

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Besma Faci, Urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 07 juillet 2025

Plan de présentation

303, rue Léo | Vieux-Longueuil

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

303, rue Léo | Vieux-Longueuil

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

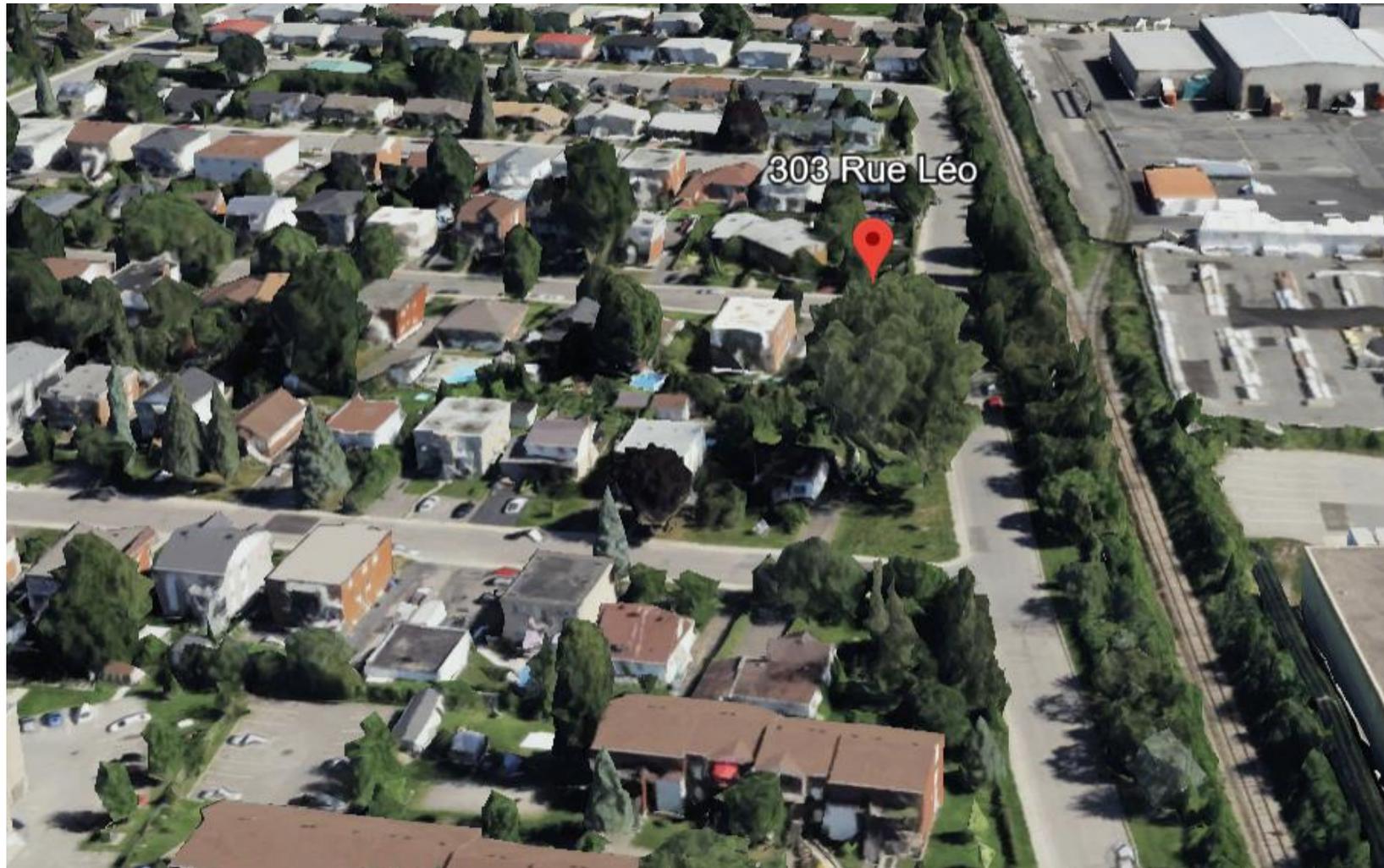
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1950.

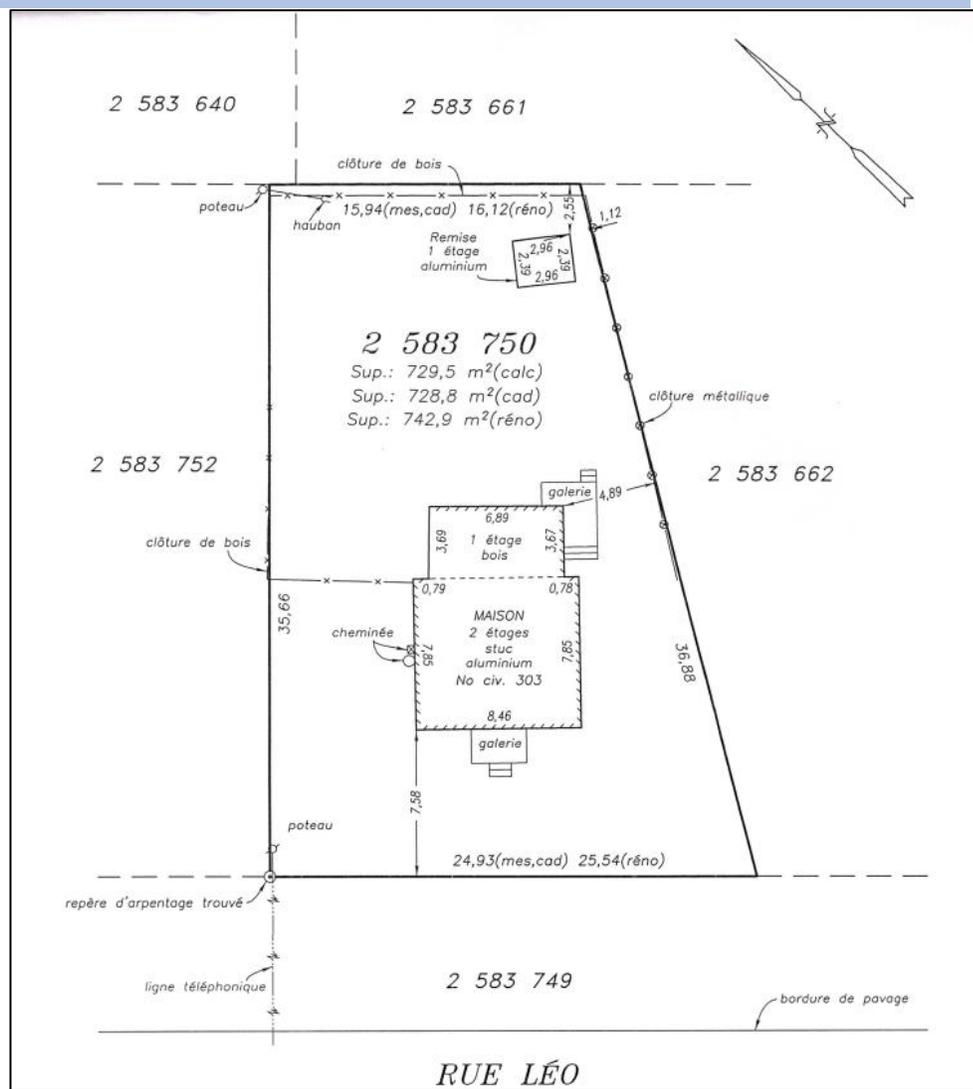
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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

Le bâtiment se développe sur plan rectangulaire d'un étage et demi, recouvert d'un toit en pente à 2 versants;

C'est une construction modeste dont la fondation de blocs de béton est en fin de vie utile;

Cette habitation a fait l'objet de quelques modifications au fil des années. Les revêtements, les ouvertures, la fenestration et les portes ne sont pas authentiques. Un agrandissement a été construit en arrière.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2012



2014



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou un évènement particulier.
Contribution à l'histoire locale	Moyen faible L'immeuble correspond à la période de construction intensive de l'après-Deuxième Guerre mondiale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Le bâtiment a subi diverses modifications affectant son volume, ses ouvertures (portes et fenêtres), ainsi que son revêtement, altérant ainsi son caractère d'origine.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen faible Le bâtiment s'inscrit dans la typologie architecturale des « Patterns Books », représentant un modèle modeste et simplifié.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le 303, rue Léo ne fait pas partie d'un ensemble d'intérêt architectural à conserver.
Conclusion	Le 303, rue Léo ne présente pas de valeur patrimoniale particulière.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 139 000 \$

Terrain : 307 600 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 220 000 \$ en 2014

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

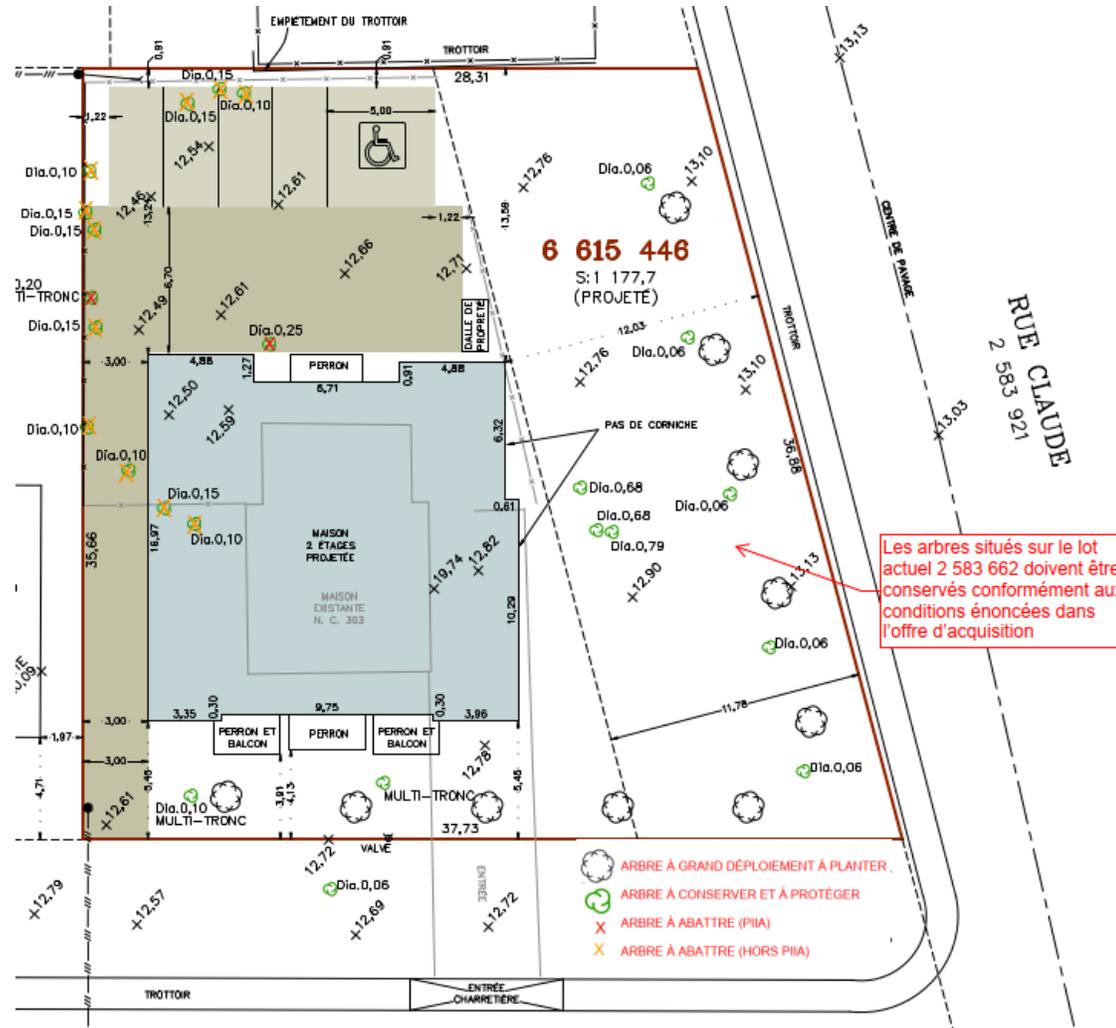
Description



Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale de 6 logements, 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



283



293-295-297



Futur projet

Rue Léo



290-294



300



310

Rue Claude

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Aucune. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment a connu de nombreuses modifications depuis sa construction.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Le bâtiment s'insère dans un environnement hétéroclite et ne contribue pas particulièrement à l'amélioration ni à la détérioration du voisinage.
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 	Habitation multifamiliale de 6 logements Structure isolée Un volume de forme carrée sur trois étages en brique avec toit plat. Plantation de dix arbres à grand déploiement. Toute portion du terrain libre de construction ou d'usage sera aménagée avec du gazon et des plantations 1 000 000 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	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 303, rue Léo, 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.

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 303, rue Léo, 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 (2023) *Analyse de la valeur patrimoniale 303, rue Léo, Vieux-Longueuil, Longueuil*, 21 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci