

COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 29 septembre 2026

Plan de présentation

680-682-682A, rue Saint-Jean | 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

680-682-682A, rue Saint-Jean | Vieux-Longueuil

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

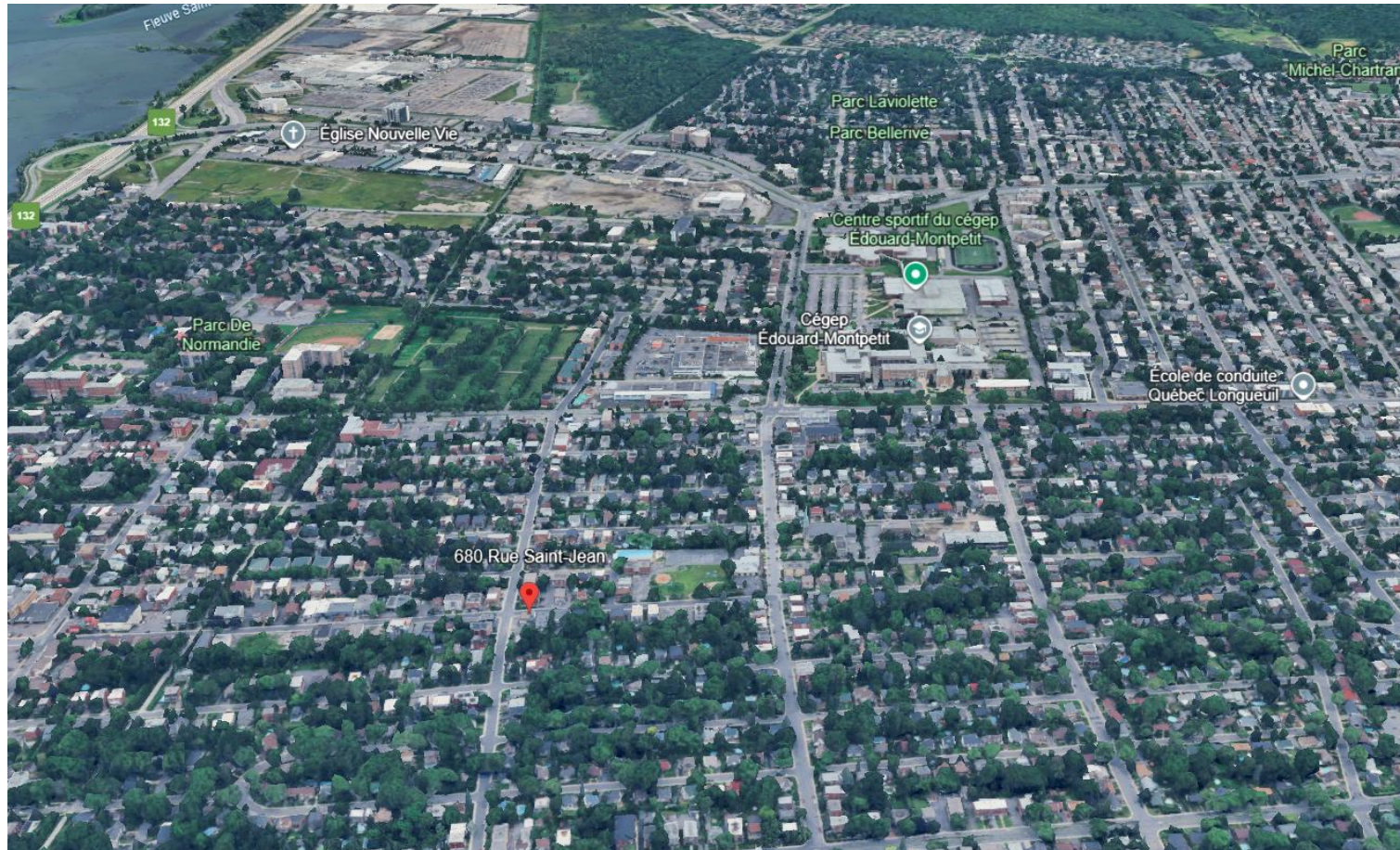
Description du bâtiment existant



Bâtiment mixte comportant 1 commerce et 3 logements, construit en 1950.

