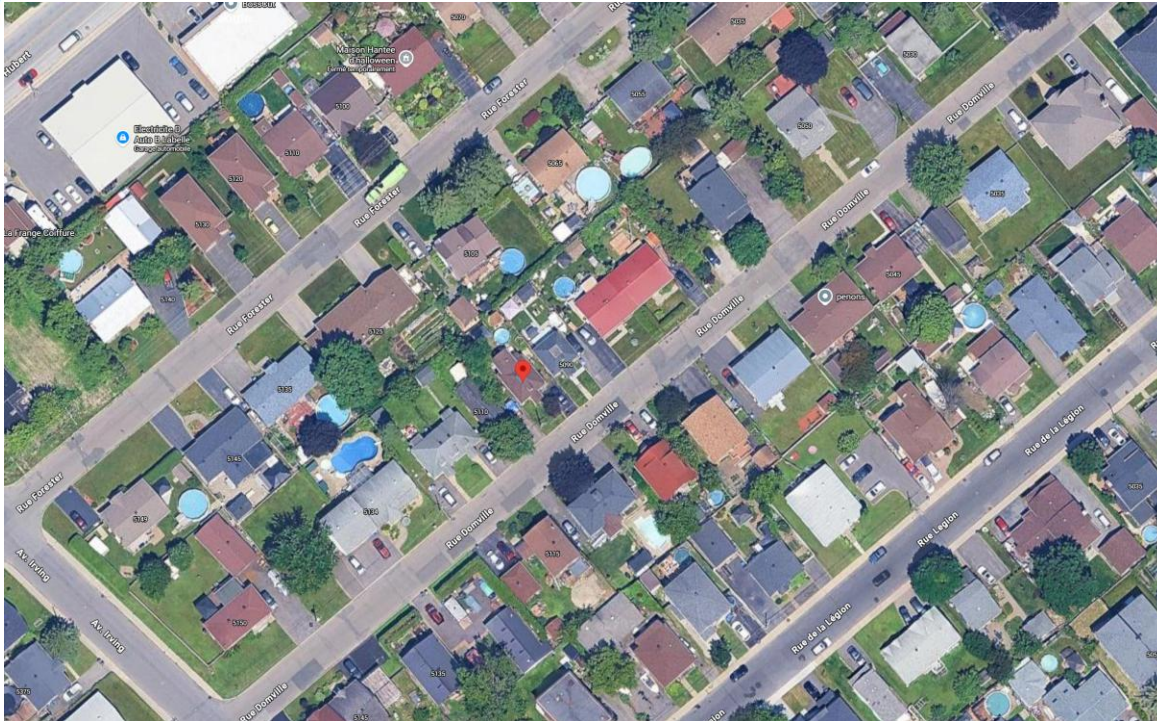
## Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1944.

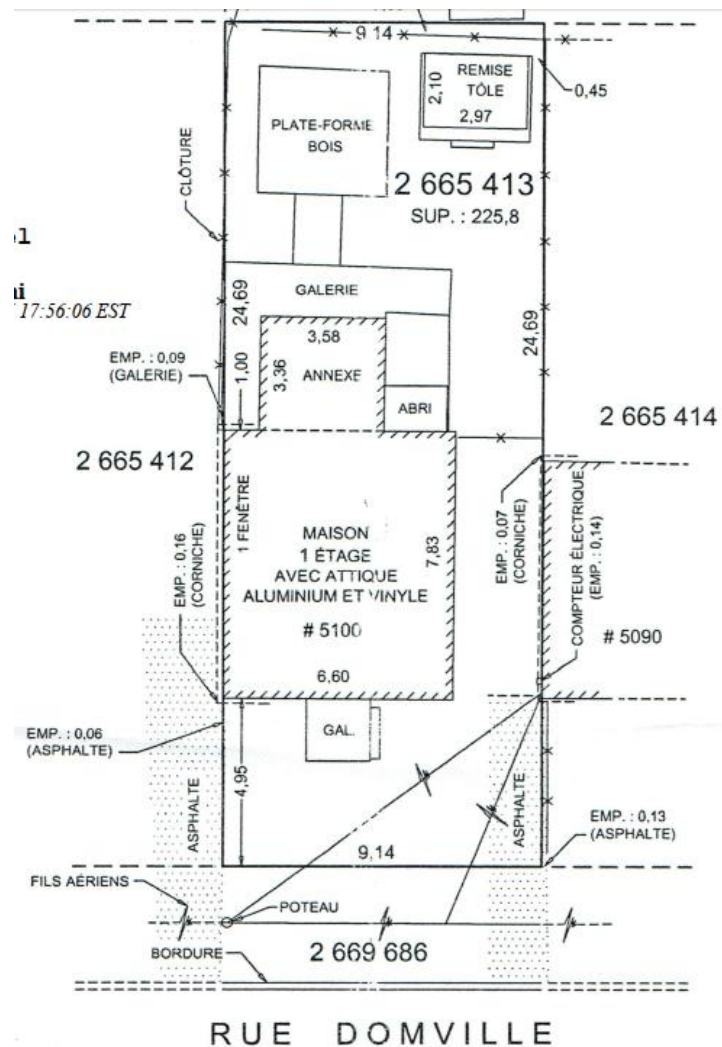
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## Localisation



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

## Implantation



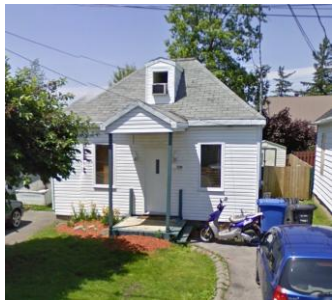
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Historique de l'immeuble selon l'étude de Bergeron Gagnon Inc.

## Description

- Le bâtiment à l'étude est composé d'un corps principal de plan plutôt carré, auquel sont annexés un portique à l'avant et un agrandissement à l'arrière.
- Les portes et les fenêtres ne sont pas d'origine. Il en est de même pour le parement mural composé de vinyle, notamment en façade avant.

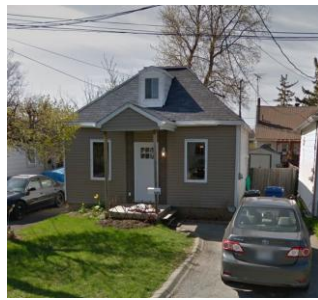
## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2009



2011



2015



2020



2025

# Rapport d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment a été construit en 1944 ou en 1945, il est donc un peu plus ancien que l'année inscrite au rôle d'évaluation (1948).
Contribution à l'histoire locale	<b>Aucune</b> Aucun des occupants du bâtiment n'a contribué à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Moyenne</b> En plus du changement de toutes ses ouvertures et de son revêtement mural, des corps secondaires ont été ajoutés à la partie d'origine.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Aucune</b> Bien qu'il puisse être associé à un type architectural (le bungalow ancien), l'immeuble à l'étude ne possède aucune caractéristique distinctive ou ne présente aucune composition particulière.
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Aucune</b> Le cadre bâti aux abords du 5100, rue Domville ne se démarque pas par sa qualité architecturale ni par une forme d'implantation particulière et non plus par un cadre végétal abondant. Celui-ci présente une grande hétérogénéité en matière de caractéristiques d'implantation, de gabarits et d'époques de construction.
Conclusion	Le 5100, rue Domville détient une faible valeur patrimoniale.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 118 800\$

Terrain : 96 000\$

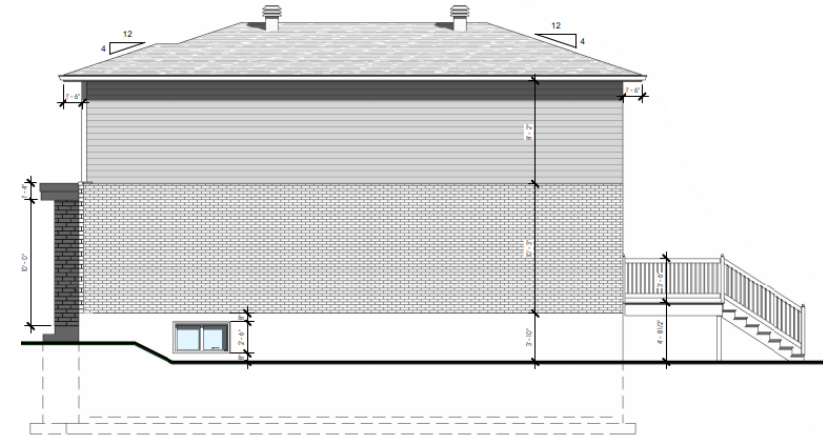
Prix de vente de la propriété

Prix: 165 000\$

Date de la vente: 2021-02-01

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Description



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



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



5120-5130



5110 (bâtiment projeté)



Futur 5100



5090



5080

rue Domville

5115



5095-5105



5085-5087



5065-5075



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

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente une faible valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Moyenne.</b> Les modifications touchent le revêtement extérieur, les ouvertures et les volumes.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Aucune.</b> Le rapport d'expertise ne fait mention d'aucun fait à ce niveau.
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 unifamiliale.</li> <li>• Structure isolée.</li> <li>• Toit à 4 versants, revêtement de brique et revêtement léger.</li> <li>• Stationnement en cour avant. Plantation de 1 arbre à grand déploiement en cour arrière. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager.</li> <li>• 375 000 \$</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le propriétaire habite présentement le bâtiment. Le projet propose la reconstruction du bâtiment pour le propriétaire actuel.

## Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la faible 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 5100, rue Domville, 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 comité consultatif d'urbanisme

- CONSIDÉRANT la faible 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;

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 5100, rue Domville, 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. Bergeron, C (2025) Le 5100, rue Domville, Longueuil, Évaluation d'intérêt patrimonial, Bergeron Gagnon Inc., Consultants en patrimoine culturel et en muséologie, 54 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

**Merci**