

COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 29 septembre 2026

Plan de présentation

3418, boul. Mountainview, Saint-Hubert

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

3418, boul. Mountainview, Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite entre 1953 et 1955.

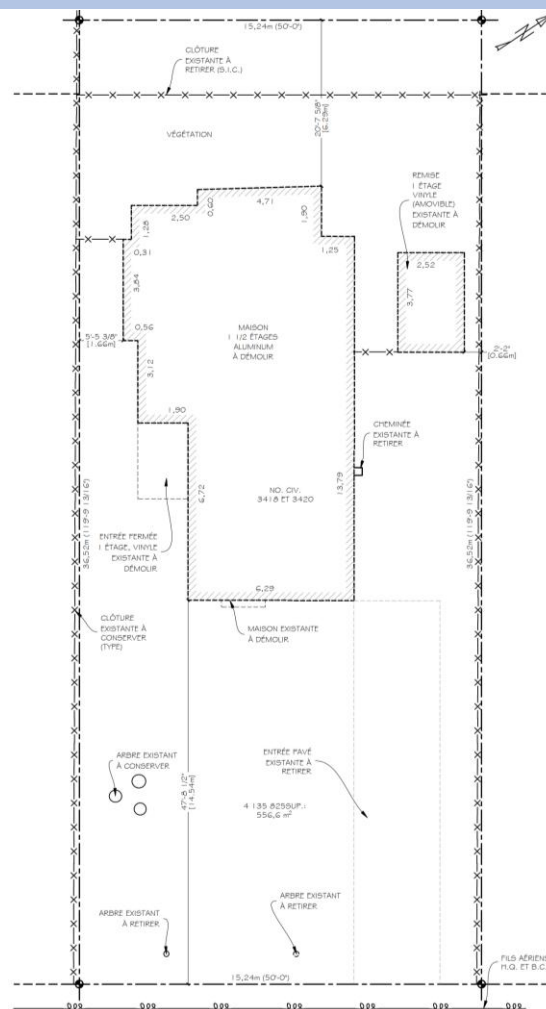
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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

Description

- Le bâtiment à l'étude présente une conception extrêmement simple, nullement élaborée, dépourvu de composantes décoratives et de matériaux de qualité.
- Le bâtiment à l'étude est composé d'un corps principal (vraisemblablement la partie d'origine) doté d'un toit à deux versants, auquel a été annexé en façade avant un corps secondaire à toit plat.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2009



2011



2019



2022



2023



2025

Rapport d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Bergeron Gagnon

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit entre 1953 et 1955.
Contribution à l'histoire locale	La lignée des propriétaires n'a pas révélé de personnages marquants concernant l'histoire du quartier ou de la ville de Longueuil.
Degré d'authenticité et d'intégrité	En plus du changement de toutes ses ouvertures et de son revêtement mural, la partie d'origine du 3418, boulevard Mountainview est à peine perceptible, puisque plusieurs corps secondaires (agrandissements) y ont été greffés à l'avant comme à l'arrière.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Compte tenu des agrandissements successifs effectués au fil des ans et de son gabarit des plus irréguliers, le 3418, boulevard Mountainview ne peut être associé à l'un des types architecturaux identifiés dans le cadre de l'inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Longueuil.
Contribution à un ensemble à préserver	L'immeuble à l'étude ne fait pas partie d'un ensemble à préserver.
Conclusion	Le bâtiment ne détient aucune 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 : 114 100\$

Terrain : 222 600\$

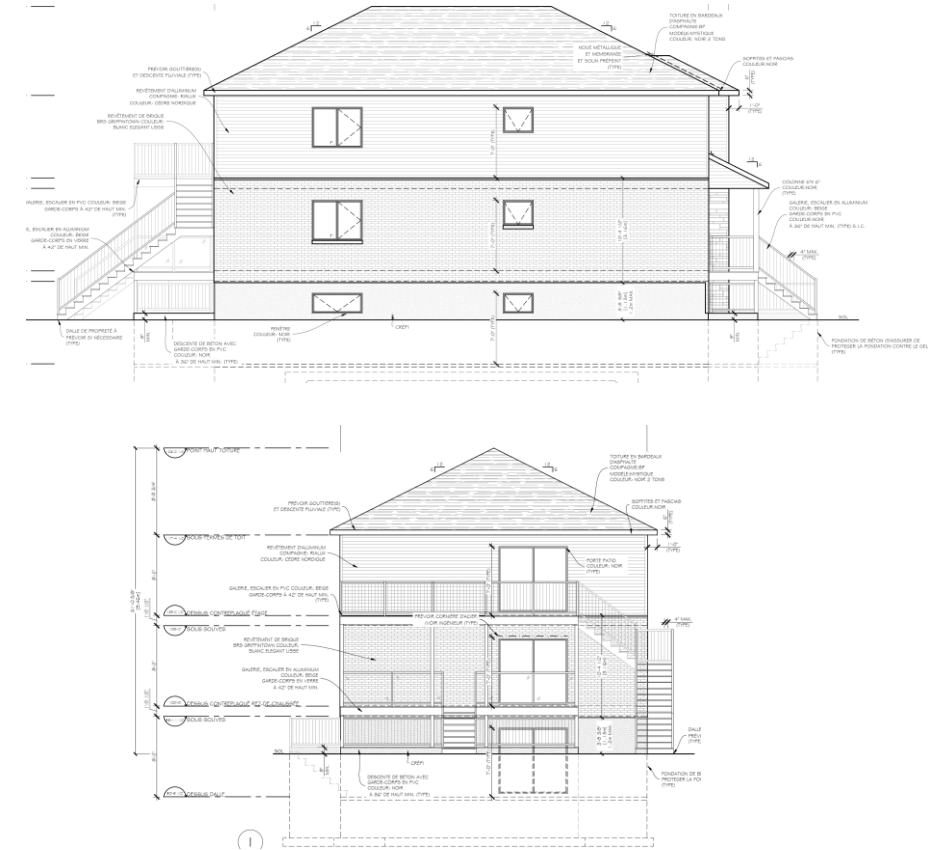
Prix de vente de la propriété

Prix: 120 000\$

Date de la vente: 02-05-2008

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

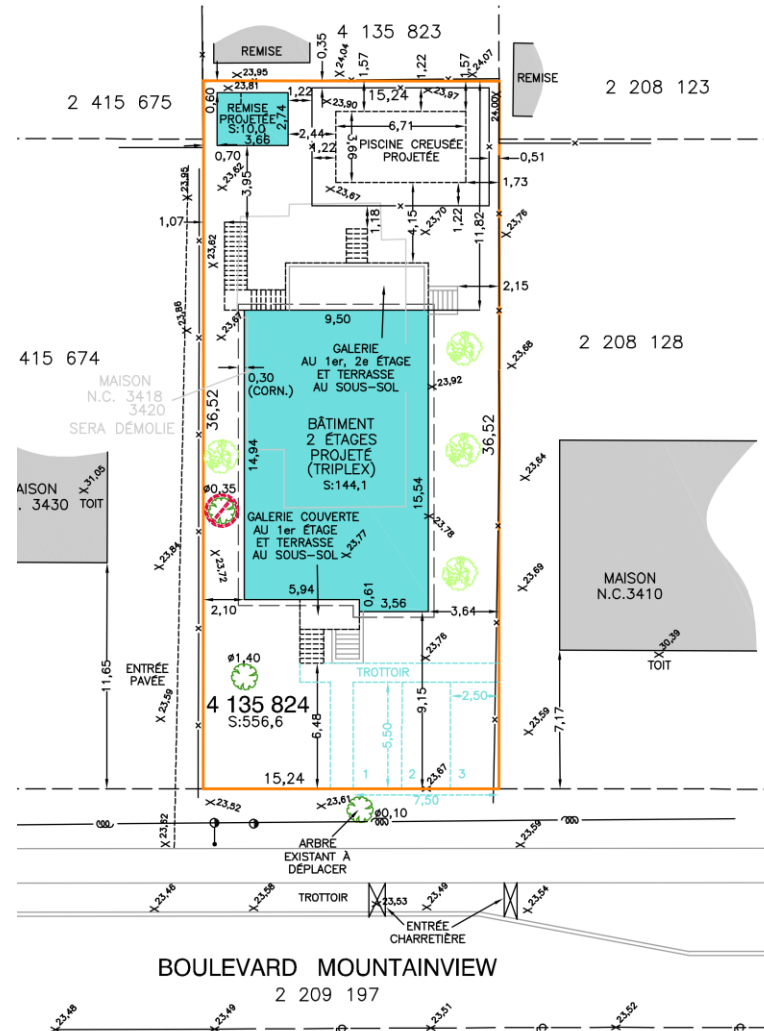
Description



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



3426-3428-3430-3432



Bâtiment projeté



3410



3390 - 3400

Boul. Mountainview



3371-3373-3375 et 3377-3379-3381



3395

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Le bâtiment ne détient aucune valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	La partie d'origine du 3418, boulevard Mountainview est à peine perceptible, puisque plusieurs corps secondaires (agrandissements) y ont été greffés à l'avant comme à l'arrière.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Bâtiment vacant et en mauvais état.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Habitation trifamiliale. • Structure isolée. • Bâtiment recouvert de pierres et de revêtement d'aluminium. • 1 arbre à grand déploiement devra être planté. • 500 000 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	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 3418, boul. Mountainview, 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 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 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.

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 3418, boul. Mountainview, dans l'arrondissement Saint-Hubert, 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 3418, boulevard Mountainview, Longueuil* – Évaluation d'intérêt patrimonial, BERGERON GAGNON INC., 49 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci