

COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 17 août 2026

Plan de présentation

1771 rue Pine, 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

1771 rue Pine, Saint-Hubert

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

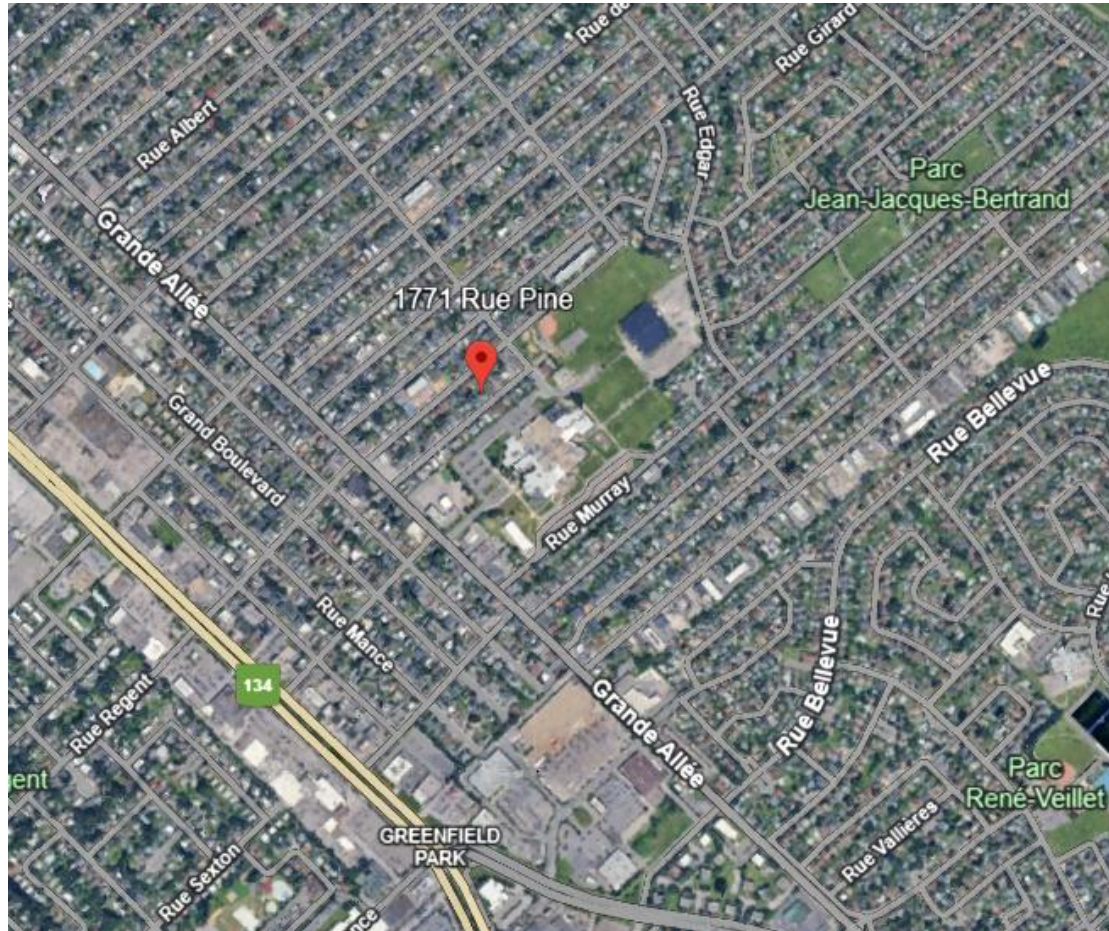
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1961.

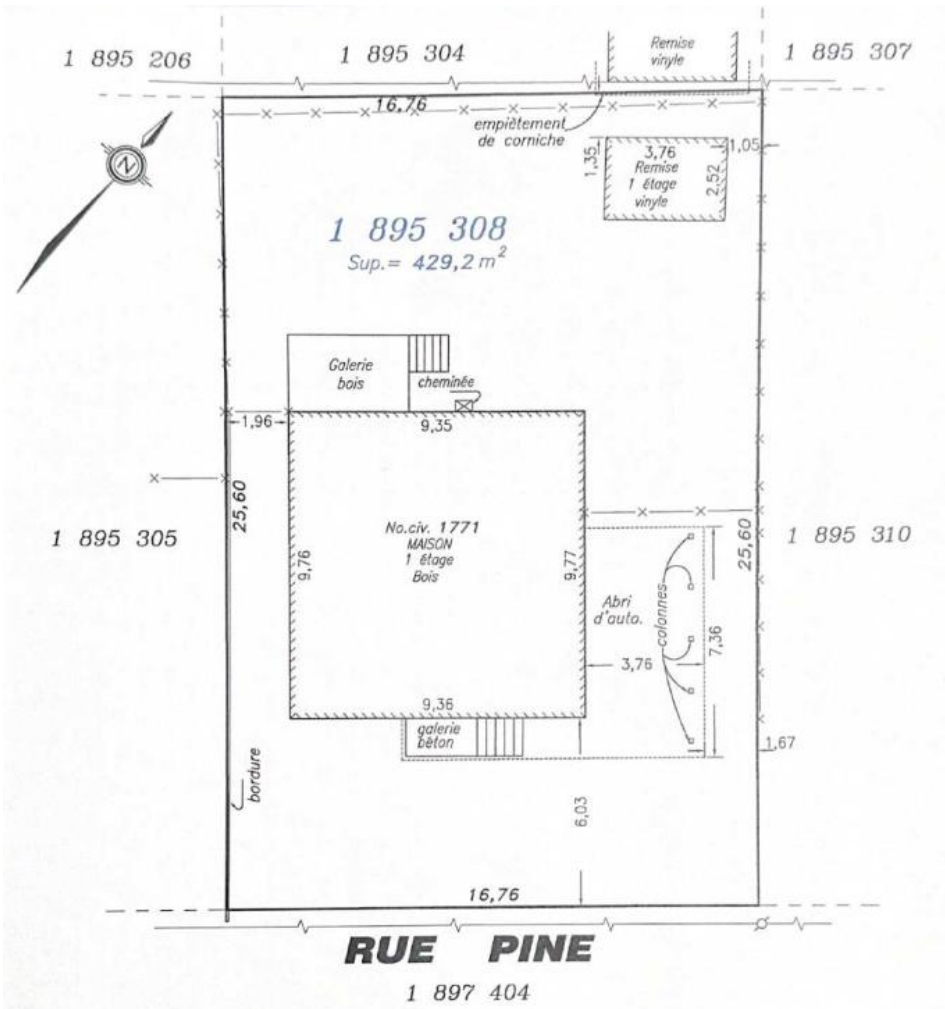
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Gris Orange Consultant Inc.

Description

- Le bâtiment étudié a été construit en 1961 dans la période de construction dominante de la rue Pine.
- La seule transformation relativement substantielle serait le changement des fenêtres fait en 1991. Le parement pourrait être d'origine.
- Les altérations de 1991 sont non réversibles.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2020



2025 – Gris Orange Consultant Inc.

Rapport d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Gris Orange Consultant Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Aucune source n'indique que les personnages associés auraient eu un impact substantiel à l'échelle de la Ville de Longueuil ou de l'ancienne Ville de Saint-Hubert.
Contribution à l'histoire locale	Le 1771, rue Pine ne contribue pas de manière particulière à l'histoire locale.
Degré d'authenticité et d'intégrité	La seule transformation relativement substantielle serait le changement des fenêtres. Le parement pourrait être d'origine.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le 1771, rue Pine appartient à la typologie résidentielle du bungalow.
Contribution à un ensemble à préserver	Construit en 1961, le bâtiment étudié s'inscrit dans la période de construction dominante de la rue Pine. Sa contribution à l'ensemble se manifeste également sur le plan architectural, puisque la rue Pine rassemble de nombreux bungalows aux gabarits et factures architecturales similaires.
Conclusion	L'intérêt patrimonial du 1771, rue Pine repose principalement sur son appartenance à l'ensemble des bungalows relativement similaires de la rue Pine. Ainsi, sur le plan contextuel, le bâtiment étudié participe à la définition de la rue Pine, et plus largement, de manière moins directe au quartier Laflèche

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 183 300 \$

Terrain : 214 600 \$

Prix de vente de la propriété

Prix : 260 000 \$

Date de la vente : 2020-02-28

The image contains two architectural drawings of a house, likely a small residential building.

The top drawing is a front elevation. It shows a house with a gabled roof and a chimney labeled "VENT". The roof has a pitch of 12°. The front wall is labeled "FAÇADE". There are several windows, some with shutters. A balcony is visible on the right side, labeled "BALCON". The ground level is marked with a dashed line. The drawing includes dimensions for the roof pitch (12°) and the balcony height (2.00m).

The bottom drawing is a side elevation. It shows the same house from a different angle. The roof is labeled "TOIT" and the chimney "VENT". The side wall is labeled "FAÇADE". A staircase is visible on the left side, labeled "COULOIR". The ground level is marked with a dashed line. The drawing includes dimensions for the roof pitch (12°), the balcony height (2.00m), and the side wall height (1.60m).



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1775 - 1779



Bâtiment projeté



1763 et 1763B



1751 et 1753

Rue Pine



1776 - 1782



1770



1764



1756

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	L'intérêt patrimonial du 1771, rue Pine repose principalement sur son appartenance à l'ensemble relativement des bungalows similaires de la rue Pine.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Selon l'historique des plans et permis, l'aspect extérieur du bâtiment aurait relativement peu changé depuis sa construction initiale en 1961.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Bâtiment 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. • Revêtement de maçonnerie et revêtement léger. • Plantation de 3 arbres à grand déploiement. • 600 000 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le bâtiment est présentement 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 1771, rue Pine, 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.

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 1771, rue Pine, 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. RICHARD, G (2025), *1771, RUE PINE – ÉTUDE DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL*, Gris Orange Consultant Inc., 2025
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci