

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier, conseiller en urbanisme**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 17 août 2026

Plan de présentation

1812, rue Préfontaine | 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

1812, rue Préfontaine | Vieux-Longueuil

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

Description du bâtiment existant

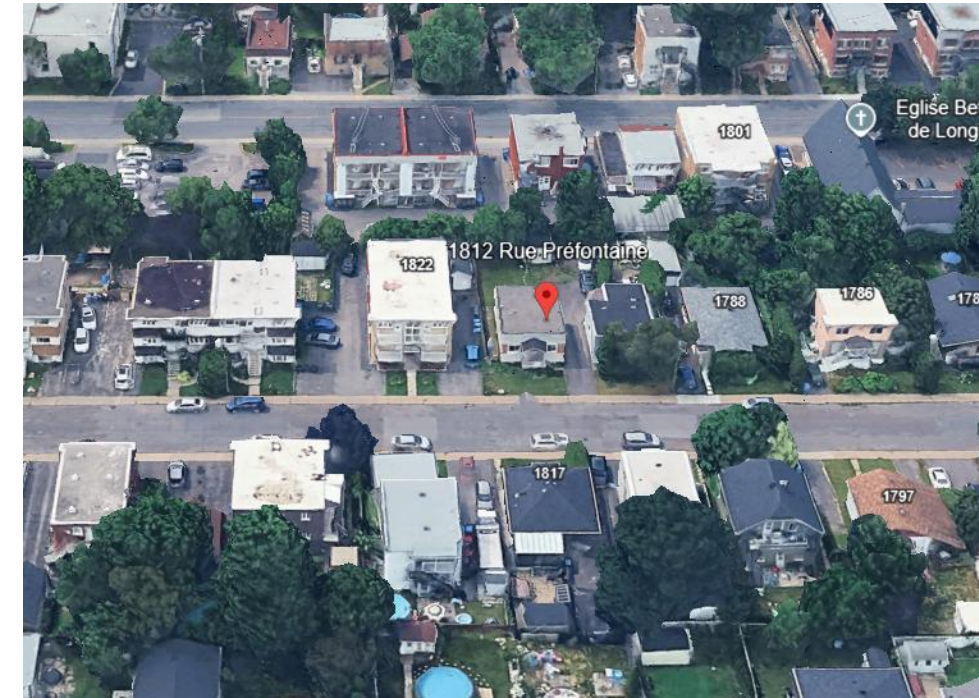
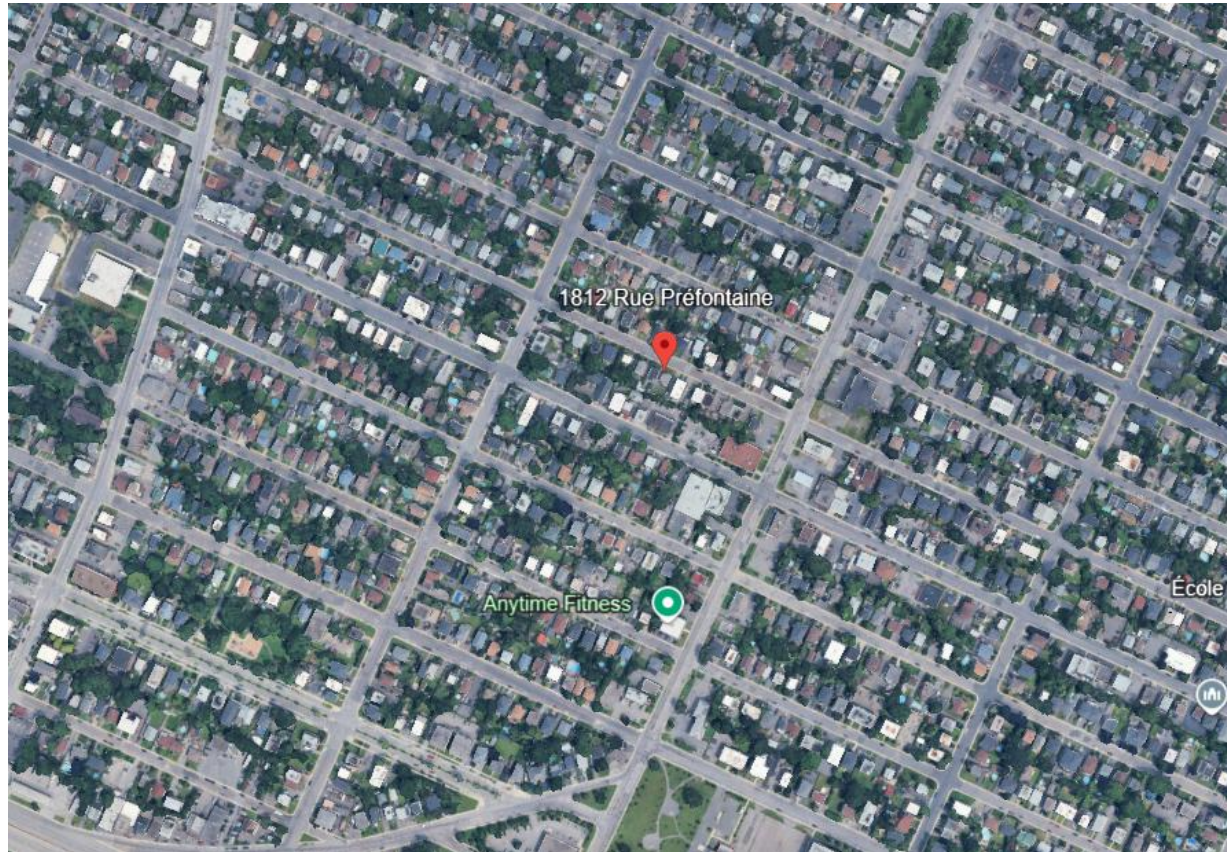


Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1949.



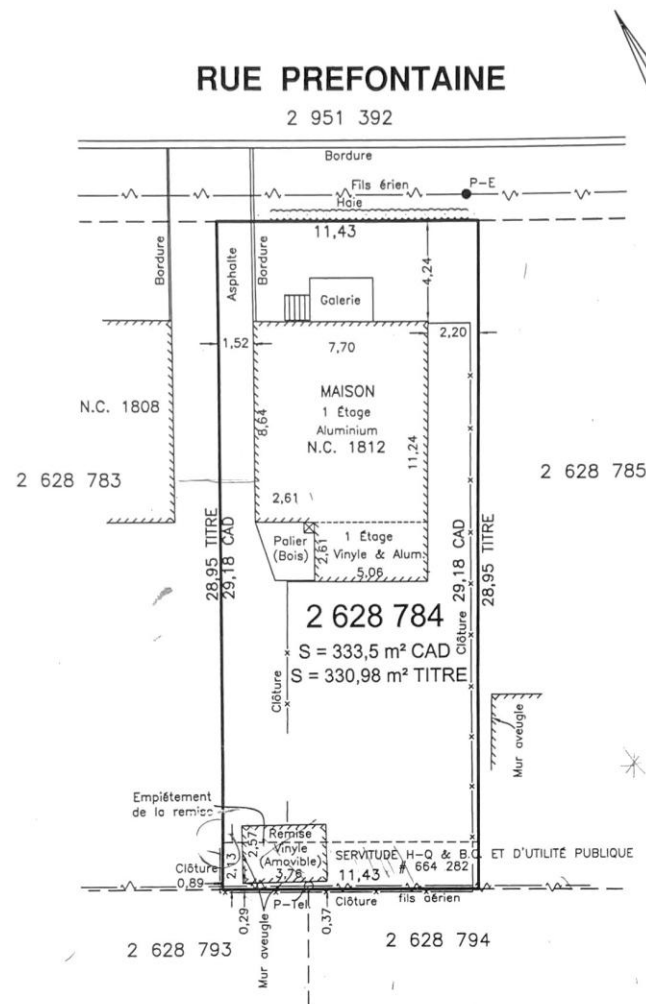
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 d'Hélène Léveillé

Description

- Maison unifamiliale isolée de style Boomtown construite en 1949.
- Bâtiment agrandi vers l'arrière et ayant subi des changements de revêtement extérieur.
- Bâtiment aujourd'hui vacant et en fin de vie utile.

Évolution du bâtiment (selon Google Street View)



2025



2020



2014



2009

Rapport d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillé

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible. L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un événement particulier. Il est lié à une étape significative du développement de Ville Jacques-Cartier.
Contribution à l'histoire locale	Faible. L'immeuble été construit en 1949 dans une période de construction intensive. Il a conservé son usage d'habitation unifamiliale jusqu'à récemment.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible. L'immeuble a été agrandi, son revêtement, ses ouvertures, son aménagement interne ont été modifiés.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen-Faible. Cet immeuble représente la typologie des premières maisons de Ville Jacques-Cartier. Le Boomtown, comme son nom l'indique, se retrouve dans les villes champignons comme la Ville Jacques-Cartier de 1947.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible. Le bâtiment fait partie d'un ensemble de deux immeubles de type Boomtown très endommagés qui ne constituent pas un ensemble à préserver.
Conclusion	Le bâtiment n'est pas unique, il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière , il est désuet et présente des problèmes de structure complexes dûs à la mauvaise qualité de la construction et des matériaux utilisés.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 175 100 \$

Terrain : 152 900 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 230 000 \$

Date de la vente: 2021-10-19

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

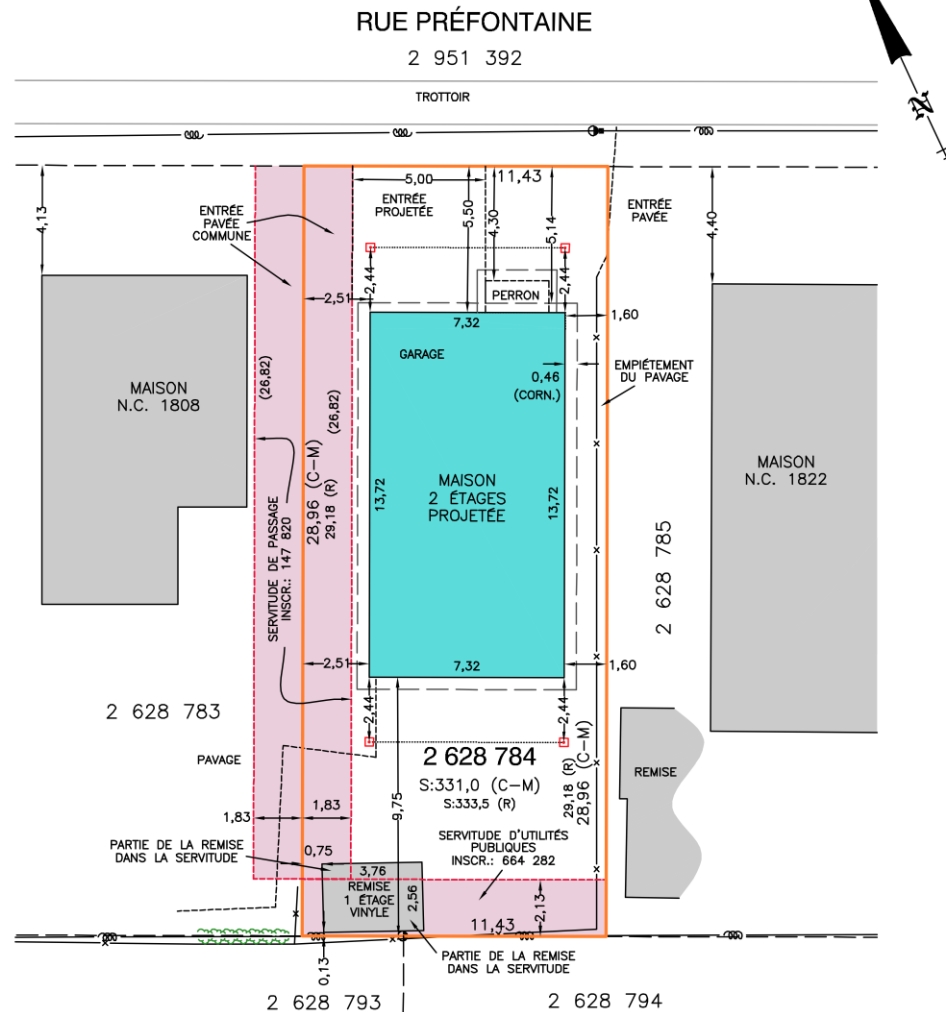
Description



Le projet consiste à construire une habitation unifamiliale de structure isolée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1822



Bâtiment projeté



1808



1788

Rue Préfontaine



1823-1825



1817



1809-1811



1801-1803

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Faible. Le bâtiment n'est pas unique et a subi plusieurs modifications, mais il représente la typologie des premières maisons de Ville Jacques-Cartier.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Élevée. L'immeuble a été agrandi, son revêtement, ses ouvertures et son aménagement interne ont été modifiés.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyenne. Le bâtiment est placardé et à l'abandon.
Utilisation projetée du sol dégagé : • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Habitation unifamiliale (avec un logement accessoire). • Structure isolée. • Toiture à 2 versants et murs extérieurs entièrement recouverts de maçonnerie. • Plantation d'un arbre à grand déploiement et cases de stationnement en cour avant. • 330 000 \$.
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 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 1812, rue Préfontaine, dans l'arrondissement Vieux-Longueuil, aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition et 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 suivants 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 1812, rue Préfontaine, dans l'arrondissement Vieux-Longueuil, aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition et 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 suivants 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. Léveillée, H. (2025). Analyse de la valeur patrimoniale 1812, rue Préfontaine, Vieux-Longueuil, 47 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci