

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier, urbaniste**

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

Date: 28 avril 2026

# Plan de présentation

1549, rue Saint-Paul | Vieux-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

1549, rue Saint-Paul | Vieux-Longueuil

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

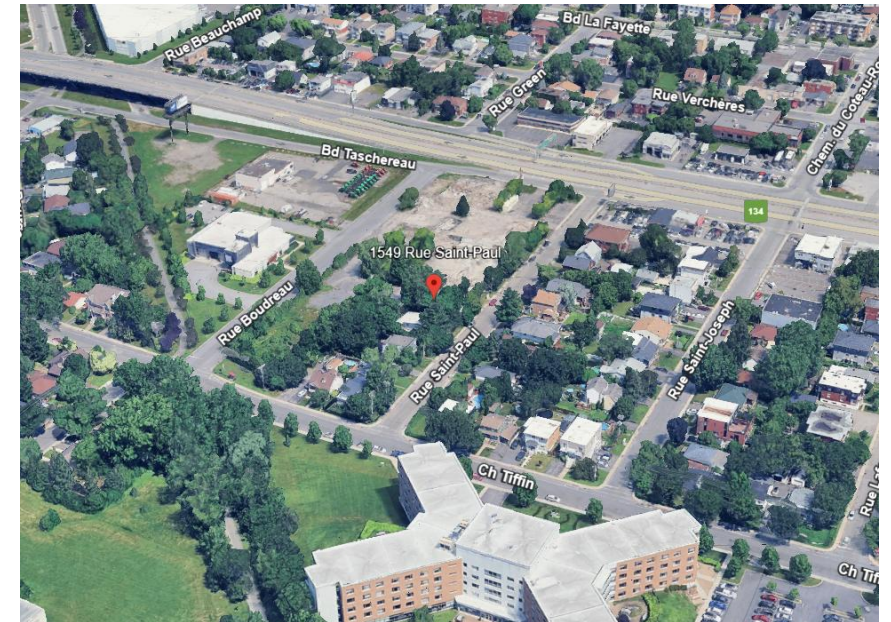
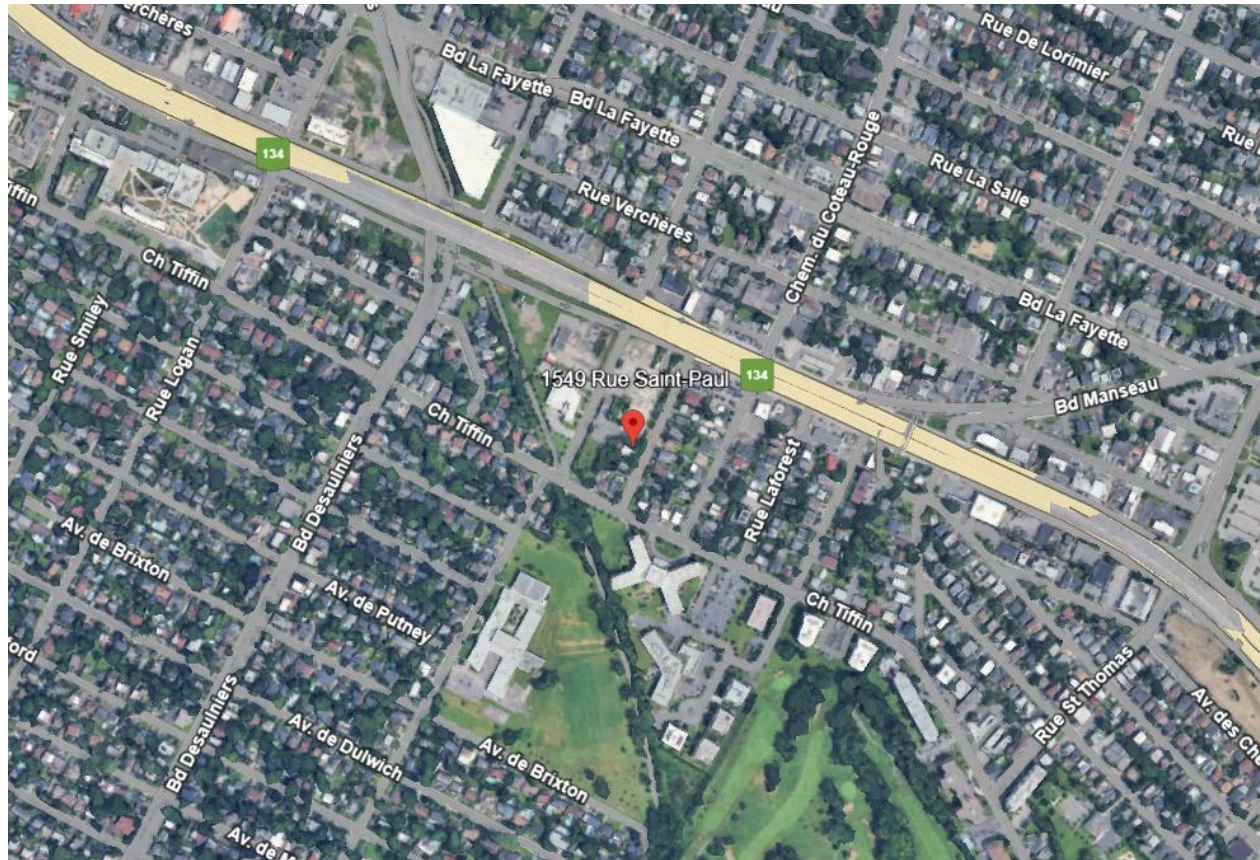
## Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1950.

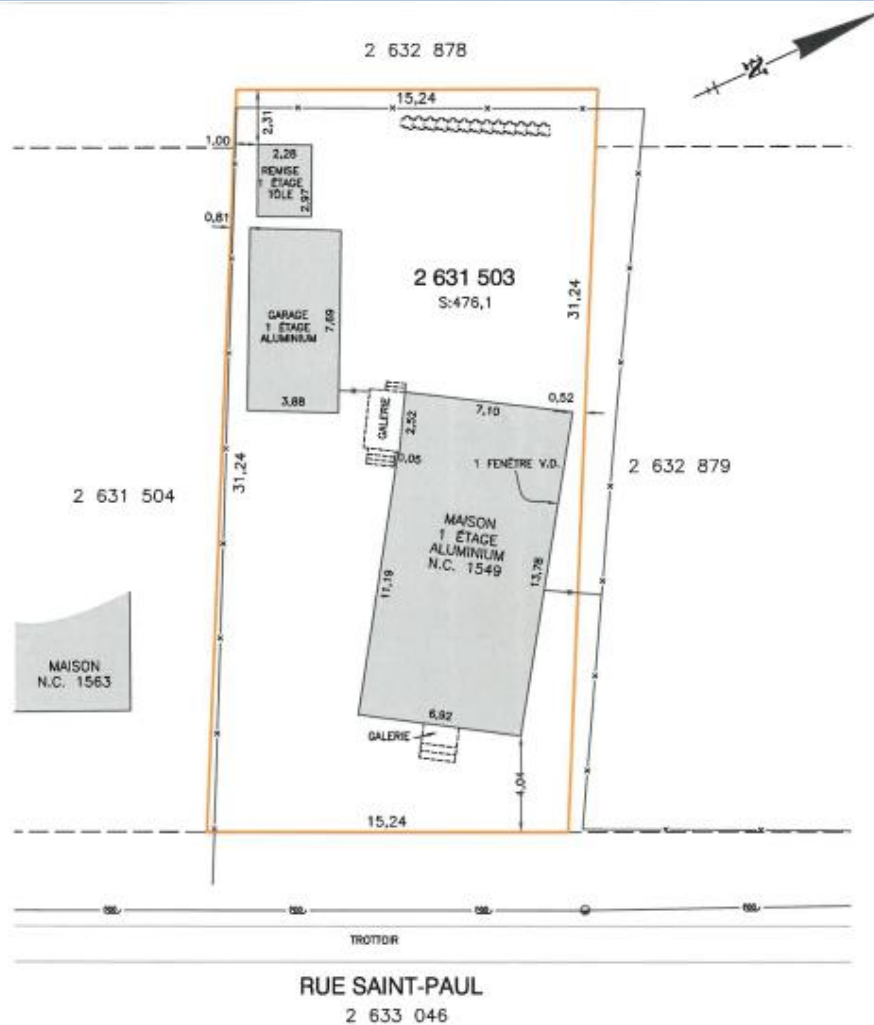
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## Localisation



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

## Implantation



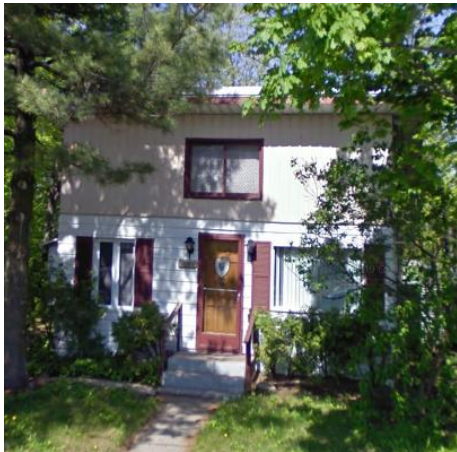
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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

## Description

- Le 1549, rue Saint-Paul, est l'un des nombreux modèles de maison de type « shoebox », construits avant et après la Seconde Guerre mondiale.
- Des fenêtres coulissantes en vinyle ont remplacé la plupart des fenêtres d'origine vers la seconde moitié du 20e siècle.
- La porte principale et les fenêtres coulissantes en bois de la façade avant sont d'origine.

## Évolution du bâtiment (selon Google Street View)



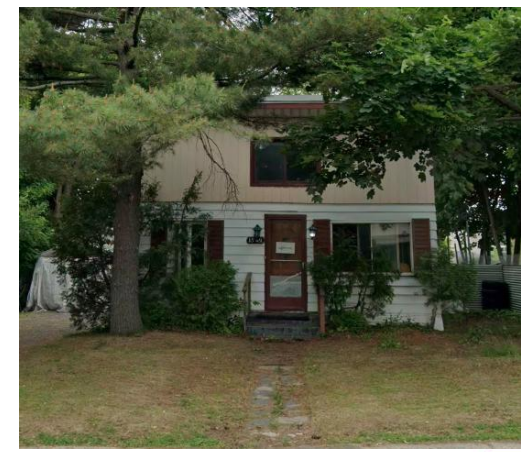
2009



2016



2020



2025

# Rapport d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le 1549, rue Saint-Paul, a été construit après la Seconde Guerre mondiale suivant un modèle courant de l'époque.
Contribution à l'histoire locale	Aucun des occupants n'a contribué à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	L'immeuble à l'étude a connu le changement sur ses ouvertures en plus de la perte de ses composantes décoratives. Son toit en appentis pourrait avoir été ajouté après la construction de l'immeuble. Il est également possible que l'immeuble ait été agrandi par l'arrière. La valeur d'authenticité est établie à faible.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le 1549, rue Saint-Paul constitue l'un des nombreux modèles de maison de type « shoebox ». Il offre une conception extrêmement simple, sans spécificité ni éléments caractéristiques, contrairement à d'autres maisons de même type.
Contribution à un ensemble à préserver	Les maisons avoisinantes offrent une certaine uniformité en ce qui a trait aux gabarits et aux formes de plan au sol.
Conclusion	En tenant compte de son époque de construction, des nombreuses modifications subies par l'immeuble au fil du temps et de son absence d'intérêt architectural, Bergeron Gagnon inc. conclut que le 1549, rue Saint-Paul, ne présente <b>pas de valeur patrimoniale</b> .

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 146 800 \$

Terrain : 226 100 \$

Prix de vente de la propriété

Prix : 330 000 \$

Date de la vente : 2025-04-30

# 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



\* Marge latérale minimale  
NOTES :

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Intégration au voisinage



1565



1563



Bâtiment projeté



1100 (boulevard Taschereau)

## Rue Saint-Paul



1562



1552



1544-1546

## Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	<b>Aucune.</b> En tenant compte de son époque de construction, des nombreuses modifications subies par l'immeuble au fil du temps et de son absence d'intérêt architectural.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Élevée.</b> L'immeuble a connu le changement sur ses ouvertures en plus de la perte de ses composantes décoratives. Son toit en appentis pourrait avoir été ajouté après la construction de l'immeuble. Il est également possible que l'immeuble ait été agrandi par l'arrière.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Aucune.</b> Aucun fait significatif n'a été relevé à ce niveau dans le rapport d'expertise.
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 trifamiliale.</li><li>• Structure isolée.</li><li>• Toit plat et présence de quelques composantes décoratives d'intérêt.</li><li>• Conservation d'un arbre mature et plantation d'un arbre à grand déploiement en cour avant.</li><li>• 500 000 \$.</li></ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le requérant confirme par écrit qu'il n'y a pas de locataire qui habite le bâtiment. Ajout de 2 nouveaux 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 au 1549, rue Saint-Paul, 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 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 1549, rue Saint-Paul, 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 1549, rue Saint-Paul, Longueuil – Évaluation d'intérêt patrimonial*, BERGERON GAGNON INC., 42 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

**Merci**