

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

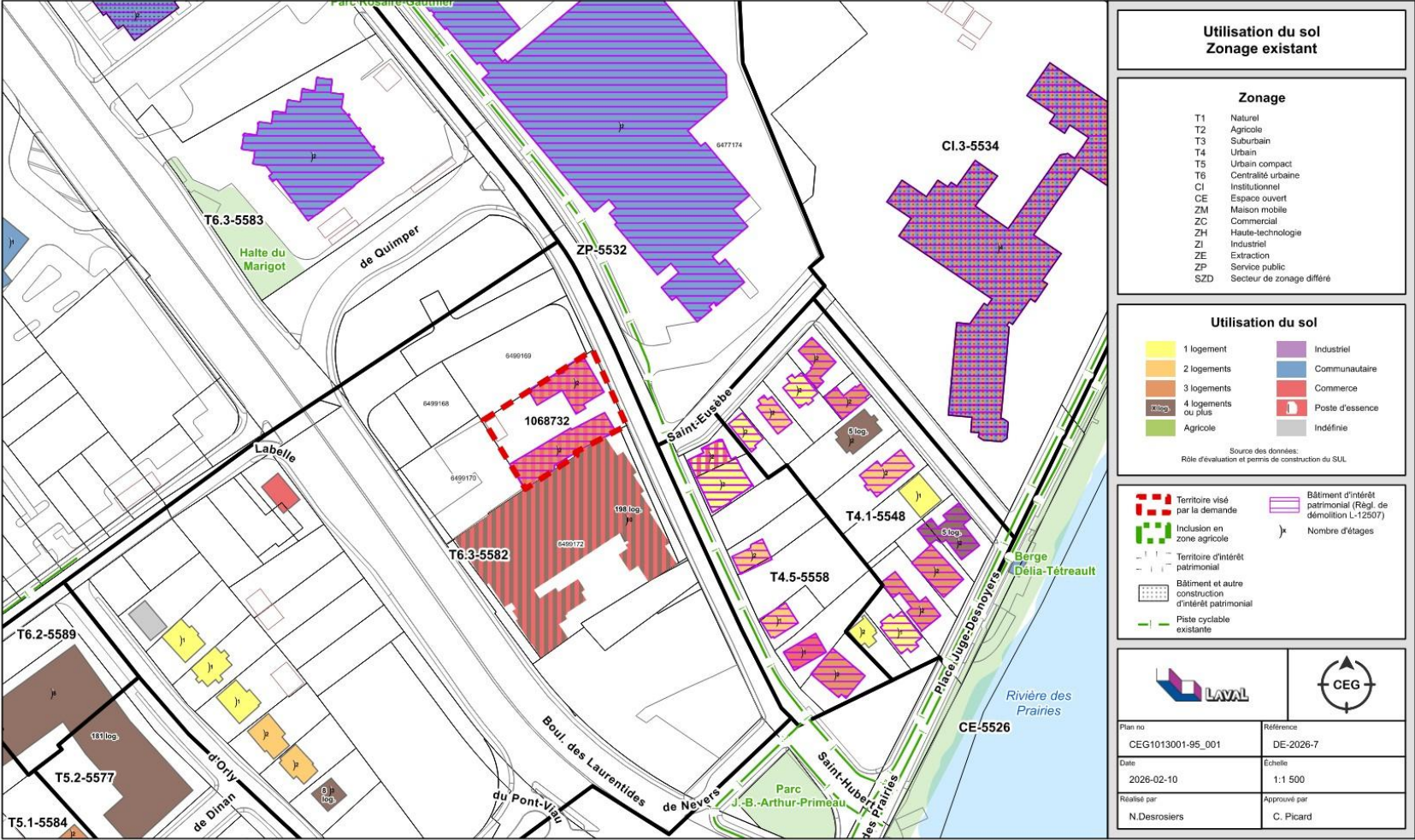


Informations

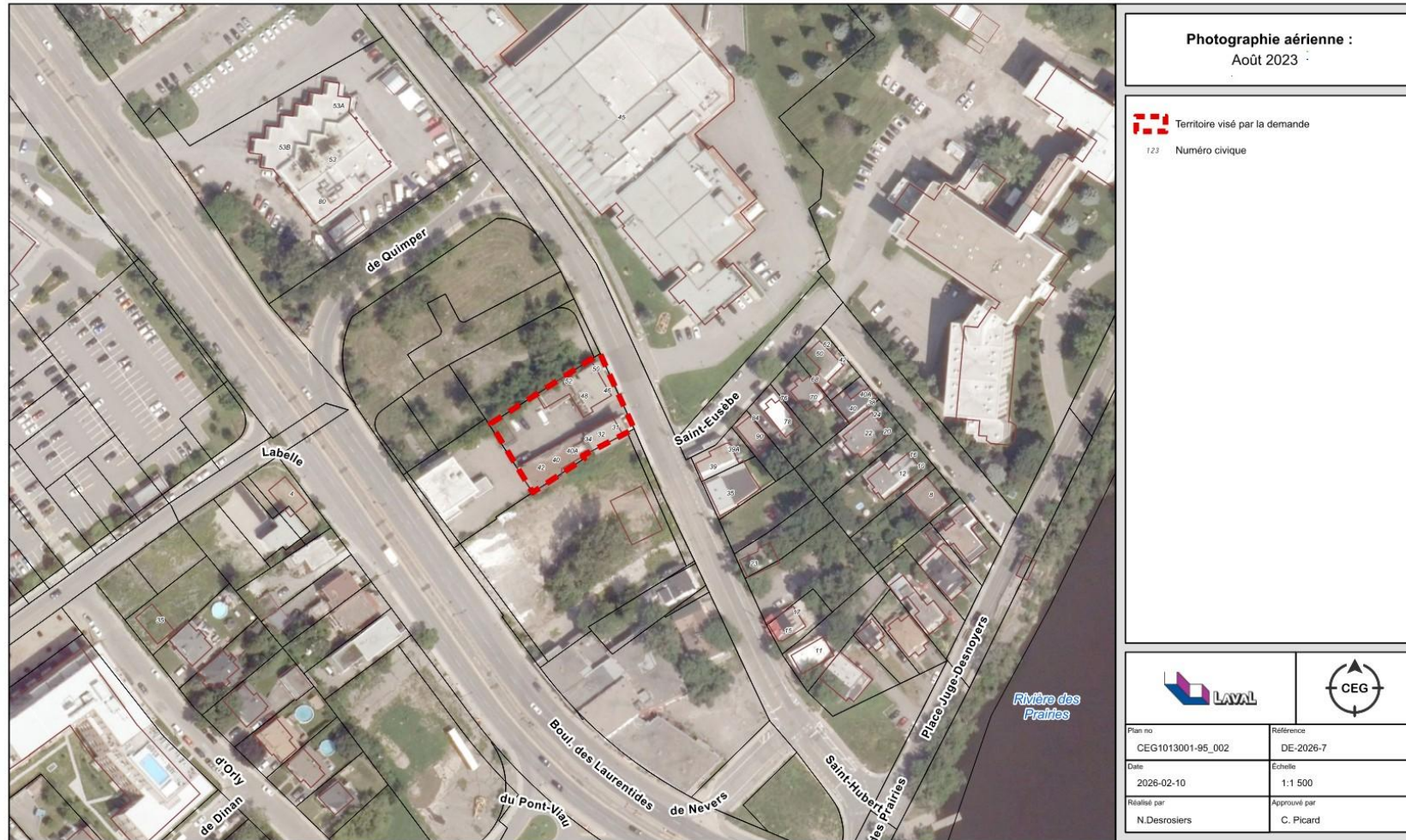
Objet	Demande de démolition d'un immeuble patrimonial assujetti au règlement L-12507 concernant la démolition d'immeubles.
Numéro du dossier	DE-2026-7
Requérant(e)	Ville de Laval, propriétaire
Représentant(e)	Manon Jodoin
Localisation	46-52, rue Saint-Hubert
Lot(s) du cadastre du Québec	1 068 732
Zone	T6.3-5582
District électoral	(5) Marigot

Contexte

Utilisation du sol et zonage existant



Photographie aérienne



Localisation



Photos du site



Bâtiment en construction à gauche

Source: Service de l'urbanisme

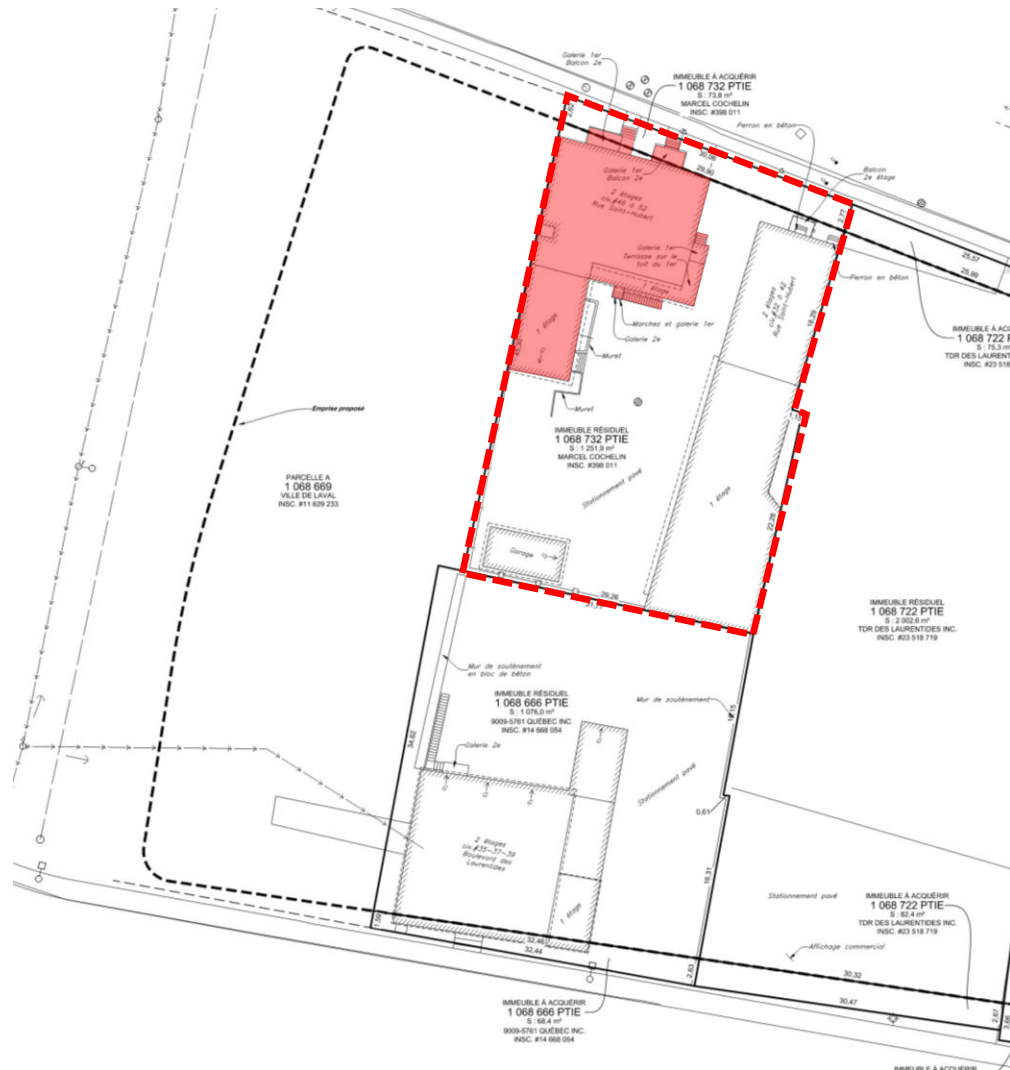


Terrain vacant à droite

Source: déc. 2020 © 2026 Google

Immeuble à démolir

Implantation



Photos du bâtiment



Façade avant
Source: Requérante



Façade gauche
Source: Rapport d'inspection

Photos du bâtiment



Façade arrière
Source: Requérante



Façade droite
Source: juin 2020 © 2024 Google

Photos du bâtiment



Fondation



Brique

Ville de Laval



Vide sanitaire



Pièce intérieure

Source: Rapport d'inspection



Brique



Fenêtre condamnée

Service de l'urbanisme

Photos du bâtiment



Fenêtre sous-sol



Structure balcon



Solin métallique



Garage



Sous-sol



Sous-sol

Photos du bâtiment



Vide sanitaire



Structure

Ville de Laval



Structure



Structure

Source: Rapport d'inspection



Fondation



Plomberie

Service de l'urbanisme

Photos du bâtiment



Salle de bain



Plafond



Réservoir de mazout



Plafond



Plancher



Décontamination débutée

Valeur patrimoniale

Bâtiment principal répertorié dans le *Pré-inventaire du patrimoine architectural de la Ville de Laval 2015*:

Valeur patrimoniale: moyenne.

Typologie: Maison Boomtown,
214 sur le territoire lavallois.

Année de construction: 1900

Description

Motifs de la démolition

L'immeuble a été acquis par la Ville de Laval en 2024 afin de réaliser le projet de réaménagement de la rue Saint-Hubert, dans le cadre de la revitalisation du secteur Cartier. Ce projet s'inscrit en lien avec les lignes directrices du Programme particulier d'urbanisme Cartier, dont la mise en œuvre se fait via le programme urbain structurant (PUS) Cartier.

La Ville souhaite démolir l'immeuble, car il est situé dans l'élargissement de l'emprise de la rue Saint-Hubert. Cette démolition permettra de mettre en place les futurs aménagements.

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

Mauvais état général.

Description

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

Détérioration de l'apparence architecturale peu perceptible de la rue.
Plusieurs tentatives d'intrusion à l'intérieur du bâtiment.
Secteur en transformation.

Coût de la restauration

Non fournie.

Date depuis laquelle le bâtiment est inoccupé

Avril 2024.

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

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

Rapport d'inspection

Résumé (voir document en annexe fourni par le requérant)

- Présence importante de moisissure.
- Pourriture et cernes visibles sur certaines composantes structurelles.
- Affaissements des planchers.
- Fissures dans certains murs porteurs et la fondation.
- Fuite de réservoir d'huile observée au sous-sol.
- Équipe de décontamination présente sur les lieux (amiante).
- Crépi endommagé à plusieurs endroits.
- 2 types de fondation présentes: en moellon et en béton.
- Efflorescence sur le mur de fondation.
- Désolidarisation du mur de maçonnerie, allèges endommagées et détérioration des joints de mortier.
- Portes et fenêtres en fin de vie utile.

Rapport d'inspection

- Fenêtres condamnées de façon inadéquate.
- Dégagement inadéquat pour certaines fenêtres de sous-sol.
- Balcon présente plusieurs déficiences.
- Parapets endommagés.
- Encombrement et insalubrité au sous-sol.
- Électricité coupée.
- Aucun système de chauffage.
- Service d'aqueduc fermé.

Rapport d'inspection

Conclusion (voir document en annexe fourni par le requérant)

Compte tenu de l'ensemble des constats, le bâtiment nécessite une réhabilitation majeure avant toute réoccupation.

Il est fortement recommandé de :

- Mandater un ingénieur en structure afin d'évaluer en détail l'étendue des dommages et les travaux requis pour rétablir l'intégrité du bâtiment.
- Faire intervenir des spécialistes en décontamination pour assurer l'assainissement complet des lieux, incluant la gestion sécuritaire de la fuite du réservoir d'huile.

Projet de réutilisation du sol dégagé

Description

- Projet d'élargissement et de réaménagement de la rue Saint-Hubert. Celle-ci passera de $\pm 12,6\text{m}$ à $\pm 15,2\text{m}$. À noter qu'à cette hauteur, certains éléments du gabarit existant -trottoir, banquette et piste cyclable- se trouvent à l'extérieur de l'emprise sur des terrains municipaux (côté est).
- Ce projet permettra d'adapter la rue à son nouveau rôle dans le contexte d'un redéveloppement de l'îlot d'entrée de ville côté est, délimité par les rues suivantes: boulevard des Laurentides, future rue Labelle est, rue Saint-Hubert et rue de Nevers.
- Le réaménagement de la rue Saint-Hubert permettra de faire de cette rue une voie d'accès privilégiée vers la berge de la rivière des Prairies et le futur parc d'entrée de ville en facilitant les déplacements de toutes formes (capacité véhiculaire maintenue, aménagements pour les piétons et cyclistes bonifiés et ajout de végétation).

Éléments de mobilité active inclus au projet

- Élargissement du trottoir côté ouest et ajout d'un large trottoir côté est.
- Réaménagement de la piste cyclable bidirectionnelle actuellement située du côté est en une piste unidirectionnelle de chaque côté de la rue, respectant les normes prescrites par la Ville.
- Une intersection surélevée au coin du boulevard des Prairies est prévue.

Description

Autres éléments inclus dans le projet

- Ajout d'une large banquette végétalisée avec plantation d'arbres du côté ouest de la rue, entre la piste cyclable et la chaussée.
- Retrait du stationnement sur rue du côté est (autorisé uniquement entre le 15 novembre et le 14 avril), entre la rue Saint-Eusèbe et le boulevard des Prairies.
- Maintien d'une voie de circulation par direction.
- Remplacement des infrastructures souterraines (aqueduc, égouts) et de l'éclairage urbain.
- Gestion des eaux pluviales à l'aide d'ouvrages durables et conformes aux pratiques de gestion optimale.

Implantation



Recommandation

Points jugés favorables suite à l'analyse



Bâtiment à démolir

- Mauvais état général, selon le rapport d'inspection fourni par le requérant.
- Bâtiment inoccupé.
- Plus de 214 bâtiments de typologie Boomtown sur le territoire lavallois.
- Bâtiment ne faisant pas partie d'un ensemble à préserver et situé dans un secteur en transformation.

Projet de réutilisation du sol dégagé

- Présence importante de végétation dans le réaménagement de la rue.
- Projet permettant d'adapter la rue à son nouveau rôle dans le contexte d'un redéveloppement de l'îlot d'entrée de ville côté est.
- Aménagements favorisant les déplacements actifs.

Points jugés défavorables suite à l'analyse

Bâtiment à démolir

- Détérioration de l'apparence architecturale du bâtiment peu perceptible de la rue.
- Bâtiment datant de 1900 de valeur patrimoniale moyenne.
- Volumétrie encore présente.

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.

Fiche patrimoniale

Pré-inventaire du patrimoine architectural de la ville de Laval



 N° 2014_65005_SHUB_0046_08_01	Adresse	046 - 052 Saint-Hubert (rue)	Secteur	Pont-Viau	Matricule	9046-84-0715-1-002-0000
	Statut juridique	Sans statut	Cadastre	1068732	Typologie architecturale	maison Boomtown
	Pluram 1981 n° fiche	79	Bâtiment disparu	Bât. secondaire(s) d'intérêt	Année construction	Évaluation patrimoniale
					vers 1900	Moyenne
	Commentaires					À inclure dans l'inventaire
	Maison en brique dont les portes et les fenêtres ont été remplacées.					

Liste des études complémentaires

L'étude suivante a été fournie dans le cadre de la demande:

- Rapport d'inspection (29 janvier 2026).

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**