



**Vaudreuil
— Dorion**

**SÉANCE PUBLIQUE
COMITÉ DE DÉMOLITION**

**AVIS DE DÉMOLITION COMPLÈTE
228, rue Meloche**

7 octobre 2024

Fiche information

Adresse : 228 rue Meloche

Zone : H1-839

Lot : 1 546 760

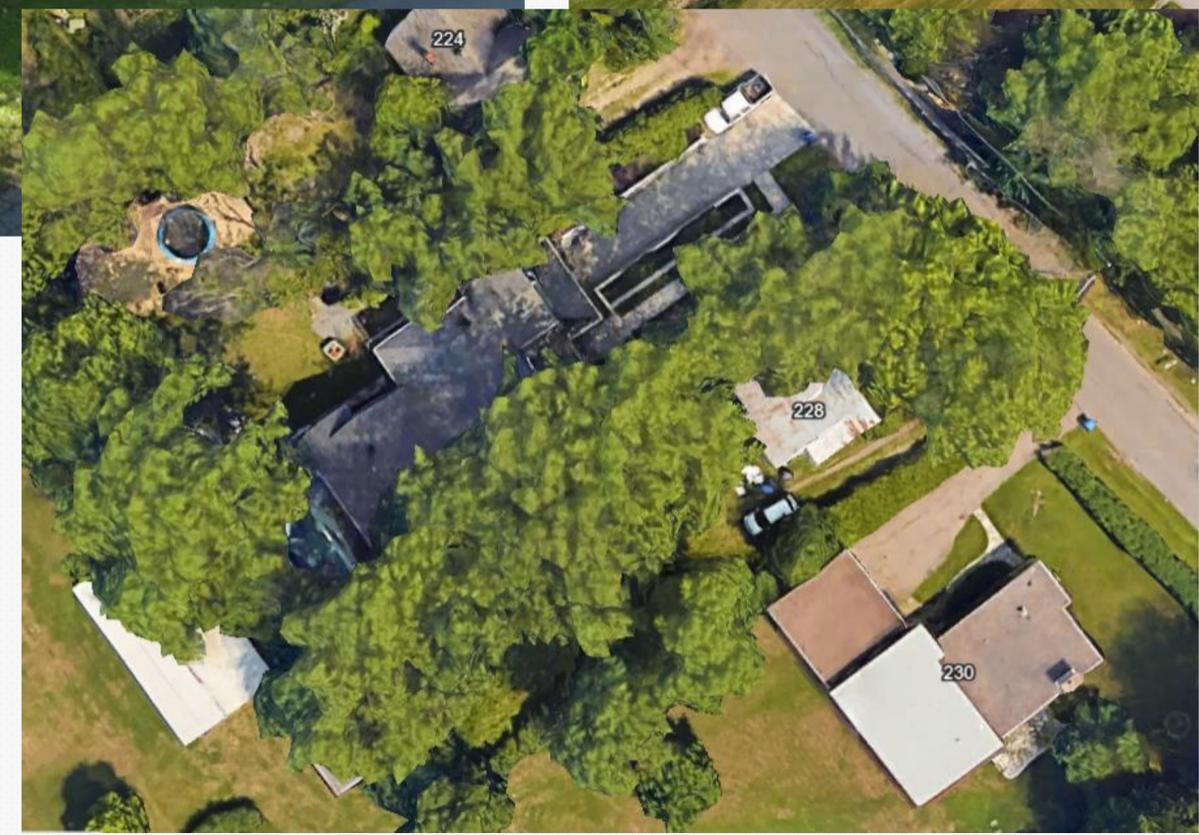
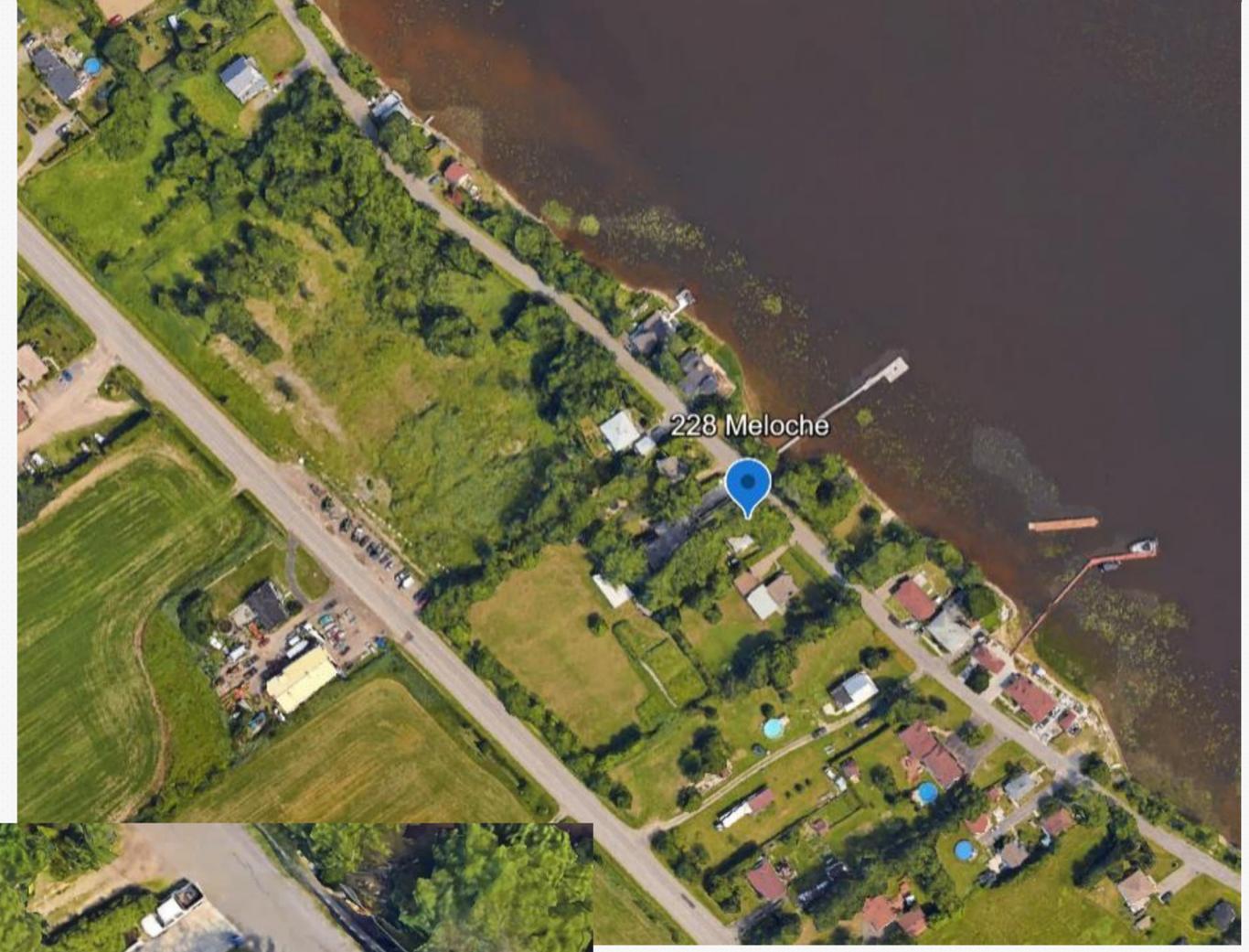
| Cochez | Les immeubles assujettis : | Commentaires, si applicable |
|--------|--|-----------------------------|
| | un immeuble patrimonial; | Non |
| | un immeuble identifié à l'annexe A; | Non |
| | un immeuble datant de 1940 et moins. | Avant 1939 |
| Cochez | Intervention qui sera fait sur le bâtiment 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 228, rue Meloche

Photo de la propriété



Photo aérienne (carte)



Explications



Exposé:

Le propriétaire actuel demande l'autorisation de démolir totalement l'ancien chalet situé au 228 rue Meloche. Cette résidence ne fait pas partie de l'Inventaire Patrimonial de Vaudreuil-Dorion, mais a été construite avant 1940. La date de construction est imprécise, mais la propriété est visible sur la photo aérienne de 1939. Il désire obtenir l'autorisation de démolition puisque les travaux requis pour remettre la propriété en état sont majeurs.

Le zonage est H1, soit unifamiliale isolée.

Un projet de construction pour une résidence unifamiliale détachée a été déposé.

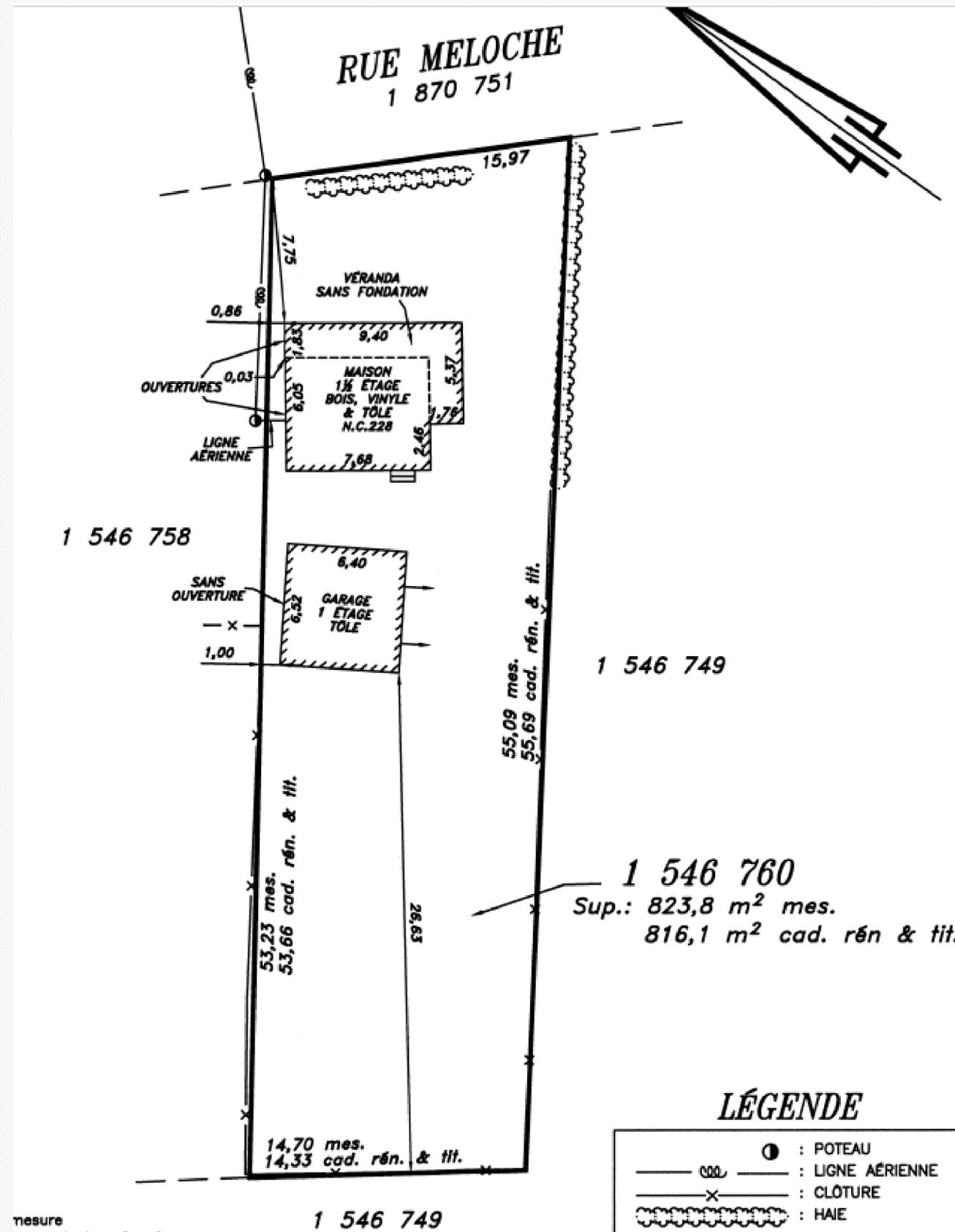
La rue Meloche est identifiée comme chemin de paysage au Règlement sur les PIIA no 1277, le projet de reconstruction sera donc présenté au CCU et au Conseil municipal.

Démolition (photo aérienne de 1939)



Démolition

(certificat de localisation)



Motif de démolition

7. Motifs de la Démolition :

Veillez trouver ci-joint un exposé écrit des motifs justifiant la démolition.

Il s'agit d'un projet de démolition afin de reconstruire une maison unifamiliale.

Cela aidera à l'amélioration visuel du quartier et rendra le voisinage plus sécuritaire.

Le rapport d'inspection met en évidence les différents domaines de préoccupation relevés au cours de l'inspection :

Structure : La structure du bâtiment est en mauvais état et nécessite des réparations importantes ou un remplacement complet. La pourriture et la détérioration des éléments en bois ont été observées.

Électricité : plusieurs problèmes ont été relevés dans le système électrique, tels que des fils exposés, des boîtes de jonction ouvertes et des fils détachés. Il est recommandé de faire appel à un électricien qualifié pour évaluer et résoudre ces problèmes.

Intérieur : Des traces d'humidité et de contamination fongique ont été trouvées, nécessitant l'intervention immédiate d'un spécialiste qualifié.

Extérieur : Le revêtement des murs extérieurs est endommagé ou manquant, ce qui peut entraîner des infiltrations d'eau et des dommages structurels.

Donc le bâtiment a atteint un point de dégradation ou il n'est pas récupérable.

Démolition (photographie de l'extérieur du bâtiment)



DESCRIPTION DU BÂTIMENT

Bâtiment Style Chalet un étage, pas de sous-sol ni fondation. Toiture en pignon avec revêtement métallique. Revêtement des murs extérieurs en bois. Porte en métal à l'arrière et avant métal porte principale et en bois terrasse avant. Les fenêtres sont en métal et pvc.

Type de bâtiment:

Autre : CHALET OU MAISON DE VILLÉGIATURE

Extraits du rapport d'inspection

Revêtement

Type:

- ☑ Clin de vinyle
- ☑ Clin de bois naturel

Observation:

- ☑ Revêtement - Endommagé et/ou manquant



Défaut à corriger

Nous avons observé que le revêtement mural extérieur est endommagé et/ou manquant. Cette situation représente des risques d'infiltration d'eau pouvant endommager les composantes ainsi que la structure derrière le revêtement, et entraîner de la moisissure nuisible pour la santé des usagés. Il est impératif de faire appel à un spécialiste qualifié afin de déterminer son état exact, la/les causes effectives, connaître l'ampleur des travaux à effectuer et les coûts reliés.



facade gauche



facade avant



facade arrière



facade avant



facade droite

Revêtement de toit incliné

Type:

- ☑ Autre : Métal

Observation:

- ☑ Signes de vieillissement
- ☑ À remplacer sous peu
- ☑ Indices de désordres



Avertissement

Nous avons observé que le revêtement est en mauvais état. Les détériorations et l'usure sont telles qu'elles nécessitent une réfection importante ou le remplacement complet. Consulter un spécialiste en toiture pour obtenir une évaluation précise avant la fermeture du dossier. Ne pas entreprendre de travaux d'isolation de l'entretoit et de finition du plafond avant d'avoir éliminé tout risque d'infiltration d'eau.



toit de terrasse



toit de terrasse et ouverture dans celui ci



toit principale



Avertissement

Nous avons observé que le revêtement manifeste quelques signes de vieillissement à certains endroits (ondulations, rétrécissements). Les dommages et la détérioration nous indiquent qu'une réfection sera à faire prochainement. Consulter un spécialiste en toiture pour obtenir une évaluation précise.



toit terrasse



toit grenier

Extrait du rapport d'inspection

Poutres et colonnes

Type:

- ☑ Poutre en bois

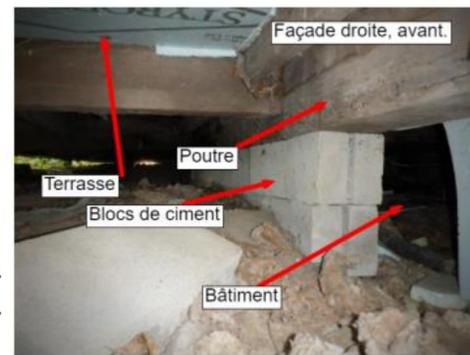
Observation:

- ☑ Pourriture - Certains éléments structuraux
- ☑ Structure en pierre état - Majeure



Expertise recommandée

La structure du bâtiment est en pierre état. La structure intérieure du bâtiment, en trop mauvais état pour être restaurée. Nous recommandons une réfection de la structure. Nous recommandons de consulter un entrepreneur licencié avant la fermeture du dossier.



Réparation urgente

Nous avons observé la pourriture de certains éléments structuraux en bois. La pourriture témoigne de l'état de détérioration avancée des éléments structuraux et peut être dommageable pour la santé des occupants. Demander à un spécialiste en structure de remplacer les éléments endommagés. Nettoyer, désinfecter et assécher les autres éléments qui sont peu affectés. S'assurer que la cause du problème (infiltration d'eau, mauvaise ventilation, etc.) est identifiée et corrigée.



Signe d'infiltration d'eau et/ou contamination fongique

Observation:

- ☑ Entre-toit - Infiltration d'eau antérieur (sec)

Nous avons observé des traces d'infiltration d'eau dans l'entretoit. Lors de notre visite, les zones affectées étaient sèches. L'inspecteur ne peut déterminer à quel moment cette toiture aurait fuit dans le passé, pas plus que la cause exacte des fuites. Inspecter régulièrement le vide sous le toit. Faire effectuer les travaux qui s'imposent selon le cas. Consulter un spécialiste qualifié afin d'évaluer et corriger cette situation.



Gouttières

Type:

- ☑ Gouttières en métal

Observation:

- ☑ Remplacer les gouttières
- ☑ Installation inadéquate des gouttières



Défaut à corriger

Gouttières endommagées observée. Des gouttières en mauvaise état ou laissées sans entretien, exposent votre maison à de graves dommages. L'eau peut s'infiltrer dans le sous-sol par les fondations et causer des dommages tant à la maçonnerie qu'à la structure et aux revêtements extérieurs de votre maison. Nous recommandons de remplacer les gouttières endommagées.

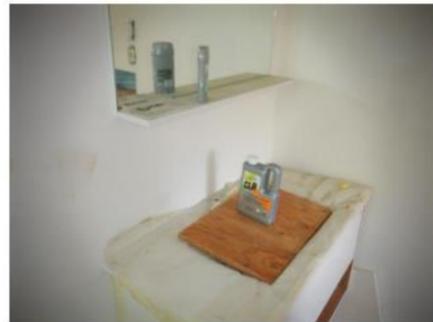


Extraits du rapport d'inspection

Salle de bain, d'eau, lavage et robinets

? Information

Certains travaux sont à parachever ou à corriger dans la salle de bain observé.



🔧 Défait à corriger

La toilette bouge; mauvais ancrage au plancher. Le joint de cire a pu céder. Afin d'éviter des fuites d'eau et des dommages au sous-plancher/structure, il est recommandé de re-sceller et de solidifier cette unité.



Lignes d'entrée de service aériennes/souterraines

Type:

- ☑ Alimentation aérienne par la cour latérale

Observation:

- ☑ L'accès au compteur électrique est obstrué
- ☑ Rouille
- ☑ Autre : Compteur retiré de l'embase électrique.

Panneau de distribution principal

Type:

- ☑ Panneau à disjoncteurs

Observation:

- ☑ Autre : Signes de rouilles



Extraits du rapport d'inspection

Réparation urgente

Plusieurs anomalies ont été observées à l'installation électrique (fils à découvert, boîtes de jonction ouvertes, fils lâches, etc...). Par mesure de sécurité, nous recommandons de consulter un électricien licencié afin d'évaluer/corriger cette situation.



Infiltration d'eau

Emplacement:

- ☑ Localisé à plusieurs endroits dans le bâtiment

Observation:

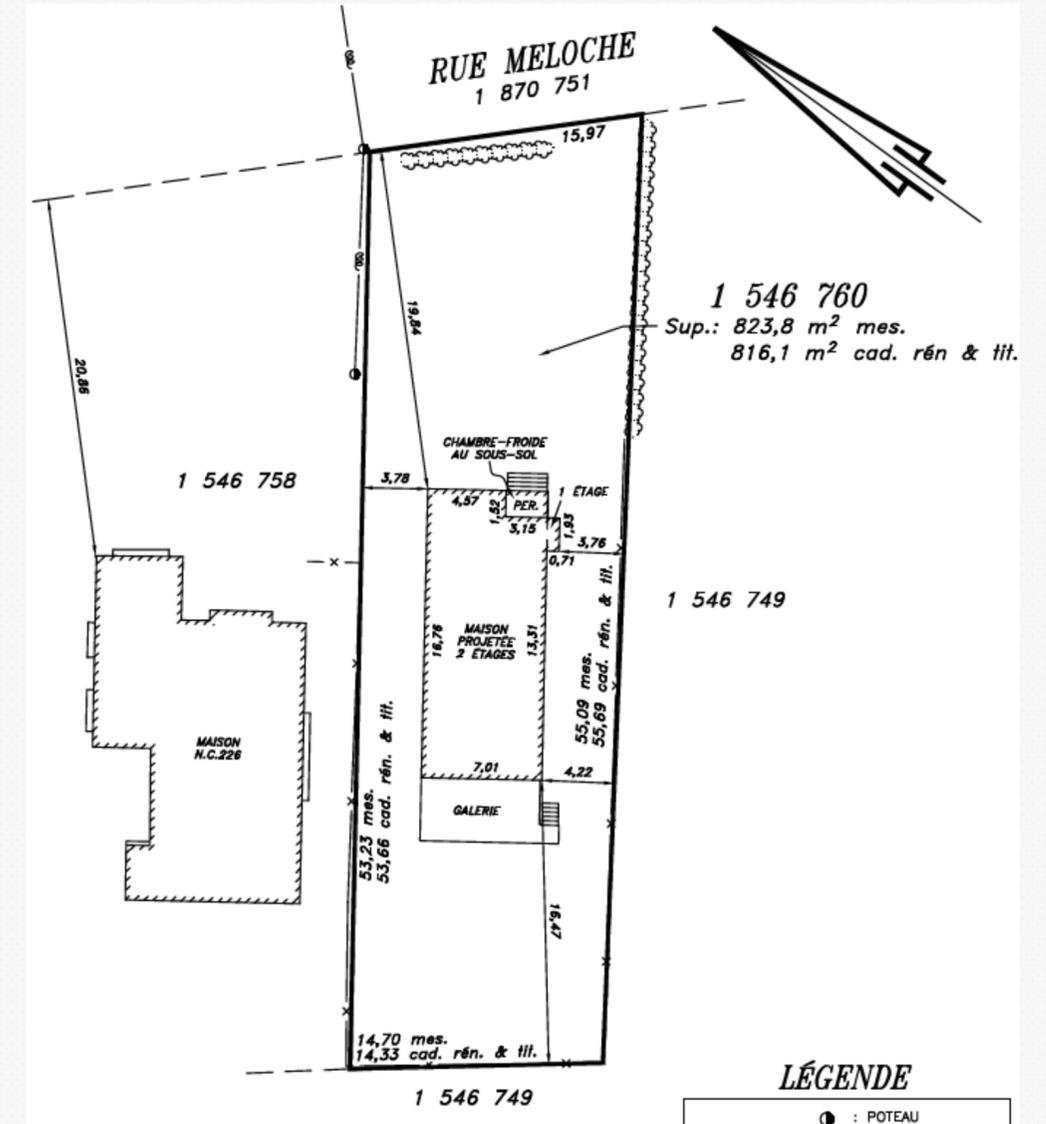
- ☑ Sec - Murs/Plafonds
- ☑ Signe d'humidité/condensation

Réparation urgente

Nous avons vu des traces d'humidité et/ou de contamination fongique (moisissure, bactérie ou levure) : faire effectuer les travaux qui s'imposent selon le cas. Consulter un spécialiste qualifié afin d'évaluer et corriger cette situation sans tarder.

Projet de construction

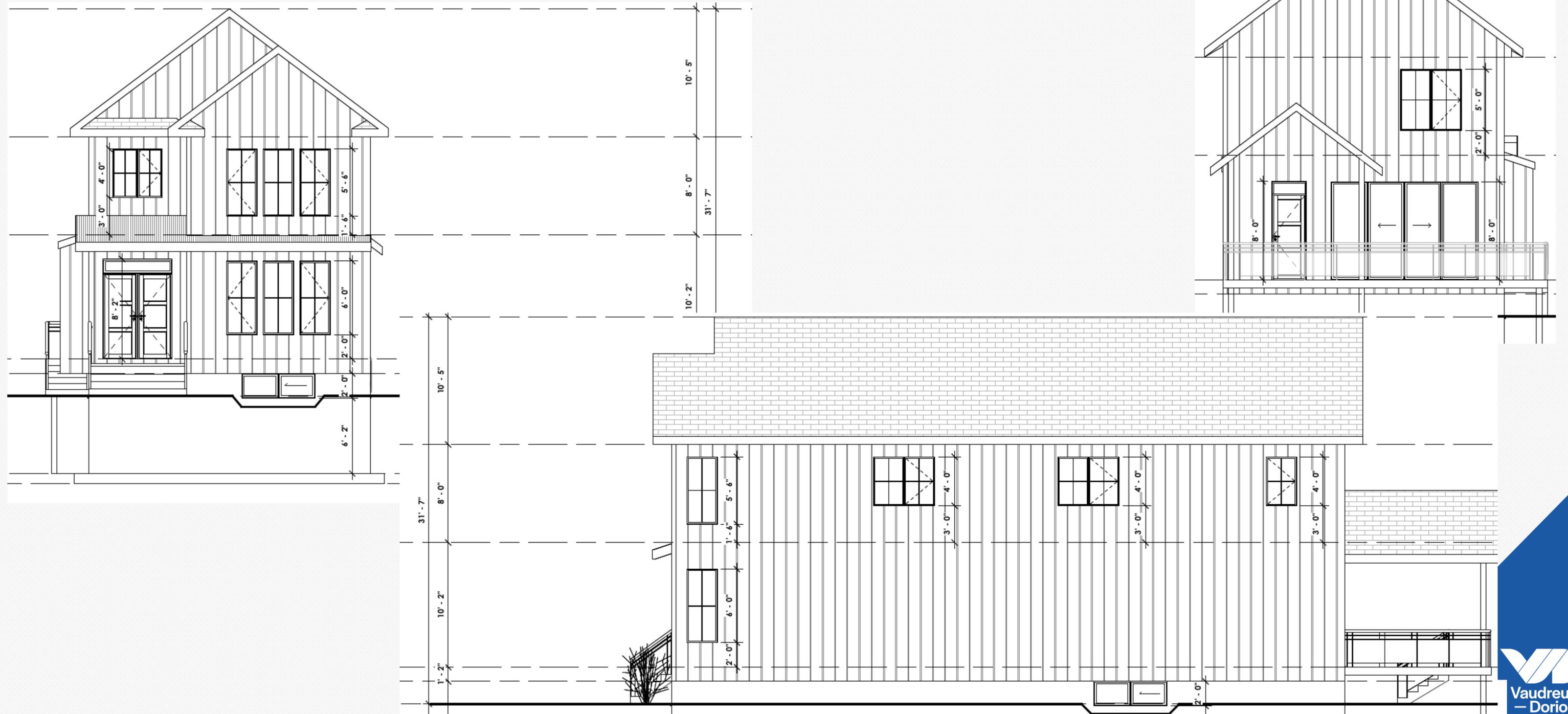
Maison unifamiliale isolée



Projet de construction



Maison unifamiliale isolée



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, d'enveloppe du bâtiment et l'intérieur est en piètre état;
- Le secteur présente plusieurs propriétés requalifiées dans le secteur;
- Le projet de construction d'une résidence unifamiliale de volume similaire à l'existant, qui sera soumise au CCU pour approbation de l'architecture, va apporter une plus-value pour le secteur.

QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU COMITÉ

&

DÉCISION DU COMITÉ