

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

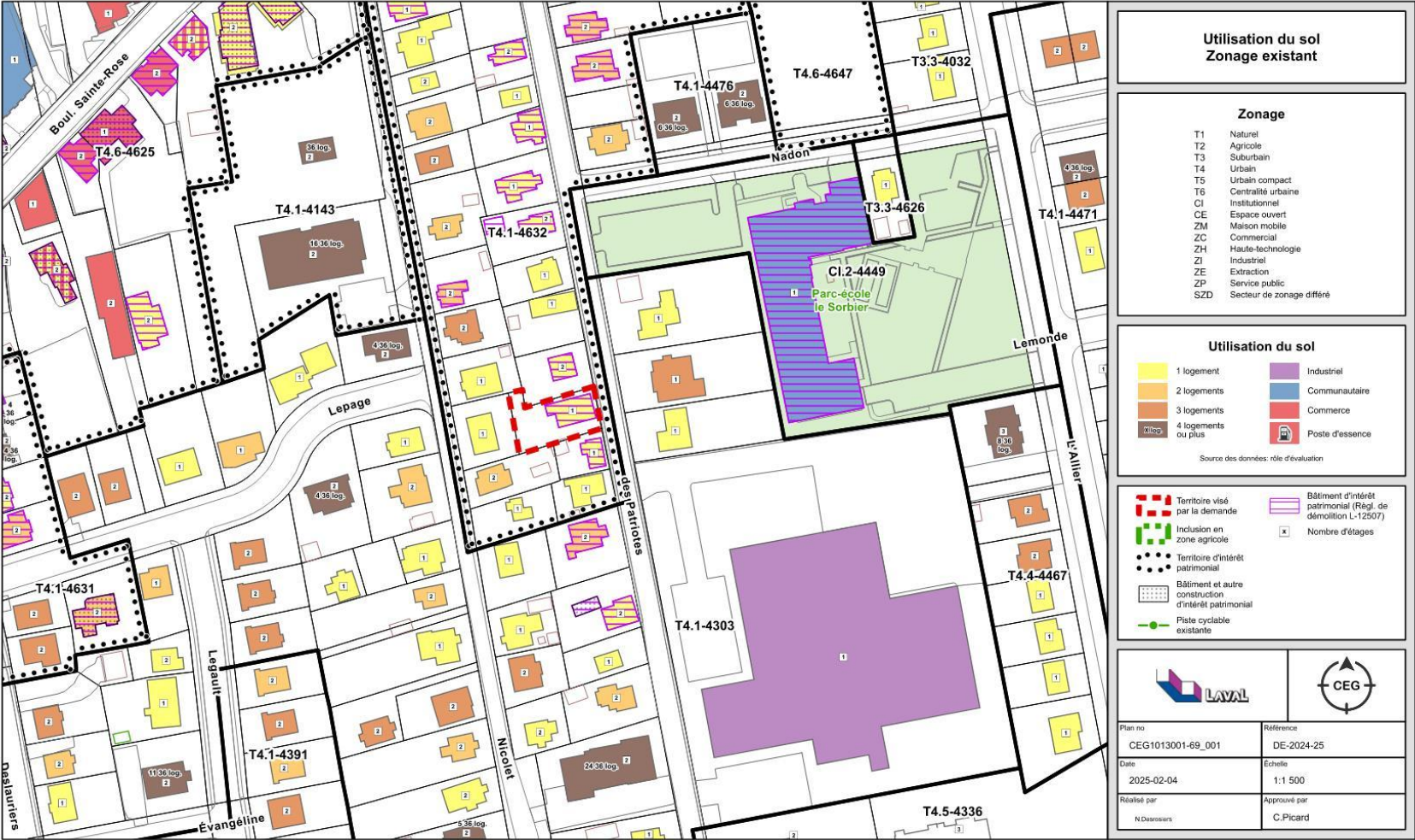


# Informations

Objet	Demande de démolition d'un immeuble patrimonial assujetti au règlement L-12507 concernant la démolition d'immeubles.
Numéro du dossier	DE-2024-25
Requérant(e)	Maxime Brosseau et Carolyn Kelly Dorais, propriétaires
Représentant(e)	Carolyn Kelly Dorais
Localisation	1365, rue des Patriotes
Lot(s) du cadastre du Québec	1 100 105
Zone	T4.1-4632
District électoral	(21) Sainte-Rose

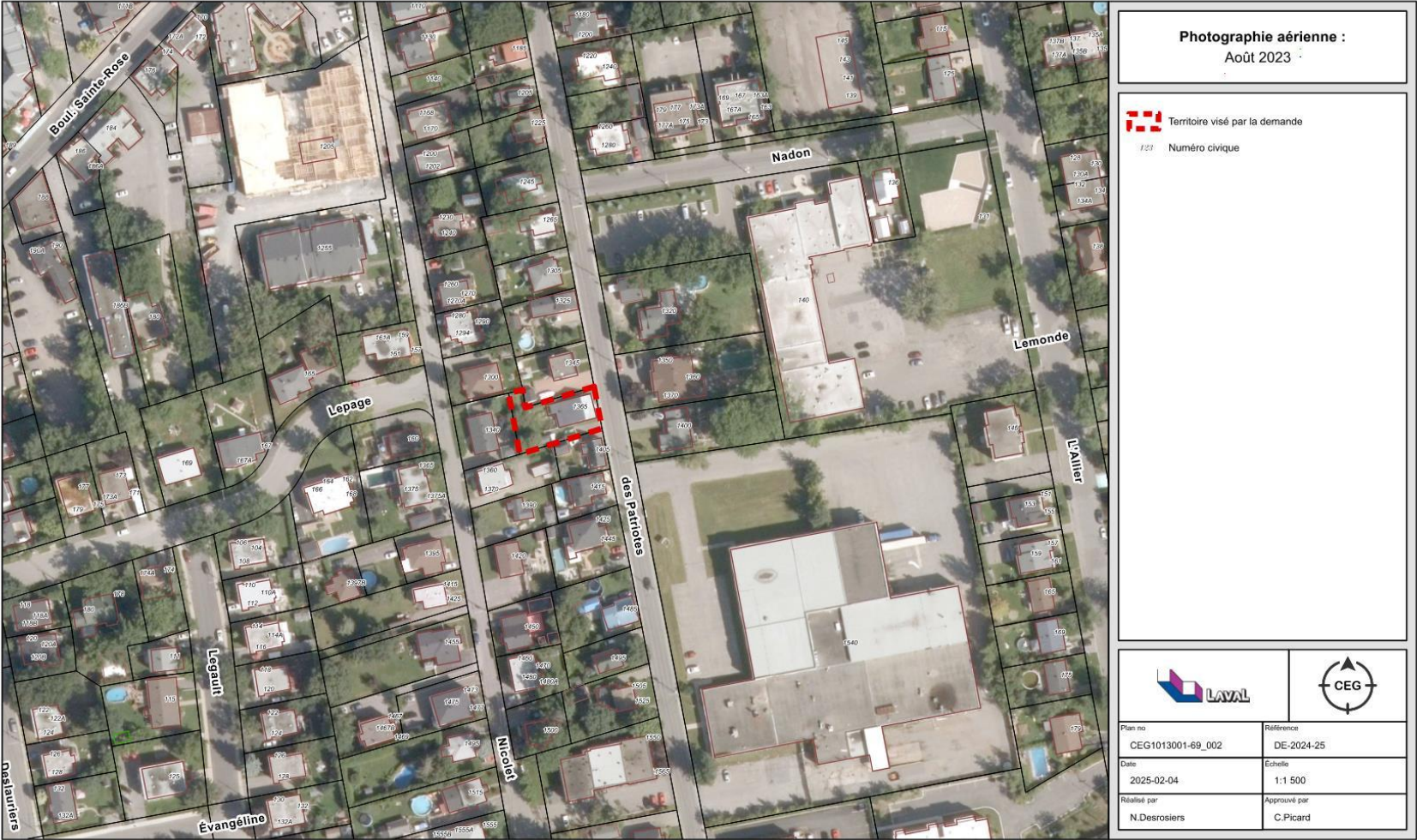
# Contexte

# Utilisation du sol et zonage existant



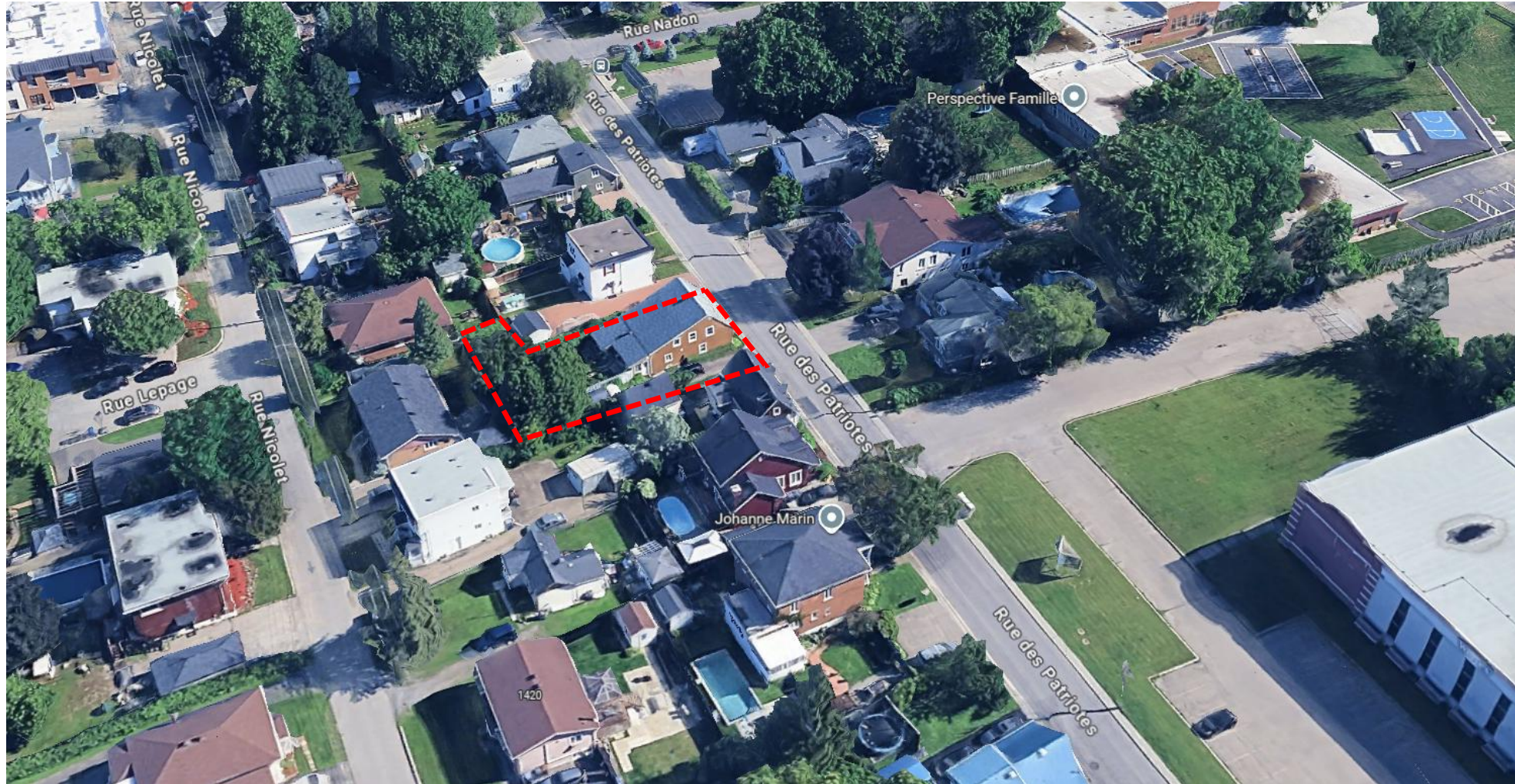


# Photographie aérienne





# Localisation





# Photos du site



**Bâtiment voisin de gauche**

Source: mai 2025 © 2025 Google



**Bâtiment voisin de droite**

Source: mai 2025 © 2025 Google



# Parcours patrimonial





# **Immeuble à démolir**

# Implantation



et / ou de financement, ce document ne peut être utilisé ou invoqué à une autre fin sans l'autorisation écrite de l'arpenteur-géomètre soussigné.

PLAN ACCOMPAGNANT LE **CERTIFICAT DE LOCALISATION**

**LOCALISATION**  
Un service de Audet Inc., arpenteurs-géomètres

69, De La Seigneurie Est,  
Blainville (Québec) J7C 4M9  
Téléphone: (450) 434-0206  
Téléphone: (514) 990-2291  
Télécopieur: (450) 434-0192  
info@audetag.com

**LEGENDE**  
— x — Clôture    — — — Haie    ☐ Poteau  
— — — Fils aériens    — — — Hauban  
M Mesure    T Titre    C Cadastre

LOT(S): **1 100 105**

CADASTRE: **CADASTRE DU QUÉBEC**

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: **LAVAL**

MUNICIPALITÉ: **VILLE DE LAVAL**

Vraie copie de l'original  
*[Signature]* 2015  
arpenteur-géomètre  
Blainville, le 17 août 2015  
*[Signature]*  
ALIQUINE BADARA NGOM A.-G.

Date du levé: le 10 août 2015    Echelle 1 : 200 SI    Dossier: **112672**    Mandat: **33799**    Minute: **1660**



# Photos du bâtiment



**Façade avant**  
Source: Requérante



**Façade arrière**  
Source: Requérante

# Photos du bâtiment



Façade gauche  
Source: Requérante



# Photos du bâtiment



**Façade droite**  
Source: Requérante

# Valeur patrimoniale

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

**Valeur patrimoniale:** Moyenne.

**Typologie:** Maison traditionnelle québécoise, 244 sur le territoire lavallois.

**Année de construction:** 1866.

**État d'authenticité:**

La maison a subi plusieurs altérations et ne possède plus d'éléments traditionnels d'origine. Important agrandissement vers l'arrière.

\* Voir la fiche de l'inventaire patrimoniale et l'étude patrimoniale fournie par la requérante en annexe



# Photos du bâtiment



Cuisine, rez-de-chaussée



Cuisine, rez-de-chaussée



Salle de bain, rez-de-chaussée



Salon, rez-de-chaussée



# Photos du bâtiment



Chambre, rez-de-chaussée



Chambre, rez-de-chaussée



Toilette, 2<sup>e</sup> étage



Chambre, 2<sup>e</sup> étage



# Photos du bâtiment



Chambre, 2<sup>e</sup> étage



Grenier, 2<sup>e</sup> étage



Vide sanitaire



Vide sanitaire

# Photos du bâtiment



Toilette, rez-de-chaussée

Ville de Laval



Escalier

Source: Requérant



Espace commun, 2<sup>e</sup> étage

Service de l'urbanisme



# Photos du bâtiment



Revêtement extérieur



Revêtement extérieur



Fenêtre



Toiture



Toiture



Toiture



# Photos du bâtiment



Porte



Déformation plancher



Solive de rive



Solive de rive et fondation



Mur en pièce sur pièce



Infiltration d'eau

# Photos du bâtiment



Mur extérieur



Plancher 2<sup>e</sup> étage

Ville de Laval



Structure, vide sanitaire



Structure de la toiture

Source: Rapport d'inspection - ingénieur



Sous œuvre, vide sanitaire



Structure de la toiture

Service de l'urbanisme



# Description

## **Motifs de la démolition**

Les propriétaires voulaient au départ rénover la maison, mais vu l'ampleur des déficiences du bâtiment, ils en sont venus à la conclusion que la démolition était nécessaire.

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

Mauvais état général.

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

Légère détérioration notable.



# Description

## **Coût de la restauration**

Non fournie.

## **Date depuis laquelle le bâtiment est inoccupé**

Toujours occupé.

## **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).  
Bâtiment assujetti au PIIA Territoires d'intérêt patrimonial (Section 12).

# Rapport d'inspection

## Résumé (voir document en annexe fourni par le requérant)

- Bâtiment construit en 3 temps: carré d'origine (1845), 1<sup>er</sup> agrandissement (estimé à 1945) et 2<sup>e</sup> agrandissement (estimé à 1990).
- Revêtement de bois d'ingénierie comportant plusieurs déficiences (espacement entre les joints, absence de cache joint, système de fixation engendrent une dégradation prématurée).
- Dégradation du revêtement extérieur au niveau du sol.
- Ouverture dans la toiture à la jonction des 2 versants.
- Apparence d'isolant de polyuréthane giclé sous le niveau du revêtement extérieur.
- Revêtement de toiture métallique sur la façade avant présente des signes de dégradation.
- Revêtement de bardeau d'asphalte installé sur une pente faible (non recommandé) et jeux de niveaux entre les agrandissements.
- Toiture arrière présente des signes prononcés de déformation.
- Portes et fenêtres en mauvais état, difficulté ou impossibilité de s'ouvrir à cause de la déformation des murs.

# Rapport d'inspection

## Résumé (voir document en annexe fourni par le requérant)

- Système structurel de pièce sur pièce pour la section origine et le 1<sup>er</sup> agrandissement.
- Vide sanitaire de 2 pieds de hauteur (section d'origine), 5 pieds dans le 1<sup>er</sup> agrandissement et directement au sol dans le 2<sup>e</sup> agrandissement.
- Fondation en moellon nécessite un rejointoiement.
- Signe d'affaissement important pour le 2<sup>e</sup> agrandissement.
- Niveau du sol plus haut que la hauteur des fondations.
- Dégradation majeure (moisissure) des pièces de bois en contact avec l'humidité du sol.
- Signes de fourmis charpentières dans les pièces de bois structurales.
- Dégradation du plancher du rez-de-chaussée dû aux infiltrations par la solive de rive.
- Plancher du 2<sup>e</sup> étage s'affaisse et délamination des poutres qui le soutiennent.
- Infiltrations d'eau répétée au niveau de la toiture en hiver.
- Électricité datant du début de l'électrification, transformations artisanales observées.



# Rapport d'inspection

## **Conclusion** (voir document en annexe fourni par le requérant)

Malgré l'objectif initial du projet qui était de rénover la maison, l'accumulation des enjeux structuraux, d'infiltration et de pourriture oblige à réviser le concept et opter pour une démolition et la reconstruction de la maison. La détérioration majeure de l'ensemble de la structure et les travaux très artisanaux au fil des années rend la rénovation impossible tant au niveau financier qu'au niveau technique, et ce après plusieurs discussions et soumissions avec des entrepreneurs et professionnels, pour la réussite du projet de rénovation.

# Rapport structure

## Résumé (voir document en annexe fourni par le requérant)

- Fondation en moellons pour le carré d'origine, fondation en béton pour 1<sup>er</sup> agrandissement et absence de fondation pour 2<sup>e</sup> agrandissement (repose directement sur le sol).
- Fondation d'origine n'est pas à l'abri du gel ( mur de moellons de 4 pieds).
- Absence de solive de rive dans le premier agrandissement.
- Sous-œuvre dans la section du premier agrandissement afin d'augmenter la hauteur.
- Affaissement de la ligne de toit.
- Terrain plus haut que les fondations entraînant des infiltrations d'eau dans le bas des murs extérieurs.
- Gonflement et affaissement du plancher (dégradation de la structure du plancher) dans le 2<sup>e</sup> agrandissement.
- Fissurations et tassement perceptibles dans le 2<sup>e</sup> agrandissement.
- Plancher du 2<sup>e</sup> étage fléchi, les poutres existantes ne sont pas suffisantes pour résister à des charges d'occupation résidentielle.



# Rapport structure

## Résumé (voir document en annexe fourni par le requérant)

- Niveau de plancher du 2<sup>e</sup> étage différent entre le carré d'origine et le 1<sup>er</sup> agrandissement.
- Structure du toit modifiée suivant les phases d'agrandissement (chevrons coupés).
- Plusieurs modifications artisanales.
- Complexité de soulever le bâtiment étant donné les différents agrandissements et la détérioration des murs extérieurs.

## Conclusion (voir document en annexe fourni par le requérant)

La fondation, la toiture, le plancher du 2<sup>e</sup> étage et le 2<sup>e</sup> agrandissement doivent être remplacés. Il est préférable de démolir le bâtiment plutôt que de tenter de le rénover.

# Projet de réutilisation du sol dégagé

# Description

- Construction d'une habitation unifamiliale isolée de 2 étages.
- Les propriétaires recherchent une certification écologique «Living Building Challenge». Le projet répondra aux critères de hautes performances énergétique et environnementale.



# Dossiers liés

## **Dérogation mineure (DM-2025-116)**

L'approbation de la présente demande est conditionnelle à l'approbation de la demande de dérogation mineure.

## **Plan d'implantation et d'intégration architecturale (IA-2025-0091)**

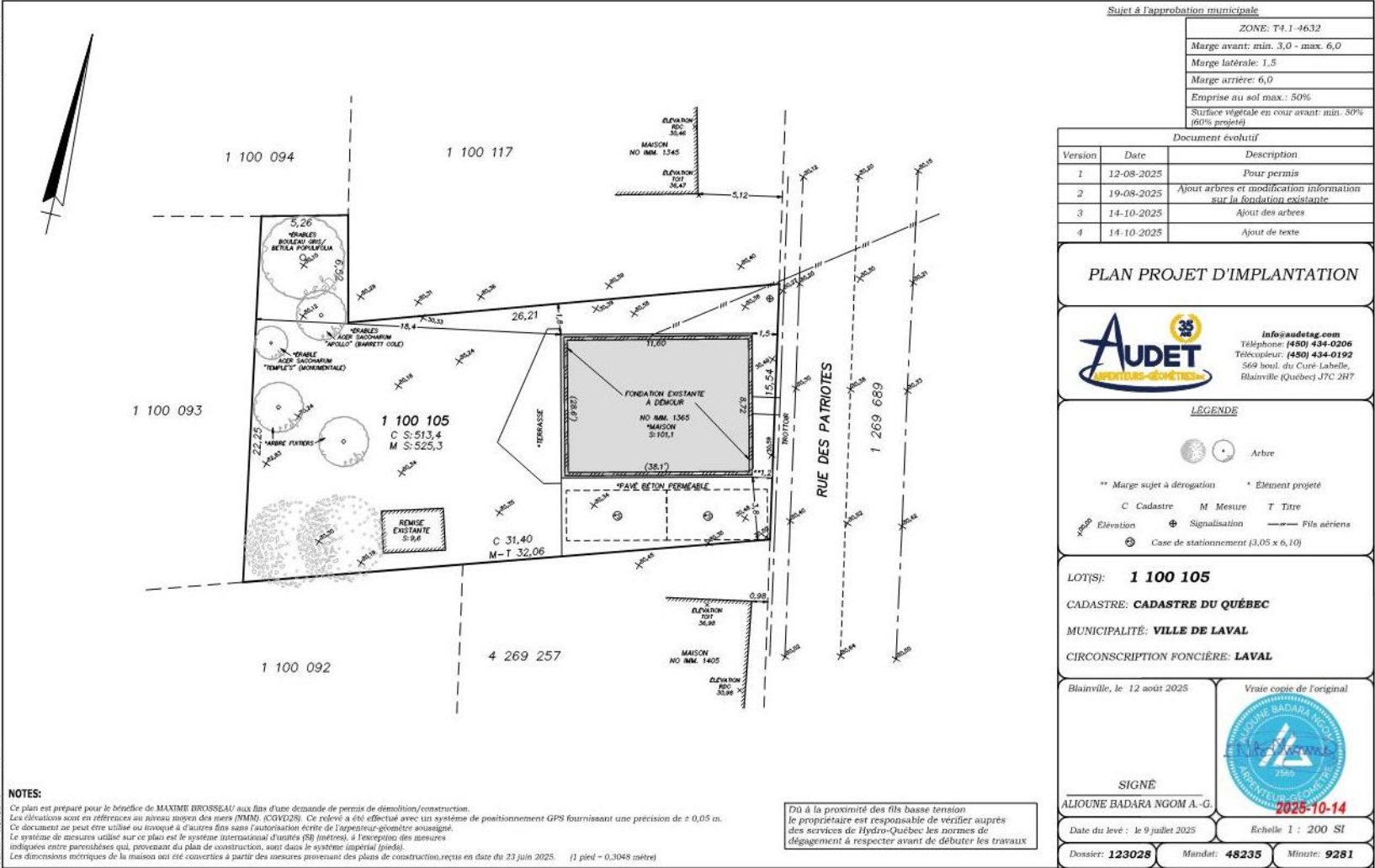
Construction d'une habitation unifamiliale isolée de 2 étages assujetti au PIIA section 12-Territoires d'intérêt patrimonial.

Description du projet

# Implantation

- Entre l'alignement des bâtiments voisins.
- Implanté au même endroit que le bâtiment existant démoli.

# Implantation



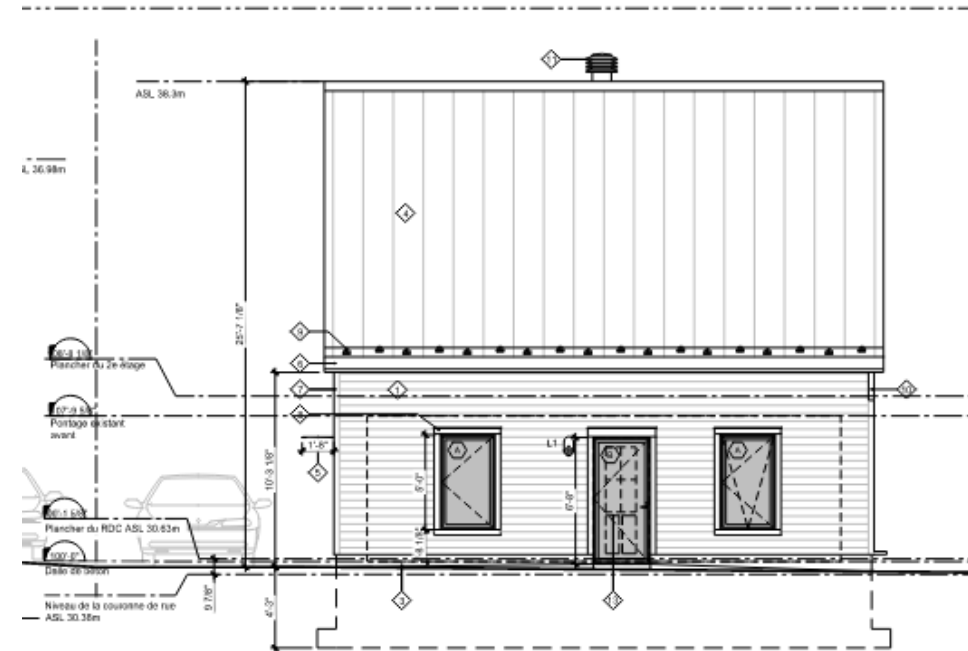


Description du projet

# Architecture

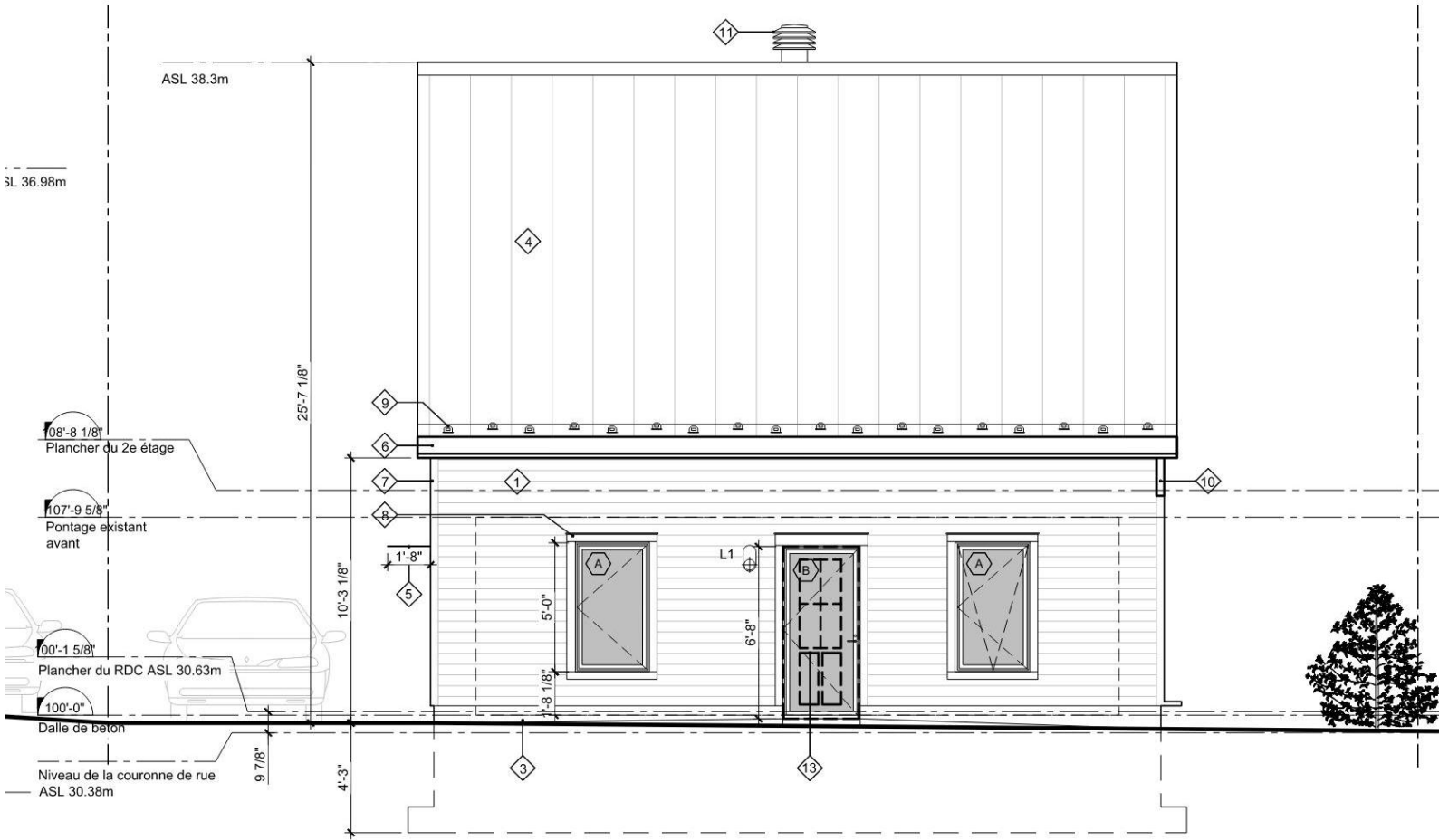
- Clin en cèdre de la compagnie *Maibec* de couleur blanche.
- Bardeau de cèdre de la compagnie *Maibec* de couleur *dune des sables*.
- Revêtement de toiture métallique de la compagnie *MAC*, modèle *MS authentique* de la couleur gris métallique.
- Portes et fenêtres de couleur blanche.

- Abaissement de la hauteur de la corniche.
- Abaissement de la hauteur du faîte du toit.
- Modification du type de fenestration.



## Architecture révisée

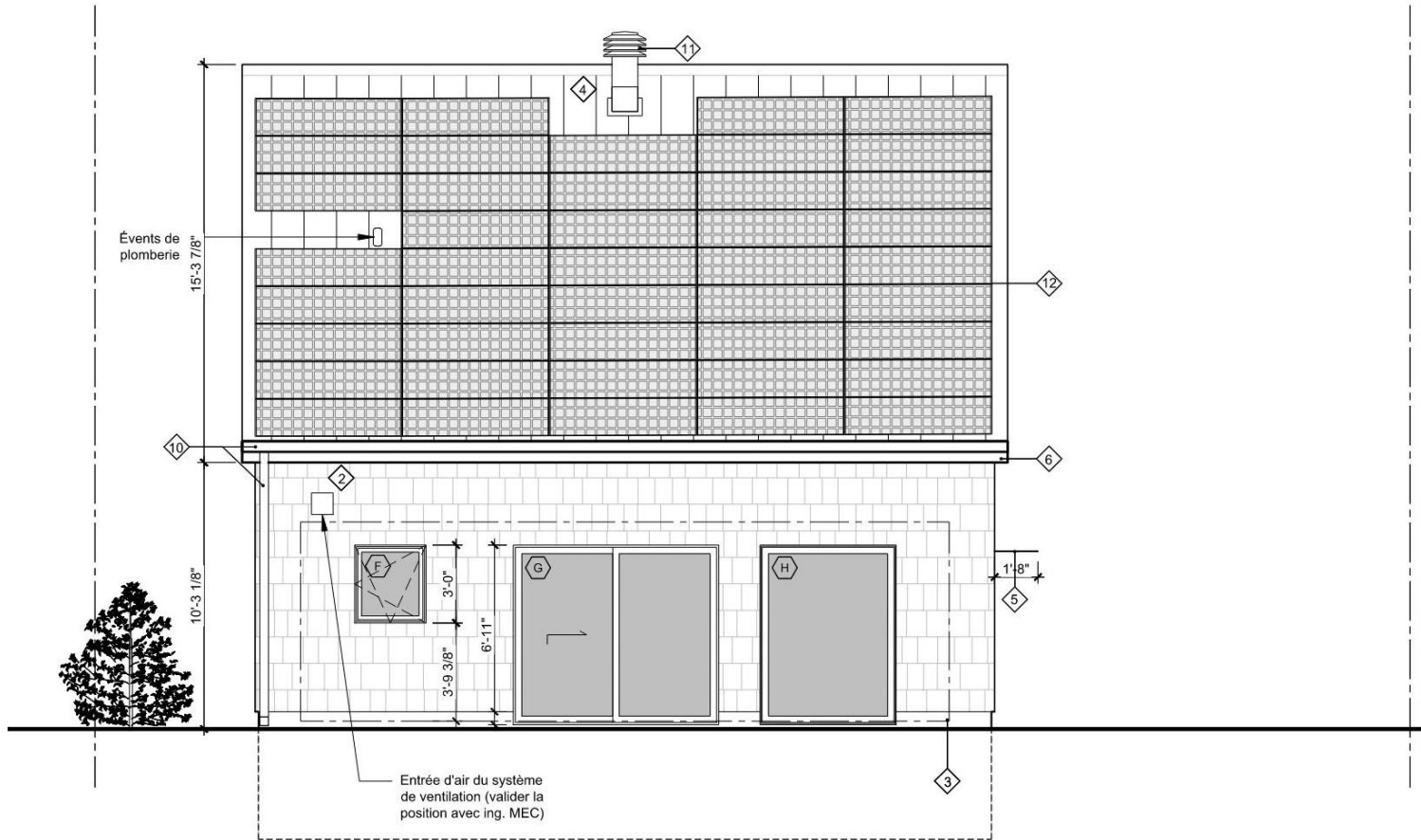
# Élévations



## Élévation avant

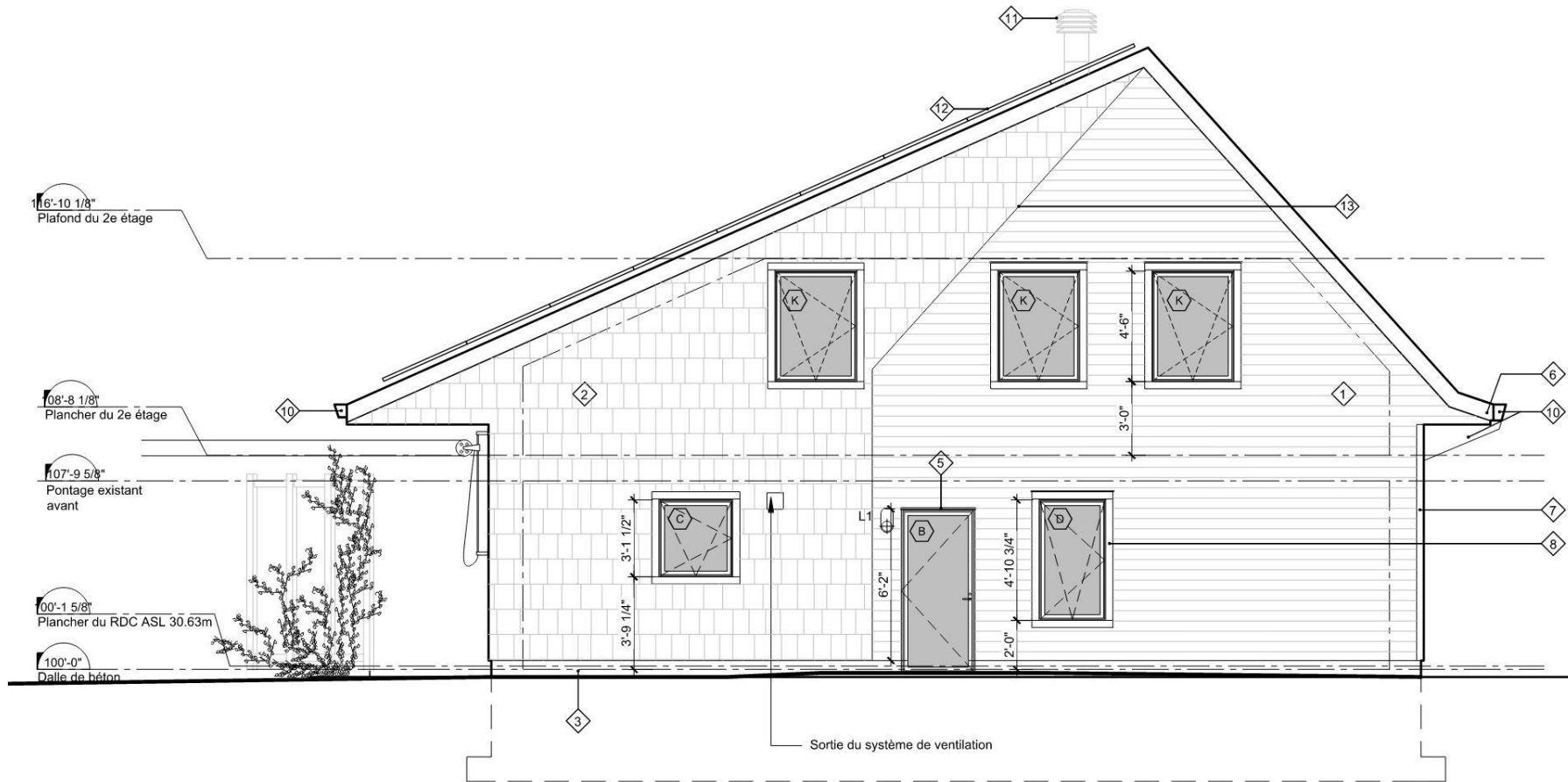


# Élévations



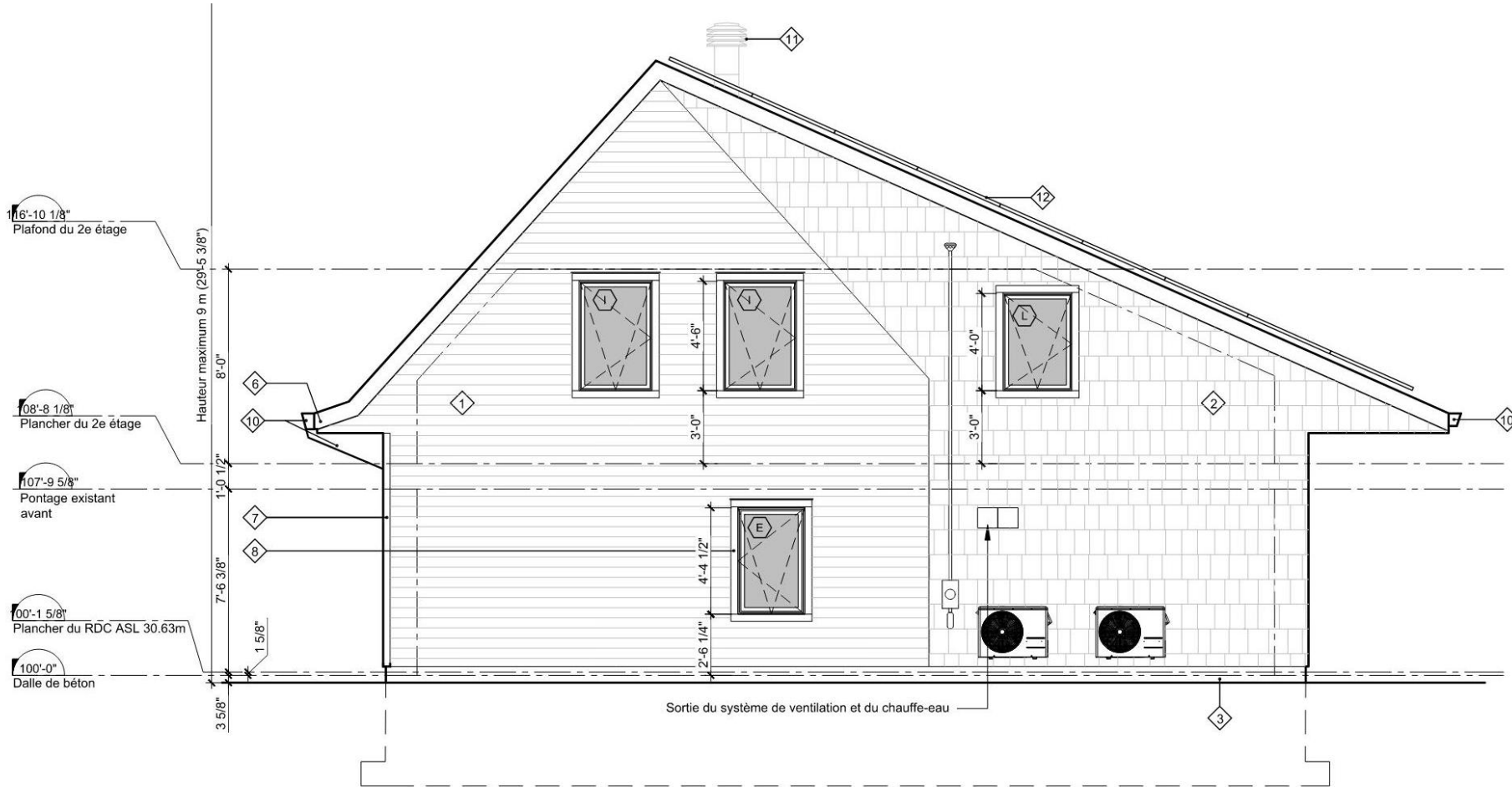
Élévation arrière

# Élévations



Élévation latérale gauche

# Élévations



## Élévation latérale droite



NE PAS UTILISER POUR CONSTRUCTION

ASL 36.96m

ASL 38.3m

25'-7 1/8"

10'-3 1/8"

1'-8"

5'-0"

6'-8"

4'-3"

9'-7 5/8"

100'-1 5/8"

100'-0"

Plancher du 2e étage

Pontage existant avant

Plancher du RDC ASL 30.63m

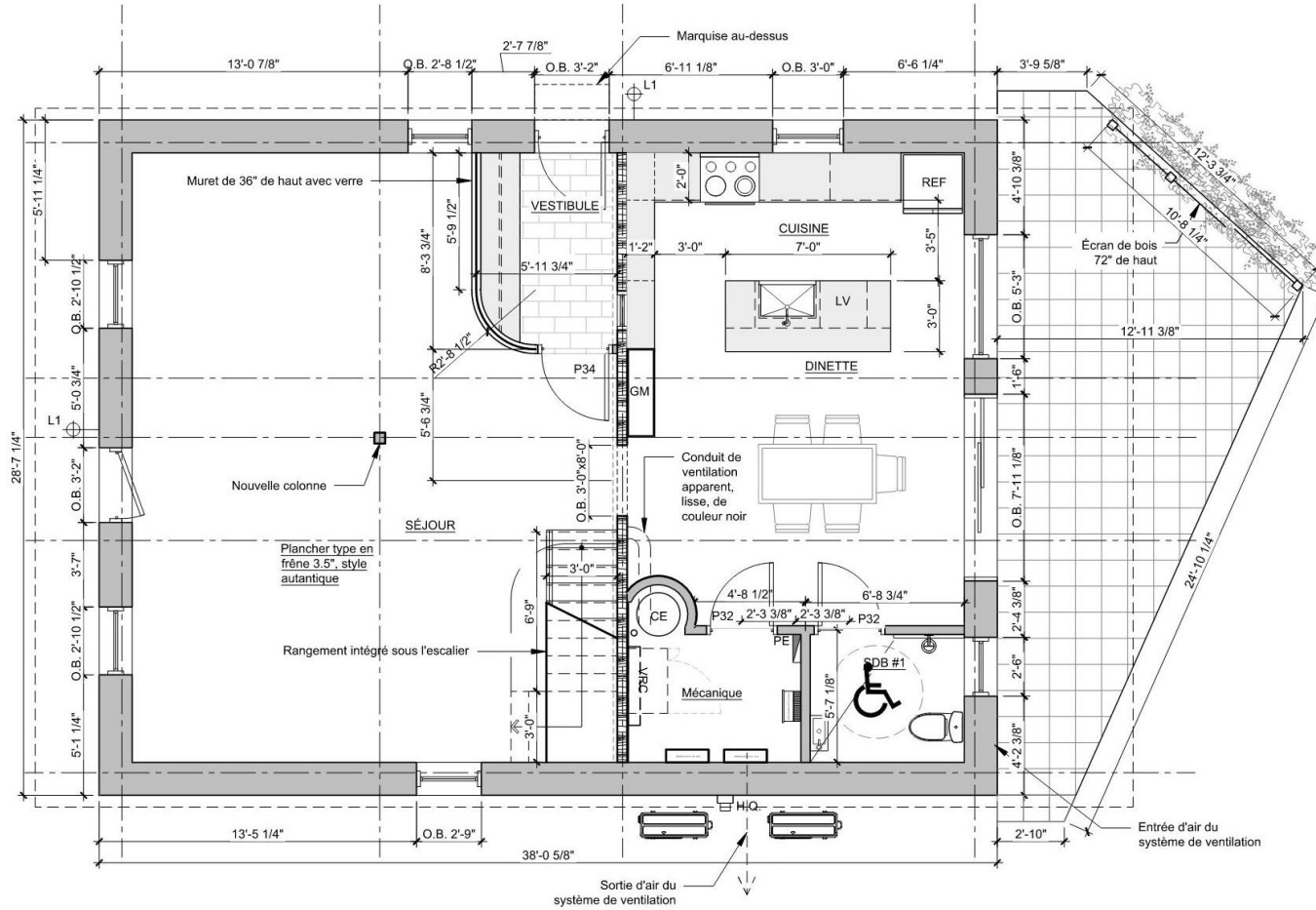
Dalle de béton

Niveau de la couronne de rue ASL 30.38m

1 Nouvelle élévation avant  
1/4" = 1'-0"

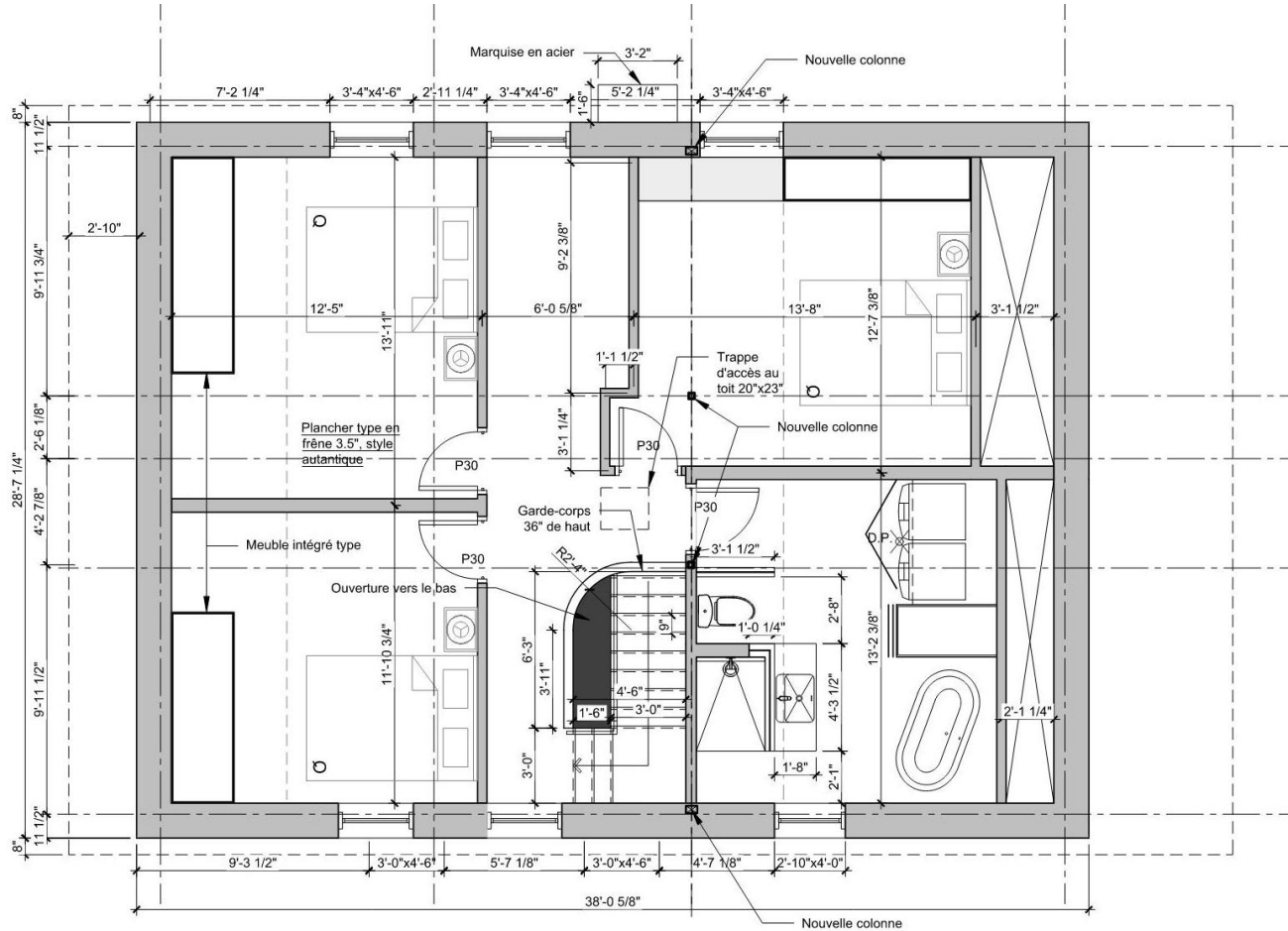
Condition du voisin ou l'on voit que les fondations sont plus basse que le niveau du sol.  
ASL 36.47m

# Plans d'architecture



## Plan du rez-de-chaussée

# Plans d'architecture



## Plan du 2<sup>e</sup> étage



# Modélisation 3D – Mise en contexte



# Modélisation 3D – Mise en contexte





# Modélisation 3D – Mise en contexte



# Matériaux

## ÉCHANTILLON NUMÉRISÉ



Toiture métallique, modèle MS Authentique, gris métallique, Mac Metal



Rendu 3D

ZARATÉ LAVIGNE

### Revêtement bâtiment d'origine



Clin rainurée style traditionnel cèdre blanc 6" largeur, blanc, Maibec

### Revêtement extension d'origine



Bardeau carré de cèdre blanc, nuance dune des sables, Maibec

Maison SaSe - 1365 rue des Patriotes, Laval

P 23



Description du projet

# Aménagement du terrain et interface avec le domaine public

- Aménagement d'une allée piétonne et d'une allée véhiculaire.
- 2 arbres en cour arrière conservés.
- 5 arbres plantés en cour arrière.
- Mesures de protection des arbres à conserver devront être mises en place durant les travaux de construction.

[illegible]

● Arbres à conserver

● Arbres à planter

# Points jugés favorables suite à l'analyse



## **Bâtiment à démolir**

- Mauvais état général, selon le rapport d'inspection fourni par le requérant.
- Plus de 244 maisons représentant la typologie «Maison traditionnelle québécoise» sur le territoire lavallois.
- Altérations importantes sur la volumétrie du bâtiment.
- Ne possède plus d'éléments traditionnels d'origine.

## **Projet de réutilisation du sol dégagé**

- Marge avant identique au bâtiment démoli.
- Rappel de la volumétrie de typologie «maison traditionnelle québécoise» par la disposition des revêtements et du choix des matériaux.
- Construction s'harmonisant aux bâtiments existants.

# Points jugés défavorables suite à l'analyse

## **Bâtiment à démolir**

- Valeur patrimoniale moyenne.
- Construction de 1866.
- Situé dans le territoire patrimonial du Vieux Sainte-Rose.
- Bâtiment admissible au programme de revitalisation des bâtiments patrimoniaux.

## **Projet de réutilisation du sol dégagé**

- Aucun point jugé défavorable.



# 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"><li>• l'histoire de l'immeuble ;</li><li>• sa contribution à l'histoire locale ;</li><li>• son degré d'authenticité et d'intégrité ;</li><li>• sa représentativité d'un courant architectural particulier ;</li><li>• sa contribution à un ensemble à préserver ;</li></ul>
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



### Données administratives

ID PATR\_1365

#### Localisation et occupation de la propriété

Secteur (ex-ville)	Année(s) construction
Sainte-Rose	vers 1866
Adresse principale	
1365	Patriotes (rue des)
Adresse secondaire	
Dénomination	
Matricule	Cadastre(s)
8252-75-4330-8-000-0000	1100105
Latitude	Longitude
45,614351	-73,782323
Statut(s) juridique(s)	Pluram 1981
Sans statut	



2016\_65005\_PATR\_1365\_01

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

Matériau soubassement
Nombre d'étages 1 ½
indéterminé
Saillie(s)
marquise

#### Élévations

Matériau(x) façade principale	Matériau(x) façade sec. gauche	Matériau(x) façade sec. droite	Matériau(x) façade arrière
fibre de bois pressé	fibre de bois pressé	fibre de bois pressé	indéterminé

#### Toitures et lucarnes

Profil(s) toiture	Revêtement(s) toiture	Lucarne(s)
à deux versants retroussés	tôle profilée	aucune

#### Ouvertures

Portes	Forme de l'ouverture	Type de porte	Sous-type de porte	Matériau de la porte
	rectangulaire	embossée	avec vitrage	contemporain
Fenêtres	Forme de l'ouverture	Type de fenêtre	Sous-type de fenêtre	Matériau de la fenêtre
	rectangulaire	à guillotine	sans carreaux	contemporain



### Données architecturales et paysagères (suite)

#### Ornementation

sans objet

Ornement(s)

#### Implantation du bâtiment principal et aménagement du site

Milieu d'implantation du bâtiment

villageois

Type d'implantation du bâtiment

isolé

Alignement du bâtiment / voie publique

parallèle à la voie publique

Marge de recul / voie publique

faible

Couverture végétale prédominante sur le site

Parcelle gazonnée

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

vers 1866

Maître d'œuvre

Propriétaire constructeur

Statut du maître d'œuvre

#### Notes historiques

Selon le rôle d'évaluation, cette maison aurait été construite vers 1866.

Aucune information historique concernant le bâtiment à l'étude n'a été retracée à ce jour.

### Données documentaires

#### Références bibliographiques

ONUFRUI, Vicki. *Histoire de raconter Le Vieux-Sainte-Rose*, Collection Itinéraires histoire et patrimoine. Laval, Villes et villages d'art et de patrimoine, 2008.



### Évaluation du potentiel patrimonial \*

#### État physique

☒ Bon état
 ☐ Travaux mineurs requis
 ☐ Travaux majeurs requis

Date évaluation

2016-09-28

Remarques sur l'état physique

#### État d'authenticité

☐ État complet
 ☐ Évolution harmonieuse
 ☐ Transform. réversibles
 ☒ Altérations importantes

Remarques sur l'état d'authenticité

La maison a subi plusieurs altérations et ne possède plus d'éléments traditionnels d'origine. Important agrandissement vers l'arrière.

#### Évaluation patrimoniale

##### Critères d'évaluation (valeurs)

☒ Âge et histoire
 ☐ Usage
 ☒ Architecture
 ☐ Authenticité
 ☐ Contexte

Éléments de valeur patrimoniale

La valeur patrimoniale moyenne de cette maison repose sur son ancienneté et son style architectural. Construite vers 1866, la demeure 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. Ne possédant presque plus d'éléments d'origine en plus d'avoir connu des altérations importantes, un programme de travaux de restauration adéquats serait nécessaire pour augmenter sa valeur patrimoniale. La demeure se trouve sur une rue perpendiculaire à la voie principale qui traverse le village de Sainte-Rose.

#### Valeur patrimoniale

☐ Exceptionnelle
 ☐ Supérieure
 ☐ Bonne
 ☒ Moyenne
 ☐ Faible
 ☐ Aucune

#### Recommandations

Éléments à conserver et à mettre en valeur

Conserver la composition et la volumétrie générales.

Éléments à rétablir ou à remplacer

Remplacer le revêtement extérieur actuel par un revêtement en planches de bois horizontales et ajouter des chambranles et des planches cornières pour compléter le décor.

Installer un revêtement en tôle traditionnelle ou en bardeaux de bois sur la toiture.

Remplacer les fenêtres actuelles par des modèles en bois à battants à grands carreaux.

Installer une porte en bois de style traditionnel avec un vitrage.

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

### Photographies



2016\_65005\_PATR\_1365\_02



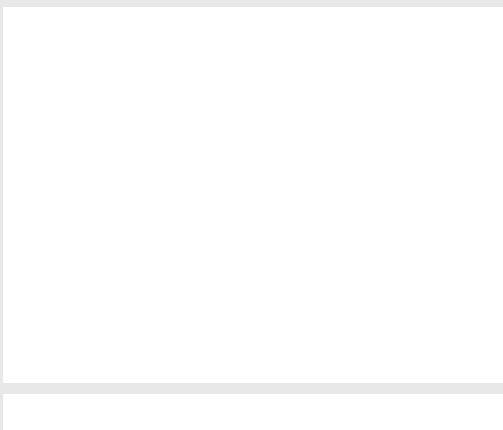
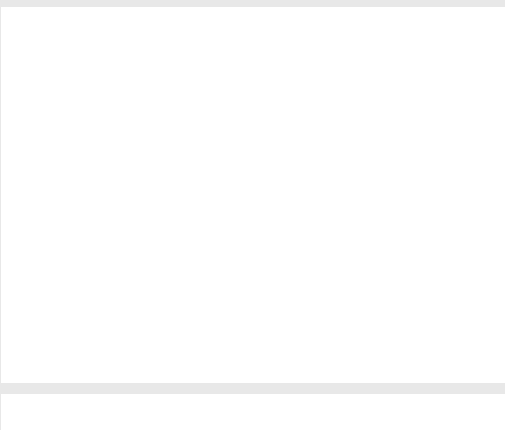
2016\_65005\_PATR\_1365\_08



2016\_65005\_PATR\_1365\_09



2016\_65005\_PATR\_1365\_13



### Gestion des données

Créée le

2016-09-28

Créée par

Patri-Arch

Modifiée le

Modifiée par



# Liste des études complémentaires

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

- Avis préliminaire – structure (26 février 2024)
- Rapport d'expertise architecturale (20 mai 2024)
- Analyse de l'intérêt patrimonial (17 novembre 2024)
- Concept architectural et analyse en urbanisme (20 mai 2025)

# 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