COMITÉ DE DÉMOLITION

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Adresse : 2304, 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 1947– 2304, 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 1947 afin d'y construire une habitation trifamiliale de structure isolée.

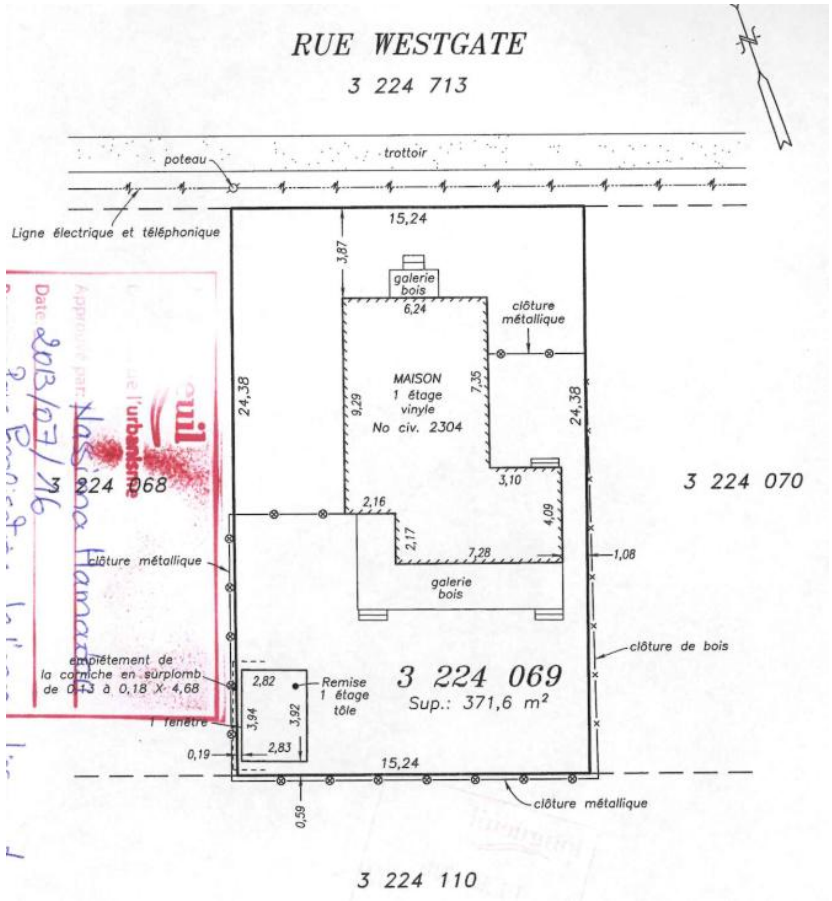
1. Localisation

Démolition d’une habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1947– 2304, 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 1947– 2304, rue Westgate

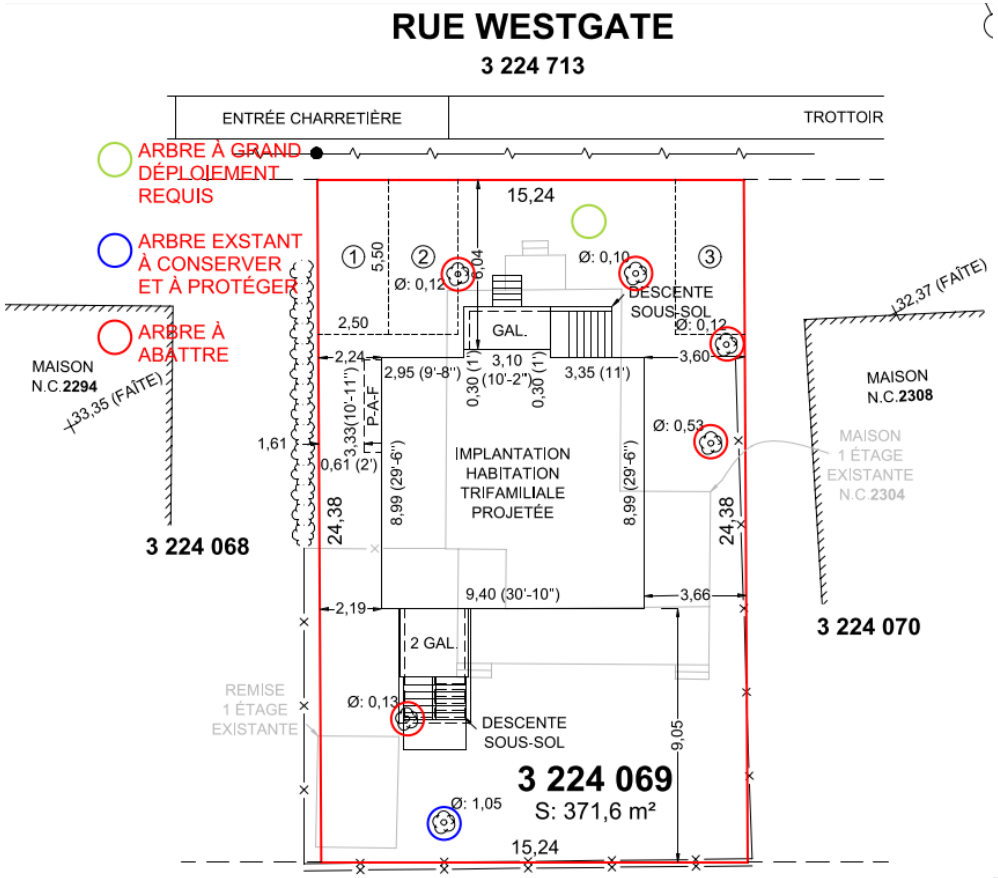
Critères d’évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	**Faible** L’immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un évènement particulier connu.
Contribution à l’histoire locale	**Faible** L’immeuble a été construit en 1947 dans une période de construction intensive. Il a conservé son usage d’habitation unifamiliale.
Degré d’authenticité et d’intégrité	**Faible** L’immeuble a été construit en 1947 dans une période de construction intensive. Il a conservé son usage d’habitation unifamiliale.
Représentativité d’un courant architectural particulier	**Faible** Cet immeuble constitue un modèle rétrograde par rapport à sa période de construction. Son architecture est issue des modèles de « Patterns Books ».
Contribution à un ensemble à préserver	**Faible** Le 2304, rue Westgate, présente des ressemblances architecturales avec ses voisins immédiats du 2308 et 2294, rue Westgate. Il contribue à un ensemble.
Conclusion	Le 2304, rue Westgate, Vieux-Longueuil ne présente pas de valeur patrimoniale particulière. L’immeuble, a été construit avec les matériaux disponibles, le savoir-faire de son époque selon un modèle de « Patterns Books ». L’immeuble n’est pas original, singulier ou unique.

Source : Léveillée, H. (1er février 2026). Analyse de la valeur patrimoniale 2304, rue Westgate, Vieux-Longueuil, Longueuil, 43 pages.

3. Programme de réutilisation du sol dégagé

Démolition d'une habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1947– 2304, rue Westgate

Plan de l'aménagement du terrain proposé



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 5 arbres, la conservation de 1 arbre ainsi que la plantation de 1 arbre à grand déploiement en cour avant. L'estimation préliminaire des coûts de réalisation s'élève à 475 000 $ 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 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 1947– 2304, rue Westgate

Intégration au voisinage



2318



2308



futurs 2300-2302-2304



2294



2288

rue Westgate

2327-2329



2315



2305



2295



2287



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

Démolition d’une habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1947– 2304, rue Westgate

Critères d’évaluation	Commentaires
Valeur patrimoniale	Le 2304, rue Westgate, Vieux-Longueuil ne présente pas de valeur patrimoniale particulière. L’immeuble, a été construit avec les matériaux disponibles, le savoir-faire de son époque selon un modèle de « Patterns Books ». L’immeuble n’est pas original, singulier ou unique.
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 5 arbres, la conservation de 1 arbre 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	Conformément à l’article 10 du Règlement CO-2024-1287 régissant la démolition d’immeubles, une preuve d’envoi à chacun des locataires d’un avis annonçant la demande de démolition de l’immeuble, en les informant qu’une audition publique du comité, au cours de laquelle ils pourront se faire entendre. 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 1947– 2304, 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 2304, 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° 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;

5° puisqu'il y a déjà un locataire sur place, le requérant devra se conformer aux articles 148.0.13 et 148.0.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de prendre les actions nécessaires pour s'assurer que le locataire soit compensé.

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

Démolition d'une habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1947– 2304, 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 2304, 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° 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;

5° puisqu'il y a déjà un locataire sur place, le requérant devra se conformer aux articles 148.0.13 et 148.0.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de prendre les actions nécessaires pour s'assurer que le locataire soit compensé.

Merci