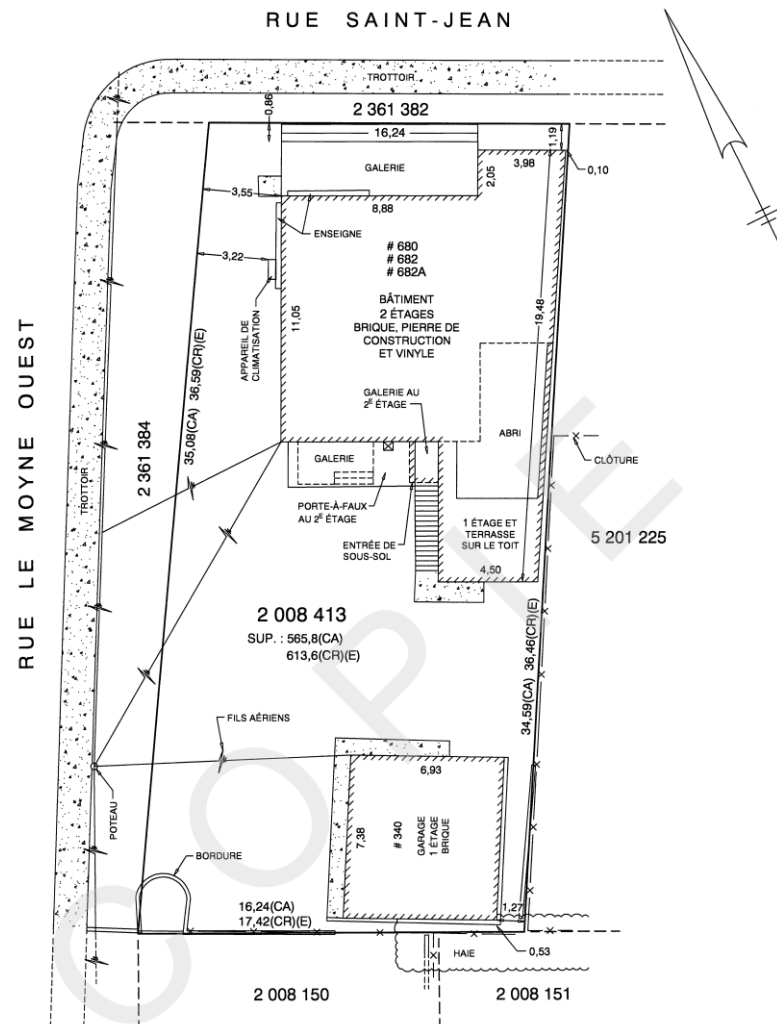
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Zaraté + Lavigne architectes inc.

Description

- Il fait référence à une typologie de bâtiments construits des années 1950-60 qui abritent des petits commerces de proximité.
- Vers 1965, le bâtiment est agrandi en façade avant et latérale. Entre 1966 et 1975, il y a eu l'ajout du garage double à l'arrière. Dans les dernières années, la saillie arrière a été modifiée.
- Le bâtiment abrite un commerce alimentaire, ainsi que trois logements, un au rez-de-chaussée à l'arrière et deux au 2^e étage.

Évolution du bâtiment (selon Google Street View)



2009



2015



2020



2025

Rapport d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Zaraté + Lavigne architectes inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	L'immeuble résidentiel et commercial, qui a toujours eu pignon sur rue, a permis d'offrir aux résidents proches un accès à un commerce alimentaire et d'éviter un déplacement automobile vers les grands axes commerciaux.
Contribution à l'histoire locale	À la lumière de nos résultats, l'immeuble ne semble pas avoir joué un rôle particulier dans l'histoire de sa localité. Sa valeur est faible.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Bien qu'un agrandissement pour l'ajout de l'escalier intérieur ait été réalisé à l'avant dans les années 1960, cette portion du bâtiment ne semble pas avoir altéré son intégrité et son apparence d'origine. Ajout d'une dépendance à l'arrière.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Avec une architecture qui est représentative de son époque, l'immeuble de brique et de pierre est de facture modeste et simple. Il a été construit dans une optique de moindre coût, sans ornements et éléments décoratifs d'intérêt. Il est de faible qualité.
Contribution à un ensemble à préserver	Le 680 St-Jean n'est pas lié à un ensemble ou à un secteur historique reconnu comme étant à préserver ni a un immeuble patrimonial.
Conclusion	L'analyse permet de démontrer que le bâtiment possède un faible intérêt de valeur patrimoniale.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 428 800 \$

Terrain : 199 400 \$

Prix de vente de la propriété

Prix : 645 000 \$

Date de la vente : 2025-05-24

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

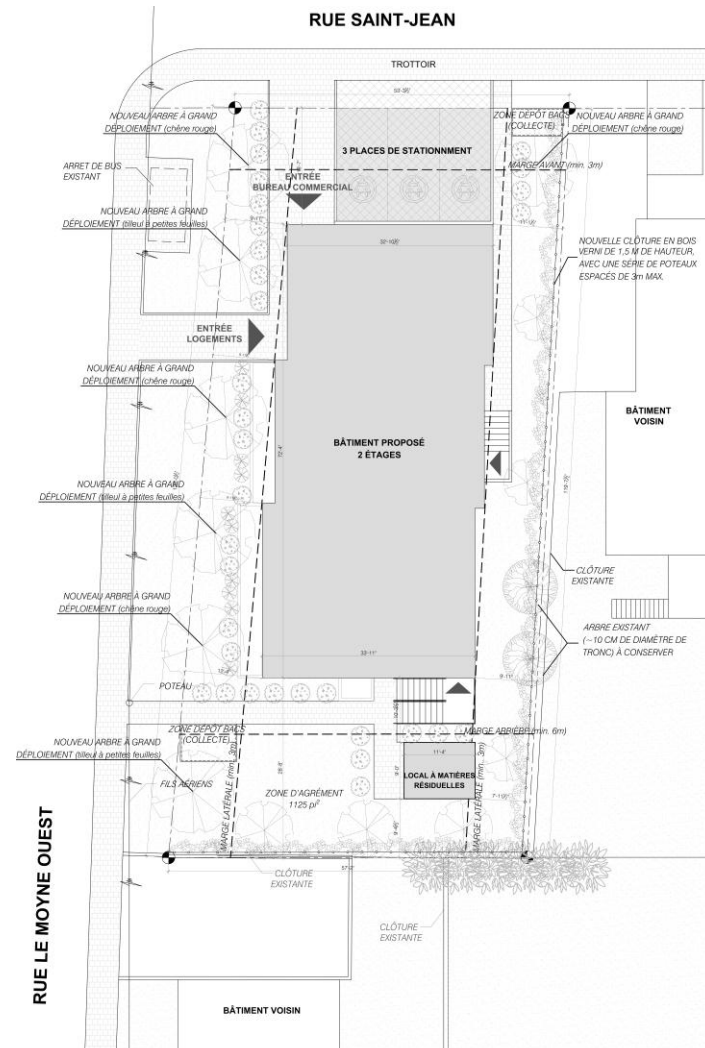
Description



Le projet consiste à construire un bâtiment mixte comportant 1 commerce et 6 logements.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



700



690-692-694



Bâtiment projeté



670-672-674

335-337

RUE LE MOYNE OUEST

RUE SAINT-JEAN

705

695-697-699-701



320

325-327-329



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



300-302-304-306



320



Bâtiment projeté



350-352

RUE LE MOYNE OUEST

315-325-327-329



RUE SAINT-JEAN

670-672-674



335-337



345



355

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Faible. Avec une architecture qui est représentative de son époque, l'immeuble de brique et de pierre est de facture modeste et simple, et présente un faible intérêt de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne. Étant donné que le bâtiment a subi des transformations qui ont modifié sa volumétrie, mais que la portion avant de forme rectangulaire qui a été construite au milieu des années 1960 est presque identique à la partie principale d'origine. De plus, les fenêtres ont été remplacées.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyen. Aucun fait significatif à ce niveau n'est mentionné dans le rapport d'expertise, mais il y a présence d'une construction accessoire en cour arrière en mauvais état.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Mixte (1 commerce et 6 logements). • Structure isolée. • Sobre et mariant l'ancien et le contemporain. • Stationnement en cour avant, aire d'agrément en cour arrière et plantation de plusieurs arbres. • 2 009 280 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	L'unique locataire (commerce) a été avisé de la demande. Ajout de 3 logements supplémentaires.

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 680-682-682A, rue Saint-Jean, 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 aux 680-682-682A, rue Saint-Jean, 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. DORAIS, C. K. (2026) *Étude de la valeur patrimoniale – 680-682-682A rue Saint-Jean, Longueuil*, 21 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci