

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier, urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 27 janvier 2026

Plan de présentation

431, rue Briggs Est | 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

431, rue Briggs Est | Vieux-Longueuil

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

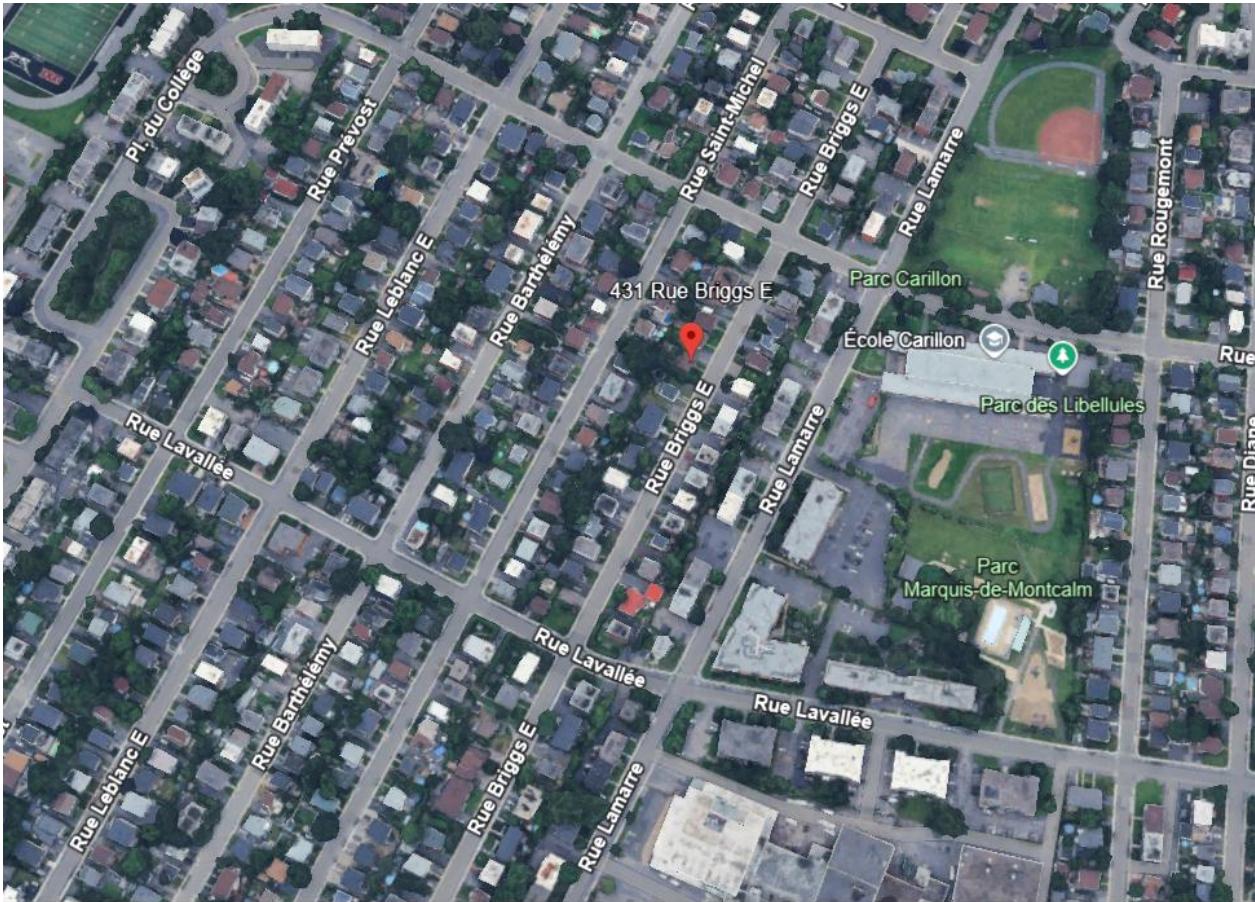
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1961.

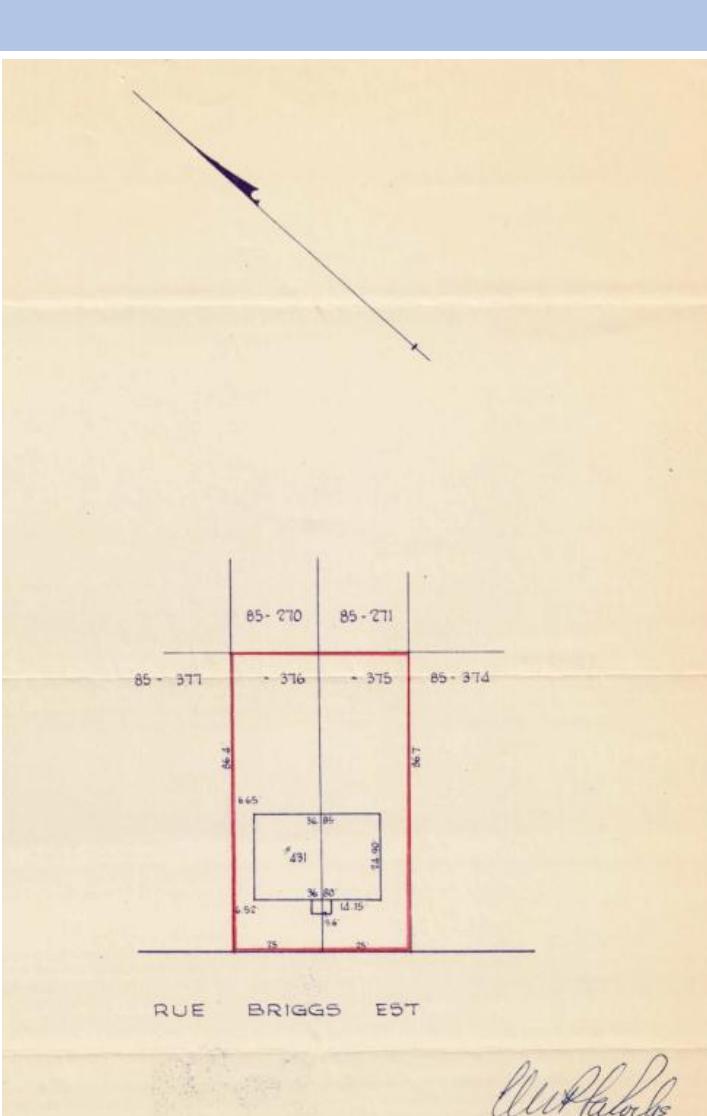
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Léveillée

Description

- Bâtiment construit en 1961 sur plan rectangulaire, d'un volume d'un étage recouvert d'un toit en pente à 4 versants.
- Cette résidence unifamiliale fait référence aux modèles d'habitations promus par la Société Canadienne d'Hypothèque et de Logements, SCHL.
- Authenticité et intégrité de l'immeuble compromis par la construction du fronton sur la toiture, l'encombrement et le manque d'entretien.

Évolution du bâtiment (selon Google Street View)



2007



2012



2014



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible : L'immeuble a été construit au début des années 1960 et correspond aux modèles promus par la SCHL.
Contribution à l'histoire locale	Faible : L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un évènement particulier.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyen : Le volume de l'immeuble peut être considéré comme authentique. Son intégrité est compromise par la construction du fronton sur la toiture de la façade principale et le remplacement des fenêtres et portes.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen : Cet immeuble a été construit en suivant les modèles de production de son époque architecturale. Il fait référence à la typologie du « Bungalow » de la SCHL.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible : Le 431, rue Briggs Est, ne fait pas partie d'un ensemble architectural. Cet immeuble est encombré et mal entretenu à cause de cet encombrement.
Conclusion	Le 431, rue Briggs Est, Vieux-Longueuil n'est pas un bâtiment significatif unique, il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière et est désuet.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 216 800 \$

Terrain : 210 800 \$

Prix de vente de la propriété

Prix : 385 000 \$

Date de la vente : 2025-01-21

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

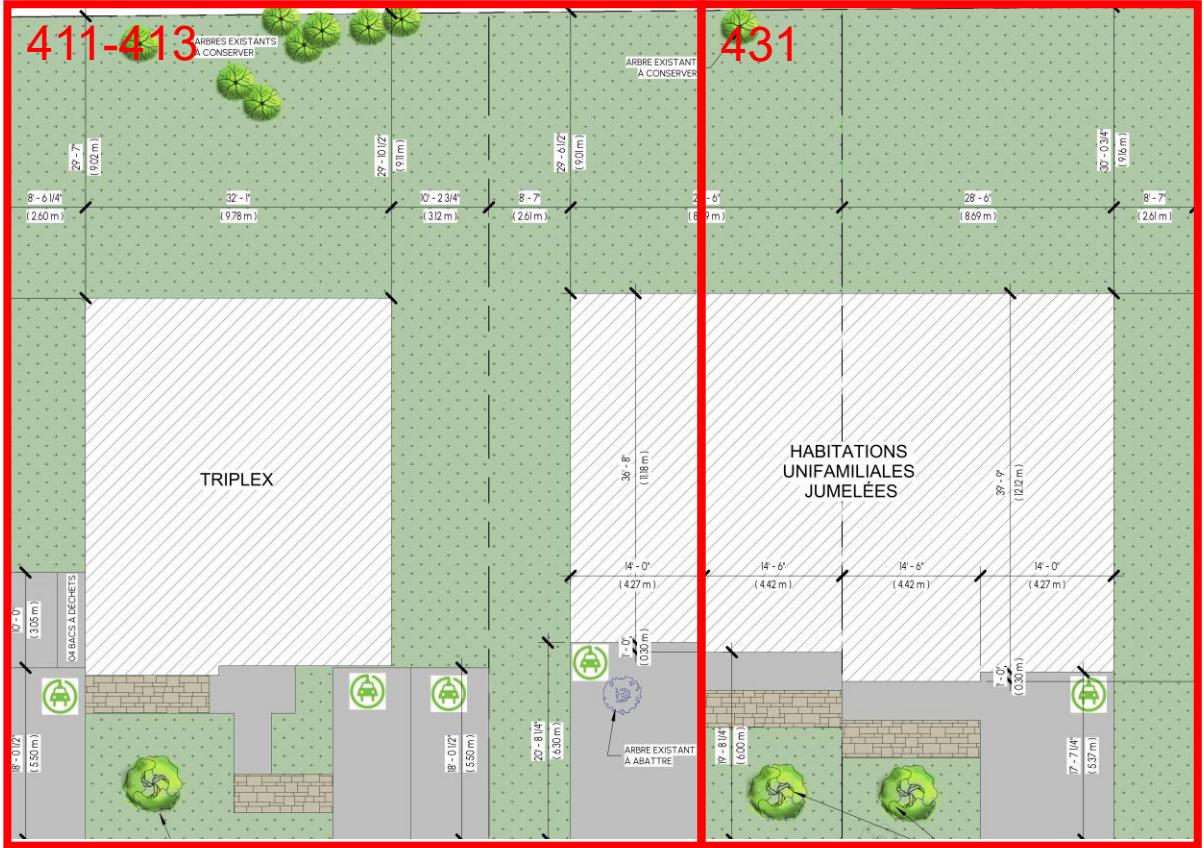
Description



Le projet consiste rediviser les terrains du 431, rue Briggs Est, et des 411-413, rue Briggs Est (également visés par une demande d'autorisation de démolition d'immeuble), en 3 nouveaux lots afin d'y construire 1 habitation trifamiliale de structure isolée ainsi que 2 habitations unifamiliales de structure jumelée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Lots actuels

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



385-387-389



Bâtiment projeté (futurs 411-413-415)



Bâtiment projeté (futurs 429-431)



441

Rue Briggs Est



374-376-378



384-386-388



412-414-416-418-420-422



440-442-444-446

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Faible. Bien que cet immeuble ait été construit en suivant les modèles de production de son époque architecturale (typologie du « Bungalow » de la SCHL), les modifications qu'il a subies (fronton, ouvertures, etc.) diminuent sa valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne. Le volume de l'immeuble peut être considéré comme authentique, mais son intégrité est compromise par la construction du fronton sur la toiture de la façade principale et le remplacement des fenêtres et portes.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Aucun fait significatif à ce niveau n'est mentionné dans les documents soumis.
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">• 1 habitation trifamiliale et 2 habitations unifamiliales (en combinaison avec la démolition du 411-413, rue Briggs Est);• Structures isolée et jumelée;• Sobre et reprenant certaines caractéristiques dominantes du secteur;• Création de 3 nouveaux lots;• 1 000 000\$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Les locataires ayant été avisés de la demande d'autorisation de démolition et s'étant engagés à quitter leur logement.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que les bâtiments projetés s'intègrent dans un cadre bâti similaire et présentent des caractéristiques architecturales en harmonie avec le cadre bâti environnant;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 431, rue Briggs Est, dans l'arrondissement Vieux-Longueuil, aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou que des demandes de permis de construction pour la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé le cas échéant, soient complètes et déposées 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 des bâtiments principaux à être implantés sur le terrain;
 - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale des bâtiments principaux à être implantés;
- 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 valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que les bâtiments projetés s'intègrent dans un cadre bâti similaire et présentent des caractéristiques architecturales en harmonie avec le cadre bâti environnant;

Les membres du CCU recommandent à la majorité (6 favorables et 2 défavorables) d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 431, rue Briggs Est, dans l'arrondissement Vieux-Longueuil, aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou que des demandes de permis de construction pour la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé le cas échéant, soient complètes et déposées 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 des bâtiments principaux à être implantés sur le terrain;
 - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale des bâtiments principaux à être implantés.
- 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. LÉVEILLÉE, H. (2024) *Analyse de la valeur patrimoniale – 431, rue Briggs Est*, 48 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027



Merci