COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Elizabeth Lamoureux, conseillère en urbanisme**

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Date: 24 novembre 2026

Plan de présentation

1021, rue De Lorimier, Longueuil

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

1021, rue De Lorimier, Longueuil

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

Description du bâtiment existant



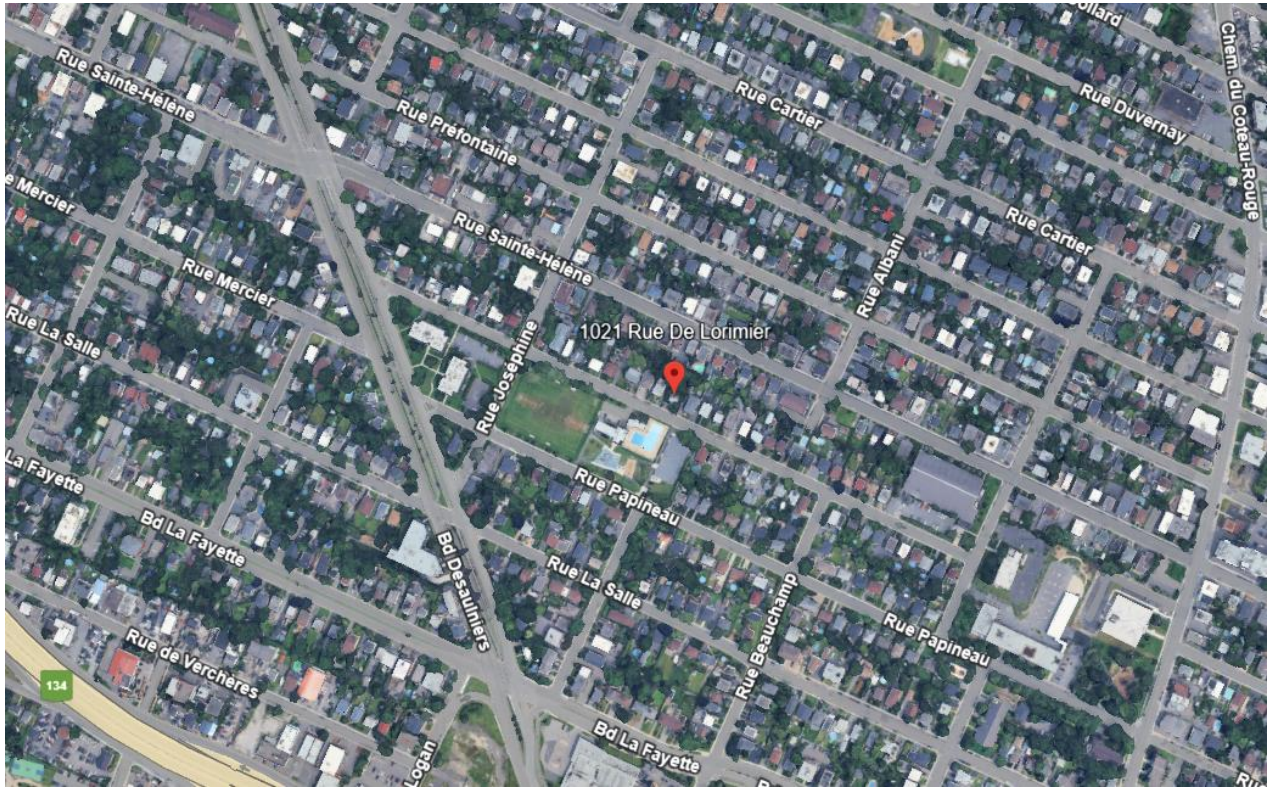




Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1948.

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

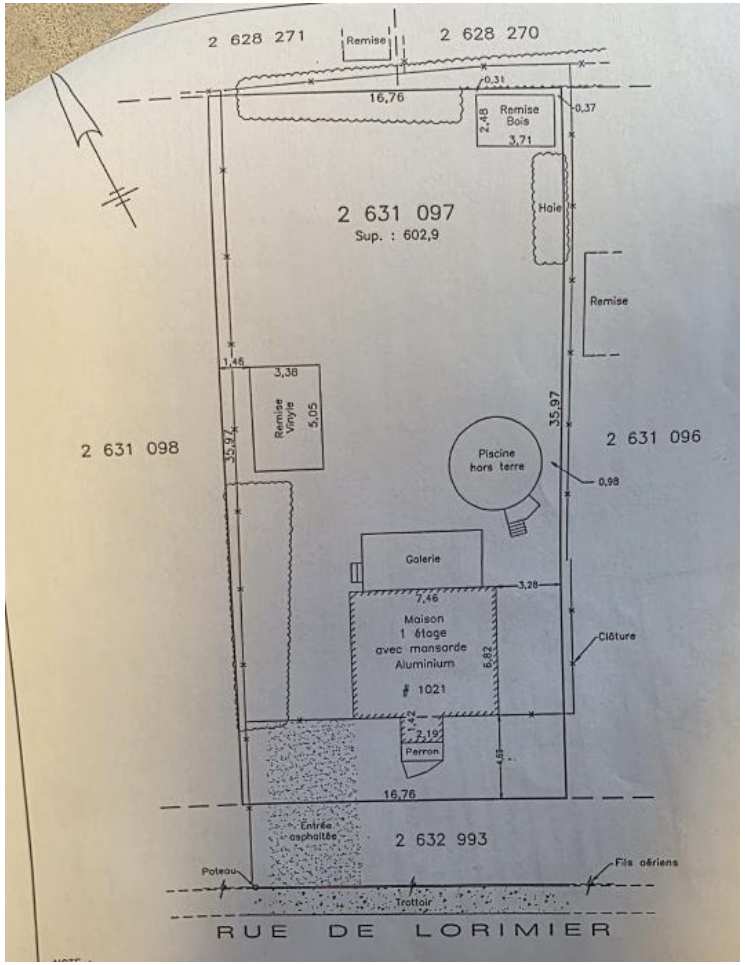
Localisation





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

- Bâtiment construit en 1948 figure parmi l'un des nombreux modèles du cottage vernaculaire américain construits après la Seconde Guerre mondiale dans ce secteur.
- La volumétrie du bâtiment n'a pas été modifiée.
- Le bâtiment est en mauvais état physique.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2009



2014



2017



2020

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le 1021, rue de Lorimier, construit en 1948, est l'un des nombreux construit après la Seconde Guerre mondiale dans ce secteur du Vieux-Longueuil.
Contribution à l'histoire locale	Aucun des occupants n'a contribué à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Le bâtiment a connu le changement de ses revêtements de mur et de toiture, de toutes ses ouvertures ainsi que la perte de ses composantes décoratives. Toutefois, la volumétrie d'origine n'a pas été altérée.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le bâtiment de type cottage vernaculaire américaine ne comporte pas de spécificités architecturales. Sa composition n'est nullement élaborée et le bâtiment est dépourvu de composantes décoratives et de matériaux de qualité.
Contribution à un ensemble à préserver	En raison de l'hétérogénéité du voisinage et de la nette prédominance de bâtiments comprenant deux niveaux complets d'occupation, le bâtiment se présente plutôt en rupture avec son environnement bâti immédiat.
Conclusion	Le 1021, rue de Lorimier présente d'importants problèmes au point de vue de l'état physique. Il 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 : 155 400 $ Terrain : 307 500 $
Prix de vente de la propriété	Prix : 210 000 $ Date de la vente : 2013-06-10

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

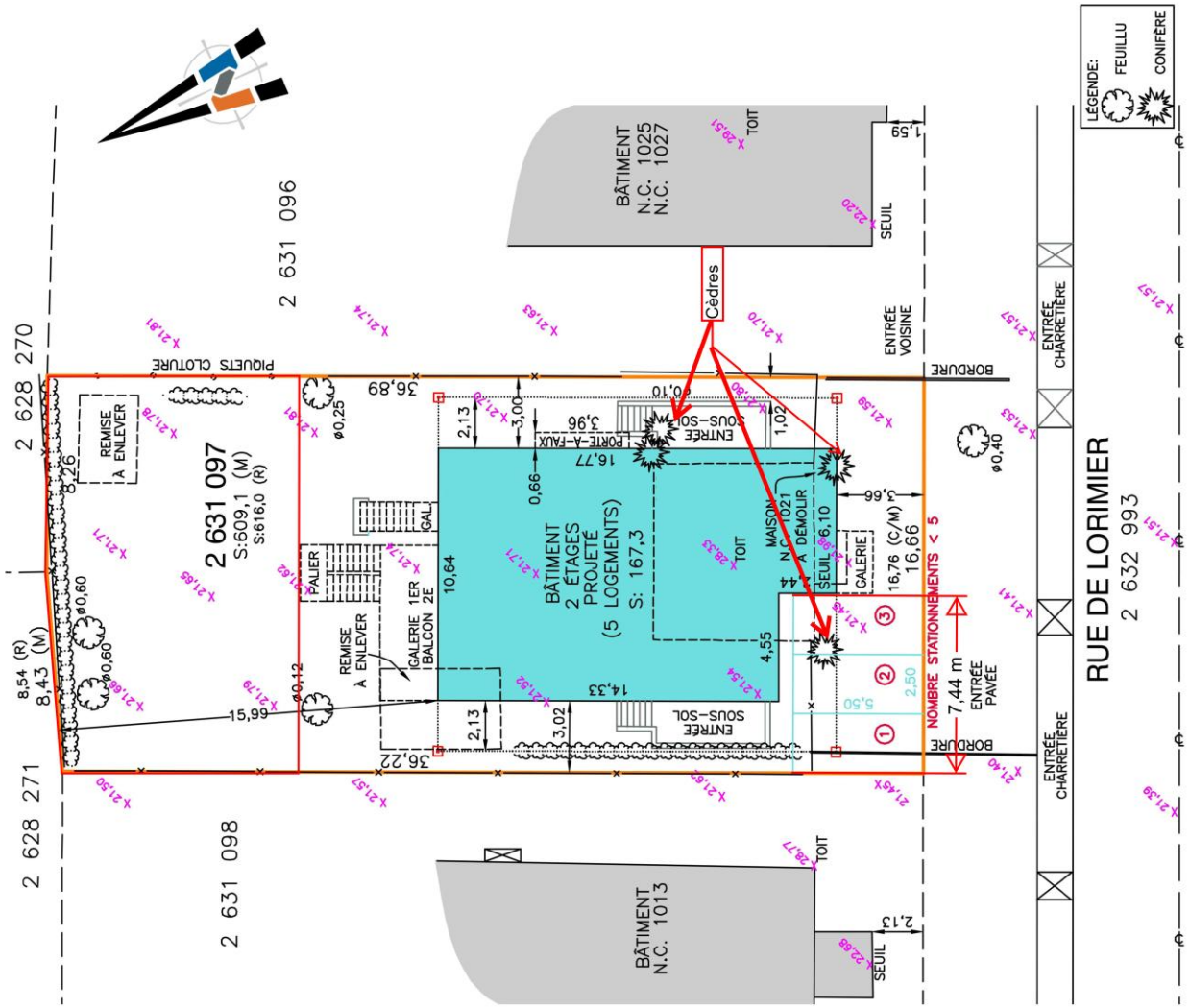




Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale de structure isolée et de 5 logements.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1001 et 1003 1011 et 1013



Bâtiment projeté



1025 et 1027 1031

Rue De Lorimier



Parc Raymond



1038

Critères d’évaluation d’une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Aucune valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Le bâtiment a connu le changement de ses revêtements de mur et de toiture, de toutes ses ouvertures ainsi que la perte de ses composantes décoratives.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Le rapport n’en fait pas mention.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	 • Habitation multifamiliale de 5 logements. • Structure isolée. • Bâtiment recouvert de briques et de revêtement léger. • 1 arbre à grand déploiement sera planté sur le terrain. • 650 000 $
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Occupé par le propriétaire actuel du bâtiment. Il quittera une fois l’autorisation de la démolition octroyée.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible 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 1021, rue De Lorimier, dans l'arrondissement 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 la valeur patrimoniale faible 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 1021, rue De Lorimier, dans l'arrondissement 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. BERGERON, C (2025) *Le 1021, rue de Lorimier, Longueuil – Analyse d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon Inc. (51 pages)
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci