

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Naomi Lane, conseillère en architecture**

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

Date: 17 juin 2025

# Plan de présentation

580, rue Guilbault

**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** Recommandations

**7** Références

# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

580, rue Guilbault

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

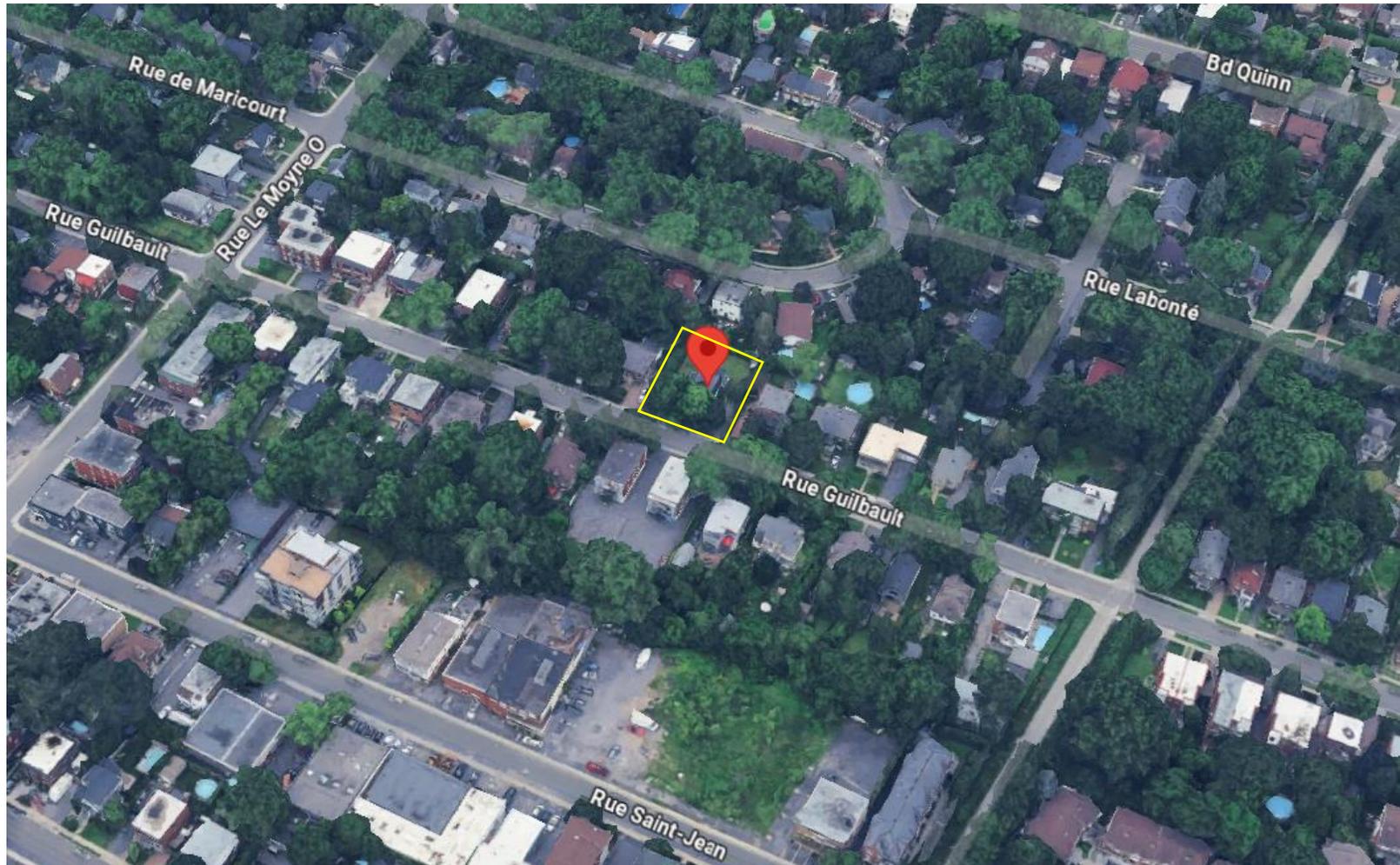
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1943.

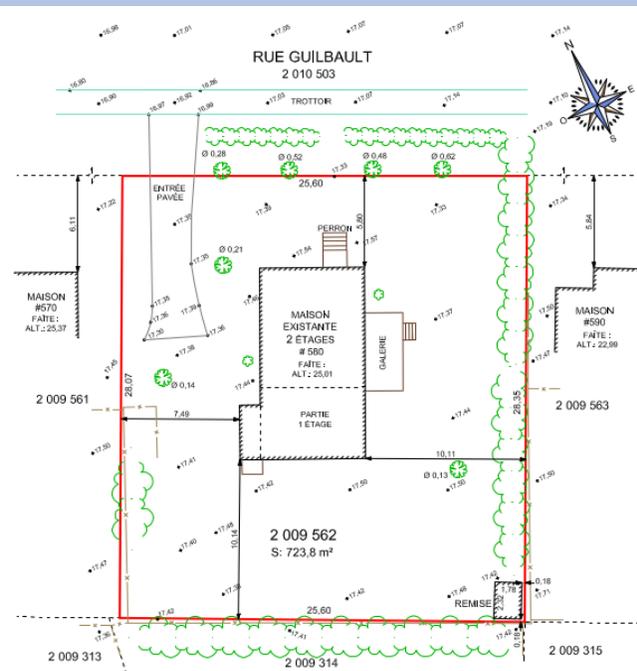
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

## Implantation



Les altitudes sur ce document sont orthométriques, basées sur le système de référence altimétrique CGVD28.

CE PLAN EST BASÉ SUR UN LEVÉ TERRAIN EFFECTUÉ LE 25 AVRIL 2023, FAIT PAR LUC SAUVÉ ARPENTEUR-GÉOMÈTRE.  
ZONE H22-196 AU SENS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE No 01-H-01, DE LA VILLE DE LONGUEUIL (ARRONDISSEMENT VIEUX-LONGUEUIL).  
LES DISTANCES ENTRE LES LIMITES DU BIEN-FONDS ET DE LA MAISON ONT ÉTÉ PRISES À PARTIR DU PAREMENT.  
LES DISTANCES ENTRE LES LIMITES DU BIEN-FONDS ET DE LA REMISE ONT ÉTÉ PRISES À PARTIR DU PAREMENT.

### PLAN DE LOCALISATION

LOT(S) : 2 009 562  
CADASTRE : DU QUÉBEC  
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : CHAMBLAY  
MUNICIPALITÉ : VILLE DE LONGUEUIL (ARRONDISSEMENT VIEUX-LONGUEUIL)

### LEGENDE

— LIMITE DU BIEN-FONDS SELON L'OPINION DU SOUS-SIGNE  
- - - LIMITE DE LOT SORDANT  
- - - CLÔTURE  
- - - MUR

● ARBRE FEUILLU / CONIFÈRE  
● ARBUSTE  
○ CANEVÈRE (p.m.)

Ce plan est une confirmation écrite du Realisateur du mandat.

Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (M). Le cas échéant, les directions apparaissant sur ce document sont des éléments en référence au système SCS/PQ (niveau à l'AN083).

ÉCHELLE : 1 : 200 DOSSIER : 41 263 MINUTE : 6129

BÉRARD TREMBLAY

ARPENTEURS-GÉOMÈTRES  
1-800-363-1900 info@btbg.ca

ISSUE NUMÉRIQUEMENT À ROUVERVILLE  
LE 11 DÉCEMBRE 2023

Christian Lajoie

CHRISTIAN LAJOIE  
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Copie conforme à l'original  
électronique



longueuil

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

Historique de l'immeuble selon l'étude d'Hélène Léveillée

## Description

- Le 580, rue Guilbault est une construction modeste, modifiée, agrandie et entretenue;
- Les saillies, galeries des façades avant et arrière, ne sont pas d'origine. La photographie d'avant 1959 indique qu'un vestibule a été construit dans le décroché ou était localisé la porte d'entrée principale. Une galerie de béton préfabriqué a été installée en façade avant. La galerie de façade latérale n'est pas d'origine;
- Les portes d'entrée ne sont pas d'origine.

## Évolution du bâtiment (selon Google Street View)



2007



2009



2011



2017



2019



2020



Photos du bâtiment dans les années 1950.

# 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 un évènement particulier.
Contribution à l'histoire locale	<b>Faible</b> L'immeuble a été construit pendant la Seconde Guerre Mondiale. Cette période correspond à la construction de logement pour les ouvriers des usines de guerre.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Moyen-faible</b> Les modifications qui touchent le volume, le parement, les fenêtres et l'agrandissement sont importantes même si cet immeuble garde la lecture d'une résidence recouverte d'une fausse mansarde.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Faible</b> Cet immeuble est singulier, il ne correspond pas aux modèles types promus à cette époque par la société centrale d'hypothèque et de logement ni au « Patterns Books » américains.
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Faible</b> Le 580, rue Guilbault, est une résidence unifamiliale singulière dans un environnement hétéroclite. Il est le seul à être recouvert d'un faux toit mansardé. Cet immeuble ne fait pas partie d'un ensemble.
Conclusion	Le 580, rue Guilbault, est un bâtiment singulier. Son intérêt architectural et patrimonial provient de cette singularité, et ce, même si son intégrité et son authenticité sont compromises, même s'il ne représente pas un courant architectural particulier et même s'il ne fait pas partie d'un ensemble.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	L'inspection de ce bâtiment a permis de constater que l'état et la condition de certaines des composantes intérieures et extérieures de ce bâtiment présentent des signes de vétustés avancés.
Qualité structurale du bâtiment	Prévoir des travaux importants pour revoir les pentes de la toiture et le remplacement du revêtement.
État des principales composantes	Les toitures et les solins sont à refaire, les portes et fenêtres sont à remplacer, l'électricité et la plomberie sont à refaire, une rénovation complète de l'intérieur est à faire, les escaliers extérieurs sont à remplacer et les pentes autour de la maison ainsi que le drainage sont à revoir.
Conclusion	En conclusion, et ce, à la lumière de ce rapport, vous constaterez que ce bâtiment ne pourra être recommandé à moins que des travaux ne soient réalisés. Dans ce contexte, nous vous recommandons fortement d'évaluer l'impact monétaire sur la valeur réelle de cet immeuble.

# Rapports d'expertise

## Extraits du rapport



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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 268 900 \$

Terrain : 437 900 \$

Prix de vente de la propriété

Succession des parents de la propriétaire actuelle.

Coût de restauration selon l'estimation effectuée par Gervais Pelletier rénovations inc.

424 000\$

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Description



Élévation avant



Élévation arrière

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



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



600-602



590



Bâtiment projeté



570



560

## Rue Guilbault



605



595



585



577

# Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente une faible valeur patrimoniale.
État du bâtiment	<b>Faible.</b> L'état et la condition de certaines des composantes intérieures et extérieures de ce bâtiment présentent des signes de vétustés avancés
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Moyenne.</b> Le bâtiment a subi des modifications au niveau du volume, du parement et des fenêtres.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Le rapport n'en fait pas mention.
Coût de restauration totale	<b>424 000\$</b>
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	<b>Moyenne</b> Le bâtiment devra subir des travaux majeurs et considérables. Il est donc fortement recommandé d'évaluer l'impact monétaire sur la valeur réelle de l'immeuble.
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 de deux étages de forme rectangulaire</li> <li>• Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager</li> <li>• 700 000 \$</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Propriétaire occupant qui souhaite reconstruire une nouvelle habitation pour elle-même.

## 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 580, rue Guilbault, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou que des demandes de permis de construction pour la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé le cas échéant, soient complètes et déposées 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 des permis de construction des bâtiments principaux à être implantés sur les terrains;
  - 2.2° une copie des résolutions approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale des bâtiments principaux à être implantés;
- 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 la majorité (6 favorables et 1 défavorables) d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 580, rue Guilbault, 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, Hélène (2023) *Analyse de la valeur patrimoniale 580, rue Guilbault, Vieux-Longueuil, Longueuil*, 35 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**