



**Vaudreuil
— Dorion**

**SÉANCE PUBLIQUE
COMITÉ DE DÉMOLITION**

**AVIS DE DÉMOLITION
54, chemin des Chenaux**

15 janvier 2024

Fiche information

Adresse : 54 des Chenaux

Zone : H1-253

Lot : 4 453 521

Cochez	Les immeubles assujettis :	Commentaires, si applicable
	un immeuble patrimonial;	Inventaire Patrimoniale
	un immeuble identifié à l'annexe A;	-----
	un immeuble datant de 1940 et moins.	1916-1944
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.	100 %
	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 adresse



Photo de la propriété



Photo aérienne (carte)



Explications

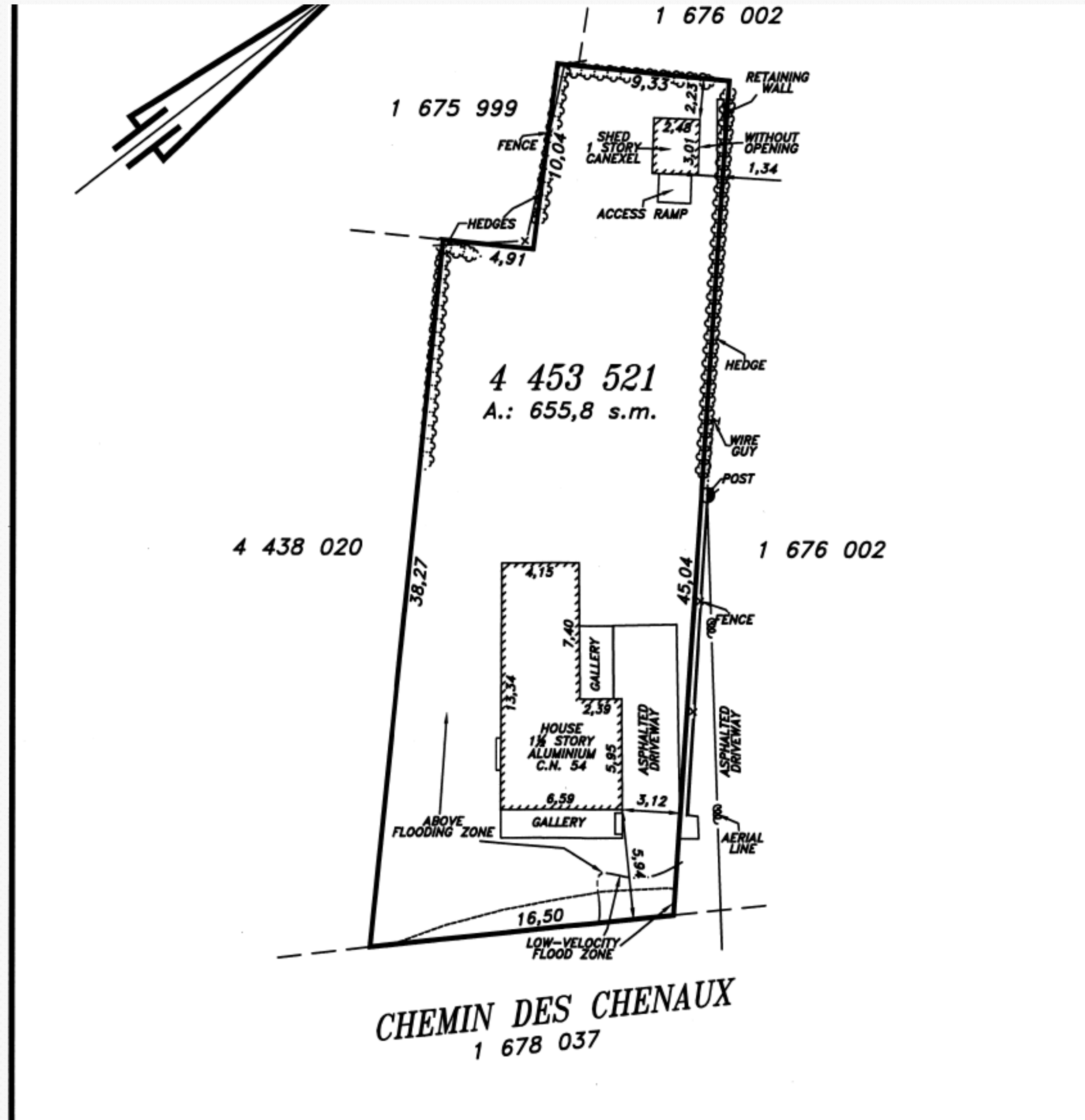


Exposé: Le propriétaire demande l'autorisation de démolir totalement la résidence du 54 des Chenaux. Cette résidence fait partie de l'Inventaire Patrimoniale de Vaudreuil-Dorion. La date de construction est 1920, Les motifs invoqués sont la détérioration générale de la maison, l'absence de fondations adéquates, certains éléments de structure affaiblis, la hauteur plancher / plafond insuffisante à l'étage. Un rapport d'inspection préparé par *Inspection DomiLand Inc.* appuie les motifs invoqués par le requérant.

Aucun plan de reconstruction n'a été préparé puisque si la demande de démolition est refusée, le citoyen ne veut pas investir temps et argent pour la préparation de plans pour la nouvelle maison.

Les coûts de réparation s'élèvent à environ \$ 270 000.00 alors que la valeur du bâtiment au rôle d'évaluation est de \$ 76 000.00

Démolition (certificat de localisation)



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









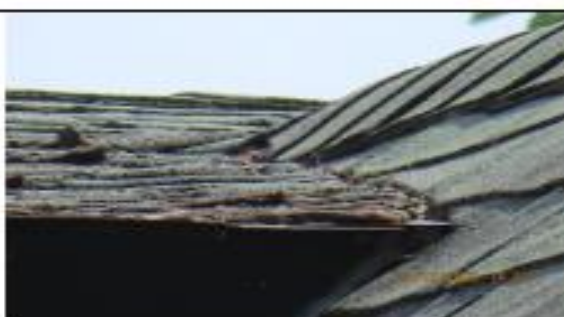



Extrait du rapport de l'état de l'immeuble

Identification des éléments défectueux

Inspection DomiLand inc. File No. PC20230712-1 16

REPAIRS, IMPROVEMENTS RECOMMENDATIONS

Note: *This inspection is performed according to recognized national standards and is intended to detect and disclose apparent major defects as noted at the time of inspection that may affect your decision to purchase (as applicable). Although minor defects may be mentioned, this report will not necessarily identify them all.*

<p>1. Lifespan is reached, plan replacement budget. The use of asphalt shingles is not recommended for low slope roof. There is a higher risk of infiltration, the life span of the shingles is reduced and the warranty can be affected/canceled. Since the roof slope is under 6/12, a membrane should have been installed under the shingles on the entire roof surface. Consult a roofer to check on the installation and repair if necessary. When replacing the shingles, install a membrane on the entire roof.</p>		<p>2. Tree/plants near the property, close to your property can cause a serious problem including potential damage to your foundation and rooftop, branches and leaves may block the roof drain. We recommend you to contact a certified arborist who can perform a proper inspection and bring necessary correctives.</p>	
			
		<p>3. Sign of distortion / Sagging Major problems noticed of the building structure. Handcrafted structure not respecting any standard. It is not uncommon to observe a handcrafted structure for a house of this type and age. Immediately seek a qualified contractor to evaluate the scope and cost of the work required to solidify this structure before the expiration of the inspection condition of your promise to purchase.</p>	
			
			

1521 Rue Labrie, Longueuil QC J4G2K1 Tel :438-936-0624 E-mail : domilander@gmail.com

16

Extrait du rapport de l'état de l'immeuble

Identification des éléments défectueux

Inspection DomiLand inc. File No. PC20230712-1 17



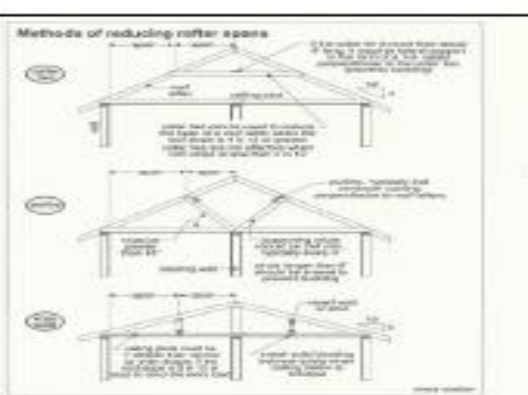




<p>4. We noticed that the vacuum seal of one or more thermal windows (2p.) were broken. Immediately call a window specialist to repair and/or possibly replace affected windows to maintain their integrity. To be added to your budget.</p>		<p>5. Insufficient attic ventilation was noted. This lack of ventilation promotes increased humidity, condensation and a reduction of insulation efficiency which spawns premature aging of the roofing and moisture related problems. Air should move from outside edge of the rafters and exit by one or more roof vents(aerator). Call on a certified roofing expert to make any necessary corrections immediately.</p>	 
<p>6. BUDGET TO PLAN. During our inspection, we noted aging windows. To avoid infiltration of water, air and / or dirt, and for energy savings, plan for a possible replacement budget. Since this inspection is visual and not exhaustive, we cannot determine the condition of the underlying building structure materials. Remove and replace any damaged materials if required. According to CMHC, the maximum average lifespan of a window varies from 25 to 30 years.</p>		<p>7. Plumbing venting pipe broken in the attic area. Ventilation pipes in the attic need to be ducted outside to prevent any excess humidity in the area which may cause rot and damage to the roof structure.</p>	

1521 Rue Labrie, Longueuil QC J4G2K1 Tel :438-936-0624 E-mail : domilander@gmail.com 17

Extrait du rapport de l'état de l'immeuble

Identification des éléments défectueux






Inspection DomiLand inc. File No. PC20230712-1 18

<p>8. We were able to observe the presence of drops and/or rat/mouse. No live beasts were visible during the inspection, this indicates that there is or there was presence of rodents in the building. Use an exterminator as needed to determine if rodents are still present before the expiration of the inspection condition of your promise to purchase.</p>			
<p>9. In the attic, we observed the absence and / or insufficient bracing on the main wall of the roof support. Bracing is a structural addition (diagonal braces) which gives structural stability to a system subjected to lateral forces or thrusts (wind, earthquake, etc.). We recommend that you have this installation evaluated by a structural specialist to correct and strengthen this installation.</p>	 	<p>10. We noticed unsafe electrical wiring still in service. All electrical wiring should be verified and/or replaced for the safety of all. Corrective action is immediately required.</p>	 
<p>11. We noticed some signs of humidity/condensation damages, usually related to an insufficiency attic ventilation. This lack of ventilation promotes increased humidity, condensation and a reduction of insulation efficiency which spawns premature aging of the roofing and moisture related problems. Air should move from outside edge of the rafters and exit by one or more roof vents(aerator). Call on a certified roofing expert to make any necessary corrections immediately.</p>	 		

1521 Rue Labrie, Longueuil QC J4G2K1 Tel :438-936-0624 E-mail : domilander@gmail.com 18

Extrait du rapport de l'état de l'immeuble

Identification des éléments défectueux

Inspection DomiLand inc.		File No. PC20230712-1		19
<p>12. We observed that the electrical panel is located close to the stove in the kitchen. As discussed during the inspection, although it is possible to install an electrical panel in a kitchen, it is not uncommon to observe this type of installation on buildings that have undergone several renovations over time. High level humidity will damage the inside components, to keep the components in good condition, we recommend you to Consult an electrician to bring correctives if required.</p>				
<p>13. Crawl space we noticed: signs of Water infiltration, presence of water on the ground, Major repair is necessary to the restoration of damage and problems in crawl space. Vapor barrier should be install immediately and sealed on floor or wall and ceiling of crawlspace to avoid moisture and humidity that could affect the structure of the building.</p>				
				
				
				

Étude patrimoniale réalisée par un expert en la matière (si requis)

DESCRIPTION DU SITE:

1. Adresse :

54, chemin des Chenaux

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 : La maison est adossée à de grands arbres. De nombreux bosquets et plants de fleurs sont alignés le long de la chaussée et tout autour du bâtiment. On en retrouve également dispersés sur le parterre. Une courte haie délimite le site sur un côté.

Étude patrimoniale réalisée par un expert en la matière (si requis)

8. Description des matériaux structuraux:

Fondations	:	non apparentes
Toiture	:	mansard à deux versants
Ouvertures	:	à linteau droit; lucarne à pignon

9. Description des revêtements extérieurs:

Murs	:	clin
Toits	:	bardeau d'asphalte
Décor d'architecture	:	fausses persiennes en applique

Étude patrimoniale réalisée par un expert en la matière (si requis)

10. Valeur patrimoniale globale:

Une ancienneté significative donne une valeur documentaire supérieure au bâtiment. La valeur intrinsèque est également supérieure, car le bâtiment représente avec justesse le Second Empire, modèle rural. Son toit mansard percé de lucarnes à pignon, son carré principal assez court résumant les éléments marquants du style Second Empire pour ce bâtiment.

Le bâtiment a subi d'importantes modifications quant à ses ouvertures, ce qui altère son authenticité.

Enfin, son aménagement paysager particulier par son abondance florale est remarquable.

La valeur patrimoniale globale est supérieure, soit .

Étude patrimoniale réalisée par un expert en la matière (si requis)

10 a. État physique et milieu environnant:

Le bâtiment est en excellent état.
Il s'accorde avec le 56, chemin des Chenaux pour ainsi créer une unité paysagère.

11. Recommandations :

Le bâtiment devrait faire partie de l'unité paysagère avec le 56, chemin des Chenaux afin qu'il y ait harmonie et conservation des éléments Second Empire pour les deux sites. Cette notion d'unité paysagère devrait être insérée dans le règlement des PIIA.

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

QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU COMITÉ

&

DÉCISION DU COMITÉ