COMITÉ DE DÉMOLITION

Par Martin de Launière, urbaniste

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

29 septembre 2022



Plan de présentation

553, rue Fontainebleau Sud

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

5 Critères d'évaluation de la demande

2 Rapports d'expertise

6 Recommandation de la DAU

Coûts de restauration

7 Références

4 Programme de réutilisation du sol dégagé



553, rue de Fontainebleau Sud

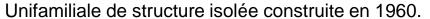


Description du bâtiment existant



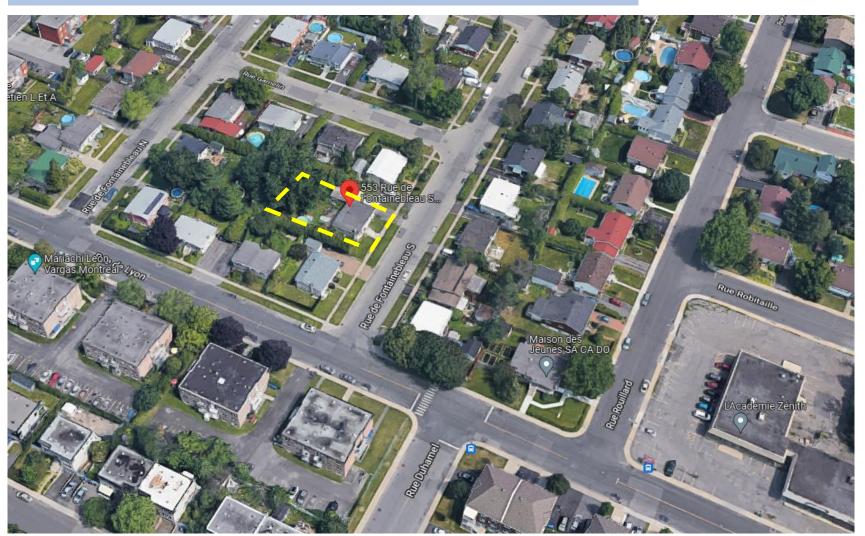






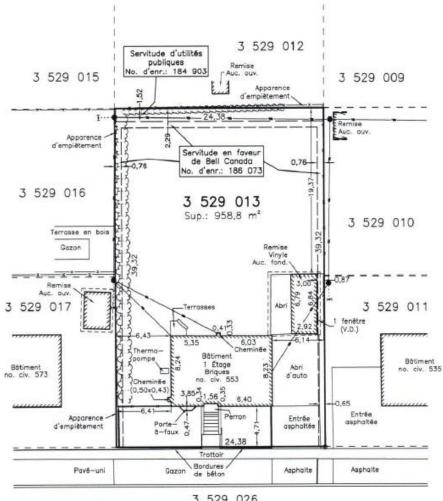


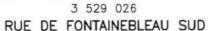
Localisation





Implantation







Historique de l'immeuble

Description

- La maison a été construite en 1960. Depuis cette date, aucune modification marquante n'a été réalisée.
- La fonction résidentielle actuelle de l'immeuble est demeurée la même depuis sa construction en 1960.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)











2007 2009

2011

2012

2014





Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Camille St-Onge

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment a été construit en 1960.
Contribution à l'histoire locale	Aucun personnage, événement ou institution ayant marqué l'histoire n'est associé à cette résidence.
Degré d'authenticité et d'intégrité	L'immeuble résidentiel ne présente aucun élément particulier permettant de rehausser les qualités urbaines de son milieu. Toutefois, ses caractéristiques typologiques et architecturales s'inscrivent en harmonie avec son cadre bâti environnant.
Représentativité d'un courant architectural particulier	La rue de Fontainebleau Sud est caractérisée par l'implantation d'immeubles résidentiels isolés de plain-pied, presque identiques, construits entre 1957 et 1960.
Contribution à un ensemble à préserver	La résidence à l'étude correspond à la maison de banlieue moderne d'après-guerre de type bungalow.
Conclusion	La maison s'intègre bien dans son cadre bâti environnant composé essentiellement de bâtiments résidentiels d'un seul étage. Malgré cela, la valeur historique pour cette résidence est faible, toute comme sa valeur contextuelle, urbaine et paysagère ainsi que sa valeur sociale et symbolique.



État du bâtiment selon le rapport de Bertrand Thibodeau, architecte

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Quand une propriété est rendue dans un état aussi déplorable, elle n'inspire plus confiance. Elle est carrément en processus de taudification.
Qualité structurale du bâtiment	Encombrement dans l'ensemble de la maison. Au sous-sol, l'encombrement est tel que le béton des fondations est difficilement atteignable.
État des principales composantes	La remise est délabré. Présence de coquerelles dans le bâtiment.
Détérioration observée	Problème d'humidité majeur dans le bâtiment. Lectures d'environ 70% d'humidité relative au sous-sol et de 50% au rez-de-chaussée. Les lectures auraient dû se situer entre 30% et 40%.
Conclusion	Ce bâtiment, faute d'entretien, a perdu toute valeur et ne peut plus assurer l'usage auquel il était destiné. Il n'y a aucun élément à restaurer dans ce bâtiment, la démolition est la seule avenue.



État du bâtiment selon le rapport Bertrand Thibodeau, architecte

Extraits du rapport



РНОТО 3

LE PLASTIQUE, DERRIÈRE LA FENÊTRE, VISERAIT À EMPÊCHER LES PERTES DE CHALEUR. LE SYSTÈME DE CHAUFFAGE AU MAZOUT ET À L'AIR PULSÉ, AVEC THERMOPOMPE, NE FONCTIONNE PLUS. BRIQUE DÉCOLORÉE À LA JONCTION MUR-PERRON.



РНОТО 9

AU BAS DE LA FENÊTRE, À DROITE, LE COUPE-FROID EST DÉTACHÉ. L'ALLÈGE MONTRE DES SIGNES DE FATIGUE.



La partie arrière du terrain tient du terrain en friche et du dépotoir. Les branches ou les carcasses en tas offrent des refuges à la vermine. L'eau morte dans la petite piscine dégonflée est propice au développement des maringouins.

Ces situations mettent les voisins immédiats à risque.



État du bâtiment selon le rapport Bertrand Thibodeau, architecte

Extraits du rapport



DÉLABREMENT DE LA REMISE.

ENCOMBREMENT DE LA COUR.



LA RÉPARATION AU-DESSUS DE LA PORTE.

LA THERMOPOMPE, PRÈS DE LA CHEMINÉE DE LA FAÇADE LATÉRALE, EST HORS SERVICE.

JUSTE À GAUCHE DE LA CHEMINÉE ARRIÈRE, SOUS LA CORNICHE, AU-DESSUS DE LA FENÊTRE DE LA SALLE DE BAIN, LA PLAQUE SOMBRE EST UN PANNEAU DE CONTREPLAQUÉ QUI FERME LA CORNICHE.



État du bâtiment selon le rapport Bertrand Thibodeau, architecte

Extraits du rapport

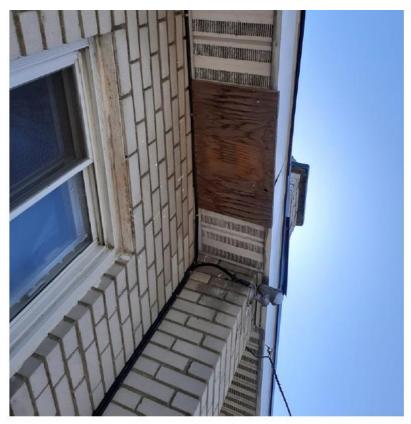


PHOTO 17 PANNEAU DE CONTREPLAQUÉ BOUCHANT LA CORNICHE



PHOTO 18

LE PANNEAU SEMBLE CACHER UNE SORTIE DE VENTILATEUR QUI AURAIT ÉTÉ BOUCHÉE POUR EMPÊCHER L'AIR FROID D'ENTRER.

LE VENTILATEUR, AU LIEU DE POUSSER L'AIR HUMIDE À L'EXTÉRIEUR, L'ENVOIE DANS LE TOIT.



État du bâtiment selon le rapport Bertrand Thibodeau, architecte

Extraits du rapport







PHOTO 25

PLAFOND DE LA SALLE DE BAIN DU BAS.



PHOTO 23
PLAFOND SOUS LA SALLE DE BAIN DU HAUT.

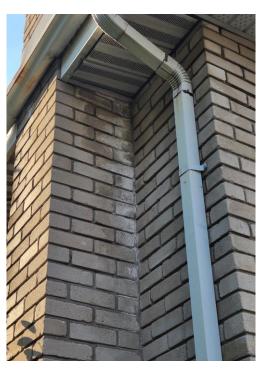


Photos du bâtiment

Photos prises en juillet 2022 par le propriétaire



Cuisine





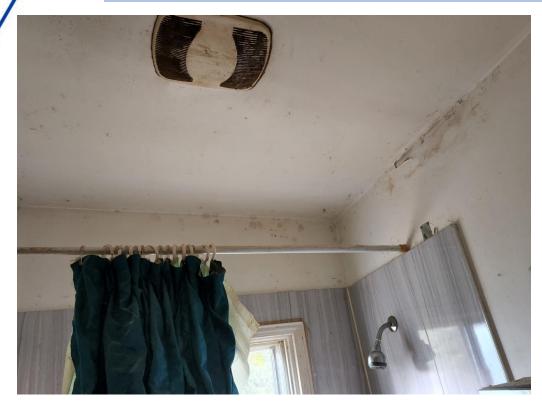


longueuil

L'eau coulant dans le mur de la cheminée descend jusqu'au soussol et a créé énormément de moisissure.

Photos du bâtiment

Photos prises en juillet 2022 par le propriétaire



La moisissure dans la salle de bain provient du toit, puisque lorsqu'il pleut de l'eau coule du plafond et de la plaque de l'échangeur d'air.





Toutes les fenêtres de la maison sont pourries et dans cet état,



Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Les Habitations Raymond Guay & associés

DESCRIPTION	MONTANT	MATÉRIAUX GYPSE		4 000,00 \$
DÉMOLITION	35 700,00 \$	REVÊTEMENT EXTÉRIEUR		4 500,00 \$
EXCAVATION + PIERRE DB	10 000,00 \$	ESCALIER ARRIÈRE		3 500,00 \$
Goudron	2 500,00 \$	MAÇONNERIE		22 000,00 \$
CHARPENTE	12 500,00 \$	GOUTTIÈRES		2 500,00 \$
MATÉRIAUX (BOIS ET DIVERS)	12 500,00 \$	PEINTRE		10 000,00 \$
MATÉRIAUX BARDEAU	4 500,00 \$	FINITION INTÉRIEUR		3 500,00 \$
MATÉRIAUX POUTRES ET FERMES	3 000,00 \$	PRÉFILLAGE POSE DE CÉRAMIQUE		2 000,00 \$
MATÉRIAUX BOISERIES	2 500,00 \$	POSE DE BOIS FRANC		4 000,00 \$ 4 500,00 \$
MATÉRIAUX BOIS FRANC	3 500,00 \$	VITRERIE ET MIROIRS		500,00\$
MATÉRIAUX FLOTTANT	1 500,00 \$	ENTRETIEN MÉNAGER		800,00\$
ESCALIER ET RAMPES	5 500,00 \$	CONTENEURS		6 500,00 \$
MATÉRIAUX BRIQUES	3 500,00 \$	VENTILATION		17 500,00 \$
PORTES ET FENÊTRE	22 500,00 \$	CRÉPI		3 500,00 \$
MATÉRIAUX CÉRAMIQUES	2 500,00 \$	TERRASSEMENT		12 500,00 \$
ARMOIRES	12 500,00 \$	MAT ET SOUS-TRAITANT DIVERS		2 500,00 \$
ISOLATION	5 500,00 \$			
TOITURE	12 500,00 \$	ADMINISTRATION ET PROFITS		/1 000 00 f
PLOMBERIE	17 500,00 \$		COLIC TOTAL	61 000,00 \$
ÉLECTRICITÉ	17 500,00 \$		SOUS-TOTAL	366 000,00 \$
LUMINAIRES	1 000,00 \$		TPS - 771451275	18 300,00 \$
JOINTS	8 000,000 \$		TVQ - 1226867895	36 508,50 \$
POSE GYPSE	4 000,00 \$		TOTAL	420 808,50 \$

Valeur du bâtiment au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Valeur du terrain au rôle d'évaluation 2022-2023-2024 261 000\$

Date de la vente: 18 juin 2021

Prix de la vente : 330 000\$

420 808,50\$



101 900\$

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

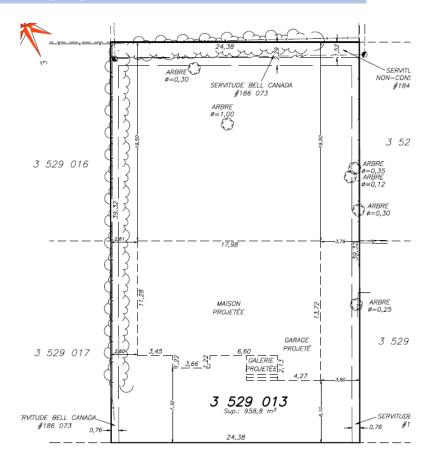


Le projet consiste à construire une habitation unifamiliale de structure isolée.



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé





RUE DE FONTAINEBLEAU SUD 3 529 026

DOCUMENT ÉVOLUTIF		
VERSION	DATE	AM
1	19 ANIT 9091	FSPACE

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage







573 Futur 553 535

Rue Fontainebleau Sud







562 548 534



Critères d'évaluation d'une demande de démolition

le territoire de la Ville

Critères	Justification
État du bâtiment	Moyen. Des rénovations importantes sont à prévoir, mais la structure, la fondation et le revêtement extérieur seraient en bon état. L'état du bâtiment comporte un niveau de détérioration significatif causé par un manque d'entretien et un problème d'humidité important.
Valeur patrimoniale	Faible selon le rapport d'expertise, toutefois le rapport dénote que la rue de Fontainebleau Sud est caractérisée par l'implantation d'immeubles résidentiels isolés de plain-pied, tous construits entre les années 1957 et 1960. La valeur patrimoniale de la maison à l'étude repose sur son appartenance à un ensemble que sont les maisons de type bungalow. La maison est donc représentative d'une tranche de l'histoire du développement urbain de la banlieue au courant des années 1960.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Faible. La maison a été construite en 1960. Depuis cette date, aucune modification marquante n'a été réalisée mis à part le changement des portes et fenêtres.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible. Le bâtiment est vacant, mais le site a été nettoyé des encombrements par le requérant de la demande de démolition. Le cadre bâti environnant est constitué d'immeubles résidentiels d'un étage représentatif de la typologie des bungalows d'après-guerre. Ainsi, le bâtiment est en harmonie avec le cadre bâti de la rue.
Coût de restauration totale	± 420 808,50\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Il serait possible de rénover le bâtiment.
Utilisation projetée du sol dégagé: Usage projeté sur le terrain Implantation Architecture Aménagement du terrain Valeur estimée des interventions	 Habitation unifamiliale; Implantation isolée; Architecture contemporaine, pentes de toit, pignons, volume et matériaux ne s'harmonisent pas aux constructions présentes sur cette rue; Marge avant et arrière végétalisé; Coût de réalisation du nouvel immeuble entre 400 000 \$ et 425 000 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur	Aucun. Le bâtiment est vacant.

Recommandation de la DAU

Avis

- Considérant le fait que la structure et la fondation du bâtiment sont en bon état malgré la nécessité d'effectuer certaines rénovations au bâtiment;
- Considérant que cette portion de la rue de Fontainebleau Sud est caractérisée par l'implantation d'immeubles résidentiels isolés de plain-pied, tous construits dans la même période;
- Considérant le fait que la restauration pourrait comprendre seulement les coûts de la rénovation des déficiences majeures du bâtiment;
- Considérant que la rénovation du bâtiment s'inscrit dans l'objectif de développement durable;
- Considérant que le bâtiment n'est pas irrécupérable;
- Considérant que la valeur élevée des coûts de restauration est principalement attribuée à un projet de rénovation complet du bâtiment;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol dégagé ne s'intègre pas au quartier environnant.
- Considérant le fait que le bâtiment s'insère dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant;
- Considérant que plusieurs propriétés voisines présentent des toitures similaires à 2 versants.

Recommandation:

- 1. Refuser le programme de réutilisation du sol dégagé.
- Ne pas autoriser la demande d'autorisation de démolition complète du bâtiment principal situé au 553, rue de Fontainebleau Sud dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil pour les motifs énoncés précédemment.



Avis du comité consultatif d'urbanisme

Avis

- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel:
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol dégagé propose la construction d'une habitation unifamiliale de structure isolée tel que dans le bâtiment existant.

Recommandations:

- 1. Approuver le programme de réutilisation du sol dégagé.
- 2° Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 553, rue de Fontainebleau Sud, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil aux conditions suivantes :
 - 2.1° Qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition et 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 suivants l'adoption de la résolution du comité;
 - 2.2° Pendant toute la durée des travaux de démolition, le titulaire de l'autorisation de démolition doit assurer la propreté du domaine public adjacent au terrain sur lesquels les travaux sont effectués, 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;
 - 2.3° Qu'une garantie financière au montant de 5 000 \$ soit fournie préalablement à l'émission du certificat d'autorisation pour assurer le respect de ces conditions. En cas de défaut du titulaire du certificat d'autorisation de respecter l'une ou l'autre de ces conditions, 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. GUAY, Raymond (2022), Soumission, Les Habitations Raymond Guay & associés, 2 pages
- 2. ST-ONGE, Camille (2022), Évaluation Patrimoniale, 19 pages.
- 3. THIBODEAU, Bertrand (2022), Le 553, rue Fontainebleau Sud État des lieux, Bertrand Thibodeau Architecte, 40 pages.
- 4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024



Merci

