

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Gabrielle Allain, conseillère en urbanisme**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 17 juin 2025

Plan de présentation

785, rue Saint-Alexandre

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 Recommandation(s)

6 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

785, rue Saint-Alexandre

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

Description du bâtiment existant

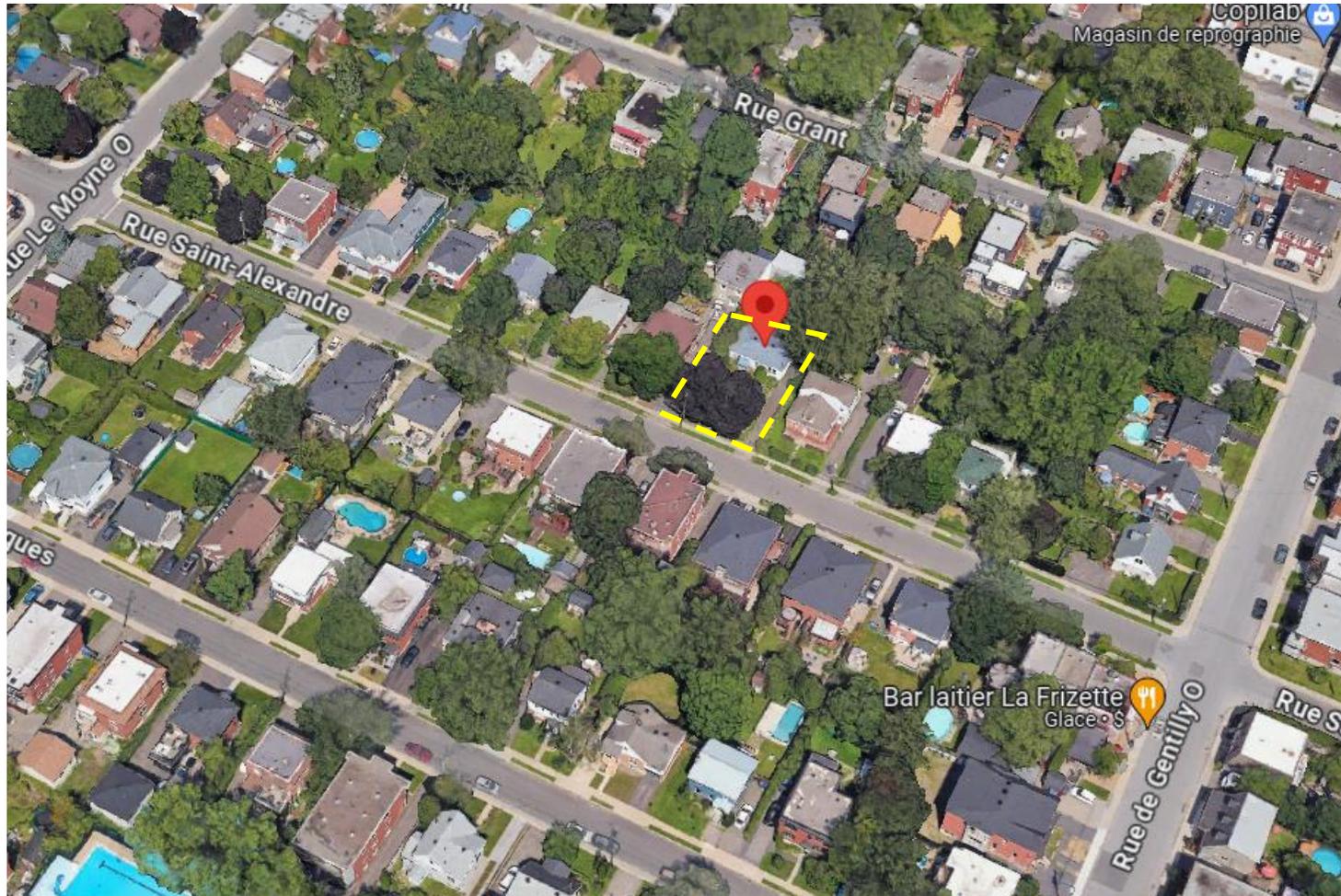


Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1943.



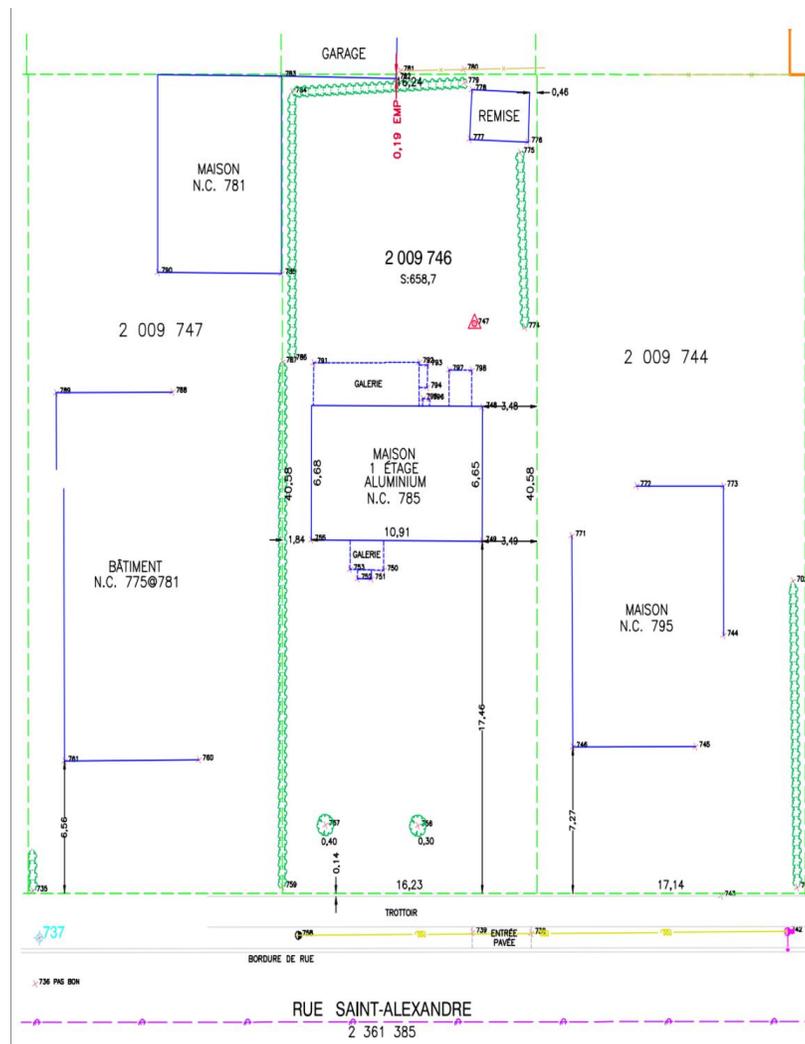
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

Implantation



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

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

Description

- Le 785, rue Saint-Alexandre, est l'un des nombreux modèles de bungalows érigés après la Seconde Guerre mondiale à Longueuil, et partout au Québec;
- L'édifice est composé d'un volume principal de plan rectangulaire, comprenant un niveau d'occupation (les combles ne sont pas habitables) et un toit à quatre versants (en pavillon) à pente moyenne.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Bergeron Gagnon Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit vers 1943
Contribution à l'histoire locale	Aucune Un immeuble présente une valeur historique s'il peut être associé à un événement ou à un personnage marquant de l'histoire du quartier ou de la ville. Ce n'est pas le cas du 785, rue Saint-Alexandre, qui ne possède donc aucune valeur historique.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyenne Le 785, rue Saint-Alexandre a subi des transformations au niveau de revêtement mural. De plus, toutes les ouvertures sont modernes, et ce, même si le modèle pourrait être d'origine. Le solarium pourrait avoir été ajouté à l'arrière. La forme de toit et le corps principal n'ont connu aucune modification.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyenne L'architecture du 785, rue Saint-Alexandre n'est nullement remarquable et l'édifice est dépourvu de composantes décoratives et de matériaux de qualité. Sa conception est aussi très modeste. Il peut, en revanche, être associé à un type architectural et reste représentatif de son époque.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le cadre bâti environnant du 785, rue Saint-Alexandre offre une certaine diversité de gabarits, de formes de plans au sol et d'époques de construction. Il est certain que le bâtiment à l'étude détonne dans son environnement bâti immédiat à cause du profil très bas et de son implantation, très largement en retrait de la rue.
Conclusion	Faible En considérant son époque de construction (postérieure à 1940) et l'extrême simplicité de sa composition architecturale, le 785, rue Saint-Alexandre ne présente pas 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 : 36 200 \$

Terrain : 376 600 \$

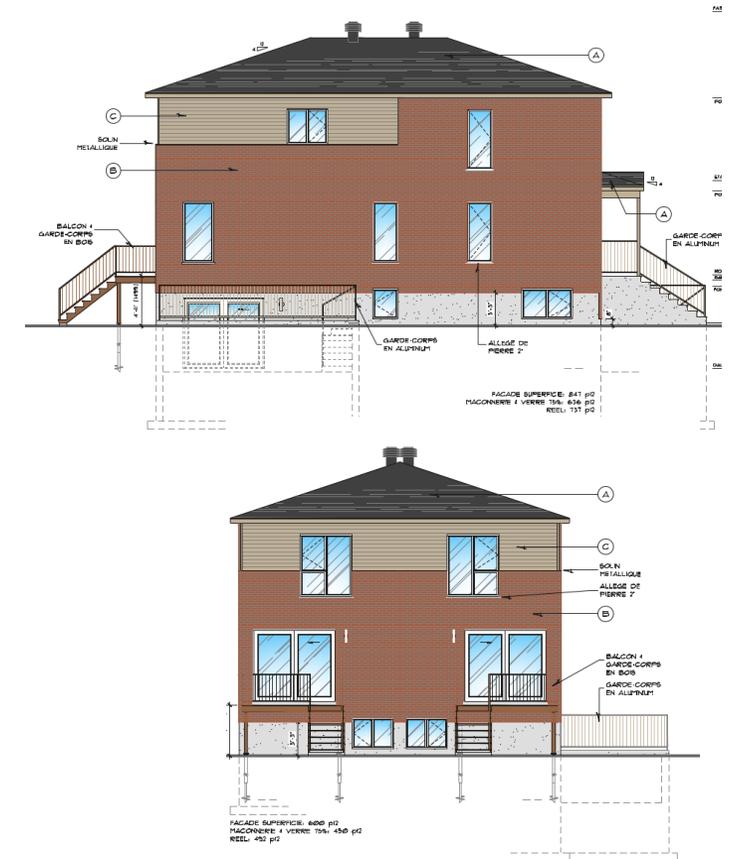
Prix de vente de la propriété

Prix: 350 000 \$

Date de la vente: 2024-05-02

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



765



775-777-779-781



Futurs 785-787-789



795-797



805-807

rue Saint-Alexandre

760-762



770-772



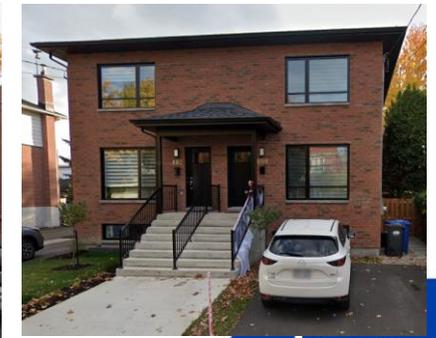
780



790-792-794



800-802



Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Aucune. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Les modifications touchent le revêtement extérieur, le revêtement de toiture, les ouvertures et l'ajout du solarium en marge arrière.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Le rapport d'expertise ne fait mention d'aucun fait à ce niveau.
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 trifamiliale;• Structure isolée;• Toiture à 2 versants, revêtement extérieur de brique et revêtement léger;• Stationnements en marge avant. Plantation de 2 arbres à grand déploiement. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager;• 500 000\$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Le bâtiment est vacant.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale 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 au 785, rue Saint-Alexandre, 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 suivants 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 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 faible valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète ou partielle du bâtiment principal situé au 785, rue Saint-Alexandre, 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 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. BERGERON GAGNON INC. (2024) *Le 785, rue Saint-Alexandre, Vieux-Longueuil: Évaluation d'intérêt patrimonial*, 33 pages.
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci