



**Vaudreuil
— Dorion**

**SÉANCE PUBLIQUE
COMITÉ DE DÉMOLITION**

**AVIS DE DÉMOLITION COMPLÈTE
22, rue Saint-Michel**

16 septembre à 17h30

Fiche information

Adresse : 22 rue Saint-Michel	Zone : C2-256
Lot : 1 675 469	

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 1913
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

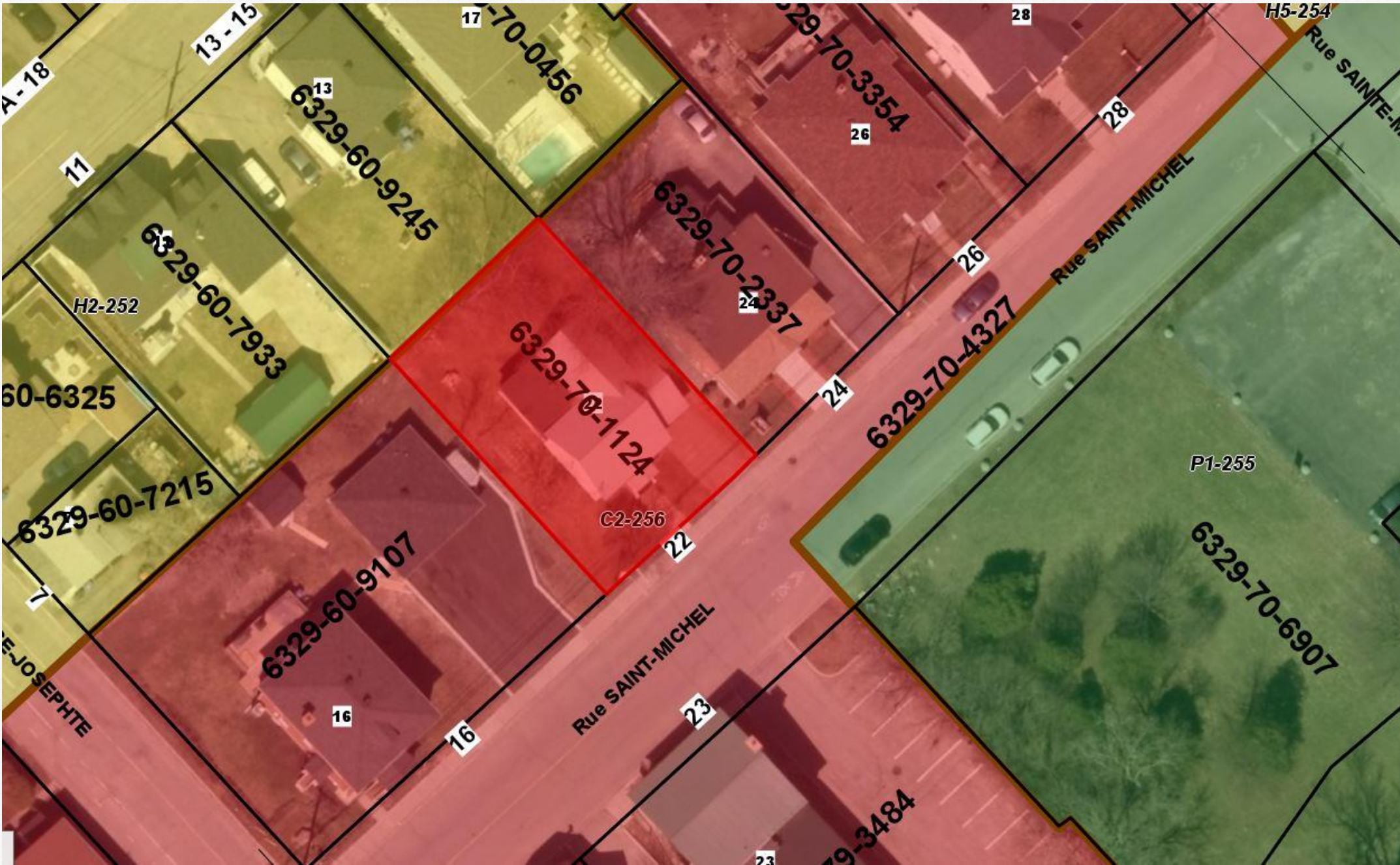
22, rue Saint-Michel



Photo de la propriété



Photo aérienne (carte)



Explications

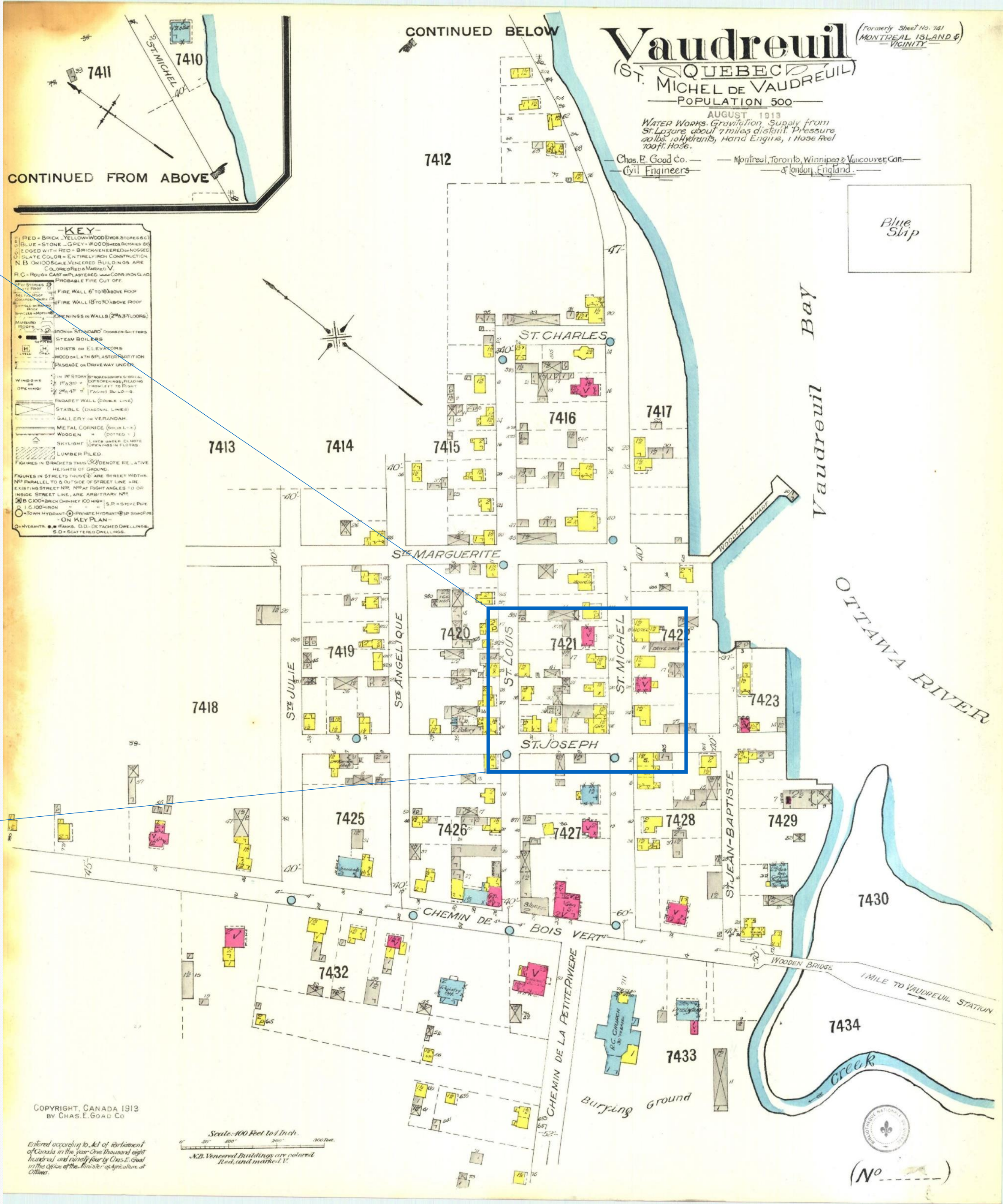
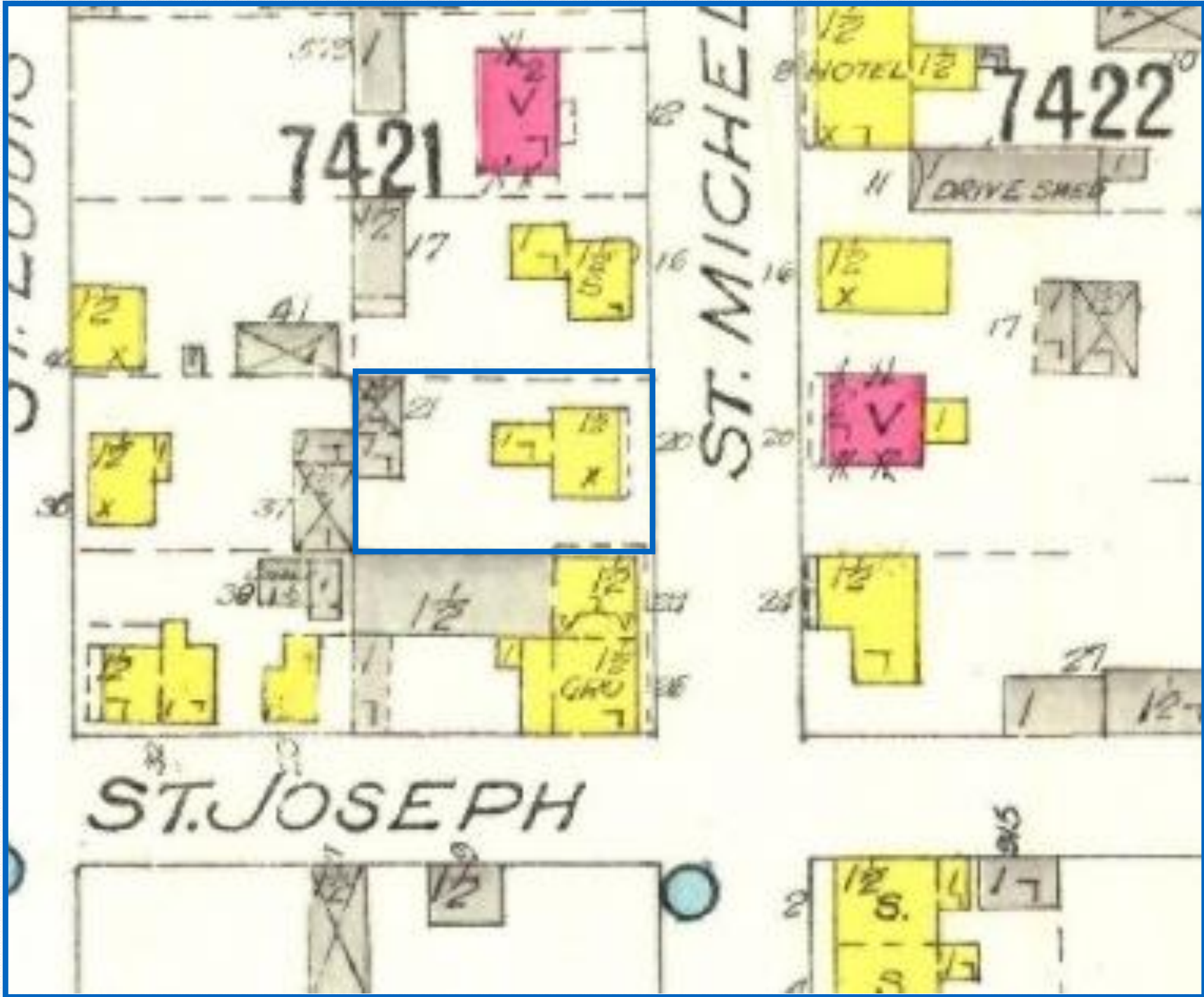


Exposé:

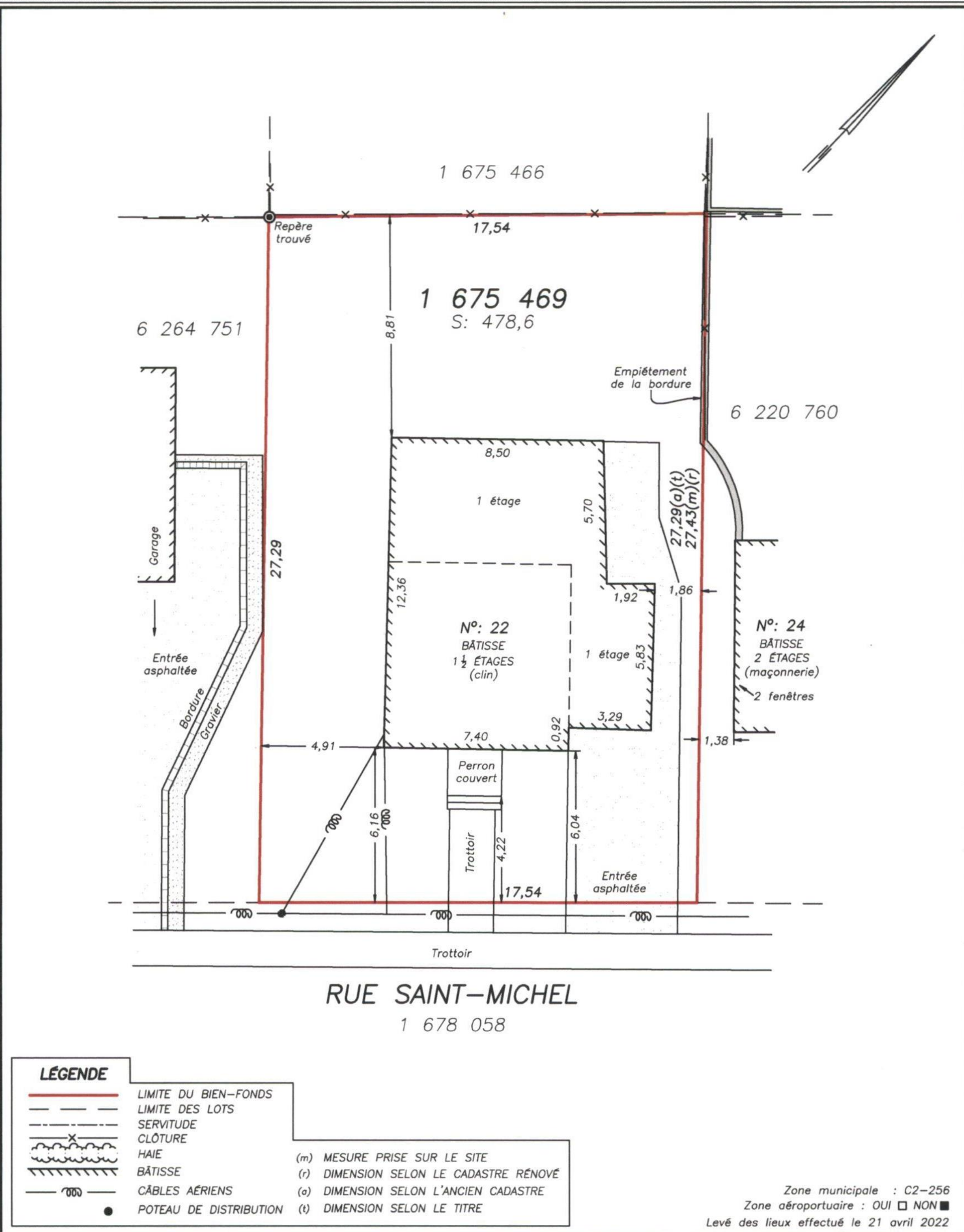
Le propriétaire actuel demande l'autorisation de démolir totalement la résidence du 22, rue Saint-Michel. Cette résidence ne fait pas partie de l'Inventaire Patrimonial de Vaudreuil-Dorion, mais a été construite avant 1940. La date de construction est imprécise, mais la propriété est visible sur la carte de 1913. Il désire obtenir l'autorisation de démolition puisque les travaux requis pour remettre la propriété en état sont majeurs.

Le zonage est H1 et C2, soit unifamilial et commerce urbain. Un projet de construction pour une résidence unifamiliale a été déposé.

Démolition (date)



Démolition (certificat de localisation)



Démolition (photographies de l'extérieur de l'immeuble)



Extrait du rapport de l'état de l'immeuble

22 Rue Saint-Michel

Allan Yau Young Kim

- 5.5.1 Interior, Windows, Doors & Rooms - Ceilings Interior: Asbestos
- 5.5.2 Interior, Windows, Doors & Rooms - Ceilings Interior: Lead Paint
- 5.5.3 Interior, Windows, Doors & Rooms - Ceilings Interior: Light Bulbs
- 5.5.4 Interior, Windows, Doors & Rooms - Ceilings Interior: Damage/Cracking
- 5.5.5 Interior, Windows, Doors & Rooms - Ceilings Interior: Roof Leak - Damage
- 5.8.1 Interior, Windows, Doors & Rooms - Powder Room: Exhaust Fan - Not Present/Not Efficient
- 5.8.2 Interior, Windows, Doors & Rooms - Powder Room: Toilet - Leaking
- 5.8.3 Interior, Windows, Doors & Rooms - Powder Room: Toilet - Moving
- 5.10.1 Interior, Windows, Doors & Rooms - Windows - Interior View: Thermal Seal
- 5.10.2 Interior, Windows, Doors & Rooms - Windows - Interior View: Window did not open
- 5.11.1 Interior, Windows, Doors & Rooms - InfraRed Scan: Air Infiltration
- 5.11.2 Interior, Windows, Doors & Rooms - InfraRed Scan: Lack of Vapour Barrier
- 5.11.3 Interior, Windows, Doors & Rooms - InfraRed Scan: Water Infiltration
- 6.1.1 Basement, Foundation, Crawlspce & Structure - Foundation: Foundation Cracks - Major
- 6.1.2 Basement, Foundation, Crawlspce & Structure - Foundation: Shallow Foundations
- 6.2.1 Basement, Foundation, Crawlspce & Structure - Basements & Crawlspaces: Crawlspce/Basement - Lack of Vapour Barrier
- 6.2.2 Basement, Foundation, Crawlspce & Structure - Basements & Crawlspaces: Crawlspce - Debris Present
- 6.3.1 Basement, Foundation, Crawlspce & Structure - Ground Finish In The Basement: Crawlspce/Basement - Lack of Vapour Barrier
- 6.5.1 Basement, Foundation, Crawlspce & Structure - Structure - Visible from Inside: Beam - Deflection
- 6.5.2 Basement, Foundation, Crawlspce & Structure - Structure - Visible from Inside: Beam - Rotten
- 6.5.3 Basement, Foundation, Crawlspce & Structure - Structure - Visible from Inside: Beam - Support
- 6.5.4 Basement, Foundation, Crawlspce & Structure - Structure - Visible from Inside: Evidence of Structural Damage
- 6.5.5 Basement, Foundation, Crawlspce & Structure - Structure - Visible from Inside: Floor Joists
- 6.5.6 Basement, Foundation, Crawlspce & Structure - Structure - Visible from Inside: Main Beam - Sagging
- 6.5.7 Basement, Foundation, Crawlspce & Structure - Structure - Visible from Inside: Sub-Standard - Work
- 6.5.8 Basement, Foundation, Crawlspce & Structure - Structure - Visible from Inside: Wood - Rotting
- 7.1.1 Heating - Equipment: Heater - Loose
- 7.2.1 Heating - Normal Operating Controls: Mechanical Thermostats
- 8.1.1 Cooling - Cooling Equipment: Unit Not Inspected
- 9.5.1 Plumbing - Hot Water Systems, Controls, Flues & Vents: Near End of Life
- 9.5.2 Plumbing - Hot Water Systems, Controls, Flues & Vents: No Drip Pan
- 9.5.3 Plumbing - Hot Water Systems, Controls, Flues & Vents: TPR Valve - Pipe
- 9.7.1 Plumbing - Plumbing Vent : Plumbing Vent - Missing
- 10.4.1 Electrical - Lighting Fixtures, Switches & Receptacles: Cover Plates Missing

22 Rue Saint-Michel

Allan Yau Young Kim

- 10.4.2 Electrical - Lighting Fixtures, Switches & Receptacles: Electrical plug installed over the baseboard heater.
- 10.5.1 Electrical - GFCI & AFCI: Exterior Plugs - Not GFCI Protected
- 10.7.1 Electrical - Smoke Detectors: Smoke Detectors - Not Enough
- 11.1.1 Attic, Insulation & Ventilation - Attic Insulation: Batt Insulation - Gaps
- 11.1.2 Attic, Insulation & Ventilation - Attic Insulation: Cathedral or Flat Roof
- 11.1.3 Attic, Insulation & Ventilation - Attic Insulation: Improper cover for the access
- 11.3.1 Attic, Insulation & Ventilation - Ventilation: Attic Ventilation Insufficient
- 11.3.2 Attic, Insulation & Ventilation - Ventilation: Gable Vents - Not Ideal
- 11.3.3 Attic, Insulation & Ventilation - Ventilation: Lack of Roof Vent
- 11.3.4 Attic, Insulation & Ventilation - Ventilation: Soffits - Blocked
- 11.3.5 Attic, Insulation & Ventilation - Ventilation: Soffits - Blocked: Increase Heating Costs
- 11.6.1 Attic, Insulation & Ventilation - Roof Structure: Roof Structure - Rotten
- 11.6.2 Attic, Insulation & Ventilation - Roof Structure: Thin/Soft Sheathing
- 12.1.1 Environmental - Mold: Possible Mold
- 12.2.1 Environmental - Asbestos: Asbestos
- 12.3.1 Environmental - Radon: Rapid Digital Radon Test
- 12.5.1 Environmental - Pest and Rodents : Possible - Rodents
- 12.6.1 Environmental - Insects: Insects - visible

Extrait du rapport de l'état de l'immeuble

3.1.3 Facade, Bricks, Stone, Siding & Trim
SIDING - DETERIORATED

Recommendation



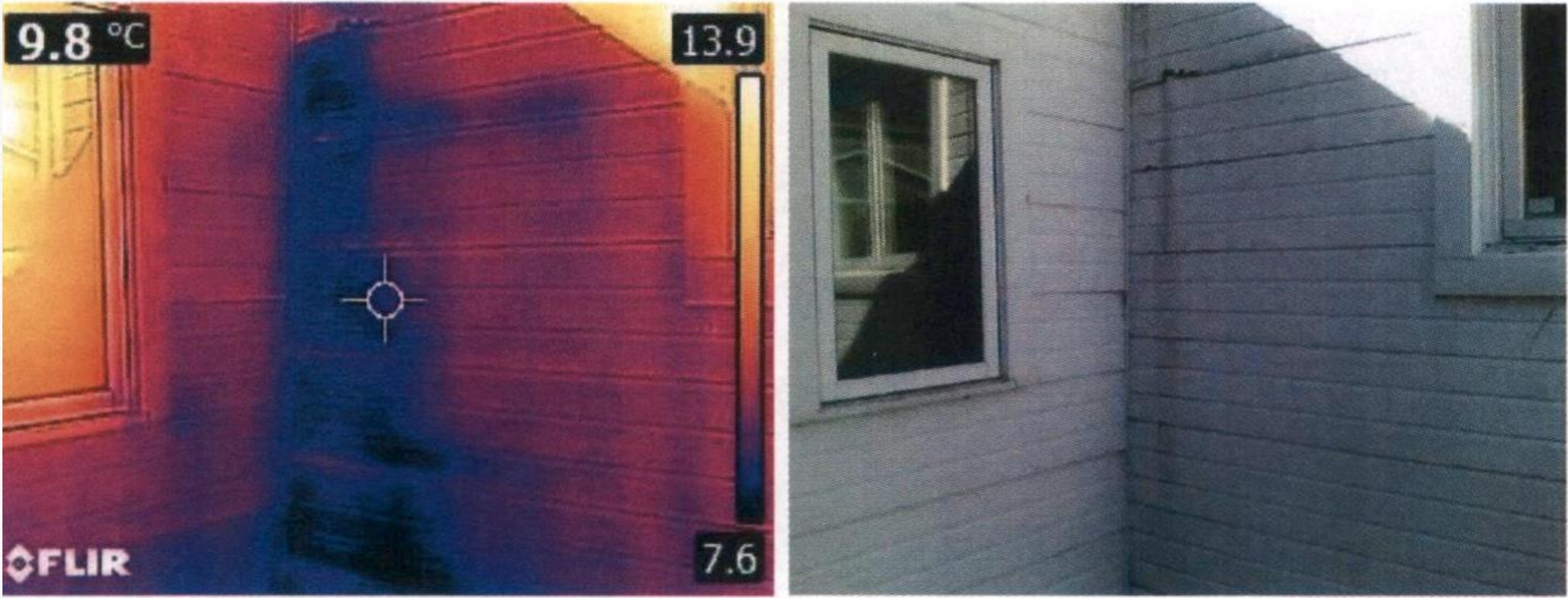
Revêtement extérieur

3.1.7 Facade, Bricks, Stone, Siding & Trim
WALL - WATER INFILTRATION

Recommendation

3.1.8 Facade, Bricks, Stone, Siding & Trim
WALL WAVY/BUCKLING

Recommendation



Infiltration d'eau

3.2.1 Foundation exterior view
CRACKS - MAJOR

Safety Hazard

3.2.2 Foundation exterior view
CRUMBLING/DETERIORATION OF CONCRETE

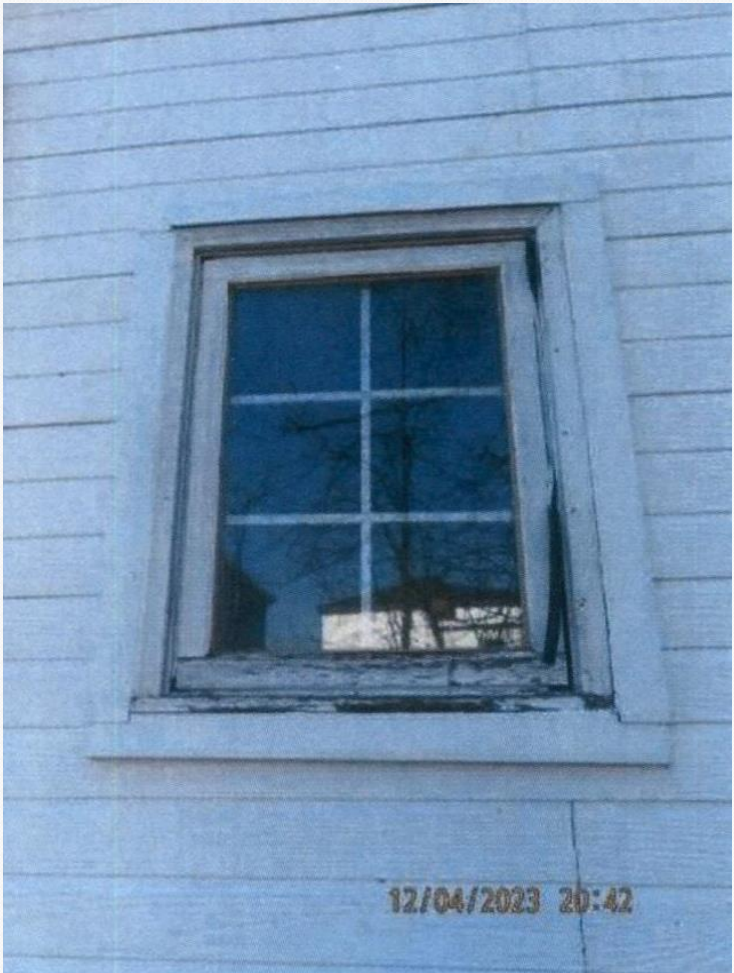
Recommendation



Fondation

3.5.1 Windows
DAMAGED

Recommendation



Fenêtres


Vaudreuil
— Dorion

Extrait du rapport de l'état de l'immeuble

6.5.2 Structure - Visible from Inside

BEAM - ROTTEN

Recommendation

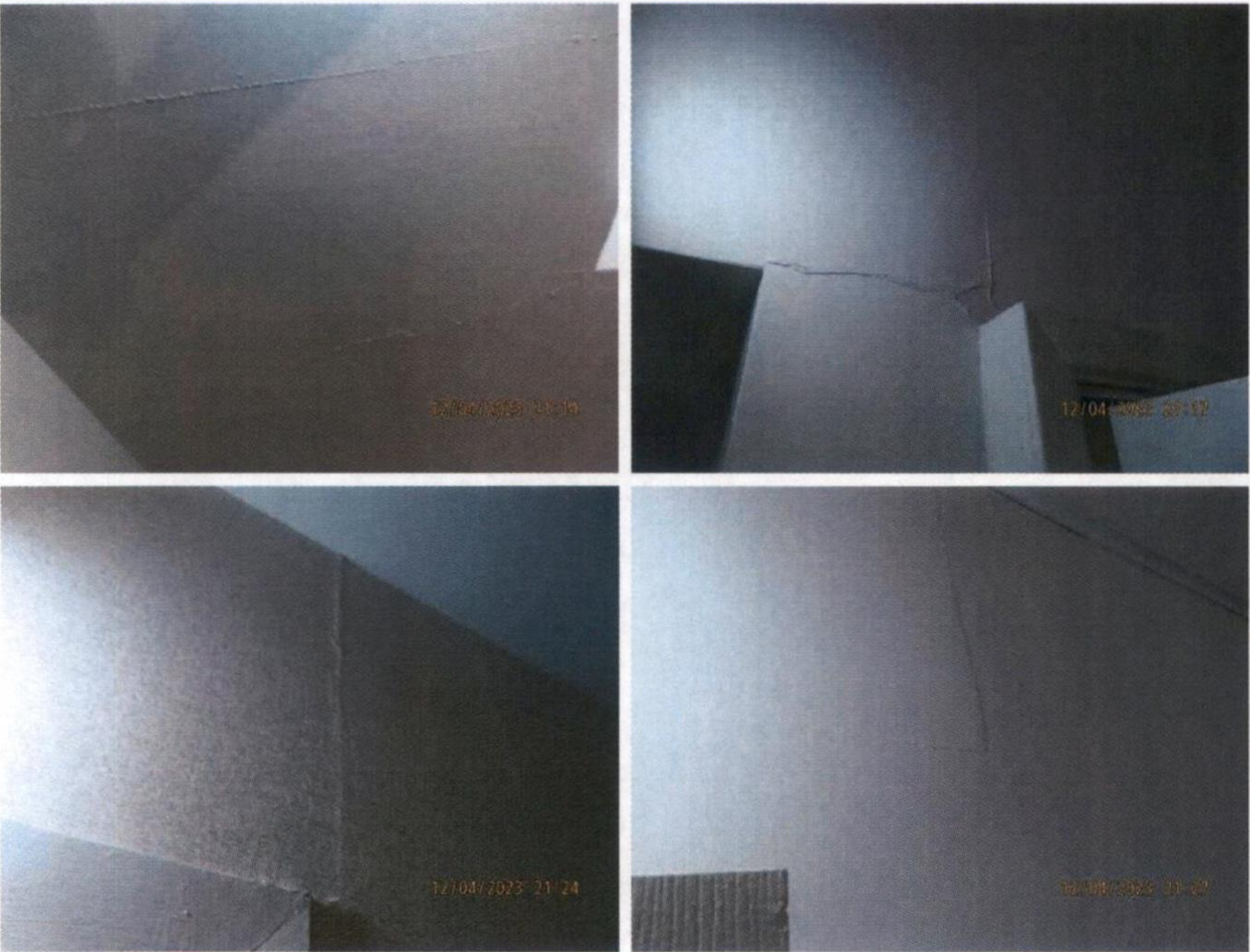


Structure sous la maison

5.5.4 Ceilings Interior

DAMAGE/CRACKING

Recommendation



Fissures des finis intérieurs

Étude patrimoniale réalisée par un expert en la matière

Paysage

Le plan orthogonal du noyau villageois de Vaudreuil-Dorion tire ses origines des tentatives des autorités coloniales françaises, puis anglaises de ceinturer la région de Montréal d'établissements habités afin d'en faciliter la défense. De l'autre côté de la péninsule, la fondation du village des Cèdres est issue de la même perspective et a rempli sa mission au cours de la conquête de la Nouvelle-France par les forces britanniques et l'invasion américaine lors de la guerre d'indépendance. Le développement du village fut principalement la responsabilité de la famille Chartier de Lotbinière, les différentes artères du village étant majoritairement nommées en l'honneur des filles du seigneur Michel-Eustache-Gaspard-Alain Chartier de Lotbinière. Principalement résidentiel, le cadre bâti du noyau villageois est hétéroclite tant au niveau des typologies présentes, que de l'ancienneté des bâtiments. La rue Saint-Charles concentre les fonctions commerciales, religieuses et institutionnelles traditionnelles.

Recommandations de mise en valeur

Cette maison pourrait retrouver son état d'origine avec les travaux de restauration suivants:

- Remplacement du revêtement moderne du toit de la maison pour de la tôle à baguette ou des plaques de tôle posées à la canadienne/ vaudreuilloise (à l'horizontale)
- Remplacement du revêtement moderne de la maison pour un appareil de brique, un déclin de lattes de bois ou un revêtement de planches chanfreinées
- Retrait des auvents
- Remplacement des portes d'acier pour des portes de menuiserie

Restauration d'envergure:

- Restauration des ouvertures d'origine pour y placer des fenêtres conforme à l'époque de construction de la maison

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;
- Le projet de construction d'une résidence unifamiliale de volume similaire à l'existant, qui sera soumise au CCU pour approbation de l'architecture et qui va apporter une plus-value pour le secteur.

QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU COMITÉ

&

DÉCISION DU COMITÉ