

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Gabrielle Allain**

**Direction de l'aménagement et de l'urbanisme**

Date: 31 mars 2026

# Plan de présentation

1727 rue Montarville, 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

1727 rue Montarville, Vieux-Longueuil

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

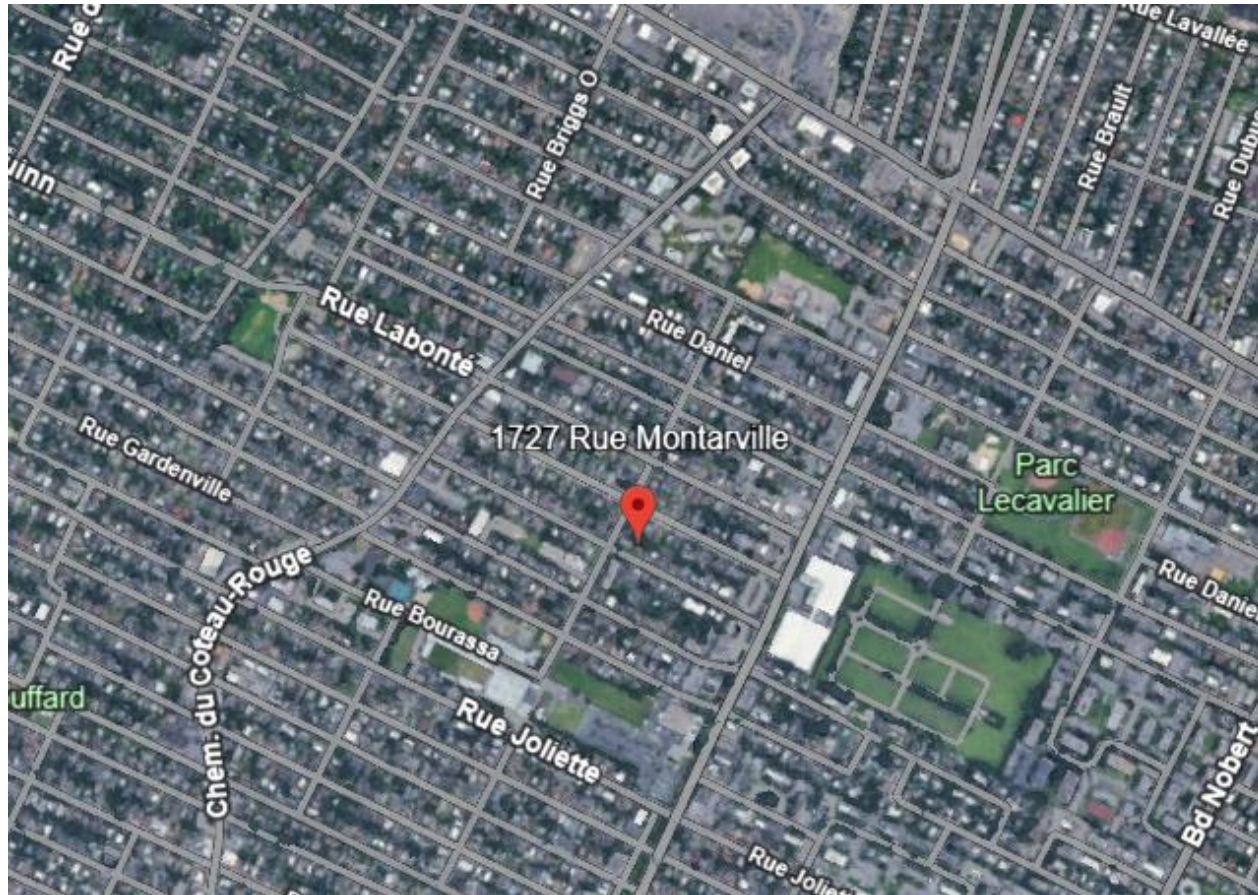
## Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1958.

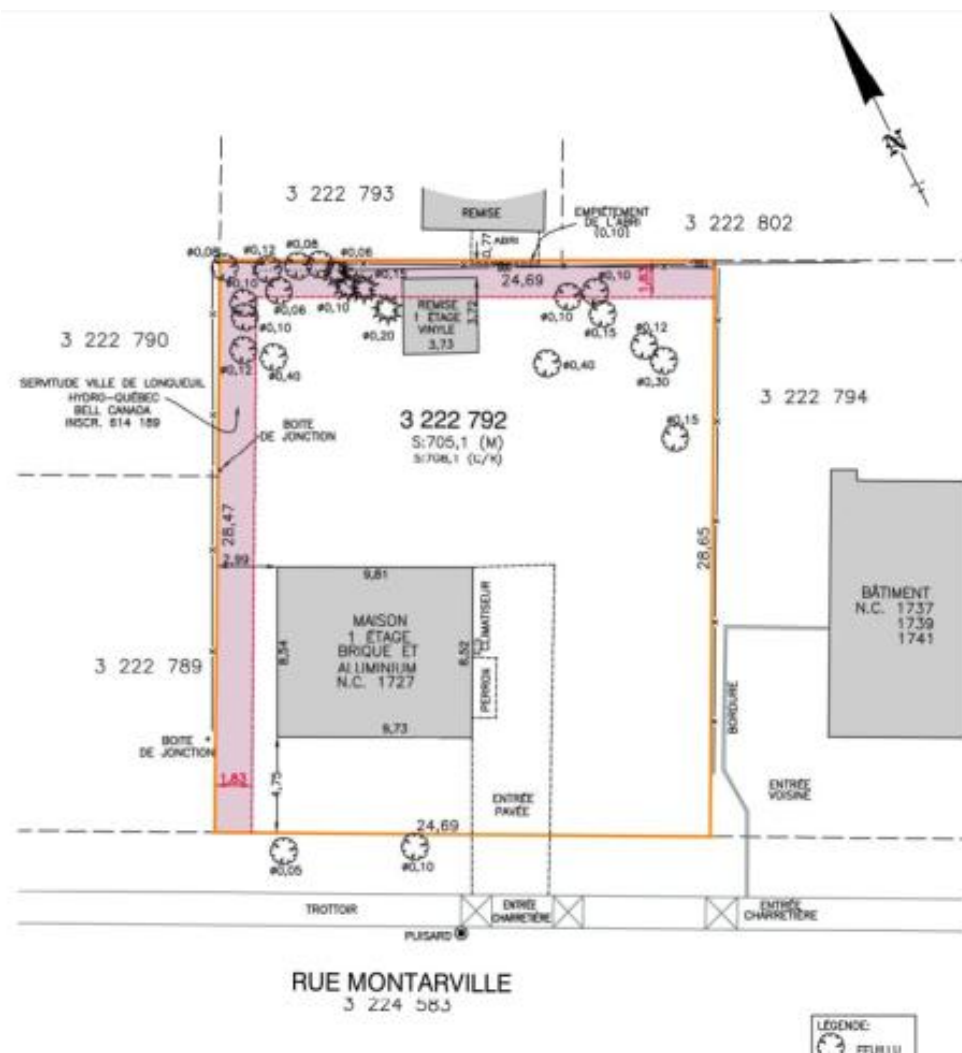
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## 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 seul niveau d'occupation et un toit à quatre versants asymétriques.
- Il est entièrement revêtu de brique, alors que du bardeau d'asphalte recouvre le toit.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2020



2014



2011



2009

# Rapports d'expertise

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

| Critères d'évaluation                                   | Commentaires                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Histoire du bâtiment                                    | Le rôle d'évaluation foncière de la Ville de Longueuil indique l'année 1958 pour la construction du 1727, rue Montarville.                                                                                                    |
| Contribution à l'histoire locale                        | <b>Aucune</b><br>Les occupants du 1727, rue Montarville n'ont pas marqué l'histoire de ce secteur de Longueuil.                                                                                                               |
| Degré d'authenticité et d'intégrité                     | <b>Bonne</b><br>L'immeuble a connu un changement de toutes ses ouvertures. Il a toutefois conservé son parement mural, sa forme de toit d'origine et n'a connu aucune modification volumétrique.                              |
| Représentativité d'un courant architectural particulier | <b>Aucune</b><br>Le 1727, rue Montarville est l'un des nombreux modèles de bungalows de l'époque contemporaine, construits au milieu du 20 <sup>e</sup> siècle. Le bâtiment ne possède ni spécificité ni ornement distinctif. |
| Contribution à un ensemble à préserver                  | <b>Moyenne</b><br>Le cadre bâti présente une grande diversité en termes de gabarits, de caractéristiques d'implantation, de formes de toiture et de genres d'immeubles.                                                       |
| Conclusion                                              | En tenant compte de son époque de construction et de l'absence d'intérêt architectural, Bergeron Gagnon Inc. détermine que le 1727, rue Montarville 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 : 121 300 \$

Terrain : 371 600 \$

Prix de vente de la propriété

Prix : 475 000

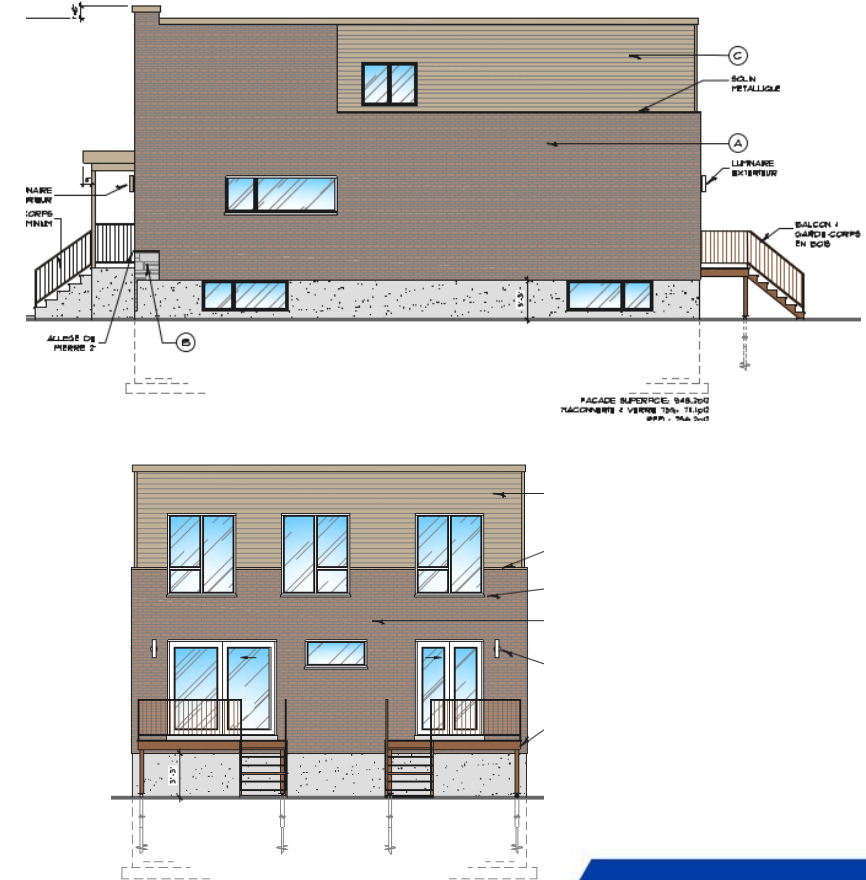
Date de la vente : 2025-03-27

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Description

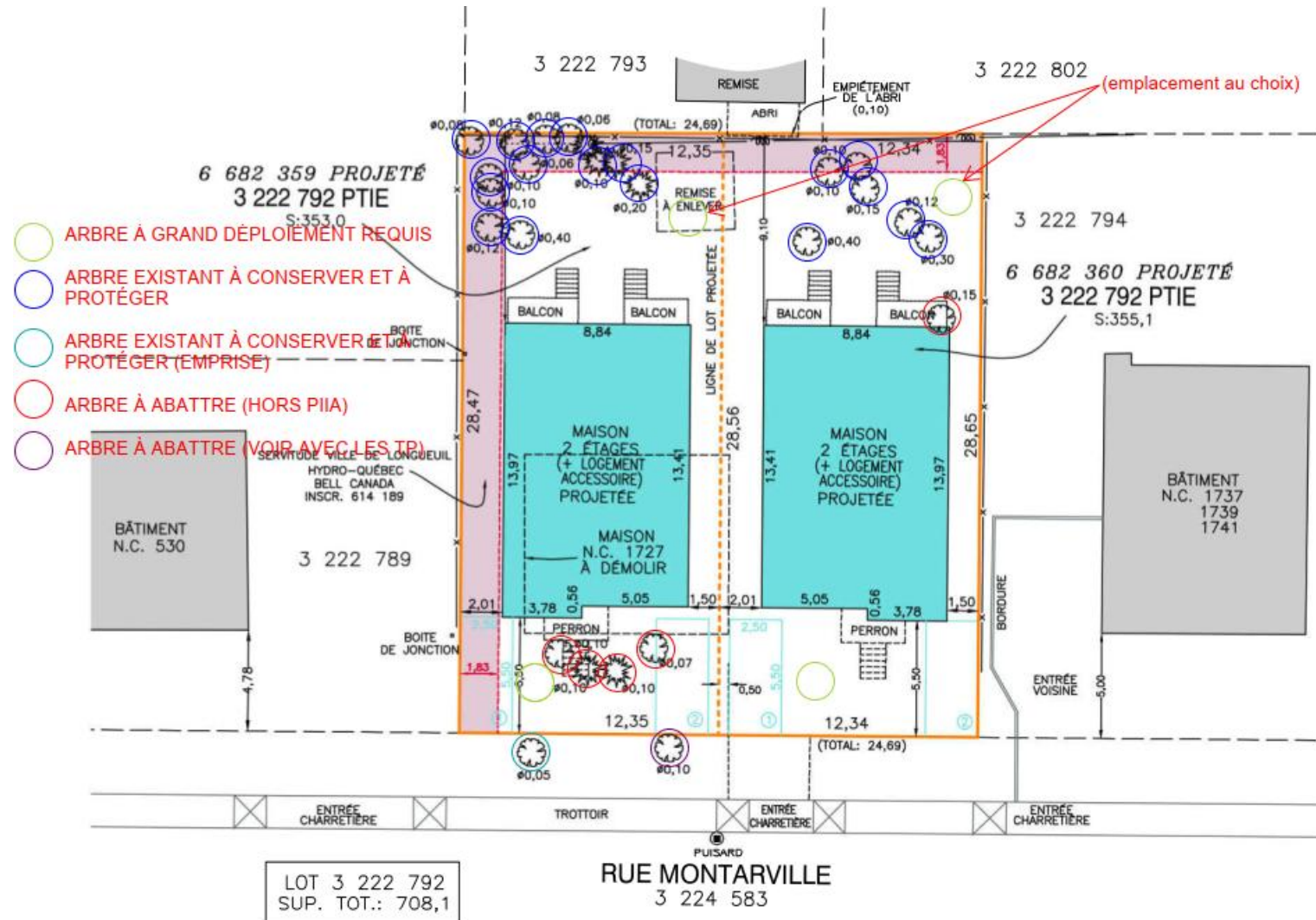


Le projet consiste à construire 2 habitations unifamiliales de structure isolée comprenant chacune un logement accessoire.



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Plan de l'aménagement du terrain proposé



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Intégration au voisinage



530 (rue Front)



futurs 1725-1727



futurs 1731-1733



1737-1739-1741



1743-1745-1747

rue Front

550-570-580 (rue Front)



1714



1724



1734



## Critères d'évaluation d'une demande de démolition

| Critères                                                                                                                                                                                                                                     | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valeur patrimoniale                                                                                                                                                                                                                          | <b>Aucune.</b> Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale                                                                                                                                                                                        | <b>Faible.</b> Les modifications touchent les ouvertures.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Détérioration de la qualité de vie du voisinage                                                                                                                                                                                              | <b>Aucune.</b> Le rapport d'expertise ne fait mention d'aucun fait à ce niveau.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none"><li>• Usage projeté sur le terrain</li><li>• Implantation</li><li>• Architecture</li><li>• Aménagement du terrain</li><li>• Valeur estimée des interventions</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• 2 habitations unifamiliales comprenant chacune un logement accessoire.</li><li>• Structure isolée.</li><li>• Toit plat, revêtement de pierre, brique et revêtement léger.</li><li>• Stationnements en cour avant. Plantation de 2 arbres à grand déploiement dont 1 en marge avant sur chacun des lots. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager.</li><li>• 475 000\$ par bâtiment.</li></ul> |
| Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville                                                                                                                                             | <b>Aucun préjudice.</b> Le bâtiment est présentement vacant.<br>Le projet propose l'ajout de 2 logements principaux et 2 logements accessoires.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 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 1727, rue Montarville, 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

## Avis

- CONSIDÉRANT que l'état structural du bâtiment pourrait peut-être permettre sa conservation;
- CONSIDÉRANT que la préservation des bâtiments existants, lorsque leur état le permet, devrait être privilégiée à la démolition, puisqu'elle s'inscrit dans les principes du développement durable;
- CONSIDÉRANT que la conservation de bâtiments de type bungalow contribue à maintenir l'accessibilité à la propriété pour certains ménages et qu'il serait pertinent de les préserver lorsque leur état le justifie;

Refuser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1727, rue Montarville, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil.

# Références

1. BERGERON, C (2025), *Le 1727, rue Montarville, Longueuil – Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon inc., 42 pages.
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024.

**Merci**