

COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 31 mars 2026

Plan de présentation

2249 rue Sainte-Marguerite, Vieux-Longueuil

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

2249 rue Sainte-Marguerite, Vieux-Longueuil

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

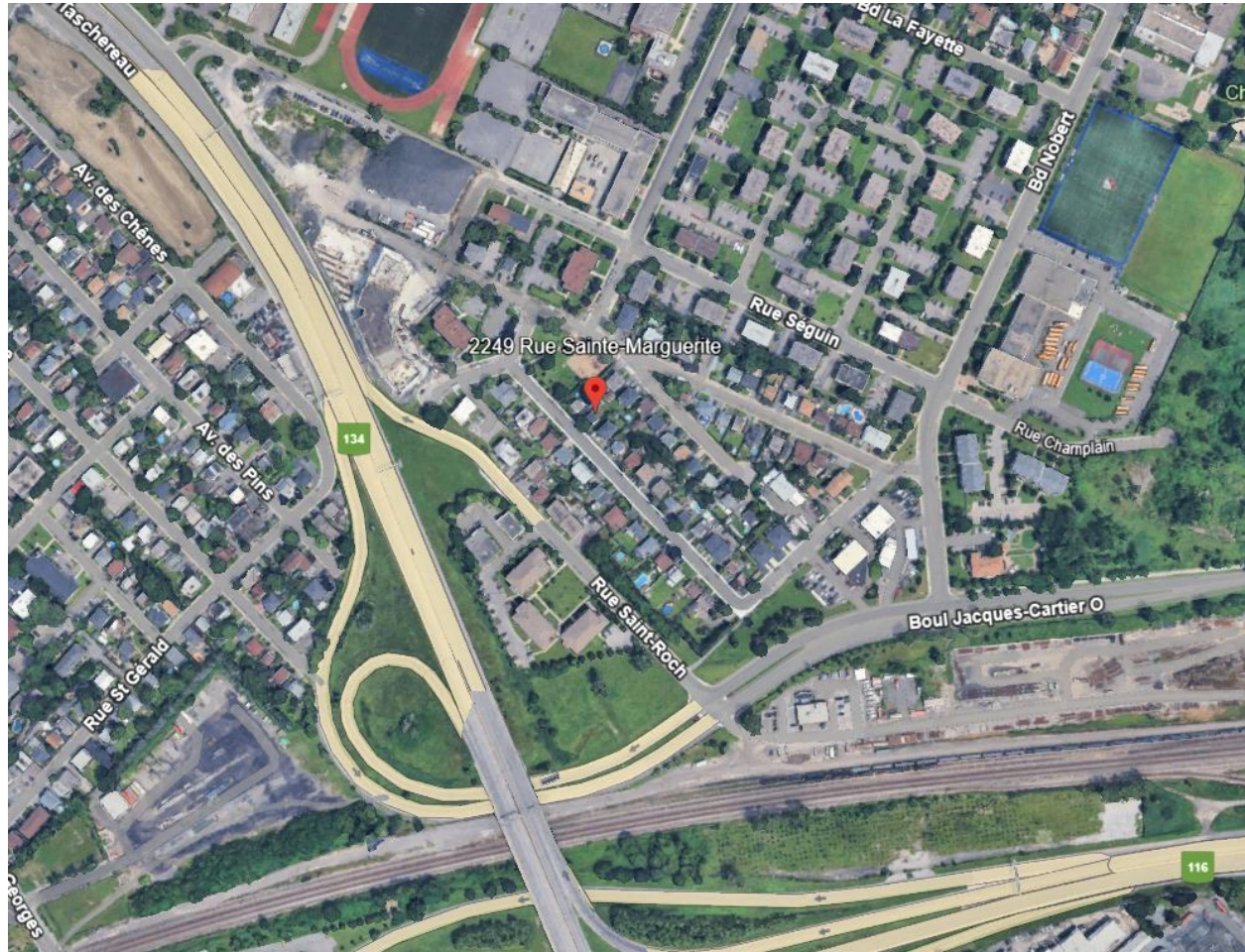
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1951.

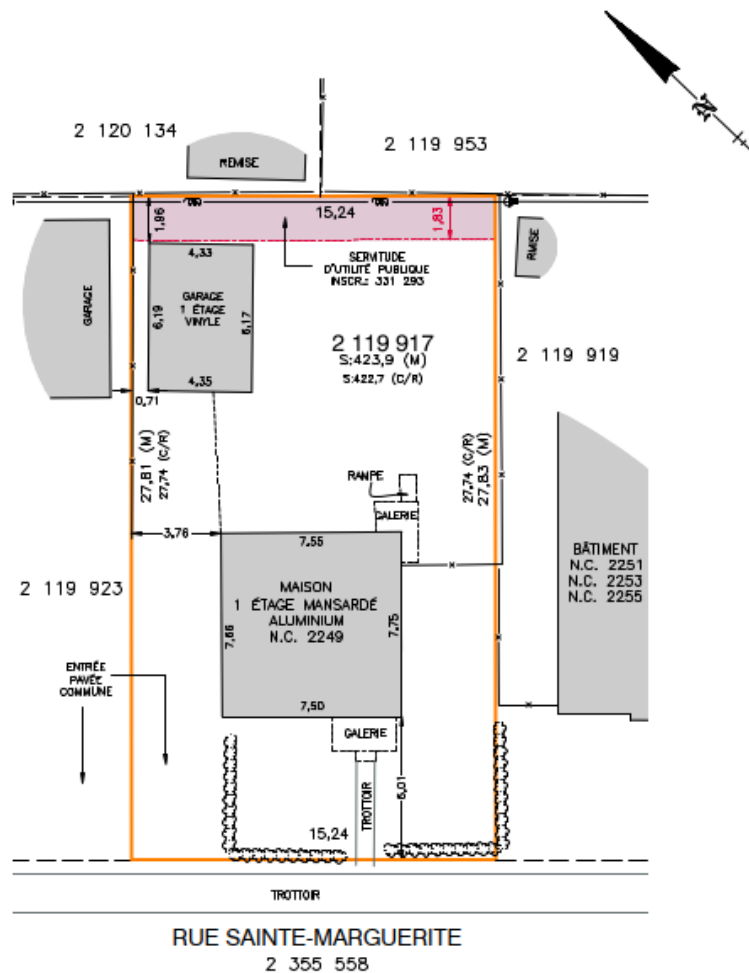
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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.

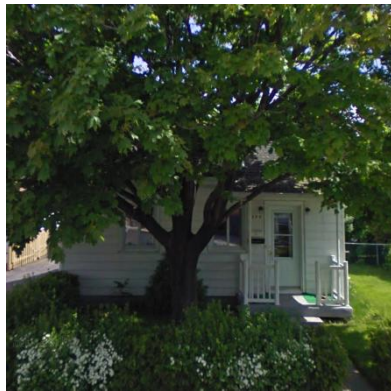
Description

- L'immeuble est composé d'un volume de plan rectangulaire comprenant un niveau et demi d'occupation et un toit à deux versants droits, percé d'une lucarne en appentis.
- Des fenêtres coulissantes ont remplacé l'ensemble des fenêtres d'origine vers la fin du 20^e siècle.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2014



2019



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de BERGERON GAGNON INC.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	L'immeuble a été construit en 1951.
Contribution à l'histoire locale	Aucune Les propriétaires du 2249, rue Sainte-Marguerite n'ont pas marqué l'histoire de ce secteur de Longueuil.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyen L'immeuble à l'étude a connu le changement de toutes ses ouvertures ainsi que la perte de ses composantes décoratives. En outre, sa volumétrie a été modifiée, avec l'ajout d'un vaste appentis à l'arrière. Toutefois, cette intervention demeure relativement réversible.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Aucun Le 2249, rue Sainte-Marguerite constitue l'un des très nombreux modèles de bungalows construits après la Seconde Guerre mondiale au Québec. Il présente une conception extrêmement simple, sans spécificités ni éléments caractéristiques.
Contribution à un ensemble à préserver	Moyenne Le voisinage du 2249, rue Sainte-Marguerite présente donc une grande diversité de gabarits et un cadre bâti nettement postérieur à la Seconde Guerre mondiale.
Conclusion	En tenant compte de son époque de construction (la décennie 1950), des problèmes liés à son état physique, de l'absence d'intérêt architectural, Bergeron Gagnon inc. détermine que le 2249, rue Sainte-Marguerite ne détient 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 : 112 900 \$

Terrain : 221 900 \$

Prix de vente de la propriété

Prix : 325 000 \$

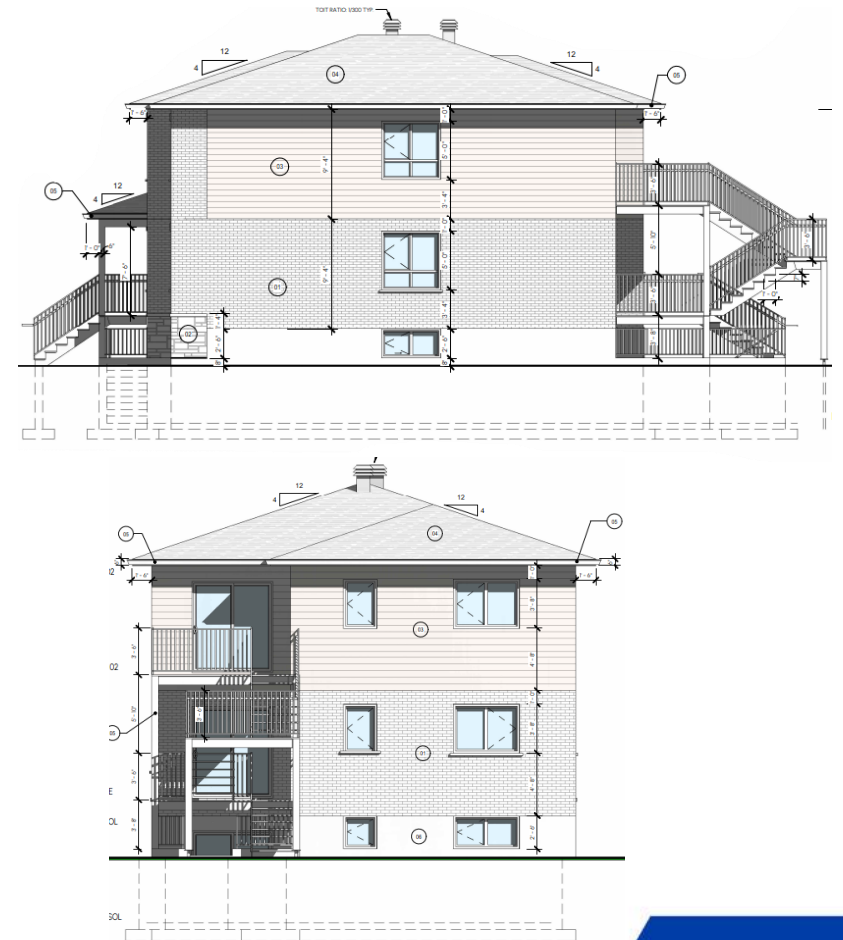
Date de la vente : 2025-01-17

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

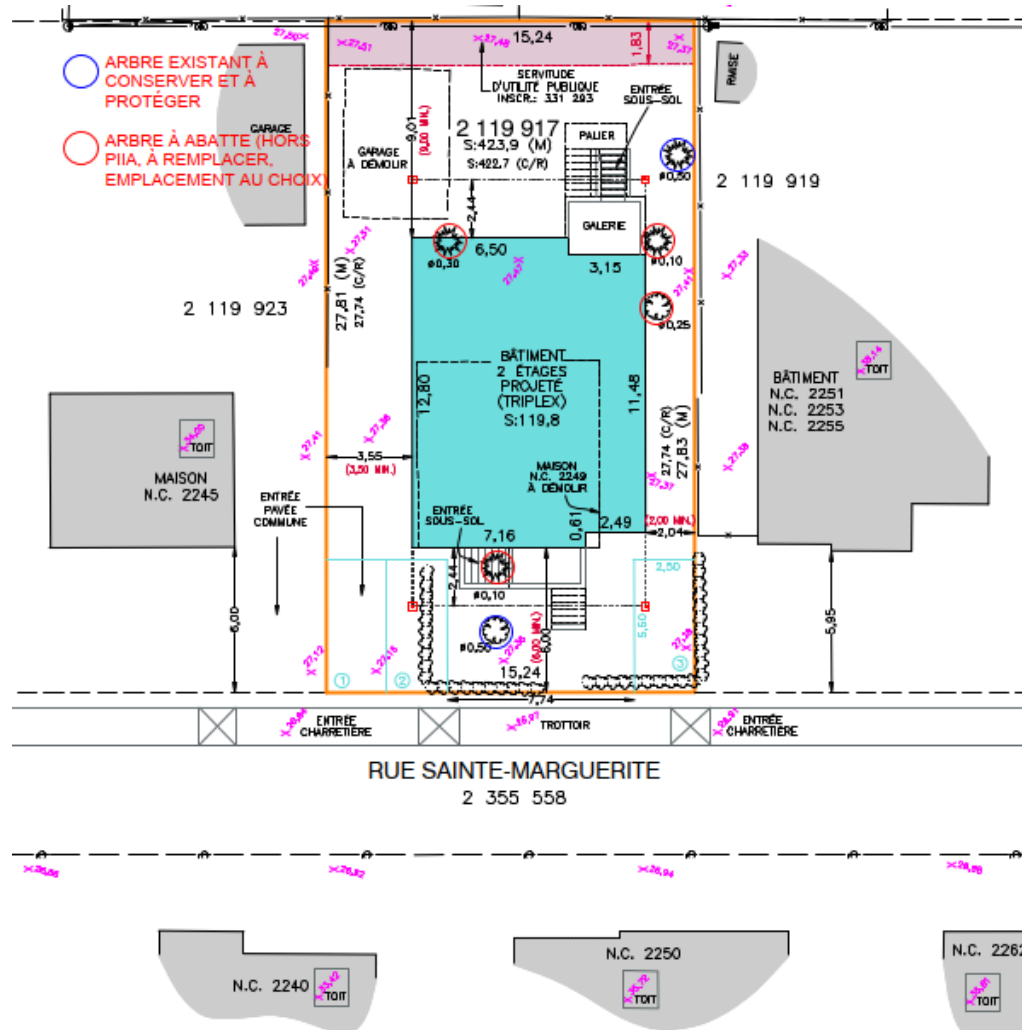


Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée.



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



parc Beauregard



2245



futurs 2249-1, 2249-2 et 2249-3



2251-2253-2255



2257

rue Sainte-Marguerite

2230



2240



2250



2256-2262



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	Moyenne. Les modifications touchent les ouvertures, les composantes décoratives ainsi que le volume du bâtiment.
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 trifamiliale. • Structure isolée. • Toiture à 4 versants, revêtement de pierre, brique et revêtement léger. • Stationnement en cour avant. Plantation de 4 arbres à grand déploiement en remplacement des 4 arbres abattus. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager. • 665 016\$
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 3 logements.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT l'absence de 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 2249, rue Sainte-Marguerite, 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.

Avis du comité consultatif d'urbanisme

- CONSIDÉRANT l'absence de 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 au 2249, rue Sainte-Marguerite, 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. BERGERON, C (2025) *Le 2249, rue Sainte-Marguerite, Longueuil – Évaluation d'intérêt patrimonial*, BERGERON GAGNON INC., 43 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci