

COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 24 février 2026

Plan de présentation

3905 rue Léonard, Saint-Hubert

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

3905 rue Léonard, Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant

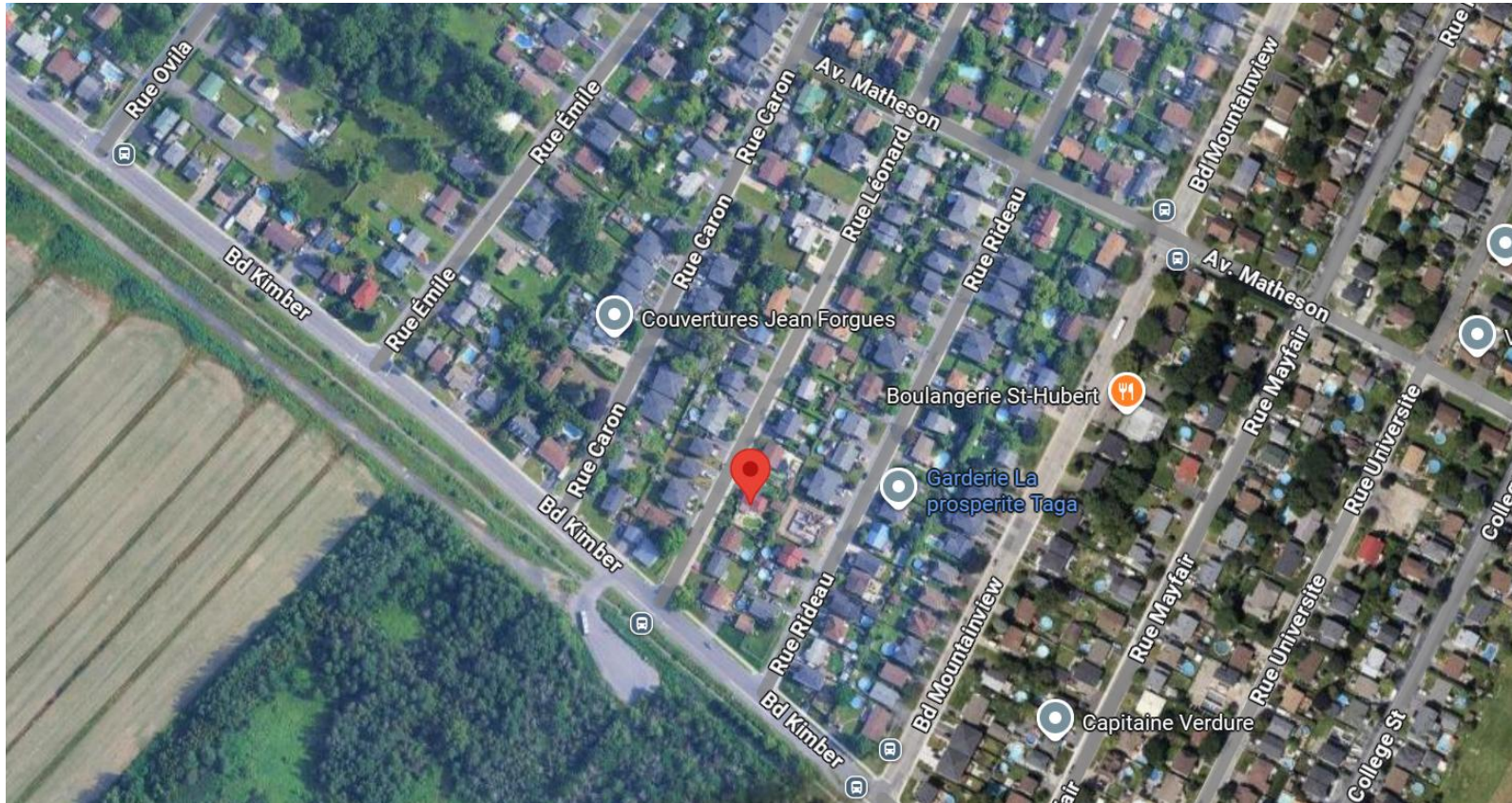


Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1954.



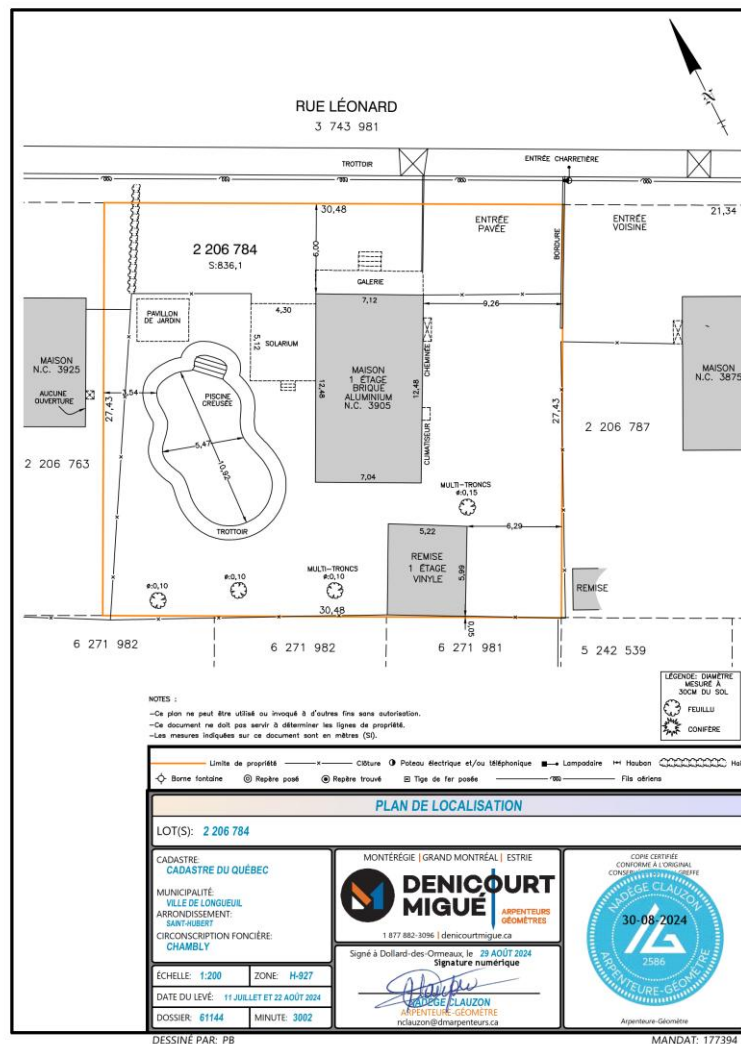
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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

- Le 3905, rue Léonard a été construit en 1954 et est l'un des nombreux modèles du bungalow doté d'un toit à deux versants à pente moyenne, disposé perpendiculairement à la voie publique.
- Il est aussi caractérisé par des fondations relativement hautes, abritant un sous-sol pleine hauteur, et un solarium qui longe le mur latéral droit, qui aurait cependant été ajouté entre 2009 et 2011.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2023



2011



2009

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation		Commentaires
Histoire du bâtiment		Faible : L'immeuble a été construit vers 1954
Contribution à l'histoire locale		Moyen-faible : L'immeuble n'est associé à aucun personnage ni événement marquant, mais il témoigne du développement résidentiel typique du secteur dans les années 1950.
Degré d'authenticité et d'intégrité		Faible à moyen : Le 3905, rue Léonard conserve sa volumétrie d'origine typique des habitations de la période d'après-guerre, mais plusieurs éléments ont été modifiés au fil du temps, notamment le revêtement extérieur et certains détails architecturaux. Ces interventions réduisent l'authenticité du bâtiment sans toutefois en altérer complètement la forme générale.
Représentativité d'un courant architectural particulier		Moyen-Faible : Le 3905, rue Léonard illustre la typologie résidentielle modeste de la période d'après-guerre, marquée par la création de quartiers suburbains à faible densité à Saint-Hubert. Son architecture simple et fonctionnelle témoigne du développement rapide du secteur dans les années 1950, sans présenter de caractéristiques distinctives particulières ni de rareté dans le paysage local.
Contribution à un ensemble à préserver		Faible : Le 3905, rue Léonard s'insère dans un secteur résidentiel issu de la subdivision des lots de la compagnie Market Gardens Ltd, où les habitations ont été construites à différentes périodes et selon des styles variés. Le bâtiment ne fait pas partie d'un ensemble homogène ni d'un milieu bâti présentant une valeur patrimoniale particulière. Il ne possède pas d'éléments justifiant une préservation spécifique, ce type d'habitation ayant été réalisé en plusieurs occurrences dans le secteur.
Conclusion		Le 3905, rue Léonard, Longueuil, ne constitue pas un bâtiment significatif ni unique. Il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière et correspond à un modèle résidentiel courant construit sur un lot issu de la subdivision de Market Gardens Ltd. Le bâtiment a subi certaines modifications au fil du temps et ne se distingue pas par ses qualités architecturales ou historiques.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 204 600 \$

Terrain : 313 500 \$

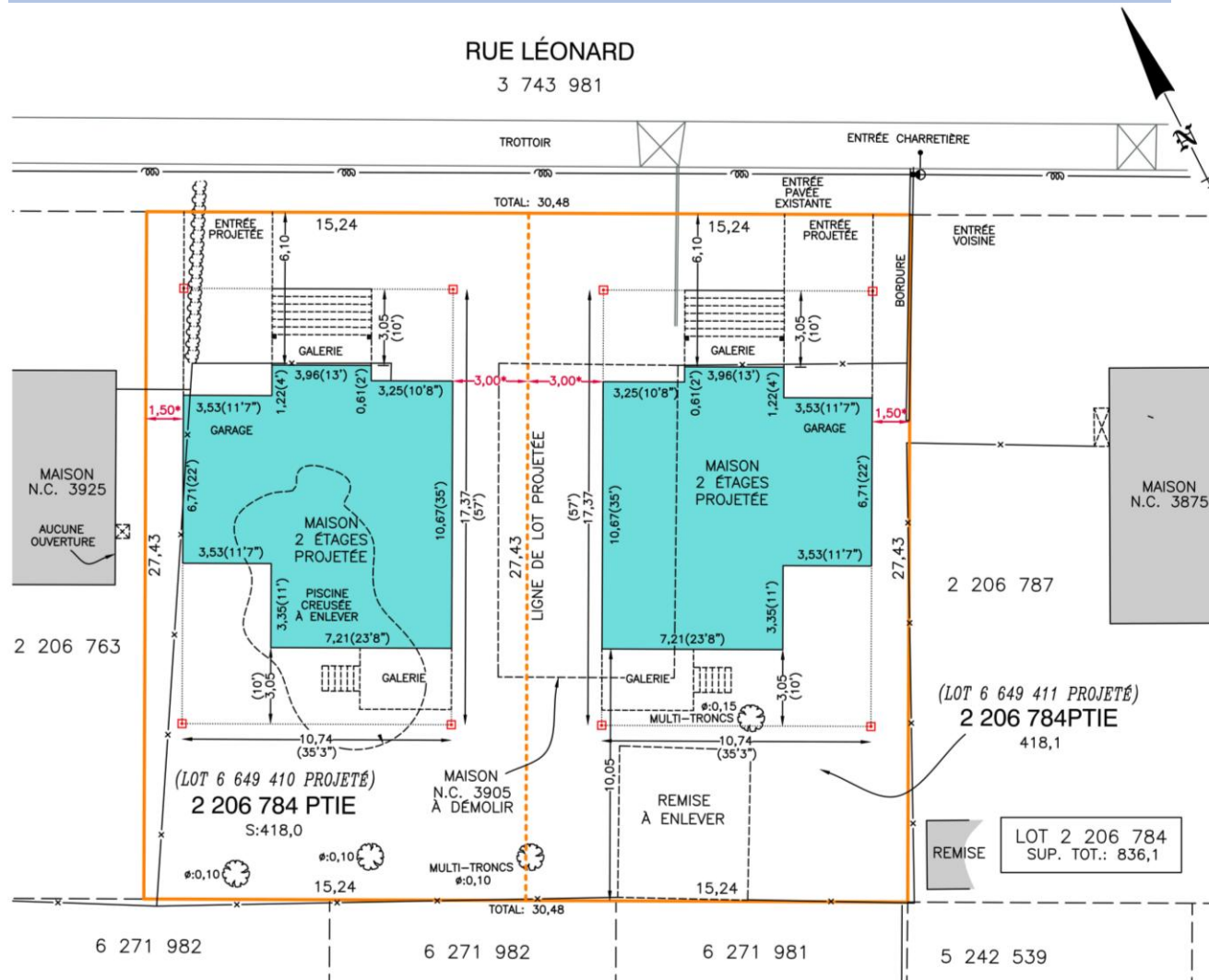
Prix de vente de la propriété

Prix : 350 000\$

Date de la vente : 2024-08-29

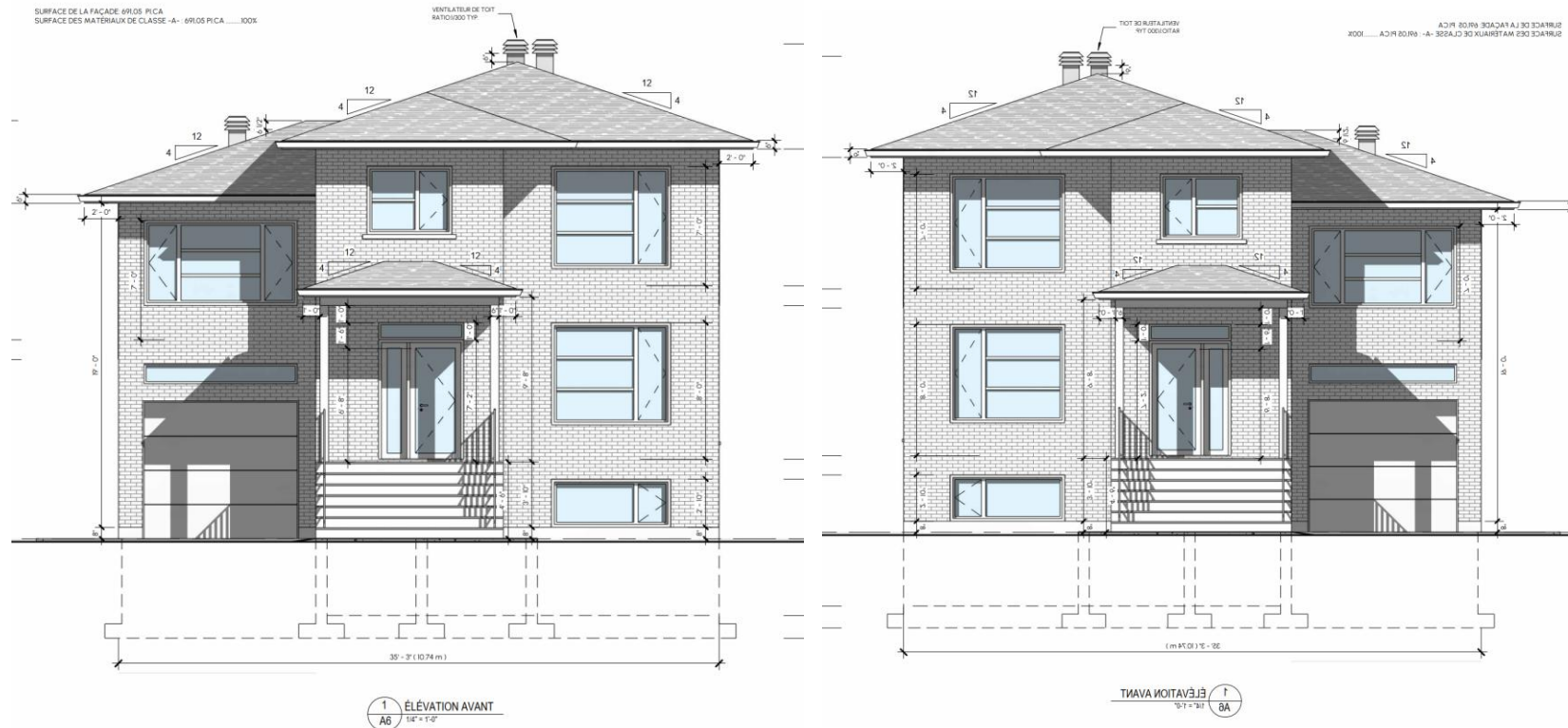
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



Le projet consiste à construire deux habitations unifamiliales de structure isolée de 2 étages chacune avec garage intégré.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



3875



Bâtiments projetés

Rue Léonard



3925



3900 - 3910



3888-3890



3884

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Valeur patrimoniale faible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. Le bâtiment a conservé son volume d'origine sans modifications majeures. Toutefois, il a perdu ses revêtements, ses ouvertures et plusieurs caractéristiques architecturales initiales, limitant ainsi son authenticité.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible. Le bâtiment contribue peu à la mise en valeur du secteur et n'apporte pas d'amélioration notable à son environnement immédiat.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	. • Construction de deux habitations unifamiliales. • Structures isolées. • Bâtiment de 2 étages composé de maçonnerie et de revêtement léger. • Plantation de 2 arbres au 3905 Léonard et de 3 arbres au futur 3915 Léonard • 500 000\$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Les locataires ont été avisés de la demande d'autorisation de démolition.

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 3905, rue Léonard, 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 des permis de construction des bâtiments principaux à être implantés sur le terrain;
 - 2.2° une copie des résolutions approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale des bâtiments principaux à être implantés;
- 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 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 3905, rue Léonard, 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.

Références

1. BERGERON GAGNON INC (2024), *Le 3905, rue Léonard, Longueuil, Évaluation d'intérêt patrimonial* – 28 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci