COMITÉ DE DÉMOLITION

Direction de l’aménagement et de l’urbanisme

Adresse : 41-43, boulevard Churchill

Préparé par : Naomi Lane

Date : 24 novembre 2026

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

Bâtiment mixte de structure isolée construit en 1925 – 41-43, boulevard Churchill

Plan de présentation

1. Localisation
2. Rapports d'expertise
3. Programme de réutilisation du sol dégagé
4. Critères d'évaluation de la demande
5. Avis et recommandations



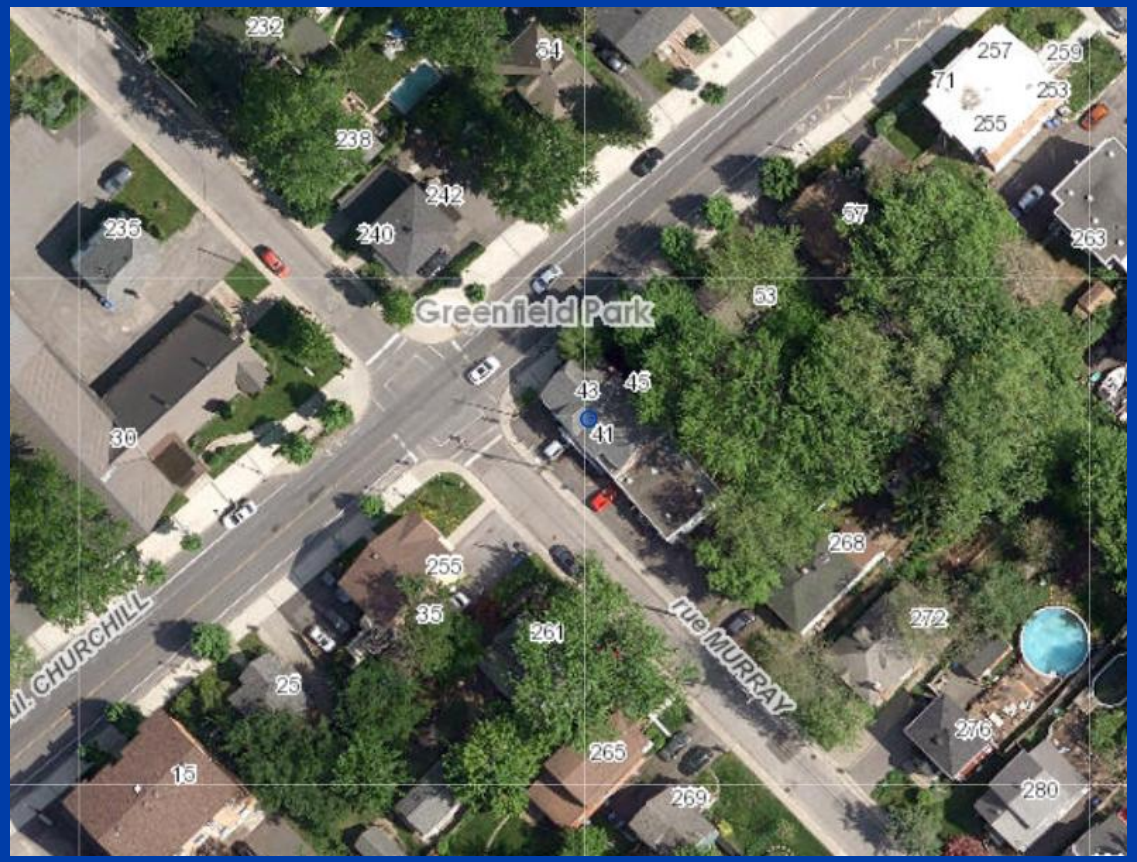
Démolition d'un bâtiment commercial de structure isolée datant de 1925 afin d'y construire un bâtiment multifamilial de 23 logements.

longueuil

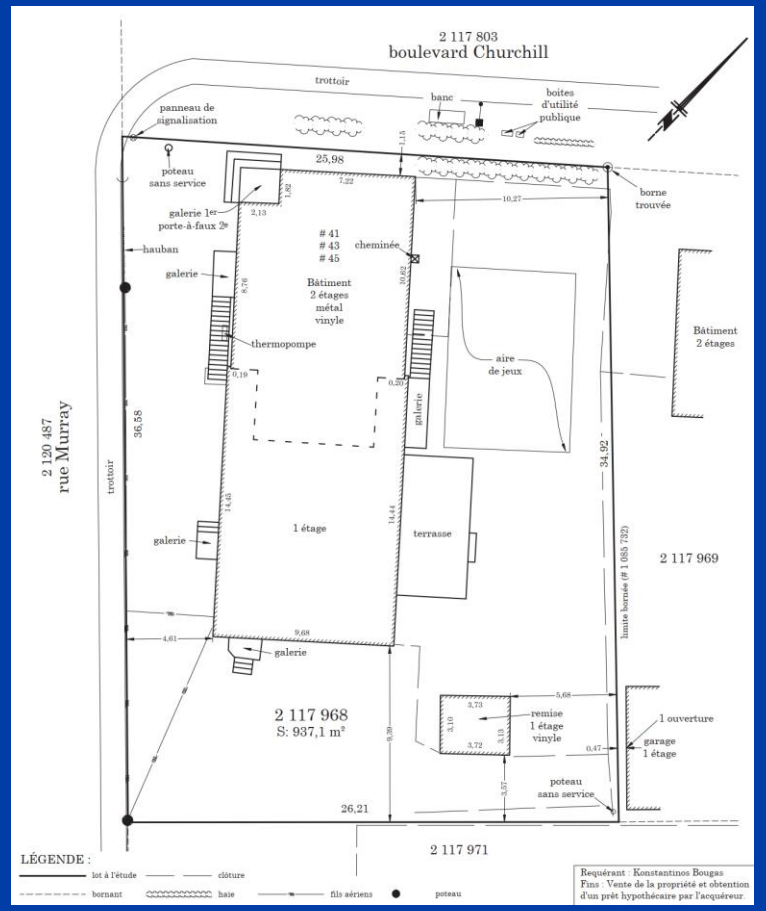
1. Localisation

Bâtiment mixte de structure isolée construit en 1925 – 41-43, boulevard Churchill

Emplacement



Implantation du bâtiment



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

Bâtiment mixte de structure isolée construit en 1925 – 41-43, boulevard Churchill

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Construit en 1925, le bâtiment a subi l'ajout d'un agrandissement en 1965, dont les escaliers extérieurs ajoutés sur l'élévation latérale sud-ouest en font partie. Le bâtiment a été réparé en 1984 à la suite d'un incendie survenu le 20 février 1984. L'intérieur a été réaménagé en 1993 et sa transformation en garderie a eu lieu en 2006. La construction du bâtiment suit l'établissement du tramway sur l'artère du boulevard Churchill et demeure le plus ancien de son voisinage immédiat. Il revête un intérêt patrimonial en tant que témoin du développement de l'ancienne ville et du rôle commercial du boulevard Churchill.
Contribution à l'histoire locale	Le bâtiment ne semble pas avoir contribué à l'histoire de Greenfield Park. Toutefois, le bâtiment commercial représente un point de repère usuel pour les habitants du secteur du Vieux-Greenfield Park. Le bâtiment est un marché alimentaire entre 1949-1984. Ainsi, le lieu a pu faire partie du quotidien des habitants du quartier. Il en est de même lorsque l'usage du bâtiment change pour accueillir une garderie, dès 2006.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Le bâtiment semble conserver un niveau d'intégrité moyen et maintient la majorité de ses composantes architecturales d'origine. Toutefois l'ajout d'un agrandissement à l'arrière du bâtiment, le remplacement du revêtement, l'ajout d'escaliers extérieurs et le changement des ouvertures portent atteinte à l'intégrité du bâtiment.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le bâtiment participe à un ensemble par son affiliation avec le cottage vernaculaire américain. Le bâtiment témoigne d'un traitement des marges, d'un toit à deux versants avec le pignon du toit face à la rue, d'une volumétrie et d'un revêtement extérieur en bois qui est reproduit à l'échelle du secteur.
Contribution à un ensemble à préserver	Le bâtiment n'agit plus en tant que repère visuel dans le secteur, et ce, malgré sa localisation à l'intersection de deux voies lui confère une bonne visibilité.
Conclusion	L'intérêt patrimonial repose sur le caractère ancien du bâtiment, sur son intérêt en tant que témoin du développement de Greenfield Park et sur son usage mixte sur l'artère commerciale.

Source : Étude patrimoniale « Gris orange consultants inc. »

2. Rapport d’expertise - Analyse de l’état du bâtiment

Bâtiment mixte de structure isolée construit en 1925 – 41-43, boulevard Churchill

Critères d’évaluation	Commentaires
Description	Le bâtiment, construit en 1925, appartient à une typologie mixte des maisons de villégiature et des cottages vernaculaires. Il possède un rez-de-chaussée, un étage et un sous-sol. Le revêtement est une variété de clins métallique horizontale et du stuc blanc, coiffé par un toit à deux versants recouverts de bardeaux d’asphalte. Le volume comprend un mur pignon, des lucarnes et une terrasse qui repose sur le toit du deuxième volume.
État du bâtiment	Moyen à mauvais. Des réparations importantes sont à prévoir autant à l’intérieur qu’à l’extérieur, et une mise à niveau de l’infrastructure, du drainage et des fondations est requise. L’ensemble des structures extérieures présente un enjeu de sécurité et doit être remplacé. Les fenêtres sont fonctionnelles, mais présentent des faiblesses au niveau de leur étanchéité.
Qualité structurale du bâtiment	Le bâtiment témoin de plusieurs enjeux liés à l’étanchéité des fondations, qui ont des fissures visibles dans les murs de fondations en béton. Des renforcements au niveau de la superstructure ont eu lieu à travers le temps, notamment l’ajout de colonnes en métal au sous-sol. Malgré ces efforts, plusieurs fissures dans les murs extérieurs sont visibles dans la partie plus récente du bâtiment. Une détérioration avancée de la charpente du plancher dans la partie originale du bâtiment est aussi noté.
État des principales composantes	Les fondations sont fissurées, le crépi qui recouvre les fondations est presque entièrement érodé et a atteint sa fin de vie. Les gouttières ne sont pas efficaces et la grande majorité des composantes intérieures présente des signes d’usure avancée, de vieillissement ou de dégradation.
Détérioration observée	Dégradation sévère des murs de fondation, portes et fenêtres à remplacer, infiltrations d’eau et d’humidité présentes et revêtement à remplacer.
Conclusion	Le bâtiment est dans un état pouvant être qualifié de médiocre à mauvais, et des travaux d’échelle importante sont attendus afin de lui redonner un cycle de vie complet.

Source : Rapport sur l’état des composantes architecturales « Gris orange consultants inc. »

2. Rapport d’expertise - Analyse de l’état du bâtiment

Bâtiment mixte de structure isolée construit en 1925 – 41-43, boulevard Churchill

Photos de l’extérieur du bâtiment

Élévation avant



Élévation latérale droite



Élévation latérale gauche



Élévation latérale arrière



Source : Rapport sur l’état des composantes architecturales « Gris orange consultants inc. »

2. Rapport d’expertise - Analyse de l’état du bâtiment

Bâtiment mixte de structure isolée construit en 1925 – 41-43, boulevard Churchill

Photos de l’intérieur du bâtiment








Source : Rapport sur l’état des composantes architecturales « Gris orange consultants inc. »

2. Rapport d’expertise - Analyse de l’état du bâtiment

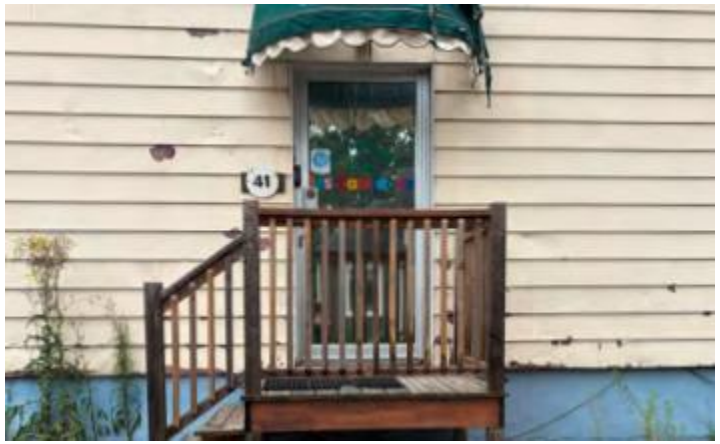
Bâtiment mixte de structure isolée construit en 1925 – 41-43, boulevard Churchill

Photos de l’intérieur du bâtiment













Source : Rapport sur l’état des composantes architecturales « Gris orange consultants inc. »

2. Rapport d’expertise – Coût d’une restauration

Bâtiment mixte de structure isolée construit en 1925 – 41-43, boulevard Churchill

Tableau sommaire

Composantes	Sommaire de l'état	Étendue des travaux
Infrastructure (A)	**Réparations importantes attendues** Les fondations sont généralement en état variable, allant de mauvais pour le corps principal à passable pour le corps secondaire. De part et d'autre, l'enjeu le plus important se situe au niveau de l'étanchéité qui est défectueuse de façon générale. Des travaux relativement importants sont attendus pour corriger l'infrastructure du bâtiment.	**$85,100.00** Ce montant couvre les travaux majeurs de toutes les composantes de l'infrastructure du bâtiment, incluant l'étanchéisation des fondations.
Superstructure et enveloppe (B)	**Réparations importantes attendues** L'équipe d'observation a constaté des signes de vieillissement avancé au niveau de la superstructure du bâtiment. Elle devra accueillir des travaux de mise à niveau important. Au niveau de l'enveloppe du bâtiment, bien que certaines composantes soient en état fonctionnel, la grande majorité a atteint ou largement dépassé sa durée de vie utile et doit être remplacée complètement, notamment les matériaux de revêtements.	**$188,700.00** Ce montant couvre les travaux structurels du bâtiment, le remplacement complet des revêtements et des composantes complémentaires ainsi que le remplacement des portes et fenêtres extérieures. Comprends aussi la mise à niveau des composantes extérieures, comme les escaliers et balcons.
Aménagement intérieur (C) **Équipement et ameublement (E)**	**Remplacement complet attendu** L'intérieur du bâtiment a subi de manière générale de son inoccupation. Bien que certaines soient dans un état passable, la grande majorité des composantes intérieures présente des signes d'usure avancée, de vieillissement ou de dégradation et doit être remplacée complètement.	**$155,900.00** Coût estimé pour le remplacement complet des composantes de finition du bâtiment, incluant le gypse des murs et du plafond, le remplacement du plancher et des portes intérieures, la mise à niveau des deux escaliers ainsi que la rénovation complète de toutes les cuisines et salles de bain.
Services (D)	**Réparations importantes attendues** Les équipements et services sont généralement sur une tendance vieillissante. Bien que l'équipe d'observation ne puisse certifier leur fonctionnement, les observations visuelles poussent à croire que des travaux de mise à niveau importants, voire même des remplacements complets, sont attendus.	**$70,000.00** Montant prévu pour les travaux de mise à niveau des systèmes et équipements de plomberie, CVCA et électrique. Ce montant n'inclut pas le tapis roulant ni le système de sécurité.
Démolition (F)	Montant supplémentaire pour les démolitions	**$5,000.00**
Paysage. (G)	Budget prévu pour le paysagement suite aux travaux	**$28,500.00**
Sous-total		$533,200.00
Gestion et profit (25,0%) , Contingence (15%), TPS (5%), TVQ (9,975%)		$351,900.00
Total		**$885,100.00**

Source : Rapport sur l’état des composantes architecturales « Gris orange consultants inc. »

3. Programme de réutilisation du sol dégagé

Habitation multifamiliale – 41-43, boulevard Churchill

Photo de la façade avant



Autres façades





Le projet consiste à démolir le bâtiment à usage mixte construit en 1925 afin de construire une habitation multifamiliale de quatre étages comprenant 23 logements et planter 4 arbres au coût de 6 000 000$.

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

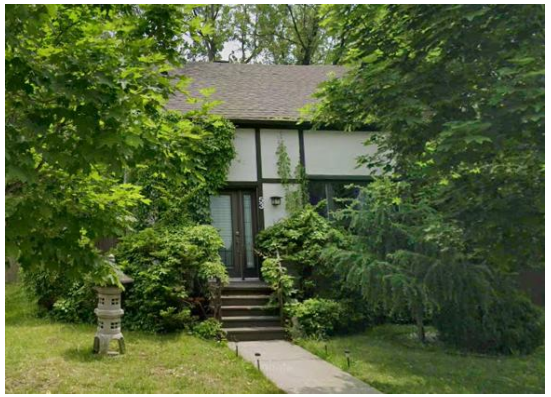
3. Programme de réutilisation du sol dégagé

Habitation multifamiliale – 41-43, boulevard Churchill

Intégration au voisinage



57



53



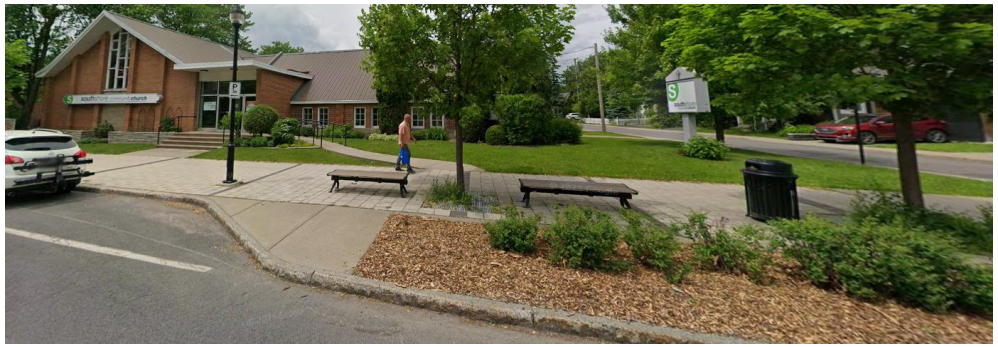
41-43



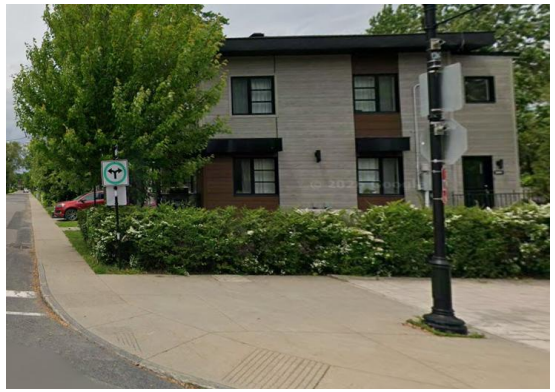
35

Boulevard Churchill

30



50



54

58-60



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

Bâtiment mixte de structure isolée construit en 1925 – 41-43, boulevard Churchill

Critères d’évaluation	Commentaires
État du bâtiment	**Moyenne à faible:** Des réparations importantes sont à prévoir autant à l’intérieur qu’à l’extérieur, et une mise à niveau de l’infrastructure, du drainage et des fondations est requis. L’ensemble des structures extérieures présente un enjeu de sécurité et doit être remplacé. Les fenêtres sont fonctionnelles, mais présentent des faiblesses au niveau de leur étanchéité.
Valeur patrimoniale	**Moyenne:** L’intérêt patrimonial repose sur le caractère ancien du bâtiment, sur son intérêt en tant que témoin du développement de Greenfield Park et sur son usage mixte sur l’artère commerciale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	**Moyenne**: Le bâtiment semble conserver un niveau d’intégrité moyen et maintient la majorité de ses composantes architecturales d’origine. Toutefois l’ajout d’un agrandissement à l’arrière du bâtiment, le remplacement du revêtement, l’ajout d’escaliers extérieurs et le changement des ouvertures portent atteinte à l’intégrité du bâtiment.
Détérioration de la qualité du voisinage	**Moyenne:** Le bâtiment participe à un ensemble par son affiliation avec le cottage vernaculaire américain. Le bâtiment témoigne d’un traitement des marges, d’un toit à deux versants avec le pignon du toit face à la rue, d’une volumétrie et d’un revêtement extérieur en bois qui est reproduit à l’échelle du secteur.
Coût de restauration totale	885 100$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Oui, mais à un coût élevé.
Utilisation projetée du sol dégagé	Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale de quatre étages comprenant 23 logements et la plantation de 4 arbres au coût de 6 000 000$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le bâtiment est vacant.

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

Bâtiment mixte de structure isolée construit en 1925 – 41-43, boulevard Churchill

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale moyenne de l’immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT l’ajout d’un agrandissement et de modifications au bâtiment qui portent atteinte à son intégrité;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s’intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants et certaines caractéristiques du bâtiment à démolir;
- CONSIDÉRANT la pertinence de proposer des logements abordables à proximité du transport en commun sur une rue destinée à cet effet dans le Plan d’Urbanisme;

La DAU recommande la démolition complète du bâtiment principal aux 41-43, boulevard Churchill, dans l'arrondissement de 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.

5. Avis défavorable du conseil local du patrimoine

Bâtiment mixte de structure isolée construit en 1925 – 41-43, boulevard Churchill

Les membres du conseil local du patrimoine recommandent, à la majorité, de refuser la démolition du bâtiment principal situé aux 41-43, boulevard Churchill, dans l'arrondissement de Greenfield Park. Toutefois, la préservation et l'intégration du bâtiment existant à un nouveau projet de construction multifamilial pourraient être envisagées afin de conserver le patrimoine du secteur tout en permettant une densification conforme aux orientations du Plan particulier d'urbanisme.

Le CLP n'impose aucune obligation de maintenir l'offre commerciale au rez-de-chaussée.

5. Recommandation favorable du comité consultatif d’urbanisme

Bâtiment mixte de structure isolée construit en 1925 – 41-43, boulevard Churchill

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale moyenne de l’immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT l’ajout d’un agrandissement et de modifications au bâtiment qui portent atteinte à son intégrité;
- CONSIDÉRANT l’état du bâtiment, qui est moyen à faible;
- CONSIDÉRANT le coût d’une restauration, qui est de 885 100 $;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s’intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants et certaines caractéristiques du bâtiment à démolir;
- CONSIDÉRANT la pertinence de proposer des logements abordables à proximité du transport en commun sur une rue destinée à cet effet dans le Plan d’Urbanisme;

Les membres du CCU recommandent à l’unanimité d’autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 41-43, boulevard Churchill, dans l'arrondissement de 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.

Merci