

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Besma Faci, Urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 2025-02-25

Plan de présentation

1530 Montarville | Vieux-Longueuil

1 Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

2 Rapports d'expertise

3 Coûts de restauration

4 Programme de réutilisation du sol dégagé

5 Critères d'évaluation de la demande

6 Recommandation(s)

7 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

1530 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

Historique de l'immeuble selon l'étude de Hélène Léveillée

Description

- Le 1530 rue Montarville est une habitation unifamiliale de structure isolée, construite en 1958;
- Modèle commun de maisons unifamiliales de type bungalow érigées après la Seconde Guerre mondiale;
- Conception simple: le bâtiment se développe sur plan rectangulaire, d'un étage recouvert d'un toit en pente à quatre versants

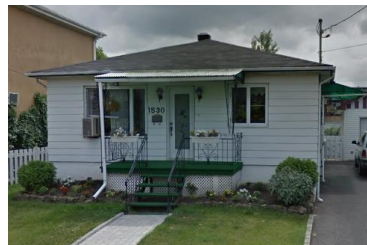
Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2011



2019



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment est construit en 1958.
Contribution à l'histoire locale	Faible L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou un évènement particulier.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyen faible Le bâtiment a subi des modifications portant sur les ouvertures, le revêtement extérieur et la galerie, sans toutefois affecter la volumétrie. De plus, des modifications intérieures ont complètement modifié l'aménagement des pièces.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen faible Modèle type « Bungalow » des années cinquante produit à plusieurs exemplaires.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Le 1530, rue Montarville ne fait pas partie d'un ensemble d'intérêt architectural à conserver.
Conclusion	Le 1530, rue Montarville ne présente pas de valeur patrimoniale particulière.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 121 100 \$

Terrain : 182 500 \$

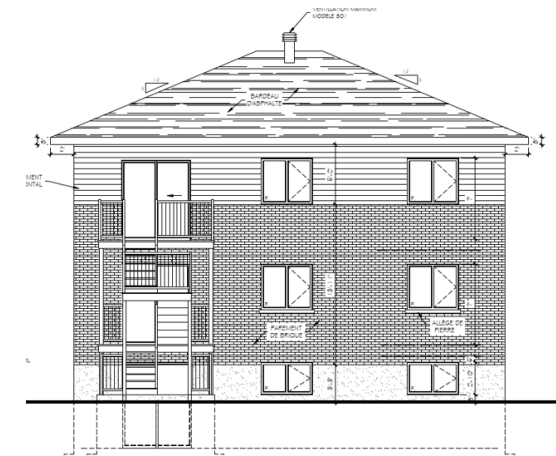
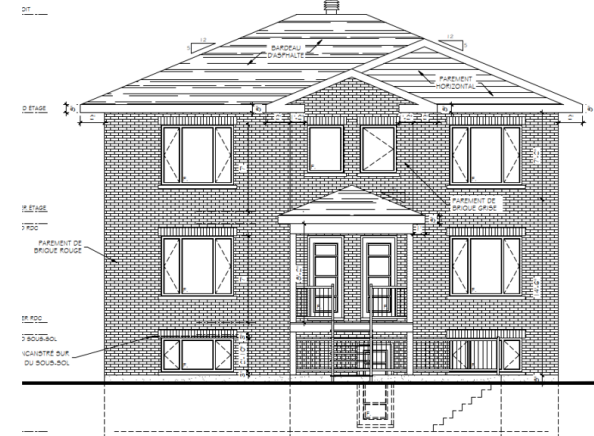
Prix de vente de la propriété

Prix:

Date de la vente: Vente en cours

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

Intégration au voisinage



1540



1538



Futurs 1530-1532-1534



1526-1520



540 Chem. Du Coteau-Rouge

Rue Montarville



1535



1525 (5 logements)



1519



500 Chem. Du Coteau-Rouge

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Aucune. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment a connu de nombreuses modifications depuis sa construction.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Le bâtiment s'insère dans un environnement hétéroclite et ne contribue pas particulièrement à l'amélioration ni à la détérioration du voisinage.
Utilisation projetée du sol dégagé: Usage projeté sur le terrain Implantation Architecture Aménagement du terrain Valeur estimée des interventions	Habitation trifamiliale. Structure isolée. Le bâtiment est composé de maçonnerie et de revêtement léger. Il est surmonté d'un toit à quatre versants. Stationnement en marge avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager. 500 000 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	En cours de vente, le propriétaire va quitter le bâtiment.

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 1530, 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° 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 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 1530, 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° 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.

Références

1. LÉVEILLÉE, Hélène (2023) *Analyse de la valeur patrimoniale, 1530, rue Montarville, Vieux-Longueuil, Longueuil*, 17 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci