

COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 7 juillet 2025

Plan de présentation

3887, rue de Mont-Royal | Saint-Hubert

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

3887, rue de Mont-Royal | Saint-Hubert

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

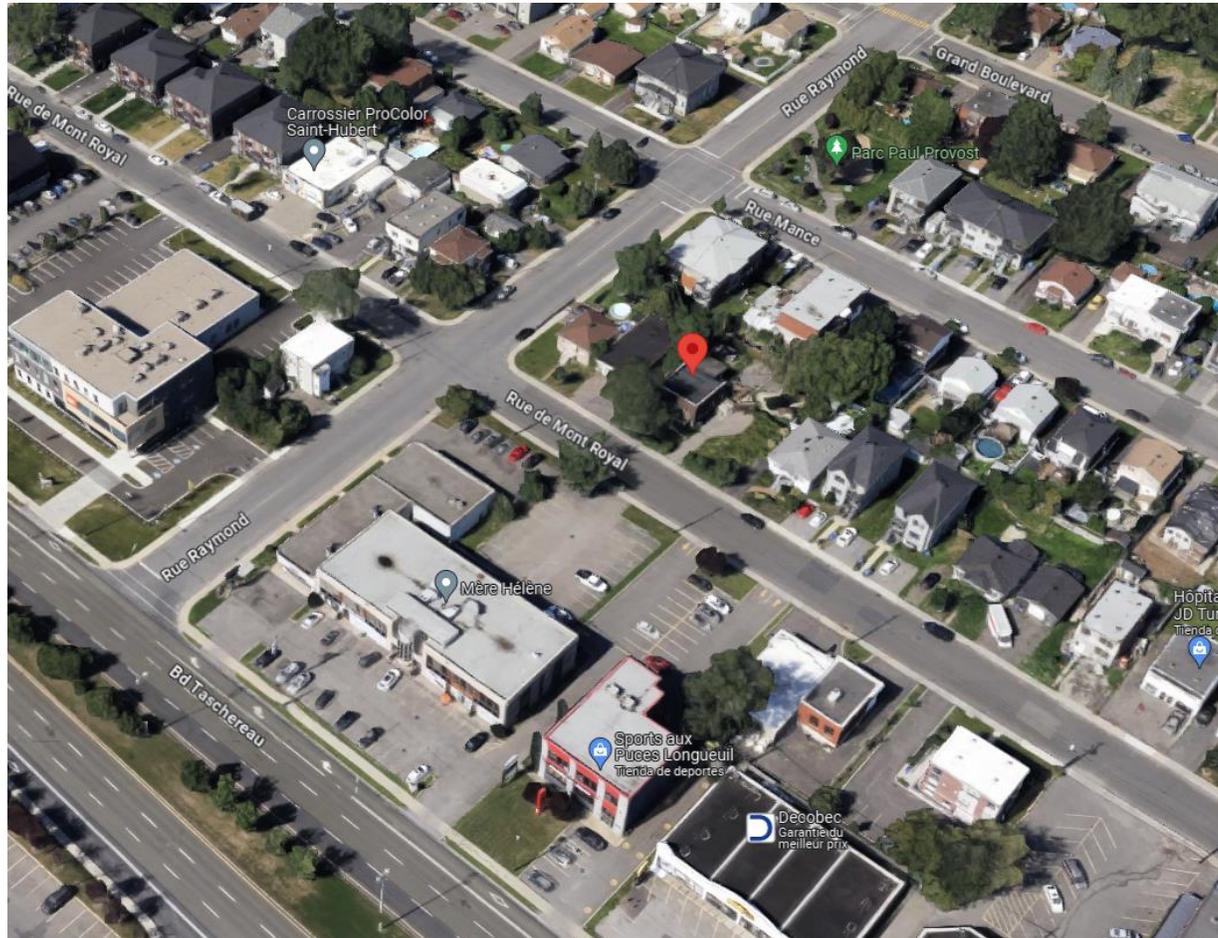
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1949.

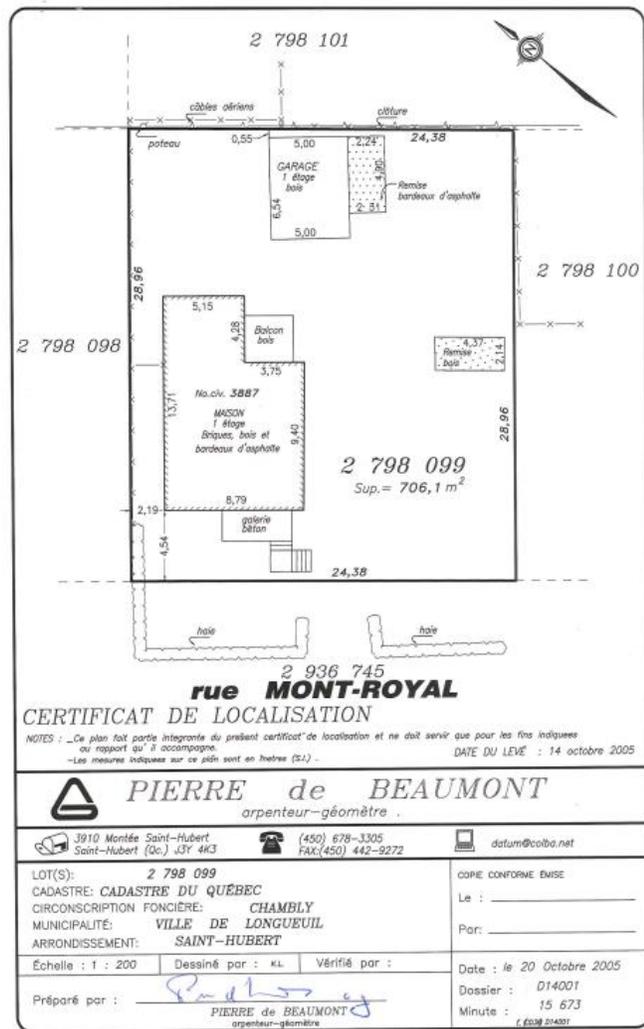
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Hélène Léveillée

Description

- Le 3887, rue de Mont-Royal a été construit en 1949 dans la portion est de l'immense territoire de la paroisse Saint-Antoine de Longueuil qui correspond aux terres de la seigneurie concédées à Charles Le Moyne en 1657.
- Aujourd'hui méconnaissable, le 3887, rue de Mont-Royal, Vieux-Longueuil, présentait, avant toutes ces transformations, les caractéristiques de base des maisons de type « Shoebox », dites aussi boîtes à chaussures.
- Le bâtiment a été levé afin de construire une fondation de béton coulé sous le niveau du gel, les ouvertures et les fenêtres ont été remplacées, le revêtement a été refait et un faux toit mansard a été construit sur trois façades de la maison. Les saillies, galeries des façades avant et arrière, ont été agrandies et refaites. Un agrandissement a été construit en façade arrière avec un accès directement avec la cour arrière.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2012



2014



2015



2016



2019



2020



2023

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou un évènement singulier.
Contribution à l'histoire locale	Faible L'immeuble, dénaturé, correspond à l'intense période de construction d'après-Guerre.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Le volume, les matériaux de revêtement, les ouvertures portes et fenêtres, les saillies et l'introduction d'un faux toit mansardé annulent tout degré d'authenticité et d'intégrité.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible L'architecture de type « Shoebox » modeste a été modifiée, banalisée et dénaturée rendant cet immeuble sans caractéristiques ou composantes d'intérêt.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le 3887, rue de Mont-Royal est singulier de façon péjorative et construit dans un environnement hétéroclite.
Conclusion	Le 3887, rue Mont-Royal, Saint-hubert, ne présente plus de valeur architecturale ou de valeur patrimoniale particulière et est en fin de vie utile.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 100 \$

Terrain : 301 500 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 245 000\$

Date de la vente: 2022-07-19

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

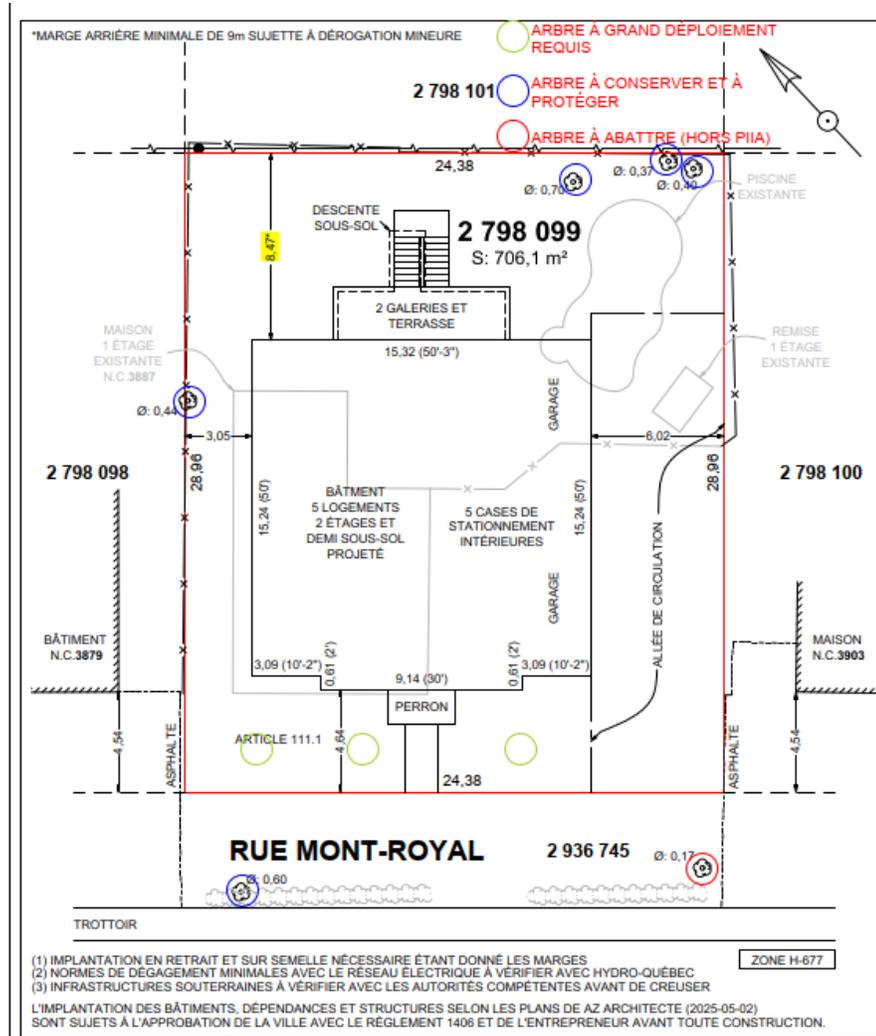


Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale de structure isolée.



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



3871



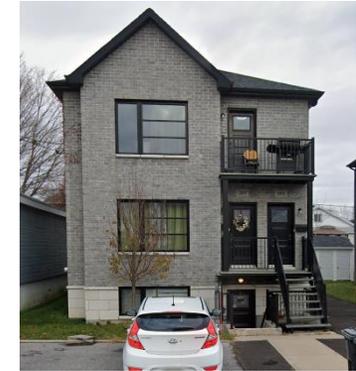
3879



Futurs 3887-3889-3891-3893



3903



3909-3911-3913

R
U
E

R
A
Y
M
O
N
D

RUE DE MONT-ROYAL

2112-2114-2120 (rue Raymond) - 3871 (boulevard Taschereau) / 3979 (boulevard Taschereau) / lot 2 798 090



Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Les modifications touchent le volume, les ouvertures, les fenêtres, le revêtement extérieur et la toiture.
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: <ul style="list-style-type: none"> • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions 	<ul style="list-style-type: none"> • Habitation multifamiliale de 5 logements. • Structure isolée. • Toit plat et revêtement extérieur de brique. • Stationnements intérieurs. Plantation de 3 arbres à grand déploiement en marge avant. Aménagement d'une aire d'agrément en marge arrière. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager. • 750 000\$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le bâtiment est vacant.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la faible 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 3887, rue de Mont-Royal, dans l'arrondissement de 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° que la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
 - 2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
 - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté;
- 3° 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;
- 4° 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 3°. 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 faible valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre 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 3887, rue de Mont-Royal, dans l'arrondissement de 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. LÉVEILLÉE, Hélène (2023) *Analyse de la valeur patrimoniale, 3887, rue de Mont-Royal, Saint-Hubert, Longueuil*, 26 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci