

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Dominic Dionne**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 2025-11-25

Plan de présentation

5115 rue Baillargeon, Saint-Hubert

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

5115 rue Baillargeon, Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant



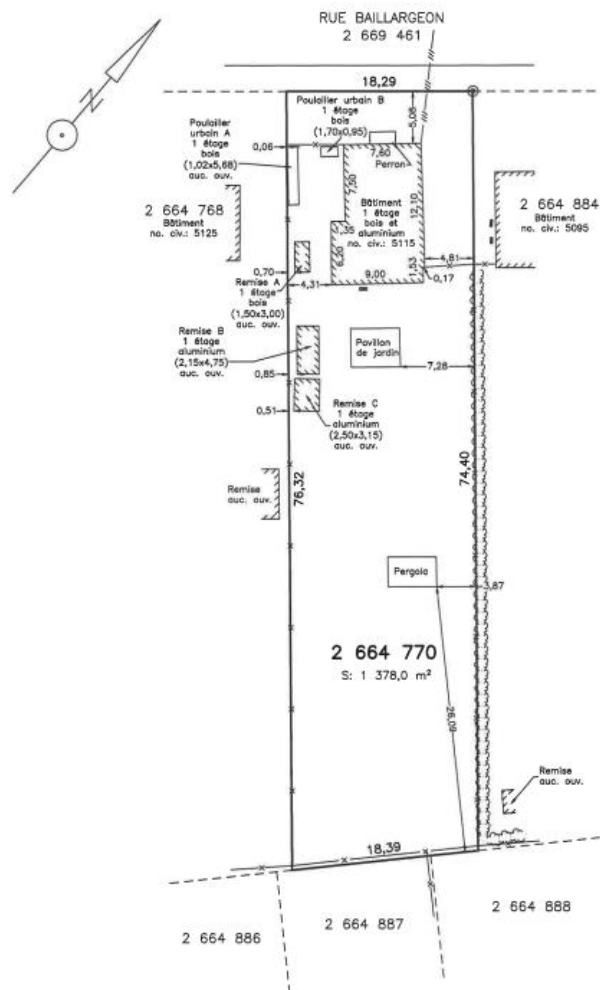
Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1948.

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

- L'architecture s'apparente superficiellement au style bungalow. Un volume supplémentaire situé à arrière perturbe l'exactitude du plan rectangulaire typique de ce style.
- Le 5115, rue Baillargeon constitue l'un des très nombreux modèles de bungalows érigés après la Seconde Guerre mondiale au Québec et notamment à Longueuil.
- Le bâtiment qui est présentement placardé et inoccupé depuis deux ans présente un état de détérioration avancé. Sa structure est gravement affaiblie.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



Rapports 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 1958 et fait parti des développements de bungalow de l'après Seconde Guerre mondiale.
Contribution à l'histoire locale	Faible : Les propriétaires du 5115, rue Baillargeon n'ont pas marqué l'histoire des anciennes villes de Croydon et de Saint-Hubert ni de l'actuelle ville de Longueuil.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible : L'état d'origine du 5115, rue Baillargeon est difficilement perceptible, car des transformations irréversibles ont affecté sa volumétrie (modification du versant arrière et ajout d'un agrandissement) et gommé la totalité de ses caractéristiques.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible : Le bâtiment constitue l'un des nombreux bungalows unifamiliaux érigés après la Seconde Guerre mondiale. Sa composition n'est nullement élaborée et le bâtiment est dépourvu de composantes décoratives et de matériaux de qualité
Contribution à un ensemble à préserver	Faible : Le cadre bâti avoisinant est plutôt diversifié en termes de gabarits, de formes de toit, de dates de construction, de nombre de logements et de types de plans au sol.
Conclusion	La somme des critères d'évaluation, la date de construction du bâtiment et sa détérioration majeure font en sorte Bergeron Gagnon inc. ne confère aucune valeur patrimoniale au 5115, rue Baillargeon.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 7 400

Terrain : 388 100

Prix de vente de la propriété

Prix : 375 000

Date de la vente : 2024-08-23

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



ÉLÉVATION AVANT



ÉLÉVATION LATÉRALE GAUCHE

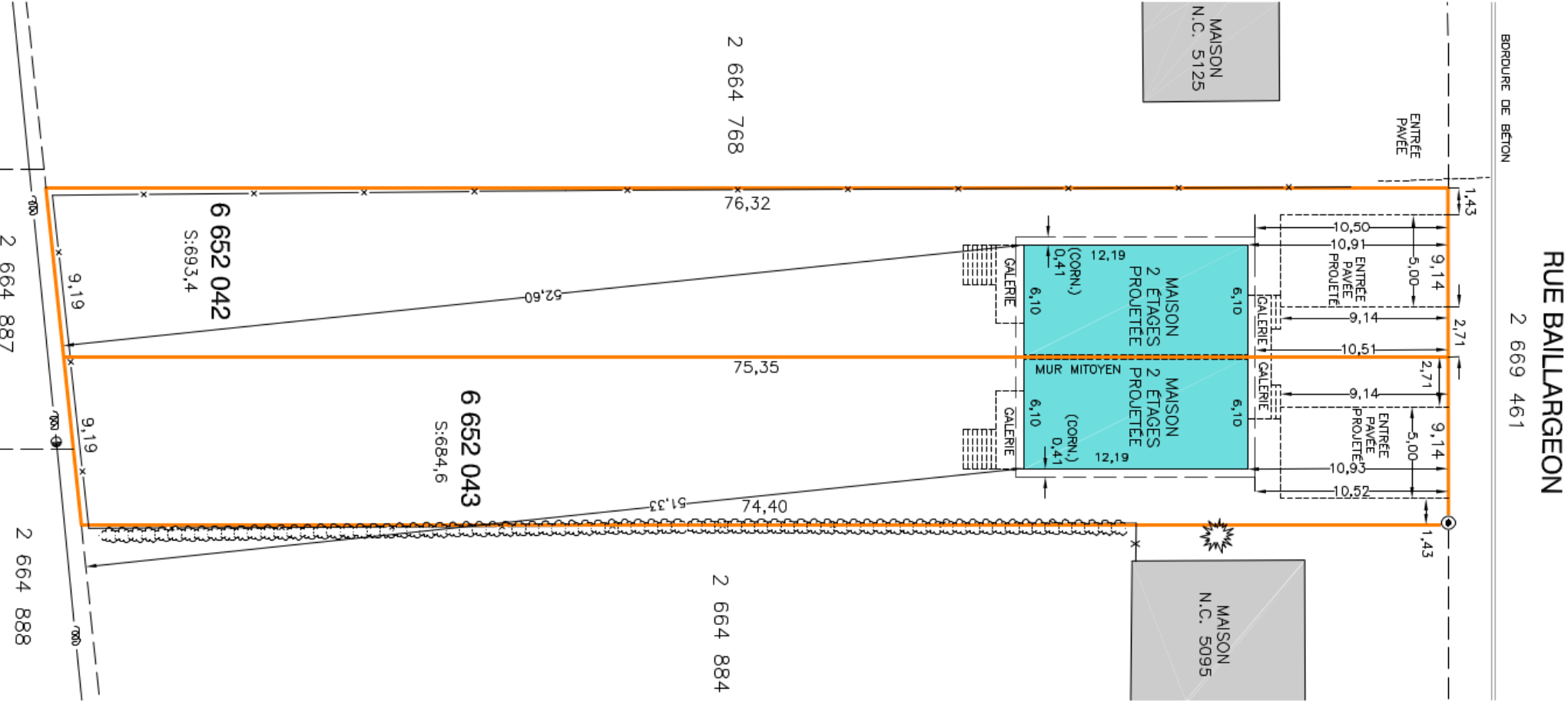


ÉLÉVATION ARRIÈRE

Le projet consiste à construire deux habitations unifamiliales jumelées de deux étages chacune avec logement accessoire au sous-sol.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



5095



Bâtiment projeté

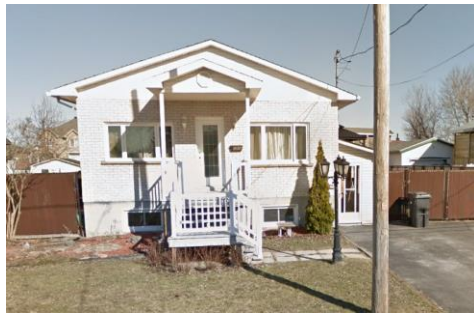


5125



5131 et 5145

Rue Baillargeon



5068 et 5070



5100 et 5090



5110



5130

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Aucune valeur patrimoniale selon le rapport.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	L'état d'origine du 5115, rue Baillargeon est difficilement perceptible, car des transformations irréversibles ont affecté sa volumétrie telles que la modification du versant arrière et l'ajout d'un agrandissement. Ces transformations irréversibles ont gommé la totalité de ses caractéristiques.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Le rapport n'en fait pas mention.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Résidences unifamiliale. • Jumelée. • Toiture à 2 versants, revêtement léger et briques. • Stationnement en marge avant. Plantation d'un arbre à grande déploiement en marge avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager. • 840 000,00 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Le bâtiment est vacant et barricadé.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible 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 que la valeur des travaux à réaliser pour réparer le bâtiment dépasse largement la valeur de celui-ci qui est de 7400\$ selon l'évaluation foncière en vigueur pour l'exercice 2025 ;
- CONSIDÉRANT que les conclusions du rapport d'expertise recommandent la démolition du bâtiment existant ;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 5115 rue Baillargeon, 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° que la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal soit 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 valeur patrimoniale faible 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;
- CONSIDÉRANT que la valeur des travaux à réaliser pour réparer le bâtiment dépasse largement la valeur de celui-ci qui est de 7400\$ selon l'évaluation foncière en vigueur pour l'exercice 2025;
- CONSIDÉRANT que les conclusions du rapport d'expertise recommandent la démolition du bâtiment existant.

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 5115 rue Baillargeon, 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. BERGERON, C (20025), *Le 5115, rue Baillargeon, Longueuil - Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon Inc, 55 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci