

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Naomi Lane**

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

Date: 26 mai 2026

# Plan de présentation

405, rue Jean-Béliveau | Vieux-Longueuil

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

**2** Rapports d'expertise

**3** Programme de réutilisation du sol dégagé

**4** Critères d'évaluation de la demande

**5** Recommandations

**6** Références

# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

405, rue Jean-Béliveau | Vieux-Longueuil

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

## Description du bâtiment existant

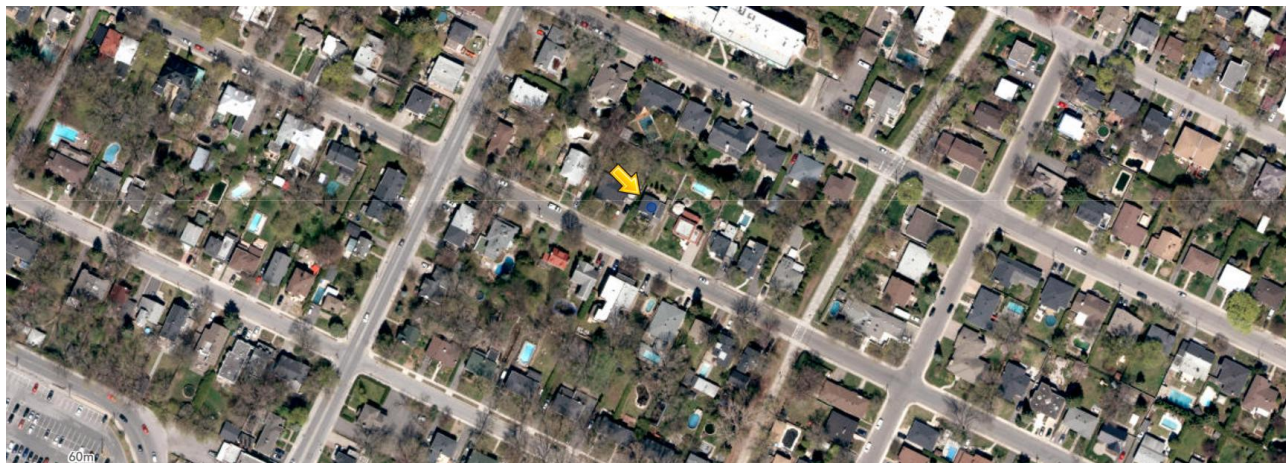
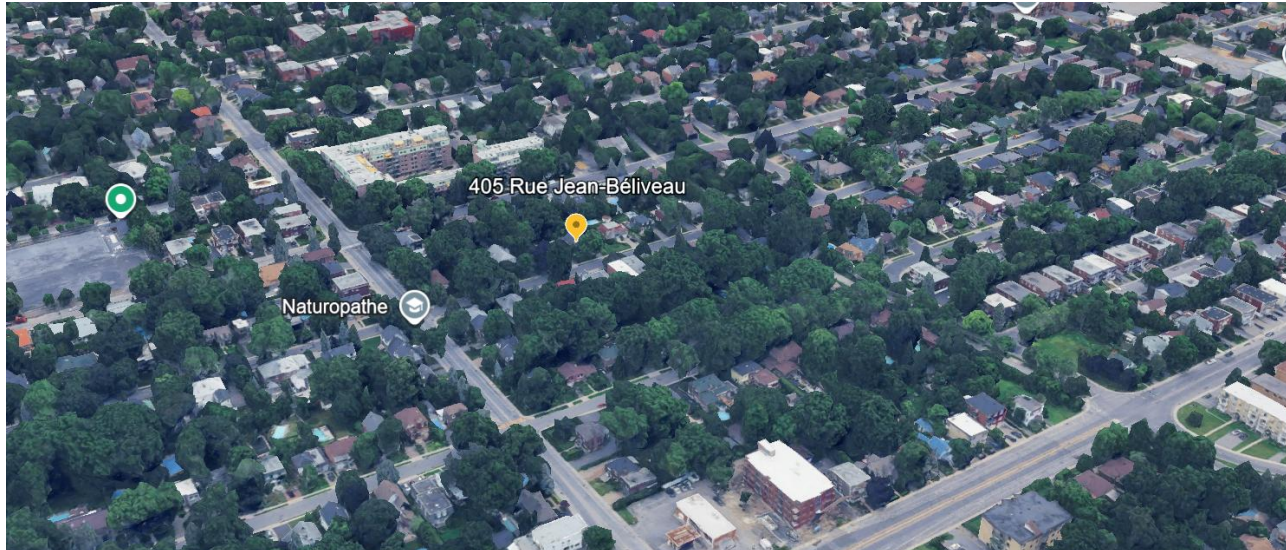


Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1943.



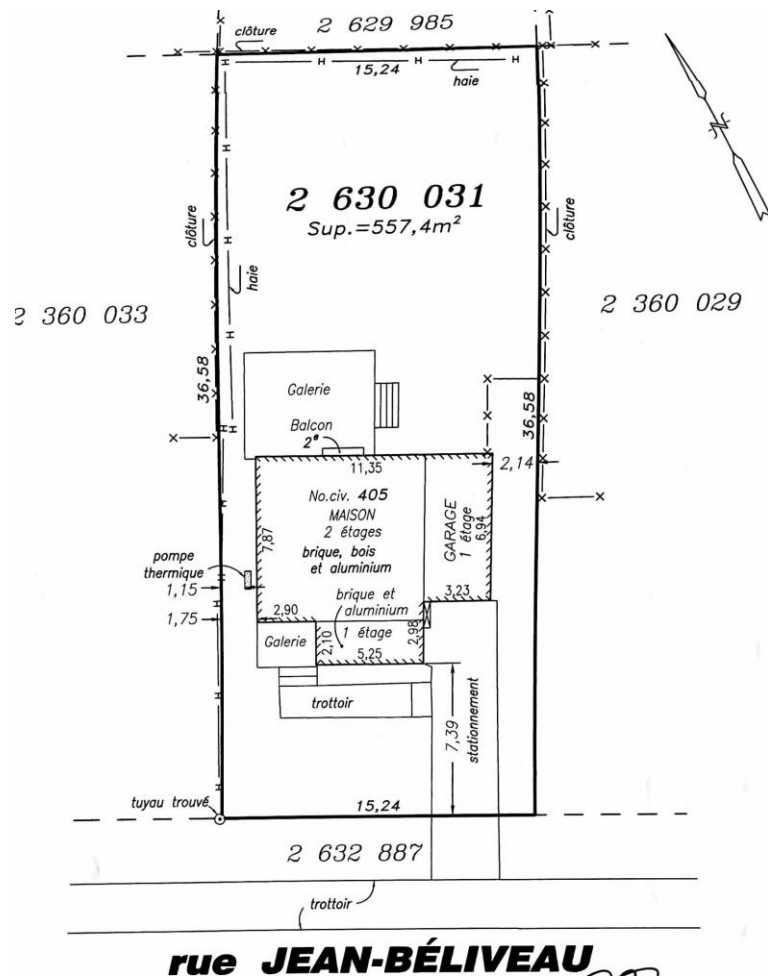
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## Localisation



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

Implantation actuelle



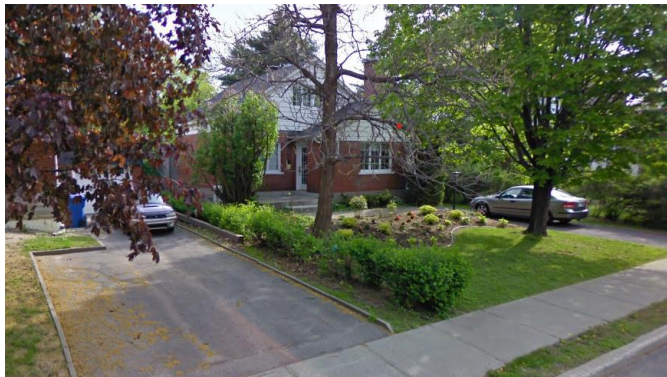
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Historique de l'immeuble selon l'étude de Bergeron Gagnon Inc.

## Description

- Le bâtiment fut érigé en 1943, en pleine période de développement résidentiel lié à l'effort de guerre et à la croissance industrielle du Grand Montréal.
- Le bâtiment s'inscrit dans la typologie des habitations familiales construites dans un contexte d'expansion graduelle plutôt que patrimoniale.

## Évolution du bâtiment (selon Google Street View)



2009



2011



2014



2020

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude des Constructions Lalonde & Belisle Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment fut érigé en 1943 en pleine période de développement résidentiel lié à l'effort de guerre et à la croissance industrielle du Grand Montréal.
Contribution à l'histoire locale	Aucun des occupants n'a contribué à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	L'immeuble à l'étude a connu des changements au niveau des revêtements extérieurs, le remplacement des portes et fenêtres, et les mises à niveau mécaniques et électriques. À la suite de l'incendie, la perte d'authenticité est quasi-totale et l'intégrité du bâtiment est compromise.
Représentativité d'un courant architectural particulier	L'architecture du bâtiment correspondait au style résidentiel vernaculaire des années 1940.
Contribution à un ensemble à préserver	Le bâtiment s'inscrit dans un secteur résidentiel évolutif qui a connu des constructions successives de styles variés. Sa contribution est essentiellement contextuelle, sans valeur patrimoniale autonome.
Conclusion	Le bâtiment n'a pas de valeur patrimoniale significative. L'analyse conclut qu'il ne présente ni intérêt historique ni architectural, qu'il a perdu son authenticité, qu'il n'appartient à aucun ensemble à préserver et qu'il est trop endommagé pour être conservé en sécurité.

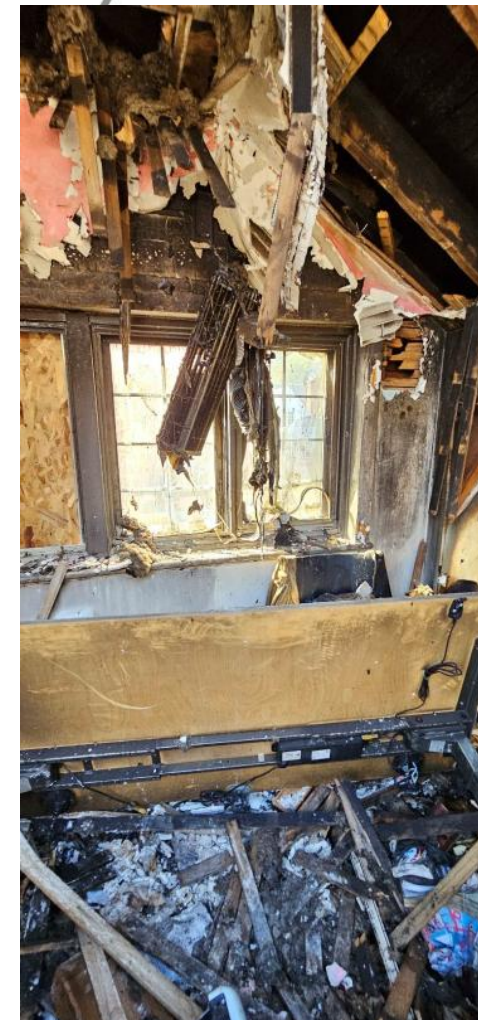
# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport des Constructions Lalonde & Belisle Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment a subi un incendie majeur le 7 août 2025. Le bâtiment est inhabité depuis le sinistre. Il n'est pas chauffé actuellement et les entrées sont placardées.
Qualité structurale du bâtiment	La structure supérieure est gravement endommagée : la charpente est carbonisée, affaiblie et déformée. Des dommages structurels critiques entraînent une perte importante de capacité portante. Des affaissements de planchers et des déformations de murs porteurs sont observés, compromettant la stabilité globale du bâtiment.
État des principales composantes	La toiture doit être entièrement reconstruite. L'enveloppe extérieure est compromise avec des murs déformés, des revêtements brûlés et une humidité chronique. Les systèmes mécaniques (électricité, plomberie) doivent être remplacés. Une prolifération de moisissures affecte les murs, planchers et plafonds. La contamination à l'amiante, à la suie et à la fumée est généralisée. Les fondations, exposées aux intempéries, présentent un risque de dommages irréversibles.
Détérioration observée	Structure supérieure, charpente, toiture, murs porteurs, planchers, enveloppe extérieure, systèmes mécaniques, matériaux intérieurs, contamination à l'amiante, suie et fumée.
Conclusion	Le bâtiment présente un niveau de détérioration avancé à la suite de l'incendie. La structure est affaiblie, la toiture est instable ou effondrée, et les infiltrations d'eau continues accélèrent la dégradation. La contamination généralisée et la défaillance complète des systèmes mécaniques rendent le bâtiment non sécuritaire. L'ampleur des dommages justifie des interventions majeures, voire une démolition complète selon les recommandations techniques.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment basé sur l'étude des Constructions Lalonde & Belisle Inc.



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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment 244 200 \$

Terrain : 343 700 \$

Prix de vente de la propriété

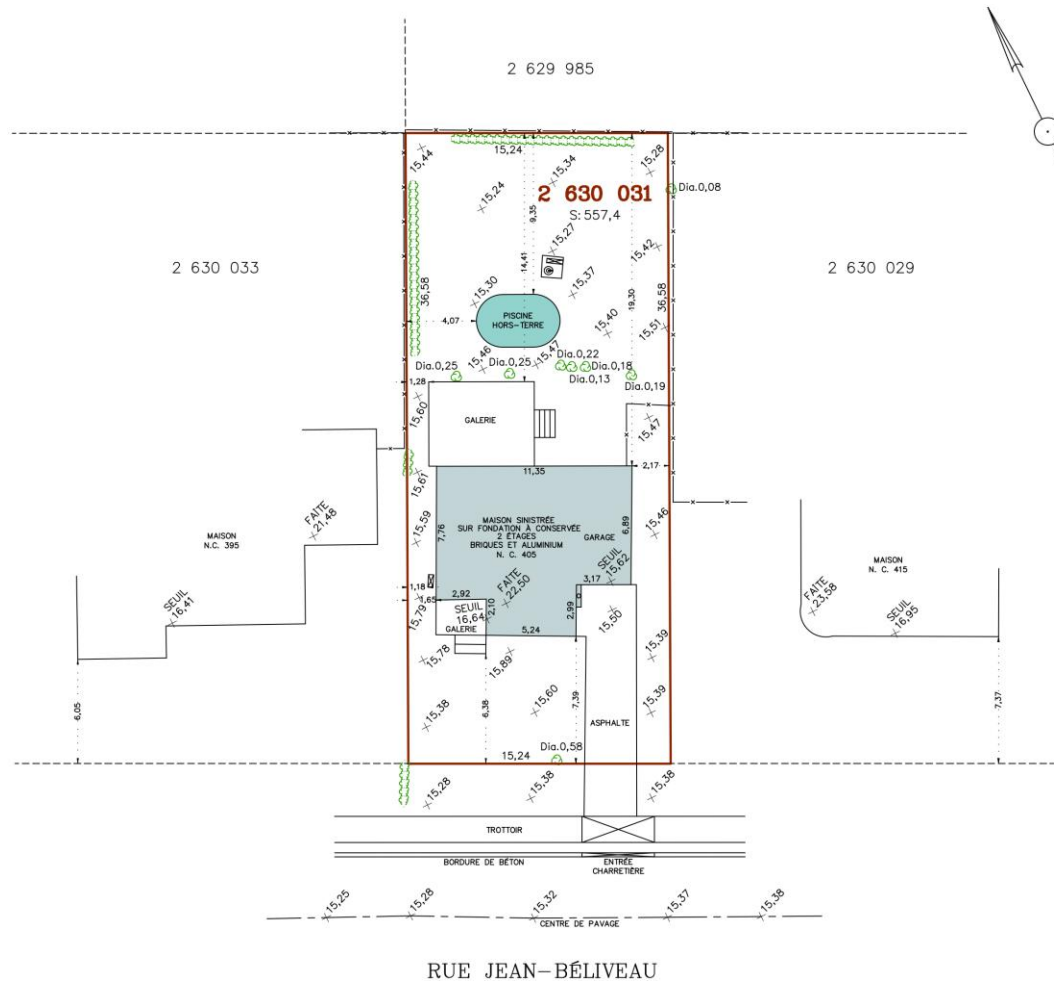
Prix : 765 000 \$

Date de la vente : 2021-04-28



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Plan de l'aménagement du terrain proposé



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Intégration au voisinage



360-640 Saint-Laurent O



395 Jean-Béliveau



Bâtiment concerné



415 Jean-Béliveau

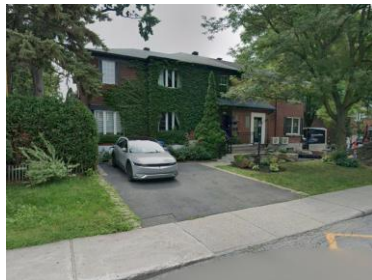


435 Jean-Béliveau



445 Jean-Béliveau

## Rue Jean-Béliveau



650 Saint-Laurent O



400 Jean-Béliveau



410-416 Jean-Béliveau



430 Jean-Béliveau



435 Jean-Béliveau



570 Jean-Béliveau

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

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	<b>Aucune.</b> En tenant compte de son époque de construction, des modifications subies par l'immeuble au fil du temps et de son absence d'intérêt architectural.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Moyenne.</b> L'immeuble à l'étude a connu diverses modifications et remplacements normaux à son âge. Cependant, depuis le sinistre du 7 août dernier, le bâtiment est considéré comme une perte quasi-totale.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Aucune.</b> Aucun fait significatif n'a été relevé à ce niveau dans le rapport d'expertise.
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 unifamiliale de structure isolée.</li><li>• Implantation sur les fondations existantes.</li><li>• Construction de deux étages en brique.</li><li>• Aménagement existant sera préservé.</li><li>• 629 797\$.</li></ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	L'habitation est temporairement inhabitée depuis le sinistre.

## Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT l'absence de valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT l'état du bâtiment et la perte de son intégrité depuis l'incendie;
- 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 405, rue Jean-Béliveau, 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° 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.

## Recommandation du conseil local du patrimoine

- CONSIDÉRANT l'absence de valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT l'état du bâtiment et sa perte totale depuis l'incendie;
- 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 405, rue Jean-Béliveau, 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° 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 l'état du bâtiment et sa perte totale depuis l'incendie;
- 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 405, rue Jean-Béliveau, 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° 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 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. GILBERT, M (2025) *Étude patrimoniale du bâtiment*, Les Constructions Lalonde & Belisle Inc. , 5 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

**Merci**