

COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 6 juillet 2026

Plan de présentation

663, 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

663, chemin du Coteau-Rouge, Vieux-Longueuil

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

Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1949.

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

Localisation



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

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

Description

- Le 663, chemin du Coteau-Rouge est l'un des nombreux modèles de bungalows érigés durant et après la Seconde Guerre mondiale à Longueuil, et partout ailleurs au Québec.
- Le lot est demeuré vacant jusqu'à la construction du 663, chemin du Coteau-Rouge en 1949.
- L'édifice à l'étude est composé d'un volume principal de plan rectangulaire, comprenant un niveau et demi ainsi qu'un toit en pavillon. L'édifice comporte un garage attenant à toit plat.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2012



2014



2015



2016



2017



2019



2021

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment a été construit en 1949.
Contribution à l'histoire locale	Aucune. Le 663, chemin du Coteau-Rouge n'est pas associé à un événement ou à un personnage historique marquant.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible. Le bâtiment a connu des modifications relatives aux fenêtres et aux portes. Les fenêtres d'origine ont cédé leur place aux fenêtres coulissantes et à guillotine de facture moderne vers la fin du 20 ^e siècle. Il en est de même pour les portes, qui ont été remplacées par des portes métalliques. La fenêtre de la lucarne en façade pourrait être d'origine.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible. Le 663, chemin du Coteau-Rouge constitue l'un des très nombreux modèles de bungalows érigés durant la Seconde Guerre mondiale, et après celle-ci, un peu partout au Québec, notamment à Longueuil. Il offre une conception extrêmement simple, sans spécificité ni éléments caractéristiques.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible. La résidence est aujourd'hui en rupture avec son cadre bâti immédiat, constitué en partie d'édifices commerciaux de facture moderne, d'une église de l'époque moderne et de bâtiments résidentiels d'époques et de dimensions variées. Ainsi, le 663, chemin du Coteau-Rouge détonne dans son environnement immédiat. Son milieu environnant est qualifié de faible.
Conclusion	En considérant les cotes accordées à la valeur d'architecture, à l'état d'authenticité et au milieu environnant, le 663, chemin du Coteau-Rouge obtient un pointage de référence de 4, ce qui lui confère théoriquement une valeur patrimoniale faible. Toutefois, en considérant son époque de construction (postérieure à 1940), l'extrême simplicité de sa composition architecturale ainsi que les nombreuses déficiences relatives à son état physique (qui menacent sérieusement sa pérennité), Bergeron Gagnon inc. juge que, après pondération à la baisse de la cote de valeur patrimoniale, le 663, chemin du Coteau-Rouge ne présente 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 : 130 500 \$

Terrain : 159 100 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 299 000 \$

Date de la vente: 2024-04-11

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

Intégration au voisinage

rue Gardenville



685



675-677



futurs 663-665-667



651-653

rue Jean-Béliveau



623

chemin du Coteau-Rouge

700 (projet en traitement)



rue Jean-Béliveau

640-644



628-630-632-634-636



624-626 / 620



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 portes et les fenêtres.
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 trifamiliale • Structure isolée. • Toiture à 4 versants, revêtement extérieur de brique et revêtement léger. • Stationnements extérieurs. Plantation de 7 arbres à grand déploiement dont 2 en cour avant et 5 en remplacement des arbres abattus. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager. • 500 000,00 \$.
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 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 663, 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° 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.

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 l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 663, 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° 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. LIU, G. (2024). *Évaluation d'intérêt patrimonial 663, chemin du Coteau-Rouge*, 34 pages.
2. VILLE DE LONGUEUIL, *Évaluation municipale 2025-2026-2027*

Merci