

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marie-Ève Thibert, architecte**

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

Date: 26 mai 2026

# Plan de présentation

570, 574 et 580, rue Saint-Jean

**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

570, 574 et 580, rue Saint-Jean

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

## Description du bâtiment existant



Immeuble mixte, comprenant 2 commerces au rez-de-chaussée (570 et 580) et 3 logements à l'étage (574), de structure isolée, construit en 1953.

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

Localisation





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

Historique de l'immeuble selon l'étude d'Hélène Léveillée

## Description

- Le bâtiment présente un immeuble fonctionnel, pragmatique, sans concept architectural apparent.
- Bâtiment d'origine modeste, construit avec des matériaux de qualité aléatoire qui manque d'entretien.

## Évolution du bâtiment (selon Google StreetView)



2007



2011



2014



2015



2017



2019



2020

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	<b>Faible</b> L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un évènement particulier.
Contribution à l'histoire locale	<b>Faible</b> L'immeuble a été construit en 1953 dans une période de construction intensive.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Faible</b> L'immeuble a été agrandi à quelques reprises et rénové. Le parement de brique et les fenêtres ne sont pas d'origine.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Faible</b> Cet immeuble ne fait pas partie des modèles d'édifice commerciaux usuels d'après la Deuxième Guerre mondiale.
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Faible</b> L'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble et ne constitue pas un immeuble à préserver.
Conclusion	L'immeuble est désuet et en fin de vie utile. Le potentiel de développement résidentiel de ce terrain permettra de rentabiliser les infrastructures, d'offrir des résidences à proximité des services et de participer activement au changement de vocation de cette portion de la rue Saint-Jean afin de rendre les usages compatibles entre eux.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 427 100 \$

Terrain : 749 900 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: information confidentielle non divulguée

Date de la vente: En cours

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Description



Le projet consiste à la construction d'une nouvelle habitation multifamiliale de 101 logements de structure isolée.

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

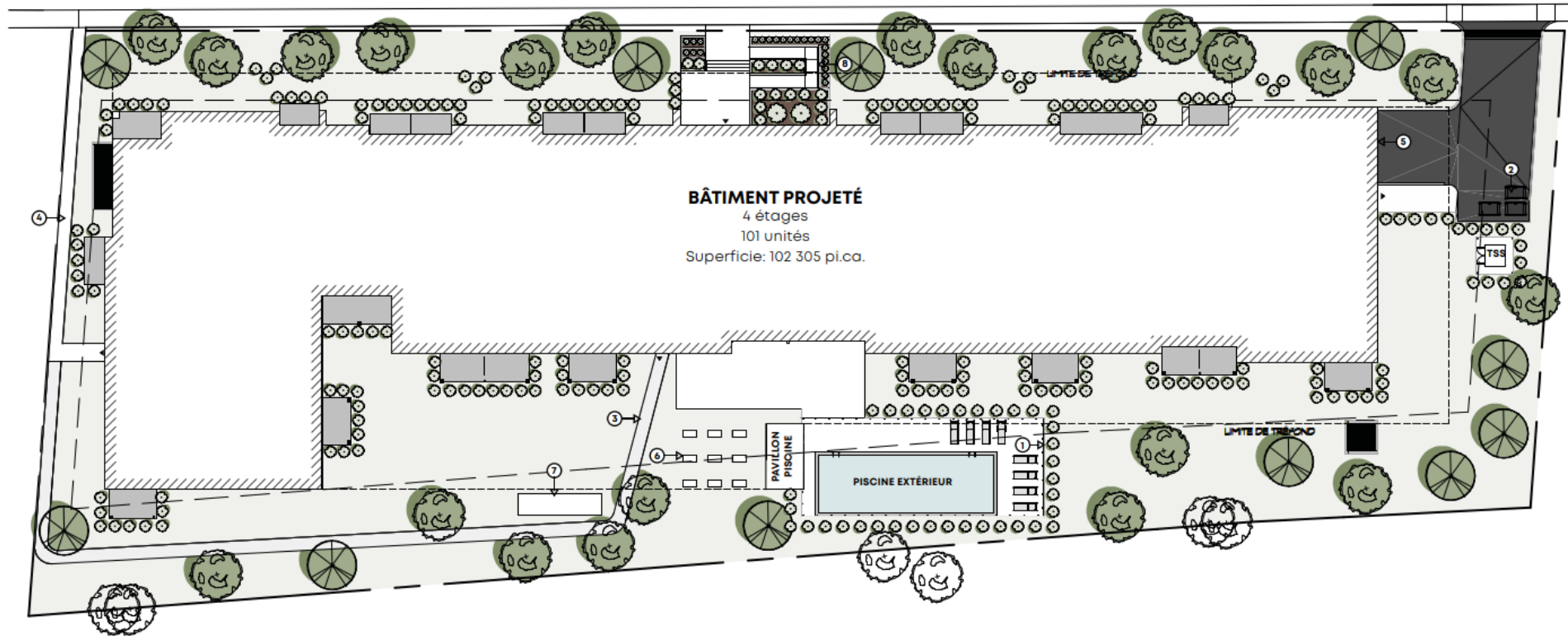
## Description



Le projet consiste à la construction d'une nouvelle habitation multifamiliale de 101 logements 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



620



Futur 570



530 et 532

## Rue Saint-Jean



615



593, 597 et 599



575 et 577



565



555

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

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente une valeur patrimoniale faible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Élevé.</b> Selon le rapport d'expertise, plusieurs modifications du bâtiment ont été observées au cours des années, soit entre autres l'agrandissement du bâtiment à plusieurs reprises ainsi que la modification des portes, des fenêtres et du revêtement de maçonnerie.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Aucune.</b> Le rapport d'expertise ne fait mention d'aucun fait à ce sujet.
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 multifamiliale de 101 logements.</li> <li>• Structure isolée.</li> <li>• Architecture de style industriel moderne.</li> <li>• Piscine extérieure, bacs à jardinage et gym extérieur.</li> <li>• 26 000 000 \$.</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Les locataires ont été avisés qu'ils devront quitter le logement.

## 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 aux 570-574-580, rue Saint-Jean, 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° 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 du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
  - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté;
- 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 à 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;
- 5° puisqu'il y a des locataires sur place, le requérant devra se conformer aux articles 148.0.13 et 148.0.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de prendre les actions nécessaires pour s'assurer que les locataires soient indemnisés.

## 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 aux 570-574-580, rue Saint-Jean, 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° 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 du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
  - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté;
- 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 à 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;
- 5° puisqu'il y a des locataires sur place, le requérant devra se conformer aux articles 148.0.13 et 148.0.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de prendre les actions nécessaires pour s'assurer que les locataires soient indemnisés.

# Références

1. Hélène Léveillée (2025). *Analyse de la valeur patrimoniale 570-580, rue Saint-Jean, Vieux-Longueuil, Longueuil*, 77 pages.
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

**Merci**