

COMITÉ DE DÉMOLITION

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Adresse : 1743-1745, rue Stratton

Préparé par : Dominic Dionne

Date : 29 septembre 2026

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

Habitation bifamiliale de structure isolée construite en 1952 – 1743-1745, rue Stratton

Plan de présentation

1. Localisation
2. Rapport d'expertise
3. Programme de réutilisation du sol dégagé
4. Critères d'évaluation de la demande
5. Avis et recommandation(s)



Habitation bifamiliale de structure isolée construite en 1952 – 1743-1745, rue Stratton

This aerial map displays a residential area with a grid of streets and property lots. A blue-shaded area is highlighted in the center-left, near the intersection of Rue Godin and Rue Windsor. The map includes labels for several streets: Rue Albert, Rue Godin, Rue Stratton, Rue Holmes, Saint-Hubert, and Rue Windsor. Property numbers are also visible: H11-021, H11-019, H11-037, H11-039, and H11-050. A scale bar at the bottom left indicates a distance of 60m.

5 788 940

6 378 314

REMISE

6 378 315

REMISE

2 798 440

6 475 782 S:188,1

6 475 783 S:188,1

BÂTIMENT N.C. 1751

FAITE DE TOIT: 35,15

FAITE DE TOIT: 36,07

BÂTIMENT N.C. 3450

BÂTIMENT N.C. 1743 À DÉMOLIR

MAISON N.C. 1743 À DÉMOLIR

5 LOGEMENTS**

2 ÉTAGES PROJETÉ

S: 148,2

PORTES À FAUX

BALCON

GALERIE (TERRASSE)

ENTRÉE VOISINE

ENTRÉE CHARRETIÈRE

RUE STRATTON

2 936 698

6 718 127 projeté

S:564,3

2. Rapport d'expertise - Analyse de la valeur patrimoniale

Habitation bifamiliale de structure isolée construite en 1952 – 1743-1745, rue Stratton

Critères d'évaluation		Commentaires
Histoire du bâtiment		Depuis sa construction, il maintient une vocation résidentielle. À l'origine, il s'agit vraisemblablement d'une maison unifamiliale détachée. Avec le temps, une unité supplémentaire a été ajoutée afin d'en faire une résidence bi-familiale.
Contribution à l'histoire locale		Le bâtiment est construit en 1952, soit de manière hâtive dans la phase de développement de type banlieue automobile, durant laquelle se développe la typologie architecturale de la maison suburbaine de type plain-pied (bungalow). Le 1743-1745, rue Stratton ne participe pas de manière particulière à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité		Quant à l'authenticité du bâtiment, nous considérons qu'elle est faible en raison des changements et de son état actuel. Le caractère hétéroclite causé par la composition des façades et des volumes, le jeu des matériaux de parement, la diversité des modèles de fenêtres et des ouvertures rend difficile la compréhension du bâtiment.
Représentativité d'un courant architectural particulier		Le 1743-1745, rue Stratton appartient à la typologie architecturale de la maison suburbaine de type plain-pied (bungalow). De la modernité nord-américaine, il a comme élément caractéristique la typologie de la maison unifamiliale détachée de plain-pied (bungalow) et la dominance de l'horizontalité. Les transformations, agrandissements et ajouts faits au bâtiment rendent difficile son inscription dans un courant architectural spécifique, puisqu'il emprunte des référents à différentes esthétiques.
Contribution à un ensemble à préserver		Le 1743-1745, rue Stratton ne fait pas partie d'un ensemble à préserver.
Conclusion		De la considération des cotes accordées aux différents critères d'évaluation des valeurs proposées, il en résulte une valeur globale proposée faible pour le 1743-1745, rue Stratton.

3. Programme de réutilisation du sol dégagé

Habitation bifamiliale de structure isolée construite en 1952 – 1743-1745, rue Stratton

Photo de la façade avant



Autres façades



Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale de structure isolée de 2 étages et 5 logements desservie par 5 cases de stationnement, ce qui nécessite l'abattage de 2 arbres. Le projet de démolition à une valeur estimée de 30 500,00\$ pour la réalisation d'un programme de réutilisation du sol dégagé d'une valeur de 1 600 000,00 \$ réalisé sur une période de 6 mois suivant la délivrance du permis.

*** Le programme de réutilisation est assujéti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale – PIIA. ***

3. Programme de réutilisation du sol dégagé

Habitation bifamiliale de structure isolée construite en 1952 – 1743-1745, rue Stratton

Intégration au voisinage



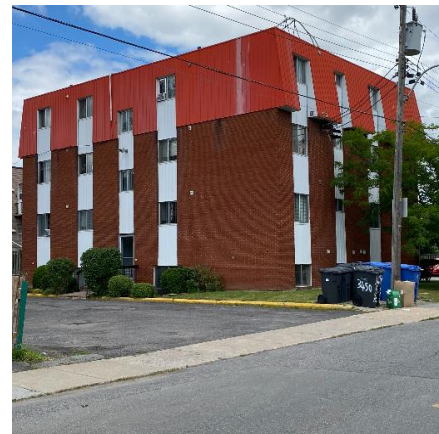
1761-1763 rue Stratton



1751 et 1755 rue Stratton



Futurs 1741-1743-1745-1747-1749
rue Stratton



Cour latérale du 3450 rue Windsor



3450 rue Windsor

Rue Stratton

Rue Windsor



Cour arrière du 1753 rue Holmes



Cour arrière du 1743 rue Holmes



Cour arrière du 1735 rue Holmes



Cour latérale du 3462 rue Windsor



3462 rue Windsor

Rue Holmes

4. Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Habitation bifamiliale de structure isolée construite en 1952 – 1743-1745 rue Stratton

Critères d'évaluation	Commentaires
Valeur patrimoniale	Faible. Le bâtiment ne possède pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	À l'exception de la façade principale qui semble maintenir un bon niveau d'intégrité en termes de composition et de matérialité, il est évident que le bâtiment a subi plus de transformations que celles répertoriées dans les demandes de permis qui sont relatives à la réfection de la couverture ainsi qu'aux remplacements des ouvertures.
Détérioration de la qualité du voisinage	L'état apparent du bâtiment ainsi que la négligence d'entretien peuvent cependant être perçus comme des facteurs contribuant à la détérioration de la qualité de vie du voisinage.
Utilisation projetée du sol dégagé:	Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale de structure isolée de 2 étages et 5 logements desservis par 5 cases de stationnement, ce qui nécessite l'abattage de 2 arbres.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Bâtiment vacant.

5. Recommandation favorable de la DAU

Habitation bifamiliale de structure isolée construite en 1952 – 1743-1745, rue Stratton

- 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 1743-1745, rue Stratton, dans l'arrondissement Saint-Hubert aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition 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° 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 à 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.

5. Recommandation favorable du comité consultatif - CCU

Habitation bifamiliale de structure isolée construite en 1952 – 1743-1745, rue Stratton

- 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 1743-1745, rue Stratton, dans l'arrondissement Saint-Hubert aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition 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° 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 à 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. GRIS ORANGE CONSULTANT (2023) *ÉTUDE DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL*, (GO2022-235) – 1743-1745, rue Stratton, 55 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci