COMITÉ DE DÉMOLITION

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Adresse : 2092, rue Westgate, Vieux-Longueuil

Préparé par : Gabrielle Allain, conseillère en urbanisme

Date : 2026-11-24

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

Démolition d'une habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1950 – 2092, rue Westgate

Plan de présentation

1. Localisation
2. Rapport d'expertise
3. Programme de réutilisation du sol dégagé
4. Critères d'évaluation de la demande
5. Avis et recommandation(s)



Démolition d'une habitation unifamiliale de structure isolée datant de 1950 afin d'y construire une habitation trifamiliale de structure isolée.

longueuil

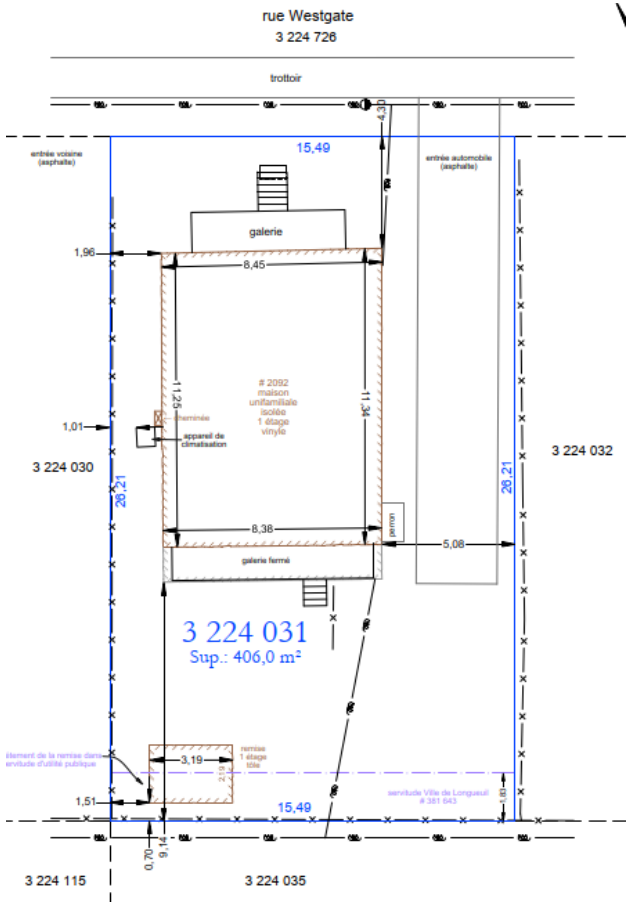
1. Localisation

Démolition d'une habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1950 – 2092, rue Westgate

Emplacement



Implantation du bâtiment



2. Rapport d’expertise - Analyse de la valeur patrimoniale

Démolition d’une habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1950 – 2092, rue Westgate

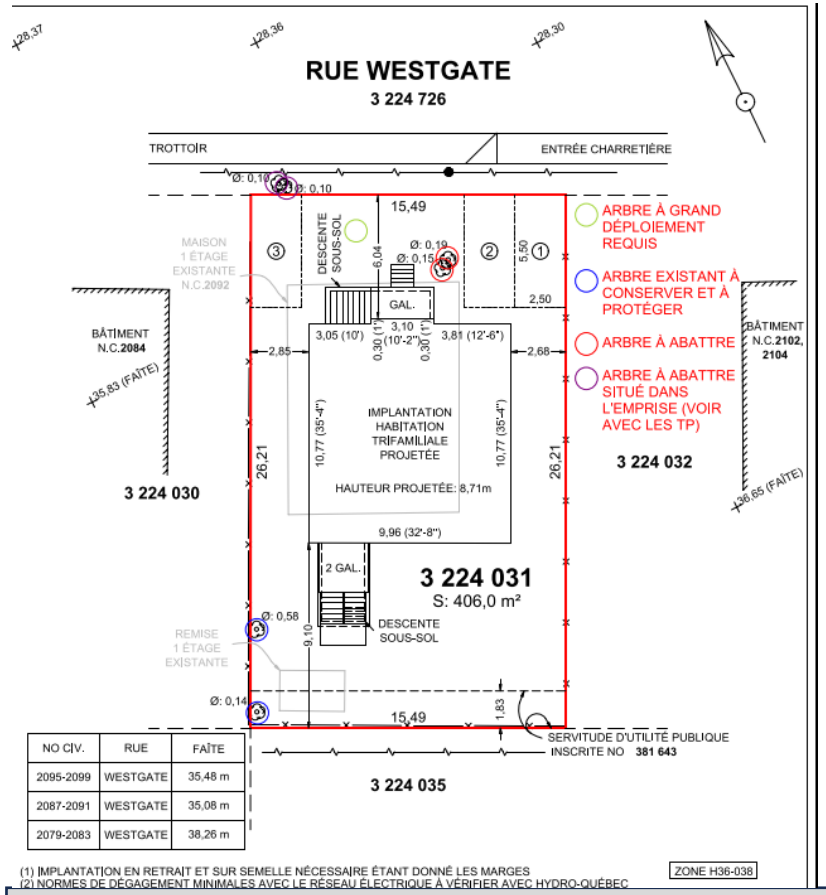
Critères d’évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	**Faible** L’immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un évènement particulier connu.
Contribution à l’histoire locale	**Faible** L’immeuble a été construit en 1950 dans une période de construction intensive. Il a conservé son usage résidentiel.
Degré d’authenticité et d’intégrité	**Moyen** L’immeuble a été agrandi et a été peu entretenu. Des traces d’infiltrations sont visibles au sous-sol. L’ensemble du bâtiment est désuet et l’odeur interne est « désagréable ».
Représentativité d’un courant architectural particulier	**Faible** Ce type de duplex n’est pas un archétype architectural auquel il est possible de donner un style.
Contribution à un ensemble à préserver	**Faible** Le 2092, rue Westgate n’est pas singulier ni exemplaire. Il existe d’autres exemples de ce genre dans l’ancien Ville Jacques-Cartier et ailleurs.
Conclusion	Le 2092, rue Westgate, Vieux-Longueuil ne présente pas de valeur patrimoniale. L’immeuble, a été construit avec de modestes moyens et a été entretenu avec de modestes moyens avec des matériaux de moindre qualité. Le bâtiment est en fin de vie utile.

Source : Léveillée, H. (25 janvier 2026). Analyse de la valeur patrimoniale 2092, rue Westgate, Vieux-Longueuil, Longueuil, 47 pages.

3. Programme de réutilisation du sol dégagé

Démolition d'une habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1950 – 2092, rue Westgate

Plan de l'aménagement du terrain proposé



NO CIV.	RUE	FAÎTE
2095-2099	WESTGATE	35,48 m
2087-2091	WESTGATE	35,08 m
2079-2083	WESTGATE	38,26 m

Façades



Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée de 2 étages avec un toit à 4 versants ainsi qu'un revêtement extérieur de brique et revêtement léger. Le projet propose l'aménagement de 3 cases de stationnement, l'abattage de 2 arbres ainsi que la plantation de 1 arbre à grand déploiement en cour avant. L'estimation préliminaire des coûts de réalisation s'élève à 525 000 $ et les travaux seront réalisés sur une période d'environ 4 mois et demi suivant la délivrance du permis de construction.

**** Le programme de réutilisation [est/n'est pas] assujetti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale – PIIA. ****

3. Programme de réutilisation du sol dégagé

Démolition d'une habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1950 – 2092, rue Westgate

Intégration au voisinage



2114



2102-2104



futurs 2092-2094-2096



2084



2074

rue Westgate

2113-2115



2105



2095-2097-2099



2087-2089-2091



2079-2081-2083



4. Critères d’évaluation d’une demande de démolition

Démolition d’une habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1950 – 2092, rue Westgate

Critères d’évaluation	Commentaires
Valeur patrimoniale	Le 2092, rue Westgate, Vieux-Longueuil ne présente pas de valeur patrimoniale. L’immeuble a été construit avec de modestes moyens et a été entretenu avec de modestes moyens et des matériaux de moindre qualité. Le bâtiment est en fin de vie utile.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Les modifications touchent le volume, le revêtement extérieur et les ouvertures.
Détérioration de la qualité du voisinage	**Aucune.** Le rapport d’expertise ne fait mention d’aucun fait à ce sujet.
Utilisation projetée du sol dégagé:	Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée de 2 étages avec un toit à 4 versants ainsi qu’un revêtement extérieur de brique et revêtement léger. Le projet propose l’aménagement de 3 cases de stationnement, l’abattage de 2 arbres ainsi que la plantation de 1 arbre à grand déploiement en cour avant.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun préjudice puisque le bâtiment est présentement vacant. Le projet propose l’ajout de 3 logements sur le territoire de la Ville de Longueuil.

5. Recommandation favorable de la Direction de l’aménagement et de l’urbanisme - DAU

Démolition d’une habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1950 – 2092, rue Westgate

- 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 2092, rue Westgate, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil 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 suivants 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.

5. Recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme - CCU

Démolition d'une habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1950 – 2092, rue Westgate

- 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 2092, rue Westgate, dans l'arrondissement du 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.

Merci