

COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 16 juin 2026

Plan de présentation

115, rue Benoit Ouest | Vieux-Longueuil

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 Recommandations

6 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

115, rue Benoit Ouest | Vieux-Longueuil

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

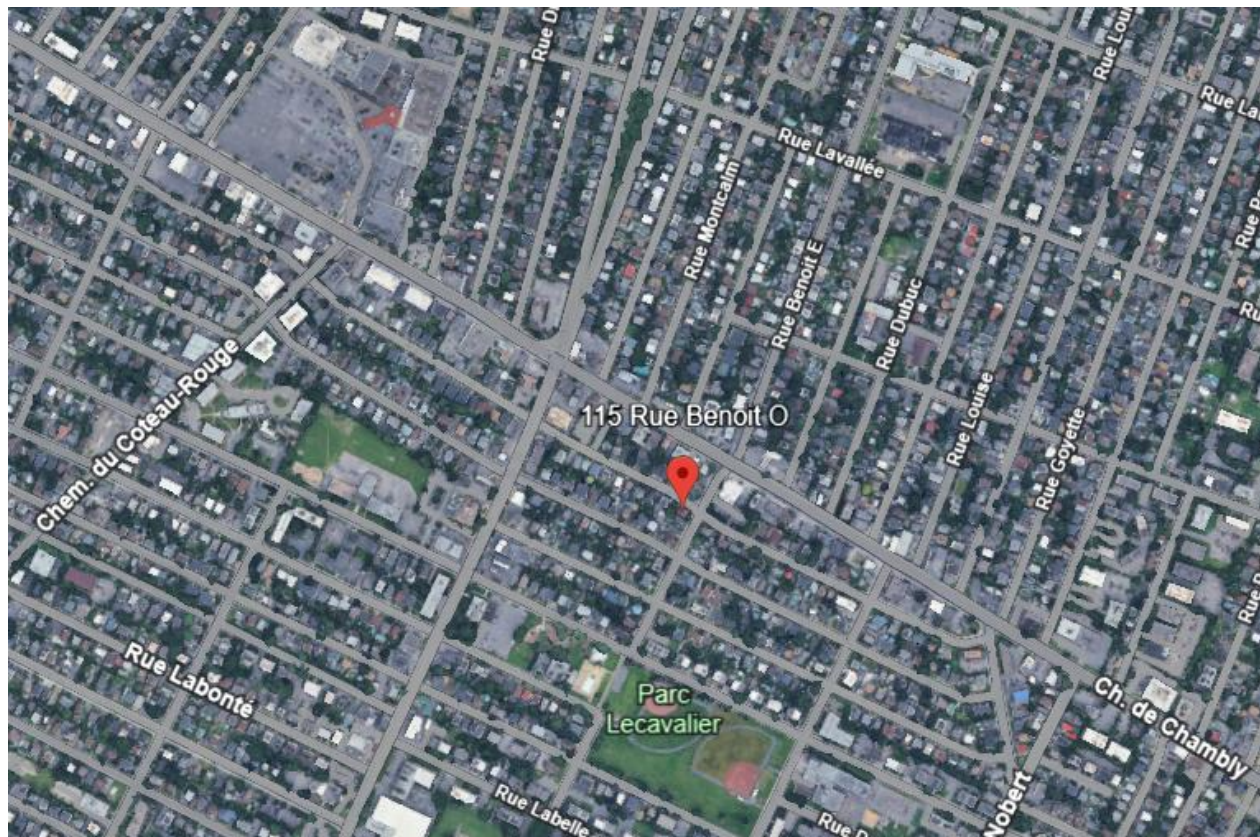
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1942.

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 Bergeron Gagnon Inc.

Description

- L'immeuble, construit entre 1941 et 1945, est composé d'un corps principal de plan rectangulaire, auquel est annexée une vaste aile à l'arrière, qui n'est pas d'origine.
- Des fenêtres coulissantes et à guillotine de facture moderne ont remplacé les fenêtres d'origine.
- Le revêtement n'est pas non plus d'origine.

Évolution du bâtiment (selon Google Street View)



2025



2021



2014



2009

Rapport d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Bergeron Gagnon Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le 115, rue Benoît Ouest, constitue l'un des nombreux modèles du cottage vernaculaire américain construit durant l'après-guerre.
Contribution à l'histoire locale	Les propriétaires du 115, rue Benoît Ouest, n'ont pas marqué l'histoire de ce secteur de Longueuil. Par conséquent, l'immeuble ne présente pas de valeur historique.
Degré d'authenticité et d'intégrité	L'immeuble a connu le changement de toutes ses ouvertures, de ses revêtements, ainsi que la perte de ses composantes décoratives. Un vaste corps secondaire, prenant la forme d'une aile, a été ajouté à l'arrière du bâtiment.
Représentativité d'un courant architectural particulier	L'immeuble est l'une des nombreuses versions du cottage vernaculaire américain, un modèle architectural courant avant et après la Seconde Guerre mondiale.
Contribution à un ensemble à préserver	Les bâtiments avoisinants présentent des usages, des gabarits, des formes de plan au sol et des orientations très hétérogènes. Les immeubles de cette zone ont été construits entre 1951 et 2018.
Conclusion	De la considération des cotes accordées aux différents critères d'évaluation, résulte un pointage de référence n'attribuant aucune valeur patrimoniale au 115, rue Benoît Ouest.

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 152 800 \$

Terrain : 214 500 \$

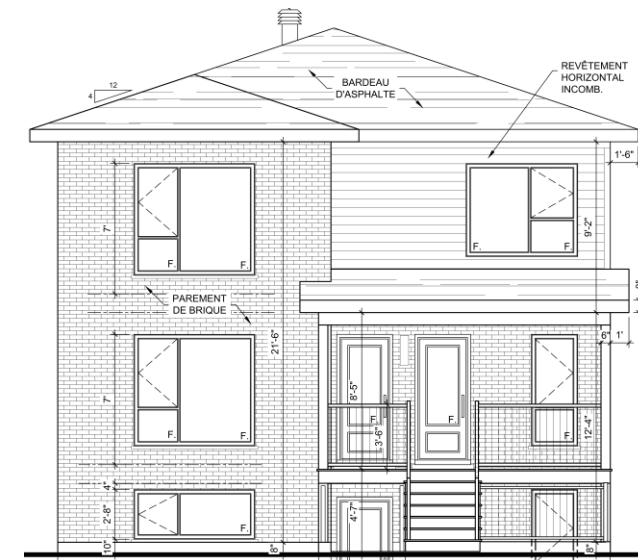
Prix de vente de la propriété

Prix : 299 000 \$

Date de la vente : 2025-10-31

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



135



117



Bâtiment projeté



2040, chemin de Chambly (projeté)

Rue Grant

Rue Benoit Ouest



142



124



106



2066-2068, chemin de Chambly

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	Aucune. Étant donné qu'il s'agit d'un modèle courant et des modifications qu'il a subies.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Élevée. Ses ouvertures et ses revêtements ont été changés. Il faut aussi noter la perte de ses composantes décoratives et l'ajout d'un vaste corps secondaire, prenant la forme d'une aile, à l'arrière du bâtiment.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyen. Son état de désuétude et l'aménagement négligé du terrain contribuent à une dégradation visuelle du cadre bâti immédiat, sans toutefois constituer un point de repère structurant pour le quartier. Des entrées par infraction ont également été signalées.
Utilisation projetée du sol dégagé : <ul style="list-style-type: none"> • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions 	<ul style="list-style-type: none"> • Habitation trifamiliale. • Structure isolée. • Revêtement de brique rouge et revêtement léger gris. • Plantation de 6 nouveaux arbres à grand déploiement. • 500 000 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	L'immeuble est vacant et 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 l'absence de 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 115, rue Benoit Ouest, dans l'arrondissement 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° 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 l'absence de 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 115, rue Benoit Oust, dans l'arrondissement 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° 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. BERGERON, C (2025) *Le 115, rue Benoît Ouest, Longueuil, Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon Inc. 48 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci