

COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 27 janvier 2026

Plan de présentation

471-473-475, chemin du Coteau-Rouge

1 Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

2 Rapport 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

471-473-475, chemin du Coteau-Rouge

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

Description du bâtiment existant

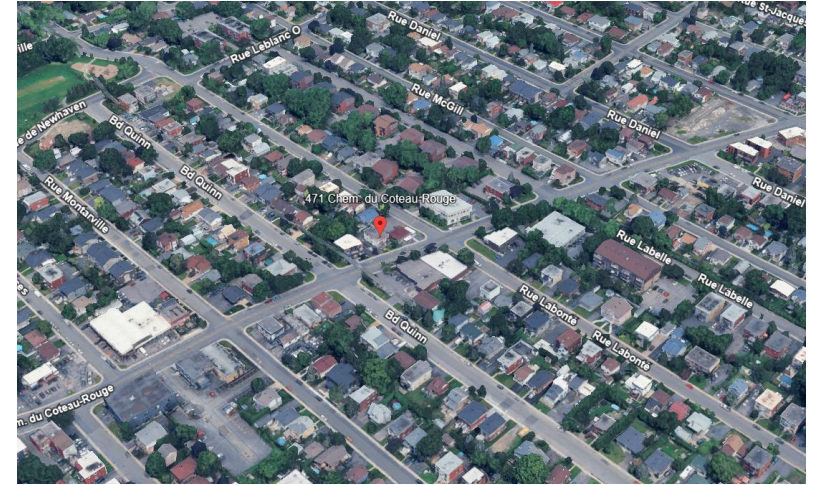
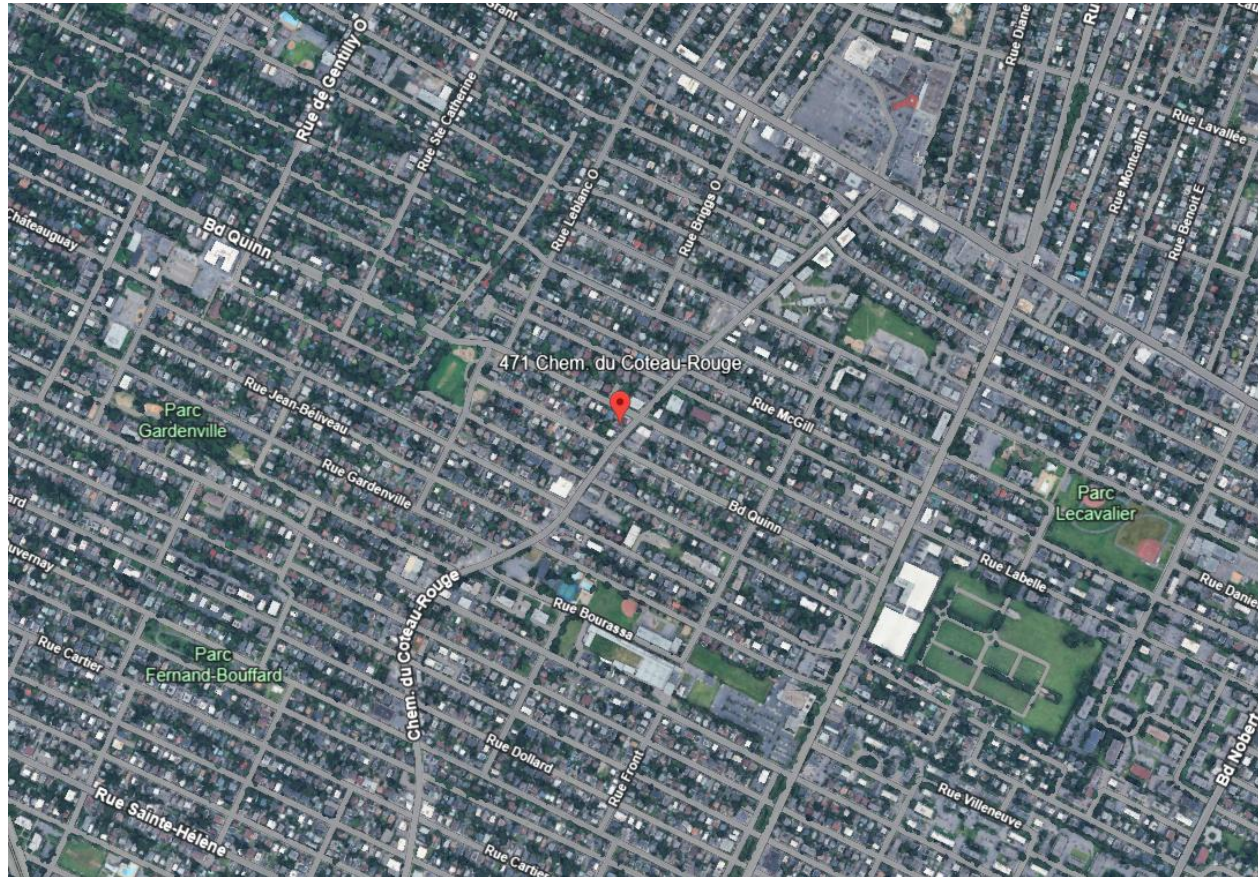


Habitation trifamiliale de structure isolée construite en 1948.



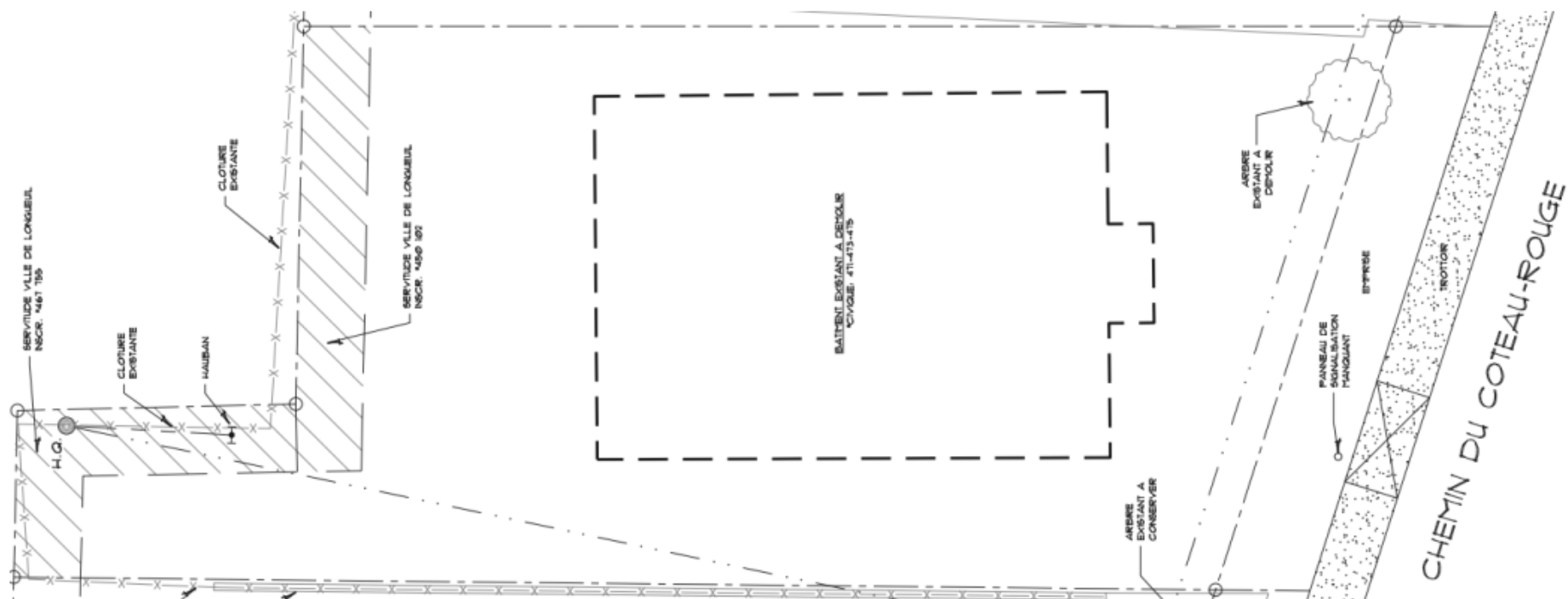
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

Implantation



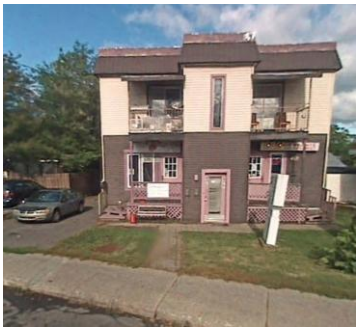
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Historique de l'immeuble selon l'étude de Bergeron Gagnon Inc.

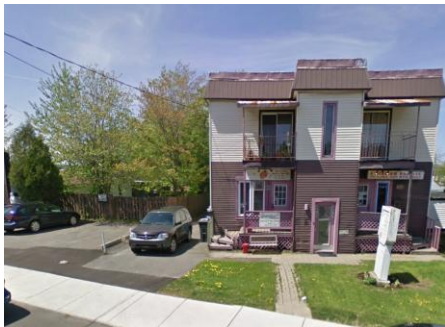
Description

- Le bâtiment, de plan rectangulaire construit en 1948, appartient à la typologie d'immeuble à logement à toit plat.
- Le 471 était originellement une habitation multifamiliale de 4 logements. Le rez-de-chaussée a été converti en 2 locaux commerciaux, probablement en 1976, puis reconverti en une habitation trifamiliale uniquement résidentielle en 2021.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



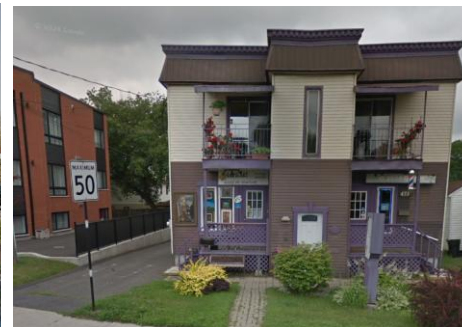
2009



2014



2015



2017



2021

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Bergeron Gagnon Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	L'immeuble a été construit en 1949 et a vu son usage se modifier au fil des changements de propriétaires.
Contribution à l'histoire locale	Aucune Le bâtiment n'est relié à aucun événement ou personnage historique.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible La volumétrie d'origine du 471-475, chemin du Coteau-Rouge ne semble pas avoir connu de modifications substantielles. L'édifice a perdu ses revêtements, ses ouvertures et les autres caractéristiques d'origine. De plus, des modifications ont été effectuées à la suite de l'installation de commerces entre la fin du 20 ^e siècle et la période 2021-2024.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible L'architecture du 471 Coteau-Rouge ne détient aucune composante spécifique ou distinctive.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le cadre bâti est hétéroclite quant aux fonctions, aux gabarits et aux formes architecturales. De plus, on note une diversité des marges de recul.
Conclusion	Selon le rapport de l'étude patrimoniale, le bâtiment ne possède 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 : 337 300 \$

Terrain : 161 400 \$

Prix de vente de la propriété

Prix : 315 000 \$

Date de la vente : 2024-10-31

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

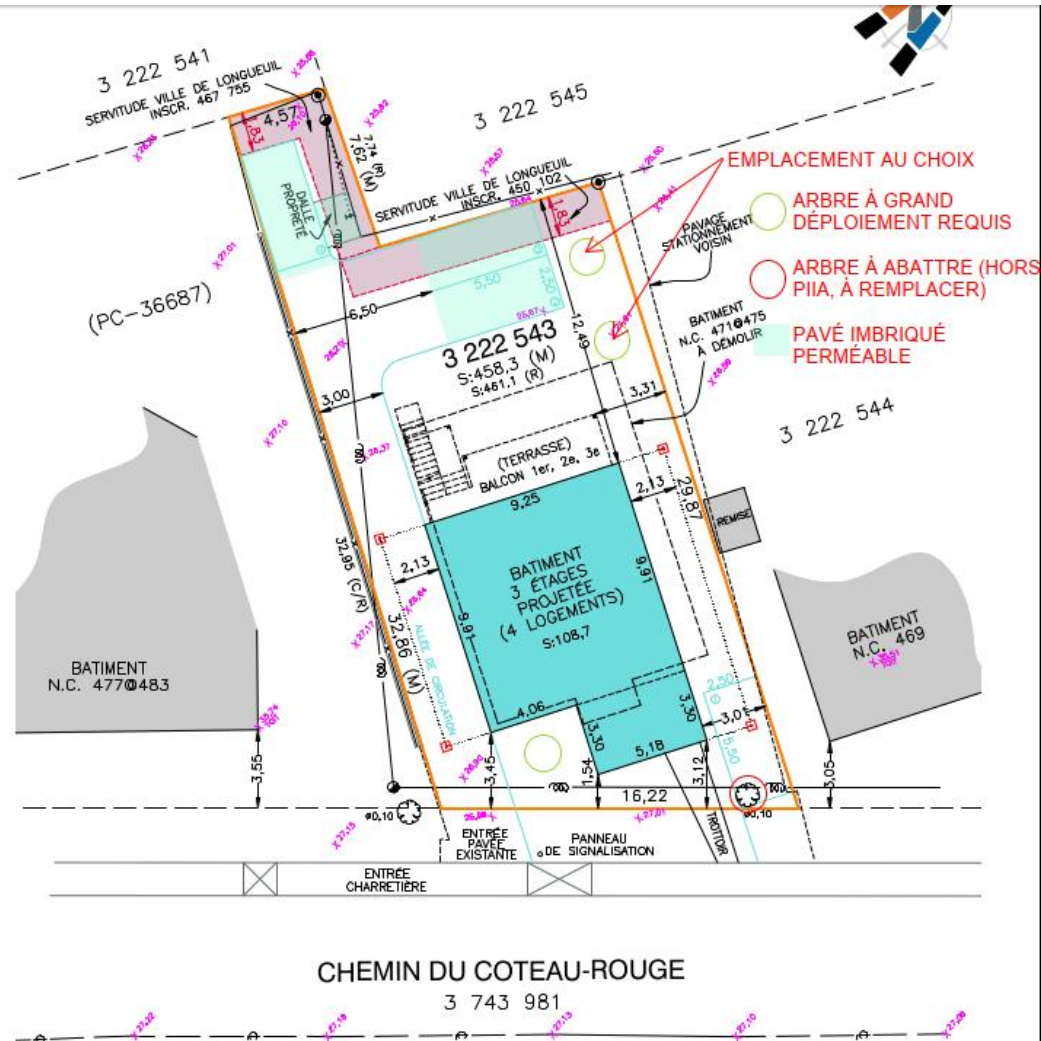
Description



Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale de structure isolée comportant 4 logements.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



485



477-479-481-483



Futur 471



469



457-459



486



470



450

boulevard Quinn

rue Labonté

chemin de Coteau-Rouge

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	Faible. Les modifications touchent les revêtements, les ouvertures et certaines caractéristiques d'origine.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Le rapport d'expertise ne fait mention d'aucun fait à ce niveau.
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">• Habitation multifamiliale.• Structure isolée.• Toit plat et revêtement de brique.• Stationnement en cour avant et en cour arrière. Plantation de 3 arbres à grand déploiement, dont 1 en cour avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager.• 900 000\$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun préjudice. Le bâtiment est présentement vacant. Le projet propose l'ajout de 4 logements.

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 aux 471-473-475, chemin du Coteau-Rouge, 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 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 471-473-475, chemin du Coteau-Rouge, 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, C, (2024) *Le 471-475, chemin du Coteau-Rouge, Longueuil – Évaluation d'intérêt patrimonial*. BERGERON GAGNON INC. 26 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci