

# COMITÉ DE DÉMOLITION

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

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

Date: 28 avril 2026

# Plan de présentation

1162, rue Saint-Thomas | Vieux-Longueuil

**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

1162, rue Saint-Thomas | Vieux-Longueuil

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

## Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite entre 1941 et 1946.

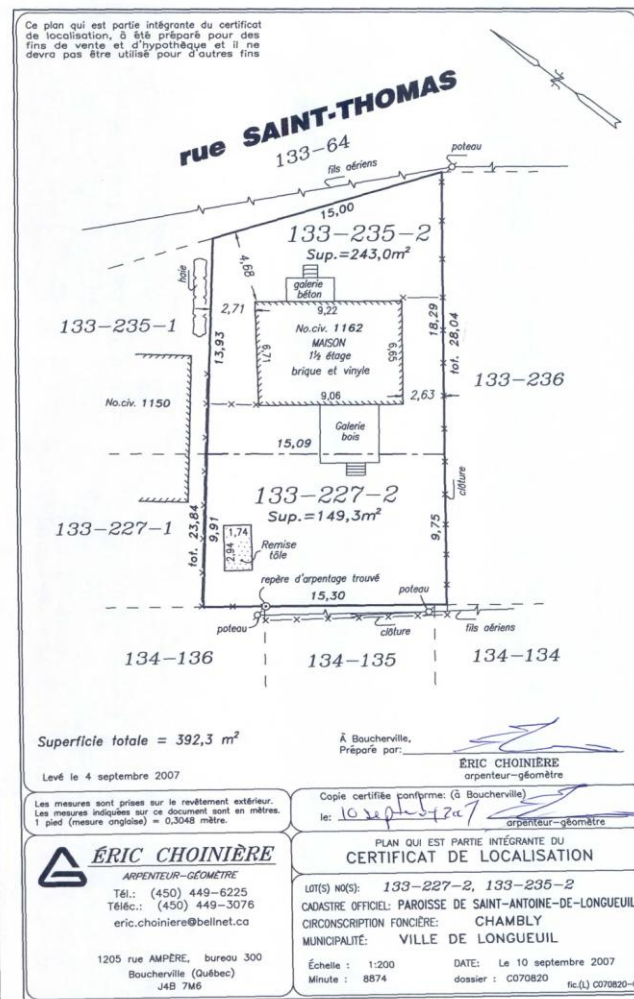
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 a été construit entre 1941 et 1946.
- Le bâtiment a subi des changements au niveau des ouvertures et du parement à l'étage ainsi qu'une modification possible du profil d'origine de l'édifice.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2014



2020

# 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 entre 1941 et 1946.
Contribution à l'histoire locale	Un immeuble présente une valeur historique s'il peut être associé à un événement ou à un personnage marquant de l'histoire du quartier ou de la ville. Ce n'est pas le cas du 1162, rue Saint-Thomas, qui ne possède donc aucune valeur historique.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Le bâtiment présente une faible valeur d'authenticité. Considérant les carences observées, l'état physique du 1162, rue Saint-Thomas est jugé faible.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le bâtiment n'offre pas de composition architecturale particulière. En conséquence, il possède une faible valeur d'architecture.
Contribution à un ensemble à préserver	Le cadre bâti environnant du 1162, rue Saint-Thomas offre une grande diversité de gabarits et de formes de plans au sol. Il est certain que le bâtiment à l'étude détonne dans son environnement bâti immédiat par sa composition architecturale et son époque de construction.
Conclusion	Les cotes attribuées aux différents critères d'évaluation et le pointage de référence obtenu, tout en considérant les déficiences majeures notées relativement à l'état physique, font en sorte que le 1162, rue Saint-Thomas <b>ne présente pas de valeur patrimoniale.</b>

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 141 800 \$

Terrain : 196 200 \$

Prix de vente de la propriété

Même propriétaire

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

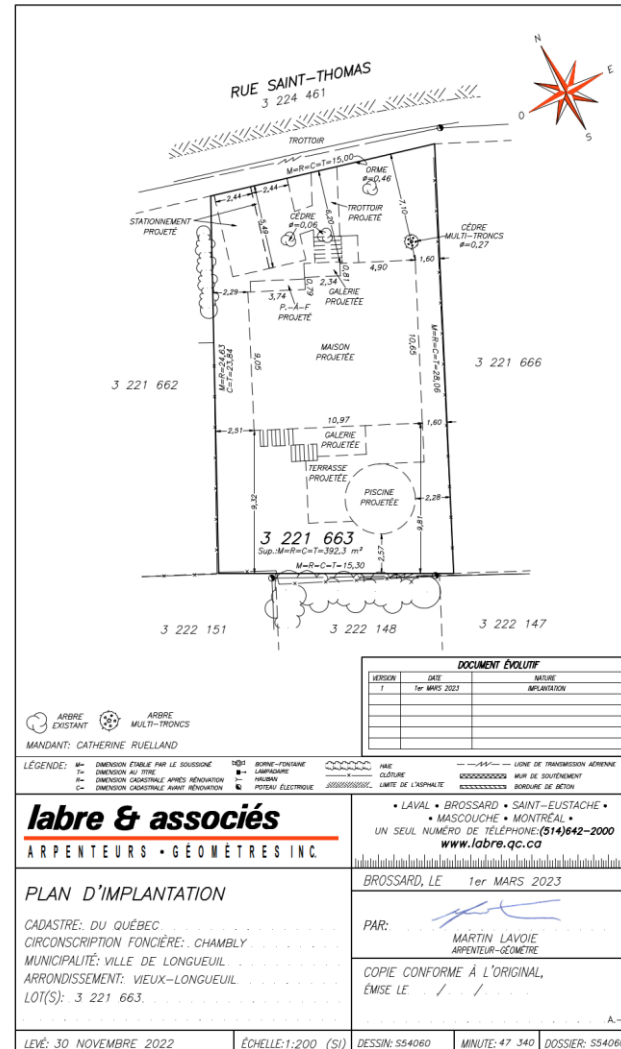
## Description



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

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Plan de l'aménagement du terrain proposé



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1172



1168



Bâtiment projeté

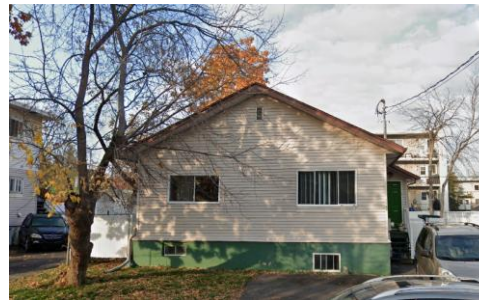


1150

## Rue Saint-Thomas



1175-1177



1161



1147-1149-1151-1153-1155

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

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Le bâtiment présente une faible valeur d'authenticité considérant les carences observées.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune.
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>• Bâtiment contemporain, composé de plusieurs volumes.</li><li>• Les arbres devront être conservés en marge avant.</li><li>• 650 000 \$.</li></ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Même propriétaire pour l'habitation future.

## Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté répond davantage aux besoins de la famille;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1162, rue Saint-Thomas, dans l'arrondissement Vieux-Longueuil 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 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 valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté répond davantage aux besoins de la famille;

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1162, rue Saint-Thomas, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil, 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 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, Claude (2024) *Le 1162, rue Saint-Thomas, Vieux-Longueuil, Évaluation d'intérêt patrimoniale*, Bergeron Gagnon inc. 40 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

**Merci**