

COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 25 novembre 2025

Plan de présentation

1926-1928-1930, rue Marmier

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

1926-1928-1930, rue Marmier

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

Description du bâtiment existant

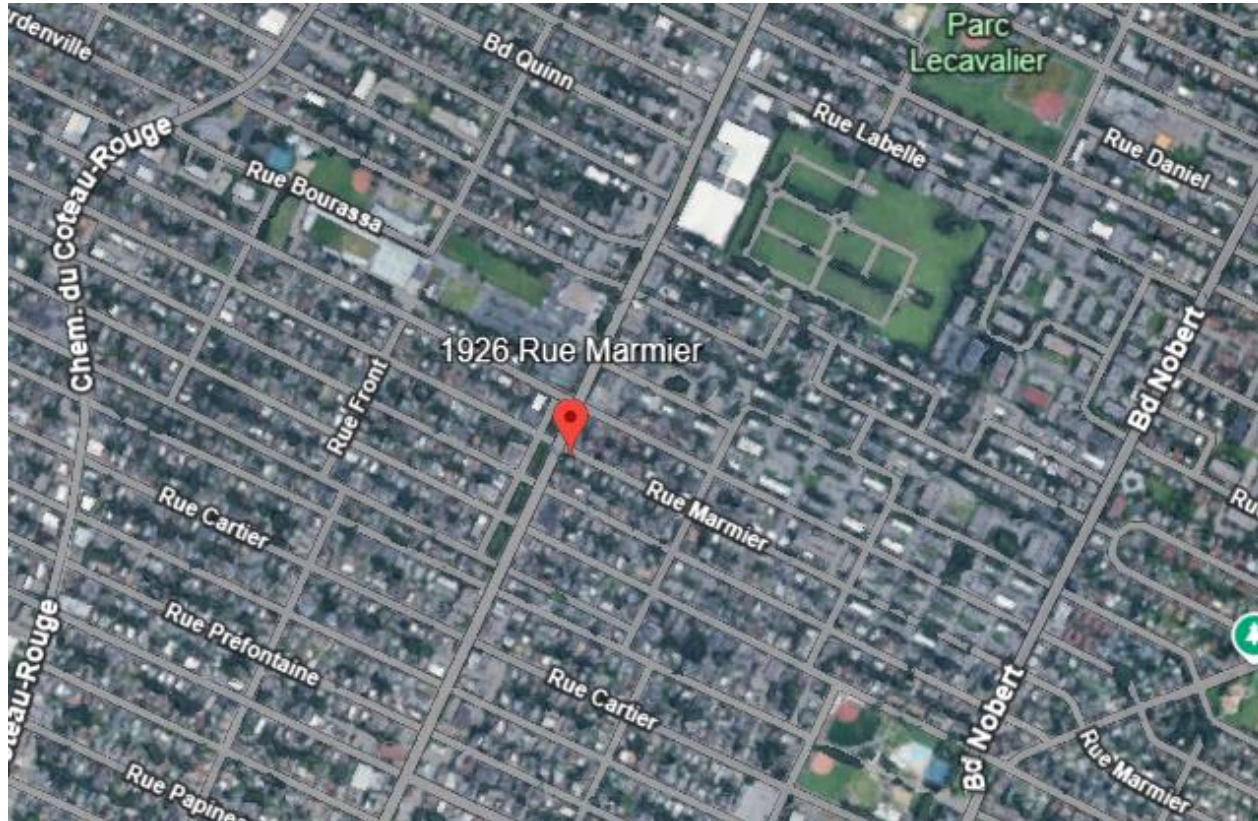


Habitation trifamiliale de structure isolée construite en 1952.



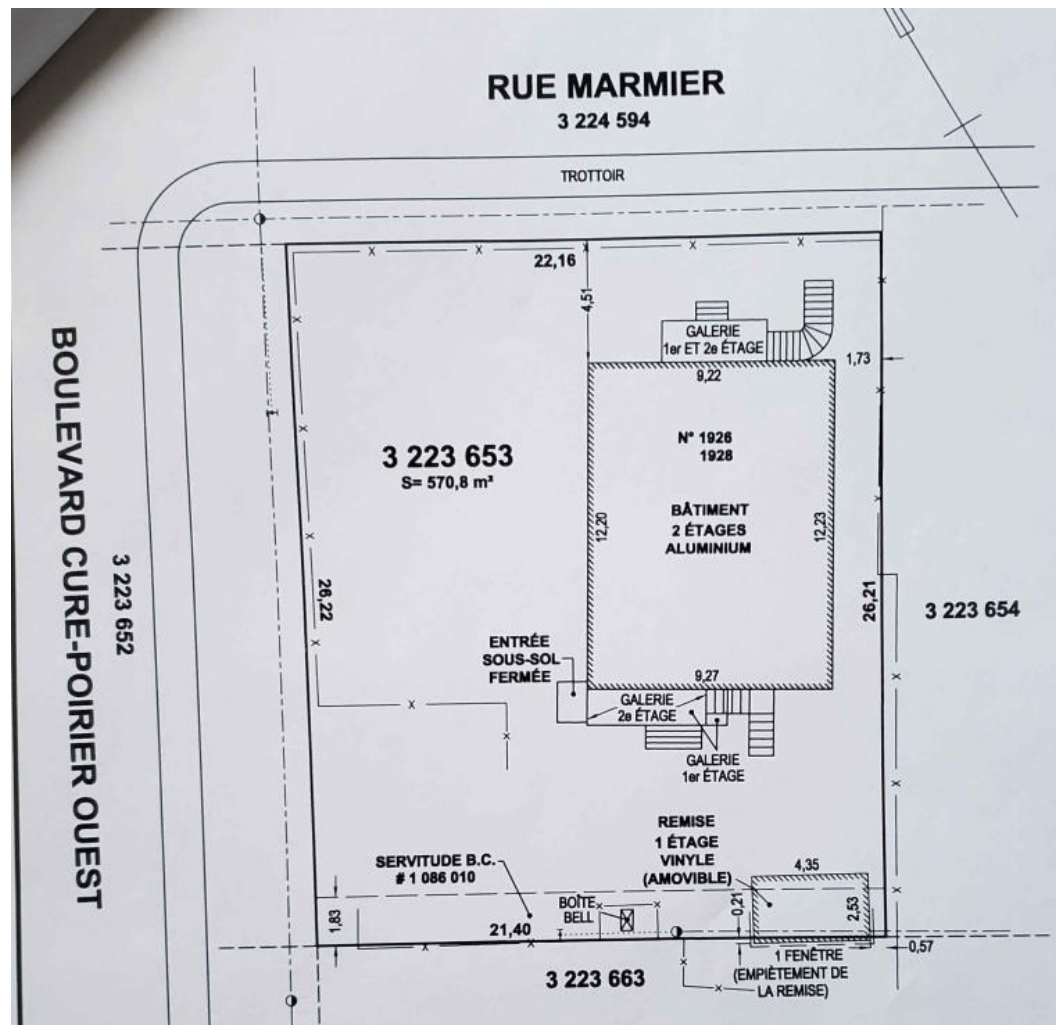
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

Implantation



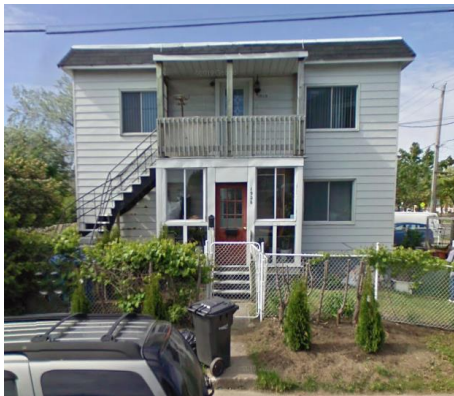
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Historique de l'immeuble selon l'étude de l'Atelier Bloom

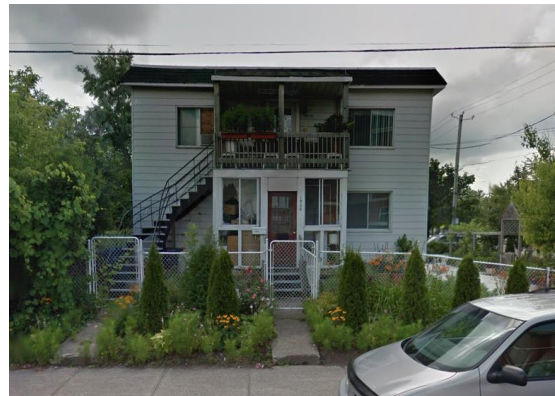
Description

- Originellement en bardeau sous forme de brique grise, la maison a été recouverte de vinyle au fil du temps.
- Un incendie a eu lieu en 1990 et a fragilisé certaines composantes de l'immeuble.
- Un incendie a eu lieu en 2019 et a rendu le bâtiment non propice à l'habitation, car sa structure est non sécuritaire.

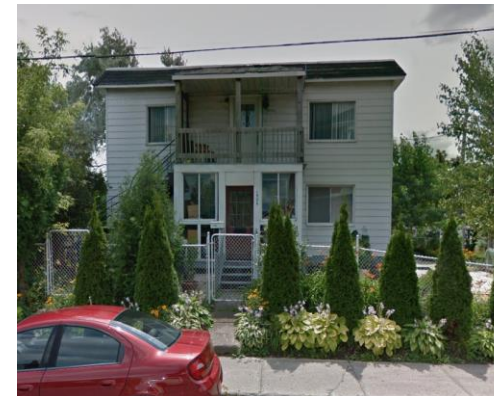
Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2009



2011



2014



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de l'Atelier Bloom

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1952. Il a été gravement sinistré en 2019.
Contribution à l'histoire locale	Aucune information ne nous indique qu'un personnage illustre, politique ou de tout autre valeur historique et/ou symbolique ait résidé à cette adresse.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Le bâtiment a subi plusieurs altérations et ne possède plus d'éléments traditionnels d'origine. Certaines transformations sont irréversibles et altèrent la valeur d'authenticité du bâtiment.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le 1926, rue Marmier, correspond à un style vernaculaire urbain/cubique simplifié, courant dans le Vieux-Longueuil entre 1915 et 1935. Ce type de maison est représentatif du développement résidentiel du Vieux-Longueuil au début du XX ^e siècle, alors que la classe moyenne adoptait des maisons simples, fonctionnelles et modulables.
Contribution à un ensemble à préserver	Le 1926-1928 rue Marmier ne se trouve pas dans un secteur patrimonial d'intérêt pour lesquelles une intégrité doit être conservée. Il est situé dans un secteur présentant une certaine hétérogénéité architecturale.
Conclusion	En somme, la valeur patrimoniale du bâtiment est faible . Les seules qualités résiduelles sont liées à l'emplacement, et non au bâtiment lui-même. En conséquence, le maintien de l'édifice ne se justifie pas. Sa démolition apparaît comme la solution la plus rationnelle et sécuritaire.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 155 500\$

Terrain : 194 100\$

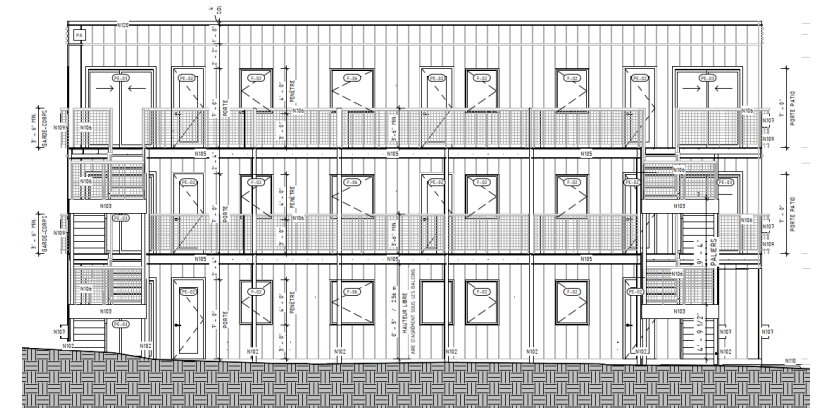
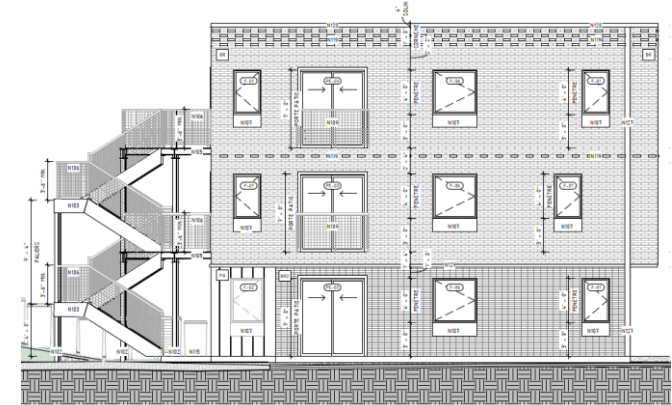
Prix de vente de la propriété

Prix: 330 000\$

Date de la vente: 2024-09-30

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale de structure isolée comportant 9 logements.

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1950-1952



1942-1944-1946



1934



futurs 850-852-854-856-858 (boul. Curé-Poirier Ouest)



1953



1945



1925



840-842 (boul. Curé-Poirier Ouest)

rue Marmier

boulevard Curé-Poirier Ouest

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage (suite)



840-842

rue Marmier



futurs 850-852-854-856-858
boulevard Curé-Poirier Ouest



870-872

rue Westgate

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne. Le bâtiment a subi plusieurs altérations, dont la modification du revêtement des murs extérieurs.
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: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Habitation multifamiliale • Structure isolée • Toit plat, revêtement extérieur de brique et revêtement léger • Stationnement en cour latérale adjacente à une rue. Plantation de 2 arbres en cour latérale adjacente à une rue. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager. • 1 220 000\$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun préjudice. Le bâtiment est présentement vacant. Le projet propose l'ajout de 9 logements.

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 aux 1926-1928-1930, rue Marmier, 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 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 1926-1928-1930, rue Marmier, 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° 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. BIANCA, E, (2025) *Étude patrimoniale et historique – 1926-1928, rue Marmier*, L'atelier Bloom, 32 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci