

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Besma Faci**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 24 février 2026

Plan de présentation

1696 rue Saint-Pierre

1 Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

2 Rapports d'expertise

3 Coûts de restauration

4 Programme de réutilisation du sol dégagé

5 Critères d'évaluation de la demande

6 Recommandation(s)

7 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

1694-1696-1698, rue Saint-Pierre

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

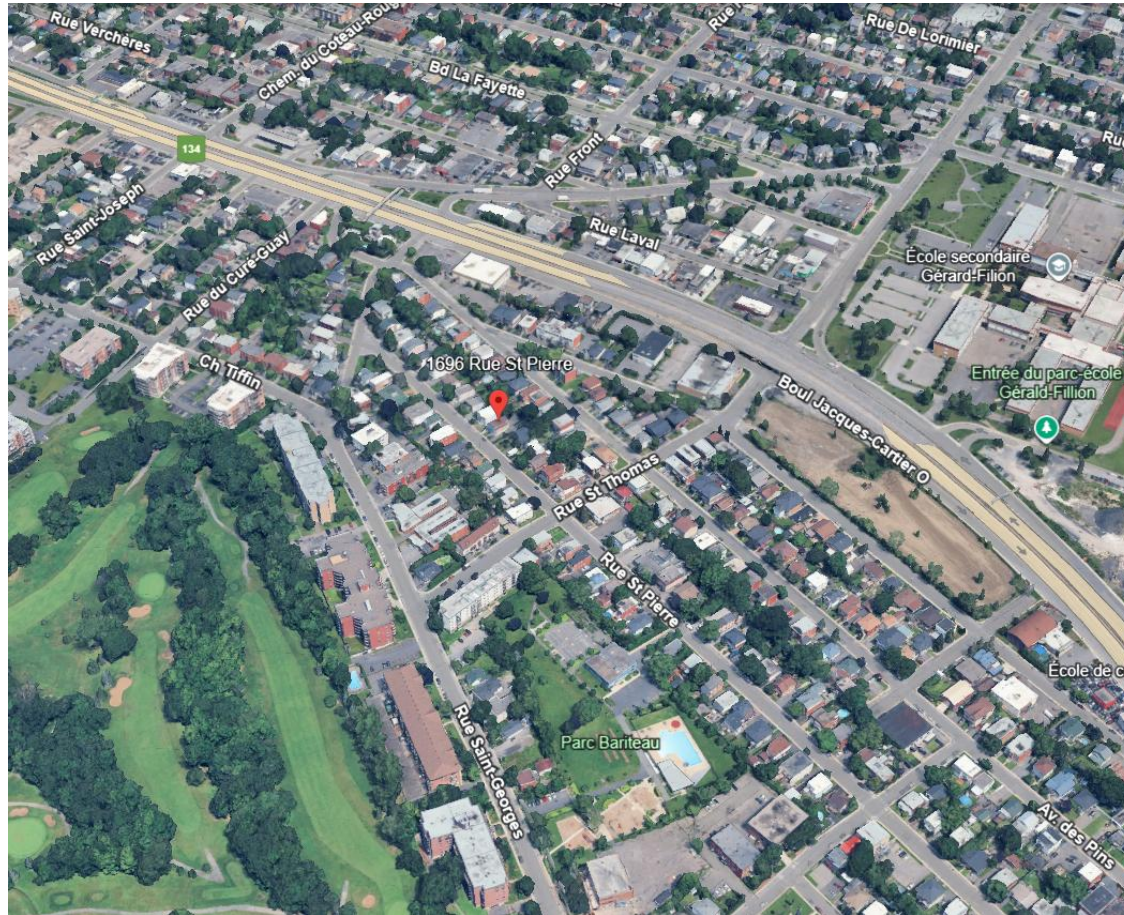
Description du bâtiment existant



Habitation trifamiliale de structure isolée construite en 1950.

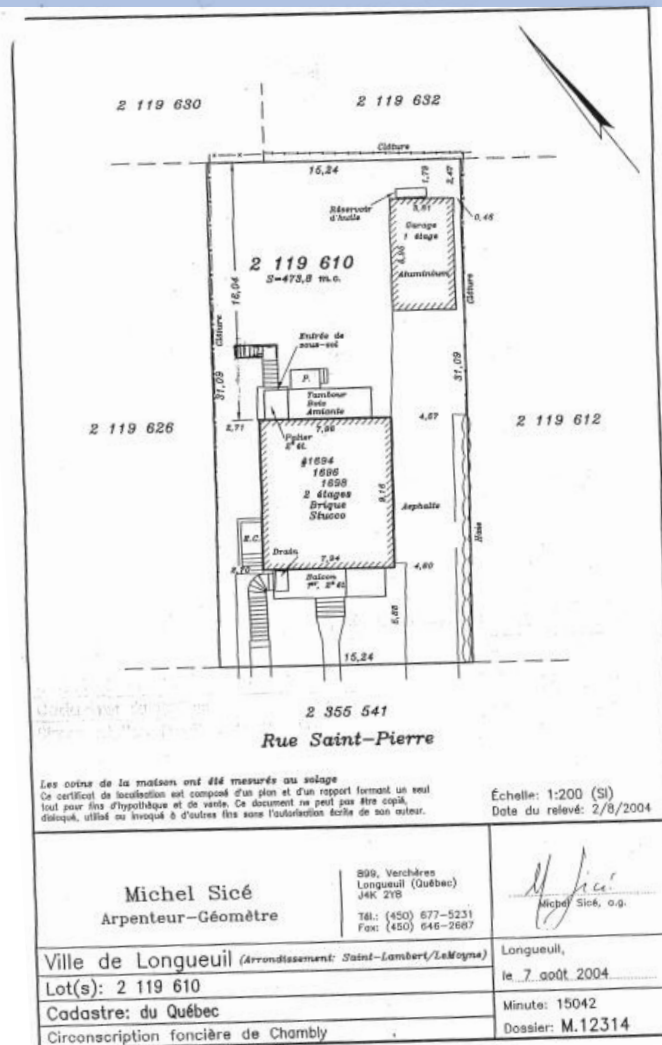
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Gris Orange Consultant inc.

Description

- Le bâtiment est un triplex de structure isolée, de deux étages construit en 1950.
- Le bâtiment appartient à la typologie résidentielle du plex, il s'agirait originellement d'un duplex.
- Le bâtiment a été construit sur un plan rectangulaire avec un agrandissement en arrière sur deux étages, formant un plan en «T» .

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2014



2015



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange Consultant inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible Le bâtiment est construit hâtivement suivant la fondation de la Ville et dans une période d'intensification du développement.
Contribution à l'histoire locale	Faible Le bâtiment ne contribue pas d'une manière particulière à l'histoire locale et aucun personnage n'y est associé.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible-Moyen La façade principale représente la typologie et l'époque de construction. Des changements ont été apportés quant à la structure des galeries, au parement des autres façades et à la taille de certaines ouvertures. Un agrandissement a été effectué sur la façade arrière.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le bâtiment appartient à la typologie résidentielle des plex.
Contribution à un ensemble à préserver	Moyenne Le bâtiment étudié s'inscrit dans un ensemble de bâtiments de même typologie construits côte-à-côte en bordure de la rue Saint-Pierre.
Conclusion	Faible Le rapport fait état d'une valeur patrimoniale globale faible.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 452 600

Terrain : 225 100

Prix de vente de la propriété

Prix: 100 000

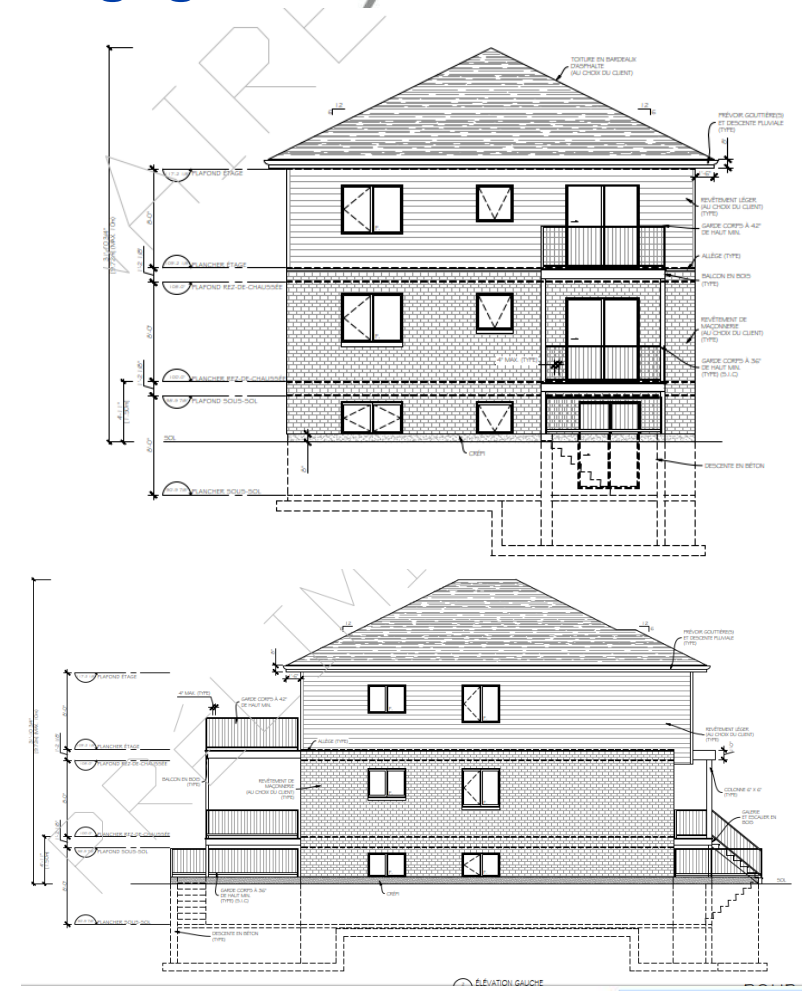
Date de la vente: 2002-11-04

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

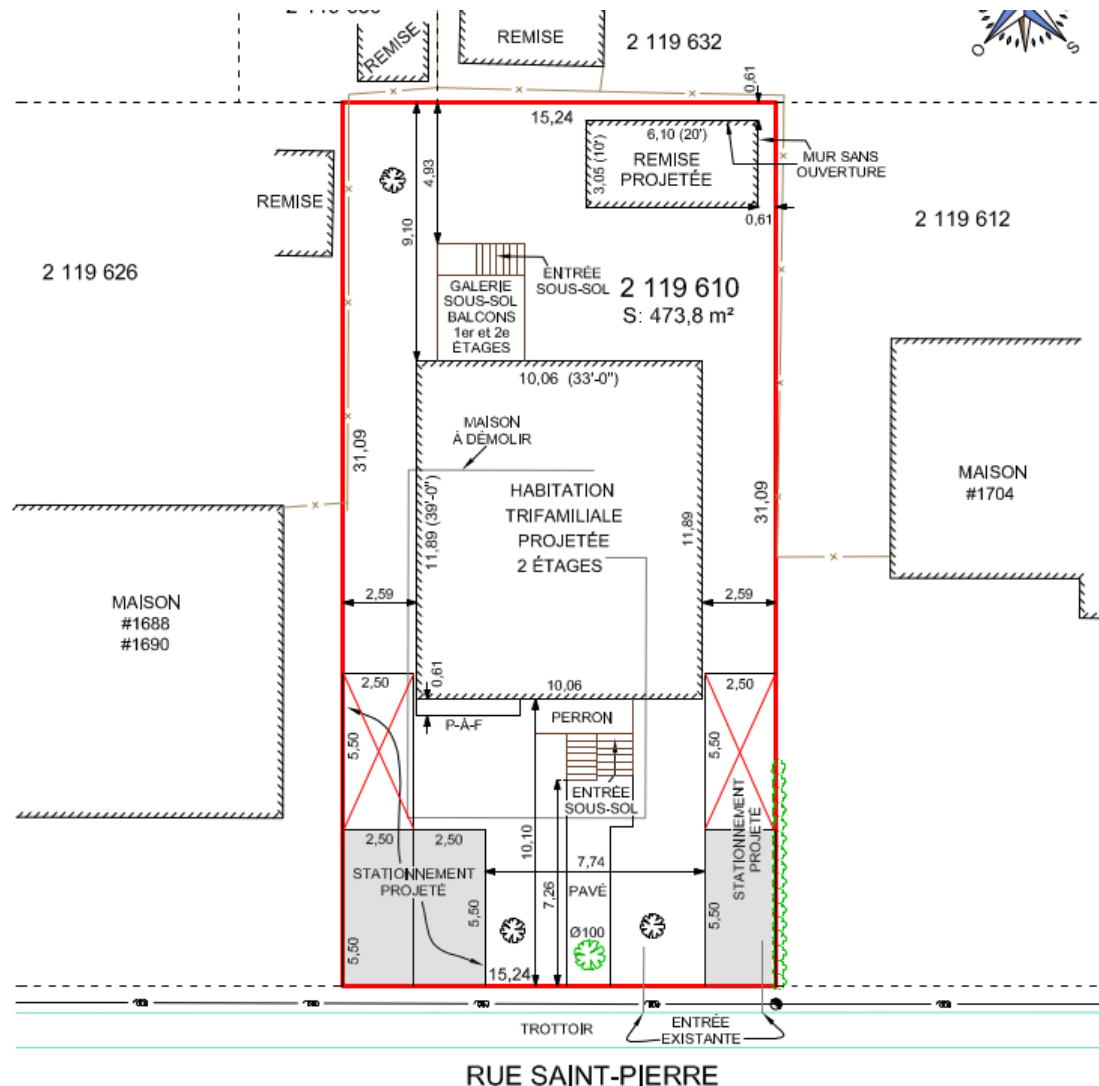


Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée de deux étages.



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1678, 1680 et 1682

1688, 1690 et 1692



Bâtiment projeté



1704

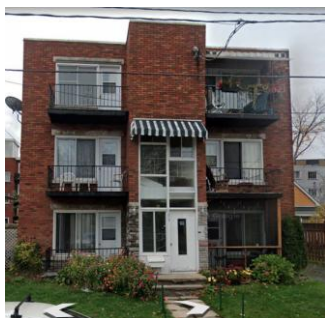


1712

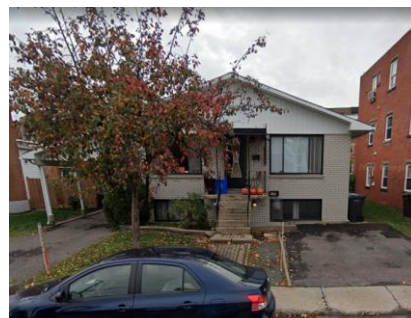
Rue Saint-Pierre



1671 et 1673



1679



1685 et 1687



1695



1703 et 1705

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Faible Selon l'étude de Gris Orange inc. le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible Aucune demande de permis démontre les transformations visibles apportées à l'apparence du bâtiment étudié,
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible Le bâtiment ne participe pas à la détérioration de la qualité de vie du voisinage.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Habitation trifamiliale. • Structure isolée. • Volume rectangulaire de deux étages surmontés d'un toit à quatre versants. • Stationnement en marge avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager. • 400 000\$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le bâtiment est vacant.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la faible 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 aux 1694-1696-1698, rue Saint-Pierre, 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° que la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
 - 2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
 - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté;
- 3° 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;
- 4° 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 3°. 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 faible 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 Les membres du CCU recommandent à la majorité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 1694-1696-1698, rue Saint-Pierre, 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° que la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :

2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;

2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté;

3° 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;

4° 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 3°. 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. RICHARD, G (2024) Étude de l'intérêt patrimonial, Gris Orange Consultant inc., 41 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci