

COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 26 mai 2026

Plan de présentation

592, 594, 596 et 598, 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

592, 594, 596 et 598, rue Saint-Jean

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

Description du bâtiment existant



2 immeubles mixtes, de structure jumelée, comprenant chacun un commerce au rez-de-chaussée (592 et 596) et un logement à l'étage (594-598), construit en 1944.

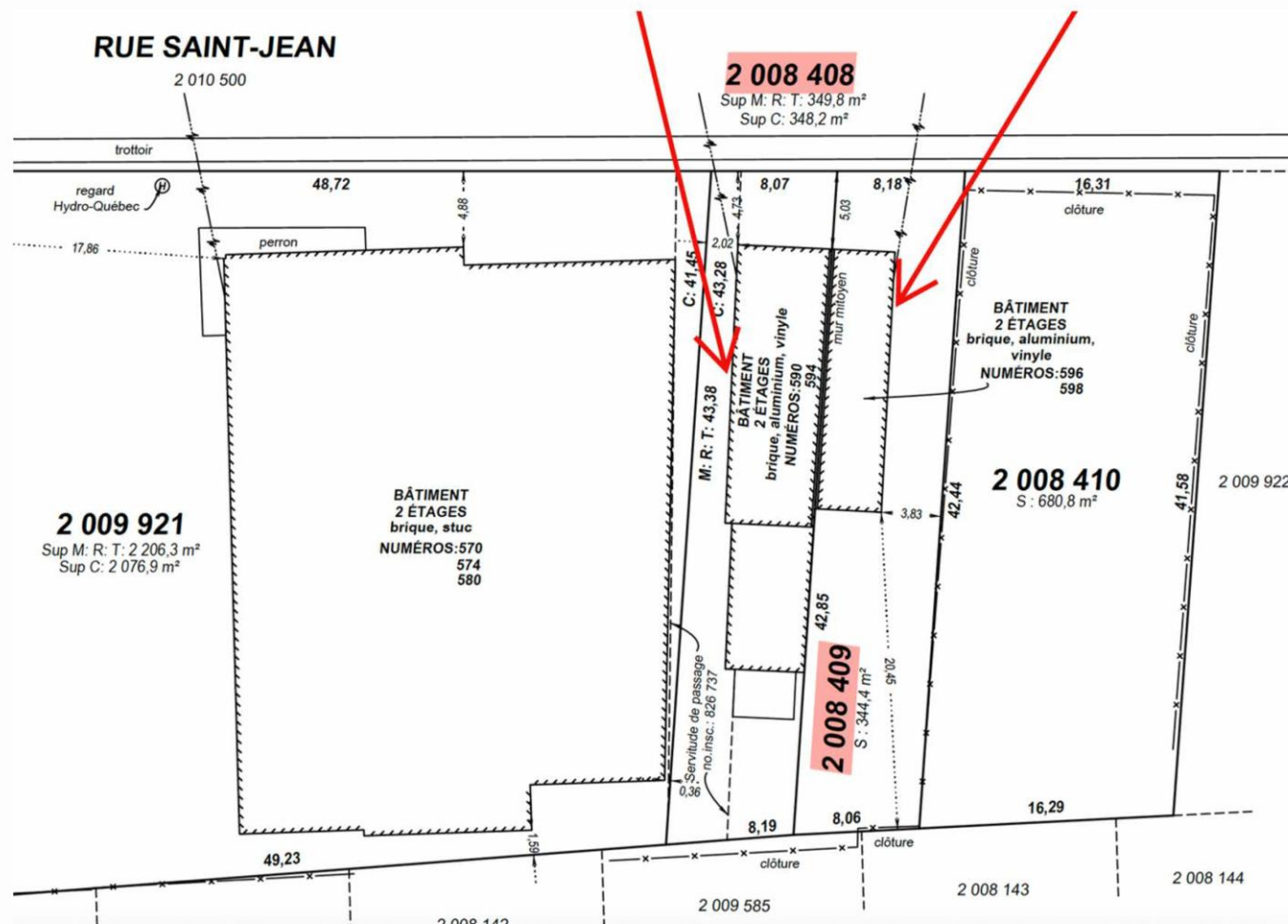
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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

- Les 2 immeubles sont des bâtiments comprenant 2 espaces commerciaux et des saillies en façade principale pour les balcons indépendants des habitations.
- La méthode de construction de l'immeuble démontre une faible maîtrise des règles de l'art de bâtir, des matériaux bas de gamme et de son aménagement aléatoire et négligé.

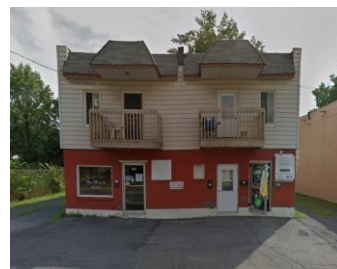
Évolution du bâtiment (selon Google StreetView)



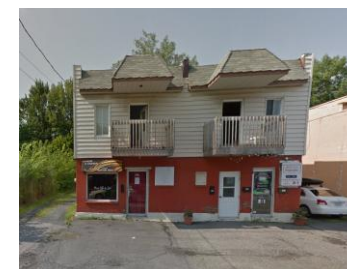
2007



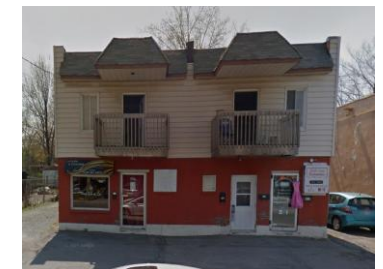
2009



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	Faible L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un évènement particulier.
Contribution à l'histoire locale	Faible L'immeuble a été construit en 1944 dans une période de construction intensive.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible L'immeuble a été agrandi à quelques reprises et rénové. Le parement de brique a été peint et les fenêtres ne sont pas toutes d'origine.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible Cet immeuble fait partie des modèles d'édifice résidentiel de type duplex ou quadruplex modeste et usuels de la Deuxième Guerre mondiale et après.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible 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. Ce n'est pas un bâtiment patrimonial, ou authentique qui contribue à l'histoire locale ou qui est représentatif d'un courant architectural. Il ne fait pas partie d'un ensemble à préserver.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 100 200 \$ et 115 800 \$

Terrain : 227 400 \$ et 223 900 \$

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

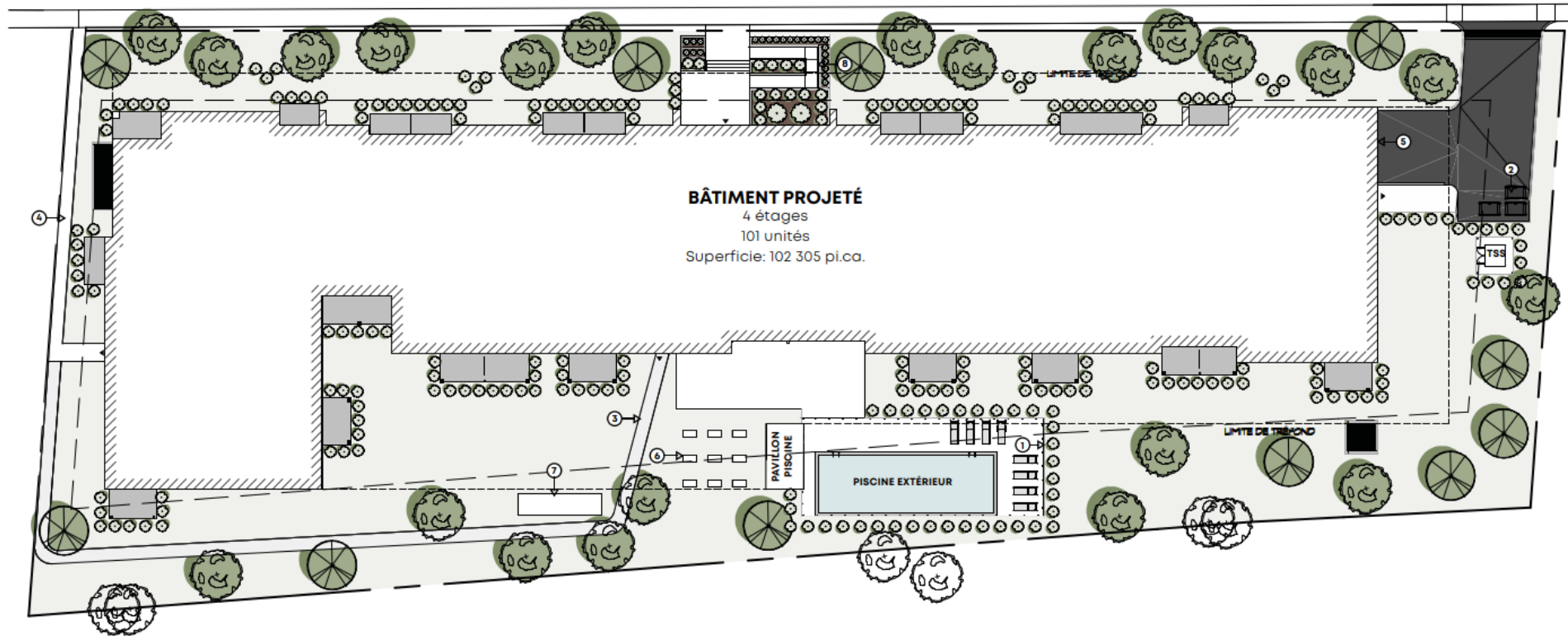
Description



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	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente une valeur patrimoniale faible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Élevé. Selon le rapport d'expertise, plusieurs modifications du bâtiment ont été observées au cours des années, soit entre autres l'agrandissement et la rénovation du bâtiment à plusieurs reprises ainsi que la modification des fenêtres et la peinture du revêtement de maçonnerie.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Le rapport d'expertise ne fait mention d'aucun fait à ce sujet.
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 multifamiliale de 101 logements. • Structure isolée. • Architecture de style industriel moderne. • Piscine extérieure, bacs à jardinage et gym extérieur. • 26 000 000 \$.
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 592-594-596-598, 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 592-594-596-598, 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.

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