



Étude typo-morphologique et pré-inventaire du patrimoine moderne, religieux et institutionnel de la Ville de Laval

Volet Étude typo-morphologique Section 3 Fiches des ensembles typo-morphologiques

Ce rapport a été réalisé dans le cadre de l'étude typo-morphologique et du pré-inventaire du patrimoine moderne, religieux et institutionnel de la Ville de Laval. Le volet du pré-inventaire fait l'objet d'un livrable indépendant de cette étude, bien que les deux volets se soient mutuellement alimentés en cours de réalisation.

Réalisé par :

enclume - atelier de développement territorial

En collaboration avec :

Patri-Arch

Pour le compte de :

Ville de Laval

Équipe de réalisation :

Karl Dorais Kinkaid, chargé de projet, urbaniste
Christophe-Hubert Joncas, urbaniste
Emile Forest, aménagiste
Ève Renaud-Roy, designer urbain
Mathilde Prud'Homme, designer urbain
Sylvain Dubois, urbaniste
Martin Dubois, consultant en patrimoine
Marie-Ève Fiset, consultante en patrimoine
Pascal Di Francesco, historien
Chloé Migliera, designer graphique
Xavier Sylvain, photographe
Camille Crépeau, photographe
Karim Hammouda, photographe

Comité de suivi :

Perrine Lapiere, conseillère professionnelle en urbanisme
Marie-Hélène Breault, conseillère professionnelle en urbanisme
Julie Ozell, conseillère professionnelle en urbanisme
Marie-Hélène Pertici, coordonnatrice - architecture
Ana Manescu, coordonnatrice - régie patrimoine
Samuel Mathieu, coordonnateur - régie patrimoine
Thierry Basque-Gravel, conseiller professionnel en urbanisme
Marta Masferrer Juliol, conceptrice principale en design urbain
Christian Leclair, coordonnateur - architecture
Frédérique Colin, conseillère professionnelle en architecture
Barbara Di Vito, conseillère professionnelle en architecture

Remerciements :

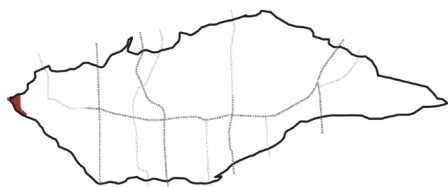
Nous désirons remercier les personnes et institutions suivantes pour leur précieuse collaboration et leur aide à la réalisation de cette étude :

Gérard Beaudet, Université de Montréal
Dominique Bodeven, Centre d'archives de Laval
Michel Legris, Archives de la Ville de Laval
Ministère de la Culture et des Communications

SECTEUR LAVAL-SUR-LE-LAC



LAVAL-SUR-LE-LAC



FACTEURS D'INFLUENCE

- Déploiement du réseau ferroviaire stimulant le développement de secteurs de villégiature
- Déploiement du réseau d'infrastructures de transport régional stimulant ou intensifiant le développement domiciliaire
- Développement domiciliaire monofonctionnel
- Attractivité et valorisation des composantes hydrographiques en raison de leur potentiel paysager et récréatif menant à l'occupation ou à la densification du territoire

CONTEXTE DE DÉVELOPPEMENT

Cet ensemble principalement résidentiel planifié au début 20^e siècle s'est développé en deux principales phases. D'abord associé à la première vague de villégiature occupant les berges de la pointe ouest l'île Jésus, le développement de l'ensemble se poursuit dans un deuxième temps à l'intérieur des terres et accueille des maisons unifamiliales d'après-guerre.

En 1910, un groupe d'hommes d'affaires montréalais acquiert la majorité des lots situés à l'ouest de la montée Graveline, de même que les lots situés sur l'île Roussin. Dès l'acquisition de ces lots, les investisseurs projettent de développer un secteur résidentiel à l'ouest du chemin de fer du *Canadian Northern Railway* et un club de golf (inauguration en 1917) à l'est de cette voie ferrée (LSL_02). Pour mettre en œuvre cette vision, les investisseurs constituent la Compagnie des terrains de Laval. En 1915, cette entreprise obtient du gouvernement provincial le détachement de ses lots des paroisses de Sainte-Dorothée et de Sainte-Rose ainsi que la création de la ville de Laval-sur-le-Lac.

Bien que la voie ferrée délimite le territoire de l'ensemble, cette infrastructure ne représente pas une contrainte pour son développement. Au contraire, le chemin de fer appuie le projet de secteur résidentiel de la Compagnie des terrains de Laval puisqu'une ligne de train de banlieue voit le jour au début des années 1920. La ligne de Deux-Montagnes, administrée par le *Canadian National Railway*, relie le centre-ville de Montréal à la rive nord et dote Laval-sur-le-Lac de deux stations ferroviaires. Ces stations contribuent à l'essor d'une municipalité à mi-chemin entre le secteur résidentiel et le secteur de villégiature, fournissant à ses résidents un accès direct à la métropole.

Dans les années 1930, les élus de Laval-sur-le-Lac élaborent une réglementation municipale qui cherche à préserver la quiétude et les paysages du territoire marqué par un caractère naturel et une faible densité d'occupation. Par exemple, la Ville adopte des règlements sur la largeur minimale des terrains (100 pieds) et sur la distance minimale des constructions à la voie publique (40 pieds). La réglementation municipale contribue à faire de cet ensemble un lieu attrayant pour les résidents potentiels, qui

s'établissent d'abord sur les rues les Érables, les Bouleaux, les Pins, les Cèdres et les Tilleuls. Construites en 1926, les arches situées aux croisements nord et sud de la rue les Érables et de la montée Graveline incarnent bien la volonté d'en faire un lieu distinctif. De ces deux arches en pierre des champs qui donnent accès à la municipalité, seule la porte au sud de l'ensemble existe toujours en 2020.

Après la Seconde Guerre mondiale, le développement de l'ensemble se poursuit avec une augmentation de la construction des maisons unifamiliales sur les rues précédemment mentionnées, mais aussi sur les rues les Ormes, les Sorbiers, les Chênes, les Peupliers et les Plaines. On assiste donc à une construction de bâtiments sur des lots planifiés dès le début du siècle. L'arrivée de nouveaux résidents conduit à la construction de l'église de Saint-Jean-Gualbert en 1954, qui prend le nom de sa paroisse d'accueil et remplace la chapelle blanche construite en 1921.

Malgré la fusion des villes et des municipalités de l'île Jésus en 1965, Laval-sur-le-Lac maintient sa réglementation municipale, ce qui lui permet de garder une densité d'implantation relativement faible. Dans les années 1950 et 1960, la création du club de yacht et du club de curling consolide le caractère récréatif du territoire de l'ensemble.

CONTEXTE DE DÉVELOPPEMENT



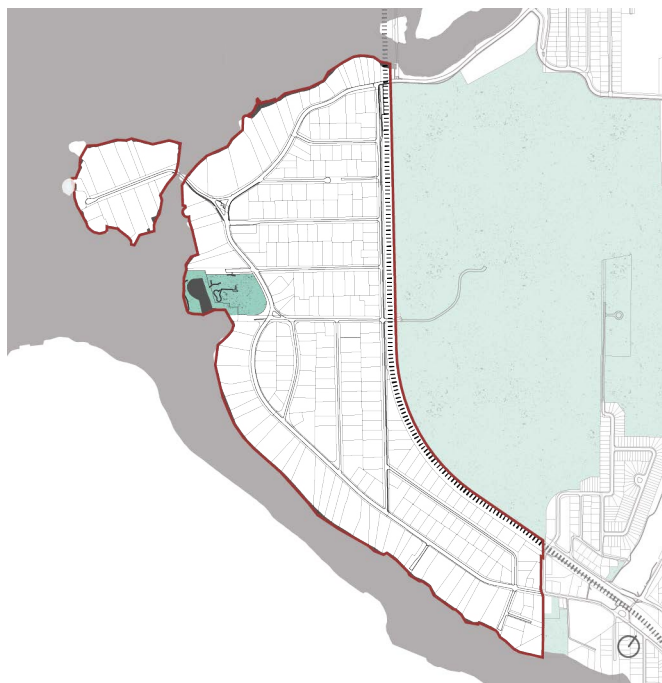
TISSU URBAIN

TRAME VIAIRE

- Deux voies considérées comme des collectrices se trouvent dans cet ensemble.
 - La rue les Érables, un ancien chemin qui ceinture l'île Jésus. Cette rue a une emprise d'environ 20 m de large, deux voies de circulation et une piste cyclable bidirectionnelle du côté est;
 - La rue les Peupliers, qui a une emprise d'environ 20 m, deux voies de circulation et une piste cyclable bidirectionnelle du côté est.
- Le reste de la trame viaire est composé d'un réseau local orthogonal ayant aussi une emprise d'environ 20 m de large et possédant deux voies de circulation.
- Le chemin ancien la montée Graveline, qui permettait de relier la rivière des Prairies et celle des Mille Îles, n'existe plus aujourd'hui, notamment à cause du club de golf Laval-sur-le-Lac. Il n'en reste qu'une petite section, renommée la rue Graveline, située juste avant l'arche de pierres sur la rue les Érables, au sud.
- Le chemin de l'Île-Roussin permet d'accéder à l'île du même nom grâce à un pont de pierre.

ÎLOTS

- Les îlots sont plutôt hétérogènes sur le plan de la taille et de la forme en raison du tracé sinueux de la rue les Érables et de la présence de terrains en rive.
- Les îlots situés au nord de la rue les Cèdres sont orientés selon l'axe est-ouest, tandis que ceux situés au sud sont orientés selon l'axe nord-sud.



- Les îlots les plus fréquents sont de forme rectangulaire et possèdent une largeur d'environ 135 m.
- L'île Roussin forme son propre îlot organisé autour du chemin de l'île-Roussin, une rue en cul-de-sac à laquelle se rattachent les différentes parcelles.

PARCELLAIRE

- Le découpage parcellaire est hétérogène, autant pour les parcelles positionnées sur la berge que celles le long des voies publiques.
- Les parcelles, bien que de taille et de forme très variées, sont généralement plus grandes que celles que l'on trouve normalement à Laval.
- Les parcelles situées sur la berge sont orientées selon les différents cours d'eau (rivières des Prairies et des Mille Îles et lac des Deux Montagnes) et sont beaucoup plus profondes que les autres parcelles de l'ensemble. Certaines peuvent atteindre entre 135 et 165 m de profondeur.

ESPACES CONSTRUITS / NON CONSTRUITS

- Le grain du bâti est de petite et moyenne taille, et est plutôt hétérogène pour ce qui est de la forme.
- Le bâti ayant un plus gros gabarit est situé le long de la berge et sur l'île Roussin. Il s'agit de grandes villas très hétérogènes en termes de forme, qui se sont implantées de façon à maximiser leur relation aux cours d'eau.
- L'espace non construit est principalement lié aux grandes cours avant et arrière redevables à la superficie importante des parcelles de Laval-sur-le-Lac.



CADRE BÂTI

TYPLOGIE

- Le cadre bâti de cet ensemble reste très hétérogène. On y retrouve des résidences et des villas construites entre les années 1930 et 2000.
- Les types architecturaux dominants sont la maison néoéclectique, le manoir millénaire et la maison moderne (voir catalogue des types architecturaux).
- Notons que plusieurs variations architecturales se retrouvent à l'intérieur de cet ensemble en raison de développements où les acheteurs semblent avoir favorisé la construction de modèles uniques, selon leur goût. Ce type de développement se distingue des projets de développements immobiliers menés par des promoteurs où un nombre restreint de modèles sont proposés aux futurs résidents.



PRINCIPAUX ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

- Maison moderne, 32, rue les Bouleaux (patrimoine moderne)
- Maison moderne, 100, rue les Bouleaux (patrimoine moderne)
- Maison moderne, 108, rue les Bouleaux (patrimoine moderne)
- Porte de Laval-sur-le-Lac, rue les Érables (patrimoine traditionnel)
- Maison Alexandre-Riccio, 90, rue les Érables (patrimoine moderne)
- Maison Jean-Simard, 159, rue les Érables (patrimoine moderne)
- Maison Gaston-Laurion, 287, rue les Érables (patrimoine moderne)
- Maison Arts & Crafts, 328, rue les Érables (patrimoine traditionnel)
- Maison moderne, 398, rue les Érables (patrimoine moderne)
- Église Saint-Jean-Gualbert, 490, rue les Érables (patrimoine religieux moderne)
- Presbytère Saint-Jean-Gualbert, 490, rue les Érables (patrimoine religieux moderne)
- Maison moderne, 545, rue les Érables (patrimoine moderne)
- Club de curling Laval-sur-le-Lac, 8, rue les Pins (patrimoine moderne)
- Maison moderne, 10, rue les Plaines (patrimoine moderne)
- Maison moderne, 118, rue les Plaines (patrimoine moderne)

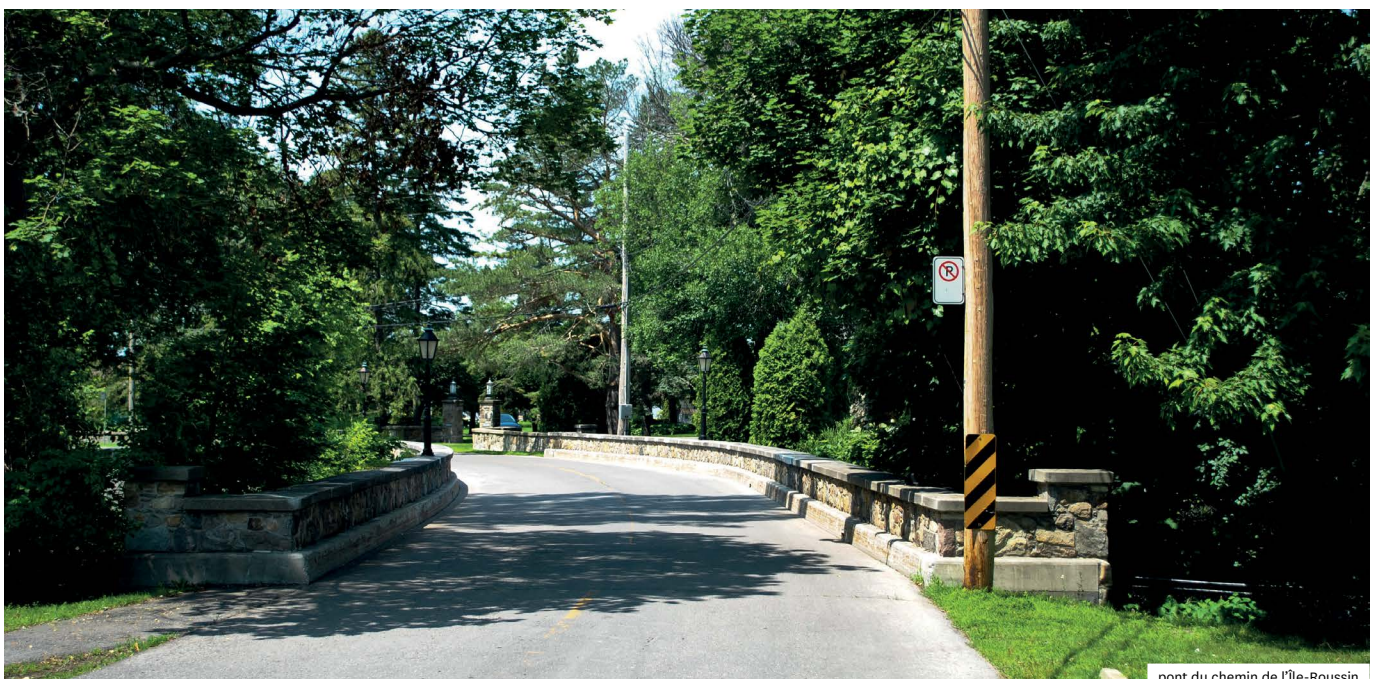


ÉLÉMENTS D'AMBIANCE

- › La végétation est dominée par des arbres matures, des grandes haies ainsi que les cours avant profondes des résidences. Cette forte présence d'éléments naturels, observables de la voie publique, crée un sentiment d'intimité lorsque l'on sillonne la rue les Érables. De plus, cette végétation camoufle les propriétés cossues de l'ensemble.
- › L'absence de trottoir et de bordure de rue ajoute à l'ambiance de villégiature rappelant les regroupements de chalets autour de chemins d'accès privés et informels.
- › L'éclectisme architectural du cadre bâti, en termes de formes, d'ornementations et d'emprunts stylistiques dynamise l'expérience visuelle.
- › Les principaux points de repères visuels sont l'arche en pierre par laquelle on accède à l'ensemble sur la rue les Érables dans le secteur sud, le club de yacht, le club de golf ainsi que la voie ferrée.
- › Bien que cet ensemble se situe au confluent de la rivière des Prairies, de la rivière des Mille Îles ainsi que du lac des Deux Montagnes, ces différents éléments hydrologiques sont très peu visibles de la voie publique en raison des grandes superficies de terrain des propriétés privées riveraines et de la végétation luxuriante que l'on y retrouve.
- › Un traversier, accessible depuis l'extrémité du chemin privé Latraverse, permet d'accéder à L'île-Bizard (Montréal).



chemin de fer

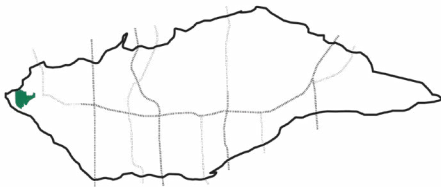


pont du chemin de l'île-Roussin

RECOMMANDATIONS

- › Prévoir des travaux d'enfouissement des fils électriques lors d'éventuels travaux de réaménagement de la voirie.
- › Préserver l'arche en pierre des champs qui marque l'entrée sud de l'ensemble, ainsi que le pont en pierre menant à l'île Roussin.
- › Maintenir la taille surdimensionnée du parcellaire et les importantes marges avants de plusieurs bâtiments, comme prévu lors de la conception du plan d'ensemble initial du secteur.
- › Mettre en place une stratégie d'entretien horticole pour assurer le renouvellement de la végétation sur le domaine public et le maintien du caractère intime du lieu.
- › Mettre en place une stratégie de préservation et de mise en valeur des principaux éléments d'intérêt patrimonial.

CLUB DE GOLF LAVAL-SUR-LE-LAC



FACTEURS D'INFLUENCE

- Déploiement du réseau ferroviaire stimulant le développement de secteurs de villégiature

CONTEXTE DE DÉVELOPPEMENT

Cet ensemble, formé uniquement par le golf Laval-sur-le-Lac, s'est développé au début du 20^e siècle suivant la création de la ville de Laval-sur-le-Lac et s'est agrandi à plusieurs reprises jusqu'aux années 1990.

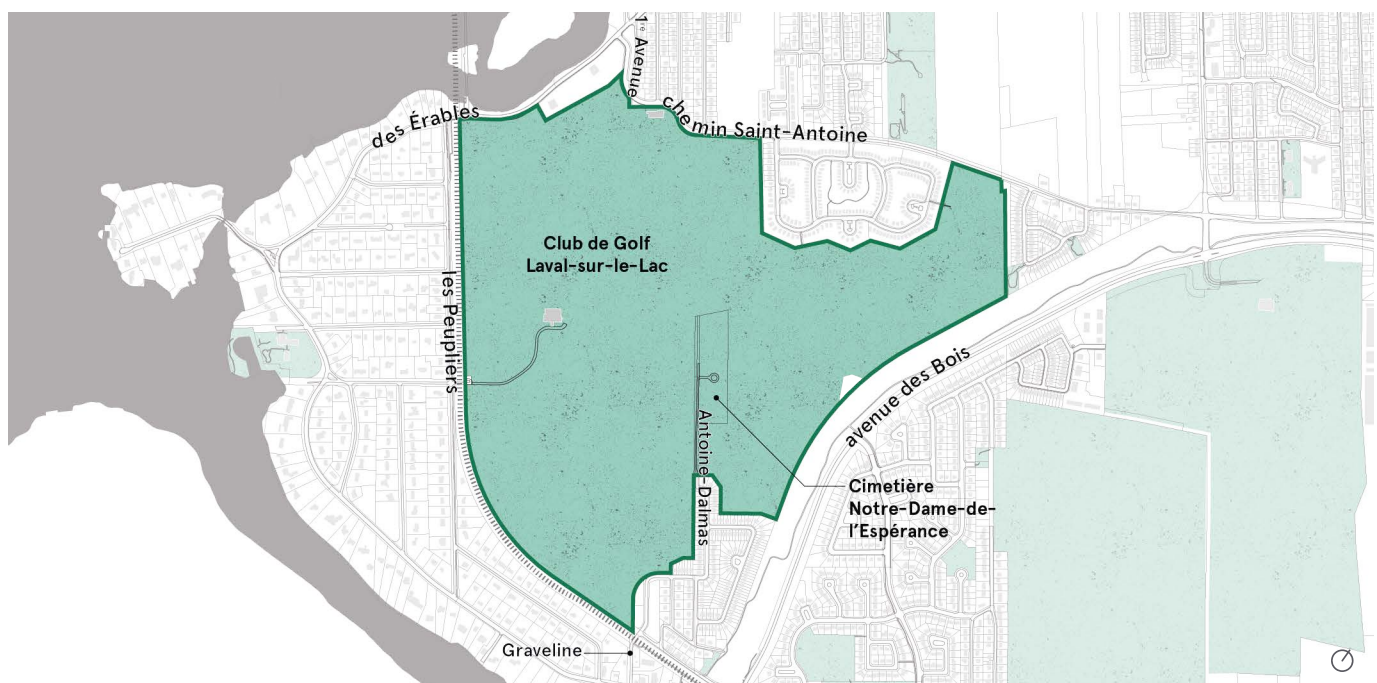
En 1917, les associés de la Compagnie des terrains de Laval et les conseillers municipaux de Laval-sur-le-Lac fondent un club de golf privé majoritairement composé de membres francophones. Lors de son inauguration, le Club Laval-sur-le-Lac comporte un parcours de neuf trous réalisé par l'architecte écossais de renom Willie Park Jr. Il est situé au sud de la rue les Cèdres entre le chemin de fer du *Canadian Northern Railway* et la montée Graveline. Cette montée, maintenant disparue, était implantée dans le territoire actuel du golf dans l'axe de ce qui est maintenant la 1^{re} Avenue et la rue Graveline.

Le club de golf construit son premier pavillon en 1919 et acquiert en 1920 des terres agricoles au nord de la rue les Cèdres, à l'intérieur des limites de Laval-sur-le-Lac, ce qui lui permet d'étendre son territoire jusqu'à la rue les Érables et

d'achever son premier parcours de 18 trous. En 1954, le club de golf Laval-sur-le-Lac construit son deuxième pavillon, qui remplace celui détruit par un incendie en 1951.

Dans les années 1960, le terrain de golf poursuit son développement à l'extérieur des limites de Laval-sur-le-Lac à l'est de la montée Graveline, qui perd son rôle de liaison entre les segments nord et sud de la rue les Érables. En 1968, le Club Laval-sur-le-Lac coupe les boisés au sud du chemin Saint-Antoine, en bordure du cimetière Notre-Dame-de-l'Espérance, fondé en 1956, pour ensuite y implanter un troisième parcours de neuf trous conçu par l'architecte de golf reconnu Howard Watson.

En 1992, l'inauguration du quatrième parcours de neuf trous, situé à l'est du cimetière Notre-Dame-de-l'Espérance, consolide les frontières de l'ensemble, délimité au nord-est par les secteurs résidentiels de l'ensemble LAO_01 et au sud-est par les secteurs résidentiels de l'ensemble STD_12.



TISSU URBAIN

TRAME VIAIRE

- › Cet ensemble ne possède pas de trame viaire accessible au grand public. La rue les Cèdres s'y prolonge pour devenir un chemin privé, réservé aux membres du Club, permettant d'accéder au *clubhouse*. Un réseau de chemins et de sentiers associés à la pratique du golf et l'entretien du terrain complète l'ensemble.

ÎLOTS

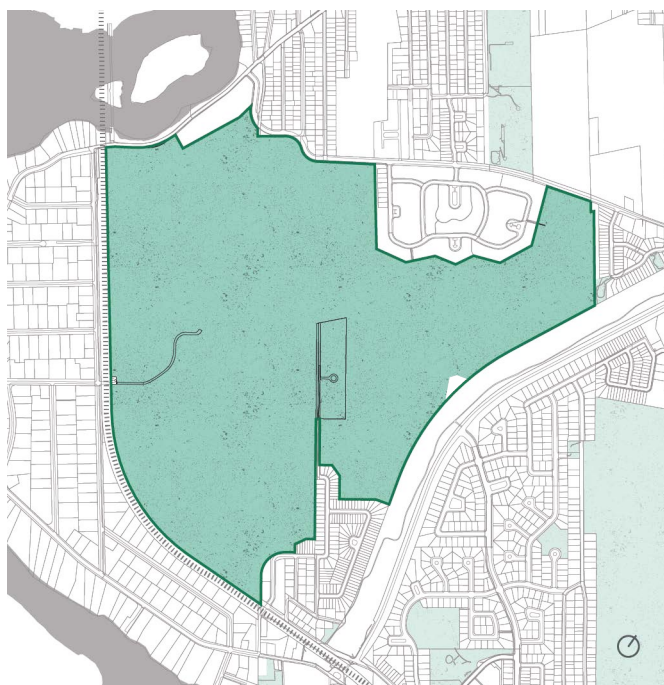
- › Cet ensemble ne comprend pas d'îlots à proprement parler, c'est-à-dire délimités par des voies de circulation. L'ensemble se situe à l'intérieur d'un vaste îlot non construit délimité par la rue les Érables et le chemin Saint-Antoine au nord, la voie ferrée au sud et à l'ouest ainsi que l'avenue des Bois à l'est.

PARCELLAIRE

- › Le découpage parcellaire est constitué d'une parcelle où se situe le terrain de golf, ainsi que d'une parcelle pour le chemin d'accès. Cette immense propriété mesure environ 1,5 km sur 1,3 km.

ESPACES CONSTRUITS/NON CONSTRUITS

- › L'espace non construit domine cet ensemble et correspond aux aménagements paysagers du terrain de golf possédant deux 18 trous.



CADRE BÂTI

TYPOLOGIE

- › Le cadre bâti de cet ensemble est lié aux activités sportives qui s'y déroulent. Deux constructions s'y trouvent, soit le chalet ou *clubhouse* ainsi qu'un bâtiment lié à l'entretien des terrains, plus au nord en bordure du chemin Saint-Antoine.

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

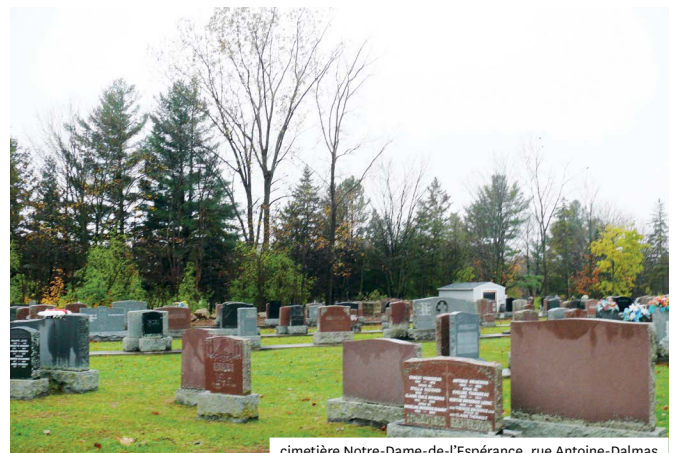
- › Cimetière Notre-Dame-de-l'Espérance, rue Antoine-Delmas
- › Club de golf Laval-sur-le-Lac, 150, rue les Peupliers (patrimoine moderne)



150, rue les Peupliers



2000, chemin Saint-Antoine



cimetière Notre-Dame-de-l'Espérance, rue Antoine-Delmas

ÉLÉMENTS D'AMBIANCE

- › Le territoire de l'ensemble est plutôt inaccessible et très peu visible du domaine public.
- › Son ambiance est marquée par une végétation omniprésente aménagée en fonction de la vocation de terrain de golf.



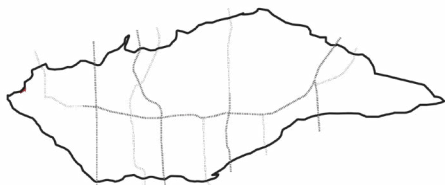
RECOMMANDATIONS

- › Souligner la valeur patrimoniale et paysagère du lieu ayant été conçu par des architectes de golfs de renom.

CONDOS LSL

FACTEURS D'INFLUENCE

- Attractivité et valorisation des composantes hydrographiques en raison de leur potentiel paysager et récréatif menant à l'occupation ou à la densification du territoire



CONTEXTE DE DÉVELOPPEMENT

Situé en bordure de la rivière des Mille Îles, cet ensemble résidentiel s'est développé au cours des années 2000 avec la mise en marché et la construction de quatre grands pavillons de condominiums.

Au début du 20^e siècle, cet ensemble est associé à des lots agricoles (191 et 192) de la municipalité de la paroisse de Sainte-Rose. Ces lots, comme d'autres plus à l'ouest et au sud, sont intégrés à la ville de Laval-sur-le-Lac lors de sa création en 1915 (LSL_01). En 1920, le Club Laval-sur-le-Lac, fondé en 1917, acquiert des lots, dont les lots 191 et 192, en vue d'étendre son territoire vers le nord jusqu'à la rue les Érables. Toutefois, l'agrandissement du terrain de golf n'atteint pas la partie nord des lots. En effet, la zone située entre la rue les Érables et le terrain de golf demeure non développée jusqu'aux années 2000, à l'exception d'un bâtiment résidentiel situé dans la partie est de l'ensemble (714, rue les Érables).

Au tournant des années 2000, le raccordement du chemin Saint-Antoine à la rue les Érables fractionne l'ensemble en deux terrains boisés. L'entreprise Développement Quorum acquiert la partie ouest de l'ensemble en 2006 afin d'y construire quatre pavillons de condominiums dont le chantier ne débutera qu'en 2015.



TISSU URBAIN

TRAME VIAIRE

- › Une collectrice se situe dans l'ensemble :
 - Le chemin Saint-Antoine : emprise d'environ 20 m, deux voies de circulation et un trottoir du côté ouest.
- › Le reste de l'ensemble est composé de chemins privés, réservés aux résidents du complexe de condominium.

ÎLOTS

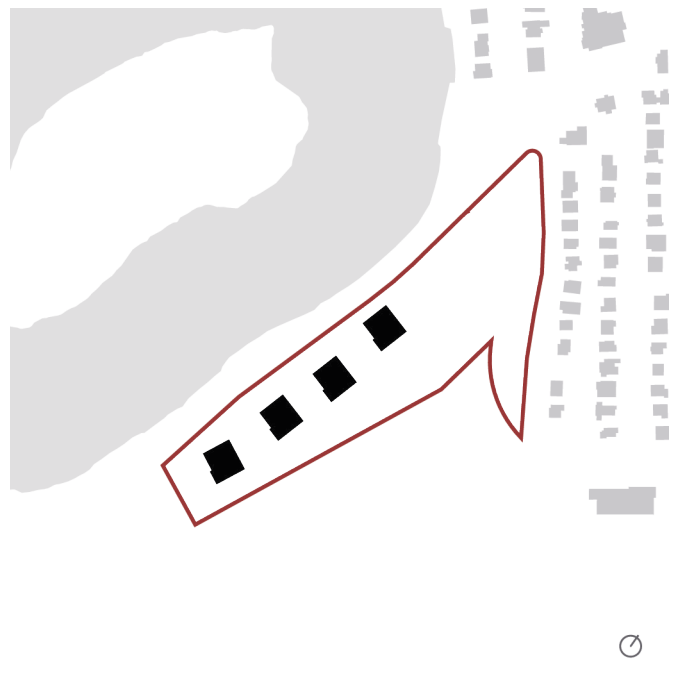
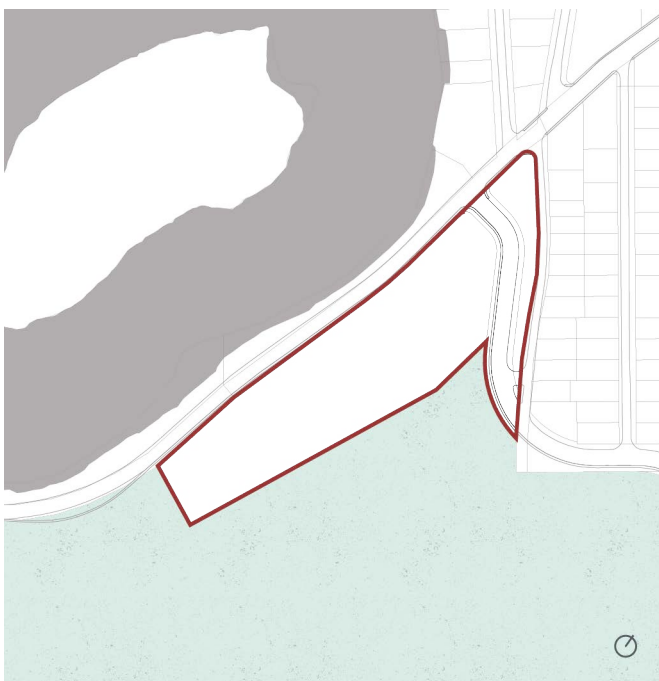
- › L'ensemble se situe à l'intérieur d'un immense îlot où se trouve le club de golf de Laval-sur-le-Lac. Cet îlot est circonscrit entre la rue les Érables au nord, l'avenue des Bois au sud, le chemin Saint-Antoine à l'est et la rue les Peupliers à l'ouest.

PARCELLAIRE

- › Une seule parcelle se situe dans l'ensemble. La forme et l'orientation de cette parcelle sont grandement influencées par sa position en bordure de la rivière des Mille îles. Elle a une largeur approximative de 300 m et une profondeur d'environ 80 m.

ESPACES CONSTRUITS/NON CONSTRUITS

- › Le grain des bâtiments est très homogène et ils sont disposés de façon régulière dans l'ensemble.
- › L'espace non construit domine l'ensemble et sera éventuellement occupé par des espaces collectifs du complexe immobilier.



CADRE BÂTI

TYPOLOGIE

- › Le cadre bâti de cet ensemble est homogène. On y retrouve des bâtiments de type résidentiel.
- › Le type architectural dominant de l'ensemble est le grand immeuble d'habitation (voir catalogue des types architecturaux).

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

- › Aucun



1300, rue les Érables



1200, rue les Érables



1300, rue les Érables

ÉLÉMENTS D'AMBIANCE

- Comme il s'agit d'un projet en construction, il est difficile de décrire les éléments d'ambiance de cet ensemble. Par contre, il faut mentionner que le lien avec la rivière des Mille Îles ainsi qu'avec le paysage à caractère naturel du club de golf de Laval-sur-le-Lac est un élément identitaire de ce site.
- Le point de repère marquant est l'île Turcotte, située devant l'ensemble.



RECOMMANDATIONS

- › Conserver des percées visuelles vers les rapides du Grand Moulin et la rivière des Mille Îles en établissant une stratégie d'entretien horticole.

