

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Elizabeth Lamoureux, conseillère en urbanisme**

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

Date: 26 mai 2026

# Plan de présentation

1951, rue Papineau, Longueuil

**1** Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

**2** Rapport 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

1951, rue Papineau, Longueuil

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

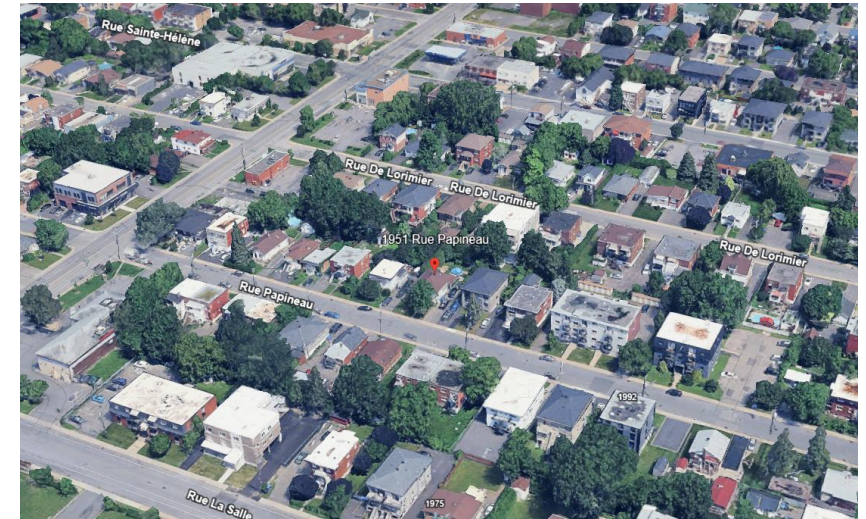
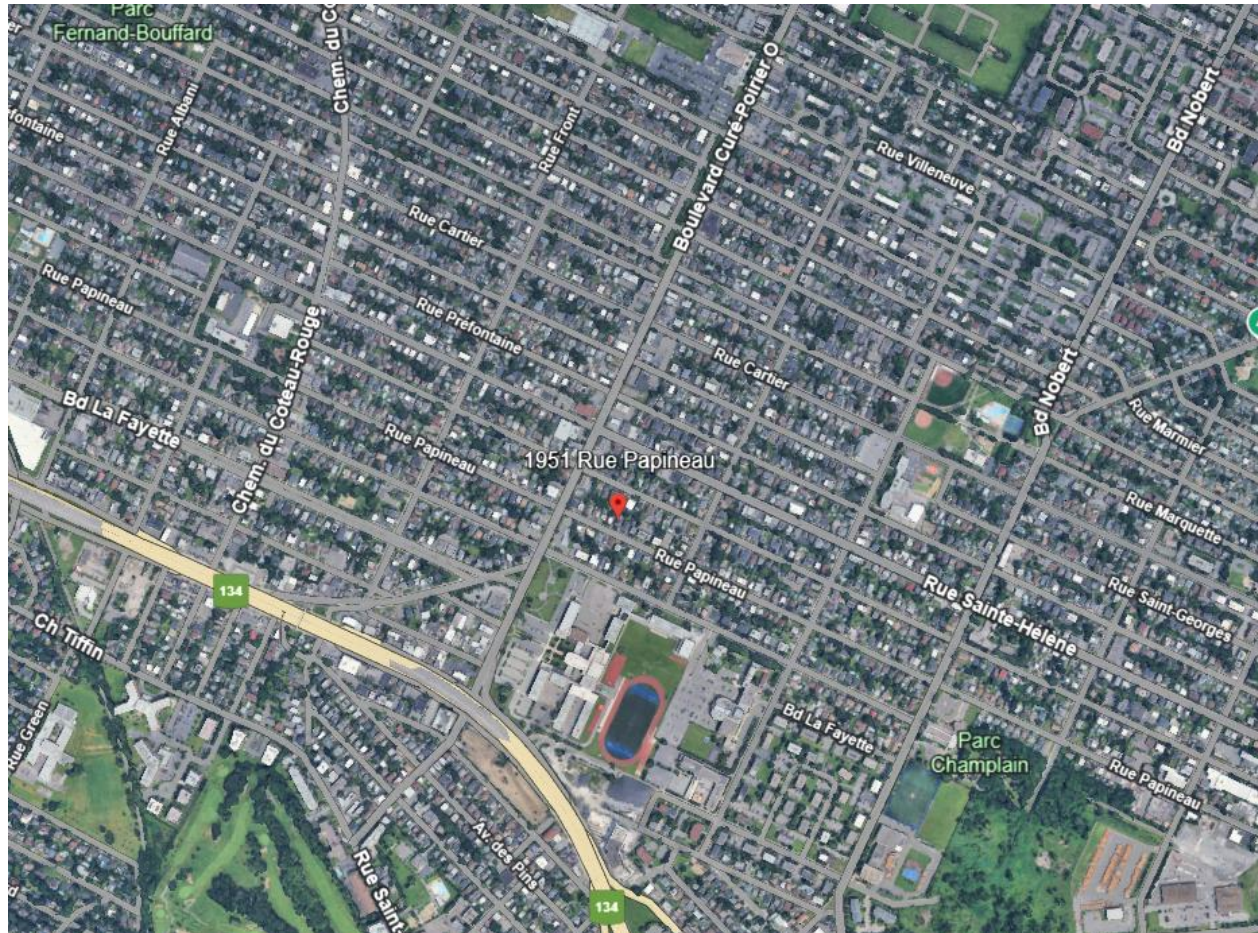
## Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1949.

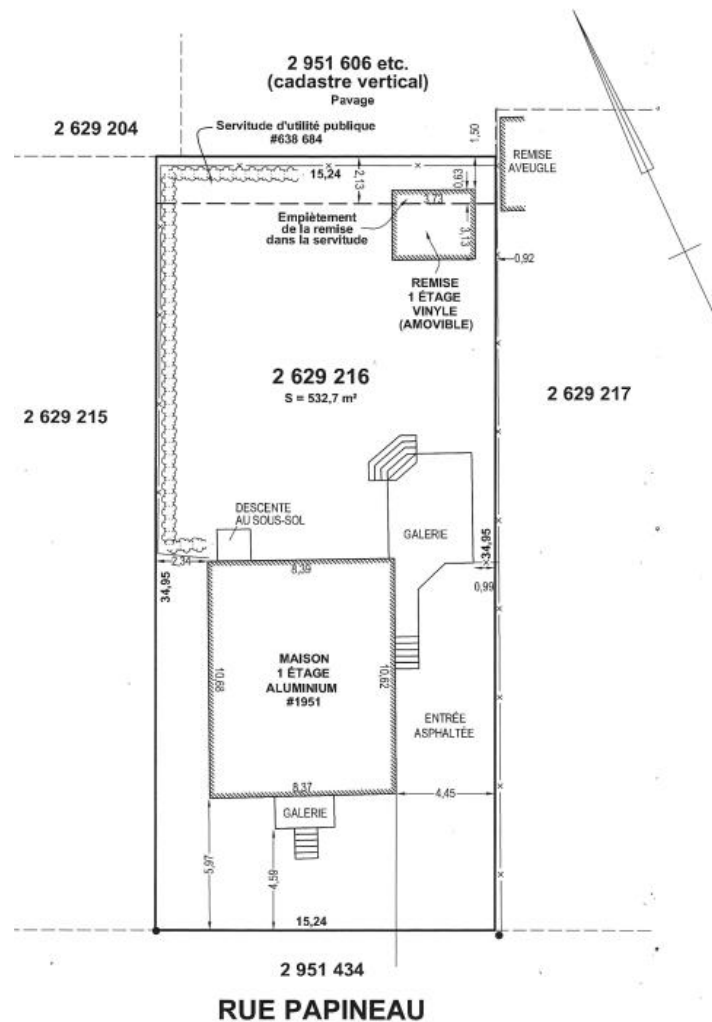
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## 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 Gris Orange Consultant

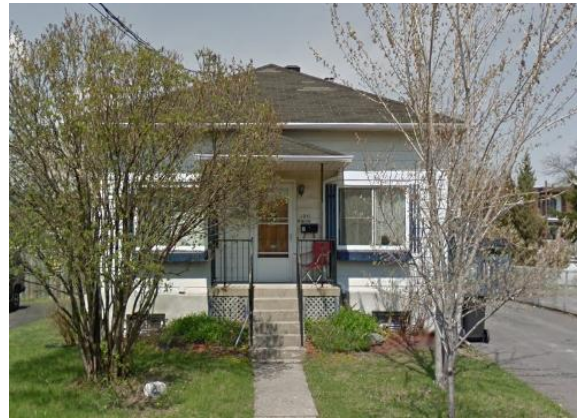
## Description

- Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1949 appartenant à la typologie « bungalow ».
- Le revêtement d'origine a été changé ou recouvert en 1966.
- Le toit a été refait et a changé de forme en 1985.
- Un patio a été rajouté à l'avant en 1997.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2020



2015



2011



2007

# Rapport d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange Consultant

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	<b>Moyenne-faible</b> bâtiment construit dans la période de développement de sa paroisse, soit à partir de 1945. Il témoigne des changements qui s'opèrent à la suite de la Deuxième Guerre mondiale et de l'établissement des familles ouvrières sur les terres rurales de Longueuil. Ce bungalow est également un témoin de l'apparition du phénomène de banlieue.
Contribution à l'histoire locale	Le bâtiment du 1951, rue Papineau ne contribue pas de manière particulière à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Faible</b> : Après des travaux effectués, le bâtiment conserve un faible niveau d'intégrité.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Faible</b> : Appartenance à la typologie « bungalow ».
Contribution à un ensemble à préserver	L'ensemble dans lequel le bâtiment s'intègre est peu homogène. L'appartenance au phénomène du développement de la banlieue confère au 1951, rue Papineau une <b>valeur urbanistique faible</b> .
Conclusion	L'intérêt patrimonial du 1951, rue Papineau repose principalement sur sa valeur historique en tant que bâtiment construit dans la période de développement de sa paroisse, soit à partir de 1945.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 131 500 \$

Terrain : 259 100 \$

Prix de vente de la propriété

Prix : 342 000 \$

Date de la vente : 2025-05-01

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

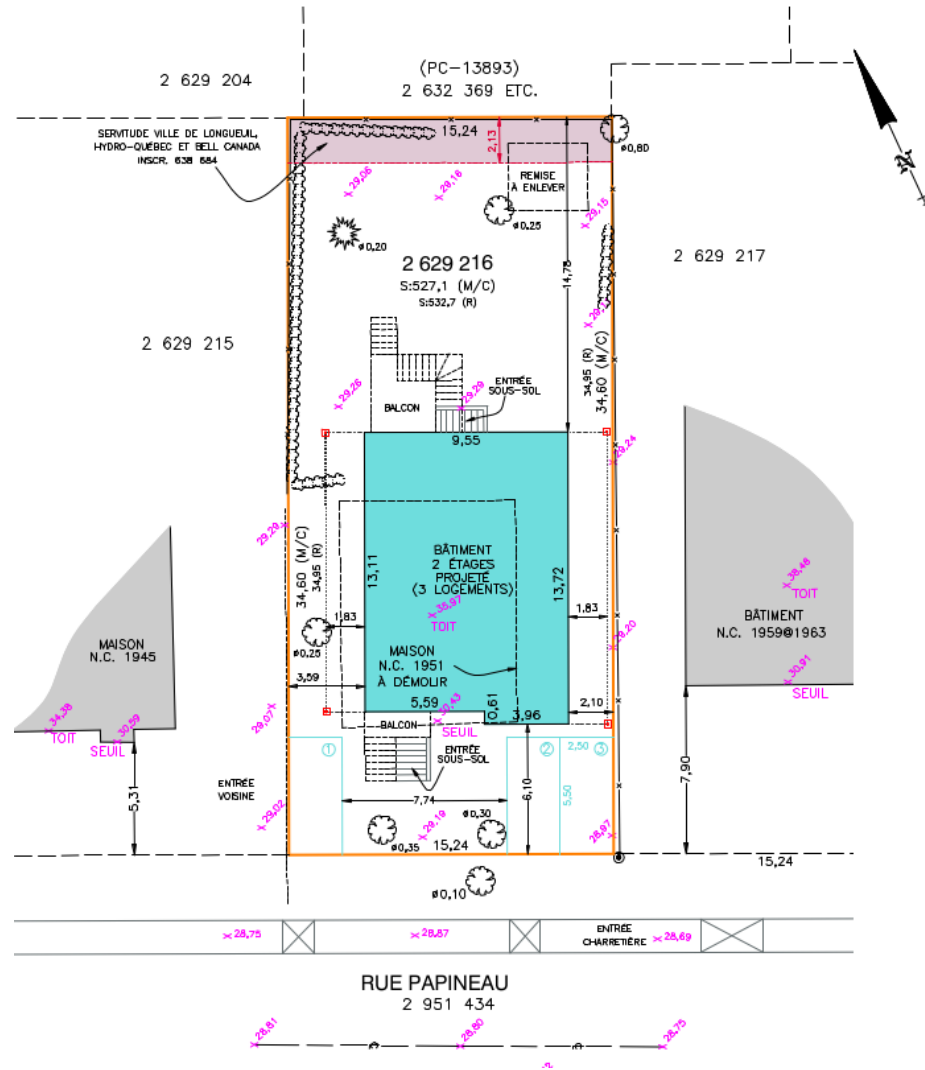
## Description



Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de 2 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



1933-1935



1945



Bâtiment projeté

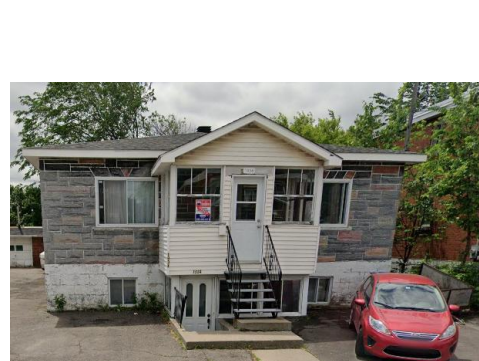


1959-1963



1967-1971

## Rue Papineau



1934-1936



1944-1946



1950



1954-1968



1972-1974-1976

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

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	L'appartenance au phénomène du développement de la banlieue confère au 1951, rue Papineau une valeur urbanistique faible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Plusieurs travaux ont été effectués sur le bâtiment.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Le rapport n'en fait pas mention.
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>• Bâtiment de forme rectangulaire, toiture à quatre versants.</li><li>• Plantation d'un arbre à grand déploiement en marge avant.</li><li>• 550 000\$.</li></ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Bâtiment vacant.

## 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 1951, rue Papineau, dans l'arrondissement Vieux-Longueuil aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition 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 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 1951, rue Papineau, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil, aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition 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. RICHARD, G (2025), *Étude de l'intérêt patrimonial – GO25-1951, rue Papineau*, Gris Orange Consultant, 42 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

**Merci**