

# COMITÉ DE DÉMOLITION

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

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

Date: 28 avril 2026

# Plan de présentation

1563, 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

1563, rue Saint-Paul | Vieux-Longueuil

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

## Description du bâtiment existant

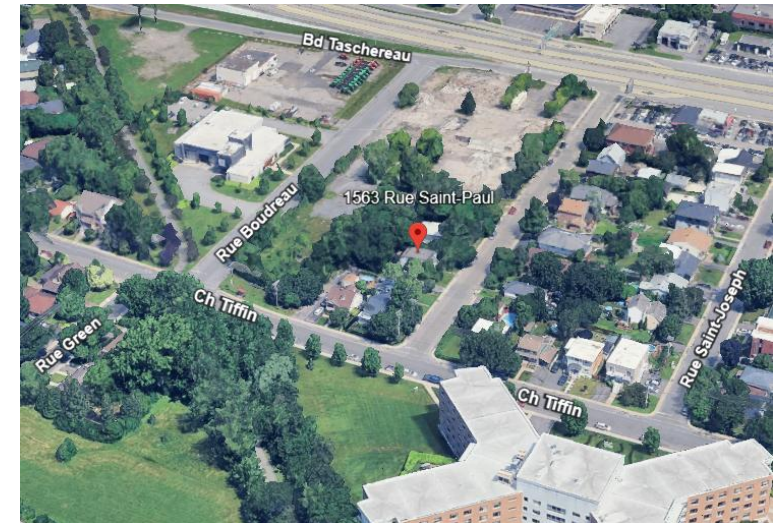
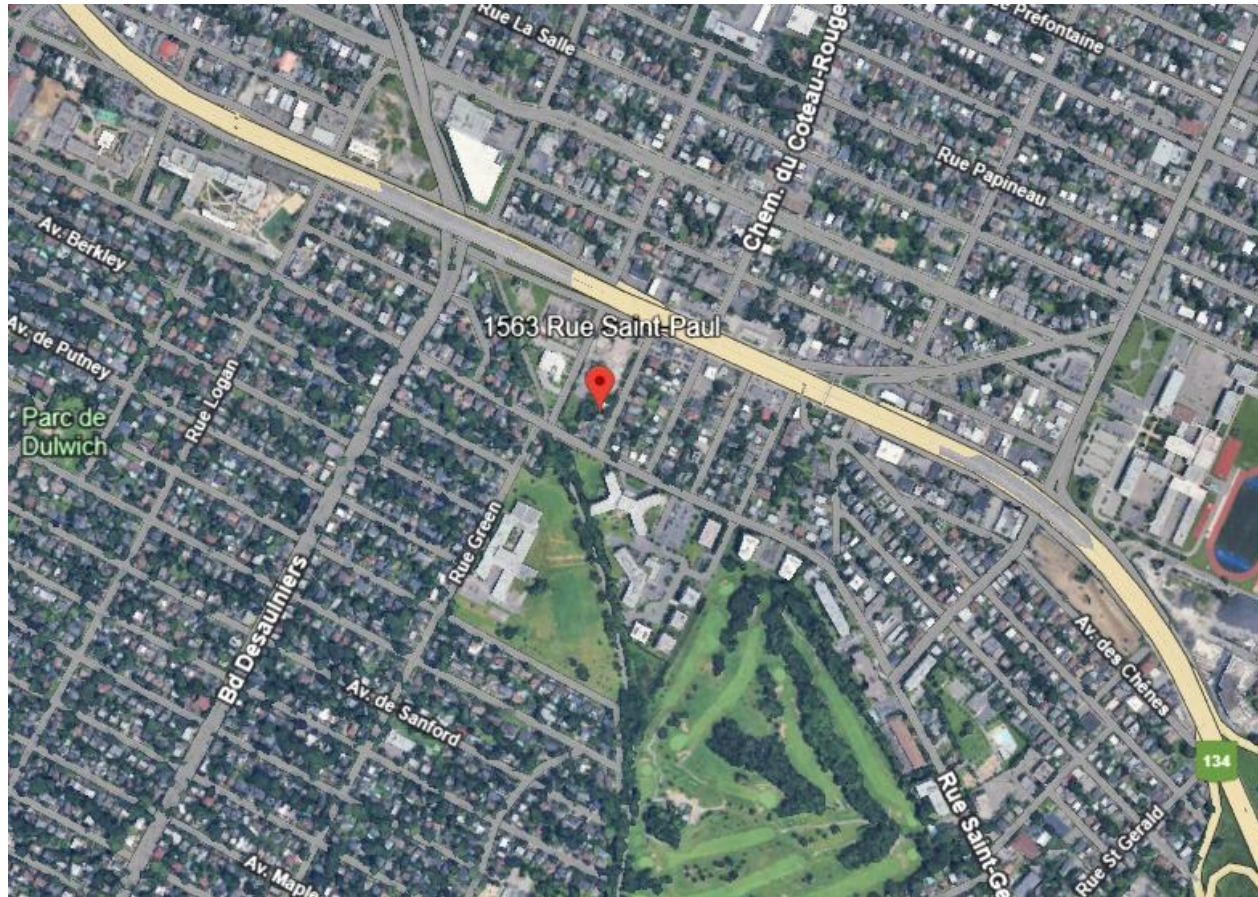


Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1949.



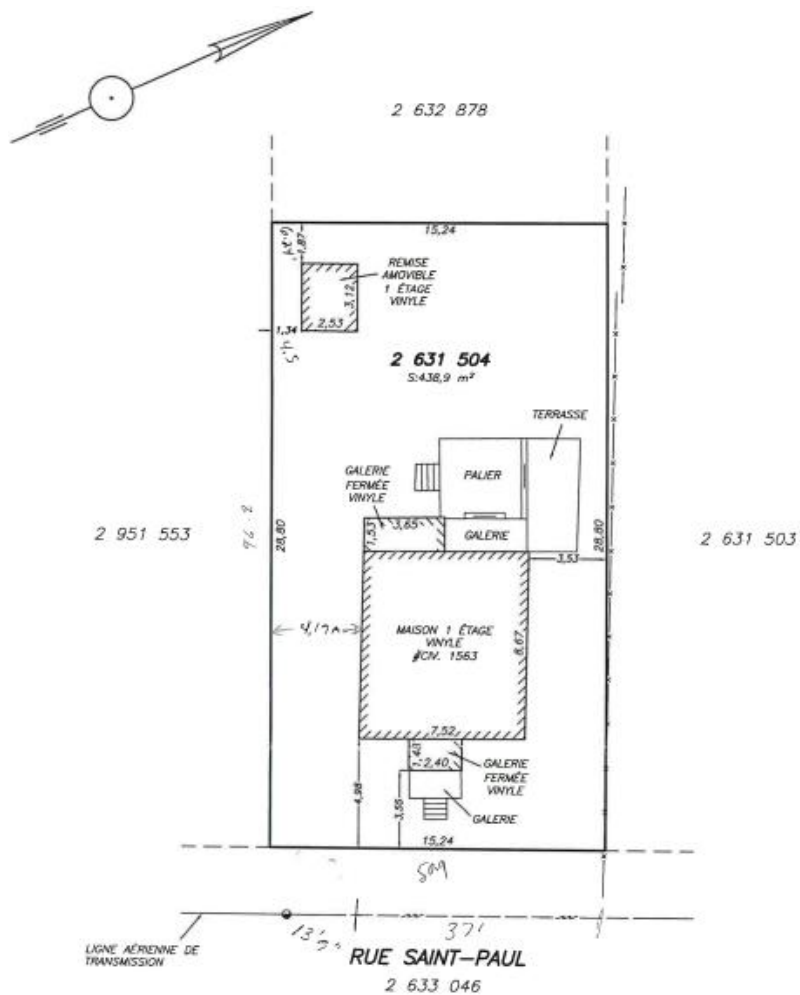
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## Localisation



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

## Implantation



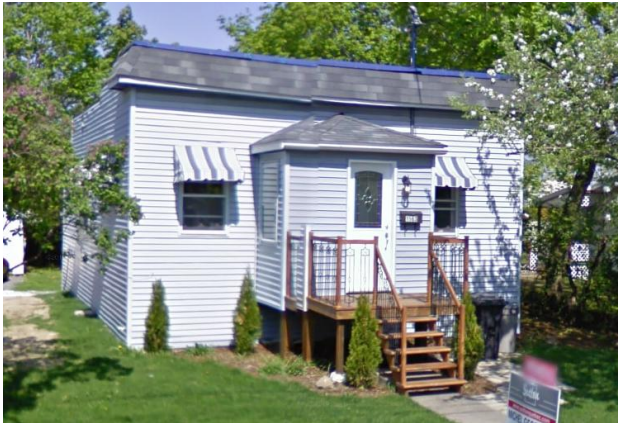
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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

## Description

- Le 1563, rue Saint-Paul, est l'un des nombreux modèles de maison de type « shoebox », construits avant et après la Seconde Guerre mondiale.
- L'immeuble à l'étude a connu le changement de toutes ses ouvertures, en plus de la perte de ses composantes décoratives.
- Il y aurait eu l'ajout d'une extension à l'arrière.

## Évolution du bâtiment (selon Google Street View)



2009



2011



2016



2020

# Rapport d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le 1563, 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 de toutes ses ouvertures, en plus de la perte de ses composantes décoratives. Mis à part l'ajout d'un corps secondaire à l'arrière du bâtiment, la volumétrie demeure inchangée. La valeur d'authenticité est établie à moyenne.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Il 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 modifications subies par l'immeuble au fil du temps et de son absence d'intérêt architectural, Bergeron Gagnon inc. conclut que le 1563, 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 : 80 700

Terrain : 208 500 \$

Prix de vente de la propriété

Prix : 334 000 \$

Date de la vente : 2025-08-19

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

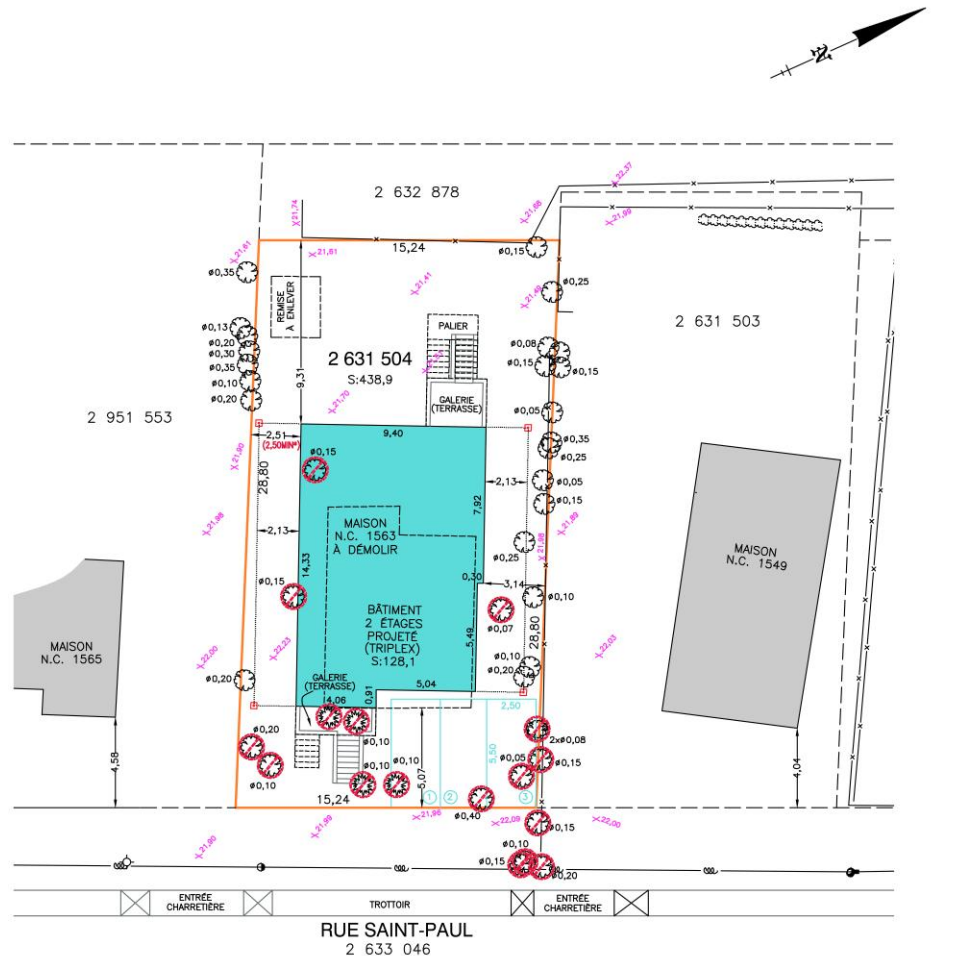
## Description



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

LÉGENDE: DIAMÈTRE MESURÉ À 30CM DU SOL	
	ARBRE PROJÉTÉ
	ARBRE À ABATTRE
	FEUILLU
	CONIFÈRE

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Intégration au voisinage



1212 (chemin Tiffin)



1565



Bâtiment projeté



1549

## Rue Saint-Paul



1306-1308 (chemin Tiffin)



1562



1552



1544-1546

Chemin Tiffin

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

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	<b>Aucune.</b> En tenant compte de son époque de construction, des modifications subies par l'immeuble au fil du temps et de son absence d'intérêt architectural.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Moyenne.</b> L'immeuble à l'étude a connu le changement de toutes ses ouvertures, en plus de la perte de ses composantes décoratives. Mis à part l'ajout d'un corps secondaire à l'arrière du bâtiment, la volumétrie demeure inchangée.
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 à quatre versants et présence de quelques composantes décoratives d'intérêt.</li> <li>• Abattage de plusieurs arbres malades et/ou de petit calibre, et plantation de deux arbres 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 1563, 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 1563, 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 1563, rue Saint-Paul, Longueuil – Évaluation d'intérêt patrimonial*, BERGERON GAGNON INC., 42 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

**Merci**