

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

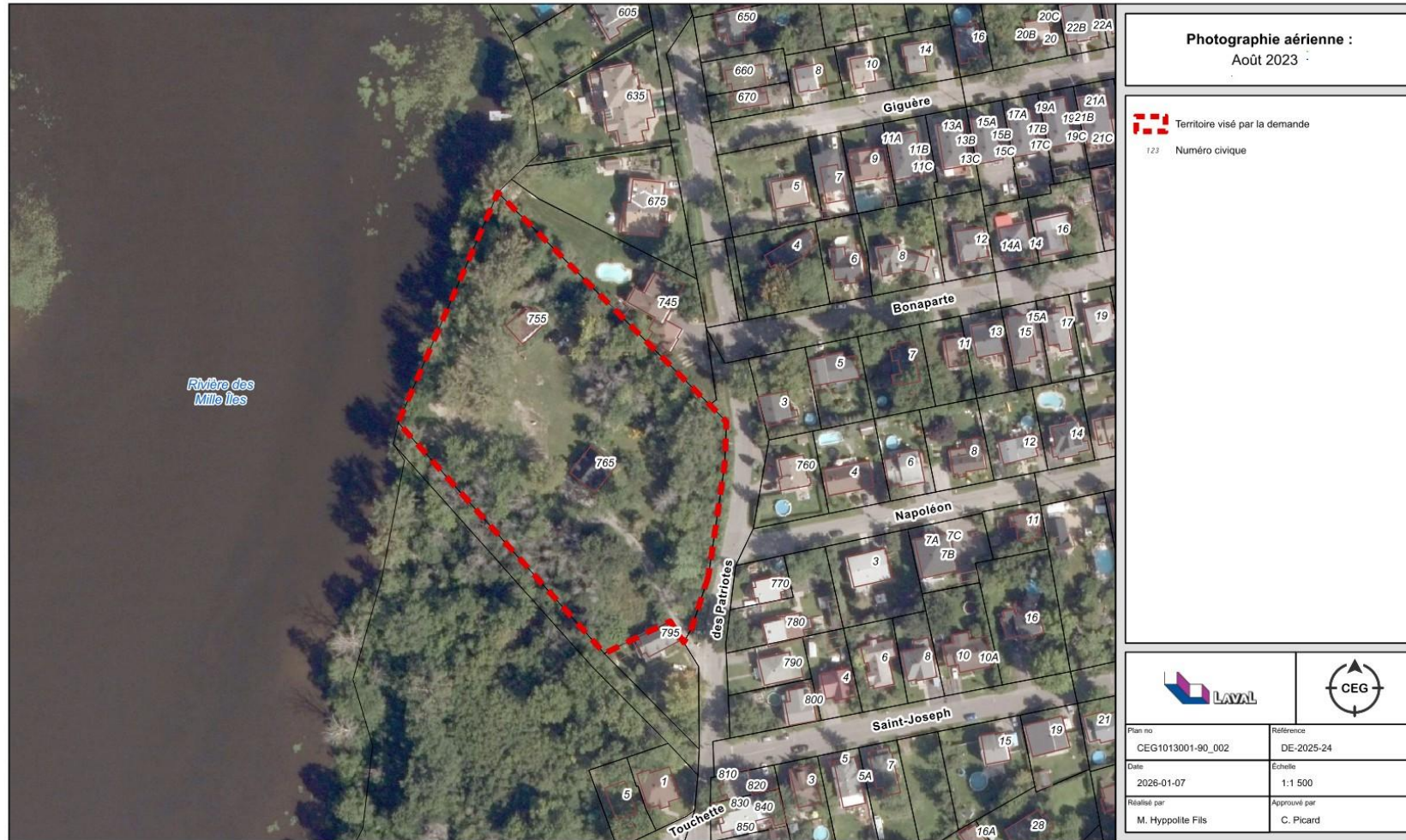
<b>Objet</b>	Demande de démolition d'un immeuble patrimonial assujetti au règlement L-12507 concernant la démolition d'immeubles.
<b>Numéro du dossier</b>	DE-2025-24
<b>Requérant(e)</b>	Ville de Laval, propriétaire
<b>Représentant(e)</b>	Wafa Nouara, Service des immeubles, parcs et espaces publics, Ville de Laval
<b>Localisation</b>	755, rue des Patriotes
<b>Lot(s) du cadastre du Québec</b>	1 097 613
<b>Zone</b>	CI.2-4612
<b>District électoral</b>	(21) Sainte-Rose

# Contexte

# Utilisation du sol et zonage existant



# Photographie aérienne



# Localisation



# Photos du site



Bâtiment non visible de la rue

Vue de la rue des Patriotes

Source: Rapport d'expertise d'état des lieux - octobre 2021



Vue au bord de l'eau (printemps 2021)

Source: Rapport d'expertise d'état des lieux - octobre 2021

# Photos du site



Résidence de création Marcel-Saint-Pierre

Source: Service de l'urbanisme, septembre 2025

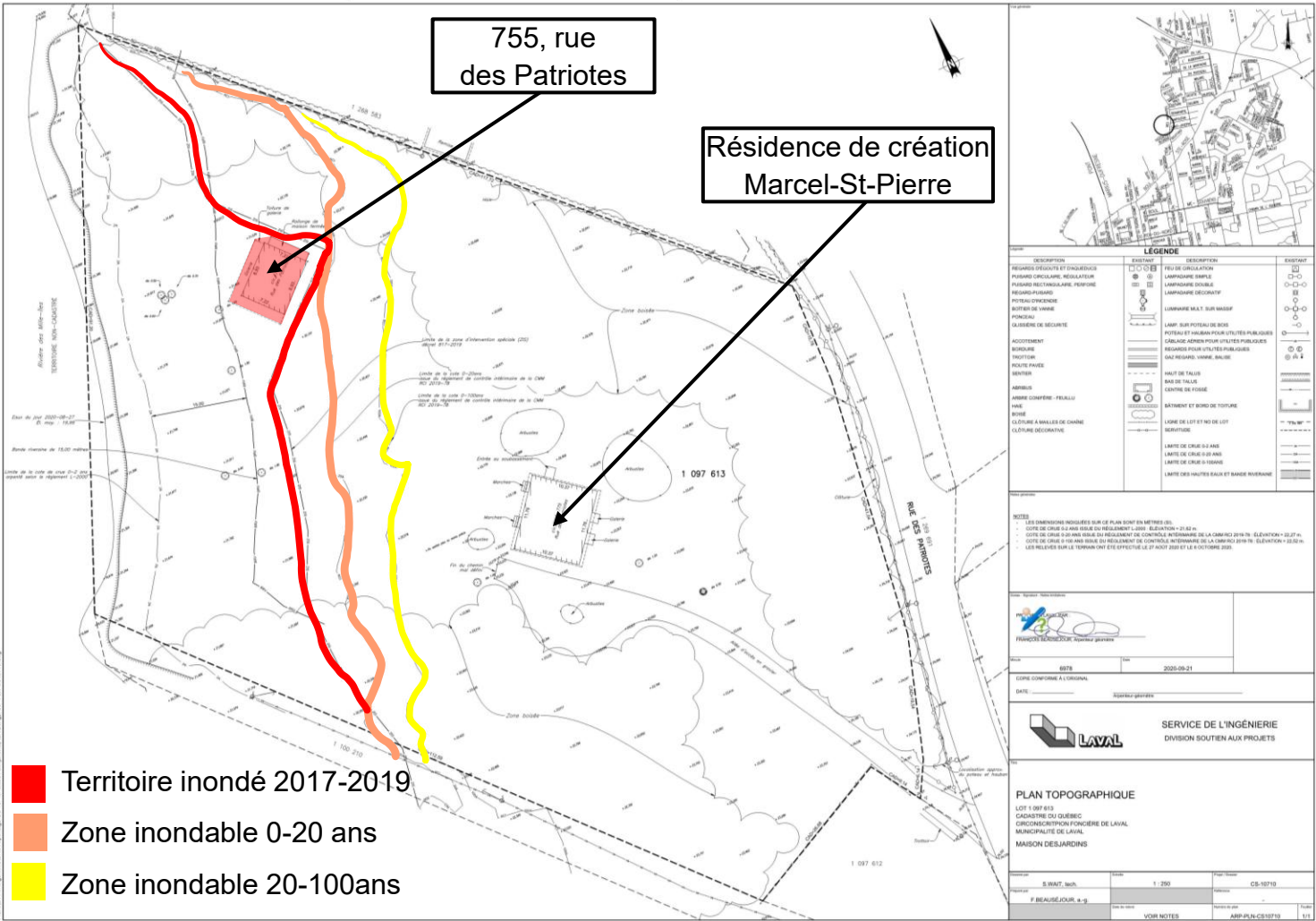


Vue de l'atelier à partir de la résidence

Source: Service de l'urbanisme, septembre 2025

# Immeuble à démolir

# Implantation



# Photos du bâtiment



Façade avant

Source: Service de l'urbanisme, septembre 2025



Façade gauche

Source: Service de l'urbanisme, septembre 2025

# Photos du bâtiment



Façade arrière

Source: Service de l'urbanisme, septembre 2025



Façade droite

Source: Service de l'urbanisme, septembre 2025

# Photos du bâtiment



Inondation en 2017



Cernes d'eau en 2019



Solive brisée



Poutre principale



Fondation (section manquante)



Plancher du RDC affaissé

# Photos du bâtiment



Plancher du RDC bombé



Fléchissement de l'étage



Escalier affaissé



Déformation des murs intérieurs



Déformation du mur extérieur



Éléments structuraux

# Photos du bâtiment



Structure apparente, 2<sup>e</sup> étage



Plancher du rez-de-chaussée



Revêtement principal



Avant-toit



Affaissement de la galerie



Colonnes de la galerie

# Valeur patrimoniale

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

**Valeur patrimoniale:** supérieure.

**Typologie:** Boomtown,  
218 sur le territoire Lavallois.

**Année de construction:** 1904.

**État d'authenticité:** Conservation de la majorité des composantes traditionnelles d'origine (revêtement en bois, portes et fenêtres en bois, ornementation, galerie, tôle de l'auvent).

Construite pour loger les employés de la ferme des Desjardins, situé sur un vaste site boisé en bordure de la rivière des Mille-Îles.

État d'authenticité exceptionnel.

# Description

## Motifs de la démolition

La Ville de Laval a acquis la propriété comprenant la Résidence de création Marcel-Saint-Pierre et le 755, rue des Patriotes en 2018 dans le but d'incorporer ses berges à celles du parc public de la Berge des Baigneurs. Suite à plusieurs études et rapports, la Ville conclut qu'il n'est pas possible de déplacer le bâtiment étant donné son instabilité structurale et il s'avère inconséquent de rénover un bâtiment qui se situe en zone inondable.

## État de l'immeuble (selon l'analyse et expertise structurale - mars 2023)

Mauvais état général.

Recommandé de démolir le bâtiment.

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

Importante détérioration notable.

# Description

## **Coût de la restauration**

Estimation à 2,5 millions.

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

2018, a servi d'atelier et non de bâtiment principal pendant de nombreuses années.

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

Oui.

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

Bâtiment assujetti au PIIA Bâtiment et terrains institutionnels (Section 10).

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

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

# Rapport d'inspection

**Résumé** (Analyse et expertise structurale - mars 2023, voir document en annexe)

- Fondations en béton non-armé.
- Fondations fissurées et sections manquantes.
- Fondations non récupérables.
- Quelques solives brisées et affectées par la pourriture.
- Solive se déforme sous le poids d'un homme.
- Poutre maîtresse fendue et instable (mauvais appuis).
- Plancher du rez-de-chaussée bombé à plusieurs endroits et certaines sections affaissées (jugé dangereux et irrécupérable).
- Plancher de l'étage fléchi.
- Escaliers affaissés et renfoncent dans le plancher du rez-de-chaussée (escaliers jugés dangereux).
- Murs intérieurs présentent de nombreuses déformations.
- Murs extérieurs présentent de nombreuses déformations.
- Charpente du toit en bon état.

# Rapport d'inspection

**Recommandation (1/2)** (Analyse et expertise structurale - mars 2023, voir document en annexe)

Ils sont d'avis qu'il n'est pas possible de soulever et de déplacer le bâtiment de façon sécuritaire sans risquer que le bâtiment ne s'effondre sur lui-même.

Cette recommandation est basée sur les éléments suivants :

- **État précaire du bâtiment** : Le plancher du rez-de-chaussée n'a pas la résistance requise pour supporter un transport.
- **Déformations permanentes du bâtiment** : Le bâtiment présente de nombreuses déformations permanentes dont il est impossible de prédire le comportement lorsque le bâtiment perdra sa position d'équilibre actuelle lors du soulèvement et du transport.
- **Absence de stabilité latérale** : Le bâtiment n'ayant que très peu de résistance latérale, la stabilité serait impossible à assurer lors du déplacement, et ce, avec toutes les précautions possibles.

# Rapport d'inspection

## **Recommandation (2/2)** (Analyse et expertise structurale - mars 2023, voir document en annexe)

- Responsabilité de l'entrepreneur : Il est peu probable qu'un entrepreneur accepte les risques et les responsabilités liés au déplacement du bâtiment. Il s'agit à la fois d'une opération risquée pour ses propres travailleurs ainsi qu'au niveau de ses assurances.
- Détérioration future : D'ici à ce qu'une action soit réalisée, le bâtiment continuera de se dégrader, et ce, à grande vitesse, notamment en raison du risque réel d'inondations mais aussi dû au fait que le bâtiment est non-chauffé. Ils rappellent qu'avant de déplacer le bâtiment, il faudrait avoir construit la nouvelle fondation, ce qui demandera environ 2 ans, incluant le processus administratif, pour obtenir des professionnels ainsi qu'un entrepreneur, et ce, dans le meilleur des cas.

# Rapport d'inspection

**Conclusion** (Analyse et expertise structurale - mars 2023, voir document en annexe)

Le bâtiment est actuellement dangereux pour la sécurité du public. Puisqu'il ne peut pas être déplacé de façon sécuritaire et que la structure n'est pas récupérable pour au moins 80 % des éléments, ils sont d'avis qu'il est nécessaire de démolir le bâtiment, et ce, dès que possible. Ils estiment le coût de cette démolition à 95 000 \$ (+ taxes), incluant la démolition des fondations et la remise en état du site.

Ils recommandent de maintenir l'interdiction d'accès au bâtiment à quiconque, à moins que cette personne ait suffisamment d'expertise pour juger de sa propre sécurité.

# Rapport archéologie

**Résumé** (Rapport d'activité – Inventaire archéologique - décembre 2022, voir document en annexe)

755, rue des Patriotes est construit sur une zone de remblaiement datant du 20<sup>e</sup> siècle.

Recommande d'effectuer un inventaire complémentaire à tout endroit spécifique qui ferait l'objet d'excavations dans le cadre des travaux d'aménagement du site.

Constat d'un fort potentiel archéologique dans le secteur sud-ouest du terrain.

Souligne l'importance d'intégrer l'archéologie à toutes les étapes du projet d'aménagement pour assurer que les bons gestes soient posés, dans l'objectif de préserver et protéger le patrimoine enfoui.

# Rapport archéologie

**Recommandation pour la démolition** (Recommandations quant aux bonnes pratiques en gestion du patrimoine archéologique – avril 2023, voir document en annexe)

- Délimiter les voies d'accès et privilégier une machinerie sur pneus.
- Éviter de circuler avec de la machinerie lourde sur le terrain.
- Identifier les voies d'accès et idéalement clôturer pour éviter les débordements.
- Limiter le poids de la machinerie et favoriser de la machinerie sur pneus plutôt que sur chenilles.
- Attendre le drainage complet des sols après le dégel pour en maximiser la fermeté.
- Ne pas pousser les débris au sol, mais plutôt les lever dans un camion de chargement ou un conteneur disposé à proximité.
- Procéder à une supervision archéologique durant le démantèlement.

# Études budgétaires

## Déplacement du bâtiment

- Coût des travaux estimé à 287 900\$ en 2023.
- Conditionnel à une étude de faisabilité par un ingénieur en structure.
- Mise à jour en octobre 2025: aucuns travaux possibles, le bâtiment étant devenu trop dangereux.

## Renforcement temporaire de la structure

- Coût des travaux estimé à 210 000\$ en 2023.
- Conditionnel à une étude de faisabilité par un ingénieur en structure.
- Renforcement de la structure du bâtiment, stabilisation temporaire en attente des travaux de déplacement.
- Mise à jour en octobre 2025: aucuns travaux possibles, le bâtiment étant devenu trop dangereux.

# Relevé du bâtiment

Un relevé du bâtiment a été réalisé pour fins d'archivage :

- Relevé et numérisation 3D du bâtiment.
- Prise de photos du bâtiment et photogrammétrie.

# Projet de réutilisation du sol dégagé

# Description

- Remise en état du terrain (nivellement).
- Verdissement par ensemencement dans la zone de travaux.
- Rappel de l'emprise au sol par un aménagement paysager.
- Installation d'un panneau commémoratif.
- Réutilisation de matériaux récupérés pour fabriquer du mobilier urbain.

# Emprise au sol



\*Rendu pour fin de présentation uniquement

## □ Empreinte au sol du bâtiment:

- Disposition en pierre de carrière pour délimiter l'ancienne empreinte de bâtiment;
- Plantation adaptée au contexte du site (re-naturalisation);
- Ensemencement bas et adapté aux conditions du site;
- Panneau d'interprétation sur l'histoire de bâtiment.

# Emprise au sol



\*Rendu pour fin de présentation uniquement



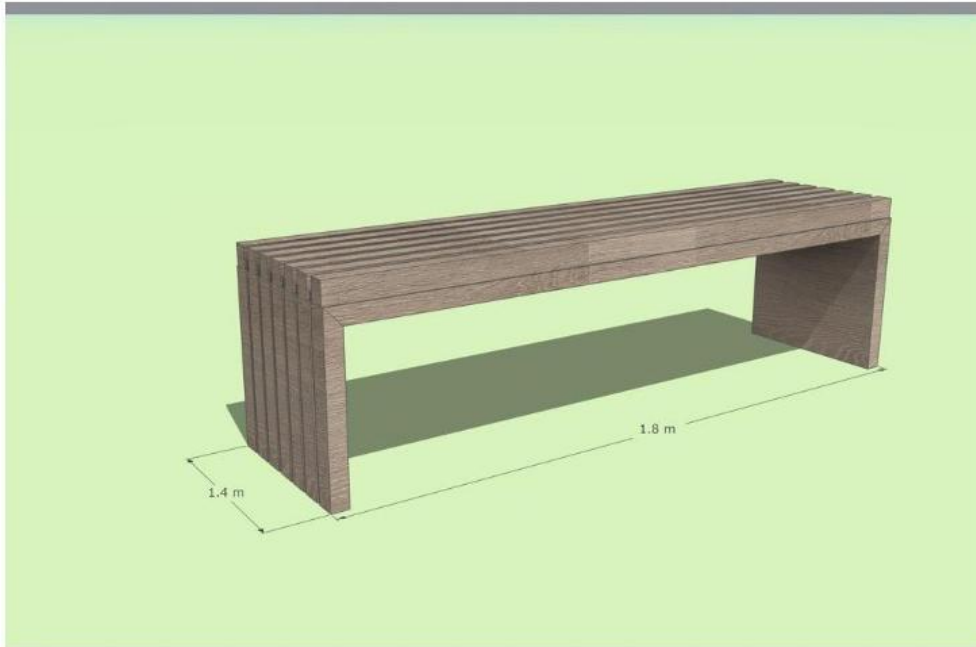
\*Rendu pour fin de présentation uniquement

# Panneau commémoratif



- ❑ Podium d'interprétation montrant:
  - L'histoire de bâtiment;
  - Le style architectural;
  - Photos de l'annexe;
  - Code à barres pour visualiser la; numérisation 3D de l'annexe.

# Réutilisation de matériaux



\*Rendu pour fin de présentation uniquement

## □ Bancs urbains:

- À fabriquer à partir des poutres et solives de la structure existante;
- Le nombre et les dimensions des bancs dépendent de l'état des éléments au moment de la déconstruction;
- Le mobilier sera installé à l'extérieur de la zone inondable dans le secteur de la résidence principale.

# Enjeux et contraintes

## Archéologie

- Prévoir une surveillance archéologique pendant la démolition du bâtiment;
- Prévoir l'accès au site via le sentier public qui va être réalisé en 2026 ou via le chemin principal de la résidence;
- Prévoir effectuer les travaux de démolition pendant que les sols sont gelés (hiver/début printemps).

## Environnement

- Le périmètre de démolition se trouve dans la zone de crue de 20 ans;
- Le démantèlement de bâtiment incluant le retrait des fondations et les remblais ne sont pas assujettis à une demande d'autorisation ministérielle, mais doivent respecter le règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles;

# Recommandation

# Points jugés favorables suite à l'analyse



## Bâtiment à démolir

- Mauvais état général (déficiences structurales importantes).
- Bâtiment inhabitable dans son état actuel.
- Bâtiment situé en zone inondable.
- Détérioration de l'apparence architecturale du bâtiment.
- Bâtiment inoccupé depuis 2018.
- Plus de 218 maisons représentant le courant architectural «boomtown» sur le territoire lavallois.
- Aménagement des berges prévu par la Ville afin d'en donner l'accès aux citoyens.
- Relevé complet du bâtiment (scan 3D, photos, mise en plan) réalisé.

## Projet de réutilisation du sol dégagé

- Conservation de la végétation existante.
- Remise en état du terrain et verdissement.
- Rappel de la présence du bâtiment est prévu par un aménagement paysager.
- Présence d'un panneau commémoratif.

# Points jugés défavorables suite à l'analyse

## Bâtiment à démolir

- Valeur patrimoniale supérieure.
- Valeur historique reliée à la Résidence de création Marcel-Saint-Pierre.
- Conservation de la majorité des composantes traditionnelles d'origine (revêtement en bois, portes et fenêtres en bois, ornementation, galerie, tôle de l'auvent).
- Bâtiment admissible au programme de revitalisation des bâtiments patrimoniaux.

## Projet de réutilisation du sol dégagé

- Le bâtiment d'usage «Habitation» ne sera pas remplacé par une construction de même usage.

# 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 PATR\_0755

**Localisation et occupation de la propriété**

Secteur (ex-ville) Sainte-Rose Année(s) construction en 1904

Adresse principale 755 Patriotes (rue des)

Adresse secondaire


Dénomination

Matricule 8253-62-1155-8-001-0000 Cadastre(s) 1097613

Latitude 45,620820 Longitude -73,784037

Statut(s) juridique(s) Bâtiment patrimonial (L-2000, art. 194.7) Pluram 1981 51

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) Boomtown

**Élévations**

Matériau(x) façade principale planche de bois à feuillure

Matériau(x) façade sec. gauche planche de bois à feuillure

Matériau(x) façade sec. droite planche de bois à feuillure

Matériau(x) façade arrière planche de bois à feuillure

**Toitures et lucarnes**

Profil(s) toiture plat / à faible pente / à bassin

Revêtement(s) toiture membrane / composite

Lucarne(s) aucune

**Ouvertures**

Forme de l'ouverture rectangulaire

Type de porte à panneaux

Sous-type de porte avec vitrage

Matériau de la porte bois

Forme de l'ouverture rectangulaire

Type de fenêtre à battants

Sous-type de fenêtre à grands carreaux

Matériau de la fenêtre bois

PATRI-ARCH 2016 755 Patriotes (rue des) Sainte-Rose 1

Ville de Laval

Base de données patrimoniales

Données architecturales et paysagères (suite)

**Ornementation**

volet/persienne

chambranle

Ornement(s) planche cornière

entablement

**Implantation du bâtiment principal et aménagement du site**

Milieu d'implantation du bâtiment rural

Type d'implantation du bâtiment isolé

Alignement du bâtiment / voie publique alignement particulier

Marge de recul / voie publique forte

Couverture végétale prédominante sur le site

Visibilité du site / voie publique visibilité fortement réduite / écran de verdure

Présence d'arbres matures

visibilité fortement réduite / écran de verdure

**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 en 1904

Maître d'œuvre

Propriétaire constructeur

Statut du maître d'œuvre

**Notes historiques**

En 1904, les propriétaires de la maison Desjardins font construire ce bâtiment pour loger les employés de leur ferme dont les terres bordent la rivière des Mille-Îles. Deux familles habitaient cette maison.

**Données documentaires**

**Références bibliographiques**

LAMY, Sylvain. *Spécial villégiature : parcours aquatique historique autoguidé : faits, histoires, anecdotes, mythes et vérités sur l'archipel de Sainte-Rose au début du siècle*. Laval, Eco-nature de Laval, [entre 1990 et 1999], s.p.

PATRI-ARCH 2016 755 Patriotes (rue des) Sainte-Rose 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: 2015-12-22

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 conservé la majorité des ses composantes traditionnelles d'origine (revêtement en bois, portes et fenêtres en bois, ornementation, galerie, tôle de l'auvent).

**Évaluation patrimoniale**

**Critères d'évaluation (valeurs)**  Âge et histoire  Usage  Architecture  Authenticité  Contexte

Éléments de valeur patrimoniale

La valeur patrimoniale supérieure de cette maison repose sur son ancienneté, son style architectural et son authenticité. 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. Construite en 1904 pour loger les employés de la ferme des Desjardins, la résidence est implantée sur un vaste site boisé, absolument remarquable, en bordure de la rivière des Milles-Îles. Par ailleurs, elle possède un état d'authenticité exceptionnel.

**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

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

PATRI-ARCH 2016 755 Patriotes (rue des) Sainte-Rose 3

Ville de Laval

Base de données patrimoniales

Photographies



2015\_65005\_PATR\_0755\_01




2015\_65005\_PATR\_0755\_02



2015\_65005\_PATR\_0755\_06



2015\_65005\_PATR\_0755\_08



2015\_65005\_PATR\_0755\_09\_01



2015\_65005\_PATR\_0755\_13

**Gestion des données**

Créée le: 2015-12-14 Créée par: Patri-Arch Modifiée le: Modifiée par:

PATRI-ARCH 2016 755 Patriotes (rue des) Sainte-Rose 4

# Liste des études complémentaires

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

- Fiche de bâtiment – Plan directeur de maintien d’actifs 2019-2039 - mai 2019
- Énoncé de l’intérêt patrimonial - juin 2021
- Rapport d’expertise d’état des lieux - octobre 2021
- Rapport d’activité – Inventaire archéologique - décembre 2022
- Analyse et expertise structurale - mars 2023
- Recommandations quant aux bonnes pratiques en gestion du patrimoine archéologique – avril 2023
- Étude budgétaire de déplacement- mai 2023
- Étude budgétaire de renforcement temporaire – Octobre 2023
- Caractérisation des matériaux – mai 2024

# 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**