

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier**

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

Date: 16 juin 2026

# Plan de présentation

1619, rue Jean-Béliveau | 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

1619, rue Jean-Béliveau | Vieux-Longueuil

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

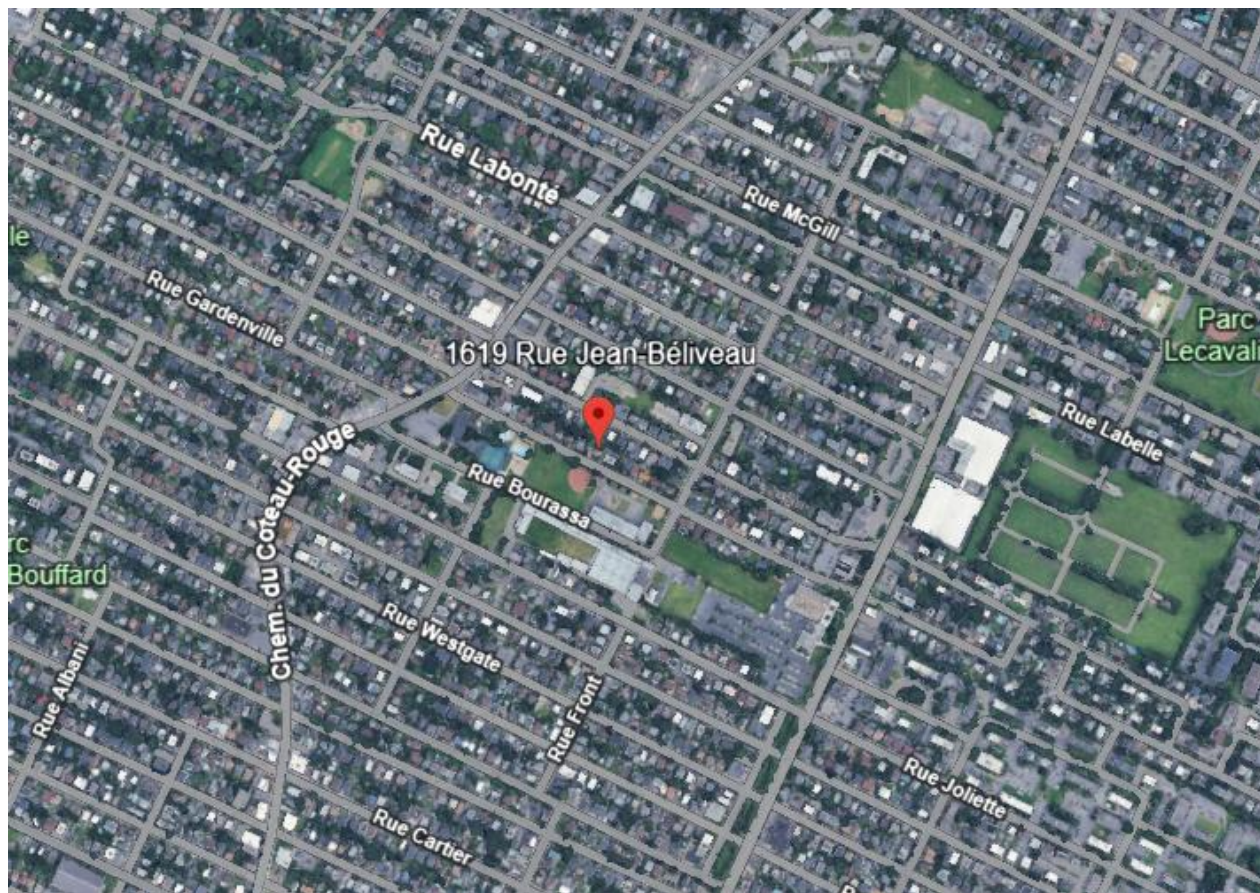
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite entre 1951 et 1964.

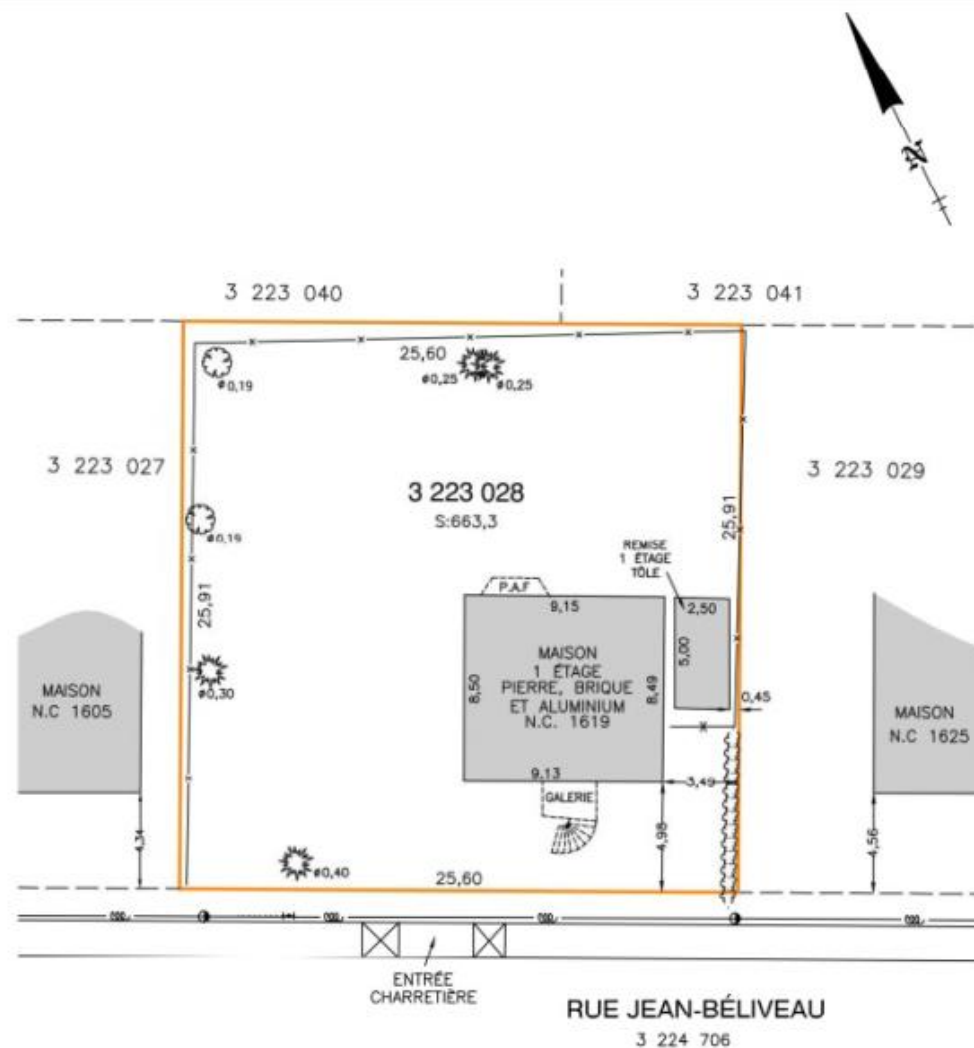
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## 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 de type bungalow au toit à deux versants construit entre 1951 et 1964.
- Toutes ses ouvertures ont été changées.
- Le bâtiment est désormais placardé et inhabité.

## Évolution du bâtiment (selon Google Street View)



2020



2016



2011



2007

# Rapport d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le 1619, rue Jean-Béliveau a été bâti entre 1951 et 1964 selon le modèle du bungalow au toit à deux versants.
Contribution à l'histoire locale	Les propriétaires du 1619, rue Jean-Béliveau n'ont pas marqué l'histoire de ce secteur de Longueuil.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Moyenne</b> : Le 1619, rue Jean-Béliveau a perdu toutes ses ouvertures.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le bâtiment constitue l'un des nombreux modèles de bungalow du milieu du 20e siècle. Il est de conception extrêmement simple.
Contribution à un ensemble à préserver	Le 1619, rue Jean-Béliveau est en rupture avec le cadre bâti résidentiel.
Conclusion	Il ressort que le 1619, rue Jean-Béliveau ne présente <b>aucune valeur patrimoniale</b> ni aucun intérêt architectural.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 181 400 \$

Terrain : 348 200 \$

Prix de vente de la propriété

Prix : 460 000 \$

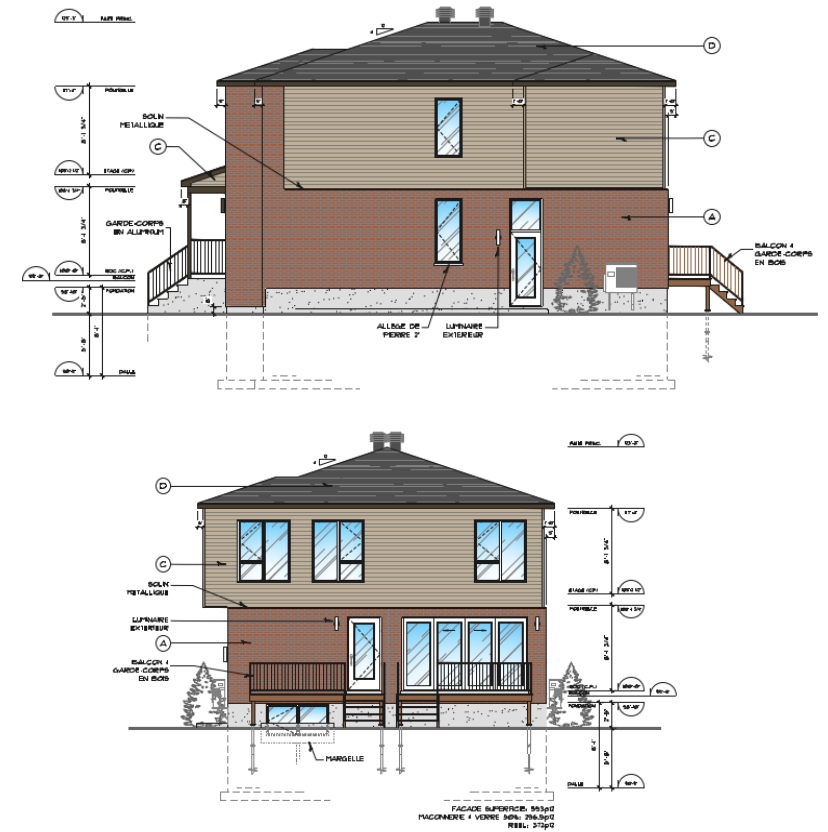
Date de la vente : 2025-03-13

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Description

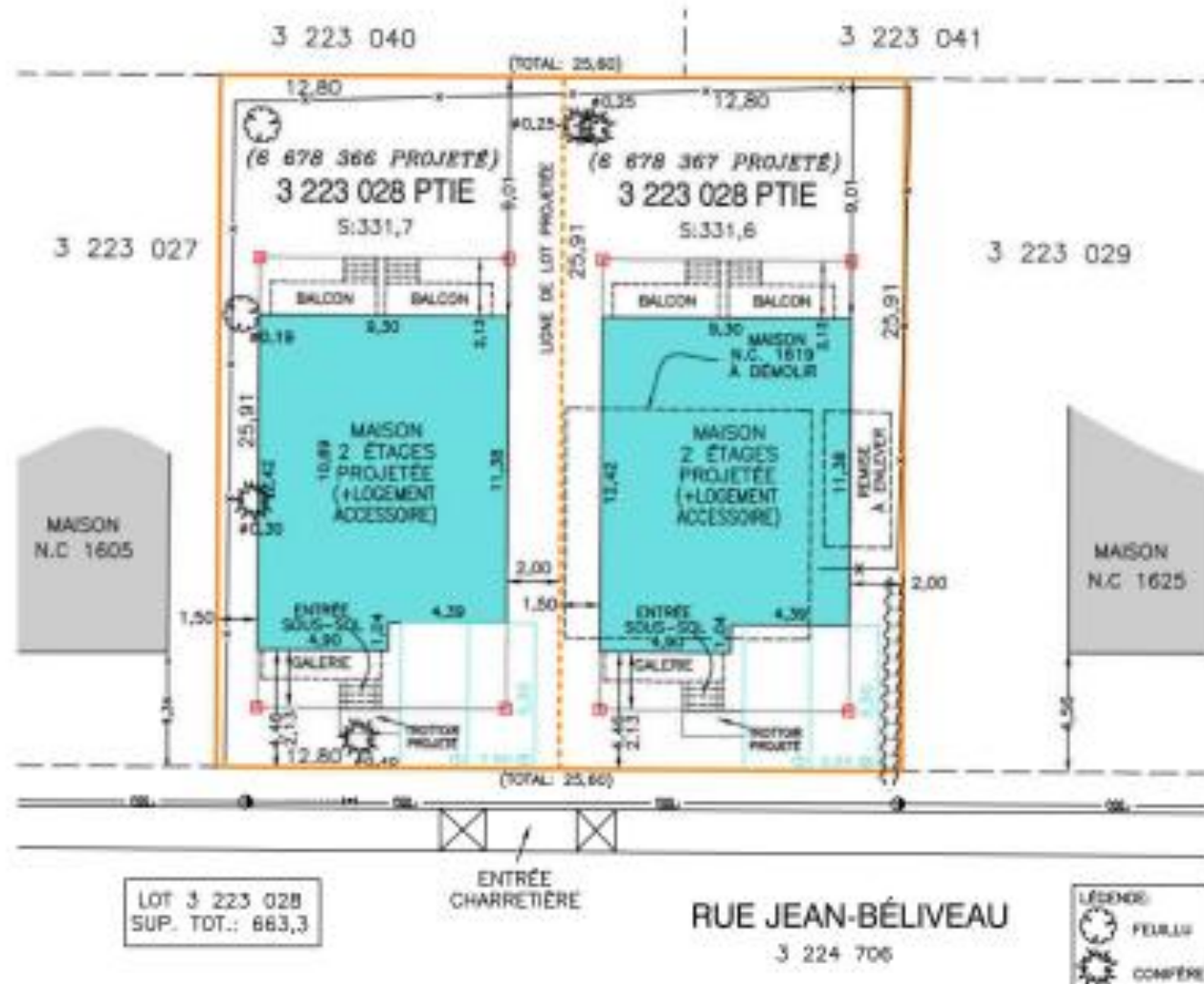


Le projet consiste à construire deux habitations unifamiliales de structure isolée (avec chacune un logement accessoire).



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Intégration au voisinage



1601

1605-1607



Bâtiments projetés



1625

### Rue Jean-Béliveau



École primaire des Petits- Explorateurs

Parc Jean-de-Lalande

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

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	<b>Aucune.</b> Le bâtiment ne présente aucun intérêt architectural, selon le rapport d'expertise.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Moyenne.</b> Étant donné que, notamment, le bâtiment a perdu toutes ses ouvertures.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Moyenne.</b> En raison du fait que l'immeuble est à l'abandon et est dans un état avancé de détérioration.
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>• 2 habitations unifamiliales (avec chacune un logement accessoire).</li> <li>• Structure isolée.</li> <li>• Architecture contemporaine, avec un souci d'intégration à son milieu environnant.</li> <li>• Conservation de 3 arbres, abattage de 3 arbres et plantation d'arbres à grand déploiement.</li> <li>• 600 000 \$.</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	L'immeuble est vacant et il ne constitue pas un immeuble locatif structurant à l'échelle du territoire. Sa démolition n'aurait qu'un impact limité sur l'offre globale de logements, dans un secteur déjà en transformation et appelé à répondre différemment aux besoins résidentiels contemporains.

## Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT l'absence de valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que les bâtiments projetés s'intègrent adéquatement dans la trame urbaine existante et reprennent les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1619, rue Jean-Béliveau, 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 les bâtiments projetés s'intègrent adéquatement dans la trame urbaine existante et reprennent 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 1619, rue Jean-Béliveau, 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 1619 rue Jean-Béliveau, Longueuil – Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon Inc., 46 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

**Merci**