

# COMITÉ DE DÉMOLITION

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

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

Date: 7 juillet 2025

# Plan de présentation

2070, rue Limoges

**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(s)

**6** Références

# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

2070, rue Limoges

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

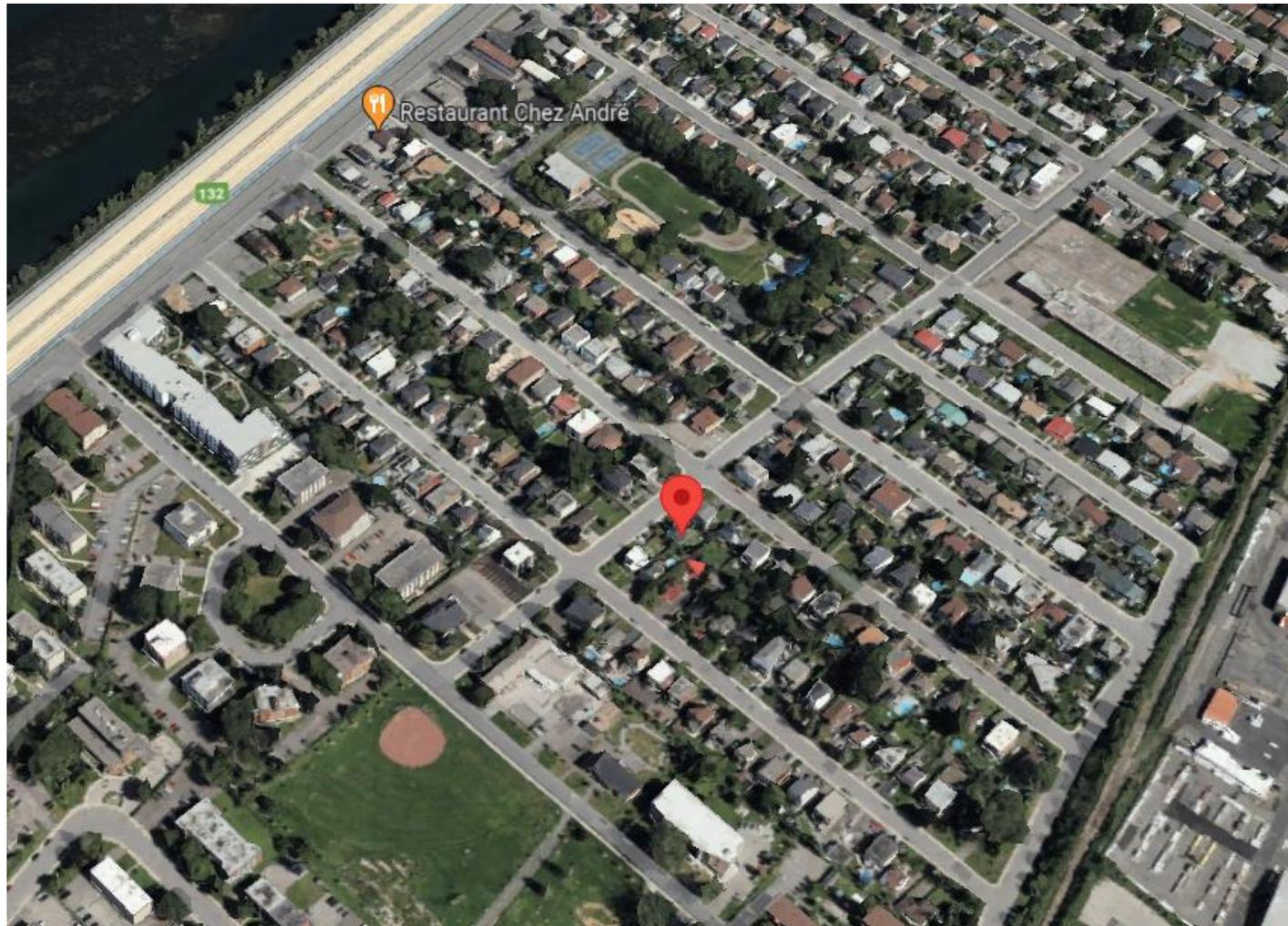
## Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1956.

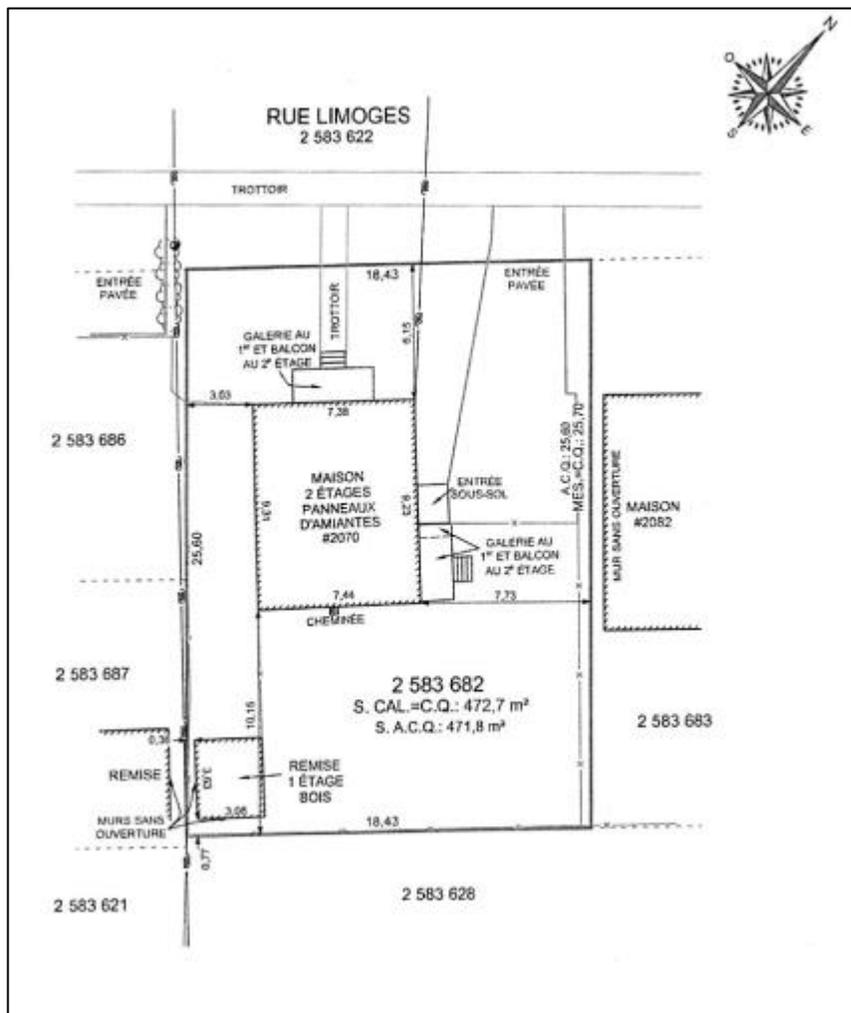
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 d'Hélène Léveillé

## Description

- Bâtiment résidentiel de type duplex, devenu unifamilial de structure isolée;
- Revêtement extérieur des murs est en bardeaux d'amiante. Ce revêtement peut être d'origine;
- Bâtiment est construit sur une fondation d'origine de blocs de béton (vide sanitaire) et par la suite de béton coulé. Cette composition, béton coulé et blocs de béton, est habituelle lorsque le sous-sol est excavé pour offrir une hauteur libre habitable. Le sous-sol est accessible seulement par l'extérieur, du côté de la façade latérale gauche.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2012



2014



2019



2023

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	<b>Faible</b> L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un évènement particulier.
Contribution à l'histoire locale	<b>Faible</b> L'immeuble a été construit après la Deuxième Guerre mondiale, ce qui correspond à une période de construction massive afin de contrer la crise du manque de logement de l'époque dû au retour des vétérans et à l'exode rural. Cette période va aussi marquer une rupture pour les méthodes et les matériaux de construction qui rompent avec le bâti traditionnel.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Faible</b> Le bâtiment est à l'origine un duplex qui devient une résidence unifamiliale. Son vide sanitaire a été excavé en sous-œuvre afin d'aménager du rangement et un atelier. L'accès au sous-sol se fait par un vestibule construit en marge latérale gauche L'authenticité et l'intégrité du bâtiment ont été compromises surtout par le manque d'entretien.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Moyen faible</b> Cet immeuble fait référence aux modèles modestes de base, de type vernaculaire industriel d'inspiration « Boom Town ». Ce genre de bâtiment existe partout au Québec en meilleur état parce que l'entretien y a été continu.
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Faible</b> Le 2070, rue Limoges est un immeuble usé, sans histoire pour son environnement. Il ne fait pas partie d'un ensemble à préserver de façon particulière puisque ce modèle a été reproduit à plusieurs exemplaires. L'environnement de cette maison présente tous les types de volume, de structure de bâtiment. Le manque généralisé d'entretien fait que l'immeuble est en fin de vie utile.
Conclusion	Le 2070, rue Limoges, Vieux-Longueuil n'est pas un bâtiment significatif, il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière et est désuet tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 138 400 \$

Terrain : 224 500 \$

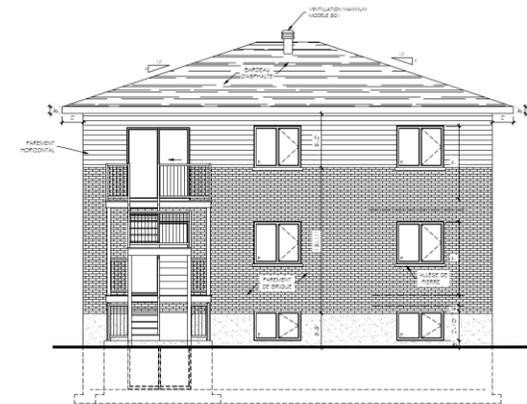
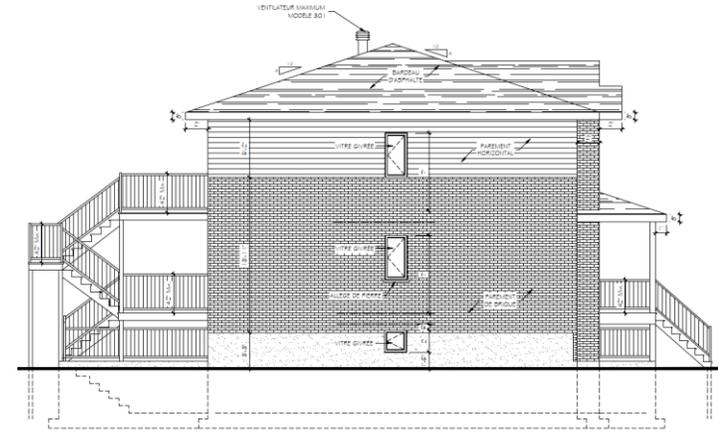
Prix de vente de la propriété

Prix: 317 000 \$

Date de la vente: 2024-11-05

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

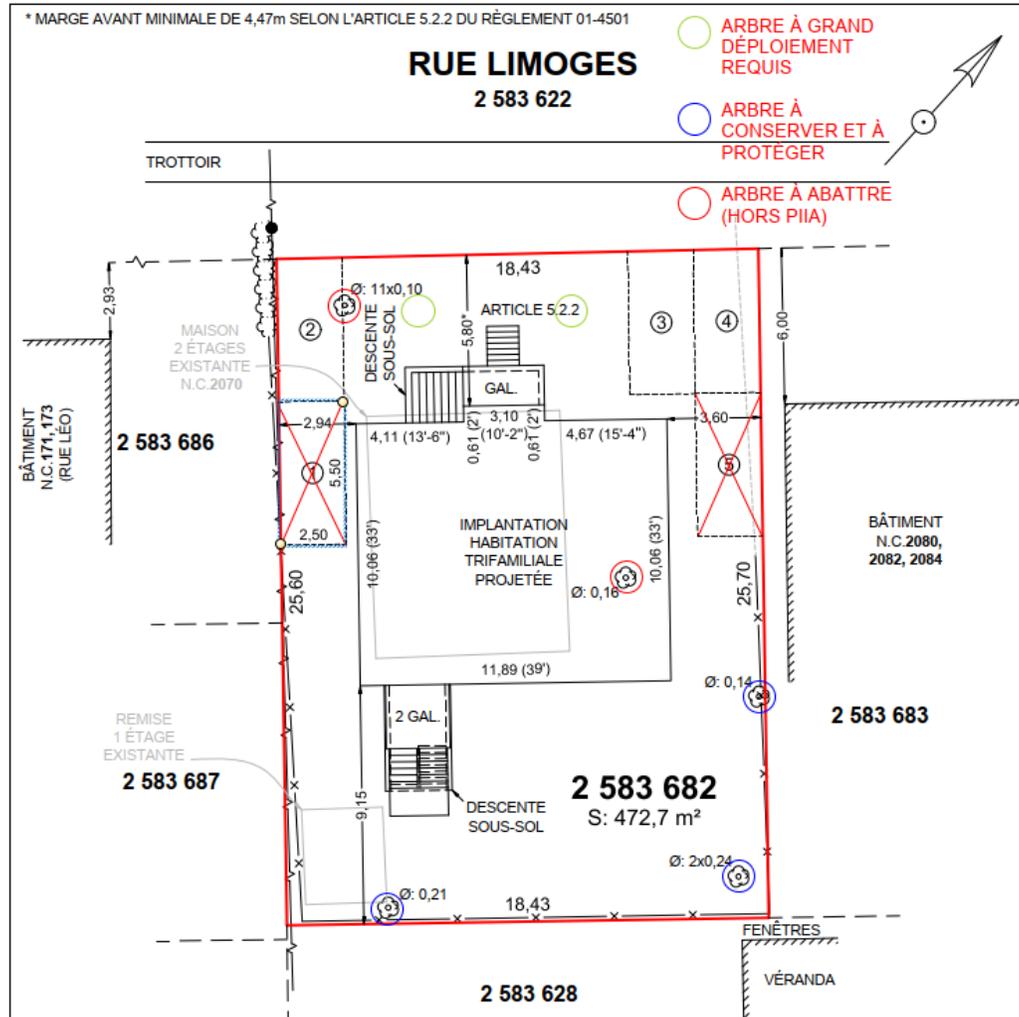
## Description



Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale 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



2088-2090-2092



2080-2082-2084



Futurs 2070-2072-2074



171-173 (rue Léo)



160 (rue Léo)

2097-135-137 (rue Guy)

rue Guy

2071-2073-2075

rue Limoges

2061-2063-2065

143 (rue Léo)

rue Léo

2025



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

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Faible.</b> Les modifications impliquent le retrait de l'escalier menant à l'étage lors de la transformation du bâtiment d'origine et l'excavation du sous-sol en sous-œuvre.
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 trifamiliale;</li><li>• Structure isolée;</li><li>• Toiture à 4 versants, revêtement extérieur de brique et revêtement léger;</li><li>• Stationnement en marge avant. Plantation de 2 arbres à grand déploiement en marge avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager;</li><li>• 500 000 \$.</li></ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	<b>Aucun.</b> Le bâtiment est vacant.

## 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 2070, rue Limoges, 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 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 dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant;

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 2070, rue Limoges, 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° 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. LÉVEILLÉE, Hélène (2024) *Analyse de la valeur patrimoniale, 2070, rue Limoges, Vieux-Longueuil, Longueuil*, 49 pages.
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**