



**Vaudreuil  
— Dorion**

**SÉANCE PUBLIQUE  
COMITÉ DE DÉMOLITION**

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

**4 février 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	



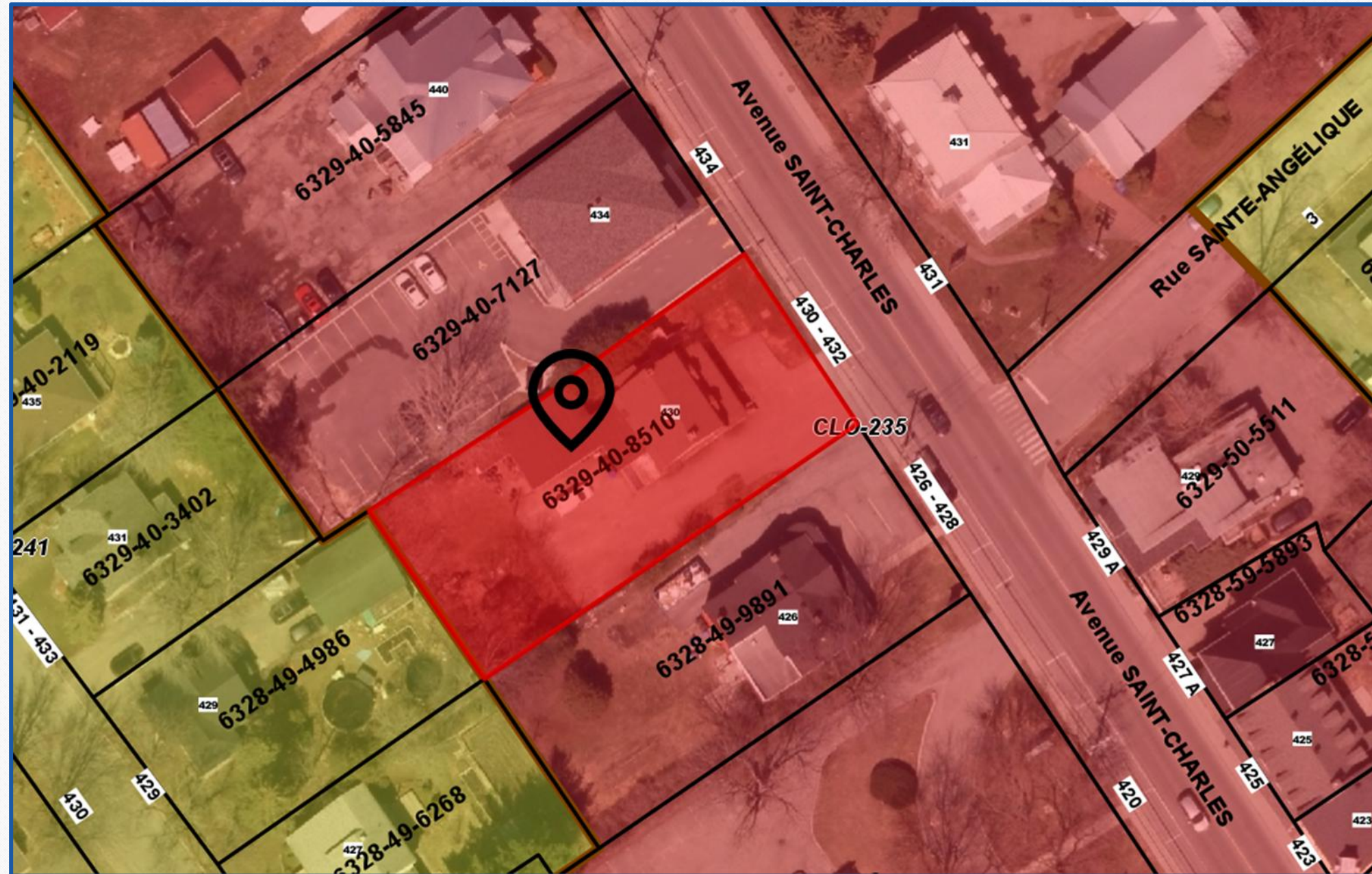
# Localisation



430-432, Saint-Charles



# Localisation



430-432, Saint-Charles



## RÉSUMÉ DE LA DEMANDE:

- Le propriétaire du 430-432, avenue Saint-Charles, fait une demande d'autorisation pour la démolition complète de ce bâtiment;
- Le motif présenté pour cette demande est la dégradation avancée de ce bâtiment;
- Un rapport d'une inspection préachat est joint à cette demande de démolition, où est parcouru des différents aspects démontrant l'état dégradé du bâtiment;
- Ce rapport n'est pas appuyé par une étude ou un autre document d'un professionnel spécialisé en structure ou autre professionnel, ni une évaluation détaillant les frais de restauration de ce bâtiment comparativement à la démolition et la reconstruction;
- Un aperçu en 3D d'une nouvelle construction projetée est soumis à cette demande;
- À noter que le bâtiment est construit en 1880 et figure dans notre liste d'inventaire des bâtiments patrimoniaux;
- Le bâtiment était occupé jusqu'au mois décembre 2024, actuellement il n'y a ni électricité, ni eau.



# Historique du bâtiment:

Inventaire patrimonial de Vaudreuil-Dorion

Adresse: 430, avenue Saint-Charles

Typologie: 148  
Maxwell

Secteur patrimonial: Vieux-Vaudreuil

Période:  
1916-1944

DESCRIPTION DU SITE:

1. Adresse :

430, avenue Saint-Charles

4. Fonction d'origine : résidence principale

5. Utilisation actuelle : 

résidence principale

6. Éléments du site :  
☒ résidence  
☐ écurie ou grange ou garage  
☐ aménagement paysager  
☐ muret de pierres, clôture de bois, de fer forgé  
☐ grands arbres centenaires  
Autres:

Remarques : 

Une haie de bosquets délimite le site. Une allée latérale permet l'accès à l'arrière. Le portique massif permet l'entrée en façade, tandis qu'un escalier latéral mène à l'étage mansard. Un grand feuillu en bordure est gardien du site.





# Document inventaire patrimonial de Vaudreuil-Dorion

<u>Inventaire patrimonial de Vaudreuil-Dorion</u>	
Adresse: 430, avenue Saint-Charles	Typologie: 149 Maxwell
Secteur patrimonial: Vieux-Vaudreuil	Période: 1916-1944

INVENTAIRE PATRIMONIAL      résidence

8. Description des matériaux structuraux:

Fondations	: appareil irrégulier de moellons bruts
Toiture	: mansard à deux versants avec brisis à pente droite
Ouvertures	: à linteau droit; appui en pierre et plate-bande en pierres sur champ; lucarne à pignon

9. Description des revêtements extérieurs:

Murs	: partie basse: appareil irrégulier de moellons bruts partie haute: clin de bois avec égout retroussé
Toits	: bardeau d'asphalte
Décor d'architecture	: contrevents; lucarnes à fronton en éventail; souches de cheminées; colonnes sur piliers







# Document inventaire patrimonial

## Patrimoine bâti

fiche du bâtiment

**CHAIRE**  
de recherche du Canada  
en patrimoine urbain  
**ESG UQAM**



### Identification

Numéro d'inventaire	2780
No. civique	430
Nom de la rue	Saint-Charles, avenue
Municipalité	71083 Vaudreuil-Dorion
Catégorisation	Noyau villageois
Typologie d'origine	Résidentielle
Type de bien	<input type="checkbox"/> Patrimoine culturel <input checked="" type="checkbox"/> Patrimoine bâti
Propriétaire à l'origine	



Typologie actuelle  
description

Service d'arpenteurs-  
géomètres

Matricule	No. cadastre	Unité de voisinage	Superficie	Code d'utilisation du sol (CUBF)	Nombre d'étage	Nombre de logement
6329408510	1675395	3506	1130,5	6596	2	1



# Document inventaire patrimonial

## Architecture

Architectes / concepteurs

Date de construction

ca 1880

Type architectural 20\_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)

Sur ce lot une première maison en bois a été construite entre 1865 (elle n'apparaît pas sur la carte des ingénieurs Sitwell de 1864) et 1876, date où elle a été vendue une première fois. C'est probablement le notaire Brulé qui y a fait ajouter un toit mansardé pour à la fois l'agrandir et exprimer son statut de notable villageois. Ce type de toiture se retrouve au Québec après 1875, alors que quelques grands monuments en aient établi la figure dans l'imaginaire collectif, soucieux d'affirmer le caractère français du Québec.

C'est probablement Omer Chevrier, entrepreneur maçon et propriétaire de la maison de 1919 à 1977 qui a posé le lambris de pierre des champs, vers 1955, alors que cette pratique était coutume en milieu rural. La massive galerie est bien typique de cette époque aussi.

La maison ouvrière à toit brisé français est la seconde typologie résidentielle la plus représentée en milieu rural – derrière la maison ouvrière à toit avec petit larmier. Il s'agit en fait de la même base de plan carré, mais chapeauté d'un toit français (autrefois appelé comble brisé).

Cette variante reflète la tendance instaurée par la construction de bâtiments à l'architecture française, tel le Parlement de Québec (1877-1886). L'intérieur est articulé selon un plan très symétrique et régulier, à l'image du style Second Empire. Ce modèle, qui apparaît dans les faubourgs de Québec (Saint-Louis, Saint-Roch, Saint-Sauveur), est totalement absent des faubourgs de Montréal. Il se popularise ensuite dans les campagnes par un désir de reproduire l'architecture à la française, associée à l'identité québécoise. En milieu rural, le style se manifeste d'abord dans l'architecture des presbytères, des couvents et autres bâtiments de l'élite francophone.

Le toit à la française est alors perçu comme un ornement, bien qu'il ait également l'avantage de rendre les combles plus spacieux. De faible hauteur, ce toit est composé de deux pentes : le terrasson (partie supérieure, à pente douce) et le brisis (partie inférieure, à pente raide), légèrement incurvé, mais pouvant se décliner dans une grande variété d'angles. Les premières apparitions de ce type de toiture sont très élégantes, alors que les modèles les plus tardifs seront plus rigides (droits). Il n'est par ailleurs pas rare qu'un toit français soit ajouté à des



# Document inventaire patrimonial

## Patrimoine bâti fiche du bâtiment

**CHAIRE**  
de recherche du Canada  
en patrimoine urbain  
**ESG UQÀM**



maisons construites antérieurement, dans un désir de requalification du bâti aux goûts du jour. Ces combles, bien qu'habités, n'offrent cependant que la moitié de la superficie du rez-de-chaussée.

La charpente du toit français, très complexe, doit être élaborée par un charpentier compétent. Aussi, ce détail démontre-t-il une certaine prospérité. Le toit mansardé à 4 faces représente un niveau supérieur de complexité, en plus d'isoler le bâtiment. Le toit à deux versants permet facilement la mitoyenneté.

L'extérieur de la maison ouvrière à toit brisé français est richement orné : il est souvent serti de boiseries très ouvragées (chambranles, frontons, etc.), dans une grande variété de formes et de détails inspirés de l'ornementation néo-classique, mais pouvant aussi tirer sa source dans le style néo-gothique

### Historique

Le lot no 2 a été saisi par le shérif en 1876 alors qu'il appartenait à Elisabeth Harwood; il a alors été vendu à Rodolphe Laflamme, avec « maison en bois, hangar et dépendances ». Celui-ci a aussitôt cédé la propriété au notaire Dieudonné Brulé qui a son tout vend le tout à Alexandre Roy, bourgeois de Vaudreuil. Les bâtiments mentionnés figurent sur la carte de l'atlas Goad en 1894 (BAnQ), en 1913 et en 1923.

C'est probablement le notaire Brulé qui y a fait ajouter au carré initial un toit mansardé pour à la fois l'agrandir et exprimer son statut de notable villageois.



# Document inventaire patrimonial

## Évaluation de l'état physique

### État de conservation

<input type="checkbox"/> Excellent	<input checked="" type="checkbox"/> Bon	<input type="checkbox"/> Édifice dénaturé, délabré	<input type="checkbox"/> Pas d'évaluation
<input type="checkbox"/> Très bon	<input checked="" type="checkbox"/> Altérations réversibles	<input type="checkbox"/> Modifications irréversibles	<input type="checkbox"/> Évaluation à faire

### Principales modifications

- Remplacement du revêtement d'origine de la maison par un parement de pierre des champs
- Remplacement des fenêtres d'origine de la maison pour des fenêtres à guillotine de facture récente
- Les fenêtres sont décorées de faux volets
- L'auvent de la galerie a été allongé d'une section en appentis, soutenue par des piliers à socles de pierres équarries.

La maison a été datée d'un lambris de pierres des champs dans les années 1950. Elle a aussi perdu ses portes et fenêtres originales, Les fenêtres du comble ont été conservées avec, notamment, l'ornementation du tympan des lucarnes.



# Document inventaire patrimonial

## État physique

Cette maison semble dans un état appréciable au niveau de son intégrité structurale et la préservation de sa volumétrie, rien ne semble donc s'opposer des travaux de restauration visant à lui redonner son apparence d'origine.

## Valeurs patrimoniales

### Cote

- ☐ A- patrimoine national
- ☐ Autre...
- ☐ B- patrimoine régional
- ☒ C- patrimoine municipal
- ☐ D- bâtiment pas retenu

### Valeurs d'existence

- ☐ Valeur d'âge
- ☐ Valeur d'art
- ☐ Valeur de matérialité
- ☐ Valeur de position

### Valeurs d'usage

- ☐ Monument témoin d'un usage
- ☐ Valeur d'usage économique réelle
- ☐ Valeur d'usage économique potentielle

## Hiérarchisation des valeurs patrimoniales

### 5. potentiel patrimonial

Dans son état actuel, on ne peut attribuer de valeurs patrimoniales à cette maison, cependant elle possède un potentiel certain pour une restauration réussie. Avec des investissements pouvant venir financer des travaux visant à lui redonner son apparence d'antan, elle pourrait devenir l'une des plus belles demeures de Vaudreuil-Dorion.



# Document inventaire patrimonial

## Patrimoine bâti fiche du bâtiment

**CHAIRE**

de recherche du Canada  
en patrimoine urbain

**ESG** UQAM



Municipalité Régionale de Comté de  
**VAUDREUIL-SOULANGES**



Musée régional de  
Vaudreuil-Soulanges

### Potentiel et conservation

#### 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 et de l'auvent de la galerie 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, un revêtement de planches chanfreinées ou du bardeau de cèdre.
- Remplacement des fenêtres modernes du volume de la maison par des fenêtres à battants de bois à six carreaux ou à guillotine de bois
- Remplacement des fenêtres des lucarnes ou des combles par des fenêtres à battants de bois à quatre carreaux ou à guillotine de bois
- Retrait des faux volets
- Restitution de l'auvent de la galerie et de colonnes tournées ou d'inspiration néoclassique

# Motifs de démolition

Tel que mentionné, un [rapport d'une inspection préachat, fait par un inspecteur en bâtiment est joint à cette demande de démolition](#), pour appuyer la demande de démolition.

Aux diapositives suivantes, nous présentons un résumé des points, les plus importants.

## Note:

Dans toutes les parties de ce rapport, l'inspecteur réfère à un professionnel spécialiste pour avoir une analyse exacte et approfondie:

Il est requis de faire vérifier par un ouvrier spécialisé pour mesurer l'ampleur des travaux requis et les coûts afférents. Il apparaît que des travaux majeurs en sous-œuvre sont requis. Il sera également requis de faire réaliser les travaux correctifs dès maintenant pour arrêter ou empêcher la dégradation subséquente. Assurez-vous que le travail sera effectué par une firme qui possède les licences requises et qui offrira une garantie transférable, le cas échéant.



# Photos du bâtiment, soumises par le demandeur





# Extraits du rapport d'inspection

## 3.1 Les fondations :

3.1.1- Au fil des décennies l'immeuble a fait l'objet de travaux majeurs de rénovations, une transformation et un ou des agrandissements dont les âges sont inconnus au moment de l'inspection. Les observations faites par l'inspecteur suggèrent qu'une partie des murs des fondations originales a été préservée. Des murs en maçonnerie de blocs de béton ont aussi été érigés.

## État de la Fondation

3.1.2- Les fondations originales de l'immeuble sont faites d'une maçonnerie de pierres et mortier (moellon) là où elles sont exposées. La fondation de l'agrandissement arrière (section bureau avec salle de bain) est faite de blocs de béton là où elle est accessible.

La présence d'un perron et d'une galerie arrière sans accès sous ces structures, limite l'inspection des fondations à l'extérieur. Des panneaux de fibrociment à l'extérieur empêchent l'inspection des fondations sur la section hors sol de l'agrandissement. Il n'y a aucun accès aux fondations de la section atelier de l'agrandissement. À l'intérieur du vide sanitaire de la section originale de l'immeuble, des nattes d'isolant recouvrent partiellement les fondations, ce qui limite l'inspection. L'inspection du vide sanitaire de l'agrandissement s'est effectué à partir de la trappe car la faible hauteur empêche l'inspecteur de pénétrer de façon sécuritaire.



# Extraits du rapport d'inspection



3.1.8- Les fondations de la section arrière de l'agrandissement (atelier) suggèrent que cette structure ne repose pas sur des fondations conventionnelles. Les fondations ne sont pas accessibles. L'inspecteur constate que l'ossature en bois à la base des murs est complètement putréfiée là où elle est accessible par la trappe d'accès au vide sanitaire ainsi que dans le rangement accessible par le cabanon à l'arrière de l'immeuble. Des travaux de renforcements artisanaux et inadéquats ont visiblement été réalisés mais la préoccupation demeure. Il y a une dégradation apparente et des conditions qui compromettent l'intégrité structurale. Il est requis de faire vérifier par un ouvrier spécialisé pour mesurer l'ampleur des travaux requis et les coûts afférents. Il apparaît que des travaux majeurs en sous-cœur sont requis. Il sera également requis de faire réaliser les travaux correctifs dès maintenant pour arrêter ou empêcher la dégradation subséquente. Assurez-vous que le travail sera effectué par une firme qui possède les licences requises et qui offrira une garantie transférable, le cas échéant.

**Fondation de la partie agrandie**



# Extraits du rapport d'inspection

3.1.7- Une section de l'agrandissement arrière repose sur une fondation de blocs de béton, lesquels ne sont visiblement pas cimentés. Une fondation en blocs de béton non cimentée, aussi appelée fondation en blocs de béton non liés, n'est généralement pas recommandée en raison de sa faible résistance et de sa vulnérabilité aux mouvements du sol. Ce type de fondation est plus sujet aux fissures et aux infiltrations d'eau, surtout dans les climats froids comme au Québec.



**Particularité d'une partie de la fondation**



# Extraits du rapport d'inspection

3.6.3- Il n'y a pas d'accès à la structure de la toiture du perron avant.

L'inspecteur note la présence de déformations suggérant un affaissement de la structure entre les poteaux. Il y a également présence de quelques cernes d'humidité à la sous-face (lambris). L'inspecteur constate la présence de brindilles qui émergent d'entre des planches du lambris et d'un évent, ce qui pourrait suggérer que des vermines ont pénétrées et possiblement nichées dans la structure.

Il est nécessaire de le faire vérifier par un professionnel licencié. Il sera également nécessaire de faire effectuer des travaux correctifs dès maintenant pour arrêter et corriger toute condition latente permettant une dégradation potentielle de la structure. Assurez-vous que le travail sera effectué par une entreprise qui possède les licences requises et qui offrira une garantie transférable, le cas échéant.



## Toiture





# Extraits du rapport d'inspection

L'inspecteur note que des bardeaux sont lâches ou mal fixés et certains partiellement arrachés.



Toiture



# Extraits du rapport d'inspection

## Présence de contamination fongique

La ou les causes, si elles sont toujours actives, latentes ou si elles ont été résolues, ne peut pas être déterminée lors d'une inspection visuelle, ponctuelle et non intrusive. Il est toutefois clair qu'il y a absence d'un pare-vapeur et que la toiture a des lacunes de ventilation.

Il est nécessaire de le faire vérifier par un professionnel licencié. Il sera également nécessaire de faire effectuer des travaux correctifs dès maintenant pour arrêter et corriger toute condition latente permettant une dégradation potentielle de la structure et la prolifération des moisissures. Les moisissures doivent être remédiées selon un protocole reconnu. Assurez-vous que le travail sera effectué par une entreprise qui possède les licences requises et qui offrira une garantie transférable, le cas échéant.



Structure du toit



# Extraits du rapport d'inspection

## 3.6 La structure du toit :

3.6.1- L'inspection du comble de toit de la section originale de l'immeuble a été effectuée en pénétrant dans ce dernier.

La structure de la toiture, là où accessible, est composée d'un agencement de chevrons, poinçons et solives en bois avec un platelage en planches de bois. Une couche de contreplaqué semble avoir été ajoutée sur le platelage par l'extérieur. Les éléments structuraux (chevrons en 2x6 à 36 po c/c) ne répondent plus aux exigences minimales des codes maintenant en vigueur.

L'inspecteur note la présence de cernes d'humidité en différents emplacements sur la structure de toiture (mauvaise ventilation des combles, infiltrations d'eau, lacunes d'isolation et d'étanchéité à l'air en l'absence d'un pare-vapeur adéquat). La sous-face du platelage est visiblement noircie et dégradée par endroits.

Inspectotech inc.

430-432 Saint-Charles #2528-25  
Page 28 sur 76



Structure du toit



# Extraits du rapport d'inspection

3.1.6- Au moment de l'inspection l'inspecteur note la présence d'une fissure dans la façade droite de l'immeuble. La fissure est visible à partir du sol et monte dans la façade

Inspectotech inc.

430-432 Saint-Charles #2528-25  
Page 10 sur 76

à l'extérieur. Il y a une dégradation apparente et des conditions qui pourraient compromettre l'intégrité structurale. Il y a eu excavation sous le mur de fondation dans cette région de la façade pour le passage des conduites d'eau et d'égout. Excaver sous une fondation existante est dangereux et peut entraîner des effondrements de fondations, des fissures, et des mouvements de terrain, mettant en péril la stabilité de la structure. Il



**Présence de fissures**



# Extraits du rapport d'inspection



**Présence de fissures**



# Extraits du rapport d'inspection

L'occupant du local commercial déclare aussi avoir vu des fourmis charpentières. Une fourmi charpentière est un type de fourmi qui se distingue par sa capacité à creuser des galeries dans le bois pour y construire son nid. Contrairement aux termites, elles ne mangent pas le bois, mais l'utilisent pour leur habitat. Elles sont souvent de couleur noire ou brun foncé et peuvent causer des dommages aux structures en bois si elles infestent une maison. Pour remédier à un problème de fourmis charpentières, il est crucial de localiser et détruire le nid, généralement en utilisant des appâts empoisonnés que les fourmis ouvrières transportent à leur colonie. Il est également important de traiter les zones humides et les sources de bois pourri, car ces conditions favorisent leur développement. Si l'infestation est importante, il est conseillé de faire appel à un exterminateur professionnel.



**Les planchers: questionnement sur la présence de fourmis charpentières**



# Extraits du rapport d'inspection

Il y a des poteaux et pilastres de conceptions artisanales anciennes et plus récentes. Tous ces items présentent des lacunes et un potentiel de dégradations. Il y a notamment du bois sans bris de capillarité avec le sol en terre. Il y a des poteaux sans semelles appropriées. Les empilements de blocs sont hors d'aplomb et inadéquats notamment car des blocs sont couchés sur le côté, position non-structurellement appropriée.



**Planchers**



# Extraits du rapport d'inspection

Il y a des dénivellations importantes et anormales des plafonds et planchers. L'affaissement de la structure en son centre affecte également les armoires de cuisine et certaines portes qui frottent au plancher.



**Planchers**



# Extraits du rapport d'inspection

L'inspecteur constate qu'une pièce de bois de gros calibre a été passablement altérée pour faire passage au drain de la baignoire dans le plancher de la salle de bain au deuxième étage. Un élément structural semble avoir fait l'objet d'une modification artisanale. Cela est préoccupant et doit être investigué de façon plus approfondie.



Planchers



# Extraits du rapport d'inspection

4. L'absence de remblai

Inspectotech inc.

430-432 Saint-Charles #2528-25  
Page 14 sur 76

granulaire et de pare-vapeur fait en sorte que l'humidité migre plus facilement vers l'intérieur de l'immeuble. C'est pourquoi des mesures doivent être prises pour diminuer les taux d'humidité relative dans une plage ne favorisant pas la formation de condensation, moisissures et la détérioration des matériaux. L'humidité relative est élevée dans le vide sanitaire au moment de l'inspection.

Des travaux correctifs doivent être mis en place pour encapsuler le vide sanitaire de façon adéquate et efficace (membrane pare-vapeur).

Il y a des soupiraux, mais ce type de dispositif archaïque est peu efficace dans la gestion de l'humidité. Un système de ventilation indépendant du reste de l'aire habitable devrait mis en place afin d'aider à assurer une bonne qualité de l'air et prévenir les problèmes de condensation et autres (ex : échangeur d'air pour vide sanitaire, déshumidificateur).

Consultez un professionnel licencié à ce sujet. Il est requis de faire réaliser les travaux correctifs pour arrêter ou empêcher la dégradation subséquente. Assurez-vous que le travail sera effectué par une firme qui possède les licences requises et qui offrira une garantie transférable, le cas échéant.



**Vide sanitaire/  
Drainage des eaux**



# Extraits du rapport d'inspection

- Il y a présence de cernes d'humidité à la base des murs dans la section atelier de l'agrandissement.



Murs/ humidité



# Extraits du rapport d'inspection

- Il y a présence de taches qui ressemblent à des moisissures au plafond de l'atelier.



Murs/ humidité



# Extraits du rapport d'inspection

## **7.1 L'isolation :**

7.1.1- Il n'y avait pas d'accès significatif nous permettant de valider avec précision le type et la quantité d'isolant dans les murs extérieurs et plafonds avec revêtement de finition dans l'immeuble.

Il est de connaissance commune que les bâtiments de cette ère ne comportent parfois que peu ou, dans certains cas, pas de matière isolante. Cela peut créer des inconforts, des pertes énergétiques importantes être plus à risque pour les phénomènes de condensation et la prolifération de moisissures.

Il a été constaté que les murs du sous-sol ne sont pas ou sont mal isolés et ce sans pare-vapeur, ce qui peut entraîner des pertes énergétiques plus importantes, des risques de condensation et des inconforts notamment au plancher du rez-de-chaussée.

Il est recommandé de consulter un professionnel licencié pour procéder à une évaluation complète de l'isolation thermique de l'immeuble et, au besoin, de procéder à l'amélioration de l'isolation des parois extérieures le nécessitant.

## Murs





# Extraits du rapport d'inspection

3.2.5- Nous avons constaté la présence d'excréments de rongeur en de multiples emplacements aux deux adresses, dans le comble de toit et les deux vides sanitaires (petits rongeurs et écureuils). Un individu mort a aussi été trouvé au sous-sol de l'immeuble. Il y a un aussi un excrément qui ressemble à ceux d'un raton-laveur dans le comble de toit. La présence de rongeurs et de leurs déjections est un risque pour la santé. Les rongeurs sont parfois porteurs de virus dangereux (hantavirus) et l'humain peut le contracter en respirant des particules contaminées par les excréments, l'urine et la salive des animaux infectés. Pour connaître les dangers associés à l'hantavirus, consultez la page de Santé Canada :

## Présence de rongeurs





# Extraits du rapport d'inspection

## 6.1 Les portes extérieures et fenêtres :

6.1.1- Les fenêtres sont généralement faites de bois. Il y a quelques fenêtres doublées avec une contrefenêtre en aluminium à l'extérieur. La majorité des fenêtres sont dans une faible condition. Plusieurs présentent des indices d'infiltration d'eau ou de condensation importante et soutenue. Il y a une dégradation de la peinture, putréfaction de certains items et bris de quelques verres. Certaines fenêtres n'ouvrent pas librement. Il y a des lacunes importantes d'étanchéité à l'air et à l'eau en raison de la conception initiale et de l'état des fenêtres. Un remplacement est requis.



Les ouvertures



# Extraits du rapport d'inspection

4.1.4- Le seuil de la porte extérieure à l'arrière de l'agrandissement est à proximité du niveau du sol fini à l'extérieur, ce qui comporte des risques pour l'infiltration d'eau. La probabilité d'infiltration d'eau et de dommages subséquents est plus élevée. Cette zone doit être scellée. On doit procéder à un entretien hivernal afin de prévenir l'accumulation de neige contre le seuil des portes.

Il y a des lacunes d'étanchéité sous le seuil et une dégradation apparente alors que le bois est putréfié.

Il n'est pas possible pour l'inspecteur de déterminer l'étendue des dommages en raison des matériaux de finition. Il est requis de faire vérifier par un ouvrier spécialisé. Il faudra également faire effectuer des travaux correctifs pour arrêter et corriger toute condition permettant une dégradation potentielle de la structure et la prolifération des moisissures.

**Porte d'entrée,  
partie agrandie**





# Extraits du rapport d'inspection

## 4.1 Le revêtement extérieur :

4.1.1- Le revêtement extérieur de l'immeuble est fait d'une maçonnerie de pierres des champs, d'un placage en maçonnerie de pierres, d'un clin à base de fibre de bois (type CanExel) et d'un bardage de bois à joints debout.

4.1.2- Plusieurs joints, trous ou ouvertures entre des matériaux présentent un mastic de scellement secs, fendillés, mal appliqué ou absence de calfeutrage. Le calfeutrant (caulking) vieilli, déficient ou absent n'offre plus ou pas une barrière appropriée à l'infiltration d'eau, c'est pourquoi l'application d'un scellant approprié est recommandé pour prévenir l'infiltration d'eau au bâtiment et les dommages subséquents. Le calfeutrage est un produit de remplissage et d'étanchéité imperméable, utilisé dans les travaux de construction et de réparation. En anglais, le mot caulking est utilisé pour décrire le produit et l'action de remplir, de coller deux joints ensemble. La faible condition de certains joints de scellement ou l'absence de calfeutrage pourrait déjà avoir entraîné des dommages qui ne peuvent être observés lors d'une inspection visuelle, ponctuelle et non-intrusive (photos à titre d'exemples seulement; inventaire à faire mais une majorité des joints sont déficients). Assurez-vous de procéder à l'entretien sans faille de tous les joints extérieurs sur une base périodique ou au besoin.



**Revêtement extérieur**



# Conclusion du rapport d'inspection

Le bâtiment mentionné au rapport comporte des anomalies et dommages majeurs compromettant l'intégrité de la structure.

Il y a également des lacunes importantes d'installation des revêtements extérieurs en bois, accompagnées de problèmes d'étanchéité, lesquels sont préoccupants pour les dommages non-visibles dans les cavités murales.

Les toitures présentent une usure importante et/ou des problèmes de ventilation et d'étanchéité, lesquels sont les causes probables d'une contamination fongique au comble et la dégradation des platelages.

Plusieurs conditions favorisent la prolifération de moisissures dans l'immeuble, que ce soit aux vides sanitaires, aux combles et dans les appartements.

L'immeuble présente des lacunes importantes d'étanchéité à l'air et d'isolation.

Une mise à jour importante est requise pour les systèmes électriques et de plomberie.

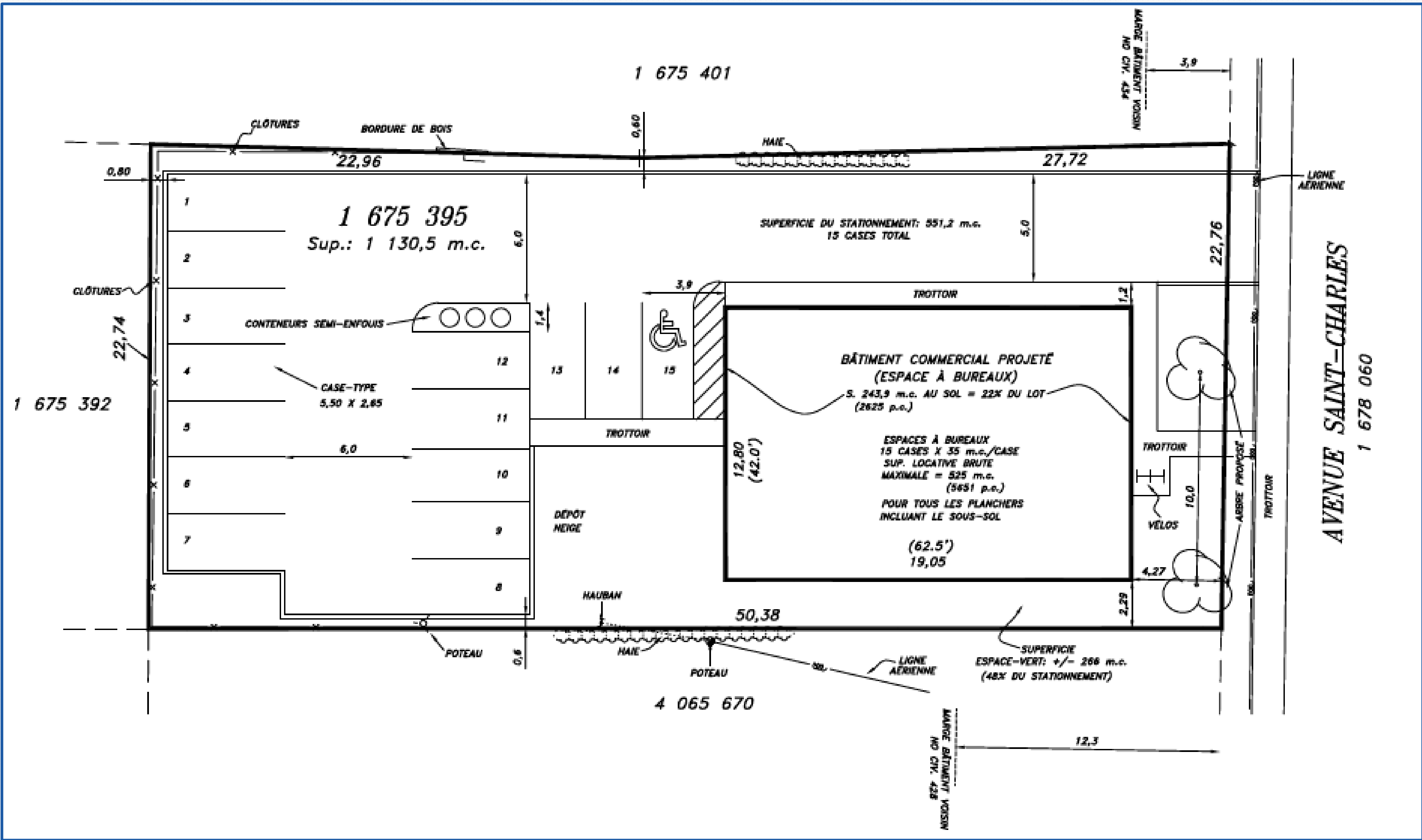
Il y a des enjeux importants de sécurité au sujet des issues et de l'accès à l'appartement #432.

L'inspecteur note la présence d'excréments de rongeurs à de multiples emplacements dans l'immeuble, suggérant une problématique majeure et un risque important pour la santé des personnes.

La vétusté de l'immeuble est importante. L'immeuble, en raison de son âge et des techniques ou méthodes de construction de l'époque, présente des lacunes importantes. Il y a des préoccupations sérieuses pour la sécurité et la santé des personnes. Corriger ces lacunes et problématiques majeures de façon adéquate pose plusieurs défis de faisabilité technique et économique.



# Plan construction projetée





# Aperçu construction projetée

Advenant l'acceptation de démolition, le projet devra faire l'objet de l'approbation d'un plan d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA)

\* Selon le plan d'implantation proposé, l'accès véhiculaire devrait être de l'autre côté

**Rendu préliminaire**

Groupe Realta Inc.  
430 Saint Charles, Vaudreuil-Dorion

par: Humbert Gelas  
05 janvier 2026



# État actuel du bâtiment

Une inspection récente effectuée le 8 janvier 2026 a permis de constater que le bâtiment n'est pas entretenu, ce qui peut contribuer à l'aggravation de la dégradation. Une intervention est faite auprès du propriétaire pour améliorer la situation en attente de la décision du Comité. Il devra aussi peindre les parties placardées.





# État actuel du bâtiment





# 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.



# QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC