



DORVAL

RAPPORT D'ANALYSE

Comité d'étude de démolition d'immeuble

Séance – 20 février 2024

N/Réf. 2 0 2 3 - 0 0 2 3

Zone(s) visée(s) : H03-21

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Schéma d'aménagement | <input type="checkbox"/> Plan d'urbanisme | <input type="checkbox"/> Zonage |
| <input type="checkbox"/> Projet particulier de construction | <input type="checkbox"/> Plan d'implantation et d'intégration architecturale | <input type="checkbox"/> Patrimoine |
| <input type="checkbox"/> Usage conditionnel | <input type="checkbox"/> Dérogation mineure | <input checked="" type="checkbox"/> Démolition |

Titre :

Demande de démolition du bâtiment principal résidentiel en vertu du Règlement concernant la démolition d'immeuble numéro RCM-4-2005 – 725, boulevard Pine Beach, district électoral 6 Surrey.

Présentation de l'immeuble :

Description du bâtiment :

- Bâtiment résidentiel construit 1953;
- Un étage avec un vide technique;
- Structure en bois érigée sur fondation de blocs de béton;
- Parement extérieur est principalement en clins de bardeaux d'asphalte;
- Toiture à versants recouverts de bardeaux d'asphalte.

Avis public :

Conformément aux dispositions de l'article 11 du Règlement concernant la démolition d'immeubles, un avis public a été publié en date du 9 février 2024 sur le site Internet de la Cité de Dorval, sur le babillard de l'hôtel de ville ainsi qu'aux comptoirs de service des centres communautaires Sarto-Desnoyers et Surrey, et sur le bâtiment visé par la demande.

Rapport d'expertise sommaire (20 décembre 2023):

L'inspection du bâtiment a été effectuée par la firme Breault & Gosselin Expert Conseil Inc. en date du 20 décembre 2023. Ci-dessous des extraits des principaux constats contenus dans le rapport d'expertise:

Conditions générales du bâtiment

Extérieur

- Le revêtement extérieur de clins de bardeaux d'asphalte est visiblement en

mauvais état;

- Ouvertures en parties inférieures du revêtement mural extérieur qui permet de constater la présence d'une solive de rive et l'ossature du bâtiment en état de putréfaction avancée;
- Présence d'une véranda en partie arrière, construite de manière artisanale et appuyée sur des blocs de béton, avec un revêtement en très mauvais état;
- Des déformations de type concave ont été observées à l'endroit de la toiture du bâtiment de l'extérieur en partie arrière;
- Les portes et fenêtres sont désuètes en matière d'isolation et de protection.

Intérieur du bâtiment

- Dénivellation importante et visible du plancher, constituant des pentes négatives latéralement ainsi qu'à l'arrière du bâtiment;
- Ouvertures au plancher causées par la putréfaction du pontage;
- Solive de plancher en état de putréfaction à l'ouverture de la salle de bain;
- Certaines parties du plancher sont particulièrement flexibles (manque de rigidité);
- Fissures significatives au plafond et aux finitions murales;
- Trous observés à l'endroit du revêtement mural, dans l'entièreté des pièces du bâtiment;
- Des taches noires s'apparentant à de la moisissure ont été observées à l'endroit de plusieurs éléments de finition;
- Présence d'eau à l'endroit du vide sanitaire et aucun coupe vapeur;
- Flambage notable observé à l'endroit de la finition du plafond.

Analyse et commentaires :

- Conditions générales du bâtiment
 - Le bâtiment est généralement dans un très mauvais état qui nécessite des rénovations majeures pour permettre l'occupation;
 - Le bâtiment a été construit en grande partie de façon artisanale, qui ne respecte pas les règles de l'art des constructions de l'époque;

Compte tenu de l'état général du bâtiment et que le coût associé à une rénovation majeure coûterait environ 121 % du montant correspondant à la démolition et la reconstruction du bâtiment selon les normes actuelles, la recommandation de démolition est attribuée à tous les éléments énumérés dans le rapport.

Évaluation préliminaire de remise en bon état général du bâtiment

- Coût estimé de réparation : **200 168,13 \$ plus taxes**
- Valeur estimée selon l'évaluation foncière de la ville de Dorval (2021) : **150 900 \$**

ANNEXE 1



**Localisation
725, boulevard Pine Beach**