

LISTE DES PLANS

- A000 PAGE TITRE
- A001 CONTEXTE ET INTENTIONS
- A002 CONTEXTE ET INTENTIONS (SUITE)
- A003 ANALYSE COMPOSANTE BÂTIMENT EXISTANT
- A100 IMPLANTATION SOMMAIRE
- A101 IMPLANTATION SUPERPOSÉE
- A200 ÉLÉVATION PRINCIPALE (FAÇADE AVANT)
- A201 ÉLÉVATION GAUCHE
- A202 RENDU 3D



CONSTRUCTION NEUVE RESTAURANT ET JONCTION AU BÂTIMENT VOISIN

435, RUE LAFONTAINE, RIVIÈRE-DU-LOUP, QC, G5R 3B9

No. DE LOT: 3 750 862

Architecture Daniel Dumont

Daniel Dumont, architecte

46, rue de la Cour
Rivière-du-Loup, QC, G5R 1J3
Tél. : 418-867-2103 ou 418-866-0316 cell.
Courriel : daniel.dumont@hotmail.com



VOISIN DE GAUCHE (AUTO-ÉCOLE
STEEVE DUGUAY)



VOISIN DE GAUCHE



BÂTIMENT EXISTANT À DÉMOLIR
TERRAIN CONCERNÉ
RUE LAFONTAINE



VOISIN DE DROITE



VOISIN AVANT



VOISIN AVANT

Le projet concerne le bâtiment et le terrain situé au 435 rue Lafontaine à Rivière-du-Loup. Ce bâtiment est présentement non occupé, il manque d'entretien et n'a pas fait l'objet de rénovation majeure depuis plus de 18 ans. Le bâtiment existant serait démolli, étant donné son état de dégradation avancé et la non conformité de l'ensemble des éléments le composant, tant du niveau de la sécurité, de la mécanique ou de la structure. On retrouve l'analyse complète des composantes structurales et l'état de tous les éléments qui le compose à la page A003.

L'objectif est de reconstruire un nouveau bâtiment sécuritaire, tout en conservant le cachet ancestral et patrimonial du bâtiment existant et du quartier centre-ville. La volumétrie et la typologie du bâtiment existant seront alors conservées, de même que la quasi totalité de ses caractéristiques principales.

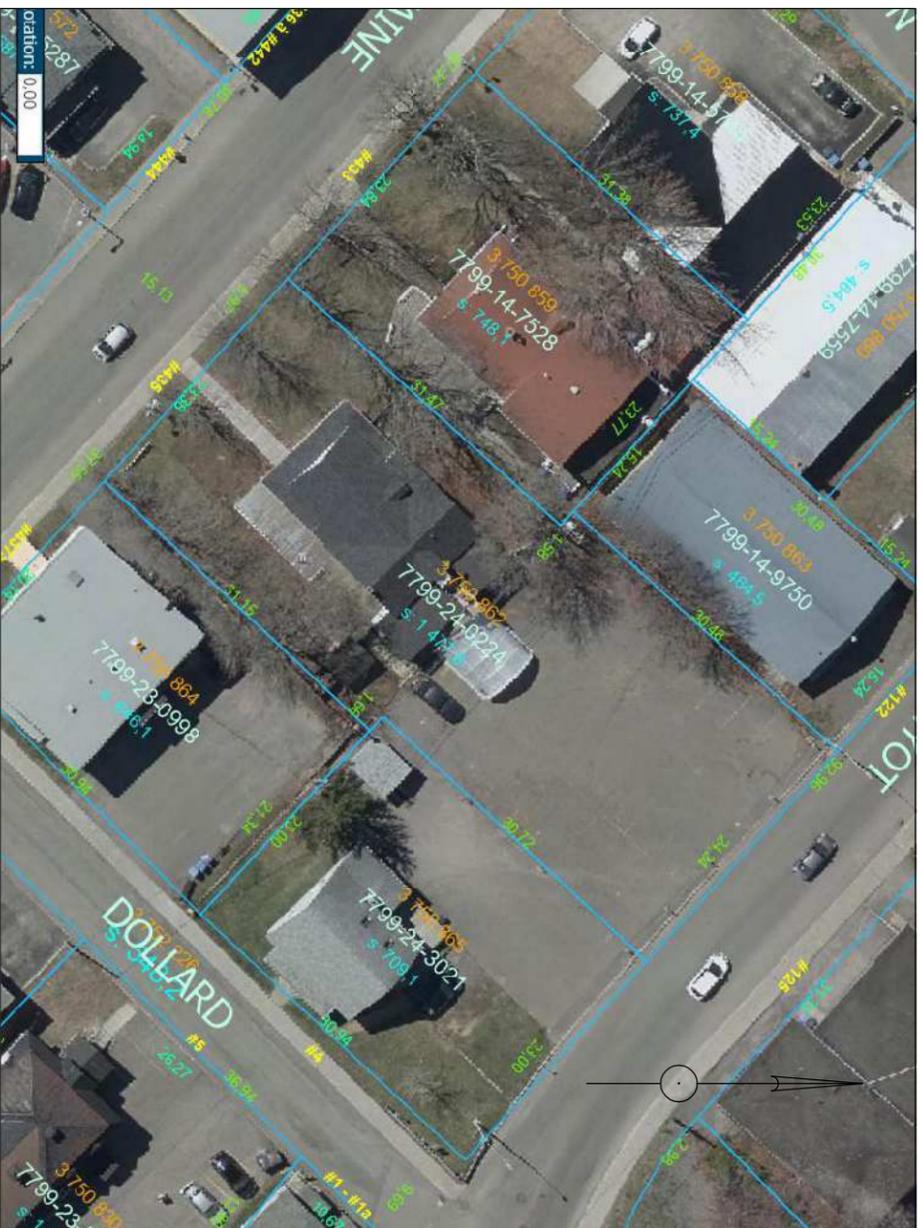
L'intention du projet est de reconstruire un bâtiment neuf conforme, permettant l'accès universel et respectant les normes énergétiques et structurales en vigueur. Il aurait une vocation de restauration. L'objectif est de mettre en valeur et faire ressortir, le plus possible, le caractère patrimonial du quartier existant valoriser, l'intégration au milieu et améliorer l'allure et les performances du bâtiment à démolir.

Pour ce faire, on ramènera des éléments de façon à faire ressortir le style d'époque, le plus possible, et des éléments décoratifs significatifs et représentatifs de la typologie présente. Les revêtements utilisés seront du bois de type Malbec. Les portes et fenêtres seront en bois teint. L'ajout de marquises et caissons en bois travaillés donneront un caractère patrimonial ainsi qu'une identité propre au bâtiment. Évidemment, vu la vocation de pub irlandais, certaines caractéristiques compatibles de ce type de bâtiment seront intégrées à la conception du bâtiment, notamment les barroldins dans les fenêtres. Le choix de couleurs sera présenté ultérieurement.

Concernant l'implantation, nous avons déplacé le bâtiment au maximum vers la droite, le plus près du cabanon existant qui sera conservé à 2m, afin de créer une terrasse extérieure protégée. La terrasse a été aménagée du côté nord, entre les commerces, de façon à protéger du son les résidences unifamiliales avoisinantes du bruit lors des opérations. De plus, tous les arbres existants sont conservés et on bonifie la végétation et les aménagements paysagés. Une rénovation du stationnement existant sera effectuée.

Projet : **CONSTRUCTION NEUVE RESTAURANT
ET JONCTION AU BÂTIMENT VOISIN EXISTANT**
435 RUE LAFONTAINE, RIVIÈRE-DU-LOUP
21-066

Dessin : **PLAN POUR PRÉSENTATION CCU
CONTEXTE ET INTENTIONS**



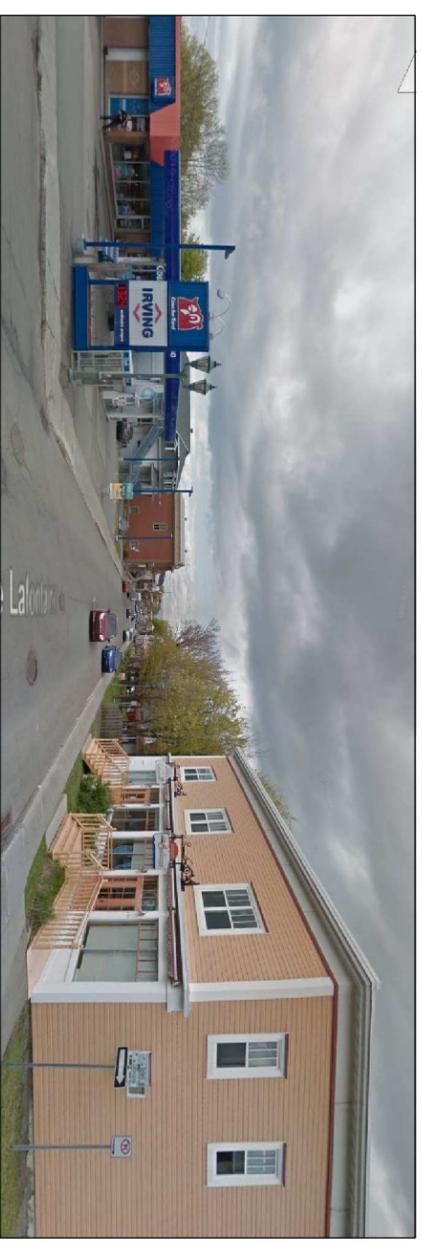
VUE AÉRIENNE
TERRAIN CONCERNÉ # LOT 3 750 862



VUE ARRIÈRE TERRAIN CONCERNÉ
VUE RUE AMYOT



VUE RUE LAFONTAINE - DIRECTION SUD



VUE RUE LAFONTAINE - DIRECTION NORD



VUE COIN RUE AMYOT ET DOLLARD

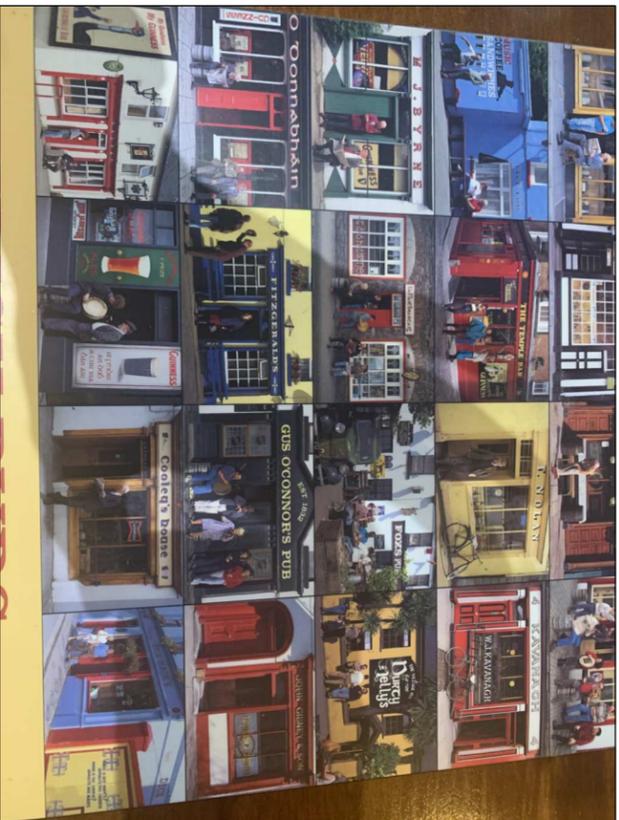
Projet : **CONSTRUCTION NEUVE RESTAURANT
ET JONCTION AU BÂTIMENT VOISIN EXISTANT
435 RUE LAFONTAINE, RIVIÈRE-DU-LOUP
21-066**

Dessin : **PLAN POUR PRÉSENTATION CCU
CONTEXTE ET INTENTIONS (SUITE)**

Date : 22 DÉCEMBRE 2021 Echelle : INDICUÉE

Dossier :

Page : A002



PHOTOS D'INSPIRATIONS



PHOTOS D'INSPIRATIONS

Analyse composante du bâtiment existant

Nous, soussignés, en date du 9 septembre 2021, reconnaissons avoir procédé à une inspection du bâtiment en vue de constater l'état général du bâtiment (dangers présents, valeur énergétique, état des composantes structurales, architecturales, mécaniques, finis, etc.). L'analyse est basée sur l'observation de la condition visible et apparente du bâtiment et de ses composantes au moment de l'inspection.

Ce bâtiment, qui date de plusieurs années, démontre plusieurs signes de défaillances au niveau énergétique, structural, mécanique et de détériorations majeures mettant en danger les occupants ainsi que leur santé :

1. Au niveau structural, une partie de la fondation est en pierre de type moellons et est combinée à une fondation de pierres non visibles cimentées, ainsi qu'à une section plus récente en béton coulé. La fondation de pierres actuelle n'est pas adéquatement cimentée et démontre plusieurs défauts d'assemblage (surtout entre les différentes sections). Il y a plusieurs niveaux, pas de semelles de support et plein de petites sections « raboutées ». Les différents assemblages rendent l'ensemble plus fragile et on peut constater des traces de mouvement dans le bâtiment. Il y a aussi une partie qui forme un vide sanitaire dont la fondation est rudimentaire et déficiente. Des travaux d'envergure sont requis dans de plus brets délais, afin d'assurer la sécurité, la santé des occupants (beaucoup d'humidité entre autres) et la pérennité du bâtiment.

La structure du plancher existant n'a pas la capacité de porter une charge commerciale. De plus, le plancher n'est pas de niveau et on voit des signes de mouvements.

2. L'enveloppe extérieure est d'époque et ne répond pas aux normes sismiques d'aujourd'hui, n'a pas de valeur énergétique et est envahie par l'humidité; due à au fait que ce bâtiment n'est pas en fonction depuis de nombreuses années.

3. L'ensemble des revêtements extérieurs sont détériorés et ont besoin d'être remplacés. La toiture quant à elle est correcte. L'ensemble des fenêtres de bois sont pourries et doivent absolument être remplacées. Les verres thermos sont aussi tous à remplacer. L'eau pourrait facilement s'infiltrer dans les murs à certains endroits.

4. Les entrées, terrasses et escaliers extérieurs, à l'exception de l'escalier arrière menant à l'étage, sont également en mauvaise état. Ces éléments ont besoin d'une restauration complète rapidement afin d'être sécuritaires.

5. L'isolation principale du bâtiment est déficiente, ce qui est extrêmement néfaste pour la viabilité du bâtiment. Plusieurs murs peuvent aussi être conducteurs pour le feu car il y a des espaces d'air et des manques partout dans les murs. De plus, aucune séparation coupe-feu n'est présente dans le bâtiment. Ce point est majeur et essentiel pour un bâtiment public. De ce fait, tous les revêtements intérieurs sont à refaire.

6. À l'extérieur du bâtiment il y a plusieurs défauts majeurs apparents. On constate le manque d'entretien au cours des dernières années :

- Tous les déclins sont à refaire.
- Les portes et fenêtres sont à remplacer absolument et il faudra pour se faire "shimer" les murs.
- Les soffites et les fascias sont à refaire.
- Le solin au bas du revêtement mural est à ajouter.
- Le revêtement de béton par-dessus la fondation de pierre est détérioré et cassé en raison du manque de protection du gel et de la proximité du sol.
- Les galeries / terrasses doivent être remplacées en quasi-totalité, de même que tous les barrots et colonnes.

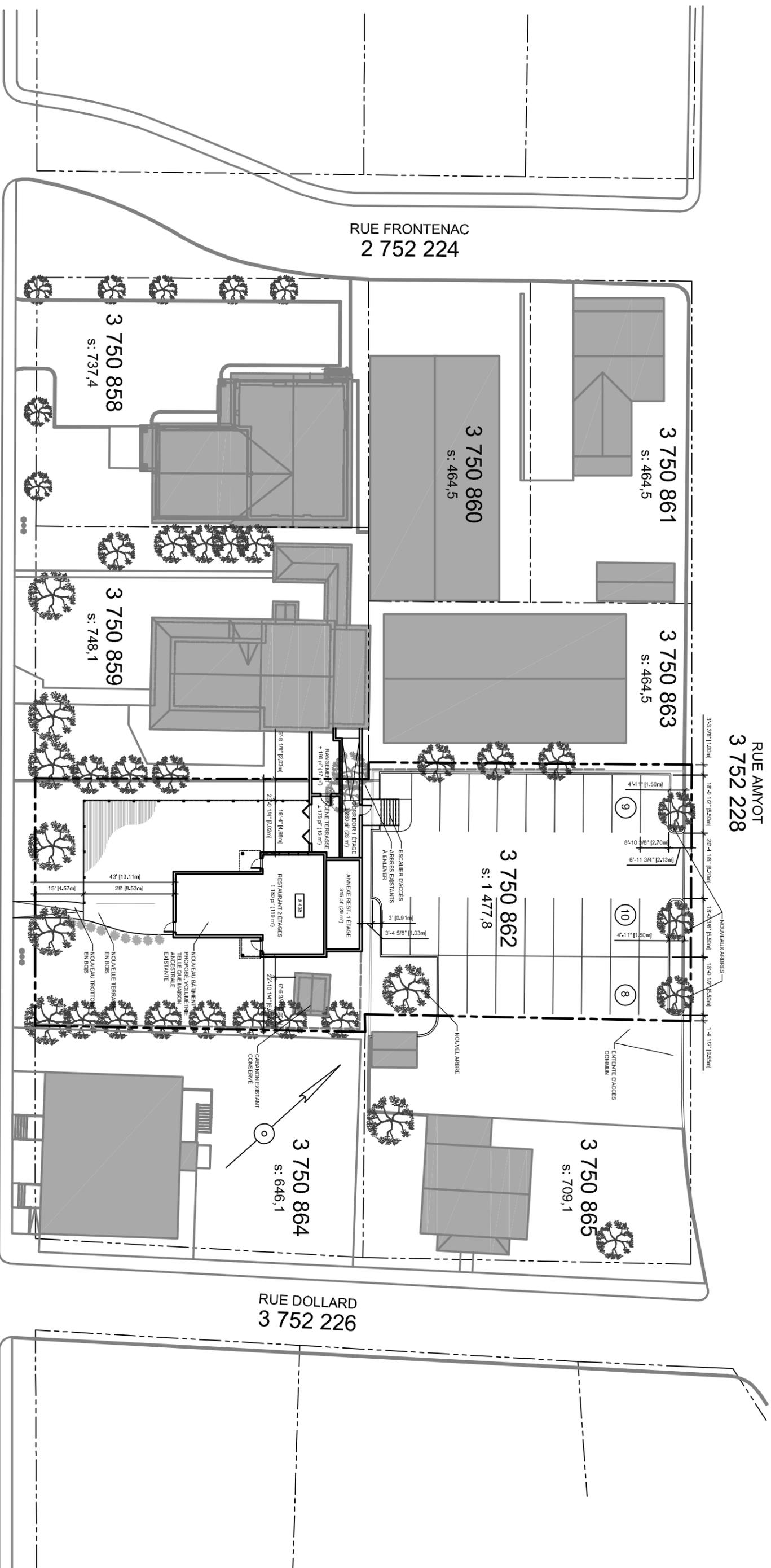
7. Au niveau mécanique, il n'y a pas de système de ventilation ni d'air climatisé. Ces éléments sont presque impossibles à intégrer dans un vieux bâtiment, vu le peu d'espace dans les éléments de structure et la structure déficiente. L'électricité sera à refaire en entier, vu les transformations intérieures envisagées. La plomberie aussi, bien qu'en bon état, fera l'objet de modifications majeures pour répondre aux nouveaux besoins. Aussi, les composantes d'eau / sanitaire sont à refaire en entier entre le bâtiment et la rue.

8. Tous les finis intérieurs sont à remplacer (murs, plafond et plancher).

9. Enfin, un élément majeur est à considérer. Le fait qu'il y a eu un mort par pendaison dans ce bâtiment. Notons que depuis ce triste événement, aucune activité commerciale n'a fonctionné à cet emplacement. La démolition du bâtiment permettrait alors de repartir à zéro et d'avoir enfin un bâtiment avec une activité florissante qui contribuerait au développement du centre-ville.

Nous certifions donc par la présente, qu'au meilleur de notre connaissance, qu'étant donné l'état du bâtiment nous recommandons au propriétaire une intervention majeure puisqu'il met en péril la sécurité des occupants. Il y a risque possible d'accident vu l'état de la structure existante du bâtiment. Les travaux qui devraient être fait pour corriger l'état du bâtiment seraient majeurs et très onéreux (redresser, retirer tous les finis et composantes, mettre aux normes le bâtiment et la mécanique, refaire ou l'isolation au complet des murs et du toit, réparer ou refaire certains murs, faire la ventilation, en plus de toutes les interventions requises pour réparer la fondation).

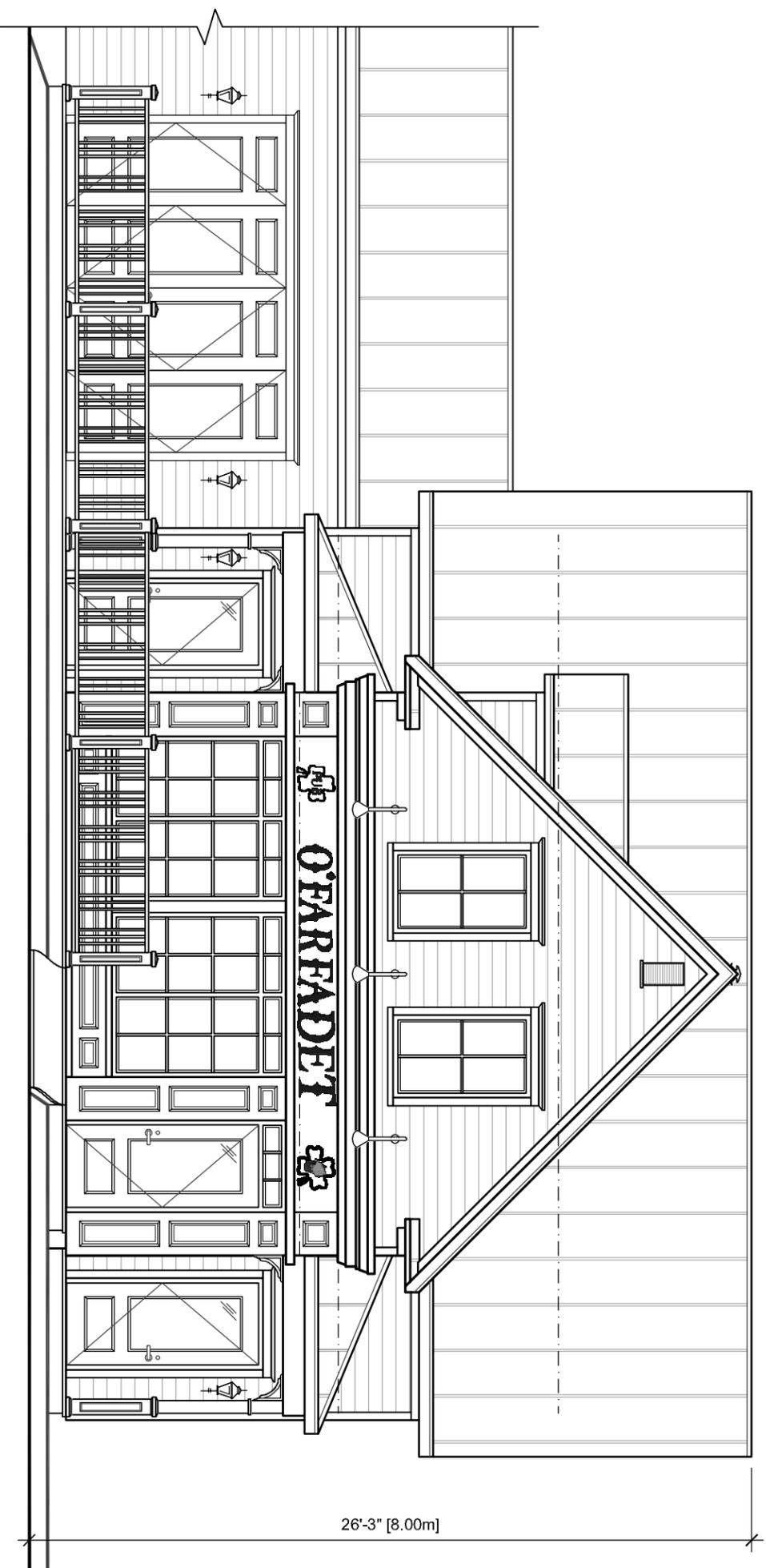
En conclusion, vu la piètre qualité de construction de ce bâtiment, vu le fait qu'il n'y ait pas eu de rénovation majeure, vu qu'il y a des déficiences au niveau des fondations, vu que la mécanique et l'électricité soient à améliorer, et enfin, vu le risque majeur pour la sécurité des occupants, nous recommandons au propriétaire de démolir ce bâtiment.



01
A100/A100
PLAN CONSTRUCTION NEUVE
IMPLANTATION SOMMAIRE
Echelle : 1/32=1'-0"

Projet : **CONSTRUCTION NEUVE RESTAURANT ET JONCTION AU BÂTIMENT VOISIN EXISTANT**
 435 RUE LAFONTAINE, RIVIÈRE-DU-LOUP
 21-066

Dessin : **PLAN POUR PRÉSENTATION CCU IMPLANTATION SOMMAIRE**
 Date : 22 DÉCEMBRE 2021
 Echelle : INDICUÉE



435 RUE LAFONTAINE

01
A200/A200

PLAN CONSTRUCTION NEUVE
ÉLEVATION PRINCIPALE (FAÇADE AVANT)
ECHELLE : 3/16"=1'-0"

Projet :
**CONSTRUCTION NEUVE RESTAURANT
ET JONCTION AU BÂTIMENT VOISIN EXISTANT**
435 RUE LAFONTAINE, RIVIÈRE-DU-LOUP
21-066

Dessin :
**PLAN POUR PRÉSENTATION CCU
ÉLEVATION PRINCIPALE (FAÇADE AVANT)**

Date : 22 DÉCEMBRE 2021

Echelle : INDICUÉE

Page : A200



Architecture Daniel Dumont
46, rue de la Cour C.P. : 275
Rivière-du-Loup (Québec) G5R 3Y8
Tél. : 418-867-2103 / Cell. : 418-866-0316
Télec. : 418-867-1440



01
A201 | A201
PLAN CONSTRUCTION NEUVE
ÉLEVATION GAUCHE
Echelle : 3/16"=1'-0"

Projet :
**CONSTRUCTION NEUVE RESTAURANT
ET JONCTION AU BÂTIMENT VOISIN EXISTANT**
435 RUE LAFONTAINE, RIVIÈRE-DU-LOUP
21-066

Dessin :
**PLAN POUR PRÉSENTATION CCU
ÉLEVATION GAUCHE**

Date : 22 DÉCEMBRE 2021 Echelle : INDICUÉE

Page : A201



01
PLAN CONSTRUCTION NEUVE
RENDU 3D
Echelle : 3/16=1'-0"


Architecture
Daniel Dumont

Projet : **CONSTRUCTION NEUVE RESTAURANT
ET JONCTION AU BÂTIMENT VOISIN EXISTANT**
435 RUE LAFONTAINE, RIVIÈRE-DU-LOUP
21-066

Dessin : **PLAN POUR PRÉSENTATION CCU
RENDU 3D**

Date : 22 DÉCEMBRE 2021 Echelle : INDIQUÉE

Page : A202


Architecture Daniel Dumont
46, rue de la Cour C.P. : 275
Rivière-du-Loup (Québec) G5R 3Y8
Tél. : 418-867-2103 / Cell. : 418-866-0316
Télec. : 418-867-1440