



**Vaudreuil
— Dorion**

**SÉANCE PUBLIQUE
COMITÉ DE DÉMOLITION**

**AVIS DE DÉMOLITION COMPLÈTE
227, rue de L'HÔTEL-DE-VILLE**

7 octobre à 17h30

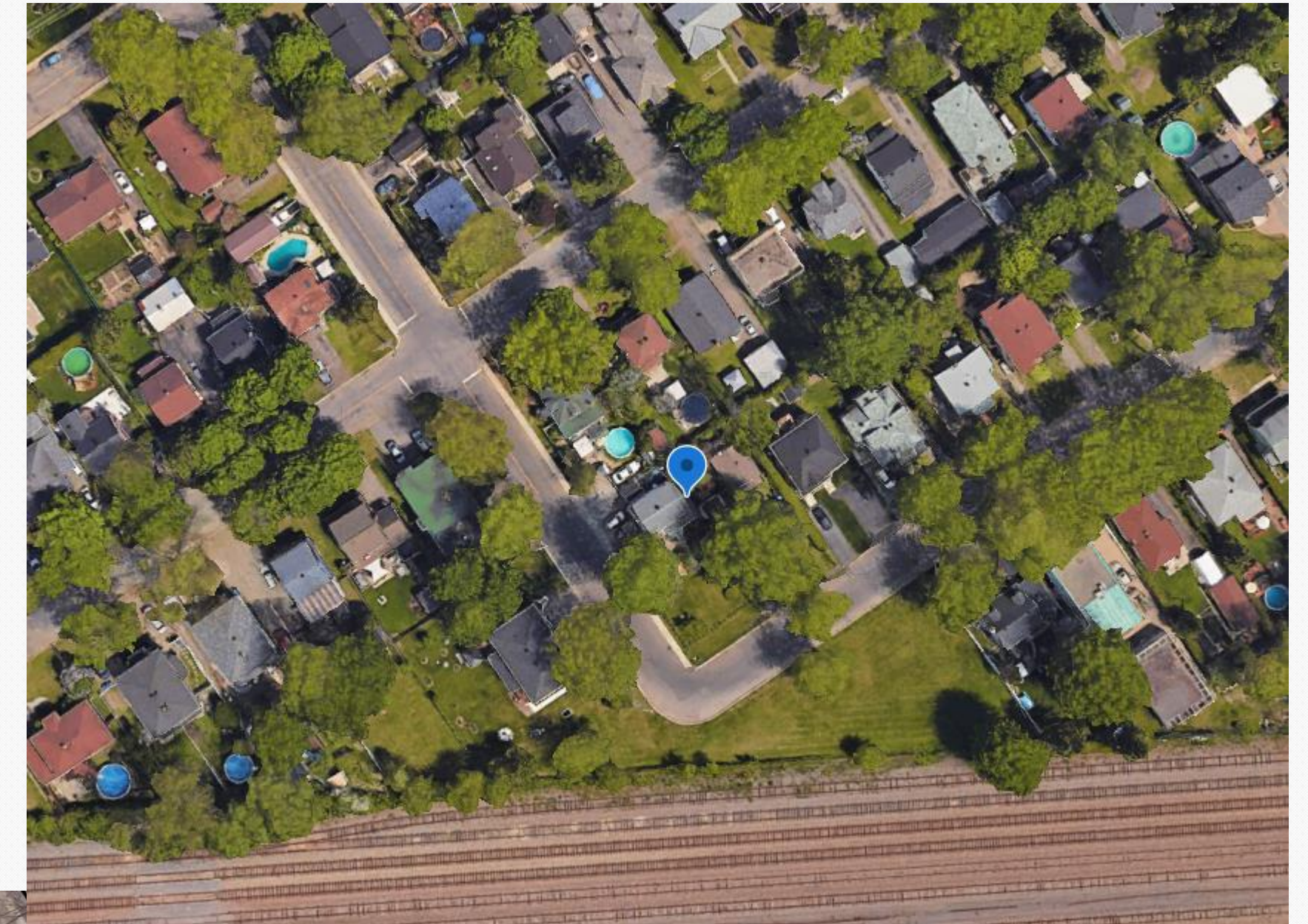
Fiche information

Adresse : 227 rue de L'HÔTEL-DE-VILLE	Zone : H3-529
Lot : 1 546 096	

Cochez	Les immeubles assujettis :	Commentaires, si applicable
	un immeuble patrimonial;	Non
	un immeuble identifié à l'annexe A;	Non
	un immeuble datant de 1940 et moins.	1918
Cochez	Intervention qui sera fait sur le bâtiment pour être considéré comme une démolition :	Commentaires, 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.	
	Est assimilé à une démolition le fait de poser les actions suivantes :	
	1° déplacer un immeuble	
	2° détruire ou démanteler de plus de 50 % de la surface de l'ensemble des murs extérieurs, incluant les ouvertures, mais pas les fondations;	
	3° la destruction ou le démantèlement de plus de 50 % de la toiture;	
	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.	

Localisation

227, rue de L'Hôtel-de-ville



Explications



Exposé:

Les nouveaux propriétaires ont acquis la propriété afin de démolir complètement la résidence actuelle et y construire un triplex.

Cette résidence ne fait pas partie de l'Inventaire Patrimonial de Vaudreuil-Dorion, mais a été construite vers 1917 selon nos recherches aux archives d'évaluation.

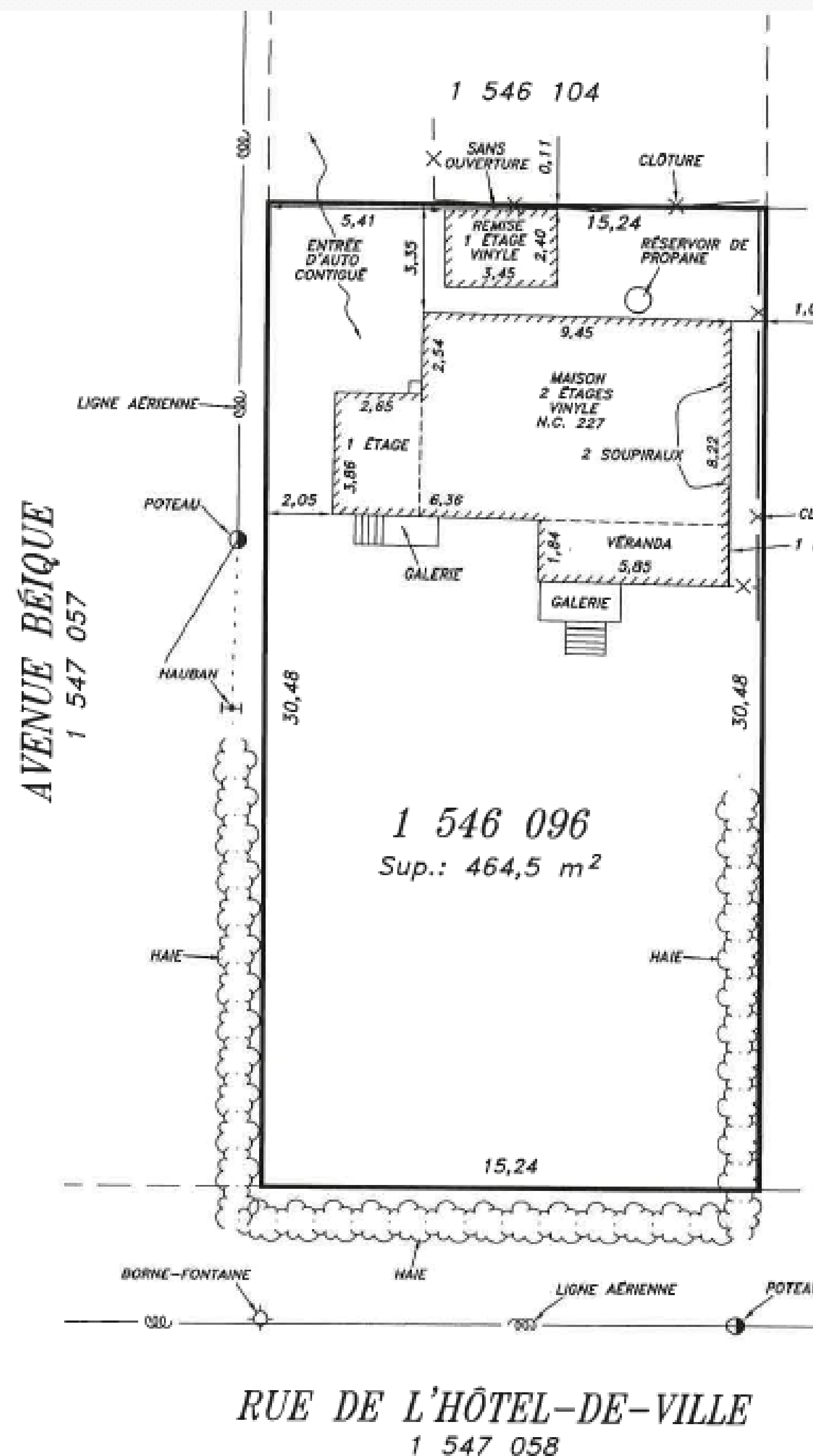
La résidence telle qu'on la connaît maintenant a subi de nombreuses modifications et additions depuis son origine, rendant méconnaissable la valeur architecturale d'origine.

Le rapport d'inspection visuelle détaillé, préparé par Serge Dubé, inspecteur, conclut que le bâtiment est en piètre état, que cela est le résultat d'atteinte de la durée de vie, de malfaçon de construction combinée à son mauvais entretien qui affectent toutes les composantes importantes de l'immeuble et que les coûts de réparation seraient plus élevés que sa reconstruction.

La propriété est située dans la zone H3-529, où la réglementation permet un maximum de trois logements. Un projet de construction d'un triplex a été déposé comme plan de réutilisation du sol.

Démolition

(certificat de localisation)



Extrait du rapport de l'état de l'immeuble

Nous avons observé que le revêtement extérieur est en très mauvais état et/ou a atteint sa durée de vie utile. La présence et l'intégrité des revêtements muraux extérieurs sont primordiaux afin de protéger les murs, la structure et autres composantes sous celui-ci. Une défaillance de son intégrité, aussi minime soit-elle, peut engendrer des infiltrations d'eau, d'air et/ou de saleté, une infestation et une multitude de dommages aux composantes derrière le revêtement. Il est impératif de prévoir un budget de remplacement et de procéder à la réfection du bardage immédiatement, afin d'assurer l'intégrité du bâtiment et éviter tout dommage relié. Obtenir d'une entreprise spécialisée un devis des travaux requis avant l'échéance de la condition d'inspection de votre promesse d'achat.

Note: Étant donné que cette inspection est visuelle et non-exhaustive, il nous est impossible de valider si la condition actuelle a déjà causé un historique d'infiltrations et affecté les matériaux sous-jacents. Retirer et remplacer tous les matériaux endommagés où requis.



Type:

☒ Revêtement de papier brique

Observation:

☒ Généralement satisfaisant

🔍

Investigation plus approfondie

Un mur extérieur revêtu de papier brique est générateur de pourriture et de moisissure. Une expertise plus approfondie doit être faite à la structure et ses composantes.

Revêtements extérieurs de clin (fibres de bois, vinyle, aluminium, fibrociment)

Autres types de revêtement (suite):

- ☒ Clin de vinyle / Aluminium
- ☒ Bois et/ou fibres de bois

Observation:

- ☒ Détaché / Lâche
- ☒ Partie manquante / Endommagée
- ☒ Prévoir budget de remplacement
- ☒ Absence de solin ou solin inadéquat (Ouvertures)

⚠ Avertissement

Lors de notre inspection, nous avons observé l'absence de solins (larmiers) au-dessus des ouvertures (fenêtres et/ou portes) ou ces derniers sont inadéquats. Bien que ce type de malfaçon soit présent sur plusieurs bâtiments au Québec, le solin est un élément essentiel. Puisqu'il sert à évacuer l'eau et la condensation qui aurait pu s'infiltrer derrière le revêtement et d'éviter le ruissellement contre les parois internes du bâtiment, nous vous recommandons d'apporter des correctifs immédiatement. Pour plus de détails, faites appel à un entrepreneur spécialisé en installation de revêtements extérieurs afin de déterminer avec plus d'exactitude l'étendue des risques à long terme, les dommages qui peuvent avoir été causés et d'évaluer les correctifs requis et les coûts associés.



Revêtement extérieur



Types de fondation:

- ☒ Fondation en blocs de béton (investigation plus approfondie requise)

⚠ Avertissement

Fondations en blocs de béton. Ce type de fondation, de qualité moindre, est sensible aux excès d'humidité, mouvements de sol, de même qu'aux poussées latérales exercées par ce dernier. La fondation a atteint sa durée de vie utile et doit être remplacée.

Infiltration d'eau

Lors de notre inspection, nous avons noté des fenêtres vieillissantes, ou d'origine. Afin d'éviter des infiltrations d'eau, d'air et/ou de saleté, et pour une économie d'énergie, prévoir un budget de remplacement éventuel. Étant donné que cette inspection est visuelle et non exhaustive, nous ne pouvons déterminer l'état des matériaux de structure du bâtiment sous-jacents. Retirer et remplacer tous les matériaux endommagés s'il y a lieu. Selon la SCHL, la durée de vie moyenne maximale d'une fenêtre varie de 25 à 30 ans.



Type:

- ☒ Bois
- ☒ Aluminium

Observation:

- ☒ Moisissure / pourriture
- ☒ Taches / Cernes d'eau
- ☒ Durée de vie utile atteinte

Fondation

Fenêtres

Extrait du rapport de l'état de l'immeuble

Type / Limitation:

- Isolés
- Visibles

Observations / Recommandations:

- Styromousse blanc



Avertissement

L'isolant de type styromousse blanc n'est pas approprié pour ce type d'usage, mais il est fréquent dans des bâtiments de cet âge. En effet, il peut en découler un suintement qui peut provoquer de l'efflorescence pouvant causer de la moisissure et aussi causer une dégradation précipitée des matériaux et de la structure.



Vide sanitaire



Plancher du sous-sol

Finition du plancher:

- Terre / Sable / Gravier

Observations / Recommandations:

- Présence d'eau
- Présence de taches pouvant être de la moisissure



Avertissement

Nous avons observé des taches pouvant être des moisissures. Les moisissures sont des champignons microscopiques présents dans la nature et transportés dans les maisons par les courants d'air, les humains ou les animaux domestiques. Une fois à l'intérieur, les moisissures peuvent se développer si elles sont en présence d'eau ou d'humidité en quantité suffisante et de matières nutritives comme le bois, le carton ou le placoplâtre. On les retrouve souvent aux endroits humides, par exemple autour de la baignoire ou des fenêtres.

Lorsqu'elles sont en petite quantité et qu'elles sont éliminées régulièrement, les moisissures ne représentent généralement pas de problème sérieux. Par contre, lorsqu'elles se développent de façon importante, les moisissures dispersent dans l'air ambiant des particules respirables qui peuvent, dans certains cas, entraîner des problèmes de santé. Un test plus approfondie doit être fait immédiatement.



Plancher du sous-sol

Supports (Colonnes)

Type / Limitation:

- Visible(s)
- Bois

Observations / Recommandations:

- Ne supporte pas bien la poutre
- Dégradation



Réparation urgente

Nous avons observé une ou plusieurs déficiences au niveau des supports. Cette situation peut nuit à l'intégrité de la structure et cause des dommages au bâtiment. Voir section affaissement.



Structure sous la maison

Solive de rive extérieure

Type / Limitation:

- Isolée

Observations / Recommandations:

- Solive pourrie / coupe exploratoire



Réparation urgente

Travaux importants!!! Des sections de solive de rive pourries.



Solives de planchers (plafonds du sous-sol)

Type / Limitation:

- Visibles
- Artisanale

Observations / Recommandations:

- Section de solive pourrie



Réparation urgente

Nous avons observé certaines sections de solive de plancher pourries qui peuvent affecter l'intégrité du bâtiment.



Poutre(s) de support (beam)

Type / Limitation:

- Visible(s)
- Bois

Observations / Recommandations:

- Insatisfaisant



Réparation urgente

Nous avons observé une ou plusieurs déficiences au niveau des poutres de support. Cette situation nuit à l'intégrité de la structure et causer des dommages au bâtiment.

Structure sous la maison

Extrait du rapport de l'état de l'immeuble

Matériel (plomberie intérieure)

Plomberie intérieure (eau potable):

Cuivre

Plomberie intérieur (renvoi / égout):

Fonte

Avertissement

Les conduites d'eaux usées en fonte ont beau être très durables, tôt ou tard, elles rendront l'âme. Dès qu'un bâtiment a plus de 50 ans, il faut s'attendre à ce que la tuyauterie en fonte ou en acier soit désuète. Le branchement jusqu'à l'égout municipal a lui aussi atteint la fin de sa durée de vie utile.



Plomberie sous-sol

Lors de notre inspection, nous avons observé plusieurs irrégularités électriques. Toutes les composantes électriques du bâtiment doivent être inspectées et certifiées par un maître électricien. Nous vous suggérons fortement d'obtenir une estimation des coûts de réfection pour couvrir l'ensemble des travaux électriques.



Électricité



Disjoncteur principal:

Présent

Ampérage du disjoncteur principal:

150 Ampères

Genre de câblage visible:

Cuivre

Observations:

Panneau désuet

Panneau Stab-lock, CEB, Taylor, Zinsco-Sylvania, Commander, Federal (FPE), Bulldog

Type(s) de chauffage

Type:

Plinthes électriques

Filtre à air:

Non applicable

Rendement:

Absence de chauffage dans une/des pièce(s)

Travaux à parachever

Nous avons observé l'absence de chauffage dans plusieurs pièces du 2 ièmes étage du bâtiment. Les installations de chauffage doivent permettre de maintenir une température d'au moins 22 degrés celsius dans tout espace occupé.

Cheminée

Type:

Brique

Observations et Recommandations:

Présence de briques lâches - réparer immédiatement.



Avertissement

La cheminée est décroché du bâtiment. Elle est attaché à l'aide d'une attache métallique. Des travaux de réfection sont à prévoir.

Chauffage


Vaudreuil
— Dorion

Extraits du rapport de l'état de l'immeuble

Aperçu général:

Beaucoup de mouvements, inclinaisons des planchers, fissures aux murs et plafonds ont été notés. Nous recommandons donc une investigation plus poussée par un entrepreneur qualifié.

Les planchers sont légèrement inclinés. Comme nous ne pouvons inspecter les supports du plancher, on ne peut déterminer la cause.

Des taches d'eau ou dommages ont été notées aux:

Plafonds

Murs

Planchers

Observation:

Cernes / dommages visibles

Avertissement

Des cernes/dommages visibles possiblement causés par des dégâts d'eau, fuites antérieures ou présentes, mauvais fini, ou infiltration d'air créant de la condensation. Risque potentiel de moisissures. Déterminer la cause exact des cernes/dommages et apporter les correctifs nécessaires.









Plafonds, murs, planchers, etc

Escaliers, barreaux, rampes, mains courantes

Sous-sol:

Étage:

Autres:

Observation:

Non sécuritaire

Ancestrale / âgée

Recommandation

Maison ancestrale/âgée; aucune norme respectée. Assurez-vous que les escaliers sont sécuritaires pour les utilisateurs, (balustrades, main courante, hauteur des marches, échappée etc...). Vérifier l'assurabilité.

Escalier

Observation

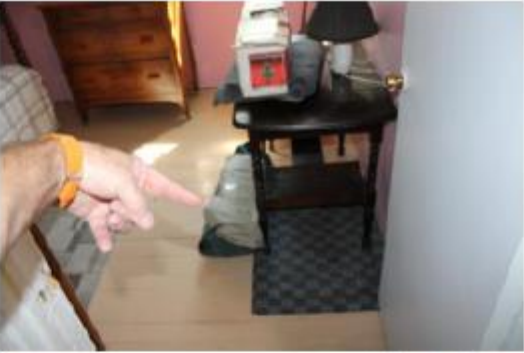
Affaissement

Mouvement et/ou déformation de la structure du bâtiment

Réparation urgente

Lors de notre inspection, nous avons pu observer un mouvement et/ou une déformation de la structure ce qui peut laisser présager, par exemple, une mauvaise répartition des charges qui peut compromettre l'intégrité du bâtiment. Il est impératif de faire appel à un spécialiste en structure qualifié afin de déterminer la/les causes effectives, connaître l'ampleur des travaux à effectuer et les coûts reliés.











Réparation urgente

Lors de notre inspection, nous avons pu observer un mouvement de la structure ce qui peut laisser présager un affaissement de la structure compromettant l'intégrité du bâtiment. Des travaux majeur sont à prévoir. (Voir section fondation)





Structure

Vaudreuil
— Dorion

Extraits du rapport de l'état de l'immeuble



Structure intérieure du toit			
Chevron: Artisanal	Matériaux de support de toit: Planches	Attaches métalliques en H ou fourrure: Non applicable	Observation: - Cernes d'eau visibles - Signe de distorsion / affaissement - Accès ou espace restreint
 Défaut à corriger immédiatement			
Problèmes majeurs remarqués au niveau de la structure du toit. Faire appel à un expert afin de solidifier adéquatement la structure.			



 Défaut à corriger immédiatement
Des cernes sont visibles sur les chevrons et/ou support de la toiture. Cet indice de désordre laisse présager une infiltration d'eau antérieure ou présente, ou encore une problématique au niveau de la ventilation du comble créant une problématique de condensation. Apportez les correctifs nécessaires pour une bonne imperméabilisation et/ou ventilation. Retirer et remplacer tous les matériaux endommagés.



Toiture

Document justificatif du demandeur

BATIMENT EXISTANT VÉTUSTE

Construit en 1917, le bâtiment existant a atteint sa durée de vie maximale.

Selon le rapport d'inspection préparé par M. Serge Dubé, beaucoup de défauts sont à corriger :

Structure s'affaissant, fondation à refaire, plomberie avec fuites, isolant manquant ou pourri, traces de moisissures, vitrage d'origine sans thermos, revêtement pourri, solives de plancher pourries, supports inadéquats, irrégularités électriques et ventilation inadéquate démontrent que le bâtiment est vétuste.

UN DÉVELOPPEMENT INTEMPOREL POUR LE CADRE BÂTI

Lors de la conception du bâtiment, une visite sur la rue de l'Hotel de Ville ainsi que la rue Béique a été effectuée afin de proposer une construction avec des éléments architecturaux similaires aux bâtiments existants.

La volumétrie du bâtiment ainsi que le type de fenestration sont des éléments retenus par les bâtiments voisins pour la conception de ce nouveau bâtiment.

Nous avons cogné aux portes des bâtiments voisins afin d'avoir l'opinion des citoyens du quartier et nous avons retenu des suggestions des voisins afin de présenter un projet intéressant pour les citoyens du quartier et nous (propriétaires) afin de vivre en communauté.

Lors de cette même visite, le locataire de la maison existante nous a expliqué la raison pour laquelle il ne voulait pas renouveler son bail. La raison est qu'il trouvait que la maison nécessite beaucoup de travaux puisque les anciens propriétaires ont complètement manqué sur l'entretien de la maison.

UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

Nous proposons un nouveau bâtiment construit aux normes d'aujourd'hui ayant une durée de vie beaucoup plus longue que le bâtiment existant.

Les technologies de construction ayant évoluées depuis 1917, notre construction saura résister le test du temps et permettra à plusieurs familles de plusieurs générations à avoir accès à un logement.

SOLUTION À LA CRISE DU LOGEMENT

La raison #1 de la crise du logement au Québec (et le Canada) est le manque de logement.

Beaucoup de zonages de plusieurs municipalités ne permettent pas de construction multifamiliales. Ce qui accentue le problème de la crise du logement. Par chance, le zonage H3-529 **autorise la construction trifamiliale** et notre projet ne nécessite aucun changement de zonage.

En ajoutant deux logements additionnels à la maison vétuste, nous faisons un petit pas de l'avant afin d'atténuer le manque de logement au pays et d'augmenter la qualité de vie de 3 familles sans avoir à faire de compromis en matière de zonage.

Document justificatif du demandeur

CONCLUSION

Nous croyons fortement qu'une démolition est la meilleure option afin de corriger tous les défauts nécessitant des travaux majeurs pour le bâtiment situé au 227 de l'Hotel de Ville.

Le projet remplaçant le bâtiment existant est conçu pour durer dans le temps, se métamorphoser dans le quartier et permettra à 3 nouvelles familles d'accéder au logement.

Nous sommes fier de l'architecture ainsi que de contribuer au développement durable de la ville de Vaudreuil-Dorion. Il nous fera plaisir de rencontrer la ville et d'écouter vos propositions afin de rendre le projet intéressant pour tous.

Document préparé par Hugo Castonguay T.P. et secondé par Nicholas Pard et Sandra-Lee Marquis (propriétaires)

Projet de construction

Triplex isolé



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;

Recommandation

Le service de l'Aménagement du territoire est **favorable** pour la demande de démolition pour les motifs suivants:

- La construction est détériorée en termes de structure et d'enveloppe du bâtiment;
- Le secteur présente plusieurs propriétés requalifiées;
- Que le projet de reconstruction s'intègre à la densité des bâtiments du secteur immédiat.
- Le matériau de revêtement du projet de remplacement doit être en déclin de bois, composite de bois ou fibrociment.

QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU COMITÉ

&

DÉCISION DU COMITÉ