

COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 24 février 2026

Plan de présentation

50, rue René-Philippe

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

50, rue René-Philippe, Vieux-Longueuil

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

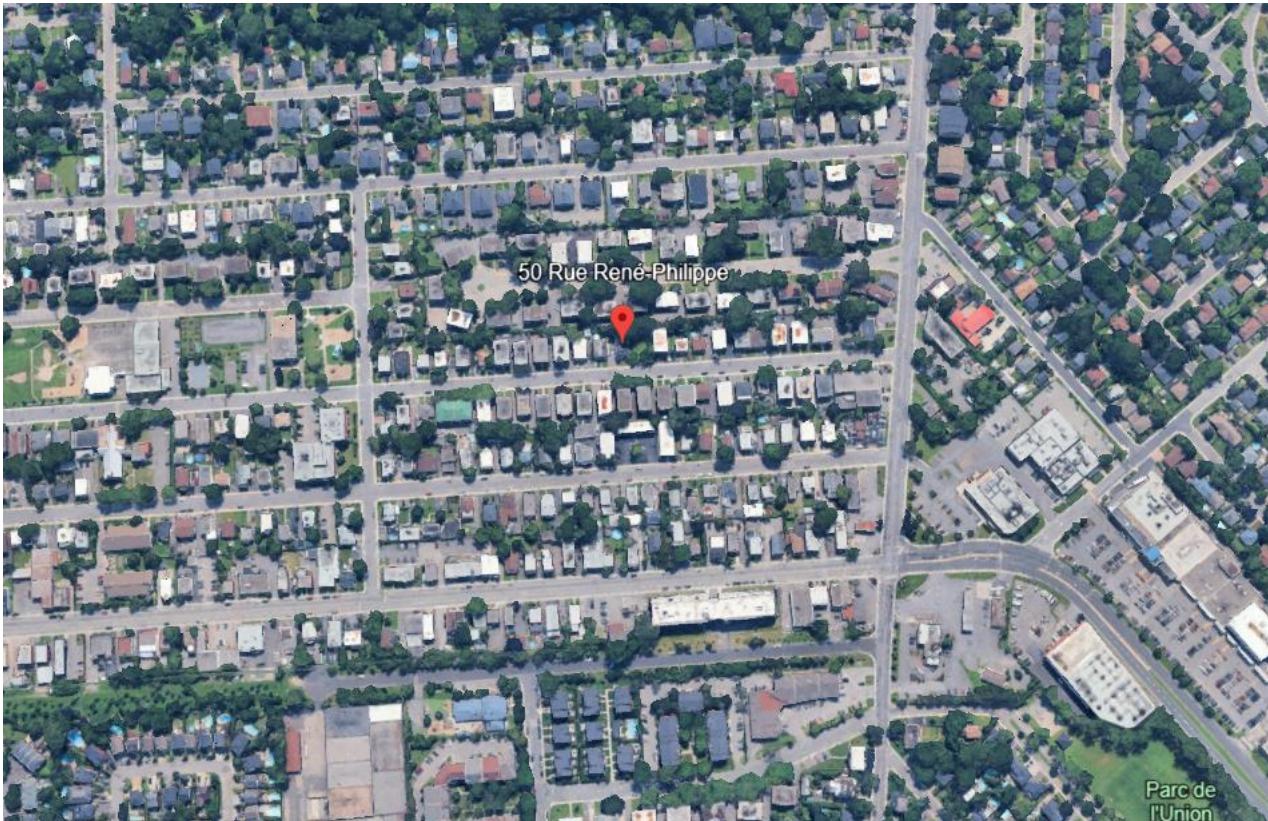
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1953.

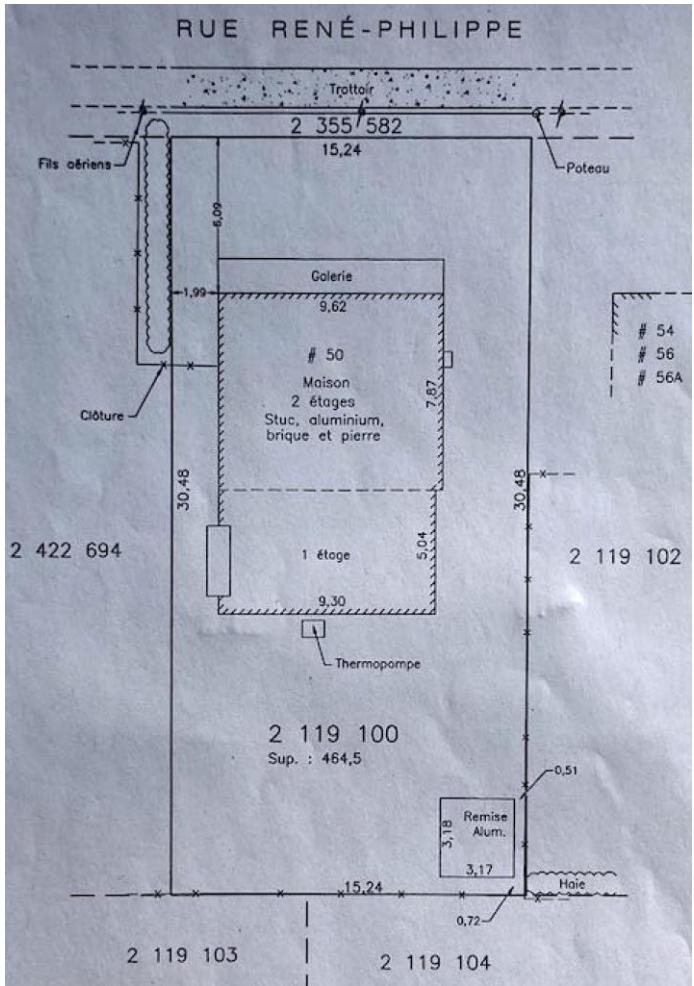
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Hélène Léveillée

Description

- Bâtiment construit en 1953 et étant une construction modeste de type cottage.
- Bâtiment agrandi et entretenu avec de pauvres moyens sans faire référence à la logique et aux règles de construction de base.
- Bâtiment vacant et désuet depuis trois ans.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



Mai 2009



Juillet 2014



Octobre 2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible. L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un évènement particulier.
Contribution à l'histoire locale	Faible. L'immeuble a été construit après la Deuxième Guerre mondiale dans une période d'abondance et d'optimisme. Ce bâtiment a été construit dans une période de construction massive, mais il est anachronique en termes de typologie et de densité pour le secteur.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible. Le bâtiment construit partiellement sur une fondation de béton coulé et sur des blocs de béton a été agrandi en façade arrière. Le revêtement, les ouvertures ont été remplacés et cachées par un enduit de crépi. L'authenticité et l'intégrité du bâtiment ont été compromises par les modifications apportées tant à l'extérieur qu'à l'intérieur et par le manque d'entretien.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible. Cet immeuble fait référence aux exemples architecturaux des archétypes simples de la maison de colon et de la maison québécoise traditionnelle sans égard à la façon de faire et sans rapport avec la simplicité d'origine.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible. Le 50, rue René-Philippe est une résidence unifamiliale qui cadre peu avec son environnement. Elle ne fait pas partie d'un ensemble à préserver. L'environnement de cette maison présente tous les types de volume et de structure de bâtiment. Le manque d'entretien rend vulnérable cette propriété et porte préjudice à ses voisins.
Conclusion	Le 50, rue René-Philippe n'est pas un bâtiment significatif, parce qu'il fait référence à un modèle emprunté. 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 : 289 100 \$

Terrain : 319 200 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 740 000 \$

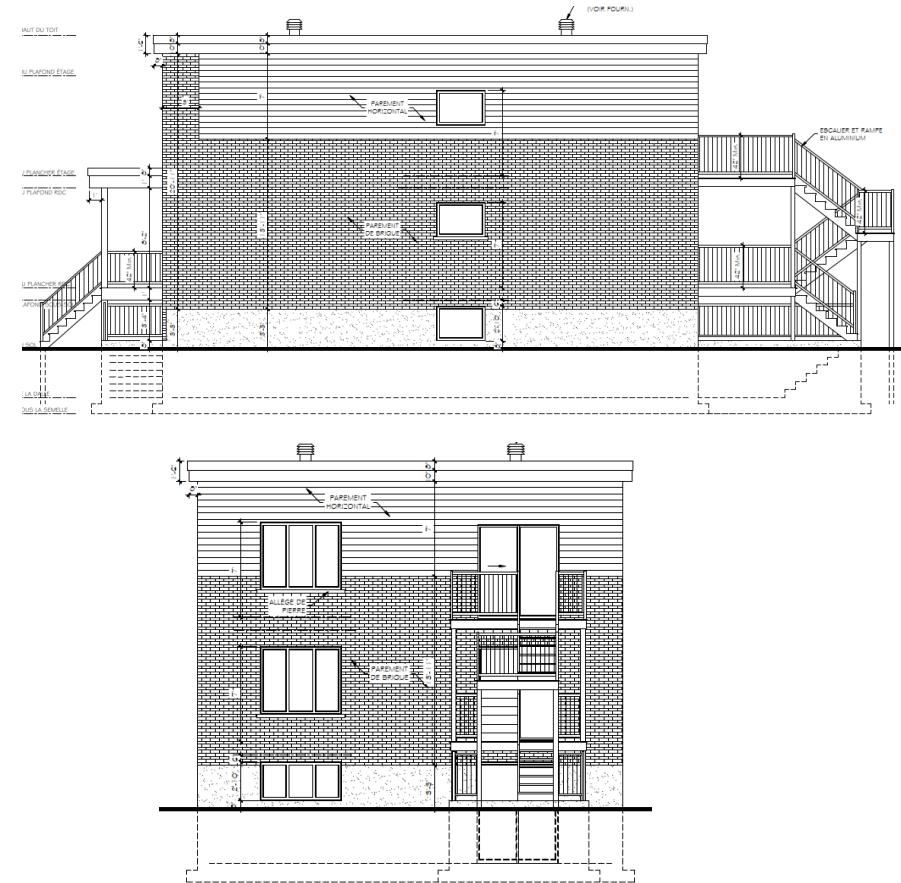
Date de la vente: 2025-10-21

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

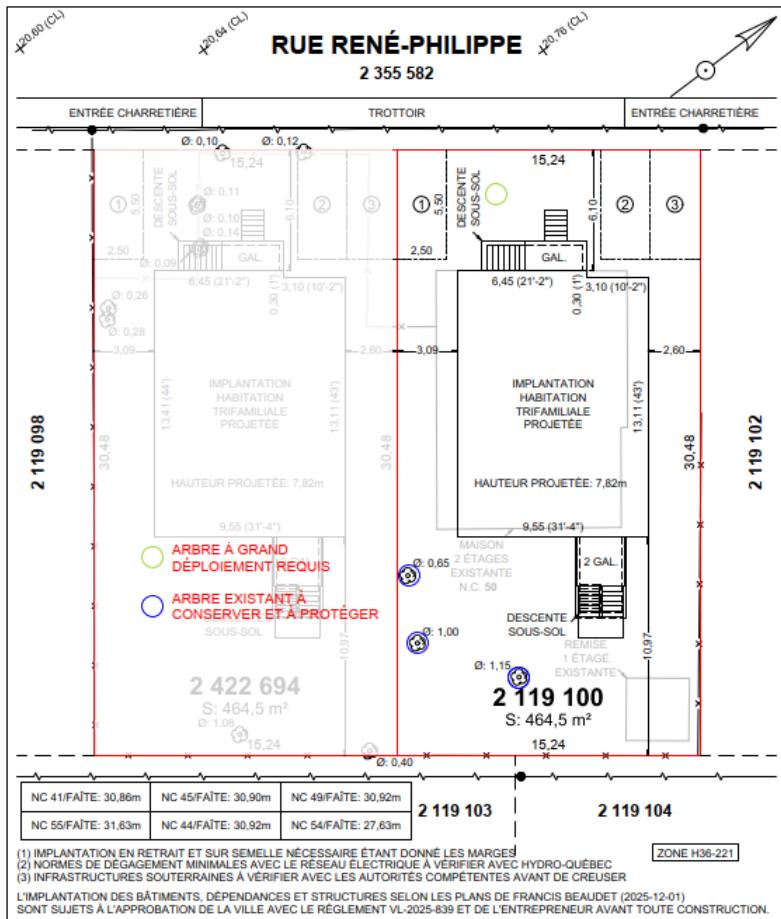


Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée.



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



60



54-56-56A



Futurs 48-50-52



Futurs 46-46-1-46-2



44



36-38-40

rue René-Philippe



59



55



49



45



41



37

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. Les modifications touchent le revêtement extérieur, les ouvertures et un agrandissement en cour arrière.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible. Le manque d'entretien porte préjudice aux voisins.
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul data-bbox="276 760 788 969" style="list-style-type: none">• Usage projeté sur le terrain• Implantation• Architecture• Aménagement du terrain• Valeur estimée des interventions	<ul data-bbox="967 760 2478 969" style="list-style-type: none">• Habitation trifamiliale.• Structure isolée.• Toiture à 4 versants, revêtement extérieur de brique et revêtement léger.• Stationnements extérieurs. Plantation de 1 arbre à grand déploiement en cour avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager.• 550 000\$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun préjudice. Le bâtiment est vacant. Le projet de remplacement propose l'ajout de 3 logements sur le territoire de la Ville.

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 50, rue René-Philippe, 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 50, rue René-Philippe, 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. Léveillée, H (2025). *Analyse de la valeur patrimoniale – 50, rue René-Philippe, Le Moyne, Longueuil.* 45 pages.
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027



Merci