

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 17 août 2026

Plan de présentation

1862, boulevard Édouard | 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

1862, boulevard Édouard | Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant

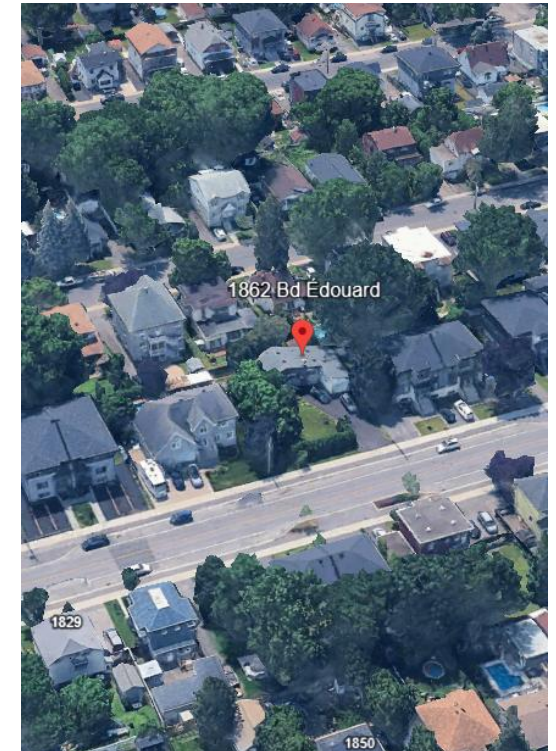
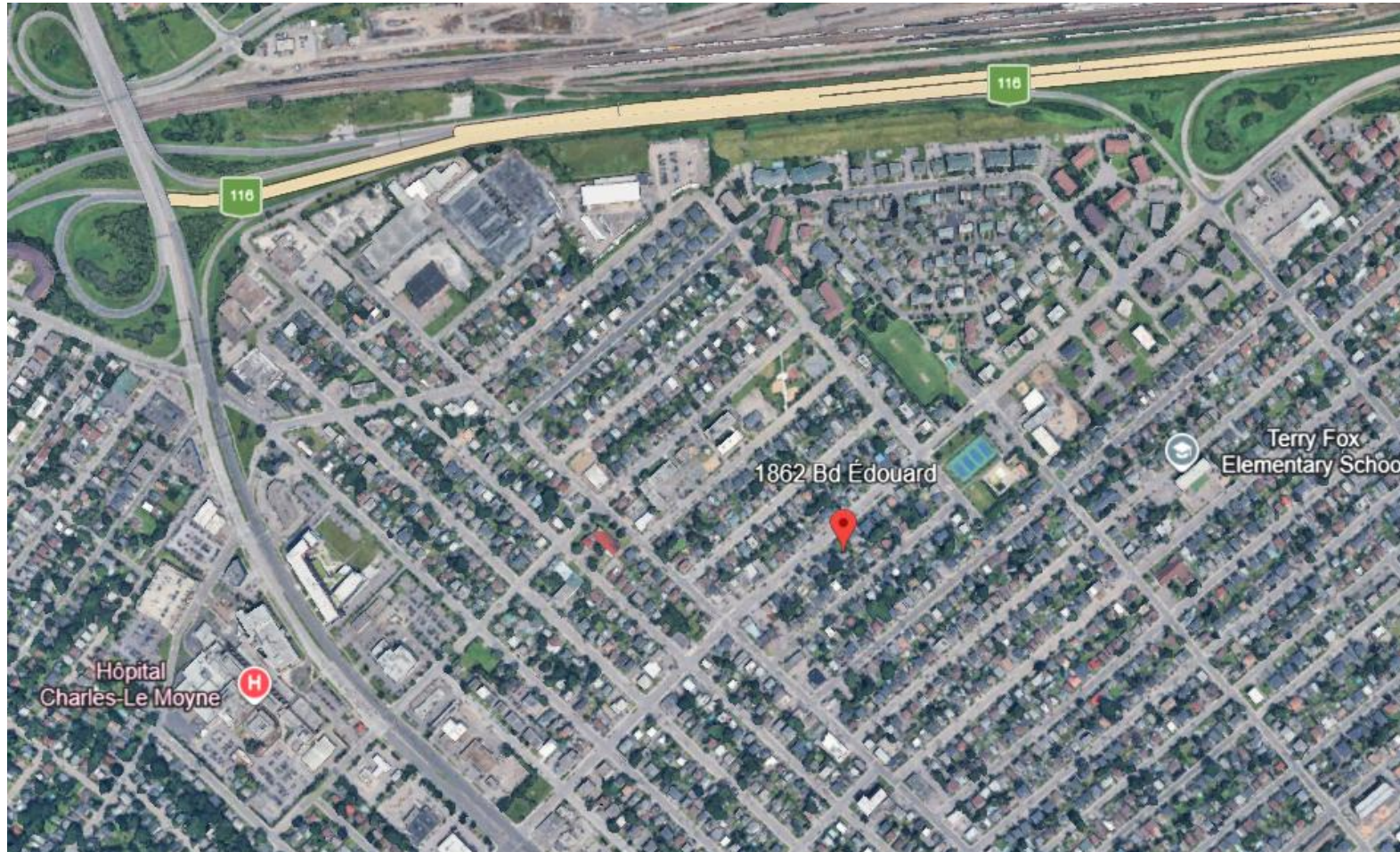


Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1946.



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

Localisation



Implantation



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

Historique de l'immeuble selon l'étude d'Hélène Léveillé

Description

- Le 1862, boulevard Édouard, est un bâtiment d'origine bourgeoise dont le modèle s'inspire des plans et élévations des modèles de la SCHL.
- La maison se définit comme un bungalow développé en plan rectangulaire à l'origine recouvert d'un toit en pente à deux versants au corps principal.
- Le garage est un agrandissement biscornu tardif recouvert d'un toit en appentis.
- Ce type de bungalow est un modèle connu et même son implantation en fond de cour, bien qu'inhabituelle, n'est pas un phénomène unique.

Évolution du bâtiment (selon Google Street View)



2009



2015



2020



2023

Rapport d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillé

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible. L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un évènement particulier.
Contribution à l'histoire locale	Faible. L'immeuble a été construit après la Deuxième Guerre mondiale, ce qui correspond à une période de construction massive afin de contrer la crise du manque de logement de l'époque dû au retour des vétérans, à l'exode rural et à l'exode de Montréal. Saint-Hubert offrait la possibilité de devenir propriétaire et de profiter de transport en commun efficace.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible. Le bâtiment construit sur une fondation de béton coulé a été cureté de son intérieur et agrandi. Les ouvertures et les fenêtres ont été remplacées. L'authenticité et l'intégrité du bâtiment ont été compromises par les modifications apportées.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen faible. Cet immeuble fait référence aux exemples architecturaux des archétypes de la SCHL modèle. Ce genre de bâtiment existe partout au Québec.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible. Le 1862, boulevard Édouard, est une résidence recluse, mais sans histoire pour son environnement. Elle ne fait pas partie d'un ensemble à préserver de façon particulière, puisque ce modèle a été reproduit à plusieurs exemplaires. L'environnement de cette maison présente tous les types de volume, de structure de bâtiment.
Conclusion	Le 1862, boulevard Édouard, Saint-Hubert n'est pas un bâtiment significatif. Il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière d'âge, d'unicité, d'originalité ou d'innovation.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 202 400 \$

Terrain : 258 500 \$

Prix de vente de la propriété

Prix : 499 999 \$

Date de la vente : 2025-09-04

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

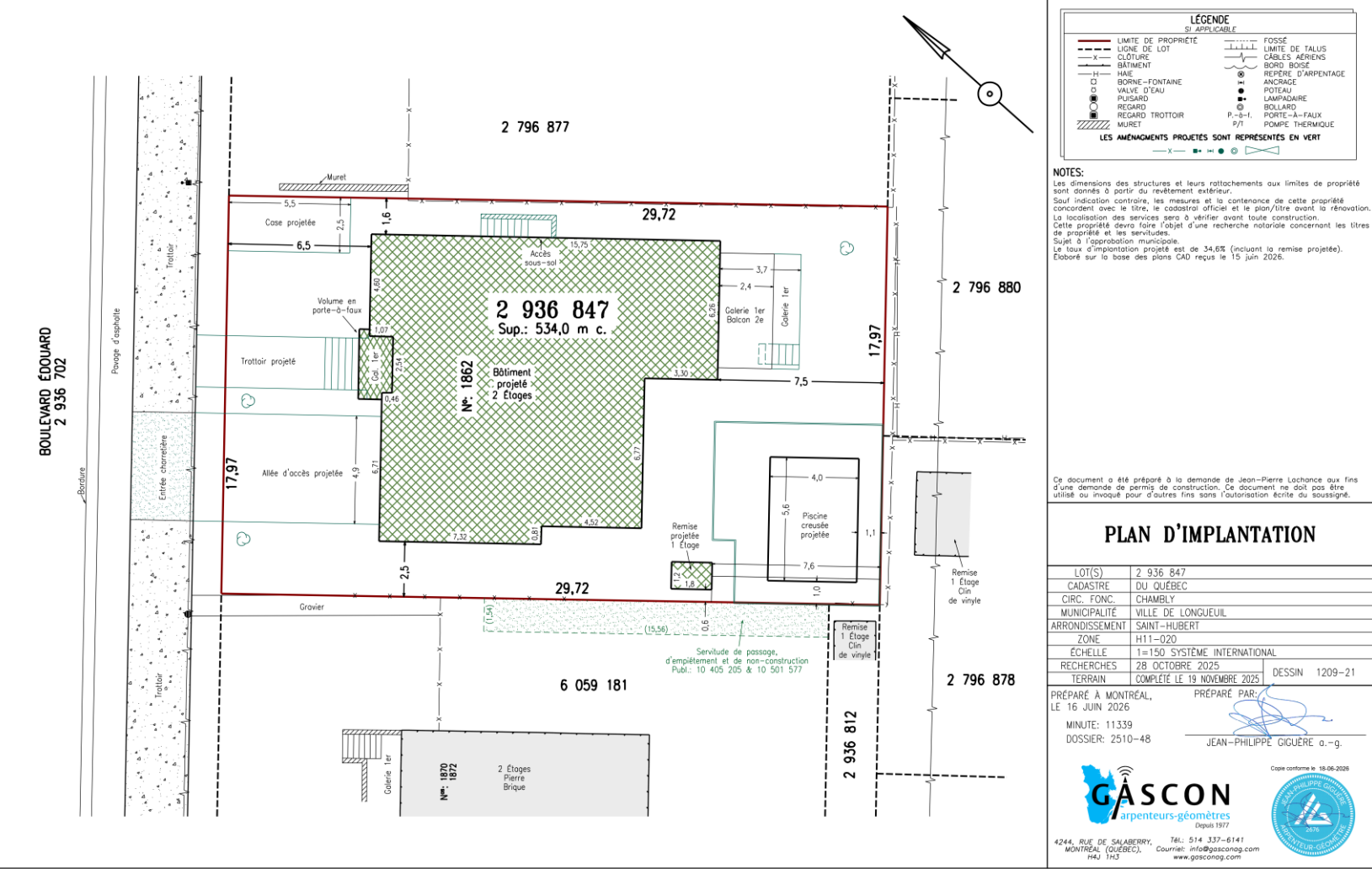
Description



Le projet consiste à construire une habitation unifamiliale 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



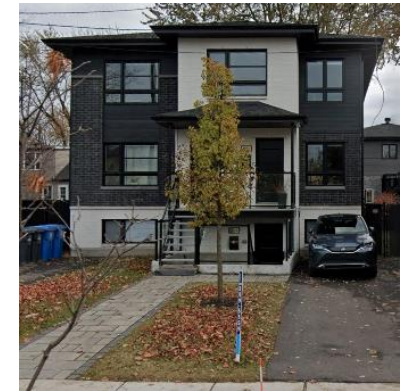
1850



1862 (Bâtiment projeté)



1868-1870-1872-1876-1878-1880



1884-1886-1888

BOULEVARD ÉDOUARD

1845-1847-1849-1855-1857-1859



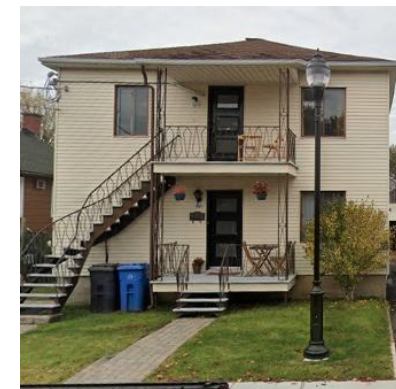
1867



1877



1885-1887



Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Aucune. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment, construit en 1946, a été construit après 1940, donc n'est pas à potentiel patrimonial, n'est pas un bâtiment exceptionnel dans sa forme, modèle et construction, a été reproduit à de multiples exemplaires, et son implantation n'est pas unique.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Élevée. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment, construit sur une fondation de béton coulé, a été cureté de son intérieur et agrandi. Les ouvertures et les fenêtres ont été remplacées. L'authenticité et l'intégrité du bâtiment ont été compromises par les modifications apportées.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible. Aucun fait significatif n'a été rapporté à ce sujet dans le rapport d'expertise.
Utilisation projetée du sol dégagé : • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Habitation unifamiliale. • Structure isolée. • Maçonnerie abondante. • Plantation de 3 arbres, dont 2 arbres à grand déploiement en cour avant. • 400 000 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. 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 1862, boulevard Édouard, 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 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 1862, boulevard Édouard, 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 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, H (2025) *Analyse de la valeur patrimoniale – 1862, boulevard Édouard*, 44 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci