

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier, conseiller en urbanisme**

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

Date: 28 avril 2026

# Plan de présentation

1659, rue Walnut | 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

1659, rue Walnut | Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1954.

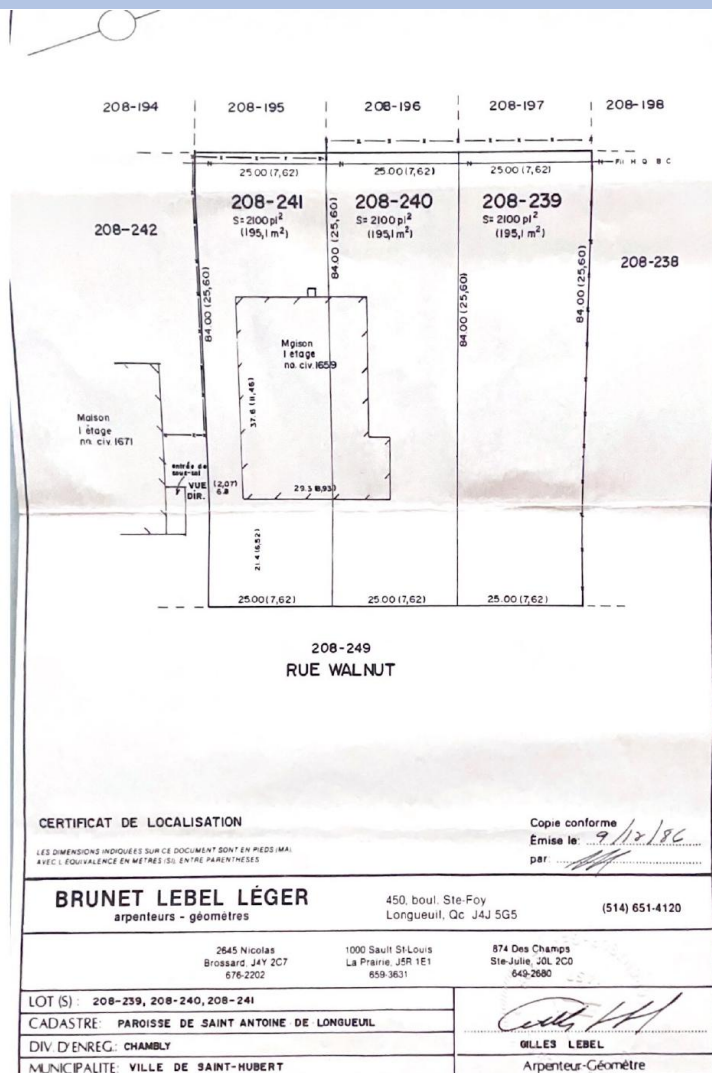
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## 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 d'Hélène Léveillé

## Description

- L'immeuble a été construit en 1954, dans un contexte d'urbanisation rapide de l'après-guerre, alors que le secteur de Mackayville (devenu Laflèche) connaît une forte croissance résidentielle.
- Il s'inscrit dans la production courante de maisons unifamiliales modestes inspirées des modèles standardisés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, largement diffusés au Québec à cette période.
- Au fil des décennies, le bâtiment a subi plusieurs transformations, notamment un rehaussement et des modifications de son enveloppe, altérant son état d'origine et réduisant son lien avec la typologie initiale d'après-guerre.

## Évolution du bâtiment (selon Google Street View)



2007



2014



2015



2016



2020

# Rapport d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	L'immeuble a été construit en 1954, durant la période d'urbanisation intensive de l'après-guerre. Il ne fait pas référence à un événement marquant ni à un personnage d'importance et s'inscrit dans la production courante de logements modestes de cette époque.
Contribution à l'histoire locale	Le bâtiment témoigne du développement résidentiel de Saint-Hubert à la suite de la crise du logement provoquée par le retour des vétérans, l'exode rural et l'expansion des banlieues. Sa contribution demeure toutefois limitée, puisqu'il s'agit d'un modèle répandu et non distinctif.
Degré d'authenticité et d'intégrité	L'authenticité et l'intégrité de l'immeuble ont été compromises par de nombreuses transformations, notamment le rehaussement du bâtiment, le remplacement du parement extérieur, des fenêtres et des portes. Le manque d'entretien accentue la perte de ses caractéristiques d'origine.
Représentativité d'un courant architectural particulier	L'immeuble fait référence aux modèles de bungalows standardisés promus par la Société canadienne d'hypothèques et de logement dans les années 1950. Cette représentativité demeure faible à moyenne, en raison des modifications qui l'éloignent de la typologie initiale.
Contribution à un ensemble à préserver	Bien qu'il ait pu, à l'origine, former un ensemble cohérent avec d'autres constructions d'après-guerre de la rue Walnut, les transformations irréversibles apportées au bâtiment ont rompu cette cohérence. Il ne contribue plus à un ensemble d'intérêt à préserver.
Conclusion	L'immeuble du 1659, rue Walnut ne présente <b>pas de valeur patrimoniale significative</b> . Son caractère modeste, les altérations majeures de son enveloppe et de son volume, ainsi que son état de désuétude, font en sorte qu'il ne justifie pas une mesure de conservation patrimoniale.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 185 300 \$

Terrain : 271 200 \$

Prix de vente de la propriété

Prix : 400 000 \$

Date de la vente : 2022-09-30

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Description



Le projet consiste à construire deux habitations unifamiliales (avec logement accessoire) de structure jumelée.



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1671



Bâtiment projeté



1653



1639

rue Walnut



1672



1664



1656



1642

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

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	<b>Aucune.</b> L'immeuble ne présente pas de valeur patrimoniale significative. Il s'agit d'une construction résidentielle modeste de 1954, issue de la production courante d'après-guerre, sans caractère rare, exemplaire ou symbolique. Les transformations successives et le manque d'entretien ont compromis son authenticité et son intégrité.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Élevée.</b> Depuis sa construction, le bâtiment a subi plusieurs modifications majeures, dont un rehaussement afin de rendre le sous-sol habitable, le remplacement du parement extérieur, ainsi que le changement des ouvertures. Ces interventions ont altéré de façon irréversible le volume et l'apparence du bâtiment d'origine.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Faible.</b> Le bâtiment est occupé mais sans entretien adéquat. Son état de désuétude, l'aménagement négligé du terrain et l'utilisation intensive de la marge latérale droite comme stationnement contribuent à une dégradation visuelle du cadre bâti immédiat, sans toutefois constituer un point de repère structurant pour le quartier.
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>• Deux habitations unifamiliales (avec logement accessoire);</li> <li>• Structure jumelée;</li> <li>• Sobre et reprenant certaines caractéristiques dominantes des bâtiments environnants;</li> <li>• Cases de stationnements et conservation de 2 arbres matures et à grand déploiement en cour avant;</li> <li>• 680 000 \$.</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le locataire a été avisé de la présente demande. Donc, bien que le bâtiment soit occupé, il ne constitue pas un immeuble locatif structurant à l'échelle du territoire. Sa démolition n'aurait qu'un impact limité sur l'offre globale de logements, dans un secteur déjà en transformation et appelé à répondre différemment aux besoins résidentiels contemporains.

## 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 1659, rue Walnut, 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° 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;
- 5° puisqu'il y a déjà un locataire sur place, le requérant devra se conformer aux articles 148.0.13 et 148.0.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de prendre les actions nécessaires pour s'assurer que le locataire soit compensé.

## 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 la démolition complète du bâtiment principal situé au 1659, rue Walnut, 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° 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;
- 5° puisqu'il y a déjà un locataire sur place, le requérant devra se conformer aux articles 148.0.13 et 148.0.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de prendre les actions nécessaires pour s'assurer que le locataire soit compensé.

# Références

1. LÉVEILLÉE, H. (2024) *Analyse de la valeur patrimoniale - 1659, rue Walnut, Saint-Hubert, Longueuil*, 49 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

**Merci**