

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Elizabeth Lamoureux, conseillère en urbanisme**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 28 avril 2026

Plan de présentation

8575, avenue Gervais, Saint-Hubert

1 Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

2 Rapport 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

8575, avenue Gervais, Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1978.

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

Historique de l'immeuble selon l'étude de Stantec Experts-conseils Itée

Description

- Construit en 1978 selon le style bungalow, en s'inspirant d'une composition asymétrique de modèles de maisons de catalogue.
- L'enveloppe extérieure de la résidence est composée d'un revêtement d'aluminium et de brique rouge. La maison présente un toit à deux versants à faible pente, typique du bungalow, et comprend un demi-étage en sous-sol.
- Aucune transformation ne peut être confirmée.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2009



2011



2020



2022



2023

Rapport d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Stantec Experts-conseils Itée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Construit en 1978 selon le style bungalow, en s'inspirant d'une composition asymétrique de modèles de maisons de catalogue.
Contribution à l'histoire locale	Aucune information ne prouve que cette construction soit liée à un personnage historique ou a été témoin d'évènement marquant au cours de l'histoire de la région. De ce fait, la valeur historique de la résidence est considérée comme étant nulle.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Aucune documentation ne permet de savoir si des transformations ont eu lieu. Il est donc difficile de définir son authenticité.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le bâtiment est représentatif des banlieues nord-américaines, mais il n'est pas le meilleur exemple.
Contribution à un ensemble à préserver	Le quartier n'est pas assez homogène pour affirmer qu'il fait partie d'un ensemble urbanistique représentatif de valeur.
Conclusion	L'ensemble du quartier Brooklyn comprend un cadre bâti hétérogène, construit en différentes phases qui ne témoigne pas d'une unicité pouvant lui donner de la valeur patrimoniale. La résidence située au 8575 avenue Gervais ne se distingue pas dans le quartier et ne présente aucune 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 : 228 800 \$

Terrain : 313 500 \$

Prix de vente de la propriété

Prix : 433 000

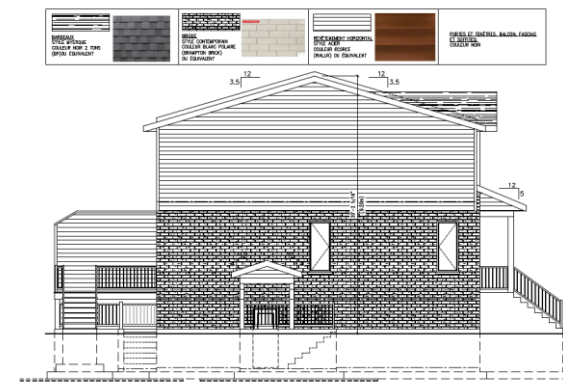
Date de la vente: 2024-10-21

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



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



ÉLEVATION GAUCHE

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

Rue de l'université



8560



8570



3485

Avenue Gervais



8565



Bâtiment projeté

Rue du Collège



3505

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Aucune valeur patrimoniale selon l'étude.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Aucune documentation ne permet de savoir si des transformations ont eu lieu. Il est donc difficile de définir son authenticité.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Le rapport n'en fait pas mention.
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none">• Usage projeté sur le terrain• Implantation• Architecture• Aménagement du terrain• Valeur estimée des interventions	<ul style="list-style-type: none">• Habitations unifamiliales avec logement accessoire au sous-sol.• Structure jumelée.• Bâtiment de forme rectangulaire, recouvert de brique et de revêtement léger.• 2 arbres seront plantés le long de la rue Du Collège.• 950 000\$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Bâtiment vacant.

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 8575, avenue Gervais, dans l'arrondissement 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 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;

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 8575, avenue Gervais, dans l'arrondissement 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. LORD, F (2025) *Analyse de la valeur patrimoniale, bâtiment situé au 8575 Av. Gervais*, Stantec Experts-Conseils Itée, 27 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci