

COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 16 juin 2026

Plan de présentation

2533, rue Sainte-Hélène, 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

2533, rue Sainte-Hélène, Longueuil

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

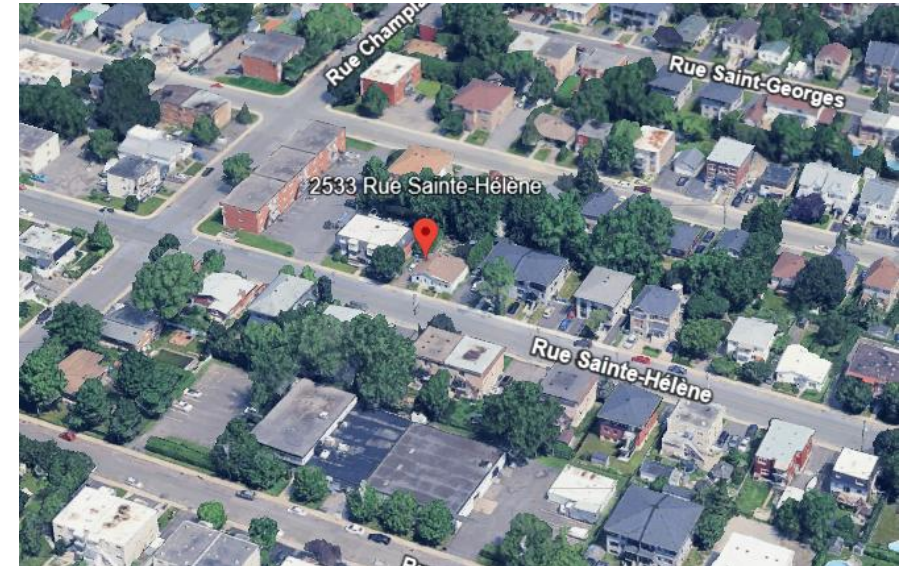
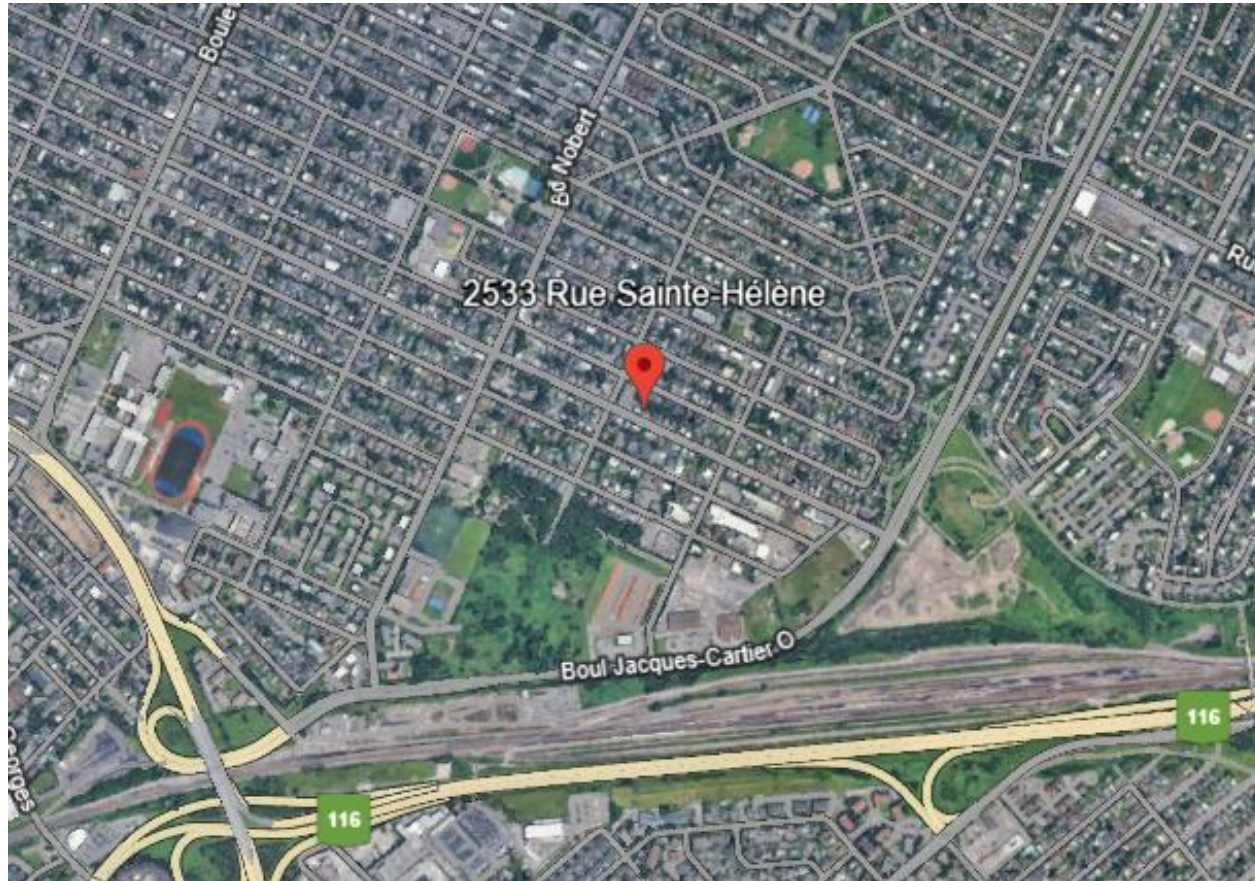
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1949.

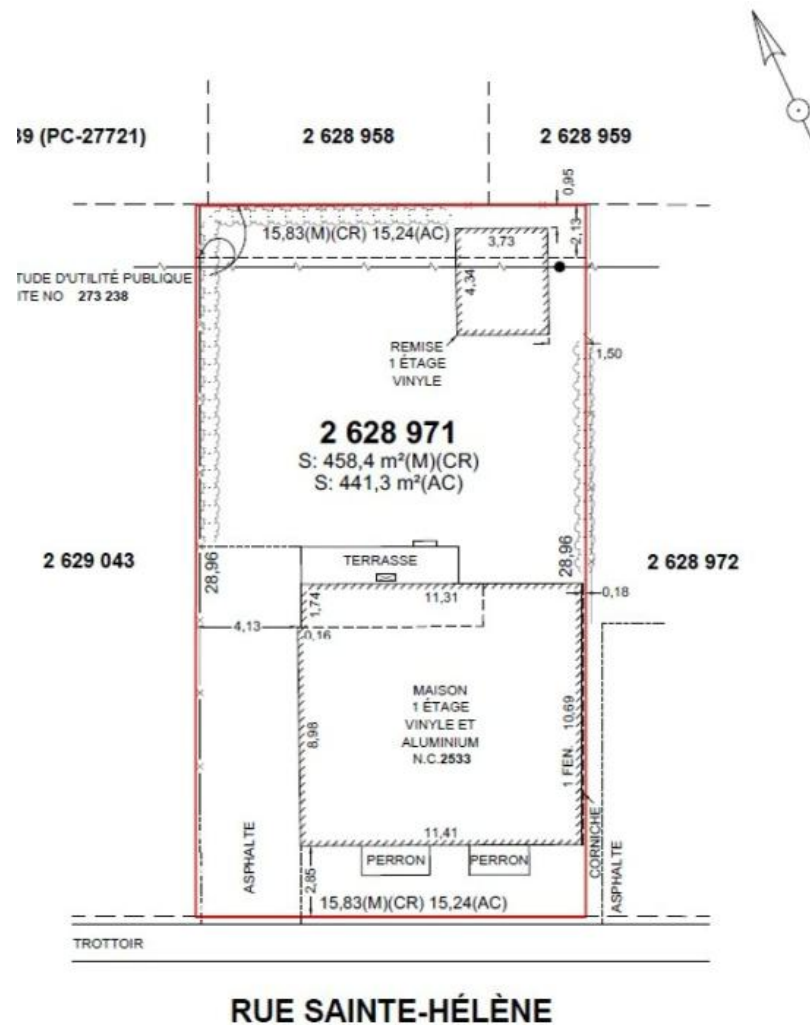
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 inc.

Description

- Bâtiment construit en 1949 à la suite de l'édification de la paroisse Saint-Jean-Vianney en 1945.
- La maison a été transformée en habitation bifamiliale durant les années 1970, puis retransformée en unifamiliale en 1987.
- La toiture (1971) et les revêtements (1969) ont été modifiés. Une corniche et une mansarde ont été ajoutées (1982).

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2009



2014



2019



2025

Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible. Le bâtiment s'inscrit dans la période de fondation et de développement de la période de la paroisse Saint-Jean-Vianney. La construction fut hâtive sur ce segment de la rue Sainte-Hélène.
Contribution à l'histoire locale	Le bâtiment du 2533 rue Sainte-Hélène ne contribue pas de manière particulière à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	L'apparence du bâtiment a changé au niveau de la volumétrie, du revêtement extérieur et de la forme de toit depuis sa construction initiale. Dans son ensemble, le bâtiment apparaît toutefois être dans un bon état.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible. Elle repose sur son appartenance du bâtiment à la typologie du « bungalow ». Cependant, le niveau d'intégrité de ses éléments caractéristiques apparaît faible en raison des travaux apportées au bâtiment et dont le plus important est l'agrandissement latéral.
Contribution à un ensemble à préserver	L'ensemble dans lequel le bâtiment s'intègre est peu homogène. Le bâtiment du 2533, rue Sainte-Hélène se distingue particulièrement par son caractère bi-familiale jusqu'en 1987.
Conclusion	L'intérêt patrimonial du 2533, rue Sainte-Hélène repose principalement sur sa valeur historique en tant que 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.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 128 300 \$

Terrain : 240 700 \$

Prix de vente de la propriété

Prix : 205 000 \$

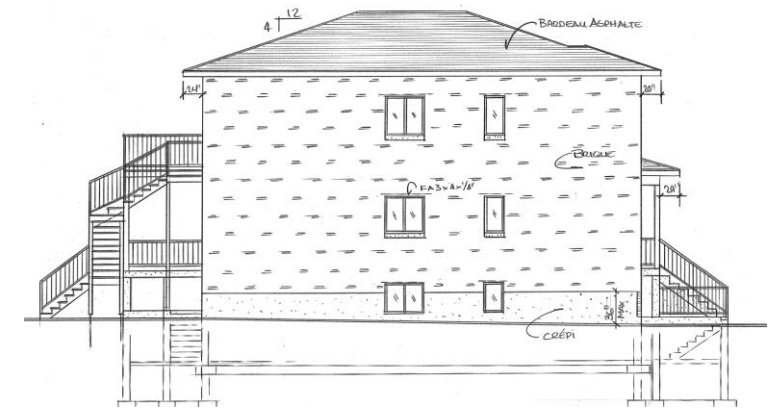
Date de la vente : 2014-06-04

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

Intégration au voisinage



2513



Bâtiment projeté



2539-2541-2543 et 2547-2549-2551



2555-2559

Rue Sainte-Hélène



2516



2526-2530



2536-2550



2556-2560

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	L'intérêt patrimonial du 2533, rue Sainte-Hélène repose principalement sur sa valeur historique en tant que bâtiment construit dans la période de développement de sa paroisse, soit à partir de 1945.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	L'apparence du bâtiment a changé au niveau de la volumétrie, du revêtement extérieur et de la forme de toit depuis sa construction initiale.
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">• Usage projeté sur le terrain• Implantation• Architecture• Aménagement du terrain• Valeur estimée des interventions	<ul style="list-style-type: none">• Habitation trifamiliale.• Structure isolée.• Revêtement 100% en maçonnerie.• Plantation de 3 arbres à grand déploiement.• 500 000\$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le bâtiment est présentement 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 2533, rue Sainte-Hélène, 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 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 2533, rue Sainte-Hélène, 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. RICHARD, G (2025) GO25-2533, *Rue Sainte-Hélène – Étude de l'intérêt patrimonial*, Gris orange Consultant, 42 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci