

PIIA

Dérogation mineure

Exemption de stationnement

Démolition d'immeuble
L-12507

PAE

PPCMOI

Usage conditionnel

Modification au CDU-1

Rapport au comité de démolition

Demande d'autorisation de démolition d'un immeuble

Service de l'urbanisme



Informations

Objet	
Demande de démolition d'un immeuble patrimonial assujetti au règlement L-12507 concernant la démolition d'immeubles.	
Numéro du dossier	DE-2023-11
Requérant(e)	Pierre Champagne, propriétaire
Représentant(e)	S/O
Localisation	1117, montée Champagne
Lot(s) du cadastre du Québec	6 647 736
Zone	T3.3-1015
District électoral	(16) Sainte-Dorothée

Contexte

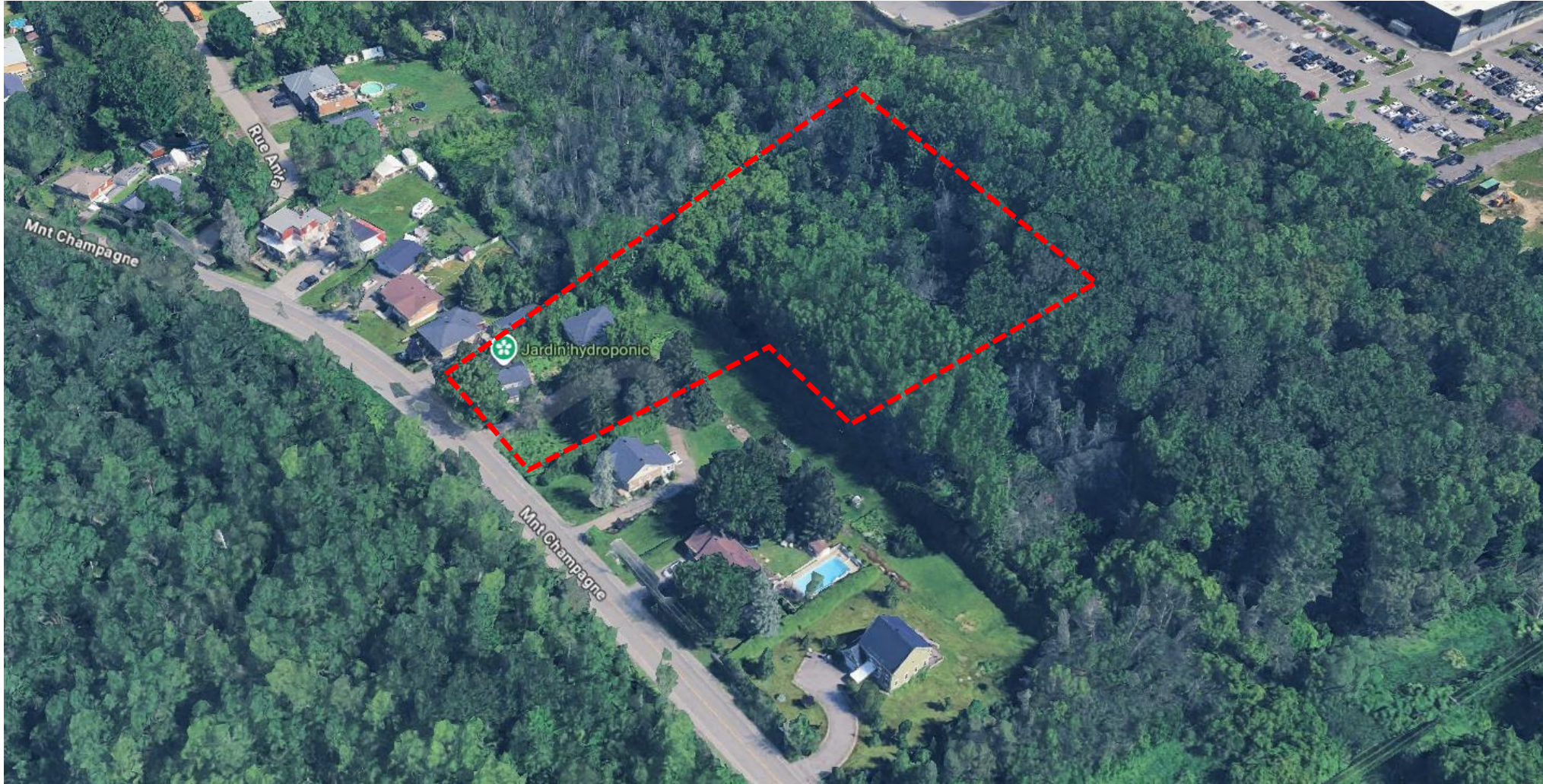
Utilisation du sol et zonage existant



Photographie aérienne



Localisation



Photos du site



Bâtiment voisin de gauche

Source: octobre 2023



Bâtiment voisin de droite

Source: octobre 2023

Parcours patrimonial



Ville de Laval



Service de l'urbanisme

Immeuble à démolir

Implantation



Légende (annotée par le Service de l'urbanisme)

- Bâtiment à démolir
- Maison originale
- Annexe (cuisine d'été, origine de l'incendie)
- Agrandissement arrière (salle de bain)

NOTE : LES MESURES INDICUÉES SUR CE DOCUMENT SONT EN MÈTRES (SI)

LEVÉ LE 02/05/2010

PRÉPARÉ À LAVAL

LE 25 MAI 2010

BENOÎT DESROCHES

ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Note : Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant font partie intégrante du présent certificat de localisation. Préparés pour fins de vente ou de prêt hypothécaire ils ne devront pas être utilisés ou invoqués pour d'autres buts sans l'autorisation écrite du sousigné.

CADASTRE DU QUÉBEC

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE LAVAL

MUNICIPALITÉ DE LA VILLE DE LAVAL

ÉCHELLE : 1:400

DESSINÉ PAR : M.E

ZONE: RX

MINUTE : 18339

DOSSIER : 19213

Photos du bâtiment



Façade droite (sud-est)

Source: Service de l'urbanisme, 17 octobre 2024



Façade avant (montée Champagne)

Source: Requêteur

Photos du bâtiment



Façade arrière (nord-est)

Source: Service de l'urbanisme, 16 juillet 2025



Façades avant et gauche

Source: avril 2021 © 2023 Google

Photos du bâtiment



Fondation de moellons



Solives déformées



Vide sanitaire inaccessible



Accès au sous-sol affecté



Escalier vers sous-sol



Pièce, rez-de-chaussée

Photos du bâtiment



Salon, rez-de-chaussée



Salle de bain, rez-de-chaussée



Salle de bain, rez-de-chaussée



Cuisine, rez-de-chaussée



Cuisine, rez-de-chaussée



Cuisine, rez-de-chaussée

Photos du bâtiment



Salon, rez-de-chaussée

Ville de Laval



Escalier

Source: Rapport d'inspection



Pièce, 2^e étage



Pièce, 2^e étage

Service de l'urbanisme

Photos du bâtiment



Pièce, 2^e étage

Ville de Laval



Pièce, 2^e étage



Présence de feu dans le toit

Source: Rapport d'inspection



Pièce, 2^e étage



Membrures de toit espacées

Service de l'urbanisme

Photos du bâtiment



Double toit entre les 2 chambre à coucher du devant au 2^{em} étage

Double toit au-dessus de la chambre de gauche

Double toiture

Description

Motifs de la démolition

Le requérant souhaite démolir le bâtiment suite à l'incendie et souhaite éventuellement vendre son terrain.

État de l'immeuble (selon le rapport d'inspection fourni par le requérant)

Mauvais état causé par l'incendie et infiltration de fumée dans les toits. Importantes déflexions structurales nécessitant une reconstruction, la démolition est recommandée.

Détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage

Détérioration perceptible de la voie publique.

Plusieurs tentatives d'intrusion à l'intérieur du bâtiment.

Mauvaise qualité de vie du voisinage.

Description

Coût de la restauration

519 230\$

Date depuis laquelle le bâtiment est inoccupé

Février 2023.

Admissibilité de l'immeuble au programme de revitalisation des bâtiments patrimoniaux

Oui

Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Bâtiment non assujetti au PIIA Bâtiment et autre construction d'intérêt patrimonial (Section 13).

Valeur patrimoniale

Bâtiment principal répertorié dans
*l'Inventaire du patrimoine architectural de la
Ville de Laval 2018:*

Valeur patrimoniale: bonne.

Typologie: Maison traditionnelle québécoise,
245 sur le territoire Lavallois.

Année de construction: 1820.

État d'authenticité: Importantes
modifications dont la grande lucarne
continue sur son toit et modernisation de la
plupart des composantes architecturales.

Rapports d'inspection

Résumé (par entrepreneur, voir document en annexe fourni par le requérant)

- Déficiences de la fondation (fissures, portion en moellon, affaissement, absence de drain français et infiltration d'eau à l'intérieur).
- Volume original en moellon, agrandissement en béton non réglementaire (travaux d'après sinistre impraticables).
- Fragilisation de la structure dues aux rénovations et modifications antérieures.
- Structure du toit en pontages de bois, sévèrement endommagés par l'incendie.

Conclusion

Considérant l'état du bâtiment et l'ampleur des dommages dus à l'incendie, les travaux de restauration ne sont pas envisageables.

Rapports d'inspection

Résumé (par ingénieur, voir document en annexe fourni par le requérant)

- Détérioration de la fondation en moellon sous le volume d'origine.
- Réparation extérieure de la fondation à refaire.
- Haut taux d'humidité et accumulation d'eau dans la cave due à l'absence de drain français.
- Déformation structurale importante (déflexions excessives des solives de planchers du 2e).
- Infiltration de fumée dans les toits (démolition et reconstruction à neuf requise pour le toit).
- Descente vers sous-sol détériorée (béton).
- Détérioration autour des cadres de portes et fenêtres (solives déposées sur les cadres).
- Présence d'une double toiture rendant la décontamination irréalisable et absence de ventilation entre les 2 toitures.
- Toiture existante non conçue pour recevoir les charges d'une 2^e toiture.

Rapports d'inspection

Conclusion (par ingénieur, voir document en annexe fourni par le requérant)

Considérant les déformations structurales importantes, la mise au norme requise et les nombreux éléments à reconstruire à neuf suite à l'incendie, la démolition du bâtiment est recommandée.

Projet de réutilisation du sol dégagé

Description

- Remise en état du terrain.
- Retrait des surfaces minéralisées.
- Ensemencement du terrain affecté par les travaux.

Information sur le terrain:

- Zonage T3.3- 1015 : habitation unifamiliale seulement.
- Pas de possibilité de subdiviser le terrain.
- Aucun réseau d'égout et d'aqueduc sur la montée Champagne.

Recommandation

Points jugés favorables suite à l'analyse



Bâtiment à démolir

- Mauvais état général et incendie majeur le 19 février 2023.
- Déficiences structurales, mise aux normes majeure requise.
- Difficulté de réhabilitation du bâtiment suite à l'incendie (infiltration de fumée dans les toits).
- Coût de restauration élevé.
- Plus de 245 maisons traditionnelles québécoises sur le territoire lavallois.
- Détérioration de la qualité de vie du voisinage.

Projet de réutilisation du sol dégagé

- Aucun abattage d'arbre.
- Remise en état du terrain, retrait des surfaces minéralisées et verdissement.

Points jugés défavorables suite à l'analyse

Bâtiment à démolir

- Valeur patrimoniale bonne (année de construction 1820).
- Appartenant à la même famille depuis sa construction.
- Maison située sur un tracé fondateur de la Ville de Laval.
- Maison faisant partie d'un paysage agricole.
- Détérioration peu perceptible de la voie publique.
- Bâtiment admissible au programme de revitalisation des bâtiments patrimoniaux.

Projet de réutilisation du sol dégagé

- Projet ne prévoyant pas de construction nouvelle.

Annexes

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

(extrait de l'article 17 du L-12507)

Avant de rendre sa décision, le comité de démolition considère, entre autres, les éléments suivants:

a)	l'état de l'immeuble ;
b)	la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage ;
c)	le coût de la restauration ;
d)	la valeur patrimoniale du bâtiment incluant: <ul style="list-style-type: none">• 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 ;• sa contribution à un ensemble à préserver ;
e)	l'utilisation projetée du sol dégagé appréciée selon les critères prévus à l'article 9 du présent règlement ;
f)	le préjudice causé aux locataires et la possibilité de relogement des locataires ;
g)	les besoins de logements dans les environs ;
h)	les oppositions reçues ;
i)	tout autre critère pertinent par le comité.

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

(extrait de l'article 17 du L-12507)

Lors de l'étude de la demande d'autorisation de démolition d'un immeuble, le comité de démolition étudie le projet de réutilisation du sol dégagé en considérant, notamment, le respect des objectifs suivants :

a)	assurer une intégration harmonieuse du projet en termes d'implantation, d'orientation, de hauteur et de volumétrie par rapport au cadre bâti de l'unité de voisinage concerné ;
b)	prévoir une implantation permettant de réduire les impacts pouvant contribuer à augmenter les différences de volumétrie trop prononcées avec les bâtiments adjacents ;
c)	assurer la sauvegarde de la végétation de qualité existante et optimiser la présence de la végétation sur le terrain afin d'améliorer l'aspect visuel des lieux ou encore servir d'interface ;
d)	créer un ensemble architectural de qualité qui s'harmonise aux bâtiments déjà construits ;
e)	privilégier des matériaux de revêtement extérieur des murs et des toitures de qualité, de couleur sobre, à l'exception des éléments de décoration qui peuvent être de couleur contrastante et qui s'agencent au revêtement extérieur des bâtiments d'intérêt patrimonial du milieu d'insertion ;
f)	insister sur l'intégration du projet au paysage patrimonial existant, le cas échéant, afin d'assurer la pérennité des zones patrimoniales de qualité ;
g)	respecter les caractéristiques de la trame cadastrale de la rue et des terrains de l'unité de voisinage concerné lors de toute opération cadastrale projetée.

Fiche patrimoniale

Ville de Laval

Base de données patrimoniales



Données administratives

ID CHAM_1117

Localisation et occupation de la propriété

Secteur (ex-ville) Sainte-Dorothée

Année(s) construction en 1820

Adresse principale

1117

Champagne (montée)

Adresse secondaire

Dénomination

Maison Champagne

Matricule

Cadastre(s)

8144-18-2041-2-000-0000

6049098

Latitude

45,54303

Longitude

-73,80352

Statut(s) juridique(s)

Plurim 1981

Sans statut



2021_65005_CHAM_1117_02

Type de bien Bâtiment principal

Données architecturales et paysagères

Typologies

Typologie fonctionnelle (fonction d'origine)

résidentielle

Typologie constructive (structure apparente)

Indéterminé

Typologie formelle (courant architectural dominant)

Maison traditionnelle québécoise

Élévations

Nombre d'étages

1 ½

Matériau soubassement

indéterminé

Saillie(s)

volume annexe

cheminée

galerie

Élévations

Matériau(x) façade principale

Matériau(x) façade sec. gauche

Matériau(x) façade sec. droite

Matériau(x) façade arrière

parement de métal à clins

parement de métal à clins

parement de métal à clins

parement de métal à clins

Toitures et lucarnes

Profil(s) toiture

à deux versants retroussés

Revêtement(s) toiture

bardeau d'asphalte

Lucarne(s)

continue

Ouvertures

Forme de l'ouverture

rectangulaire

Type de porte

plane

Sous-type de porte

avec vitrage

Matériau de la porte

bois

rectangulaire

plane

avec vitrage

métal

Forme de l'ouverture

rectangulaire

Type de fenêtre

à guillotine

Sous-type de fenêtre

sans carreaux

Matériau de la fenêtre

contemporain

rectangulaire

fixe

sans carreaux

contemporain

PATRI-ARCH 2021

1117

Champagne (montée)

Sainte-Dorothée

21

Ville de Laval

Base de données patrimoniales



Données architecturales et paysagères (suite)

Ornementation

sans objet

Ornement(s)

Implantation du bâtiment principal et aménagement du site

Milieu d'implantation du bâtiment

rural

Type d'implantation du bâtiment

isolé

Alignement du bâtiment / voie publique

oblique par rapport à la voie publique

Marge de recul / voie publique

moyenne

Couverture végétale prédominante sur le site

Présence d'arbres matures

Visibilité du site / voie publique

vue dégagée

Bâtiment(s) secondaire(s) d'intérêt (ancien)

Types bâtiment(s) secondaire(s) d'intérêt

☐ Présence de bâtiment(s) secondaire(s) d'intérêt

Données historiques

Construction

Année(s) construction

en 1820

Maître d'œuvre

Propriétaire constructeur

Statut du maître d'œuvre

Notes historiques

Selon le rôle d'évaluation, cet immeuble aurait été construit vers 1830.

Nous avons toutefois retrouvé les informations historiques suivantes, sur la propriété à l'étude, qui permettent de revoir cette date à la baisse : "Cette maison située sur la Montée Champagne fut construite en 1820. M. Pascal Champagne fut le premier à l'occuper, un de ses fils Léandre l'occupa à son tour et un des petits fils de Pascal, M. Aldéric Champagne l'habita jusqu'à sa mort en 1942. De nos jours Mme Aldéric Champagne qui porte allègrement ses 91 ans demeure encore dans la maison de ses ancêtres. Cette maison a été rénovée dernièrement". (1969)

En 2021, la maison appartient toujours à la famille Champagne.

Données documentaires

Références bibliographiques

LAURIN, Charlemagne. *Sainte-Dorothée : cent ans de vie paroissiale*. Montréal, Imprimerie Artistique, 1969, p. 96

PATRI-ARCH 2021

1117

Champagne (montée)

Sainte-Dorothée

22

Fiche patrimoniale

Ville de Laval

Base de données patrimoniales

LAVAL

Évaluation du potentiel patrimonial *

État physique

☒ Bon état

☐ Travaux mineurs requis

☐ Travaux majeurs requis

Date évaluation

2021-08-22

Remarques sur l'état physique

La résidence semble en bon état.

État d'authenticité

☐ État complet

☐ Évolution harmonieuse

☐ Transform. réversibles

☒ Altérations importantes

Remarques sur l'état d'authenticité

Cette maison se démarque particulièrement par son ancienneté. Elle a toutefois subi d'importantes modifications, dont la grande lucarne continue sur son toit et la modernisation de la plupart de ses composantes architecturales.

Évaluation patrimoniale

Critères d'évaluation (valeurs)

☒ Âge et histoire

☐ Usage

☒ Architecture

☐ Authenticité

☐ Contexte

Éléments de valeur patrimoniale

La bonne valeur patrimoniale de cette maison repose sur son ancienneté et son style architectural. Construite en 1820, cette maison a été la demeure de la famille Champagne pendant plusieurs générations et elle appartient toujours, en 2021, à cette famille. Il s'agirait de l'une des plus vieilles maisons de Sainte-Dorothée. La résidence est représentative de la maison traditionnelle québécoise qui domine le paysage bâti des campagnes et des villages québécois pendant la majeure partie du 19e siècle. La maison a connu plusieurs transformations, mais possède un bon potentiel de mise en valeur.

Valeur patrimoniale

☐ Exceptionnelle

☐ Supérieure

☒ Bonne

☐ Moyenne

☐ Faible

☐ Aucune

Recommandations

Éléments à conserver et à mettre en valeur

Conserver la composition générale du corps de bâtiment principal, la disposition des ouvertures et la volumétrie.

Éléments à rétablir ou à remplacer

Bien que le bardeau d'asphalte puisse constituer un choix acceptable pour la toiture de la résidence, la tôle traditionnelle (pincée, à baguettes, à la canadienne) demeure une meilleure option. Restaurer le revêtement en bois d'origine s'il se trouve probablement encore sous le parement et s'il est en bon état. Sinon, remplacer le revêtement actuel par un revêtement de planches de bois horizontales et compléter avec des chambranles et des planches cornières. Remplacer les fenêtres actuelles par des modèles en bois, à battants, à petits ou à grands carreaux. Privilégier des portes en bois, à panneaux, avec un vitrage. Retirer les faux volets. Idéalement, remplacer la galerie de ciment par une galerie en bois et la compléter de garde-corps en bois de facture traditionnelle. S'inspirer de photographies anciennes montrant des maisons de même style pour trouver un modèle adéquat.

* La valeur patrimoniale est une donnée susceptible d'évoluer avec le temps, selon la nature des interventions.

PATRI-ARCH 2021

1117

Champagne (montée)

Sainte-Dorothée


23

Ville de Laval


Base de données patrimoniales

LAVAL


Photographies




2021_65005_CHAM_1117_01




2021_65005_CHAM_1117_03




2021_65005_CHAM_1117_04



2021_65005_CHAM_1117_07



2021_65005_CHAM_1117_08_02



LAURIN, Charlemagne, Sainte-Dorothée : cent ans ... [-], p. 96

Gestion des données

Créée le

2021-08-15

Créée par

Patri-Arch

Modifiée le

Modifiée par

PATRI-ARCH 2021

1117

Champagne (montée)

Sainte-Dorothée

24

Liste des études complémentaires

Les études suivantes ont été fournies dans le cadre de la demande:

- Lettre d'entrepreneur (7 juin 2023)
- Budget de rénovation (19 septembre 2024)
- Rapport d'ingénieur en structure révisé (1^{er} octobre 2024)
- Courriel de l'ingénieur en structure (17 décembre 2024)

Charte de participation

- Écouter les autres participants en demeurant **ouverts** à la diversité des points de vue
- S'exprimer de façon **respectueuse, claire et succincte**
- Participer aux échanges dans un **esprit de tolérance et d'ouverture** envers les idées d'autrui
- Privilégier la **recherche de l'intérêt collectif** et mettre entre parenthèses l'intérêt individuel, politique ou partisan