

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

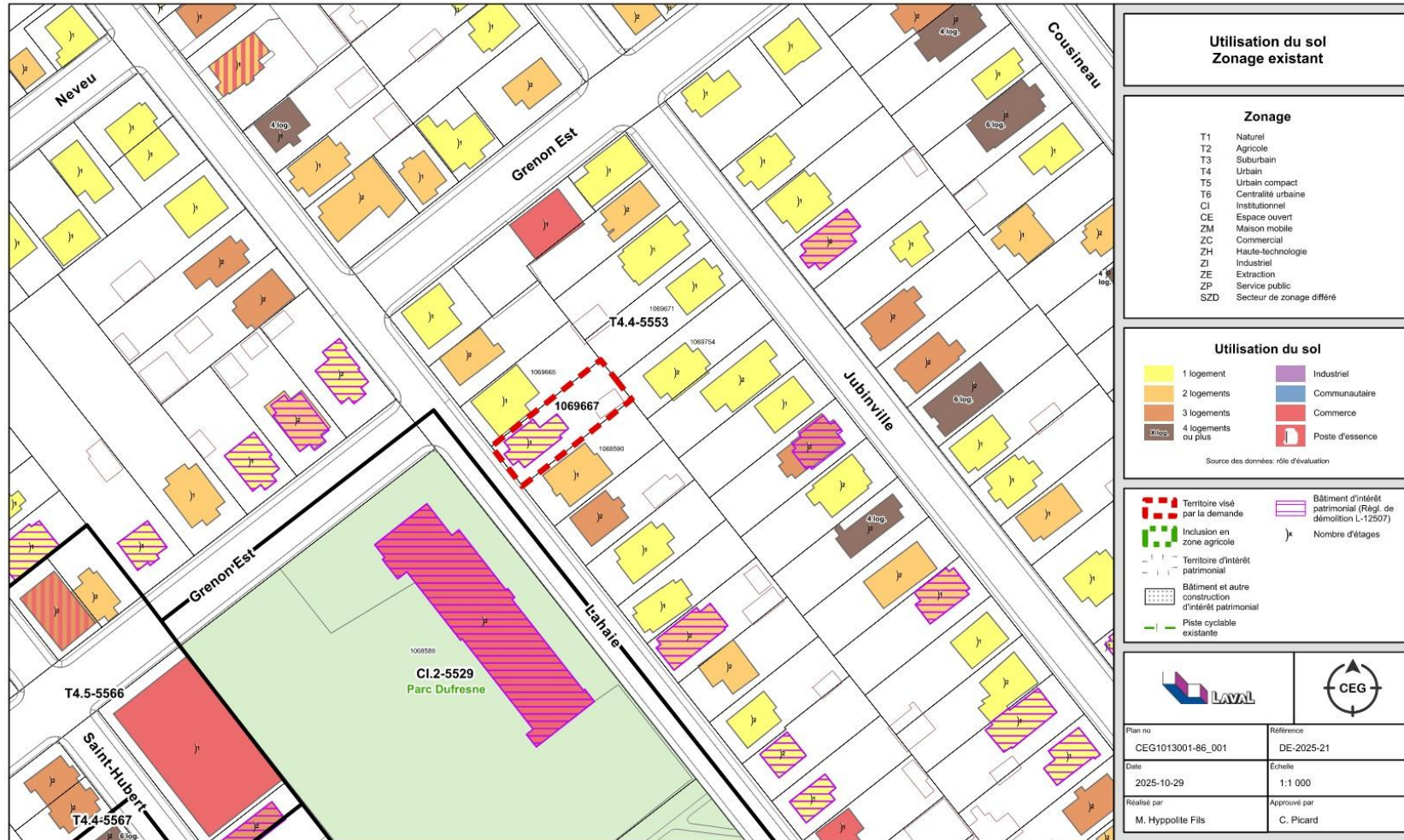


Informations

Objet	Demande de démolition d'un immeuble patrimonial assujetti au règlement L-12507 concernant la démolition d'immeubles.
Numéro du dossier	DE-2025-21
Requérant(e)	Cédric Simard et Véronique Parent, propriétaires
Représentant(e)	Cédric Simard
Localisation	73, rue Lahaie
Lot(s) du cadastre du Québec	1 069 667
Zone	T4.4-5553
District électoral	(4) Pont-Viau

Contexte

Utilisation du sol et zonage existant



Photographie aérienne



Localisation



Photos du site



Bâtiment voisin de gauche
Source: septembre 2025 © Jakartowns



Bâtiment voisin de droite
Source: septembre 2025 © Jakartowns

Photos du site



Bâtiment en face (école)

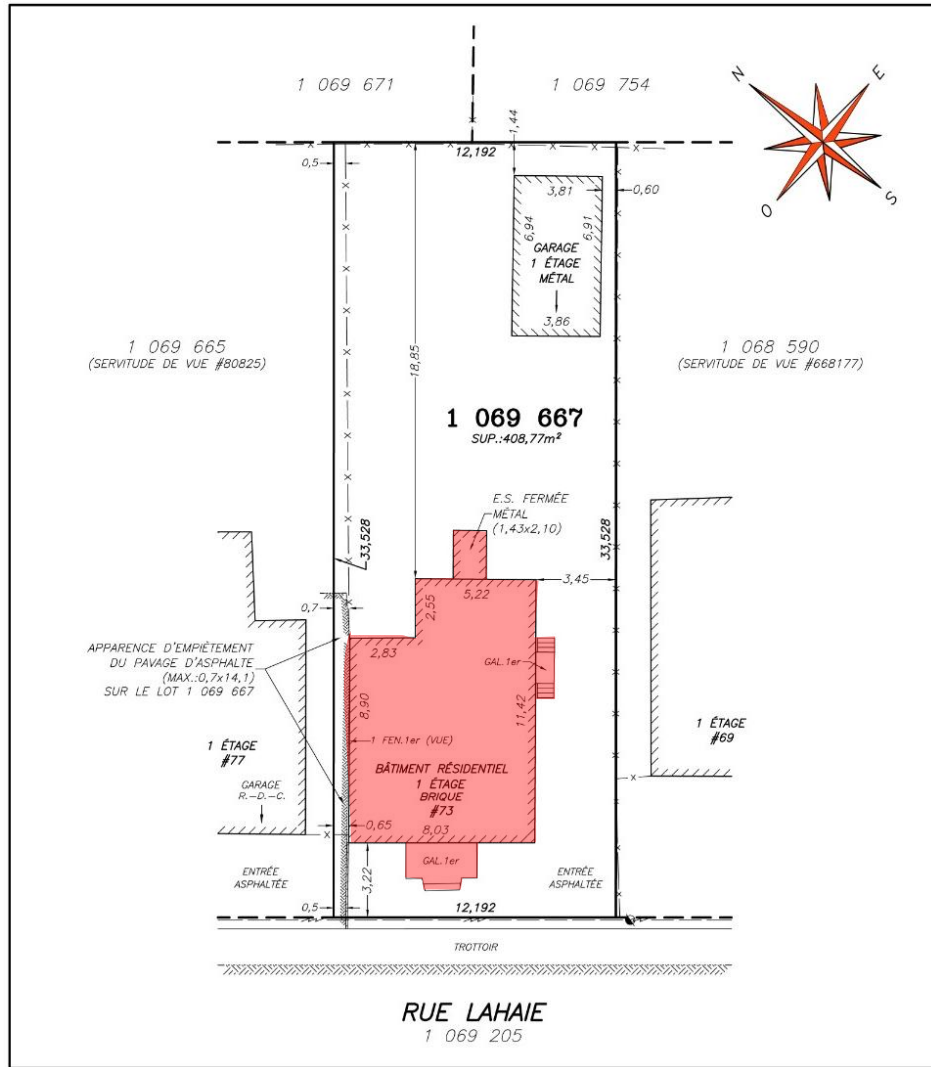
Source: déc. 2020 © Google

Parcours patrimonial



Immeuble à démolir

Implantation



NOTES:
1- SAUF INDICATIONS CONTRAIRES, LES DIMENSIONS AU BÂTIMENT PRINCIPAL SONT MESURÉES AU REVÊTEMENT, LES DÉPENDANCES SONT MESURÉES AU REVÊTEMENT ET LES PISCINES AU BASSIN D'EAU.
2- CE PLAN AINSI QUE LE RAPPORT L'ACCOMPAGNANT FONT PARTIE INTÉGRANTE DU PRÉSENT CERTIFICAT DE LOCALISATION, PRÉPARÉS POUR DES FINS DE VENTE ET/OU D'HYPOTHÈQUE, ILS NE DEVRONT PAS ÊTRE UTILISÉS OU INVOQUÉS POUR D'AUTRES BUTS SANS L'AUTORISATION ÉCRITE DU SOUSSIGNÉ.

LÉGENDE:

M= DIMENSION ÉTABLIE PAR LE SOUSSIGNÉ	D= BORNE-FONTAINE	HAIE	E.S.= ENTRÉE DE SOUS-SOL
T= DIMENSION AU TITRE DE PROPRIÉTÉ	LAMPADAIRE MUNICIPALE	CLÔTURE	E.R.= ESPACE DE RANGEMENT
R= DIMENSION CADASTRALE APRÈS RÉNOVATION	HAUBAN	MUR DE SOUTÈNEMENT	A.C.= APPAREIL DE CLIMATISATION
C= DIMENSION CADASTRALE AVANT RÉNOVATION	POTEAU ÉLECTRIQUE	BORDURE DE BÉTON	CLÔTURE SUR MUR DE SOUTÈNEMENT
A.D.= AUCUNE DIMENSION	REGARD	LIMITES DE L'ASPHALTE	LIGNE DE TRANSMISSION AÉRIENNE

labre & associés
ARPENTEURS • GÉOMÈTRES INC.

• LAVAL • BROSSARD • SAINT-EUSTACHE •
• MASCOUCHE • MONTRÉAL •
UN SEUL NUMÉRO DE TÉLÉPHONE: (514)642-2000
www.labre.qc.ca

MONTRÉAL, LE 26 MAI 2025

PAR: *SIGNATURE NUMÉRIQUE*
XAVIER LACHANCE
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL,
ÉMISE LE / /

LOT(S): 1. 069 667

LEVÉ: 12 MAI 2025 ÉCHELLE: 1:200 (SI) DESSIN: L21089 MINUTE: 1271 DOSSIER: L21089

Photos du bâtiment



Façade avant
Source: Requérant



Façade gauche
Source: Requérant

Photos du bâtiment

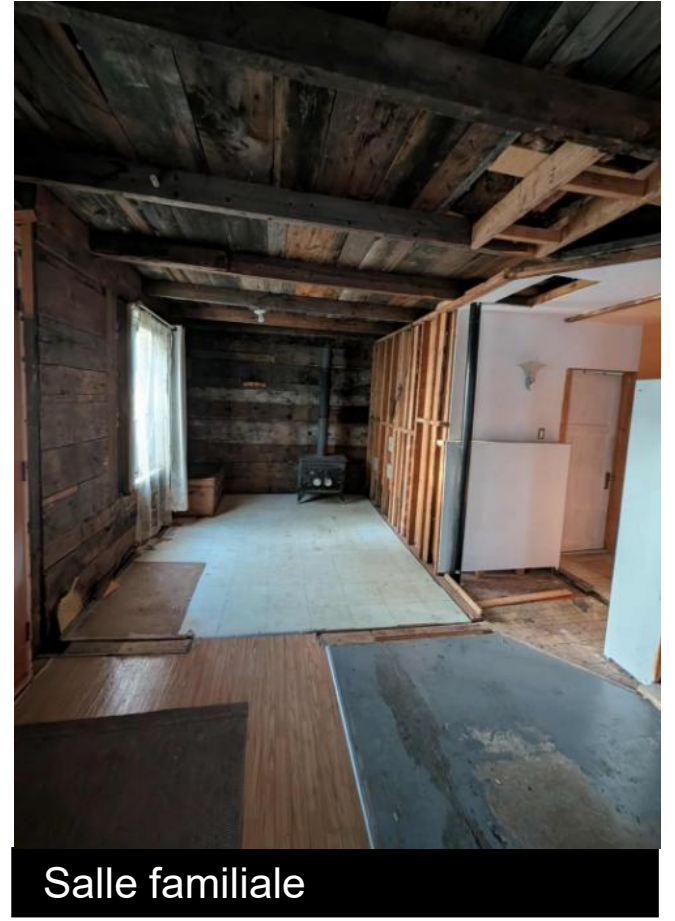
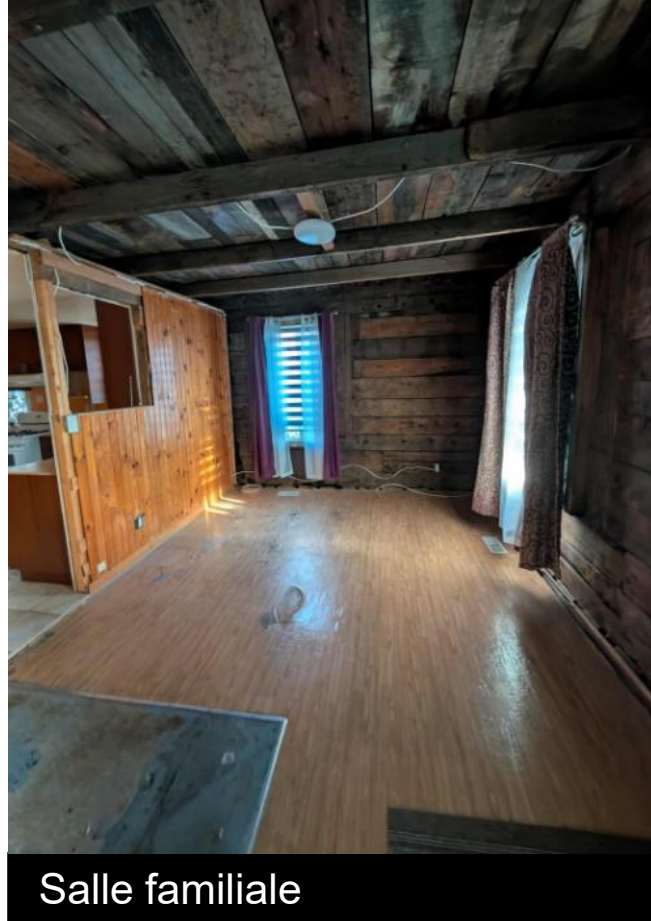


Façade arrière
Source: Requérant

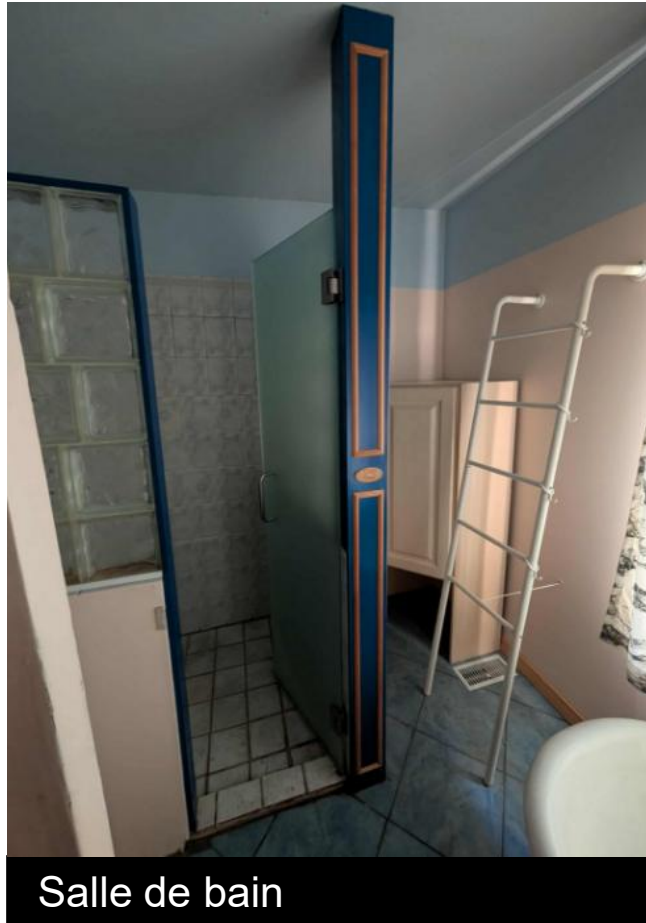


Façade droite
Source: Requérant

Photos du bâtiment



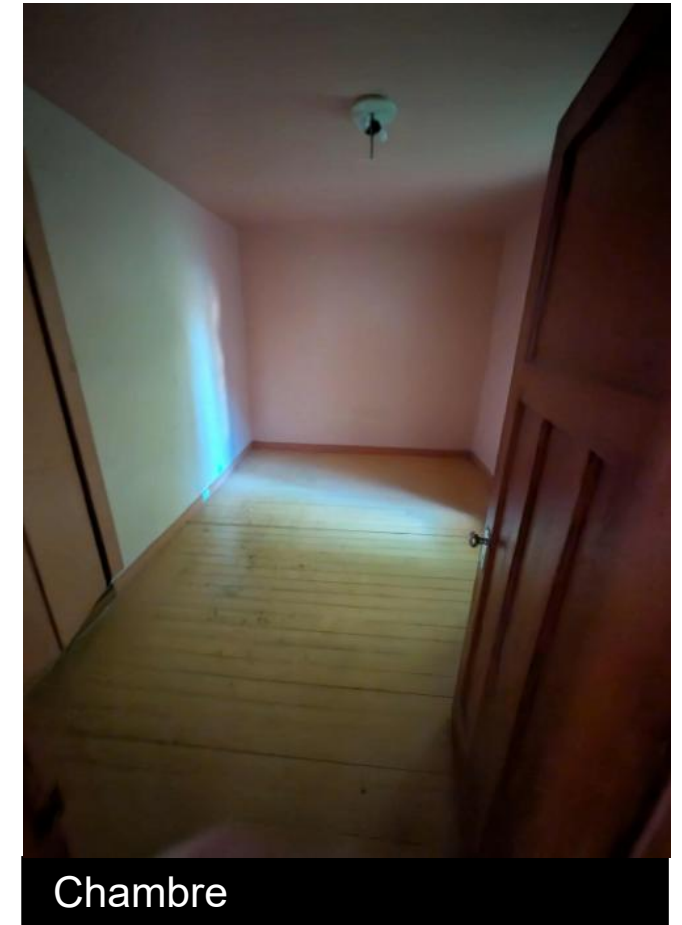
Photos du bâtiment



Ville de Laval



Source: Requéant



Service de l'urbanisme

Photos du bâtiment



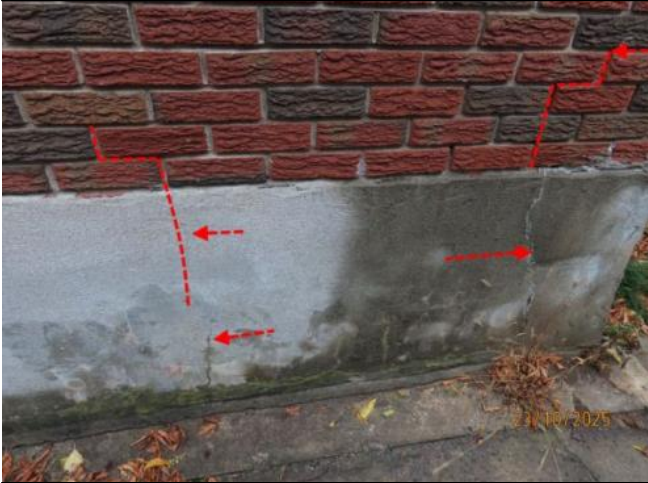
Fondation



Fondation



Fondation



Fissures



Fissures



Plancher

Photos du bâtiment



Solive de rive



Solive de rive



solives



Platelage plancher



Base de colonne



Platelage toiture

Photos du bâtiment



Maçonnerie



Maçonnerie



Maçonnerie



Cornière d'acier



Linteau de pierre



Toiture

Valeur patrimoniale

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

Valeur patrimoniale: Moyenne.

Typologie: Maison boomtown à un étage (shoebox), 24 sur le territoire lavallois.

Année de construction: 1921.

État d'authenticité:

- Transformations réversibles.
- Toutes les ouvertures ont été changées.
- L'auvent du perron n'est pas approprié.

Description

Motifs de la démolition

Les propriétaires ont acheté la propriété dans le but de la rénover et de l'agrandir pour y habiter. Les professionnels mandatés ont alors relevé plusieurs problématiques majeures. La rénovation était alors trop coûteuse, mais non viable à long terme en raison d'enjeux majeurs liés à la structure.

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

Mai 2025.

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).

Rapport d'inspection

Résumé (voir document en annexe fourni par le requérant)

- Alimentation électrique, arrivée d'eau et alimentation en gaz sont coupés.
- Plusieurs types de fondation: Béton coulé, bloc de béton, pierres.
- Travaux antérieurs d'abaissement de dalle.
- Béton d'origine présente des signes de vieillissement et de détérioration: fissure, efflorescence, taches sombres et traces d'humidité.
- Décollement du crépi.
- Présence d'eau sur la dalle de béton au sous-sol.
- Dénivellations marquées observées des planchers.
- Humidité, pourriture et noircissement observés de la structure de bois (réduction de la capacité portante).
- Solive de rive non isolée et sans pare-vapeur.
- Présence d'insectes xylophages (mange le bois).

Rapport d'inspection

Résumé (voir document en annexe fourni par le requérant)

- Mur porteur endommagé au rez-de-chaussée.
- Colonnes d'acier au sous-sol mal positionnées.
- Cernes d'eau séchés, zones décolorées et noircies observées sur le platelage de la toiture.
- Dégagement insuffisant entre le revêtement extérieur et le sol.
- Présence de plusieurs dommages à la maçonnerie (fissures, effritement, joints détériorés et briques peintes).
- Présence de signes de corrosion sur la cornière d'acier.
- Présence de fissures et d'effritement sur les allèges et les linteaux.
- Descente d'escalier menant au sous-sol en mauvais état.
- Gondolement et déformation au niveau de la toiture.
- Ouverture de l'ancien conduit de cheminée mal scellée.

Rapport de structure

Résumé (voir document en annexe fourni par le requérant)

L'ingénieur a été mandaté pour vérifier l'état général de la structure dans le but de réaliser une rénovation majeure et d'ajouter un étage additionnel.

- Brique repose sur une cornière d'acier et non sur la fondation.
- Cornière présente des signes de corrosion avancée.
- Brique du côté droit n'est pas posée sur le même plan vertical.
- Mauvaise qualité des joints de maçonnerie.
- Travaux de sous-œuvre réalisés sur la fondation d'origine (moins de 6 pieds de hauteur).
- Mur de fondation arrière (fondation d'origine) ainsi que l'agrandissement et la descente d'escalier sont en très mauvais état et doivent être démolis et reconstruits.
- Colonnes au sous-sol à remplacer et repositionner, car non adéquat.
- Structure du plancher doit être révisée pour être conforme aux normes actuelles.
- Murs extérieurs en pièce sur pièce ne peuvent supporter un 2^e étage.
- Éléments porteurs de la toiture ont été enlevés.

Rapport de structure

Conclusion (voir document en annexe fourni par le requérant)

Recommandation de démolir le bâtiment avant de le reconstruire, car, il ne serait pas réaliste de rénover et construire un cottage sur une vieille section de fondation qui a subi plusieurs corrections au fil des ans et de conserver certains éléments de structure qui ne rencontrent plus les normes d'aujourd'hui.

Projet de réutilisation du sol dégagé

Description

- Construction d'une habitation unifamiliale isolée d'un étage comprenant un abri d'auto.

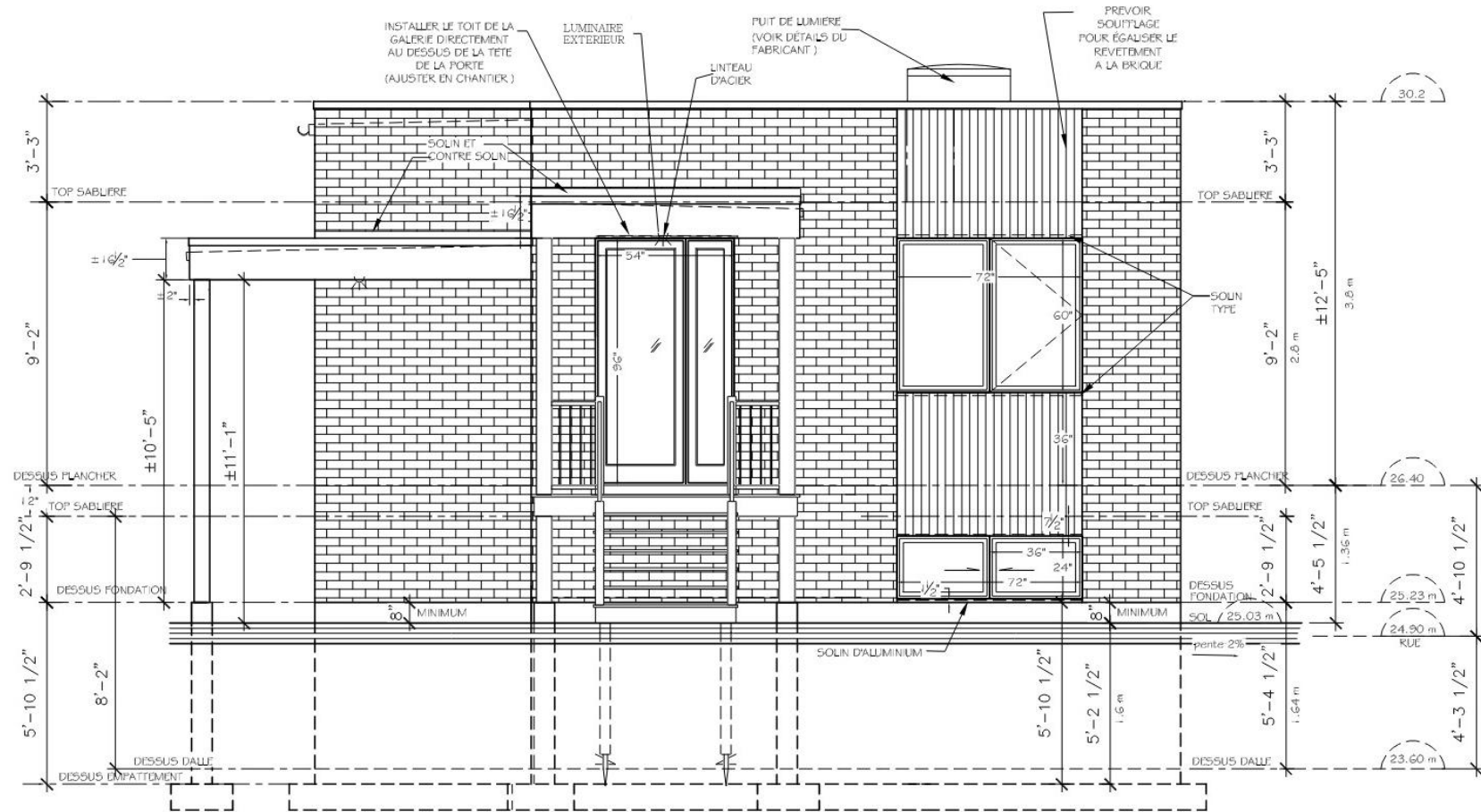
Implantation

- Entre l'alignement des bâtiments voisins.
- Profondeur du bâtiment similaire aux bâtiments voisins.

Architecture

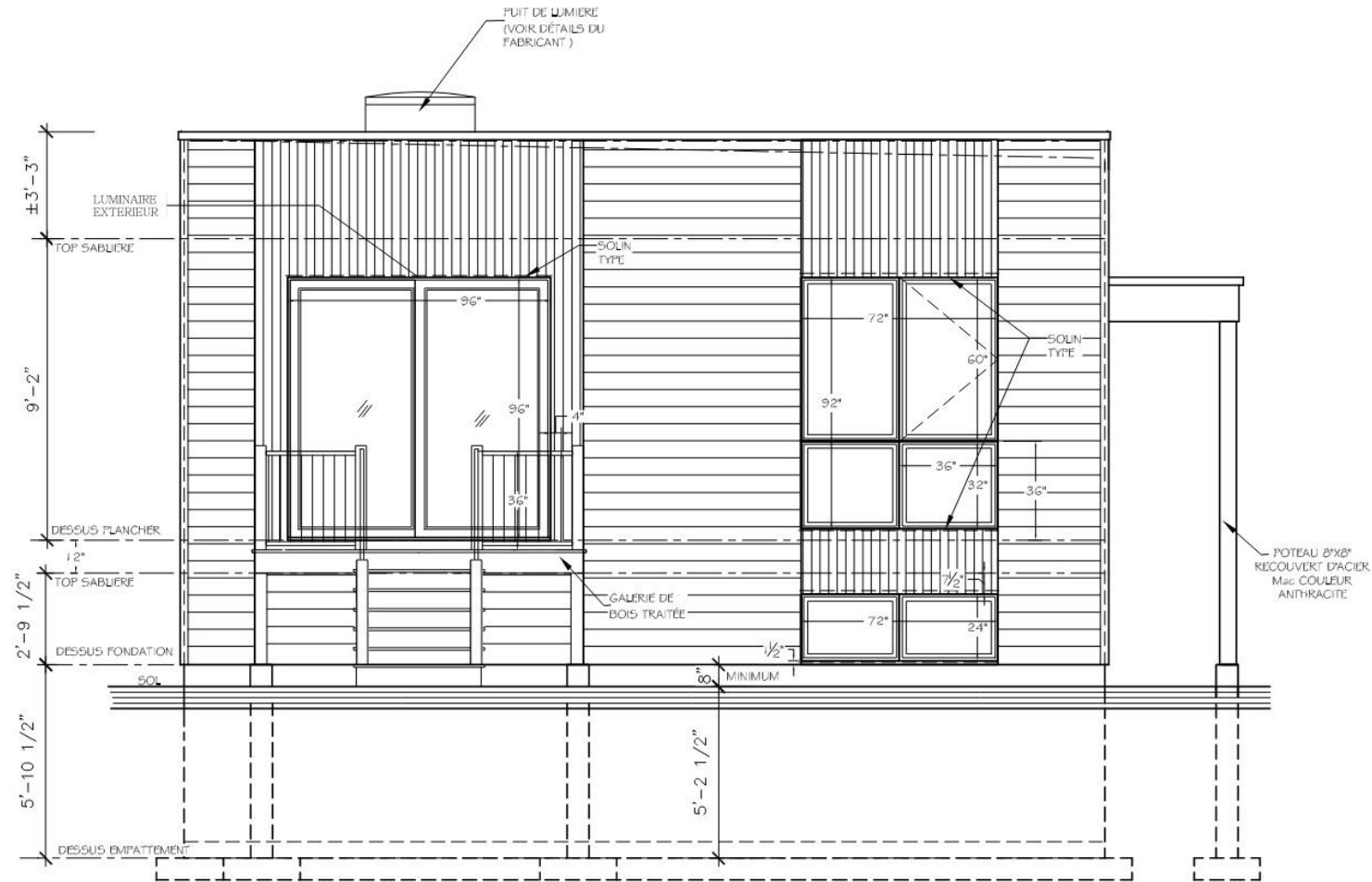
- Maçonnerie de brique de la compagnie *Canada Brick*, modèle *Port Carling* de dimension 3 ¼" × 10".
- Clin de bois d'ingénierie de la compagnie *Saint-Laurent*, modèle *V-Joint 12* de couleur *pruche vieillie*.
- Panneau de bois de composite de la compagnie *Fiberwood*, modèle *Impérial* de couleur *Teck*.
- Portes, fenêtres et solins de couleur noire.

Élévations



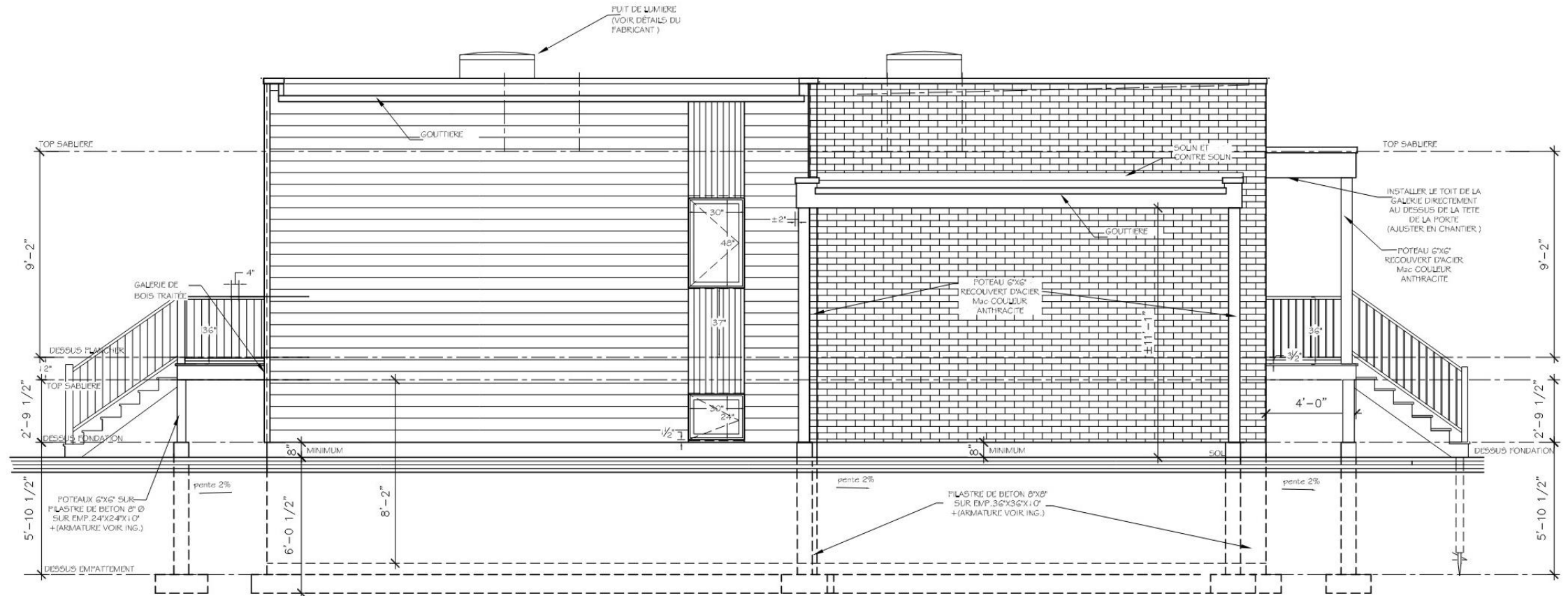
Élévation avant

Élévations



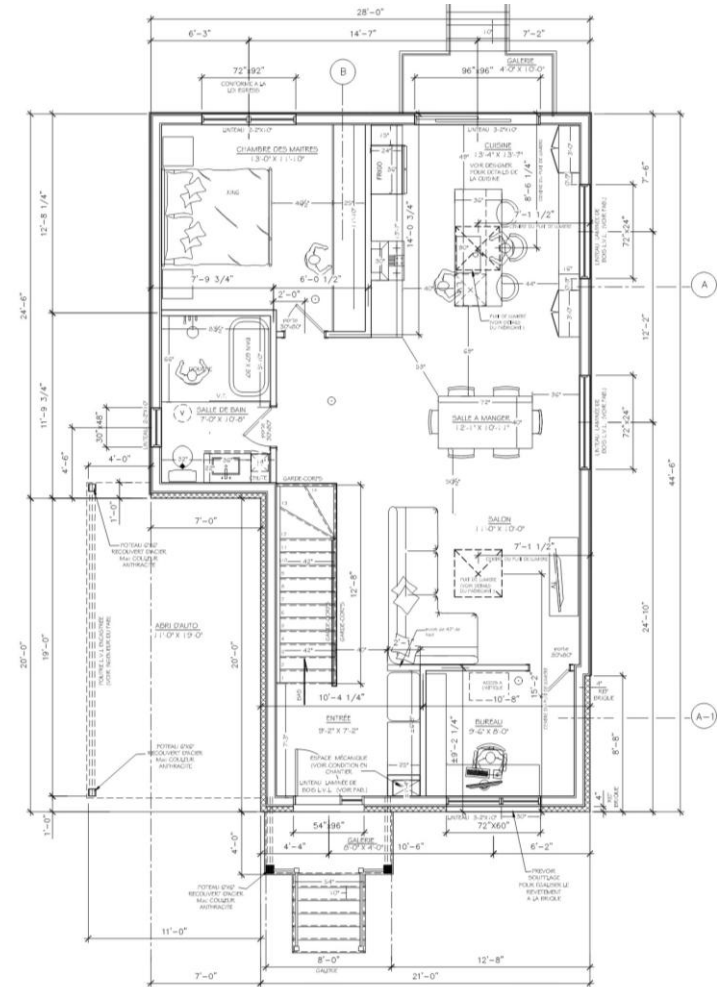
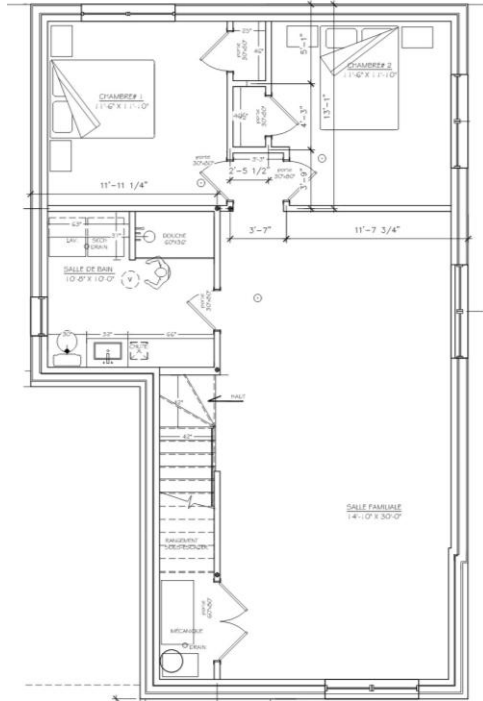
Élévation arrière

Élévations



Élévation latérale gauche

Plans d'architecture



Plan du sous-sol

Plan du rez-de-chaussée

Matériaux



- Maçonnerie de brique de la compagnie Canada Brick, modèle Port Carling de dimension 3 ¼” × 10”.
- Clin de bois d’ingénierie de la compagnie Saint-Laurent, modèle V-Joint 12 de couleur pruche vieillie.
- Panneau de bois de composite de la compagnie Fiberwood, modèle Impérial de couleur Teck.

Aménagement du terrain et interface avec le domaine public

- 3 arbres conservés en cour arrière.
- Un arbre abattu en cour arrière pour permettre la construction du nouveau bâtiment.
- Un arbre feuillu planté en cour avant.
- Aménagement d'une nouvelle allée véhiculaire et piétonne et allées existantes démantelées.
- Mesures de protection des arbres à conserver devront être mises en place durant les travaux de construction.

Recommandation

Points jugés favorables suite à l'analyse



Bâtiment à démolir

- Mauvais état général .
- Déficiences structurales importantes.
- Bâtiment inoccupé depuis mai 2025.
- Bâtiment ne faisant pas partie d'un ensemble à préserver.

Projet de réutilisation du sol dégagé

- Implantation entre l'alignement des bâtiments voisins.
- Gabarit similaire aux bâtiments voisins.
- Présence d'une galerie en cour avant (caractéristique du secteur).
- Plantation d'un arbre en cour avant.
- Revêtement de brique similaire au revêtement de brique du secteur.

Points jugés défavorables suite à l'analyse

Bâtiment à démolir

- Valeur patrimoniale moyenne.
- Seulement 24 maisons de typologie «boomtown à un étage» (shoebox) sur le territoire lavallois.
- Détérioration de l'apparence architecturale du bâtiment peu perceptible de la rue.
- 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. |

Fiche patrimoniale

Ville de Laval

Base de données patrimoniales

Données administratives ID LAHA_0073

Localisation et occupation de la propriété

Secteur (ex-ville) Année(s) construction
Pont-Viau vers 1921

Adresse principale
73 Lahaie (rue)

Adresse secondaire

Dénomination

Matricule Cadastre(s)
9047-50-7405-1-000-0000 1069667

Latitude Longitude
45,564766 -73,681892 2016_65005_LAHA_0073_08

Statut(s) juridique(s) Pluram 1981 Type de bien Bâtiment principal
Sans statut 73



Données architecturales et paysagères

Typologies

Typologie fonctionnelle (fonction d'origine)
résidentielle

Typologie constructive (structure apparente)
indéterminé

Typologie formelle (courant architectural dominant)
Boomtown à un étage (shoe box)

Élévations

Matériau(x) façade principale Matériau(x) façade sec. gauche Matériau(x) façade sec. droite Matériau(x) façade arrière
brique de revêtement brique de revêtement brique de revêtement brique de revêtement

Toitures et lucarnes

Profil(s) toiture Revêtement(s) toiture Lucarne(s)
plat / à faible pente / à bassin membrane / composite aucune

Ouvertures

Forme de l'ouverture Type de porte Sous-type de porte Matériau de la porte

Portes	rectangulaire	plane	avec vitrage	contemporain
	rectangulaire	embossée	avec vitrage	contemporain
Fenêtres	rectangulaire	couissante	sans objet	contemporain
	rectangulaire	à guillotine	sans objet	contemporain

PATRI-ARCH 2016 73 Lahaie (rue) Pont-Viau 1

Ville de Laval

Base de données patrimoniales

Données architecturales et paysagères (suite)

Ornementation parapet linteau en pierre / béton
Ornement(s)

Implantation du bâtiment principal et aménagement du site

Milieu d'implantation du bâtiment Type d'implantation du bâtiment
villageois isolé

Alignement du bâtiment / voie publique Marge de recul / voie publique
parallèle à la voie publique faible

Couverture végétale prédominante sur le site Visibilité du site / voie publique
Présence réduite de végétation vue dégagée

Bâtiment(s) secondaire(s) d'intérêt (ancien) Présence de bâtiment(s) secondaire(s) d'intérêt
Types bâtiment(s) secondaire(s) d'intérêt

Données historiques

Construction Année(s) construction Maître d'œuvre
vers 1921

Propriétaire constructeur Statut du maître d'œuvre

Notes historiques

Selon le rôle d'évaluation, cet immeuble aurait été construit vers 1921. Aucune autre information historique concernant ce bâtiment n'a été retracée à ce jour.

Données documentaires

Références bibliographiques

PATRI-ARCH 2016 73 Lahaie (rue) Pont-Viau 2

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
2016-04-29

Remarques sur l'état physique
La maison est bien entretenue et présente un bon état physique.

État d'authenticité État complet Évolution harmonieuse Transform. réversibles Altérations importantes

Remarques sur l'état d'authenticité
Toutes les ouvertures ont été changées. L'avent du perron n'est pas approprié.

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 style architectural, son ancienneté et son authenticité. Construite vers 1921, elle est représentative du style Boomtown qui est en vogue au Québec de 1880 à 1930. Il se caractérise par une toiture à faible pente ou plate, un plan rectangulaire et une ornementation concentrée dans la partie supérieure de la façade au moyen d'une corniche. Il s'agit ici de la variante à un étage (shoe box) qui rappelle par analogie la forme d'une boîte à chaussures. On en retrouve particulièrement dans l'ex-ville de Pont-Viau. Elle a conservé le revêtement de brique ainsi que l'ornementation d'origine.

Valeur patrimoniale Exceptionnelle Supérieure Bonne Moyenne Faible Aucune

Recommandations
Éléments à conserver et à mettre en valeur
Conserver la composition et la volumétrie générales ainsi que tous les éléments anciens ou de facture traditionnelle et veiller à leur entretien.


Éléments à rétablir ou à remplacer
Remplacer les fenêtres actuelles par des modèles à guillotine en bois avec des carreaux dans la partie supérieure.
Installer des portes de style traditionnel avec un grand vitrage.

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


PATRI-ARCH 2016 73 Lahaie (rue) Pont-Viau 3

Ville de Laval
Base de données patrimoniales


Photographies




2016_65005_LAHA_0073_01




2016_65005_LAHA_0073_02




2016_65005_LAHA_0073_06



2016_65005_LAHA_0073_07



2016_65005_LAHA_0073_09



2016_65005_LAHA_0073_10

Gestion des données

Créée le 2016-07-01 Créée par Patri-Arch Modifiée le Modifiée par

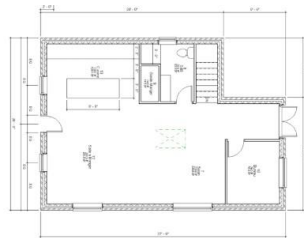
PATRI-ARCH 2016 73 Lahaie (rue) Pont-Viau 4

Lettre requérant

Motifs de la demande de démolition du 73, rue Lahaie

Lors de notre première visite au 73, rue Lahaie, nous avons été séduits par l'emplacement de la propriété ainsi que par le potentiel qu'elle offrait pour devenir notre maison familiale à long terme. La grande cour arrière, idéale pour nos chiens, représentait un atout majeur. Conscients que la maison nécessitait des travaux importants, nous avons tout de même procédé à l'achat le 9 juin 2025, avec l'intention de la rénover.

Nous avons donc élaboré des croquis préliminaires afin d'explorer différentes configurations possibles pour adapter la maison à nos besoins. Ces esquisses incluaient notamment un réaménagement complet du rez-de-chaussée, l'ajout d'un sous-sol ou d'un étage, tout en conservant les façades existantes afin de préserver l'apparence originale de la maison. Notre objectif était de maximiser le potentiel de la propriété tout en respectant son caractère.



Ces idées ont été partagées avec notre technologue en architecture et notre ingénieur en structure lors d'une première rencontre visant à évaluer la faisabilité du projet. C'est à ce moment que nous avons pris connaissance de l'état réel de la maison, qui s'est avéré nettement plus préoccupant que ce que nous avions anticipé. Les professionnels consultés ont relevé plusieurs problématiques majeures :

- Affaissement du plancher sur plusieurs axes
- Faiblesse structurelle des murs extérieurs
- Affaissement de la structure du toit
- Infiltrations d'eau dues à la position basse de la maison dans la rue
- Fondation existante ayant déjà subi des travaux de sous-œuvre

- Mauvais état de la fondation de l'agrandissement

En complément de cette évaluation, le rapport de l'inspecteur en bâtiment est venu approfondir les constats concernant l'état préoccupant des fondations existantes ainsi que des murs extérieurs que nous souhaitions initialement conserver

Ces constats ont mené à la conclusion que la rénovation serait non seulement très coûteuse, mais également non viable à long terme en raison des enjeux majeurs liés à la fondation et à la structure des murs extérieurs. Même avec des interventions importantes, il aurait été difficile d'assurer la stabilité et la durabilité de la maison. La reconstruction complète sur des bases solides s'est donc imposée comme la solution la plus judicieuse pour garantir la pérennité et la qualité de notre future résidence familiale.

Depuis l'achat, soit le 9 juin, la maison est demeurée inoccupée.

Nous vous remercions de prendre en considération notre demande de démolition.

Véronique et Cédric

Liste des études complémentaires

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

- Rapport d'inspection (octobre 2025).
- Lettre d'un ingénieur (juillet 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**