



**Vaudreuil
— Dorion**

**SÉANCE PUBLIQUE
COMITÉ DE DÉMOLITION**

**AVIS DE DÉMOLITION COMPLÈTE
430- 432, Saint-Charles**

29 juin 2026

Fiche information

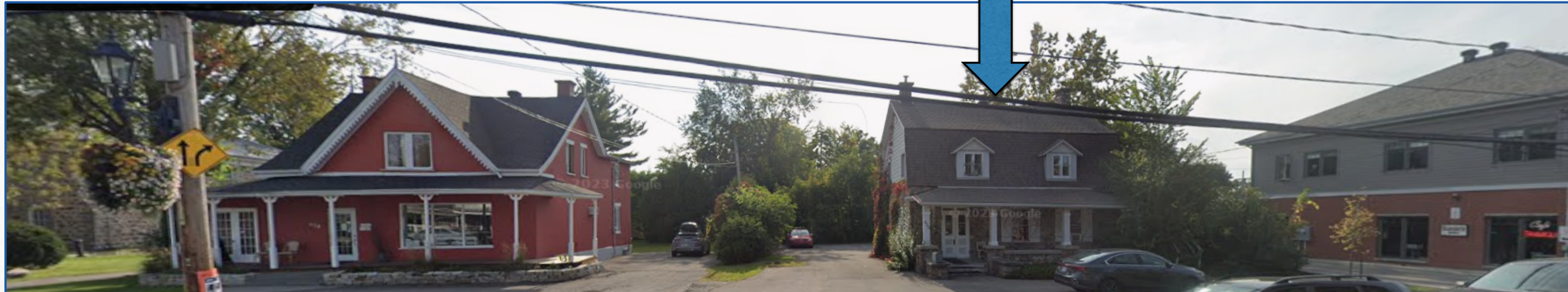
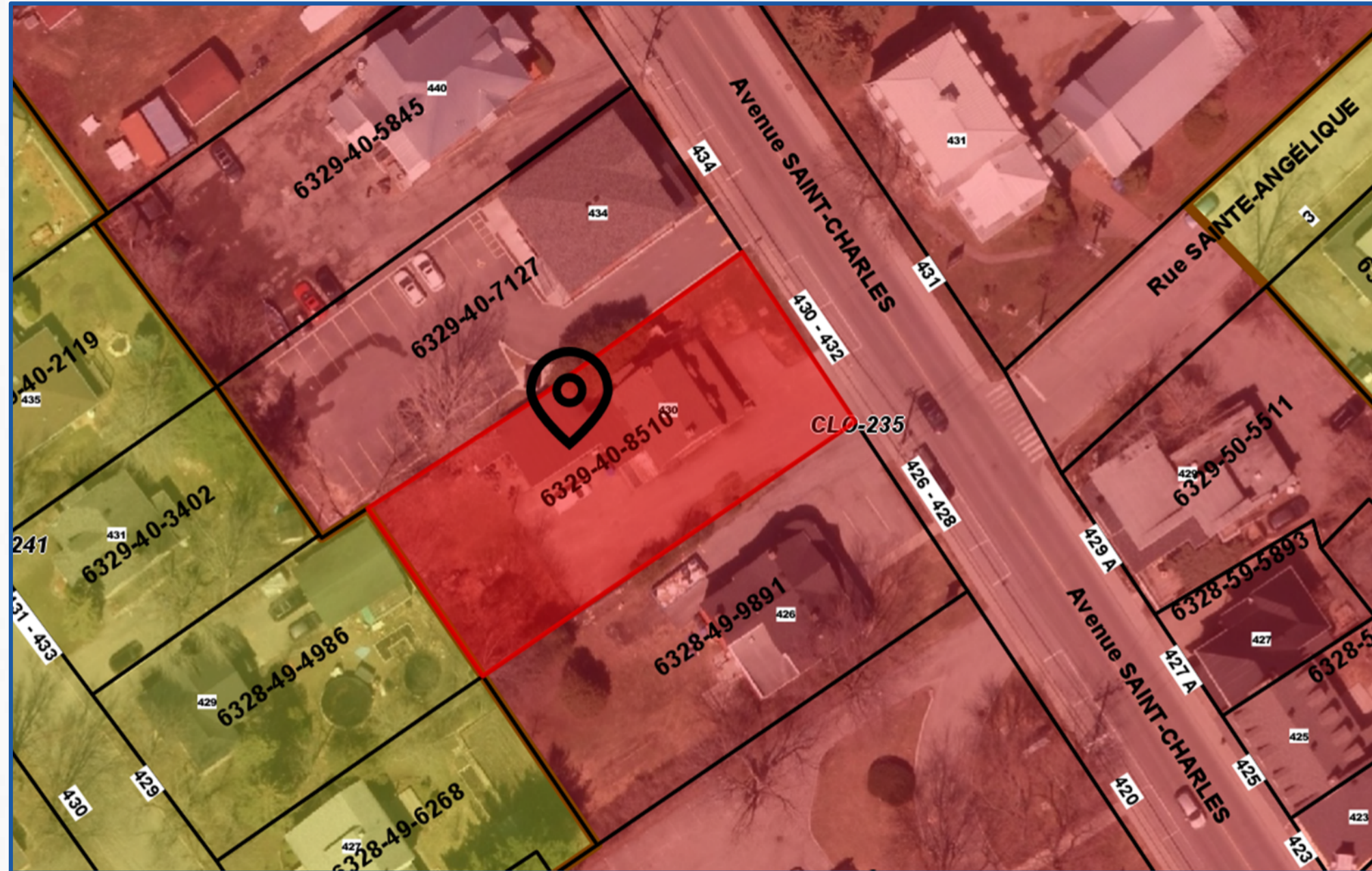
Adresse : 430-432, Saint-Charles		Lot : 1675395	Zone : CLO-235
Cochez	Les immeubles assujettis :	Commentaire, si applicable	
	un immeuble patrimonial;	Ayant un intérêt patrimonial	
	un immeuble identifié à l'annexe A;	Oui	
	un immeuble datant de 1940 et moins.	OUI : 1880	
Cochez	Intervention qui sera fait sur le bâtiment pour être considéré comme une démolition :	Commentaire, si applicable	
	la destruction ou le démantèlement de 40 % ou plus du volume d'un immeuble, sans égard aux fondations	100%	
	Pour un immeuble patrimonial, il s'agit d'une intervention qui entraîne la destruction ou le démantèlement de 15 % ou plus du volume de l'immeuble, sans égard aux fondations.	N/A	
	Est assimilé à une démolition le fait de poser les actions suivantes :	N/A	
	1° déplacer un immeuble	N/A	
	2° détruire ou démanteler de plus de 50 % de la surface de l'ensemble des murs extérieurs, incluant les ouvertures, mais pas les fondations;	N/A	
	3° la destruction ou le démantèlement de plus de 50 % de la toiture;	N/A	
	4° la destruction ou le démantèlement cumulatif de parties de bâtiment sur une période de 36 mois ayant pour effet de constituer l'une ou l'autre des actions visées au premier alinéa et aux paragraphes 1° et 2° du second alinéa.	N/A	

Localisation



430-432, Saint-Charles

Localisation



430-432, Saint-Charles

- Le bâtiment fut construit en 1880 et figure dans notre liste d'inventaire des bâtiments d'intérêt patrimonial;
- Le bâtiment était occupé jusqu'au mois décembre 2024.
- Le bâtiment fait parti du noyau villageois du Vieux-Vaudreuil.
- Au Plan d'urbanisme:
 - Préservation de la grande richesse du patrimoine bâti;
 - Assurer la pérennité de cet héritage;
 - Conserver, les noyaux fondateurs, ceux de Vaudreuil et de Dorion, pour assurer l'héritage du passé qu'ils constituent persiste dans le temps;
 - Faire connaître d'avantage ces vecteurs d'identité locale et d'en faire des points d'ancrage contemporains pour la collectivité;
 - Soutenir la préservation et l'animation du patrimoine bâti et archéologique en sensibilisant les propriétaires à la protection du patrimoine bâti;
 - Favoriser les projets de conservation et de mise en valeur du patrimoine;
 - Planifier et encadrer la mise en valeur du patrimoine bâti et culturel (bâtiments et sites protégés, noyau villageois, lanières patrimoniales, chemins de paysage et chemins historiques fondateurs).



ORIENTATION #6

PaTRIMOINE

RECONNAÎTRE ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI, PAYSAGER ET ARCHÉOLOGIQUE COMME UNE COMPOSANTE ESSENTIELLE DE LA CULTURE ET UN PILIER DE L'IDENTITÉ ET DE L'ATTRACTIVITÉ DE LA VILLE DE VAUDREUIL-DORION.

Objectif général

Assurer la protection, la mise en valeur et la transmission du patrimoine bâti, paysager et archéologique pour les générations actuelles et futures.

Objectifs spécifiques

- 6.1 Renforcer la connaissance, la reconnaissance et l'appropriation collective du patrimoine de la Ville.
- 6.2 Assurer la protection, la pérennité et la requalification durable du patrimoine bâti de façon à le considérer comme une ressource précieuse et non renouvelable.
- 6.3 Protéger et valoriser le patrimoine paysager pour éviter l'uniformisation et la banalisation des paysages de telle sorte qu'ils deviennent des vecteurs de fierté et d'embellissement de la Ville.
- 6.4 Identifier, protéger et mettre en valeur les sites et zones à potentiel archéologique, tout en favorisant la connaissance et la diffusion du patrimoine archéologique.

Engagements

Miser sur l'attractivité des secteurs du Vieux-Vaudreuil et du Vieux-Dorion en tant qu'attraits historiques.	Mettre en valeur le patrimoine bâti religieux et archéologique dans les secteurs identifiés.
Renforcer les outils réglementaires et urbanistiques afin d'encadrer adéquatement l'entretien, la restauration et la transformation des immeubles patrimoniaux et d'intérêt patrimonial.	Prendre les moyens nécessaires pour évaluer et protéger le patrimoine paysager.
	Prendre en considération la notion autochtone dans la réflexion urbanistique.
Accompagner les propriétaires de bâtiments patrimoniaux et d'intérêt patrimonial dans leurs interventions à l'aide d'outils techniques et financiers.	

Plan d'implantation et d'intégration architecturale de Vaudreuil-Dorion

3.2.15 Lanières patrimoniales, noyaux patrimoniaux ou chemins historiques fondateurs

Le PIIA des lanières patrimoniales, **noyaux patrimoniaux** ou chemins historiques fondateurs vise à conserver et rehausser leur cachet. Les dispositions des articles 3.2.16 et 3.2.17 s'appliquent en plus aux bâtiments d'intérêt patrimonial situés à l'intérieur des secteurs visés. Pour l'interprétation des sous-articles suivants, un bâtiment d'intérêt patrimonial est un bâtiment dont la valeur patrimoniale a été évaluée avec une note A, B ou C dans l'*Inventaire patrimonial de Vaudreuil-Dorion* (annexes 2 et 3 du présent règlement).

3.2.17 Autre élément ou ensemble d'intérêt patrimonial

3.2.17.1 Généralité dans le cas d'un bâtiment existant, d'une insertion ou d'une reconstruction

Objectif: Conserver et mettre en valeur le caractère d'origine des bâtiments patrimoniaux qui sont des ressources non renouvelables.

Critères :

Toute modification est effectuée en respectant les caractéristiques originales du bâtiment et suivant les recommandations de l'*Inventaire patrimonial de Vaudreuil-Dorion*.

Les caractéristiques propres à l'architecture du bâtiment ainsi que ses qualités particulières et d'ensemble sont préservées et mises en valeur: matériaux de revêtement extérieur, composition des façades, forme du toit, etc.

Lorsqu'on trouve plus d'une unité d'habitation dans un bâtiment, toute rénovation sur une unité se fait en harmonie d'une unité à l'autre.

3.2.17.3 Démolition et reconstruction

Objectif: Conserver les bâtiments d'intérêt patrimonial.

Critères :

La démolition d'un bâtiment d'intérêt patrimonial est un dernier recours lorsque le bâtiment est devenu dangereux.

Le projet de démolition et de reconstruction permet de conserver tout élément récupérable.

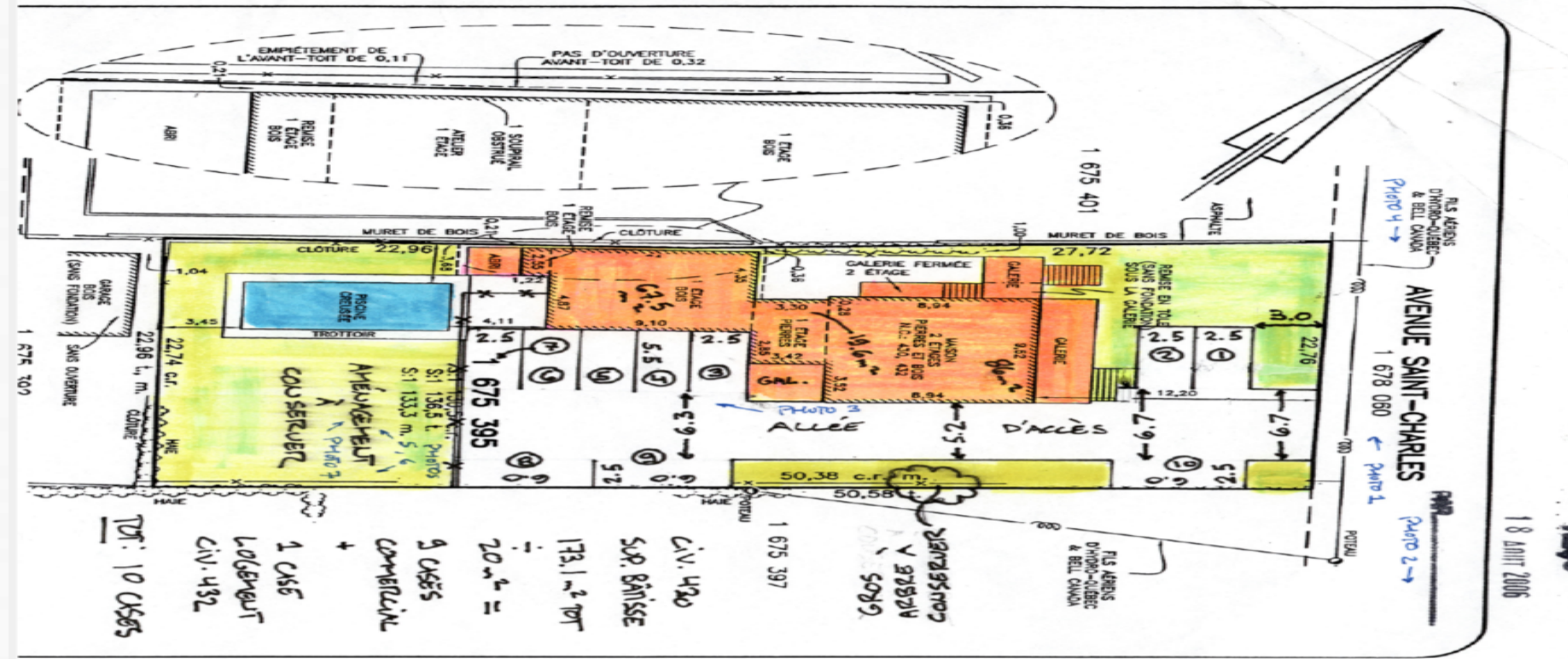
Le projet de démolition est accompagné d'un projet de reconstruction tel que l'original ou d'un projet d'architecture remarquable, de l'avis d'un spécialiste engagé par la Ville, qui fait honneur au patrimoine de Vaudreuil-Dorion.

Dans le cas où un bâtiment d'intérêt patrimonial ne devrait pas être conservé à l'intérieur d'un projet majeur d'un autre usage ou densité, le bâtiment d'intérêt patrimonial est déplacé vers un nouvel emplacement approprié sur le territoire de Vaudreuil-Dorion.

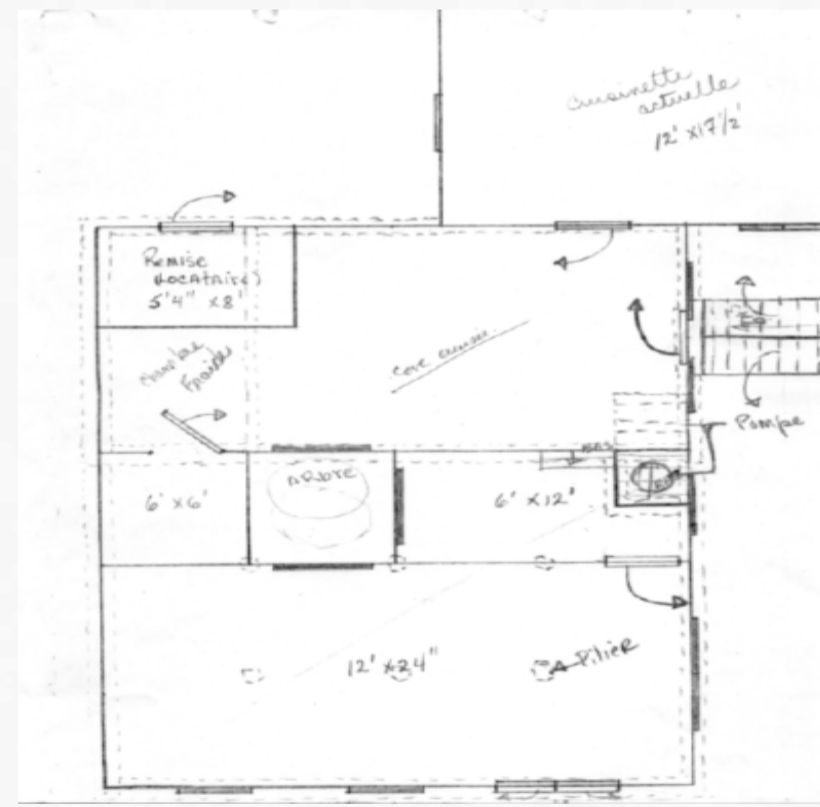
Un élément architectural qui n'est pas d'origine et qui ne respecte pas le style du corps principal du bâtiment peut être démoli à moins d'une recommandation contraire à l'*Inventaire patrimonial de Vaudreuil-Dorion*.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

La maison d'origine aurait été construite vers les années 1880. Il s'agissait d'une maison isolée à toit mansarde à étages convertie en duplex (bureau commercial). Pour les fins de compréhension, cette partie constitue le carré d'origine



Un agrandissement a été effectué ultérieurement, mais l'âge est inconnu. Cependant, il ne s'agit d'un agrandissement ne présentant pas un caractère architectural et un intérêt patrimonial. Il s'agirait même d'une ancienne écurie, mais selon l'historique du dossier, l'écurie aurait été démolie et remplacé par l'agrandissement actuel dans les années 1980.



Au fil des ans des travaux majeurs de rénovations et transformations ont été réalisés

RÉSUMÉ DE LA DEMANDE PRÉSENTÉE EN FÉVRIER 2026:

- Le propriétaire du 430-432, avenue Saint-Charles, a fait une demande d'autorisation pour la démolition complète de ce bâtiment, considérant selon son point de vue et un rapport de technologue la dégradation avancée de ce bâtiment;;
- Aucune évaluation détaillant les frais de restauration de ce bâtiment a été fournie avec la demande;
- Un aperçu en 3D d'une nouvelle construction projetée avait été soumis à cette demande;

RECOMMANDATION DU CCU (Conseil local du patrimoine)

Faisant suite à une analyse préliminaire de la demande de démolition, ainsi que le projet de remplacement, POUR LE CARRÉ D'ORIGINE DU BÂTIMENT, excluant la partie arrière qui pourrait faire l'objet d'une démolition

CONSIDÉRANT qu'il s'agit d'un bâtiment d'intérêt patrimonial qui a été évaluée avec une note A, dans l'*Inventaire patrimonial de Vaudreuil-Dorion*;

CONSIDÉRANT que le bâtiment se trouve dans le noyau villageois du Vieux-Vaudreuil et contribue à l'histoire locale et à la préservation d'un ensemble d'intérêt;

CONSIDÉRANT que l'un des objectifs du PIIA applicable est de conserver et mettre en valeur le caractère d'origine des bâtiments patrimoniaux qui sont des ressources non renouvelables.

CONSIDÉRANT que selon les objectifs du PIIA applicable, la démolition d'un bâtiment d'intérêt patrimonial est un dernier recours lorsque le bâtiment est devenu dangereux;

CONSIDÉRANT que le rapport de préachat ne démontre pas que le bâtiment est dangereux et qu'il précise à plusieurs égards qu'il est essentiel de faire vérifier le bâtiment par un professionnel licencié;

CONSIDÉRANT que le Règlement de démolition no 1835, exige pour un immeuble patrimonial ou un immeuble identifié à l'annexe A (inventaire des bâtiments d'intérêt patrimonial), un rapport détaillé de l'état de l'immeuble qui inclut les renseignements sur l'état physique, la description des composantes architecturales, l'identification des éléments défectueux, et si partiel, le pourcentage du volume hors-tout démoli, une estimation des coûts de la restauration de l'immeuble réalisée par un professionnel;

CONSIDÉRANT que la Ville a lieu de mandater, aux frais du requérant, les professionnels qualifiés (architecte, ingénieur, expert en contamination) pour avoir une recommandation éclairée sur la valeur;

CONSIDÉRANT que le projet de démolition est accompagné d'un projet de reconstruction qui semble être inspiré du Musée (ancienne école) qui fait honneur à l'histoire et au patrimoine de Vaudreuil-Dorion, au lieu d'être inspiré du bâtiment à démolir qui lui représenterait une maison ouvrière;

CONSIDÉRANT que le projet de remplacement présenté ne permettrait pas de conserver tout élément récupérable.

CONSIDÉRANT l'acceptation du projet de démolition par le Comité le projet de reconstruction devrait faire l'objet d'une évaluation par un spécialiste en patrimoine mandaté par la Ville,

QUE le Comité recommande la démolition partielle du bâtiment (Partie arrière du bâtiment)

QUE POUR LE CARRÉ D'ORIGINE, LE COMITÉ RECOMMANDE AU COMITÉ DE DÉMOLITION DE MANDATER LES PROFESSIONNELS QUALIFIÉS, AUX FRAIS DU REQUÉRANT, POUR FAIRE UNE ÉTUDE PATRIMONIALE DE VÉTUSITÉ, DE FONCTIONNALITÉ ET DES COÛTS DE RESTAURATION (ARCHITECTE), POUR ÉVALUER L'ÉTAT DE LA STRUCTURE ET S'IL Y A LA POSSIBILITÉ DE LA RESTAURER (INGÉNIEUR), POUR DÉPISTER LA CONTAMINATION EN MOISISURES DANS LE BUT D'ÉVALUER L'AMPLEUR DES TRAVAUX À EFFECTUER AFIN DE RENDRE L'IMMEUBLE SAIN À L'OCCUPATION (CHIMISTE).

DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION LE 4 FÉVRIER 2026

Faisant suite à présentation du 4 février 2026, le Comité de démolition avait décidé de reporter la demande de certificat de démolition du bâtiment, en attente d'un rapport d'expertise d'un professionnel en structure pour déterminer l'état de dangerosité de la structure du carré d'origine du bâtiment.

Il avait tout de même été convenu de permettre la démolition de la partie arrière qui ne présente pas d'intérêt patrimonial.

Le rapport final de l'ingénieur mandaté par le Ville aux frais du propriétaire a été présenté le 6 mai 2026, et voici les conclusions et recommandations.

8.1 Un bâtiment existant n'a pas à être conforme aux codes et normes d'aujourd'hui. Toutefois, selon la nature des travaux envisagés, ceux-ci pourraient avoir à être conformes aux normes d'aujourd'hui.

8.2 Des travaux de renforcement du toit du corps principal sont à prévoir et leurs plans devraient être conçus par un ingénieur en structure d'expérience en la matière: doubler les chevrons existants pourrait être une solution ou ajouter des poteaux courts entre les chevrons et les solives du plafond du deuxième étage permettrait de diminuer la portée des chevrons donc ceux-ci n'en seraient que plus forts. Un revêtement de tôle sur le toit permettrait de réduire la charge de neige en rendant la surface glissante donc moins sujette à l'accumulation de neige: d'ailleurs, il est vraisemblable qu'à son origine, ce toit était recouvert de tôle.

8.3 Des travaux de renforcement des poutres des rives du toit de la galerie et le remplacement des moulures de bois des poteaux la soutenant sont à prévoir.

8.4 Un rejointoiement partiel de la maçonnerie du corps principal est à prévoir. Un démontage et remontage de la maçonnerie de la zone restreinte en haut à gauche de la façade est à prévoir.

8.5 Un renfort permanent du plancher du rez-de-chaussée du corps principal -et de la poutre centrale est à prévoir ainsi que le remplacement de quelques solives et l'ajout de poteaux sur des empattements en béton sous les poutres après une vérification par calculs de la charpente. Cette solution permettrait de stabiliser le plancher sur le long terme. L'ajout d'un pare-vapeur sur le plancher en terre, la ventilation de l'espace en été par l'ouverture des soupiroux et le chauffage de cet espace en hiver assureraient la conservation des éléments structuraux en place.

8.6 Pour la section agrandissement, une reprise en sous-œuvre sur des fondations en béton est à prévoir afin de rendre cette section complètement stable. Le bois endommagé par de la pourriture au vide sanitaire doit être remplacé et une ventilation adéquate du vide sanitaire doit être maintenue. La structure du toit doit également être renforcée.

8.7 La maçonnerie des murs de la section agrandissement doit être en partie démontée et remontée avec des nouveaux ancrages et des nouveaux linteaux. Le revêtement de bois doit être en partie remplacé.

8.8 Les joints de calfeutrage au pourtour des fenêtres et des ouvertures doivent être entièrement refaits (entretenus).

8.9 L'escalier extérieur menant au deuxième étage doit être entièrement refait.

8.10 Il est essentiel que ce bâtiment soit chauffé en hiver et ventilé en été de façon à ce qu'il n'y ait pas d'humidité excessive à l'intérieur de celui-ci

En résumé, tous les dommages évoqués dans le rapport de INSPECTOTECH sont réversibles et peuvent être corrigés. Nous n'avons observé sur place aucun désordre structural qui ne puisse être corrigé par des interventions ayant toutes pour objectif, la conservation de l'ouvrage en place. Il ne s'agit là que d'une question de volonté de le conserver.

QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

Critères d'évaluation

Le COMITÉ DOIT :

considérer la valeur patrimoniale de l'immeuble et, le cas échéant, son statut de reconnaissance en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002);

considérer l'histoire de l'immeuble, sa contribution à l'histoire locale, son degré d'authenticité et d'intégrité, sa représentativité d'un courant architectural particulier et sa contribution à un ensemble à préserver;

considérer, s'il y a lieu, les oppositions reçues à la demande de démolition;

considérer, entre autres, les éléments suivants ;

l'état de l'immeuble visé par la demande;

la détérioration de la qualité de vie du voisinage;

l'impact de la perte de l'immeuble dans son environnement et les effets sur les besoins en matière de logement dans les environs;

le coût de la restauration;

l'utilisation projetée du sol dégagé;

la conservation de la végétation existante;

lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires et les effets sur les besoins en matière de logement dans les environs.