COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Caroline Dos Santos, conseillère en urbanisme**

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Date: 24 novembre 2026

Plan de présentation

188, rue de Springfield | Greenfield Park

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

188, rue de Springfield | Greenfield Park

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

Description du bâtiment existant



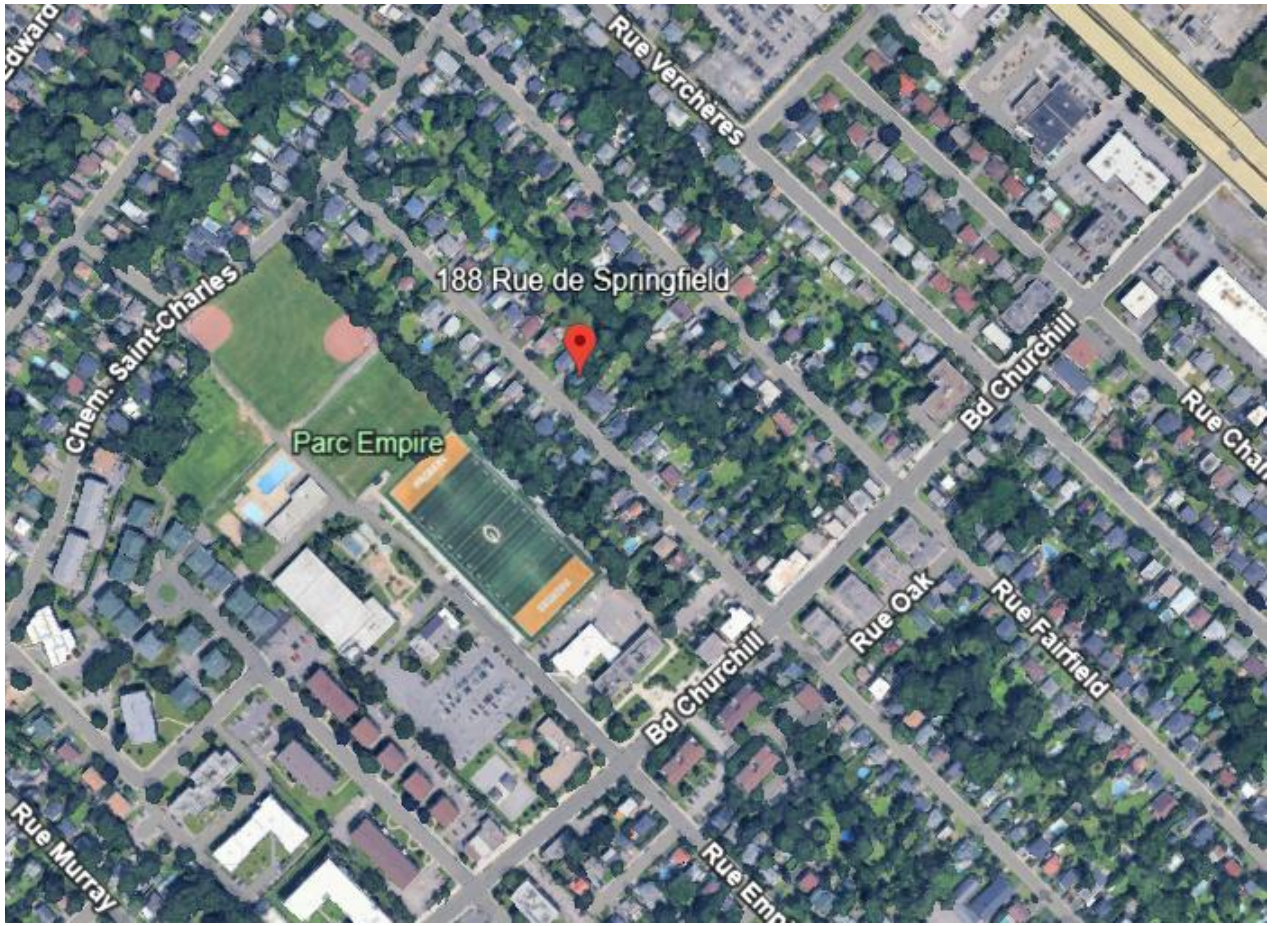


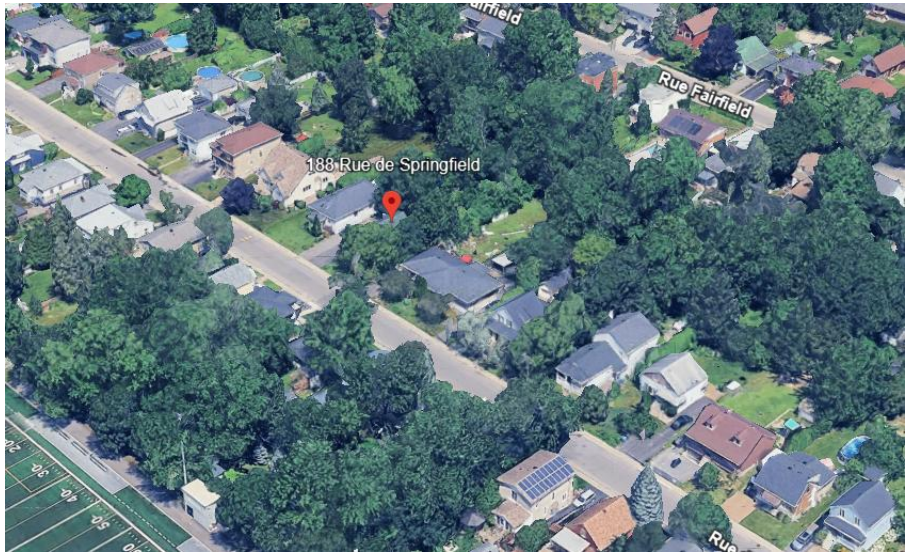


Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1940.

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

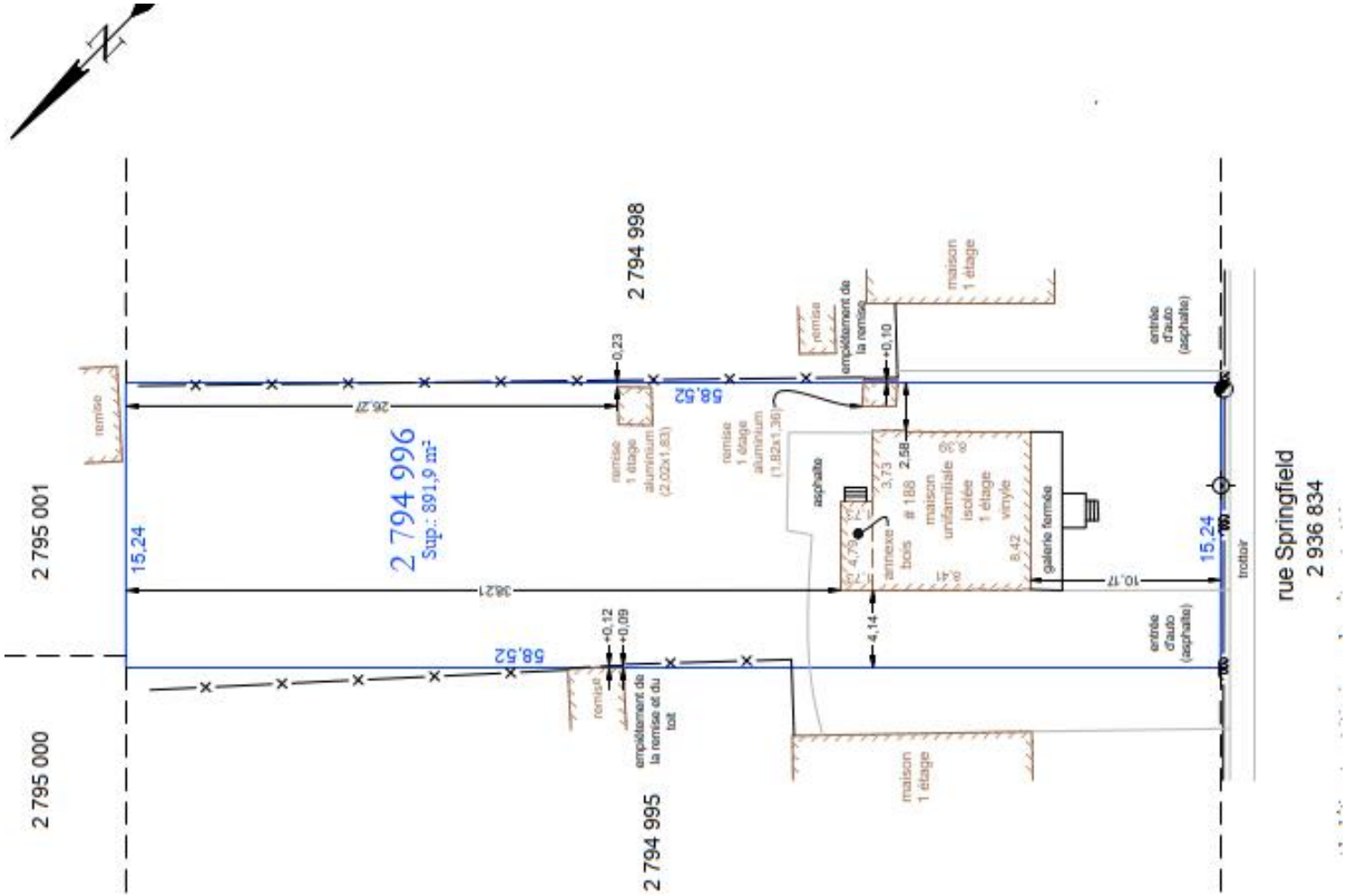
Localisation





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 Léveillée

Description

- Bâtiment construit en 1940 représentant le style du chalet du « Shingles Style ».
- Bâtiment qui a été très peu modifié.
- Bâtiment vacant sans eau ni électricité .

Évolution du bâtiment (selon Google Street View)



2020



2014



2009



2007

Rapport d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	**Moyen :** L'immeuble a été construit pendant la Deuxième Guerre mondiale selon un modèle passéiste. L'architecture du 188, rue de Springfield, **ne fait pas** référence à la période de construction intense où les modèles de maisons seront dictés par la SCHL.
Contribution à l'histoire locale	**Faible :** L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un évènement particulier.
Degré d'authenticité et d'intégrité	**Fort :** Le bâtiment a été peu modifié. Cette construction anachronique, par rapport à sa date de construction, a été utilisée et transformée en continuité de langage architectural. Elle accuse toutefois l'usure de ses 85 années.
Représentativité d'un courant architectural particulier	**Moyen-faible :** Cet immeuble modeste fait référence aux exemples des « Patterns Books » américains des chalets balnéaires de « Shingles Style ».
Contribution à un ensemble à préserver	**Faible :** Le 188, rue de Springfield, ne fait pas partie d'un ensemble et ne constitue pas un ensemble à préserver.
Conclusion	Le 188, rue de Springfield, est un bâtiment modeste qui a été utilisé pendant 85 ans sans connaitre de modifications importantes. La fermeture de la galerie de la façade principale reste en continuité de langage architectural avec l'immeuble. Cette résidence unifamiliale ne répond plus aux besoins et normes d'aujourd'hui. La rénovation majeure qui s'impose pour perpétuer son habitabilité détruira son intégrité, son authenticité et sa valeur.

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

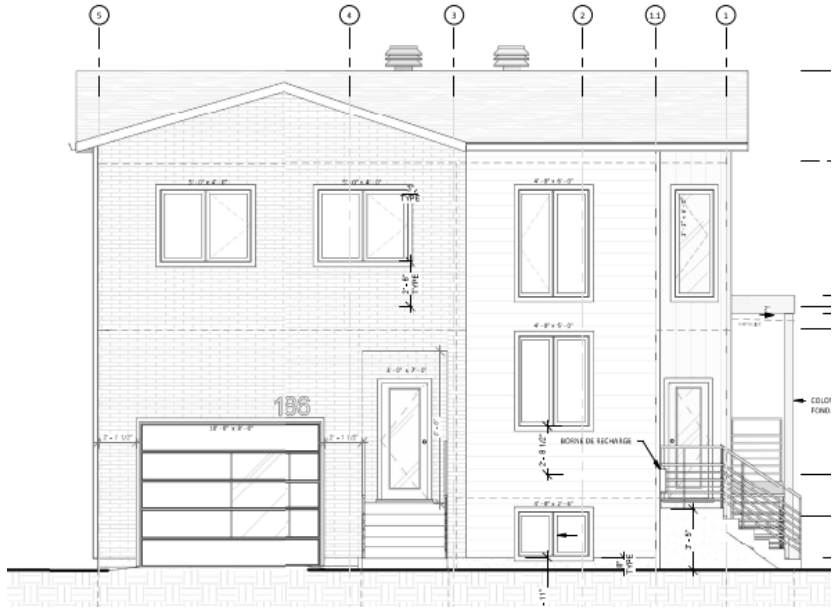
Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d’évaluation 2025-2026-2027	Bâtiment : 123 800 $ Terrain : 309 400 $
Prix de vente de la propriété	Prix : 460 000 $ Date de la vente : 2025-05-27

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

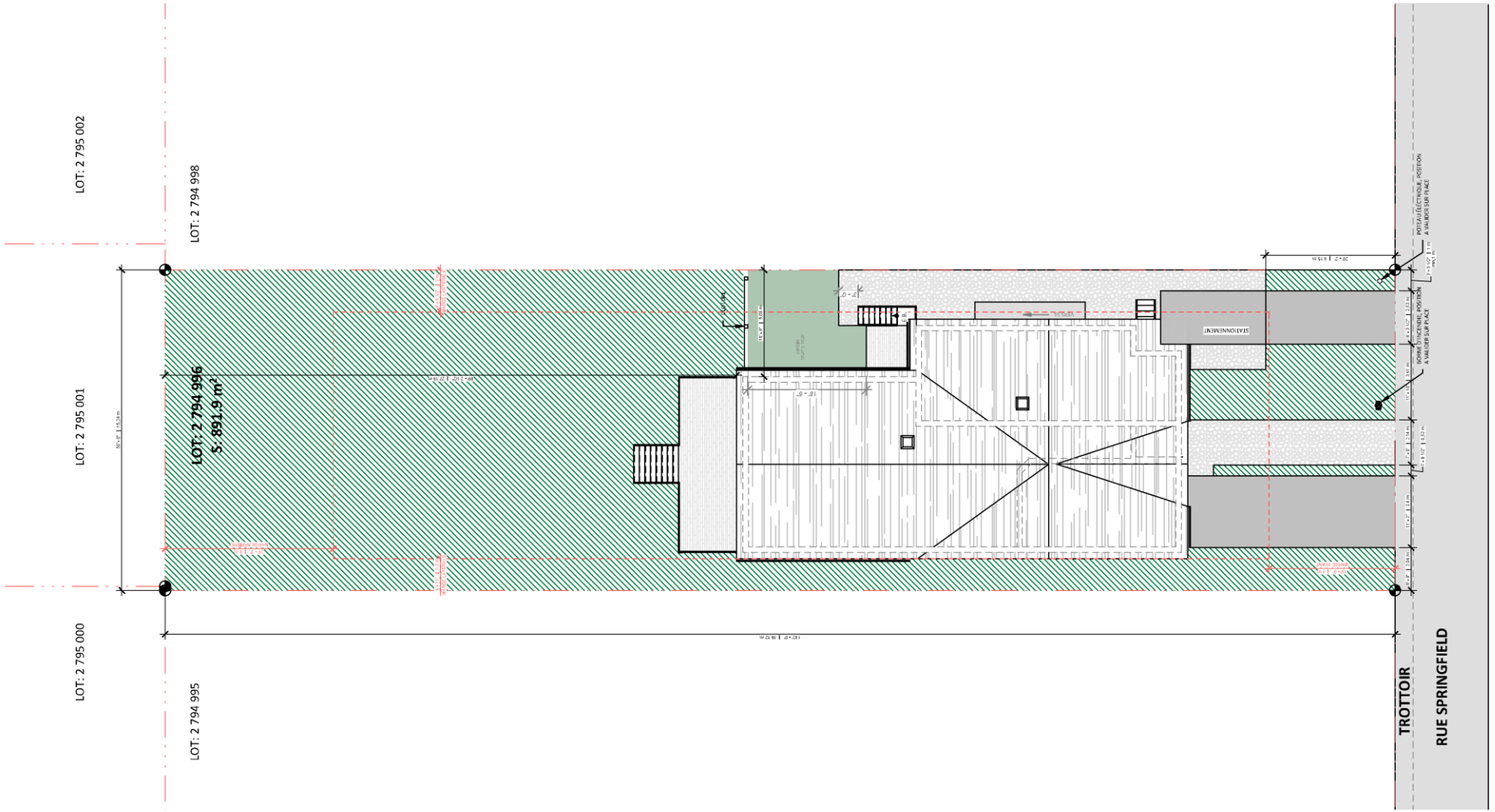




Le projet consiste à construire une habitation bifamiliale de structure isolée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



176



182



Bâtiment projeté



194-196

202

Rue de Springfield



171



181



185



189



195

Critères d’évaluation d’une demande de démolition

Critères	Justification
Valeur patrimoniale	**Moyenne.** Bien qu’il s’agisse d’un bâtiment modeste qui n’a pas connu de modifications importantes, c’est une construction passéiste et anachronique.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	**Faible.** Le peu de modifications que le bâtiment a subies reste en continuité de son langage architectural.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	**Faible.** Aucun fait significatif n’est mentionné à ce sujet dans le rapport d’expertise. Cela étant dit, il y a absence de maitrise du couvert végétal sur l’ensemble du terrain.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	 • Habitation bifamiliale. • Structure isolée. • Architecture élaborée avec un souci d’intégration à son milieu d’insertion. • 2 cases de stationnement et plantation d’un arbre à grand déploiement en cour avant. • 650 000 $
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 moyenne 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 188, rue de Springfield, dans l'arrondissement Greenfield Park, 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 la valeur patrimoniale moyenne 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 188, rue de Springfield, dans l'arrondissement Greenfield Park, 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. LÉVEILLÉE, H. (2025) *Analyse de la valeur patrimoniale – 188, rue de Springfield*, 48 pages
2. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci