COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Isabelle Bastien, chargée de projet en urbanisme**

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Date: 26 août 2025

Plan de présentation

5110, rue Domville | Saint-Hubert

1 Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

2 Rapports d'expertise

3 Programme de réutilisation du sol dégagé

4 Critères d'évaluation de la demande

5 Recommandation de la DAU

6 Références

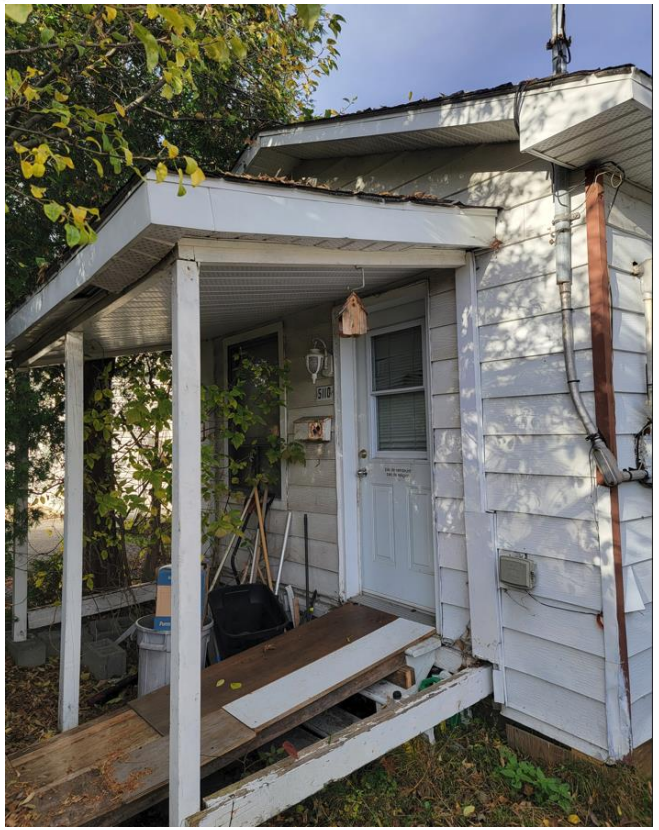
Immeuble visé par la demande d’autorisation de démolition

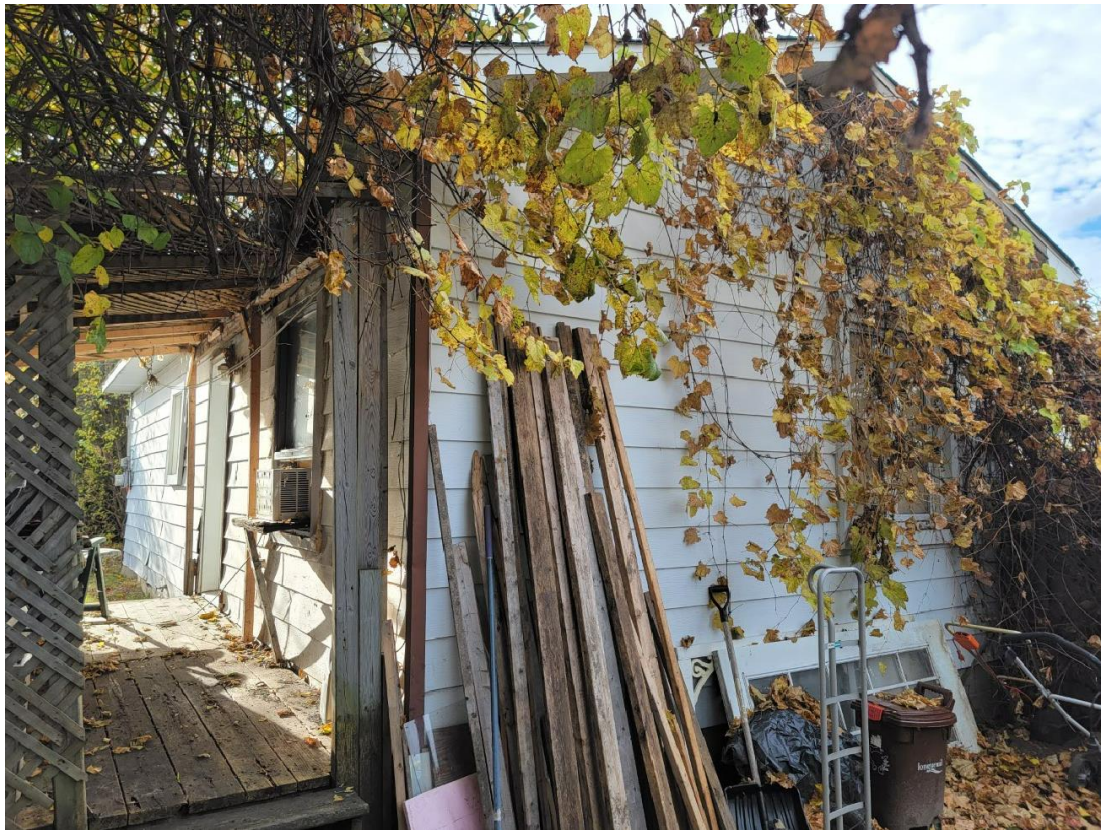
5110, rue Domville | Saint-Hubert

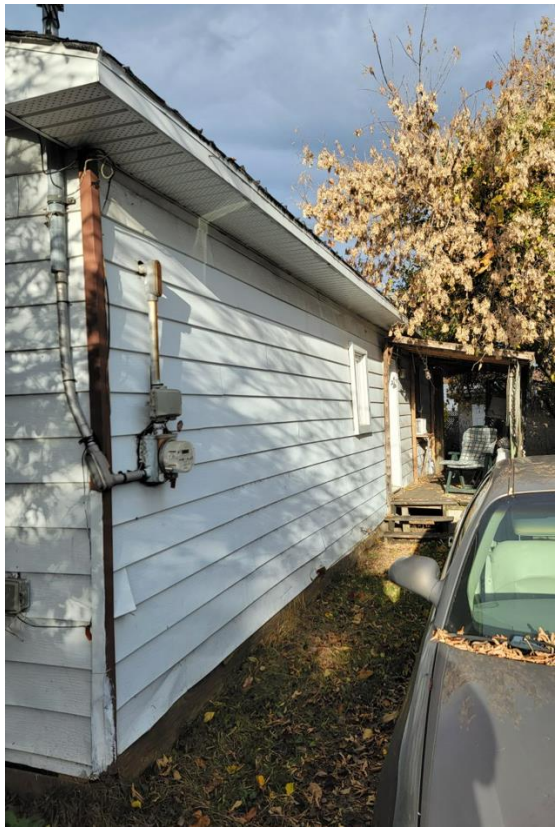
longueuil

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

Description du bâtiment existant





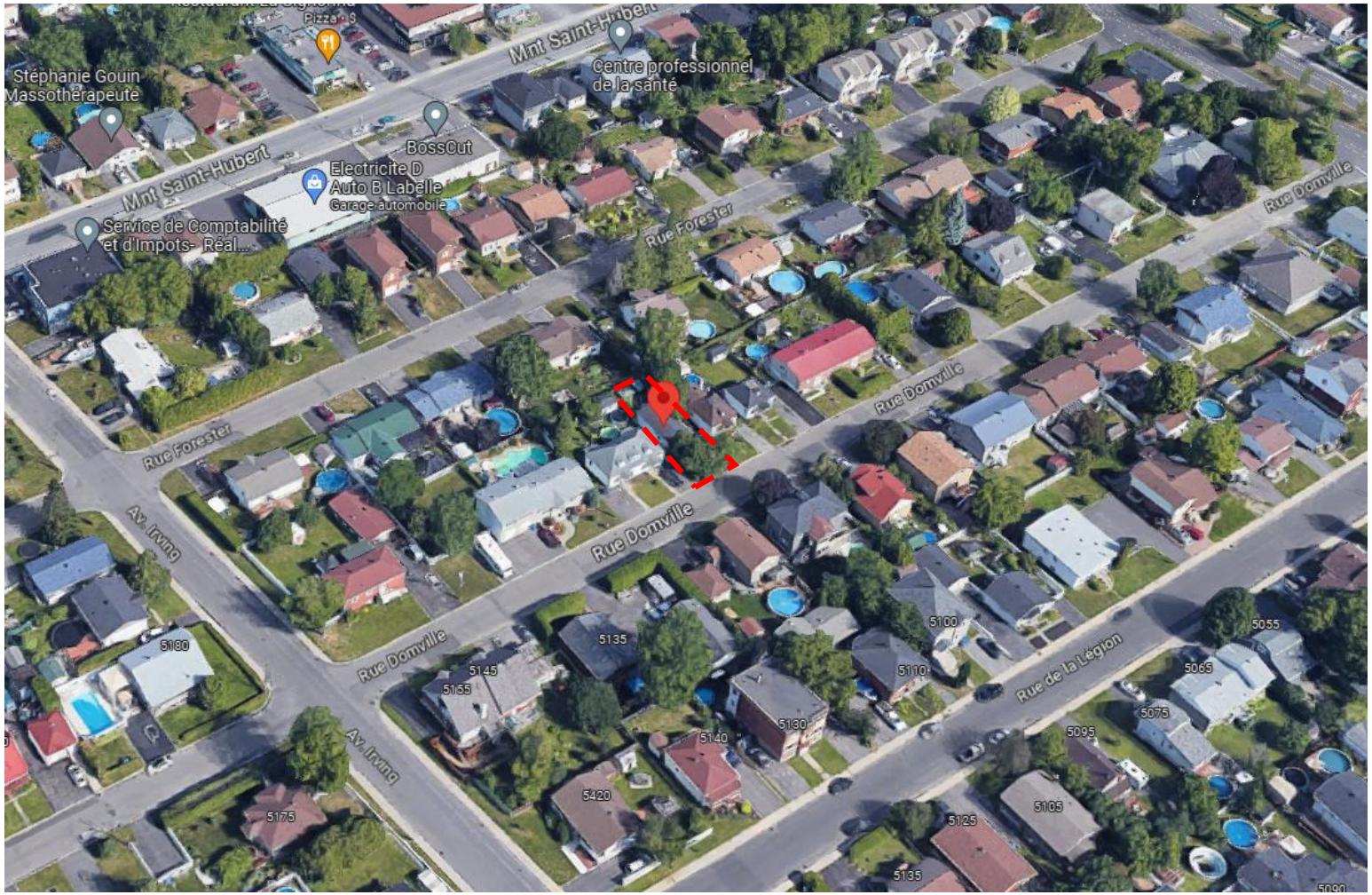


Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1944 ou 1945.

longueuil

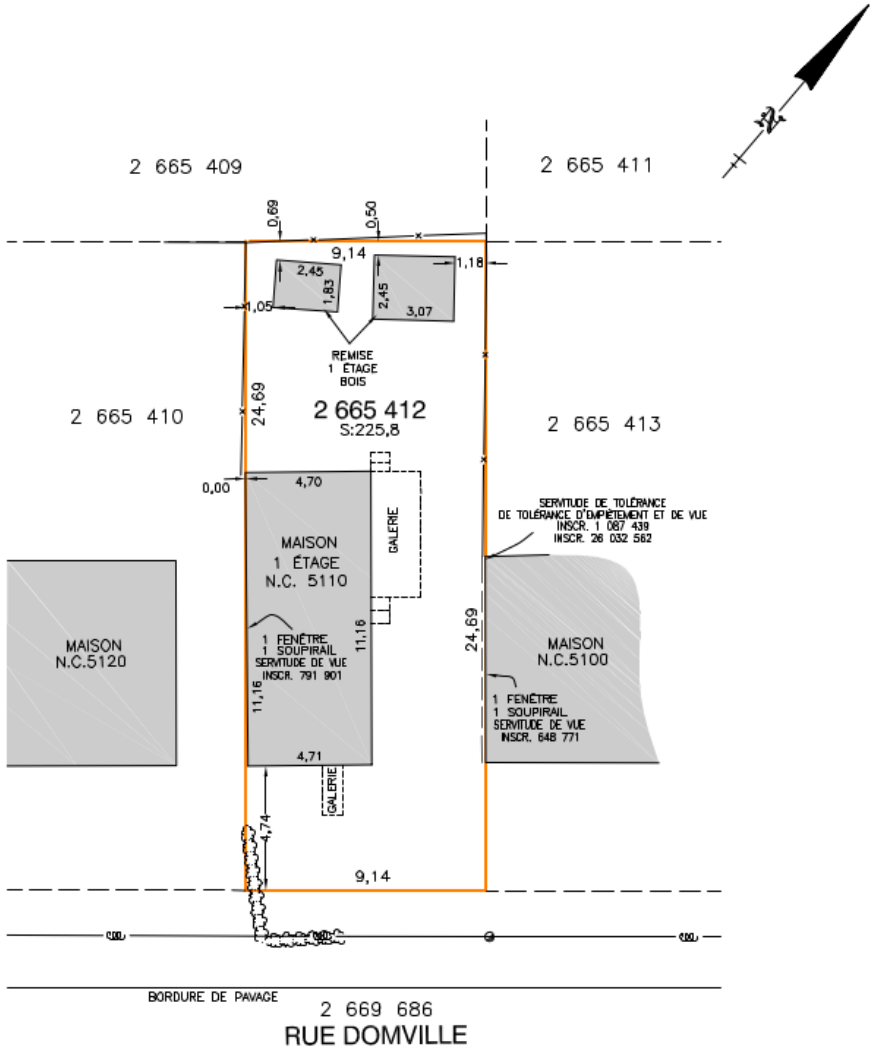
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

Implantation



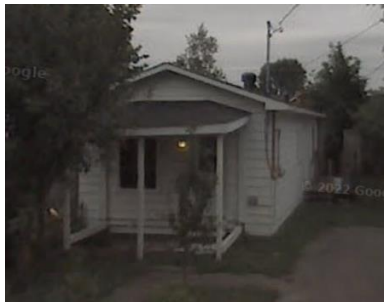
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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

Description

- Bâtiment dont l'année exacte de construction n'est pas connue, mais la documentation disponible permet de supposer 1944 ou 1945.
- Maison construite sur un plan rectangulaire surmonté d'un toit à deux versants droits à faible pente.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007

2009

2011

2015

2020

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment probablement construit vers le milieu de la décennie des années 1940 (44-45).
Contribution à l'histoire locale	**Faible** Témoigne uniquement de l'urbanisation du quartier Croydon ou « St-Lambert Annexe » de Saint-Hubert.
Degré d'authenticité et d'intégrité	**Faible** Modifications du revêtement mural ainsi que des portes et fenêtres. Importante végétation à proximité qui n'a probablement pas aidé à la pérennité du bâtiment.
Représentativité d'un courant architectural particulier	**Aucune** Associé à aucun modèle de résidence en vogue au cours des années 1940. Composition architecturale trop simple.
Contribution à un ensemble à préserver	**Faible** Implantations et gabarits des bâtiments voisins assez variés. Secteur hétérogène.
Conclusion	Puisque l'édifice ne possède pas de valeur d'architecturale, qu'il détient une faible valeur historique, une faible valeur d'authenticité, qu'il ne représente pas de courant architectural particulier et qu'il ne contribue à pas un ensemble à préserver, le 5110, rue Domville ne présente pas de valeur patrimoniale**.**

longueuil

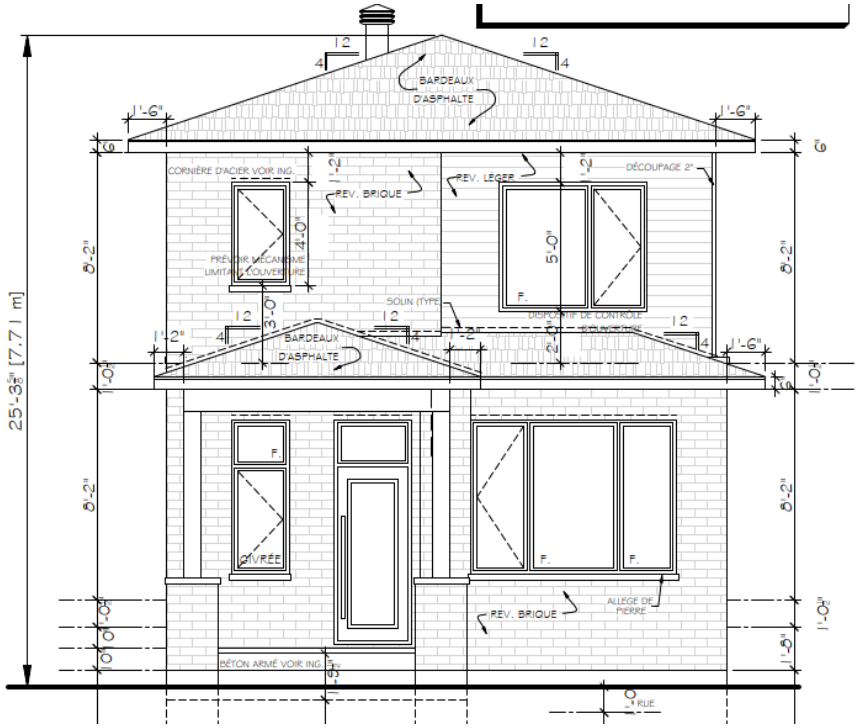
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

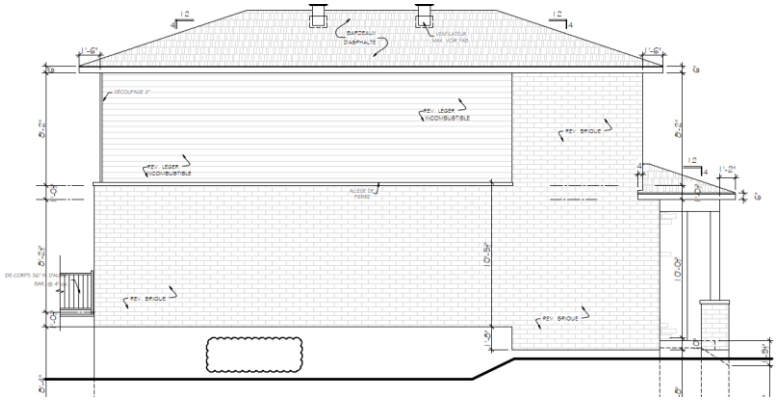
Valeur du bâtiment

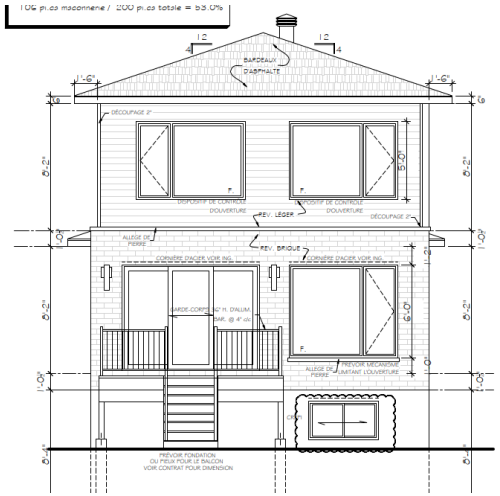
Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027	Bâtiment : 53 700 $ Terrain : 96 000 $
Prix de vente de la propriété	Prix: 180 000 $ Date de la vente: 2022-03-31

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description







Le projet consiste à construire une habitation unifamiliale de structure isolée

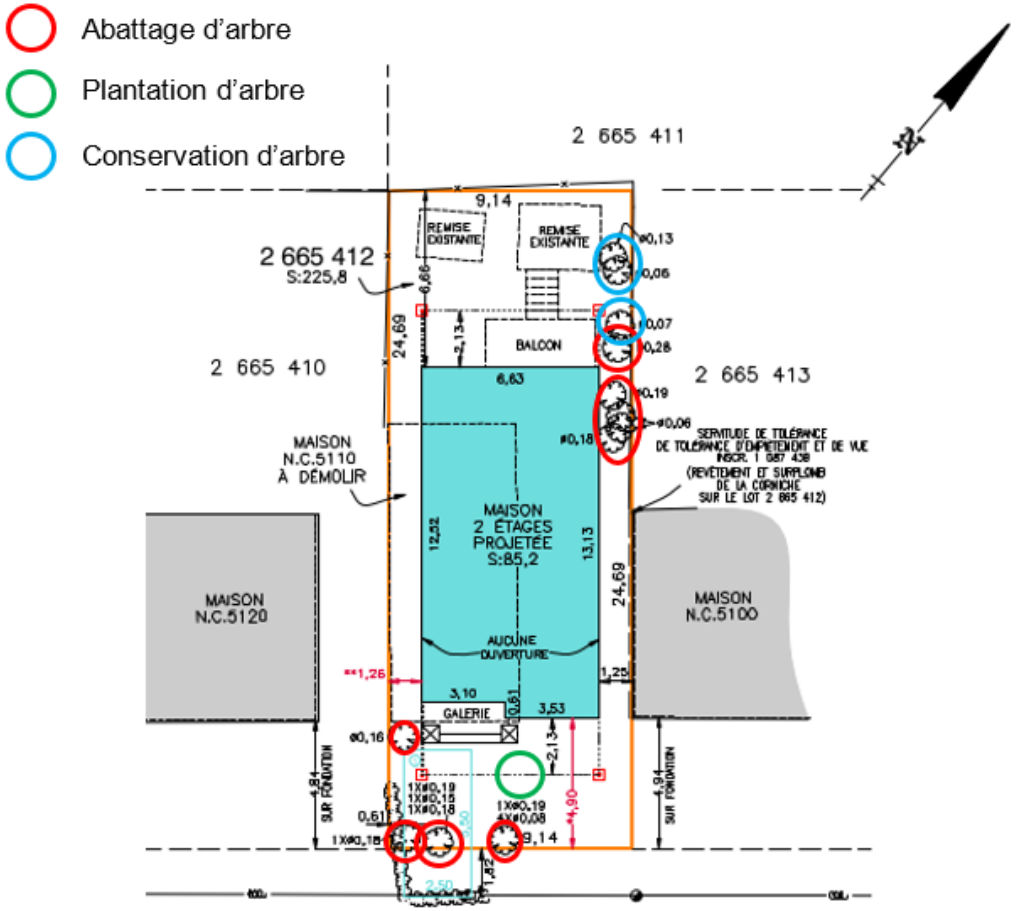
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

Le projet consiste à construire une habitation unifamiliale de structure isolée

Programme préliminaire de réutilisation du sol

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Note : La case de stationnement sera localisée à droite afin de préserver l'entrée charretière existante.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

5134

5120-5130

Bâtiment projeté

5100

5090

Rue Domville

5115

5095 - 5105

5085 - 5087

Critères d’évaluation d’une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	**Faible.** Selon le rapport d’expertise, le bâtiment ne possède aucune valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	**Faible**. Le bâtiment visé par l’étude n’a subi aucun changement quant à l’implantation et aux dimensions des ouvertures depuis sa construction. Le revêtement extérieur a été remplacé par des matériaux semblables à ceux d’origine soit un déclin de vinyle qui nécessite peu d’entretien et qui est moins coûteux.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	**Moyenne.** Le bâtiment est vétuste, non entretenu depuis quelques temps.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Habitation unifamiliale. • L’implantation du bâtiment sera de structure isolée. • L’architecture du bâtiment est moderne tout en s’inspirant des constructions du milieu d’insertion. • Une case de stationnement est prévue en marge avant et la plantation d’un arbre à grand déploiement est prévue. • Le coût de construction estimé est de 350 000$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Un locataire occupe le bâtiment, il devra être relocalisé. Un avis annonçant la démolition a été envoyé au locataire.

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 5110, 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 suivants l'adoption de la résolution du comité;

2° que la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
   2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
   2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté;

3° 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;

4° 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 3°. 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 5110, 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 suivants l'adoption de la résolution du comité;

2° que la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
   2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
   2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté;

3° 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;

4° 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 3°. 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. (2022) *Le 5110, rue Domville – Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon inc., 21 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci