

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Elizabeth Lamoureux, conseillère en urbanisme**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 27 octobre 2026

Plan de présentation

676, rue Lamarre, 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

676, rue Lamarre, Longueuil

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

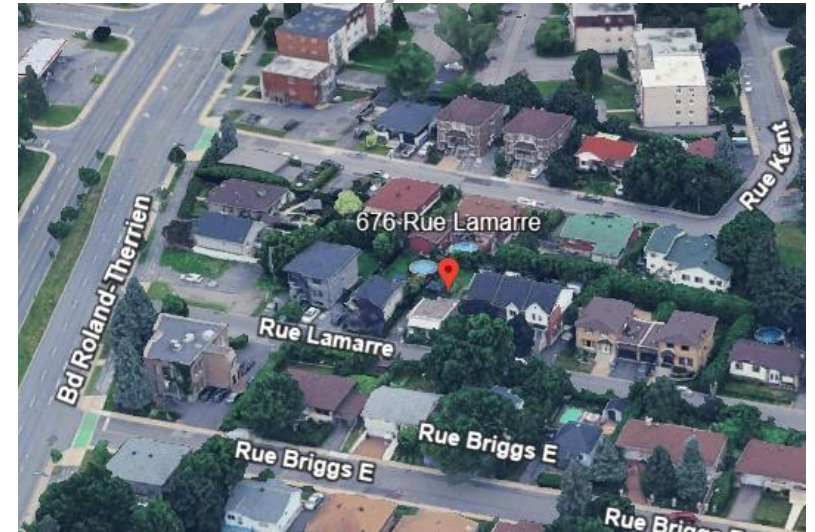
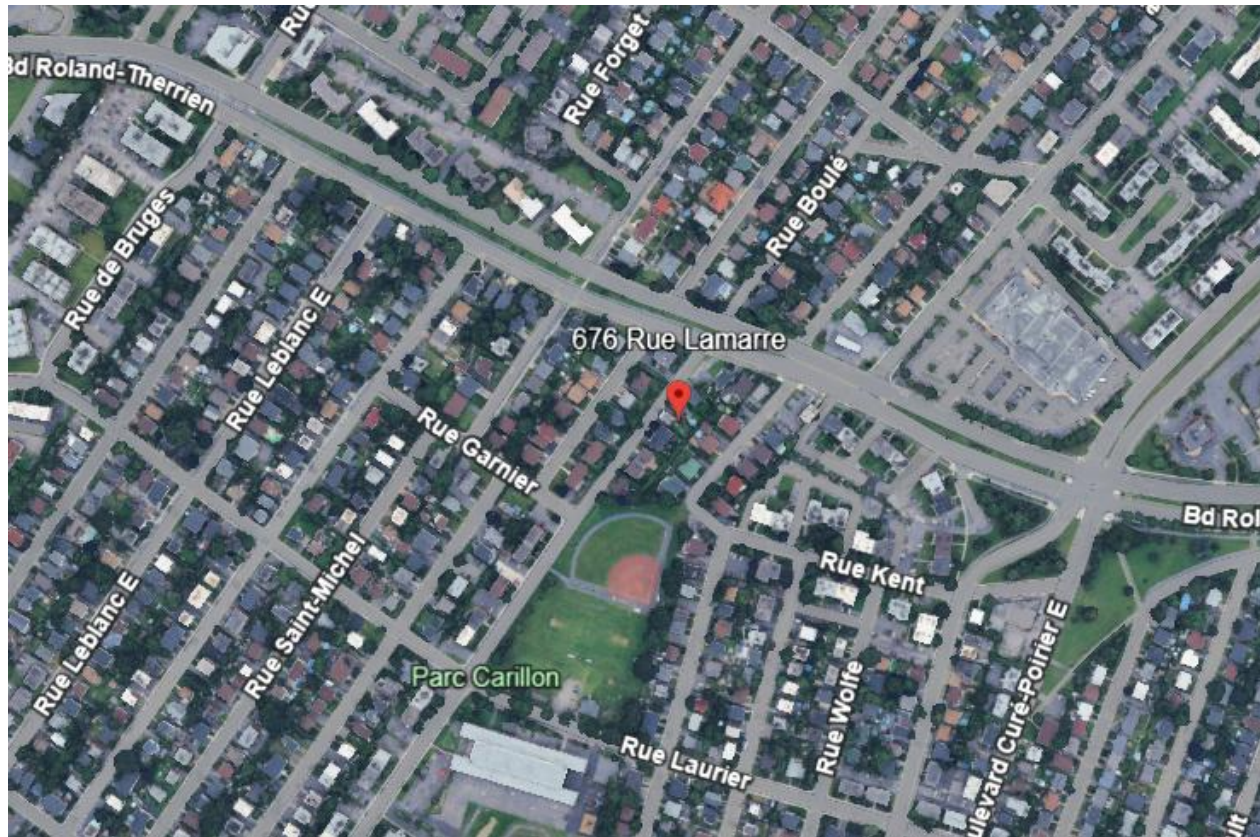
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite entre 1942 et 1947.

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

Localisation



Implantation



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

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

Description

- Bâtiment construit entre 1942 et 1947, associé à la maison type « shoe Box » de conception modeste et sans spécificités architecturales.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2014



2017



2020



2025

Rapport d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit entre 1942 et 1947.
Contribution à l'histoire locale	Aucun de ses propriétaires n'a joué un rôle dans l'histoire locale. En conséquence, le bâtiment ne présente pas de valeur historique.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyenne : Le bâtiment a connu le changement de ses revêtements de mur, de ses ouvertures ainsi que la perte de ses composantes décoratives. Un corps secondaire a été ajouté à l'arrière, mais la volumétrie d'origine reste facilement perceptible.
Représentativité d'un courant architectural particulier	L'un des nombreux modèles de la maison <i>shoe box</i> . Dépourvu de particularités architecturales et d'une composition distinctive, le 676, rue Lamarre ne détient pas de valeur d'architecture.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible : Le bâtiment se situe dans un milieu bâti majoritairement postérieur à 1945, présentant des gabarits et des types de constructions variés. Compte tenu de sa volumétrie, de son gabarit, et de sa marge de recul avant, l'édifice à l'étude se situe en rupture avec son environnement bâti.
Conclusion	La somme des critères d'évaluation ne confère au bâtiment aucune valeur patrimoniale. Le 676, rue Lamarre présente de très importants problèmes au point de vue de l'état de conservation.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 73 500 \$

Terrain : 184 000 \$

Prix de vente de la propriété

Prix : 2025-12-01

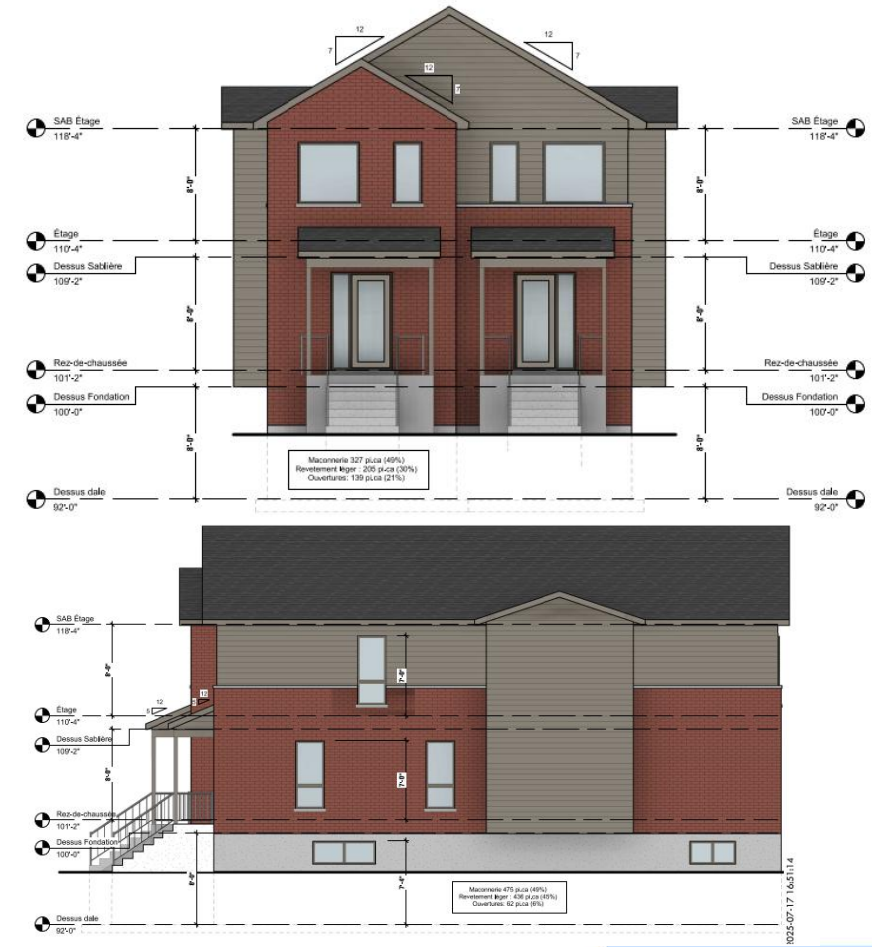
Date de la vente : 245 000\$

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

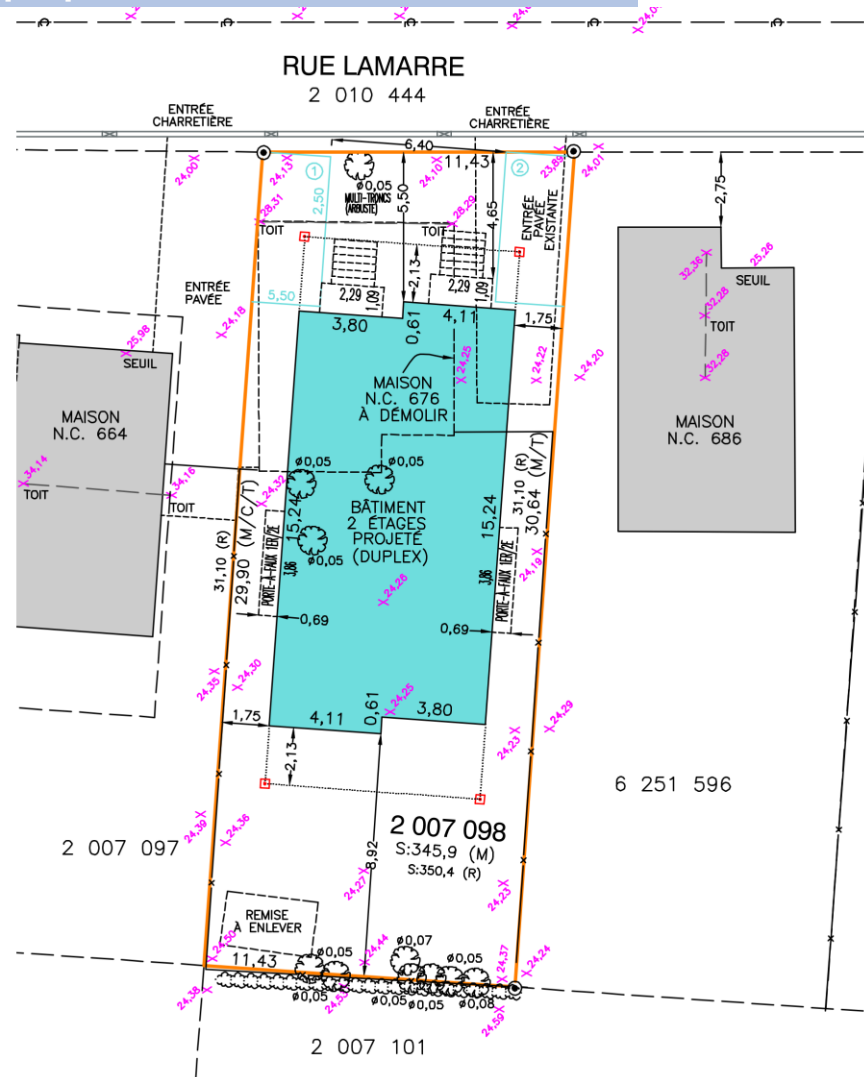


Le projet consiste à construire une habitation bifamiliale de structure isolée.



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



694, 696 et 698



686



Bâtiment projeté



660, 662 et 664

Rue Lamarre



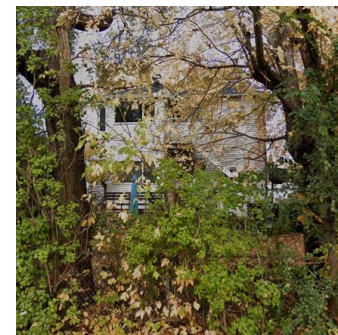
1290, blvd. Roland -
Therrien



680, rue Briggs Est



670, rue Briggs Est



658, 660 et 662,
rue Briggs Est



644, rue Briggs Est

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Le bâtiment n'a aucune valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Le bâtiment a connu le changement de ses revêtements de mur, de ses ouvertures ainsi que la perte de ses composantes décoratives.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Bâtiment en mauvais état.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Bâtiment bifamilial. • Structure isolée. • Bâtiment recouvert de maçonnerie et de revêtement léger. • Plantation de 3 arbres à grand déploiement. • 500 000 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Bâtiment vacant.

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 au 676, rue Lamarre, 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 au 676, rue Lamarre, 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. BERGERON , C (2025) *Le 676, rue Lamarre, Longueuil – Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon inc. (50 pages)
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci