

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

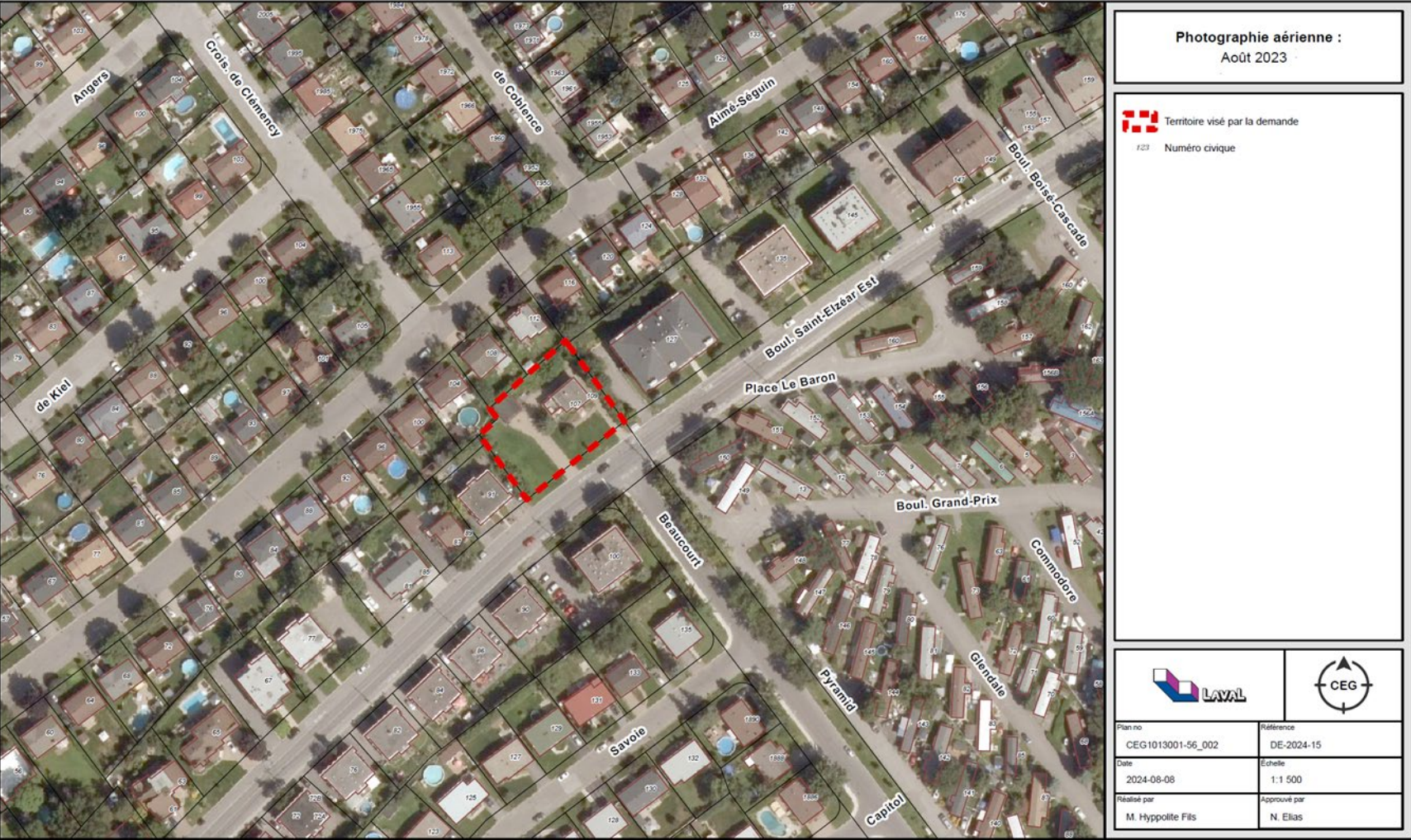
<b>Objet</b>	Demande de démolition d'un immeuble patrimonial assujetti au règlement L-12507 concernant la démolition d'immeubles.
<b>Numéro du dossier</b>	DE-2024-15
<b>Requérant(e)</b>	Vincent Albanese et Johanne Principe, propriétaires
<b>Représentant(e)</b>	Darren Arounen Soobrayen
<b>Localisation</b>	107-109, boulevard Saint-Elzéar Est
<b>Lot(s) du cadastre du Québec</b>	1 494 656
<b>Zone</b>	T4.4-4166
<b>District électoral</b>	(8) Vimont

# Contexte

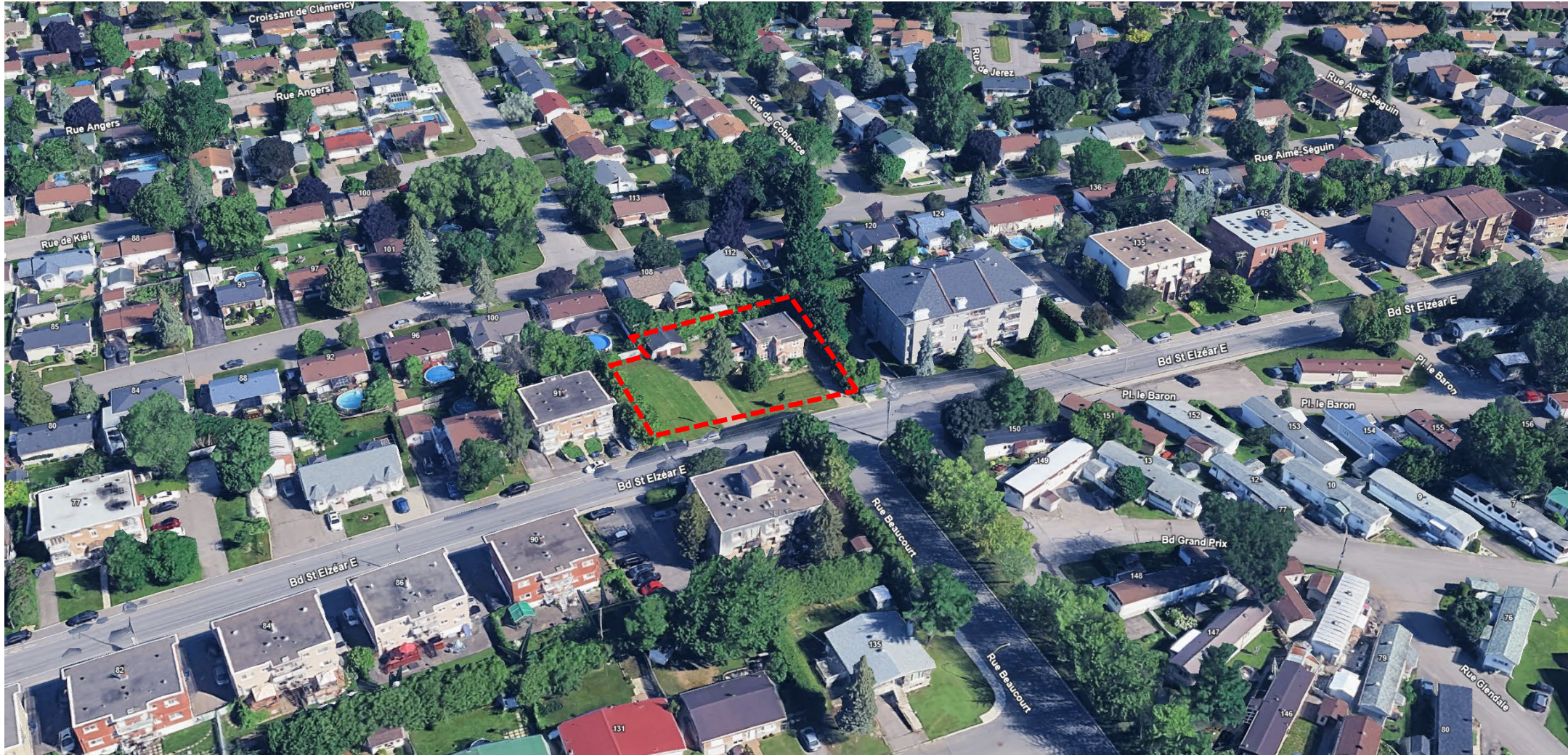
# Utilisation du sol et zonage existant



# Photographie aérienne



# Localisation



# Photos du site



Bâtiment voisin de gauche (91, boul. Saint-Elzéar Est)  
Source: mai 2025 © 2025 Google



Bâtiment voisin de droite (127, boul. Saint-Elzéar Est)  
Source: mai 2025 © 2025 Google

# Photos du site



Bâtiment en face (100, boul. Saint-Elzéar Est)

Source: mai 2025 © 2025 Google



Bâtiment voisin arrière (104, rue Aimé-Séguin)

Source: mai 2025 © 2025 Google

# Photos du site



Bâtiment voisin arrière (108, rue Aimé-Séguin)

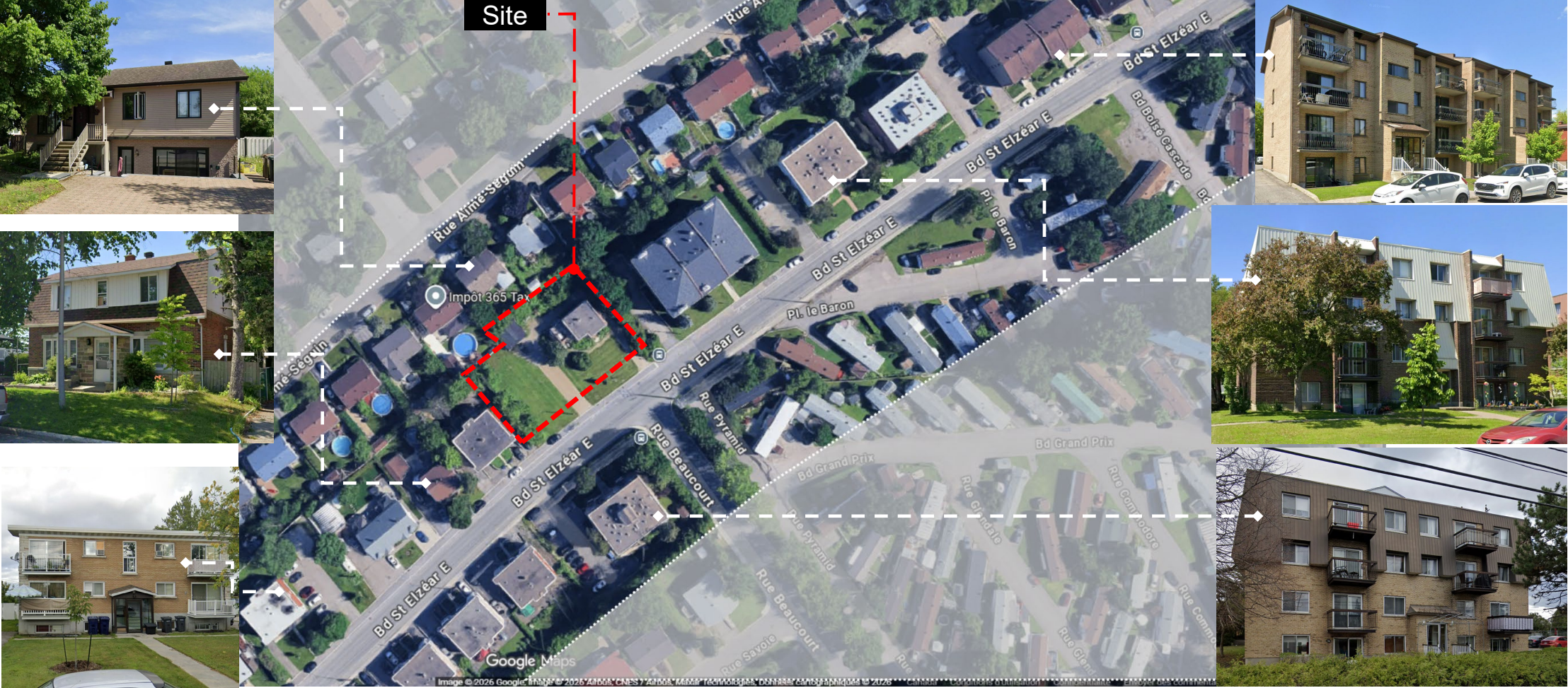
Source: mai 2025 © 2025 Google



Bâtiment voisin arrière (112, rue Aimé-Séguin)

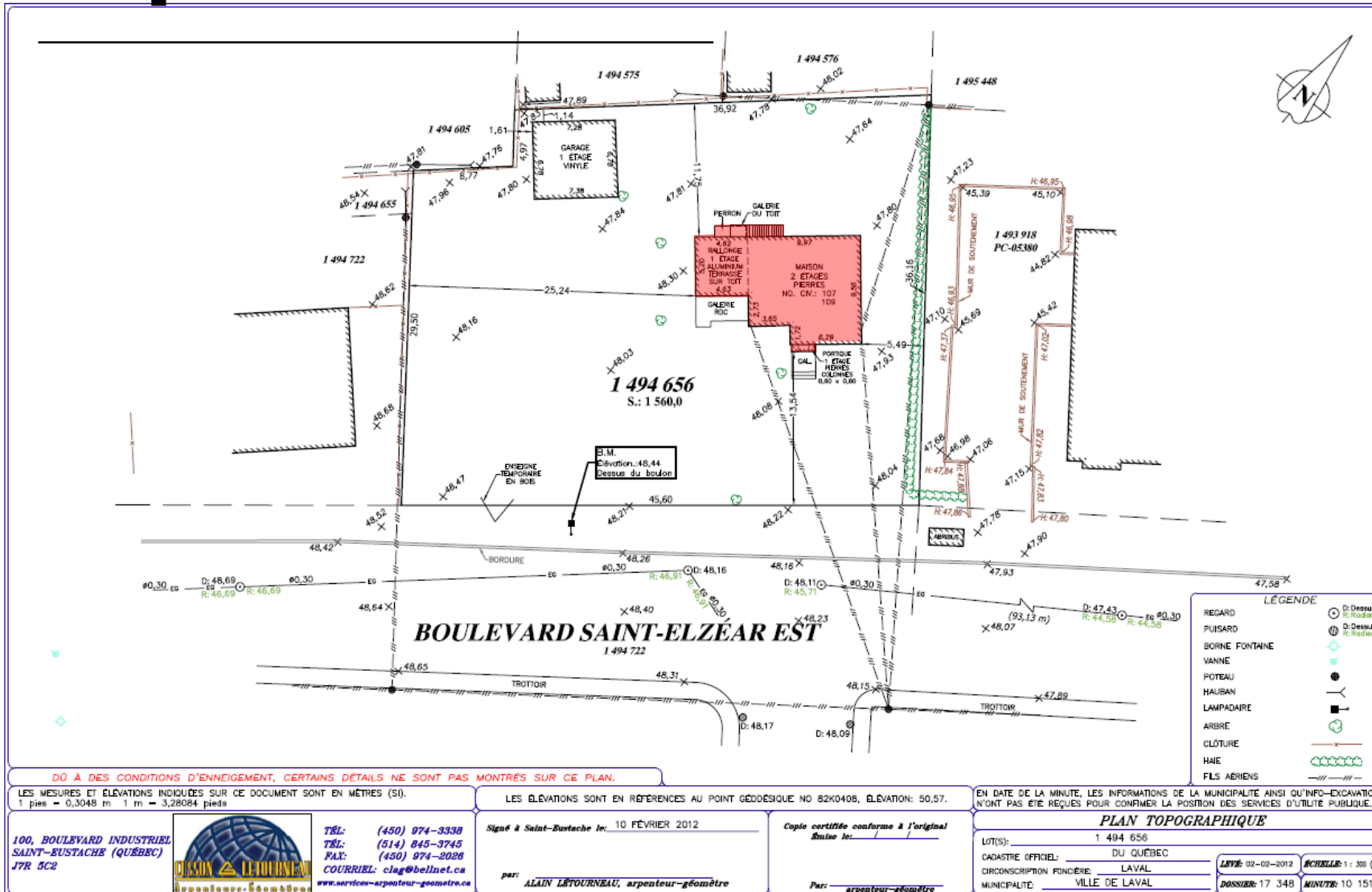
Source: mai 2025 © 2025 Google

# Milieu d'insertion



# Immeuble à démolir

# Implantation



# Photos du bâtiment



Façade avant



Façade droite

# Photos du bâtiment



Façade arrière



Façade gauche

# Photos du bâtiment



Photo ancienne du bâtiment, vers 1950

Source: *Inventaire du patrimoine architectural de la Ville de Laval 2018*

# Photos du bâtiment



Revêtement et fissures



Revêtement



Pourriture



Pourriture



Pourriture et infiltration



Toit

# Photos du bâtiment



Signes d'infiltrations



Pourriture



Fissures



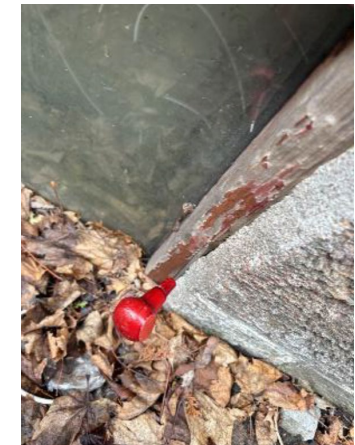
Fissures

Ville de Laval



Pourriture

Source: Rapport d'inspection



Pourriture

Service de l'urbanisme

# Photos du bâtiment



Accès au sous-sol



Pourriture



Efflorescence



Colonnes



Fixation



Moisissures

# Photos du bâtiment



Cuisine (rez-de-chaussée)

Ville de Laval



Cuisine (rez-de-chaussée)

Source: Rapport d'inspection



Cuisine (rez-de-chaussée)



Supports temporaires

Service de l'urbanisme

# Photos du bâtiment



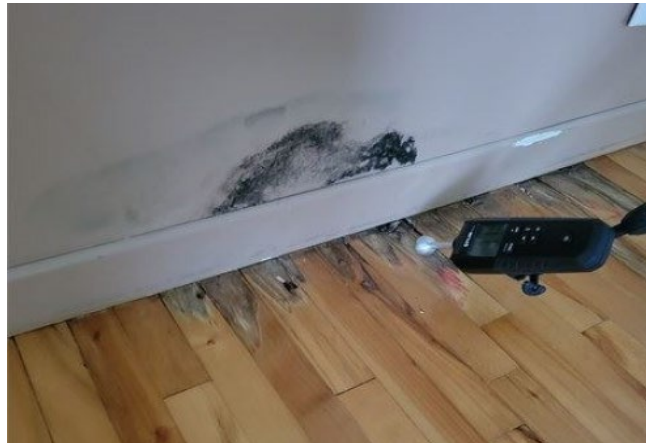
Chambre



Chambre



Chambre



Infiltrations et moisissures

Ville de Laval



Infiltrations

Source: Rapport d'inspection



Infiltrations

Service de l'urbanisme

# Photos du bâtiment



Intérieur



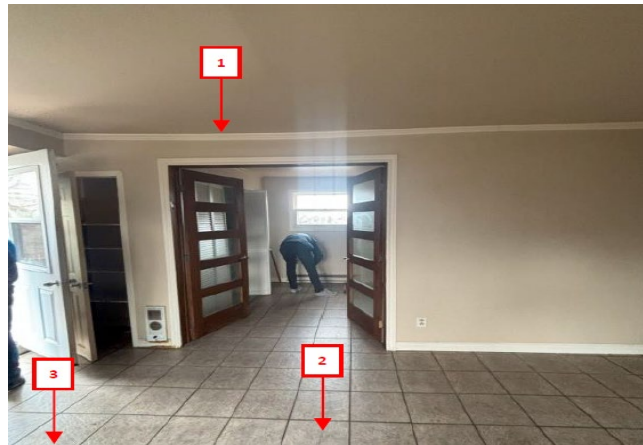
Salle de bain 1



Salle de bain 2



Cuisine 2



Cuisine 2 - Affaissement



Infiltrations

# Photos du bâtiment



Infiltrations



Pourriture



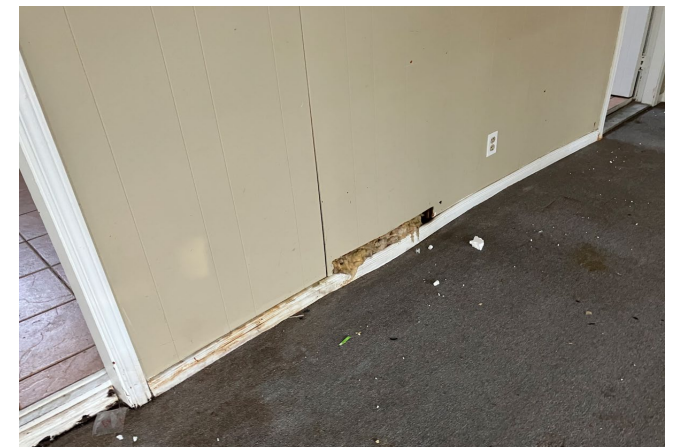
Neige



Cernes



Cernes



Cernes

# Description

## **Motifs de la démolition**

Le requérant souhaite démolir le bâtiment inoccupé qu'il juge dans un état de dégradation avancé, non sécuritaire et irrécupérable. Celui-ci souhaite remplacer le bâtiment existant par une construction multifamiliale conforme aux normes d'aujourd'hui et permettant de répondre aux besoins en logements.

**État de l'immeuble** (selon les rapports d'inspection et de structure fournis par le requérant)

Mauvais état général.

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

Détérioration notable.

# Description

## **Coût de la restauration**

Non fournie.

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

Depuis plus de 15 ans selon le requérant.

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

Oui.

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

Bâtiment assujetti au PIIA Projets d'insertion (section 7).

Bâtiment non assujetti au PIIA Territoires d'intérêt patrimonial (section 12).

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

# Dossiers liés

## **Plan d'implantation et d'intégration architecturale (IA-2025-0108)**

L'approbation de la présente demande est conditionnelle à l'approbation de la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale relative à la construction d'une habitation multifamiliale isolée de 3 étages incluant une construction habitable hors toit.

# Valeur patrimoniale

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

**Valeur patrimoniale:** Moyenne.

**Typologie:** Modernisme

110 sur le territoire lavallois.

**Année de construction:** vers 1950.

**État d'authenticité:**

La maison se trouve dans un bon état d'authenticité et plusieurs de ses composantes d'origine ont été conservées.

# Rapports d'inspection

## Résumé (1/2) (voir document en annexe fourni par le requérant)

- Immeuble abandonné depuis plusieurs années.
- Alimentation en eau et électricité coupée depuis plus de 2 ans.
- Intérieur du bâtiment exposé aux intempéries (ouvertures).
- Plusieurs portions de revêtement extérieur endommagées et manquantes.
- Affaissement structural important.
- Infiltrations d'eau abondantes (toiture, fondations, rez-de-chaussée et étage).
- Présence importante de contamination fongique (présumée).
- Présence importante de pourriture sur les finis et éléments de structure.
- Colonnes artisanales détériorées et déposées directement sur la dalle de béton.
- Section du toit complètement affaissée.
- Plafonds effondrés.

# Rapports d'inspection

## Résumé (2/2) (voir document en annexe fourni par le requérant)

- Fissures dans les finis intérieurs.
- Plomberie détériorée et désuète.
- Niveau de la fondation inadéquat par rapport au niveau du terrain.
- Portes et fenêtres en fin de vie utile.
- Escalier extérieur dangereux à remplacer.

# Rapport d'inspection

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

[...] Nous considérons ce bâtiment inhabitable, dangereux pour les occupants et considérant son degré de désuétude, de détérioration et de contamination, nous le qualifions d'irrécupérable et nous recommandons sa démolition dans les plus brefs délais.

# Rapport d'expertise structurale

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

[...] Nous recommandons de démolir et de reconstruire le bâtiment.

[...] Une restauration n'est pas vraiment envisageable car les travaux de réparation vont nécessiter le remplacement par étapes, de murs porteurs et des solives.

[...] Dans la perspective où la Ville recommandait la conservation du bâtiment, il faut considérer que pratiquement toutes les composantes d'origine qu'il serait possible de conserver seront doublées (donc seront inutiles) et renforcées avec de nouveaux éléments pour niveler, éliminer les déflexions et assurer une bonne capacité selon les normes en vigueur. De plus, comme nous l'avons constaté lors de la visite, tous les matériaux de finition architecturale sont à remplacer (aucune exception).

# Projet de réutilisation du sol dégagé

# Description

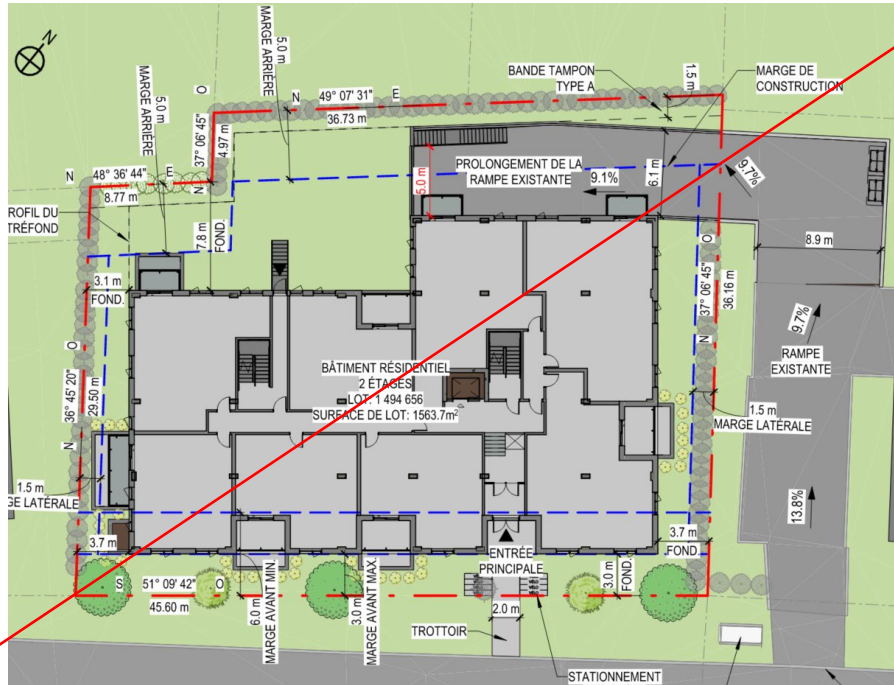
- Démolition complète du bâtiment principal d'intérêt patrimonial et du bâtiment accessoire.
- Construction d'une habitation multifamiliale isolée de 3 étages incluant une construction habitable hors toit.
- 29 logements répartis sur 5 niveaux (7 logements en sous-sol).
- Servitude de passage sur le lot voisin de droite (lot PC-05380) au bénéfice du lot à l'étude.

Description du projet

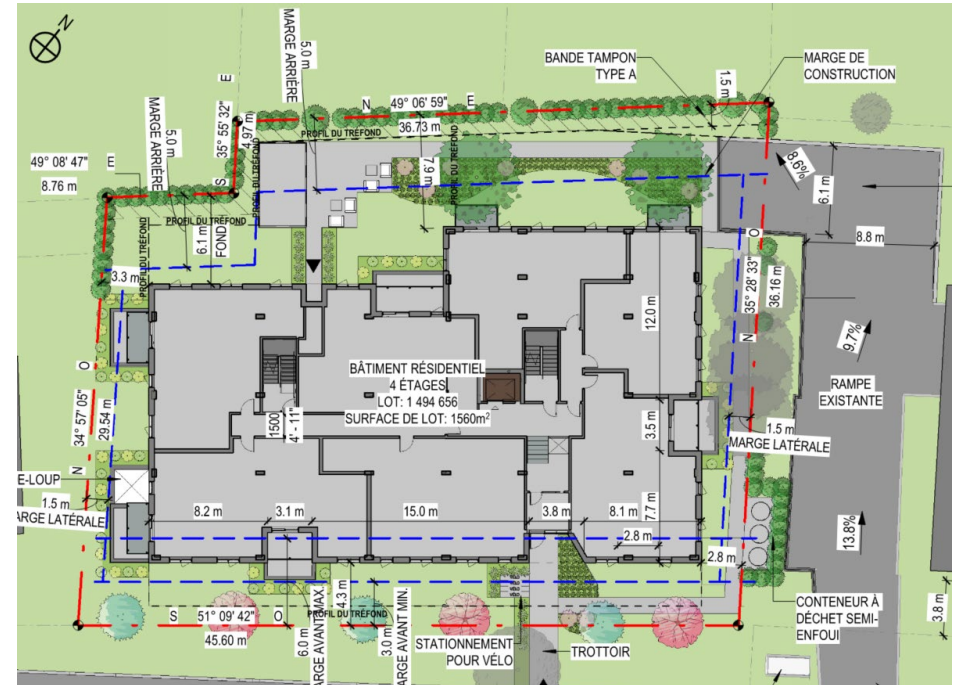
# Implantation

- Implantation rapprochée du boulevard Saint-Elzéar Est.
- La marge avant tend à respecter la marge avant moyenne des bâtiments adjacents.

# Évolution du projet



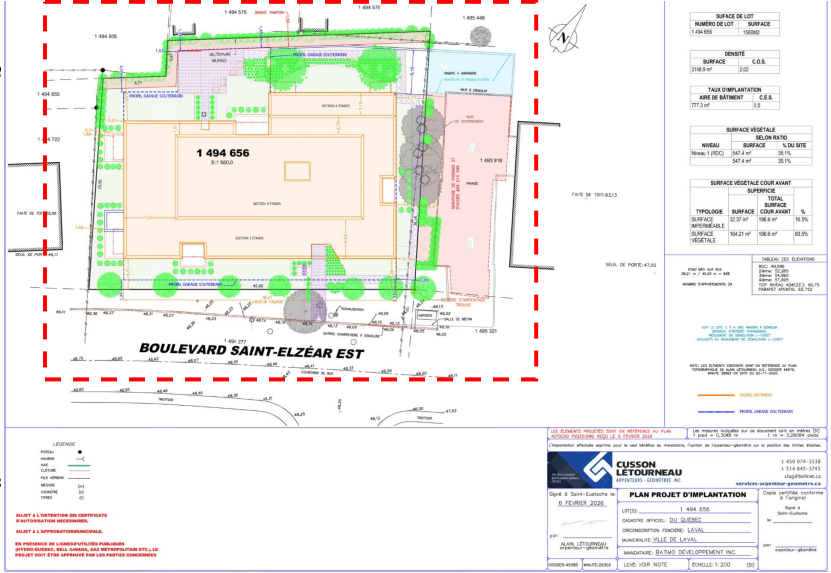
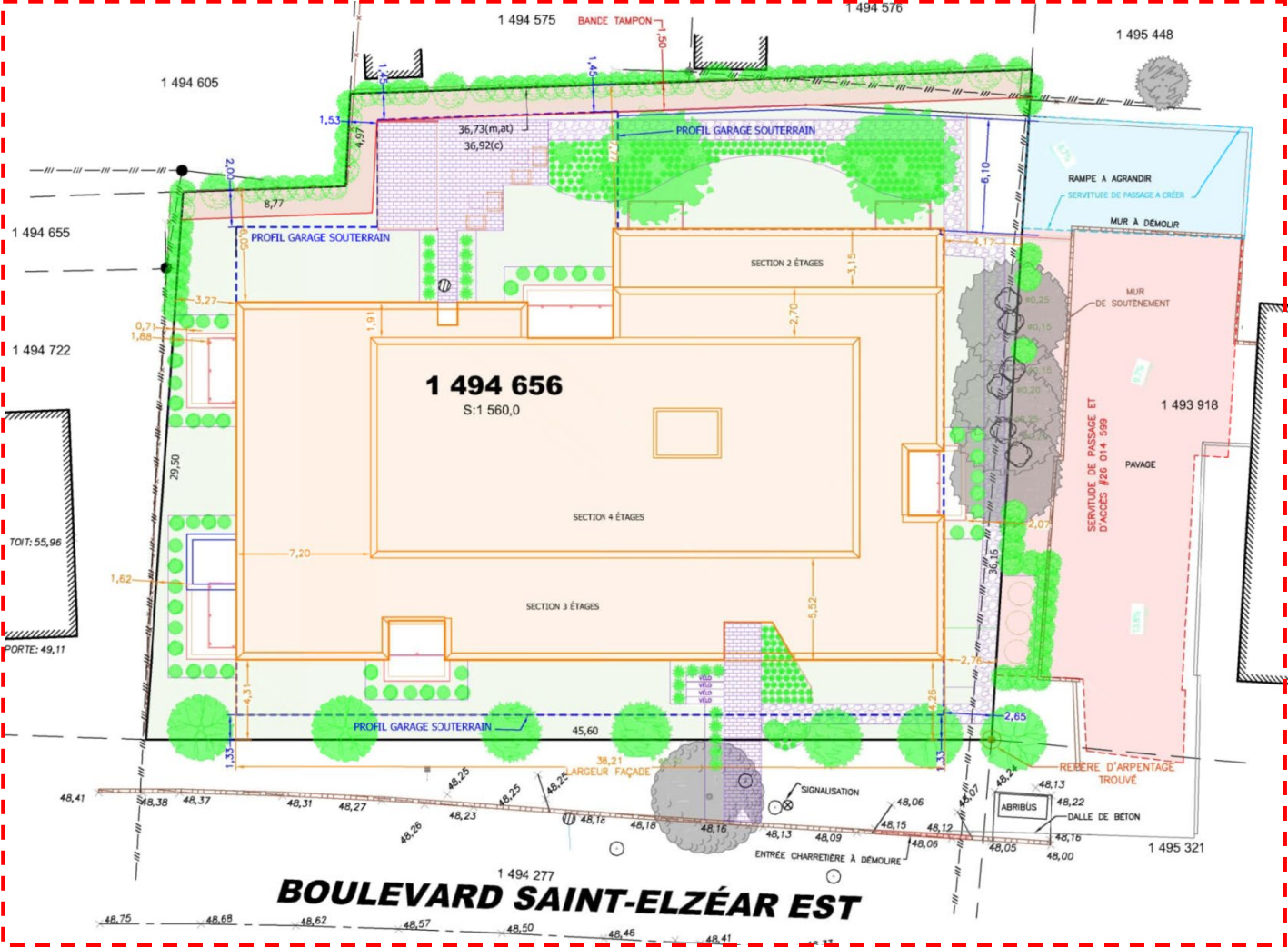
Implantation initiale



Implantation révisée

- Diminution de la surface carrossable et augmentation du nombre d'arbres plantés en cour arrière.
- Bonification de l'aménagement paysager et création d'une aire commune extérieure pour les résidents.
- Alignement du bâtiment sur la moyenne d'implantation des bâtiments voisins.

# Implantation



Description du projet

# Architecture

- Gradation de la volumétrie.
- Volumétrie à dominance horizontale.
- Aménagement de cours anglaises pour les logements en sous sol dans toutes les cours.
- Entrée principale accessible universellement.
- Maçonnerie de couleurs brune et gris foncé.
- Revêtement métallique de couleurs gris clair et gris foncé.

Description du projet

# Architecture

- Portes et fenêtres en aluminium de couleur noire.
- Meneaux du mur rideau en aluminium de couleur noire.
- Garde-corps en aluminium avec verre de couleur noire.

# Évolution du projet



Architecture initiale



Architecture révisée

- Gradation de la volumétrie pour atténuer l'impact de hauteur sur les bâtiments voisins situés à l'arrière.
- Fragmentation de la volumétrie afin d'assurer une meilleure harmonisation avec le milieu d'insertion.
- Matériaux et couleurs allégeant la volumétrie.

# Élévations

SURFACE TOTAL DE LA FAÇADE AVANT:  
461m<sup>2</sup>  
SURFACE FAÇADE SANS FENÊTRES:  
309m<sup>2</sup>

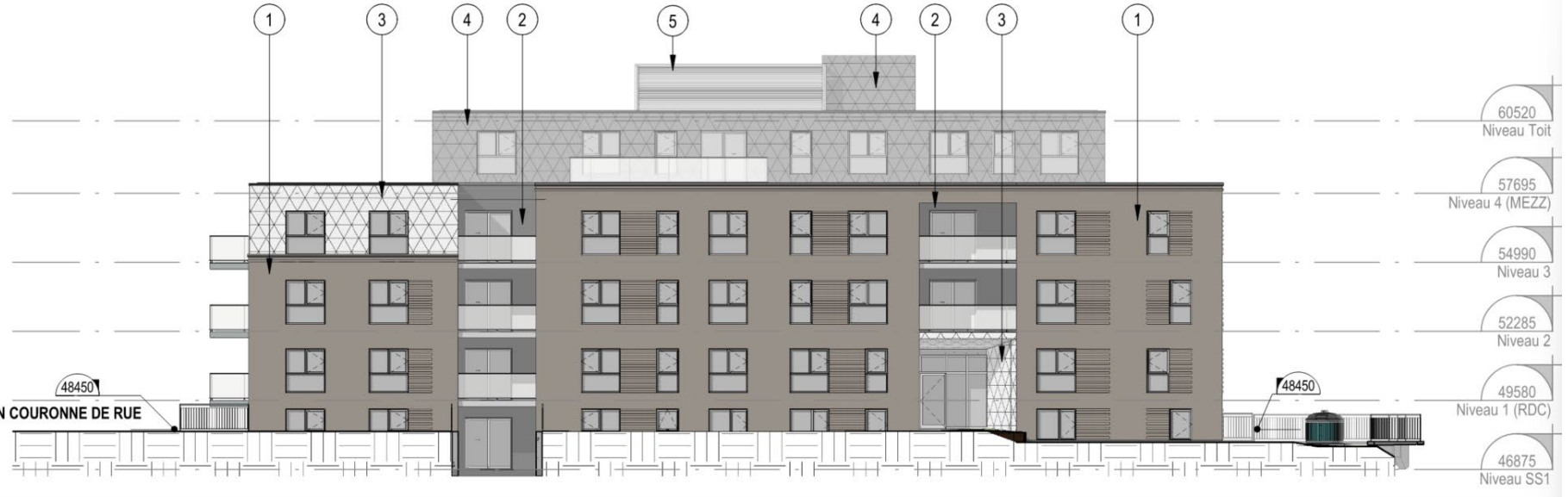
SURFACE DES REVÊTEMENTS CLASSE C:  
255.8m<sup>2</sup>  
=75.7%

SURFACE DES REVÊTEMENTS CLASSE D:  
81.9m<sup>2</sup>  
=24.2%

POURCENTAGE DES OUVERTURES DU RDC  
SUR LA FAÇADE AVANT:  
22.6%

POURCENTAGE DES OUVERTURES DES  
ÉTAGES SUR LA FAÇADE AVANT:  
25.6%

NIVEAU MOYEN COURONNE DE RUE



1 ÉLÉVATION AVANT  
1 : 200



Élévation avant (boulevard Saint-Elzéar Est)

# Élévations



2 ÉLÉVATION - COUPE ARRIÈRE  
1 : 200

## Élévation arrière

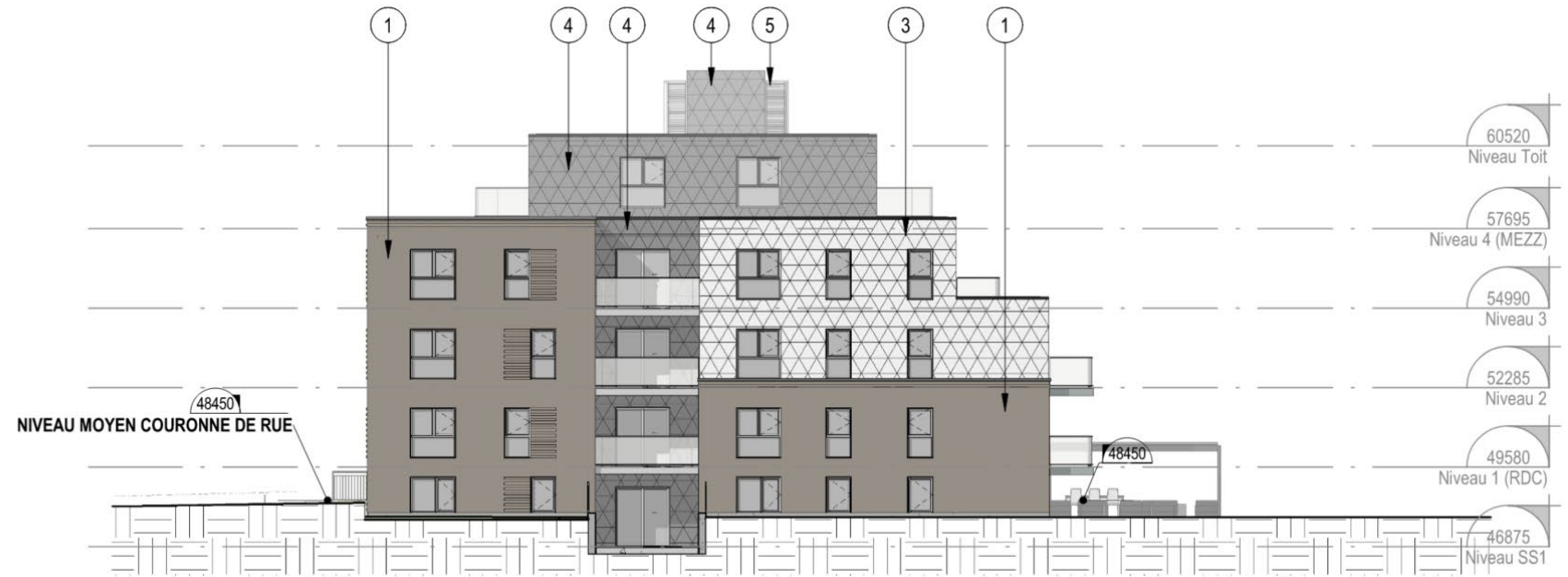
# Élévations



2 ÉLÉVATION LATÉRALE GAUCHE  
1 : 200

## Élévation latérale gauche

# Élévations



1 ÉLÉVATION LATÉRALE DROITE  
1 : 200

## Élévation latérale droite

# Élévation de rue



BÂTIMENT VOISIN À GAUCHE, RÉSIDENTIEL 2 ÉTAGES ET DEMI



BÂTIMENT VOISIN EN FACE, RÉSIDENTIEL 4 ÉTAGES



BÂTIMENT VOISIN À DROITE, RÉSIDENTIEL 4 ÉTAGES



ÉLÉVATION SUR RUE

Échelle 1 : 300

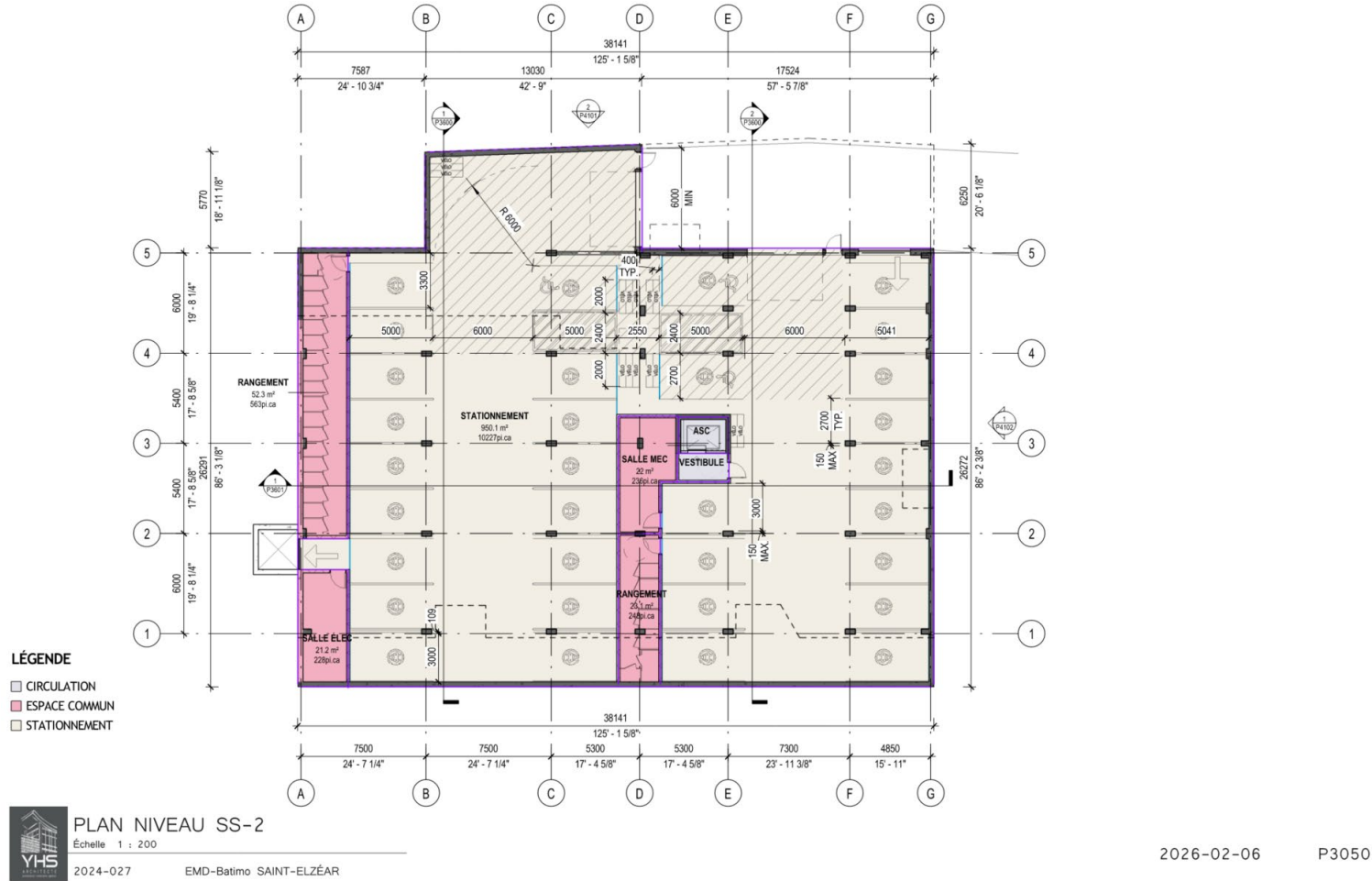
2024-027

EMD-Batimo SAINT-ELZÉAR

2026-02-06

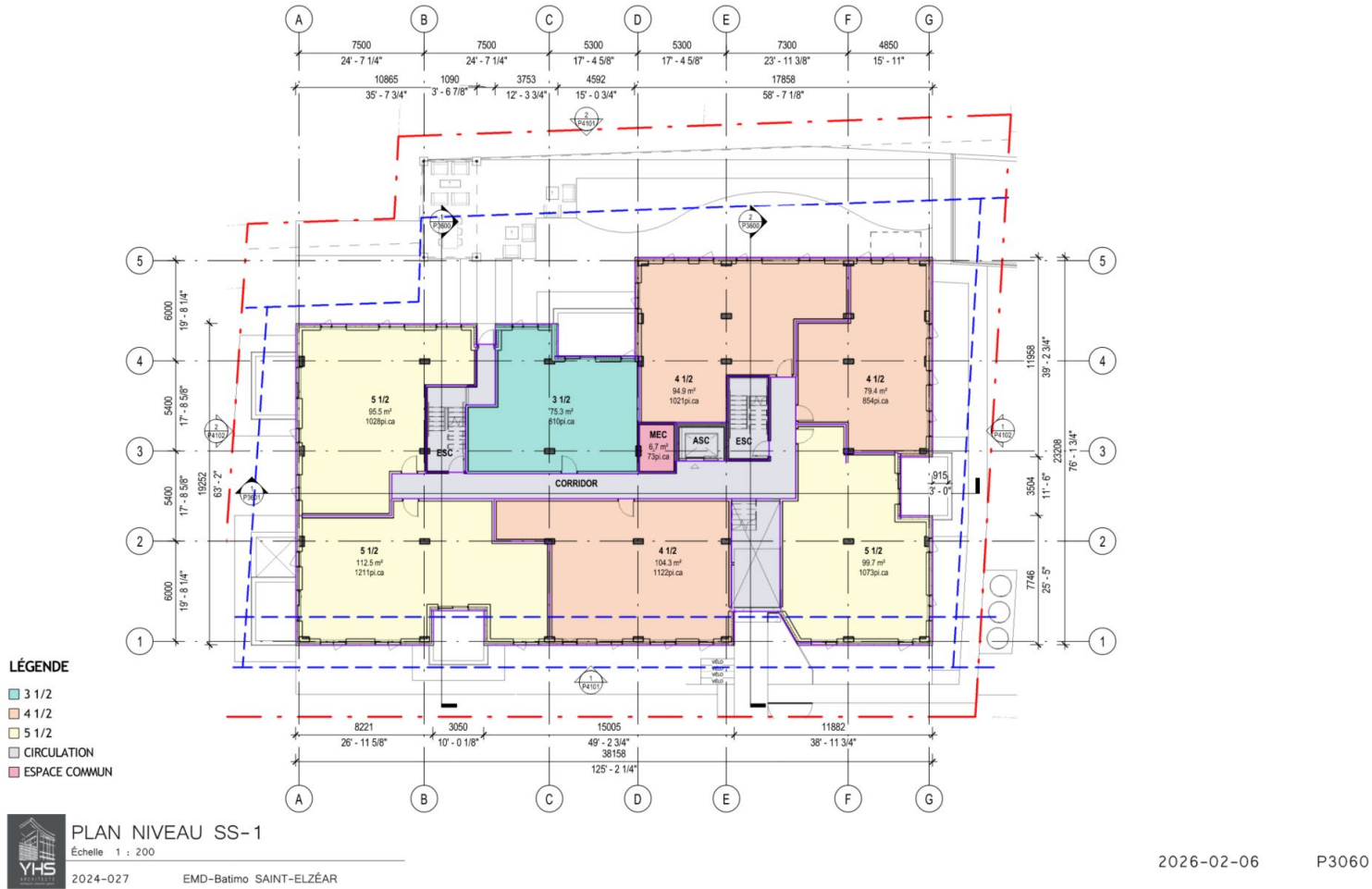
P2050

# Plans d'architecture



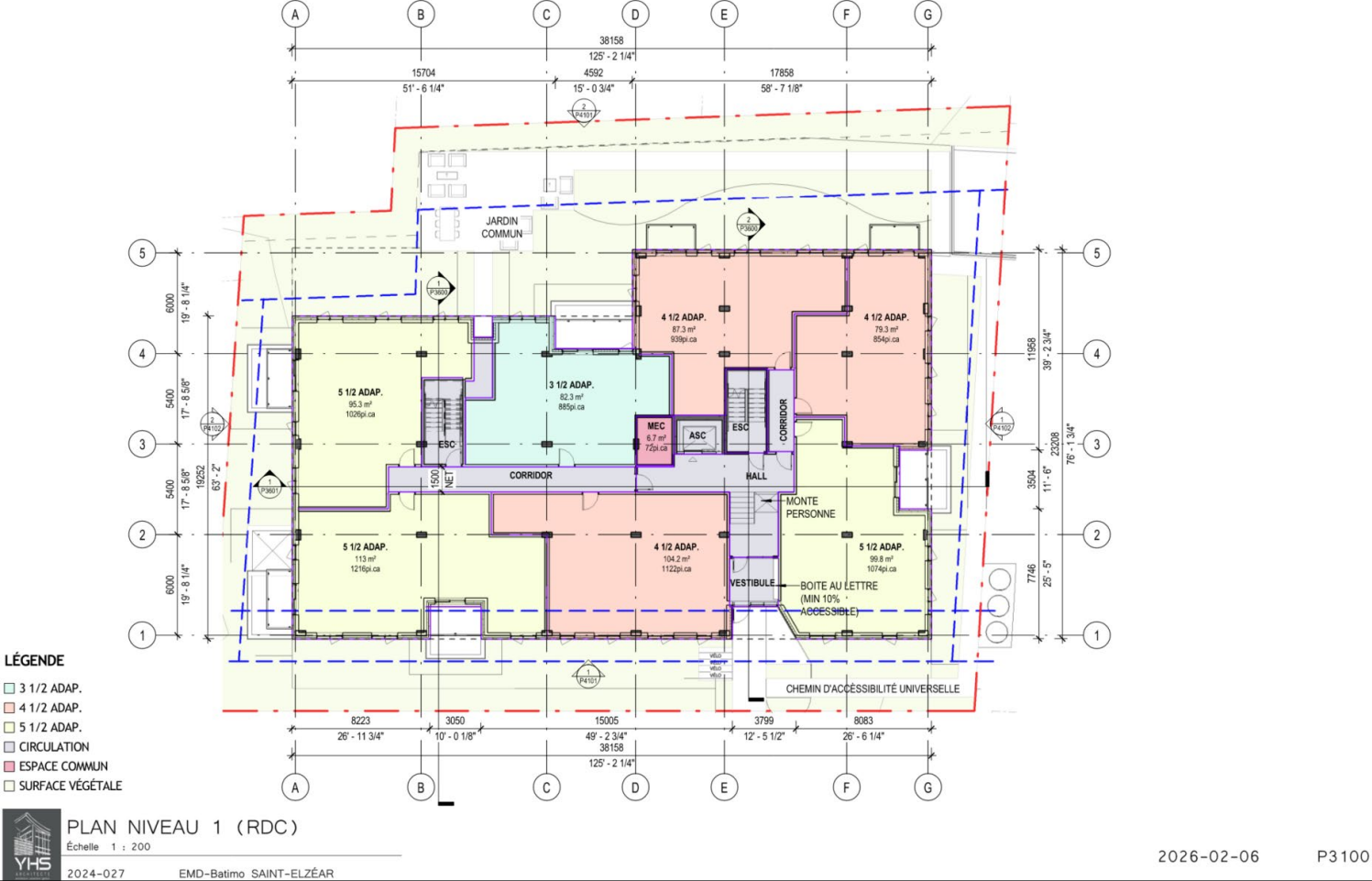
## Plan du niveau souterrain 2

# Plans d'architecture



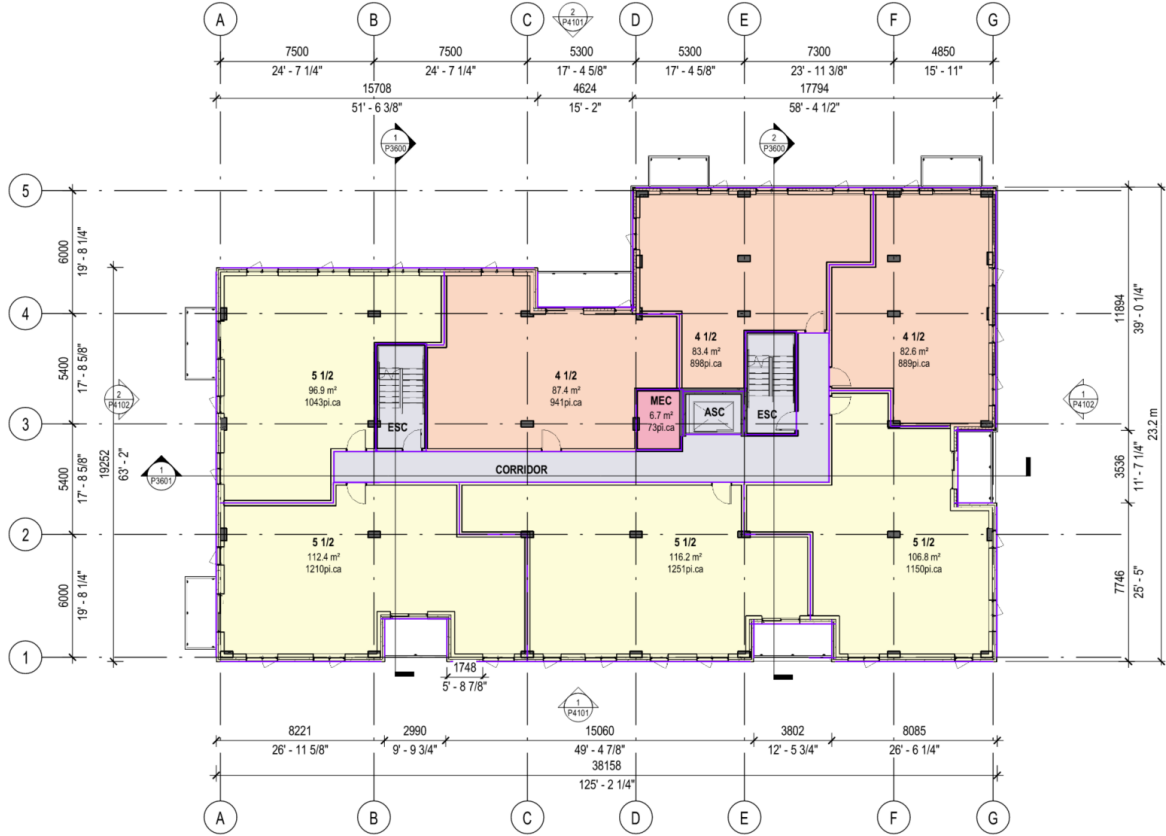
## Plan du niveau souterrain 1

# Plans d'architecture



## Plan du rez-de-chaussée

# Plans d'architecture



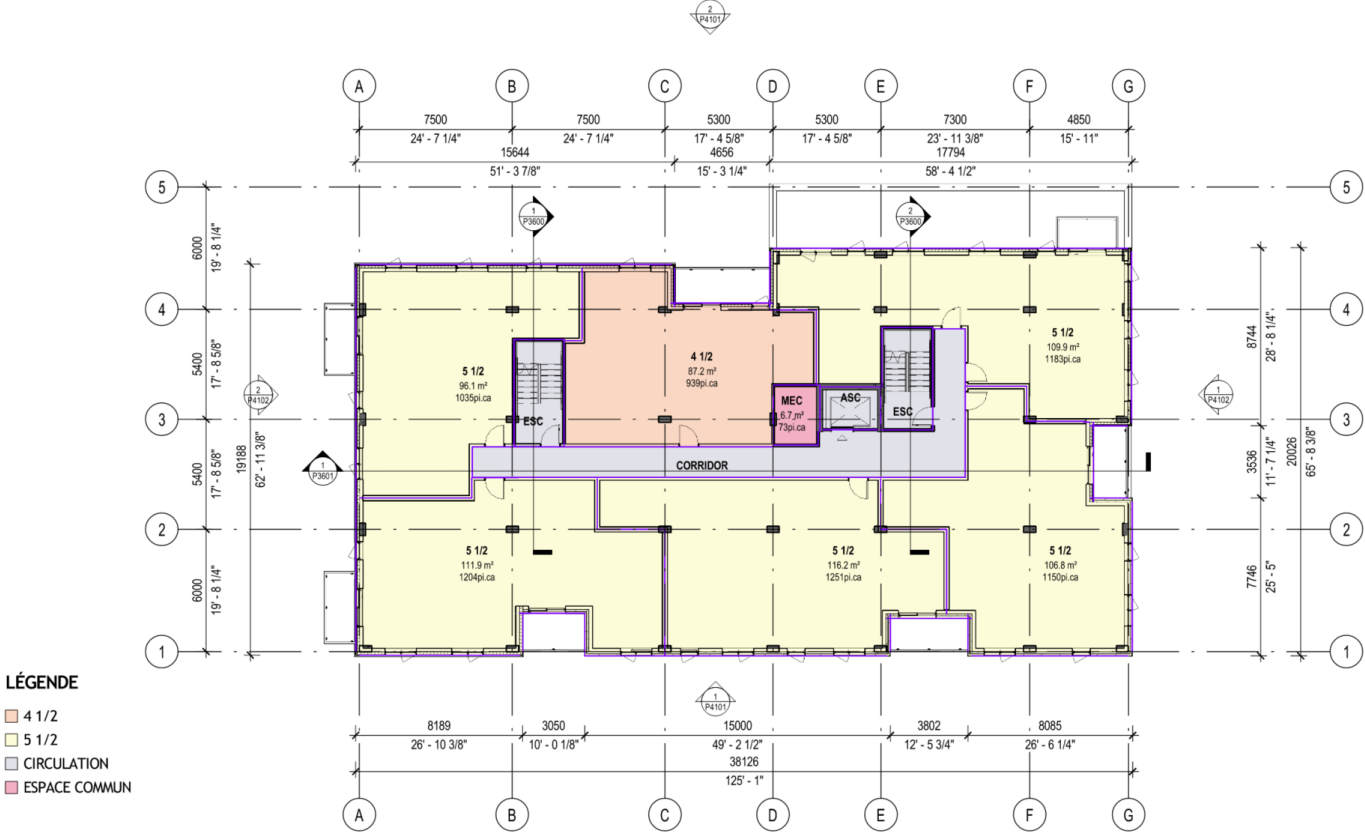
- LÉGENDE**
- 4 1/2
  - 5 1/2
  - CIRCULATION
  - ESPACE COMMUN


**PLAN NIVEAU 2**  
 Échelle 1 : 200  
 2024-027 EMD-Batimo SAINT-ELZÉAR

2026-02-06 P3200

## Plan du 2<sup>e</sup> étage

# Plans d'architecture

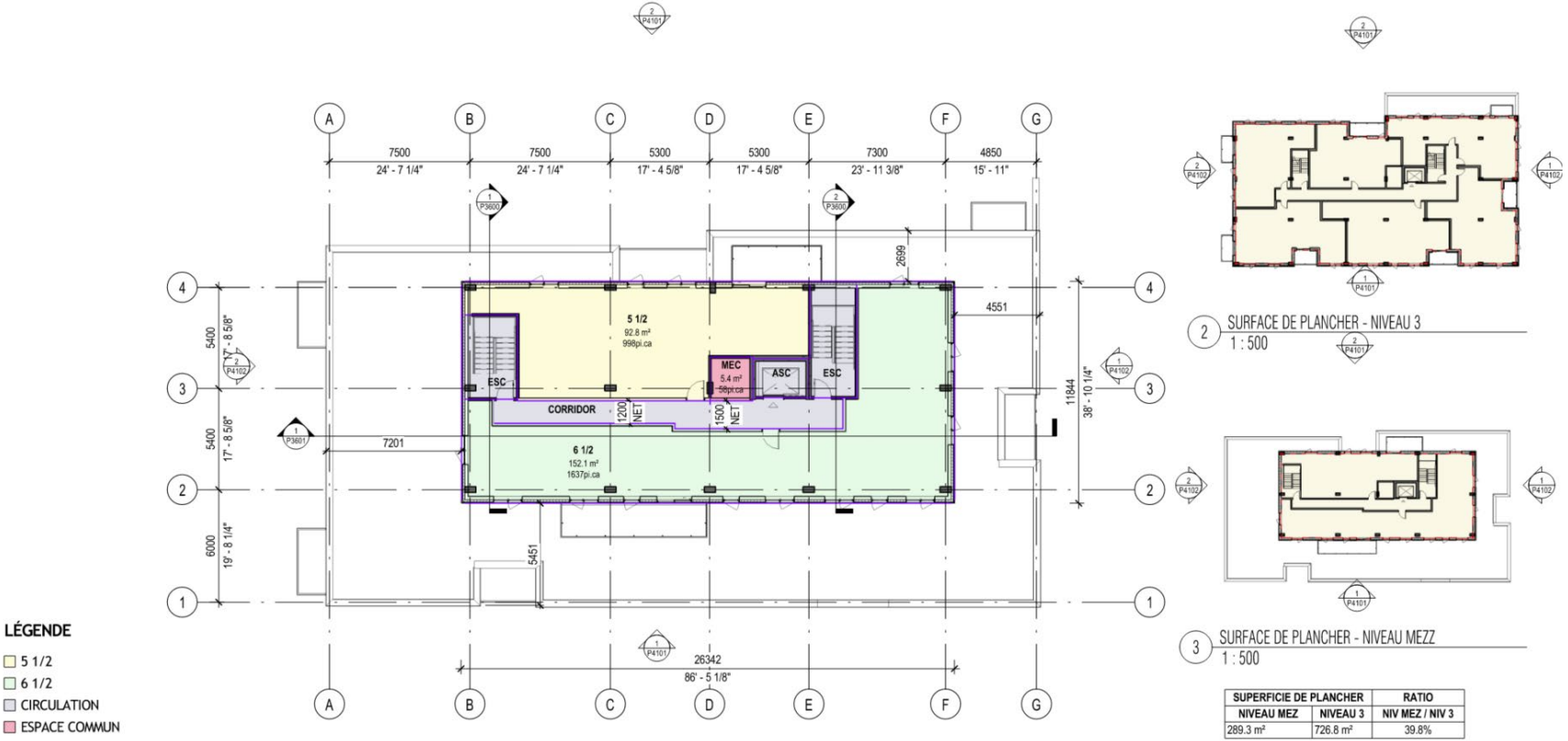



**PLAN NIVEAU 3**  
 Échelle 1 : 200  
 2024-027 EMD-Batimo SAINT-ELZÉAR

2026-02-06 P3300

## Plan du 3<sup>e</sup> étage

# Plans d'architecture

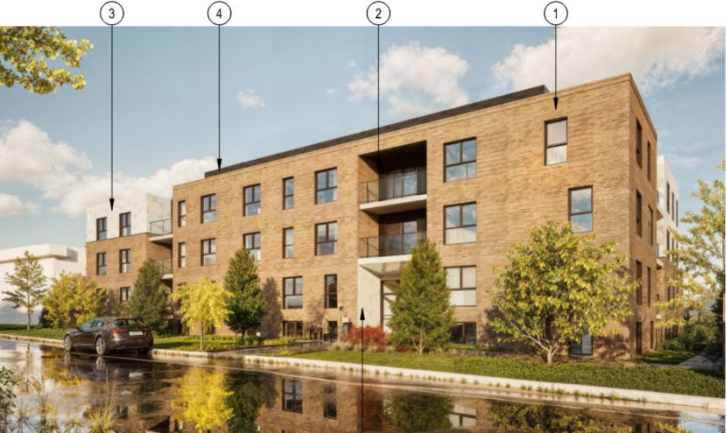



**PLAN CONSTRUCTION HABITABLE (NIVEAU MEZZ)**  
 Echelle Comme indiqué  
 2024-027      EMD-Batimo SAINT-ELZÉAR

2026-02-06      P3400

## Plan de la construction habitable hors toit

# Matériaux



① BRIQUE BRUN (CLASSE C)  
DE BRAMPTON  
COULEUR: GRIS MONTAGNARD  
FORMAT: PREMIER PLUS (90 x 79 x 257 mm)

② BRIQUE CHARBON (CLASSE C)  
DE BRAMPTON  
COULEUR: NOIR ACADEMIE, FINISSON LISSE  
FORMAT: PREMIER PLUS (90 x 79 x 257 mm)

③ TUILE EN ACIER (CLASSE D)  
COULEUR: CHAMPAGNE  
MODELE: PYRAMIDE DE TUILE 3R  
FORMAT: GRANDE

④ TUILE EN ACIER (CLASSE D)  
COULEUR: CHARCOAL GRAY  
MODELE: PYRAMIDE DE TUILE 3R  
FORMAT: GRANDE

⑤ ÉCRAN VISUEL: PERSINNE  
ARCHITECTURALE

PORTE ET CADRE EN ACIER PEINT  
COULEUR : NOIR

MENEAU DE MUR-RIDEAU  
ALUMINIUM PRÉPEINT  
COULEUR : NOIR

VITRAGE CLAIR  
VERRE GRIS CLAIR

GARDE-CORPS ALUMINIUM  
PRÉPEINT NOIR ET VERRE CLAIR



# Modélisation 3D – Mise en contexte



Vue depuis le boulevard Saint-Elzéar Est, direction ouest

# Modélisation 3D – Mise en contexte



Vue depuis le boulevard Saint-Elzéar Est, direction nord

# Modélisation 3D – Mise en contexte



Vue sur l'entrée principale



Vues sur la cour arrière

Description du projet

# Aménagement du terrain et interface avec le domaine public

- Bande tampon de type A le long de la marge arrière.
- Aménagement paysager dans toutes les cours avec 11 arbres plantés (6 arbres de moyen ou grand déploiement).
- Surface végétale: 35% fourni (25% requis)
- Aménagement d'un espace commun en cour arrière au bénéfice des résidents, incluant une pergola et du mobilier (bancs).

Description du projet

# Aménagement du terrain et interface avec le domaine public

- 3 arbres présents sur le site seront abattus.
- 4 arbres à conserver en bordure de la ligne de lot du terrain voisin de droite.
- Des mesures de protection des arbres à conserver devront être mises en place durant les travaux de démolition et de construction.
- Mur de soutènement en béton pour l'allée en dépression.

# Plans d'aménagement paysager

## ARBRES PROPOSÉS

### GRAND DÉPLOIEMENT



CGF - Quercus macrocarpa  
Chêne à gros fruits



EN - Acer platanoides  
Érable de Norvège



AR - Acer Rubrum  
Érable rouge 'Armstrong'

### MOYEN DÉPLOIEMENT



TON - Thuja Occidentalis 'Nigra'  
Cèdre blanc



GBA - Ginkgo Biloba 'Automme gold'  
Arbre aux quarante écus

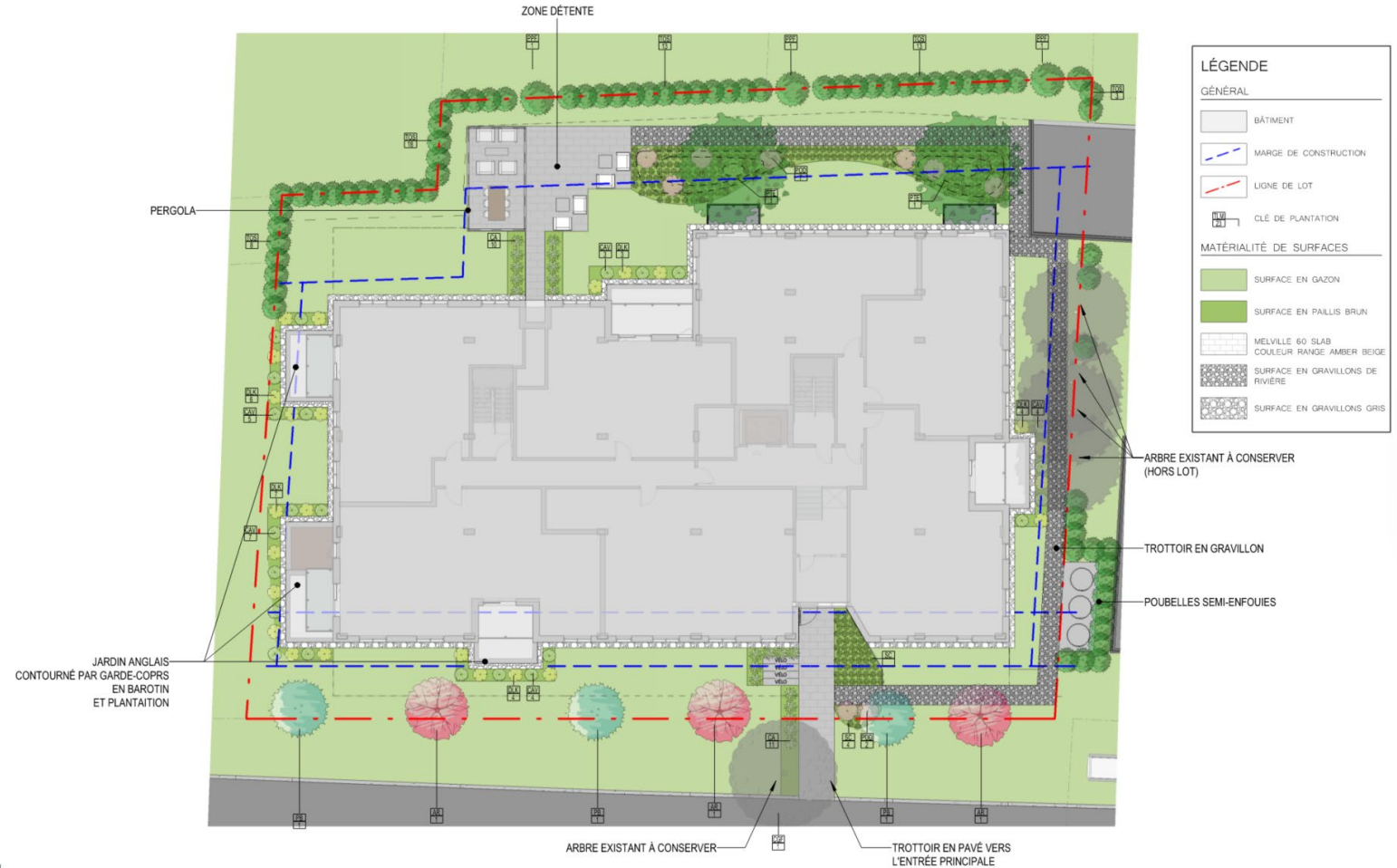
### PETIT DÉPLOIEMENT



PTE - Populus Tremula 'Erecta'  
Peuplier terribile fastigié



PPF - Picea Pungens 'Fat Albert'  
Épnette bleue du colorado



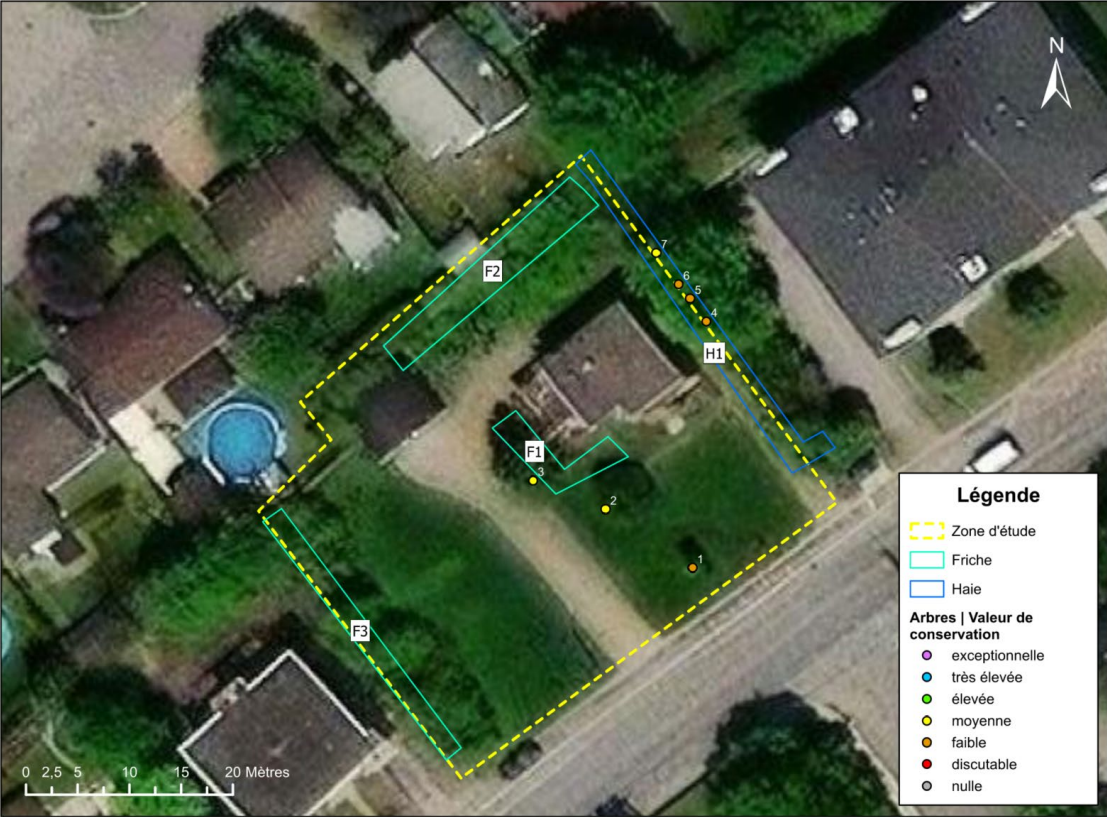
**PLAN PAYSAGE - IMPLANTATION**  
Échelle Comme indiqué

2024-027 EMD-Batimo SAINT-ELZÉAR

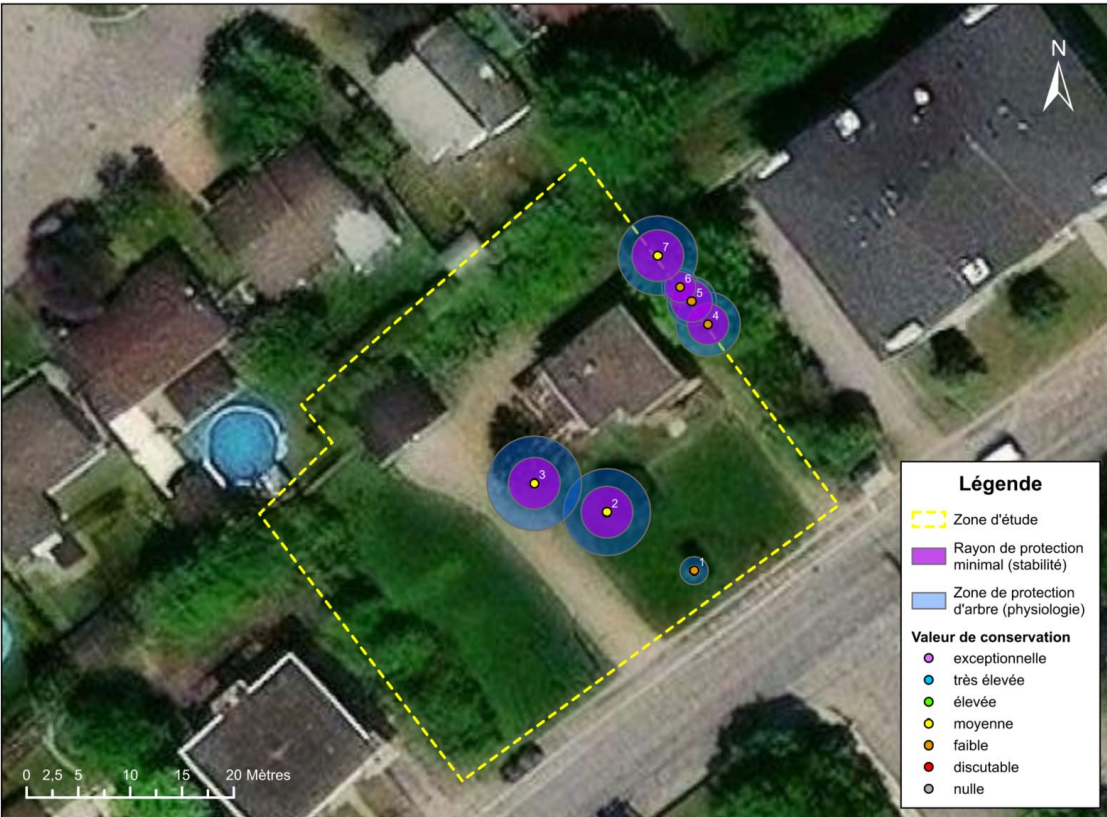
2026-02-06 P8001

# Relevé des arbres existants

Plan 1 : Projet de construction d'un nouvel immeuble au 107-109 boul. St-Elzéar E. à Laval – Localisation et valeur de conservation des arbres



Plan 2 : Projet de construction d'un nouvel immeuble au 107-109 boul. St-Elzéar E. à Laval – Rayons de protection des arbres



# Inventaire qualitatif des arbres

Tableau 7 : Projet de construction d'un nouvel immeuble au 107-109 St-Elzéar E. à Laval– Impacts du projet sur les arbres

Description générale				Analyse des impacts des travaux				
No arbre	Espèce	Diamètre de tronc (cm)	Valeur de conservation (classe)	Analyse des impacts des travaux	Impacts des nouvelles constructions proposées sur les arbres	Commentaires	Faisabilité de transplantation	Statut final
1	chêne à gros fruits	9	faible	– perte complète de l'arbre	complets	– arbre situé dans l'aire d'implantation de supports à vélo	oui	à transplanter
2	thuya occidental	10-10-10-10-10-10-10-10-5-5-5-5-5-5-5-5	moyenne	– perte complète de l'arbre	complets	– arbre situé dans l'aire d'implantation du nouveau bâtiment	non	à abattre
3	épinette blanche	30-24	moyenne	– perte complète de l'arbre	complets	– arbre situé dans l'aire d'implantation du nouveau bâtiment	non	à abattre
4	érable de Norvège	26	faible	– perte de - de 5% du système racinaire nourricier	mineurs	– arbre situé à proximité de l'aire d'implantation du nouveau bâtiment	–	à conserver
5	érable de Norvège	20	faible	– perte de - de 5% du système racinaire nourricier	mineurs	– arbre situé à proximité de l'aire d'implantation du nouveau bâtiment	–	à conserver
6	érable de Norvège	15	faible	– perte de - de 5% du système racinaire nourricier	mineurs	– arbre situé à proximité de l'aire d'implantation du nouveau bâtiment	–	à conserver
7	érable de Norvège	32	moyenne	– perte de ~ 10% du système racinaire nourricier	mineurs	– arbre situé à proximité de l'aire d'implantation du nouveau bâtiment – arbre situé à proximité de l'aire d'implantation du prolongement de la rampe existante	–	à conserver

Description du projet

# Mobilité et stationnement

- Total : 32 cases (1,1 case/logement dont 100% à l'intérieur).
- Aucun stationnement extérieur.
- Espace pour vélos dans le stationnement intérieur (15 vélos).
- 4 supports à vélos extérieurs pour les visiteurs.

Description du projet

# Autres exigences Services municipaux

## **Service de l'environnement et de l'écocitoyenneté**

- Gestion de matières résiduelles : Non conforme à la collecte municipale. Collecte privée est requise.

# Recommandation

# Points jugés favorables suite à l'analyse



## Bâtiment à démolir

- Mauvais état général.
- Destruction importante des composantes d'origine en cas de travaux de restauration.
- Plus de 110 maisons représentant la typologie « modernisme » sur le territoire lavallois.
- Bâtiment ne faisant pas partie d'un ensemble à préserver.
- Bâtiment inhabité.
- Besoins en logement dans les environs.

## Projet de réutilisation du sol dégagé

- Implantation et volumétrie permettant une intégration harmonieuse aux habitations adjacentes.
- Pourcentage appréciable de verdissement sur le site dont 4 arbres préservés en périphérie.
- Ensemble architectural de qualité.
- Matériaux de revêtement extérieur et de toiture de qualité et de couleur sobre.

# Points jugés défavorables suite à l'analyse

## **Bâtiment à démolir**

- Valeur patrimoniale moyenne.
- Bâtiment admissible au programme de revitalisation des bâtiments patrimoniaux.

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

- Bâtiment projeté de plus gros gabarit que la plupart des bâtiments voisins (arrière).

# 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

Ville de Laval  
 Base de données patrimoniales

**Données administratives** ID SELE\_0107

**Localisation et occupation de la propriété**  
 Secteur (ex-ville) Vimont Année(s) construction vers 1950  
 Adresse principale 107 et 109 Saint-Elzéar Est (boulevard)  
 Adresse secondaire  
 Dénomination  
 Matricule 8751-26-7565-0-000-0000 Cadastre(s) 1494656  
 Latitude 45,606686 Longitude -73,724114  
 Statut(s) juridique(s) Sans statut Pluram 1981 Type de bien Bâtiment principal



2016\_65005\_SELE\_0107\_01\_02

**Données architecturales et paysagères**

**Typologies**  
 Typologie fonctionnelle (fonction d'origine) résidentielle  
 Typologie constructive (structure apparente) indéterminé  
 Typologie formelle (courant architectural dominant) Modernisme

**Élévations**  
 Matériau(s) façade principale pierre artificielle  
 Matériau(s) façade sec. gauche pierre artificielle  
 Matériau(s) façade sec. droite pierre artificielle  
 Matériau(s) façade arrière pierre artificielle  
 parement de métal à clins

**Toitures et lucarnes**  
 Profil(s) toiture plat / à faible pente / à bassin  
 Revêtement(s) toiture indéterminé / tôle profilée  
 Lucarne(s) aucune

**Ouvertures**

Forme de l'ouverture	Type de porte	Sous-type de porte	Matériau de la porte
rectangulaire	plane	avec vitrage	contemporain

Portes

Forme de l'ouverture	Type de fenêtre	Sous-type de fenêtre	Matériau de la fenêtre
rectangulaire	à guillotine	à grands carreaux	bois
rectangulaire	contemporaine	sans carreaux	contemporain
rectangulaire	à guillotine	juxtaposée	bois

Fenêtres

PATRI-ARCH 2016 107 et 109 Saint-Elzéar Est (boulevard) Vimont 2289

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 urbain Type d'implantation du bâtiment connecté  
 Alignement du bâtiment / voie publique parallèle 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 vers 1950 Maître d'œuvre  
 Propriétaire constructeur Statut du maître d'œuvre

**Notes historiques**  
 Selon le rôle d'évaluation, cette maison aurait été construite vers 1950.  
 Aucune information historique concernant le bâtiment à l'étude n'a été retracée à ce jour.

**Données documentaires**

**Références bibliographiques**

PATRI-ARCH 2016 107 et 109 Saint-Elzéar Est (boulevard) Vimont 2290

# Fiche patrimoniale

Ville de Laval

Base de données patrimoniales



## Évaluation du potentiel patrimonial \*

### État physique

Bon état  Travaux mineurs requis  Travaux majeurs requis

Date évaluation  
2016-10-18

Remarques sur l'état physique

### État d'authenticité

État complet  Évolution harmonieuse  Transform. réversibles  Altérations importantes

Remarques sur l'état d'authenticité

Plusieurs éléments d'origine conservés, dont les fenêtres de bois et le revêtement en pierre.

### 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 authenticité et son style architectural. Construite vers 1950, cette maison possède une architecture moderne, très en vogue au Québec à partir des années 1920, et qui se définit par la présence d'un volume simple, d'une ornementation épurée, de fenêtres à guillotine en bois et par l'utilisation de nouveaux types de revêtement comme la pierre artificielle ou la tuile d'amiante de forme rectangulaire. Cette maison se trouve dans un bon état d'authenticité, plusieurs de ses composantes d'origine ont été conservées.

### Valeur patrimoniale

Exceptionnelle  Supérieure  Bonne  Moyenne  Faible  Aucune

### Recommandations

Éléments à conserver et à mettre en valeur

Conserver la composition et la volumétrie générales.  
Conserver tous les éléments actuels et veiller à leur entretien.

Éléments à rétablir ou à remplacer

Uniformiser le type de revêtement de la fausse mansarde par un revêtement de tôle profilée ou de bardeaux d'asphalte.  
Installer sur le volume annexe un revêtement en déclin de fibrociment de bonne qualité.  
Remplacer la porte principale par une porte plane en bois avec un vitrage ayant une forme géométrique particulière (se référer à des photos anciennes de maisons des années 1950 pour trouver un modèle adéquat de porte).

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

PATRI-ARCH 2016 107 et 109

Saint-Elzéar Est (boulevard) Vimont

2291

Ville de Laval

Base de données patrimoniales



## Photographies



2016\_65005\_SELE\_0107\_03



2016\_65005\_SELE\_0107\_02



2016\_65005\_SELE\_0107\_03



2016\_65005\_SELE\_0107\_06



2016\_65005\_SELE\_0107\_01\_01



109, St-Elzéar Est, Vimont, vers 1950

## Gestion des données

Créée le  
2016-10-18

Créée par  
Patri-Arch

Modifiée le

Modifiée par

PATRI-ARCH 2016 107 et 109

Saint-Elzéar Est (boulevard) Vimont

2292

# Liste des études complémentaires

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

- Rapport d'inspection visuelle sommaire (janvier 2025)
- Étude de l'intérêt patrimonial (22 avril 2025)
- Rapport d'expertise structurale (mai 2025)
- Étude de caractérisation des arbres, détermination des rayons de protection et évaluation des impacts des travaux (novembre 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**