

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

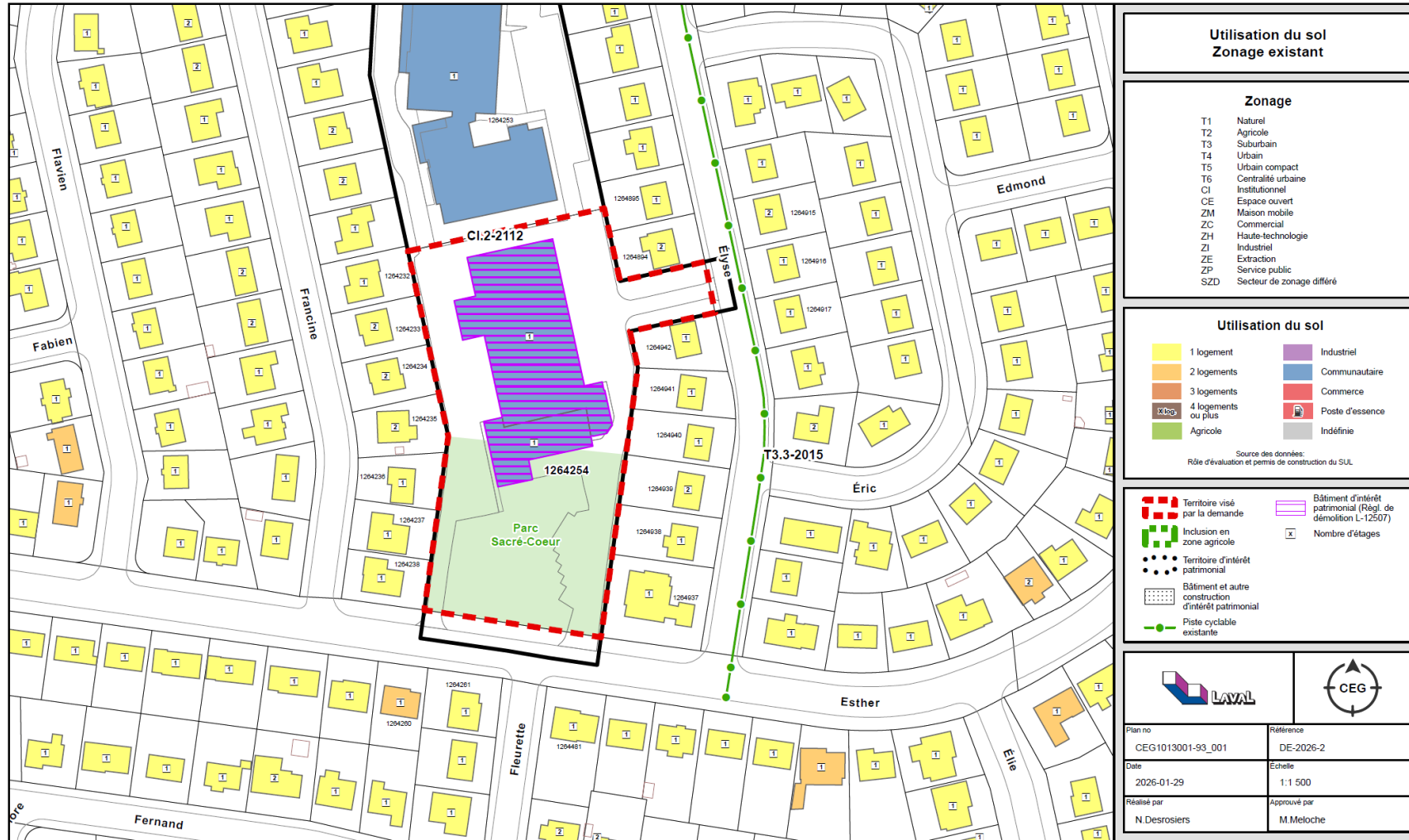


Informations

Objet	Demande de démolition partielle d'un immeuble patrimonial assujetti au règlement L-12507 concernant la démolition d'immeubles.
Numéro du dossier	DE-2026-2
Requérant(e)	Ville de Laval
Représentant(e)	Maxime Savoie
Localisation	3155, rue Esther
Lot(s) du cadastre du Québec	1 264 254
Zone	Cl.2-2112
District électoral	(22) Fabreville-Sud

Contexte


Utilisation du sol et zonage existant






Photographie aérienne



Photographie aérienne :
Août 2023

 Territoire visé par la demande

 Numéro civique

			
Plan no	CEG1013001-93_002	Référence	DE-2026-2
Date	2026-01-29	Echelle	1:1 500
Réalisé par	N.Desrosiers	Approuvé par	DE-2026-2

Localisation



Photos du site



Bâtiment voisin de gauche (434, rue Francine)

Source: mai 2022 © 2026 Google



Bâtiment voisin de droite (3141, rue Esther)

Source: mai 2019 © 2026 Google

Photos du site



Bâtiment voisin (459, rue Élyse)

Source: mai 2019 © 2026 Google

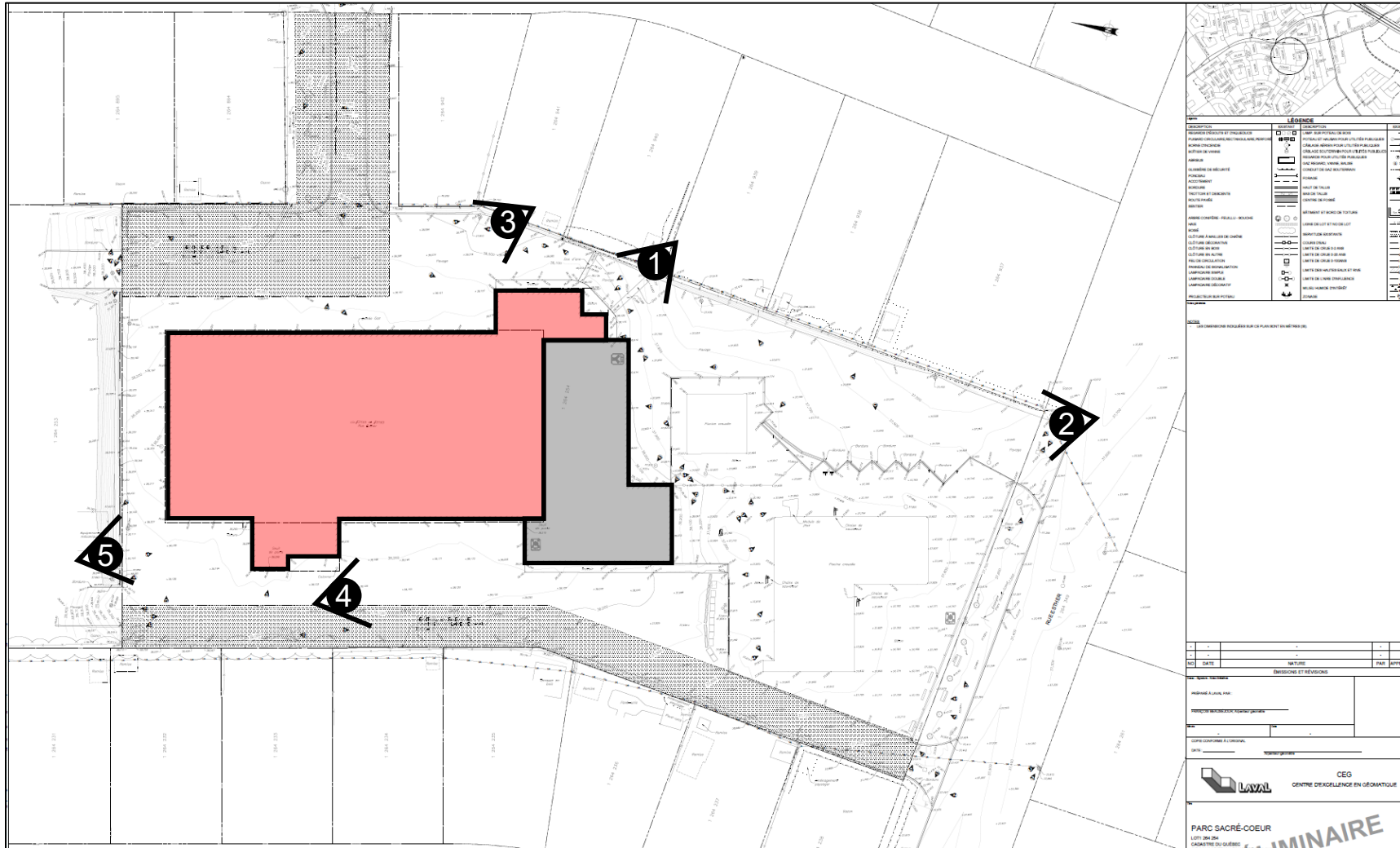





Bâtiment voisin (475, rue Élyse)

Source: mai 2019 © 2026 Google

Immeuble à démolir

Implantation



-  Partie à démolir
-  Partie à conserver
-  Prise de vue

Photos du bâtiment



Photos du bâtiment



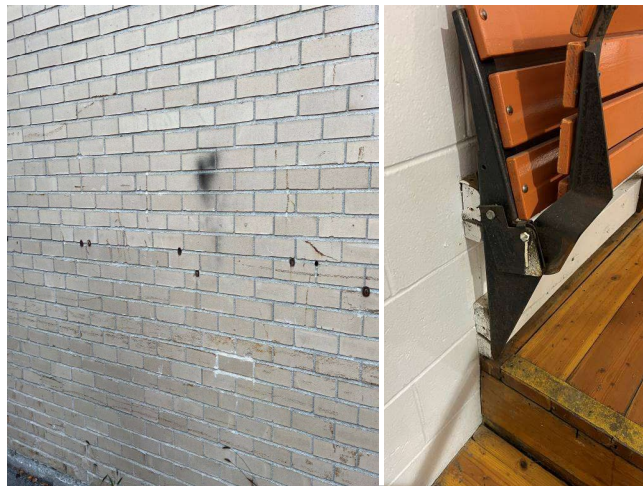
Photos du bâtiment



Photos du bâtiment



Revêtement de brique



Tirants



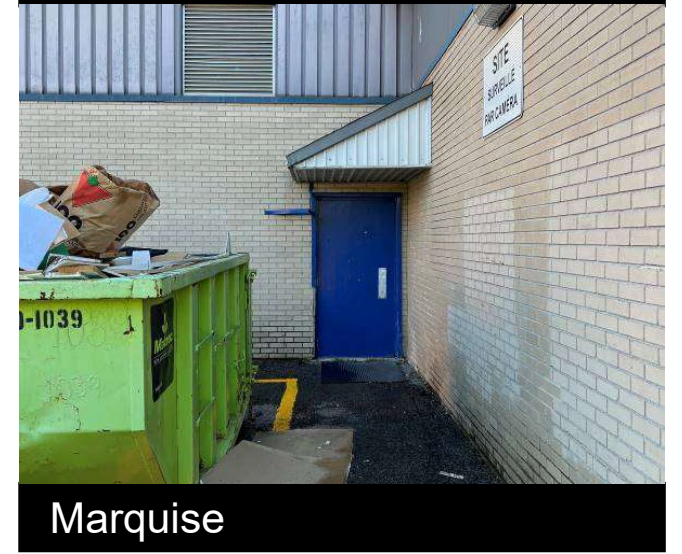
Toiture



Fissuration



Fissuration

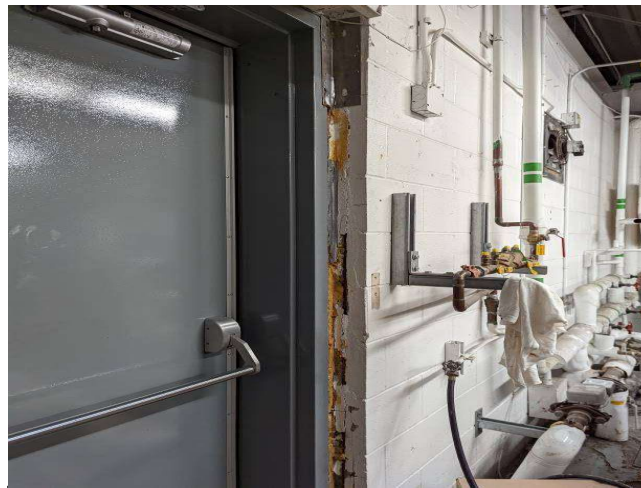


Marquise

Photos du bâtiment



Plafond



Mur de blocs



Mur de blocs



Signes de corrosion



Mur de blocs



Patinoire

Photos du bâtiment



Patinoire



Fissures

Ville de Laval



Mur patinoire



Fissures

Source: Rapports et expertises techniques fournis par le requérant



Mur patinoire



Fissures

Service de l'urbanisme

Photos du bâtiment



Fissures (sous la dalle)



Fissures (sous la dalle)



Fissures (sous la dalle)



Corrosion



Sol saturé d'eau



Effritement

Photos du bâtiment



Effritement



Effritement



Effritement



Colonne



Colonne



Armature

Photos du bâtiment



Moisissures



Moisissures



Moisissures



Infiltrations



Coulisses d'eau



Condensation

Description

Motifs de la démolition partielle

En raison de problèmes structuraux, l'aréna a dû être fermée en 2018. La Ville a tenté certains travaux mais a fait face à des difficultés techniques. L'analyse de solutions alternatives a mené à la conclusion qu'une démolition et une reconstruction complète de la dalle et autres travaux connexes seraient nécessaires. Le scénario visant la restauration a été écarté en raison des coûts et de l'état de vieillissement du bâtiment. Il est toutefois possible de conserver la partie avant du bâtiment (chalet de piscine).

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

Moyen à mauvais état général (structure).

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

Détérioration notable de la qualité de vie du voisinage (l'aréna est fermé).

Description

Coûts préliminaires pour la restauration du bâtiment

16 M\$.

Date depuis laquelle le bâtiment est inoccupé

Aréna fermé depuis 2018 (8 ans).

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

Oui

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

Bâtiment assujetti à PIIA Bâtiments et terrains institutionnels (Section 10).

Bâtiment non assujetti au PIIA Territoire d'intérêt patrimonial (Section 12).

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

Valeur patrimoniale

Bâtiment principal répertorié dans le *Pré-inventaire du patrimoine religieux, institutionnel et moderne de la Ville de Laval 2021* :

Valeur patrimoniale:

Moyenne (Aréna).

Faible (Pavillon de parc).

Typologie: Institutionnelle (époque Moderne).
44 sur le territoire lavallois.

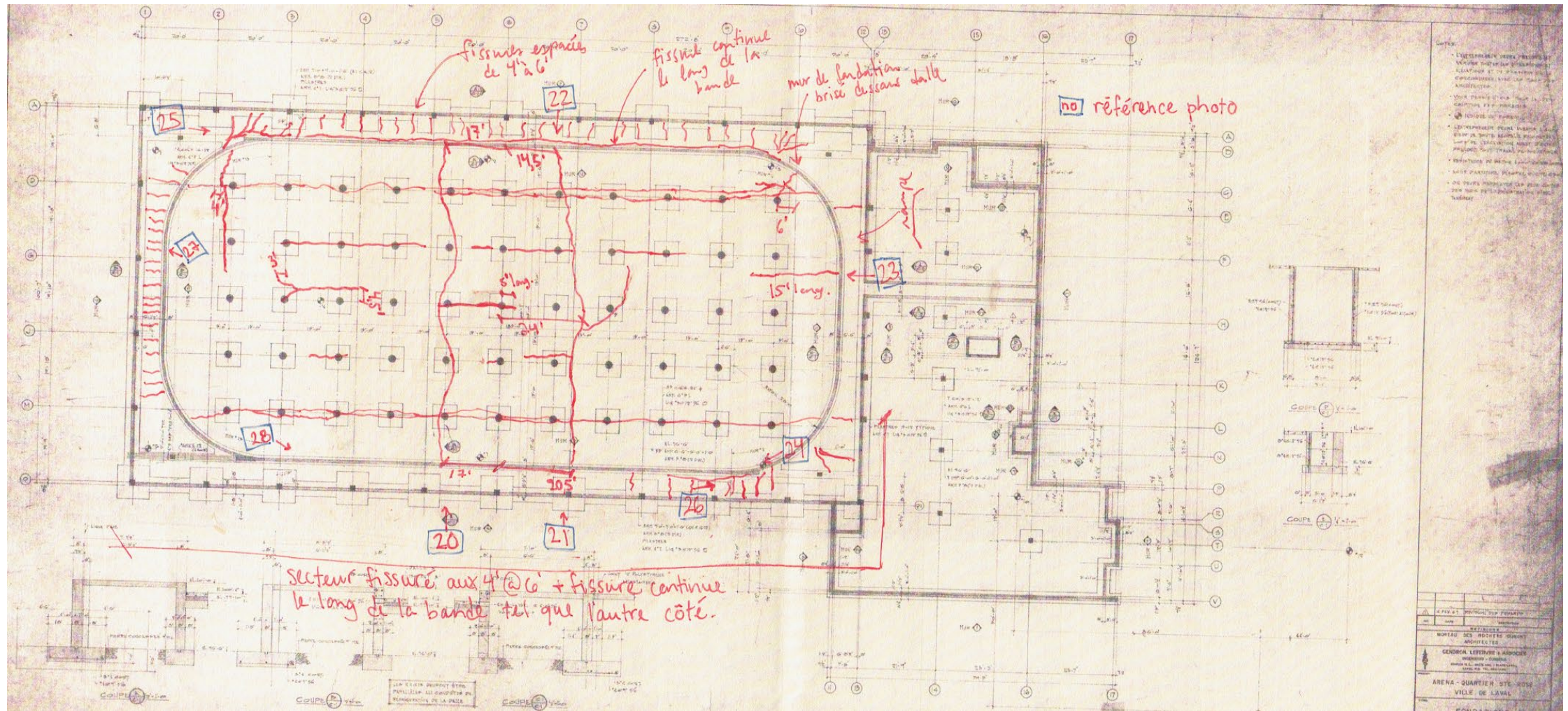
Année de construction: 1969.

Rapport d'ingénieur (structure dalle patinoire)

Résumé (voir document en annexe fourni par le requérant)

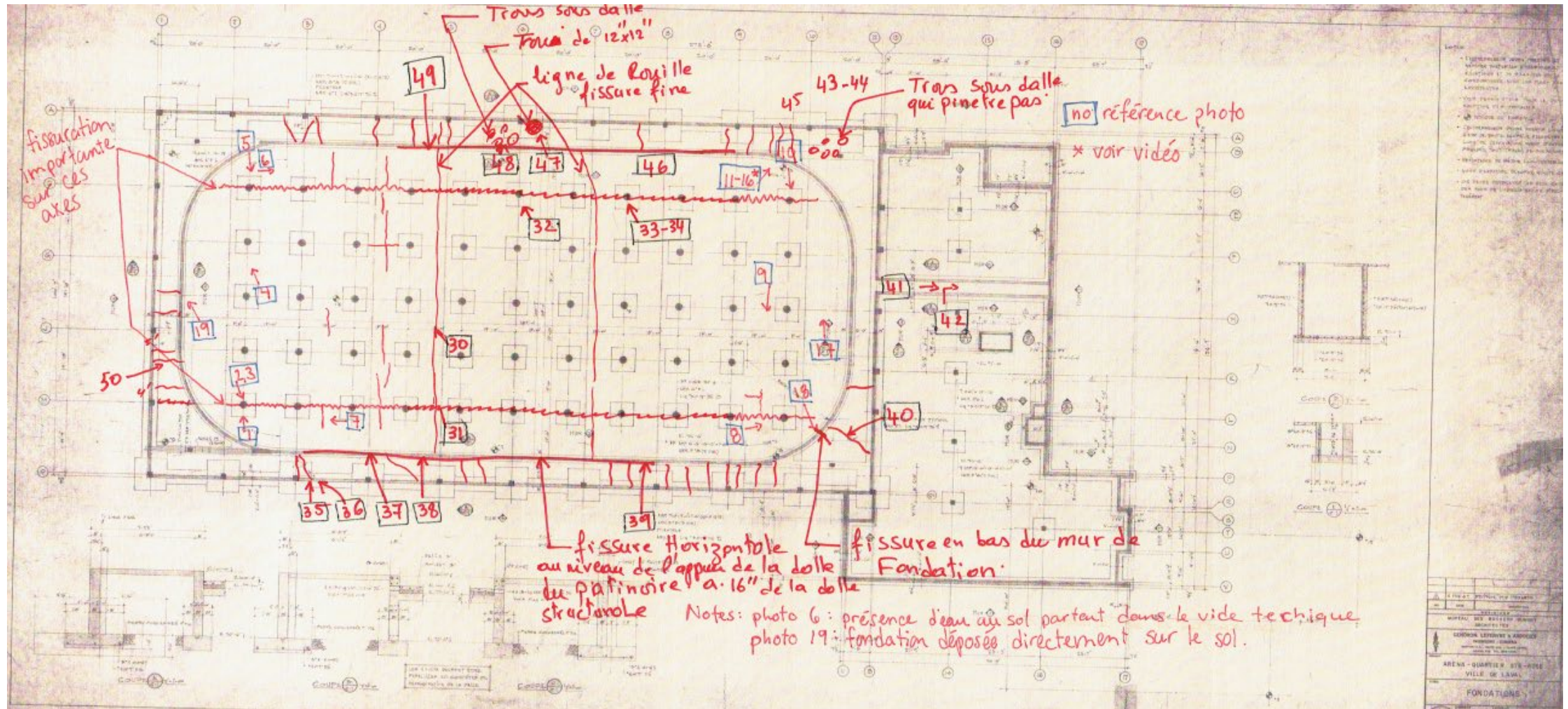
- Patinoire composée d'une dalle structurale superposée à une dalle réfrigérante.
- Dalle repose sur les murs de fondation au pourtour et des colonnes au centre.
- Fissures importantes et traversantes sur toute la longueur de la patinoire.
- Plusieurs zones de dalle ayant une sous-capacité en flexion (faiblesse structurale importante).
- Résistance en cisaillement nulle à certains endroits en raison des fissures. Danger structural.
- Nombreuses autres fissures de moindre envergure sur l'ensemble de la dalle.
- Drains de patinoire endommagés.
- Importante accumulation d'eau au vide technique (sous la dalle de patinoire).
- Nappe phréatique haute et sols imperméables (argileux).
- Profondeur insuffisante des semelles (dommages causés par le gel).
- Dénivellations importantes entre le centre et le bord de la patinoire.
- Vide technique non chauffé.

Relevés de l'ingénieur



Résumé des déficiences structurales au dessus de la dalle

Relevés de l'ingénieur



Résumé des déficiences structurales sous la dalle (vide sanitaire)

Rapport d'ingénieur (structure dalle patinoire)

Conclusion (voir document en annexe fourni par le requérant)

À court terme, il est recommandé d'installer de l'étalement (renforts) le long des fissures profondes afin d'assurer l'intégrité structurale de la dalle et la sécurité des utilisateurs. [...] Installer un système de drainage et de chauffage. Ces mesures permettraient d'éviter des dommages supplémentaires à la dalle en attendant qu'elle soit reconstruite.

À court-moyen terme, il est recommandé de démolir et reconstruire la dalle structurale, les colonnes et murs de fondation soutenant la dalle. Installation d'un système d'évacuation des eaux dans le vide technique.

Rapport de qualité de l'air

Conclusion (voir document en annexe fourni par le requérant)

[...] l'air des pièces échantillonnées de cet édifice est dit contaminé, car les taux de moisissures se retrouvent au-dessus du niveau extérieur. [...] Une décontamination devra donc être effectuée [...].

Rapport de contamination fongique

Conclusion (voir document en annexe fourni par le requérant)

[...] la présente évaluation a permis d'établir la présence d'une croissance de moisissure sur des matériaux dans le vide sanitaire. Des travaux de décontamination fongique devraient être effectué selon les normes professionnelles actuelles.

Étude géotechnique et hydrogéologique

Conclusion (voir document en annexe fourni par le requérant)

Le rabattement du niveau d'eau dans le vide sanitaire implique des travaux de drainage considérables avec l'installation de nombreux drains et un pompage prolongé afin de pouvoir assécher convenablement le vide sanitaire. L'ampleur des travaux s'annonce fastidieuse en considérant les conditions de travail (sans machinerie) dans le vide sanitaire. [...]

Dans ces conditions, une alternative devrait être envisagée pour le support de la dalle actuelle étant donné la complexité et le coût élevé des travaux du rabattement d'eau à réaliser.

Pieutage : [...] l'option de consolider la dalle par l'installation de pieux depuis le dessus de la dalle structurale supportant la glace de l'aréna pourrait être considérée par l'ingénieur en structure. Cette solution implique néanmoins de forer à travers la dalle actuelle.

Nouvelle dalle : Une autre alternative avec un objectif de réfection de la dalle au long terme serait de mettre en place une nouvelle dalle de béton sur sol. [...]

Rapport d'ingénieur (structure du bâtiment)

Résumé (voir document en annexe fourni par le requérant)

- Déformation dans la brique entre la vieille partie et l'agrandissement.
- Tirants ajoutés sur la façade est pour retenir les bancs à l'intérieur.
- Section de toiture en porte-à-faux endommagée côté est.
- Fissuration à quelques endroits dans le revêtement extérieur de brique.
- Niveau du revêtement bitumineux au-dessus du mur de fondation.
- Marquise d'entrée non étanche sur la façade ouest.
- Colonne d'acier avec déflexion.
- Linteau affecté par la corrosion.
- Mur de blocs fissuré à l'intérieur (localisé).
- Dalle de patinoire en très mauvais état.
- Murs de blocs non retenus latéralement et absence d'armature (danger potentiel en cas de séisme).
- Autres déficiences mineures et non compromettantes mentionnées.

Rapport d'ingénieur (structure du bâtiment)

Conclusion (voir document en annexe fourni par le requérant)

[...] nous sommes d'avis que la dalle de la patinoire consiste à l'élément le plus important à reconstruire afin d'assurer la sécurité des occupants. Nous croyons que la fixation au haut des murs de blocs ainsi que les renforts en flexion de ces éléments constituent aussi des éléments primordiaux à effectuer afin d'assurer un ouvrage sécuritaire pour les occupants.

Cependant, en analysant l'envergure des travaux à apporter sur ces murs de blocs et la condition actuelle de l'appui de ceux-ci sur la dalle structurale, il est possible de croire qu'une reconstruction complète des murs de blocs pourrait être requise.

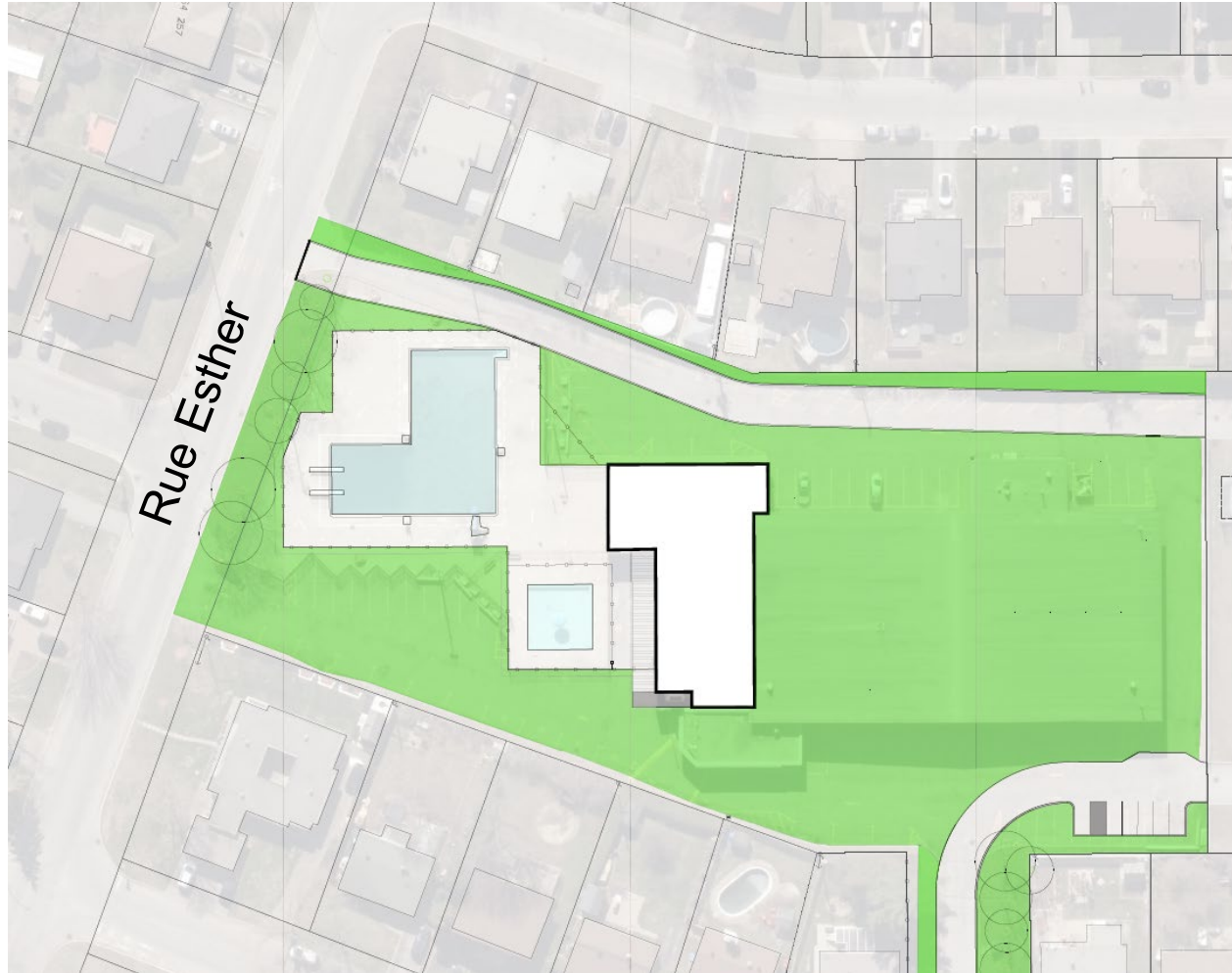
Les autres recommandations mentionnées dans ce rapport visent plus à corriger des éléments soit esthétiques [...]. Nous considérons qu'il s'agit de travaux mineurs, en excluant les travaux de la dalle de la patinoire et des murs de blocs.

Projet de réutilisation du sol dégagé

Description

- Consultations publiques à venir permettant d'identifier les besoins et les éléments souhaités en vue d'orienter la conception du futur parc.
- Démolition partielle du bâtiment (Aréna).
- Rénovation de la partie avant du bâtiment qui sert actuellement de chalet de piscine.
- Réaménagement complet des espaces extérieurs.

Programme préliminaire proposé

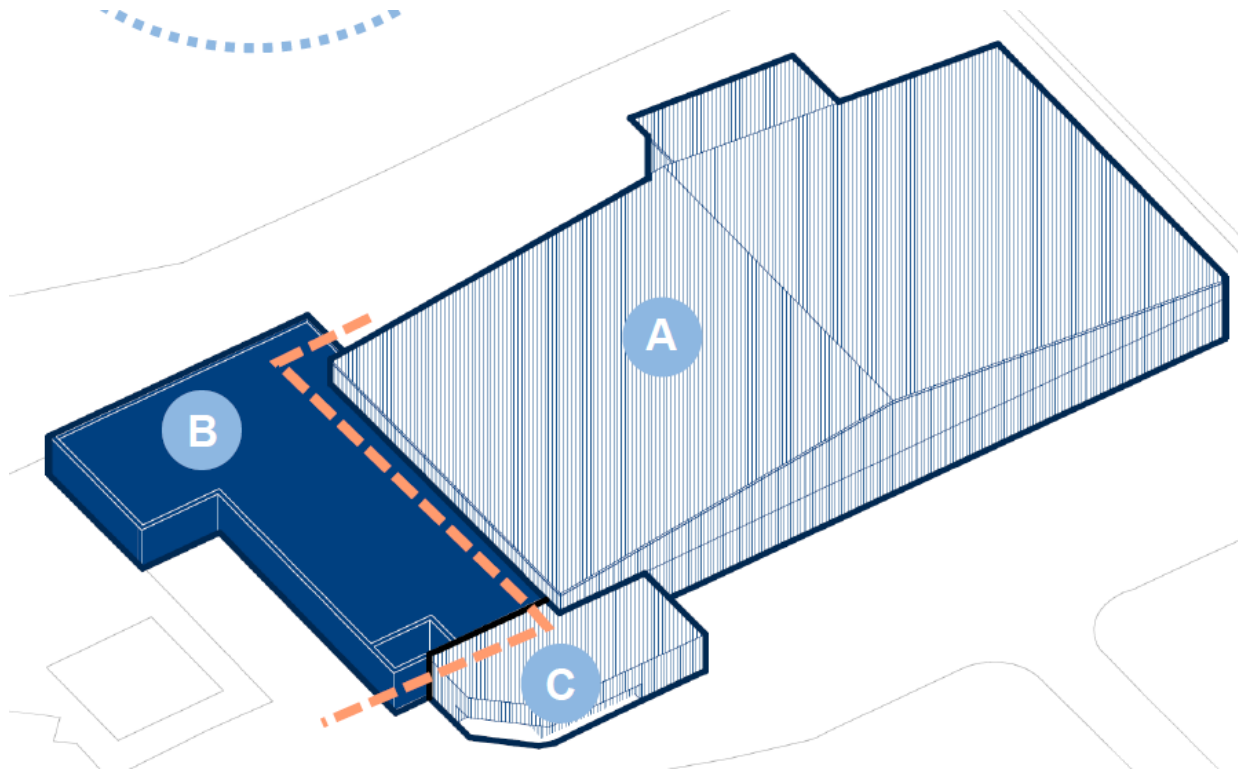


Hypothèses d'aménagement du parc :

- Conservation de la piscine, de la pataugeoire et de la plage existante ;
- Verdissement et plantation d'arbres ;
- Optimisation et réduction des voies de circulation véhiculaires ;
- Programmation sera définie en fonction des résultats de la consultation publique.

* Plan à titre indicatif seulement, sujet à changement suite aux consultations publiques.

Programme préliminaire proposé



- **A et C** : Aréna et autres espaces à démolir.
- **B** : Chalet de piscine à conserver et rénover.

Vision projetée



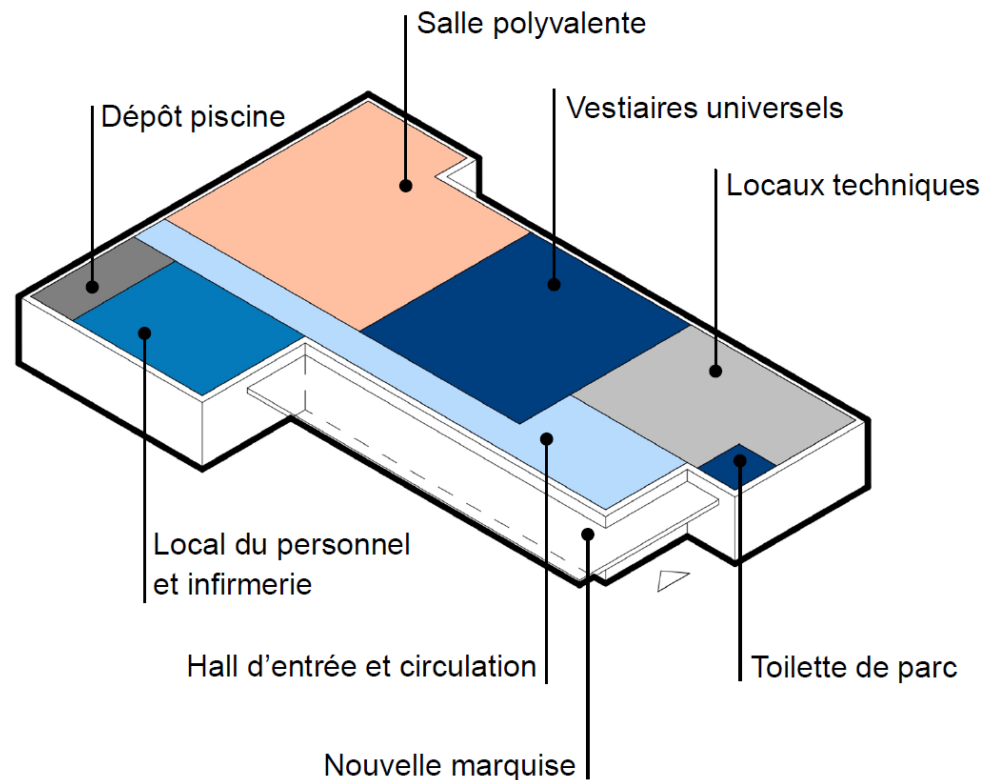
Vestiaires universels avec vue sur la piscine et le parc tels que ceux prévus au parc Pie-X



Chalet invitant et fonctionnel tel que le futur chalet au parc Couvrette

Service des immeubles, parcs et espaces publics 6

Programme préliminaire proposé



Hypothèses d'interventions sur le bâtiment :

- Réaménagement complet de l'intérieur du bâtiment ;
- Mises aux normes ;
- Reconstruction de l'enveloppe à la suite des travaux en structure ;
- Nouvelles ouvertures (portes et fenêtres) dans le bâtiment ;
- Construction d'une nouvelle marquise ;

Projet assujetti au PIIA Bâtiments et terrains institutionnels (section 10).

* Plan à titre indicatif seulement, sujet à changement suite aux consultations publiques.

Recommandation

Points jugés favorables suite à l'analyse



Bâtiment à démolir

- Mauvais état de certaines composantes importantes du bâtiment.
- Coût de restauration global élevé.
- Complexité technique des interventions liées à la restauration.
- Aréna non fonctionnel depuis 2018.
- Bâtiment ne faisant pas partie d'un ensemble à préserver.

Projet de réutilisation du sol dégagé

- Fort potentiel de transformation et de verdissement du site.
- Projet dont la finalité sera planifiée de concert avec la population dont le Centre de services scolaire de Laval.
- Conversion d'un ilot de chaleur en ilot de fraîcheur.
- Amélioration du confort et de la sécurité des usagers.

Points jugés défavorables suite à l'analyse

Bâtiment à démolir

- Détérioration de l'apparence architecturale du bâtiment peu perceptible de la rue.
- Valeur patrimoniale moyenne (aréna).
- Travaux de restauration possibles.
- 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">• 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. |

Fiches patrimoniales

	Adresse	3155 Esther (rue)	Secteur (ex-ville)	Fabreville	Matricule	8148-75-3695-5-000				
	Dénomination(s)	Aréna Richard-Trottier			Cadastre	1264254				
	Ensemble typomorphologique	FAB_11_Dagenais Ouest			Latitude	45,5768808				
	Statut juridique	Sans statut			Longitude	-73,7955248				
	Époque	<input type="radio"/> Traditionnelle (avant 1945) <input checked="" type="radio"/> Moderne (1945-1980) <input type="radio"/> Contemporaine (1980 et +)	<input checked="" type="radio"/> Institutionnelle <input type="radio"/> Religieuse <input type="radio"/> Autre	Sous-type Centre sportif : aréna						
	Année construction	en 1969		Influence stylistique dominante	Valeur patrimoniale présumée					
	Bâtiment disparu	<input type="checkbox"/>	Bâtiment recyclé	<input type="checkbox"/>	Bât. secondaire(s) d'intérêt	<input type="checkbox"/>	Déjà inventorié	<input type="checkbox"/>	À inclure dans l'inventaire	<input type="checkbox"/>
	Commentaires									
	ID ESTH_3155_A N° 2018_65005_ESTH_3155_A_01									
	Architectes ou concepteurs d'origine									

PATRI-ARCH 2018-2019

48

Pré-inventaire du patrimoine religieux, institutionnel et moderne de la ville de Laval



	Adresse	3155 Esther (rue)	Secteur (ex-ville)	Fabreville	Matricule	8148-75-3695-5-000				
	Dénomination(s)	Pavillon de la piscine du parc Sacré-Cœur			Cadastre	1264254				
	Ensemble typomorphologique	FAB_11_Dagenais Ouest			Latitude	45,5768808				
	Statut juridique	Sans statut			Longitude	-73,7955248				
	Époque	<input type="radio"/> Traditionnelle (avant 1945) <input checked="" type="radio"/> Moderne (1945-1980) <input type="radio"/> Contemporaine (1980 et +)	<input checked="" type="radio"/> Institutionnelle <input type="radio"/> Religieuse <input type="radio"/> Autre	Sous-type Pavillon de parc						
	Année construction	vers 1969		Influence stylistique dominante	Valeur patrimoniale présumée					
	Bâtiment disparu	<input type="checkbox"/>	Bâtiment recyclé	<input type="checkbox"/>	Bât. secondaire(s) d'intérêt	<input type="checkbox"/>	Déjà inventorié	<input type="checkbox"/>	À inclure dans l'inventaire	<input type="checkbox"/>
	Commentaires									
	ID ESTH_3155_P N° 2018_65005_ESTH_3155_P_01_01									
	Architectes ou concepteurs d'origine									

Liste des études complémentaires

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

- Expertise structurale – Évaluation de l'intégrité structurale de la dalle de patinoire – Aréna Richard-Trottier (3 juillet 2019).
- Étude microbiologique d'air ambiant (août 2020).
- Évaluation de la contamination fongique – Aréna Richard-Trottier (5 mars 2021).
- Étude géotechnique et hydrogéologique (10 mars 2022).
- Rapport d'inspection et de recommandations structurales de l'aréna Richard-Trottier (mars 2023).
- Phase 1 de l'étude de caractérisation – aréna Richard-Trottier parc Sacré-cœur (20 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**