

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

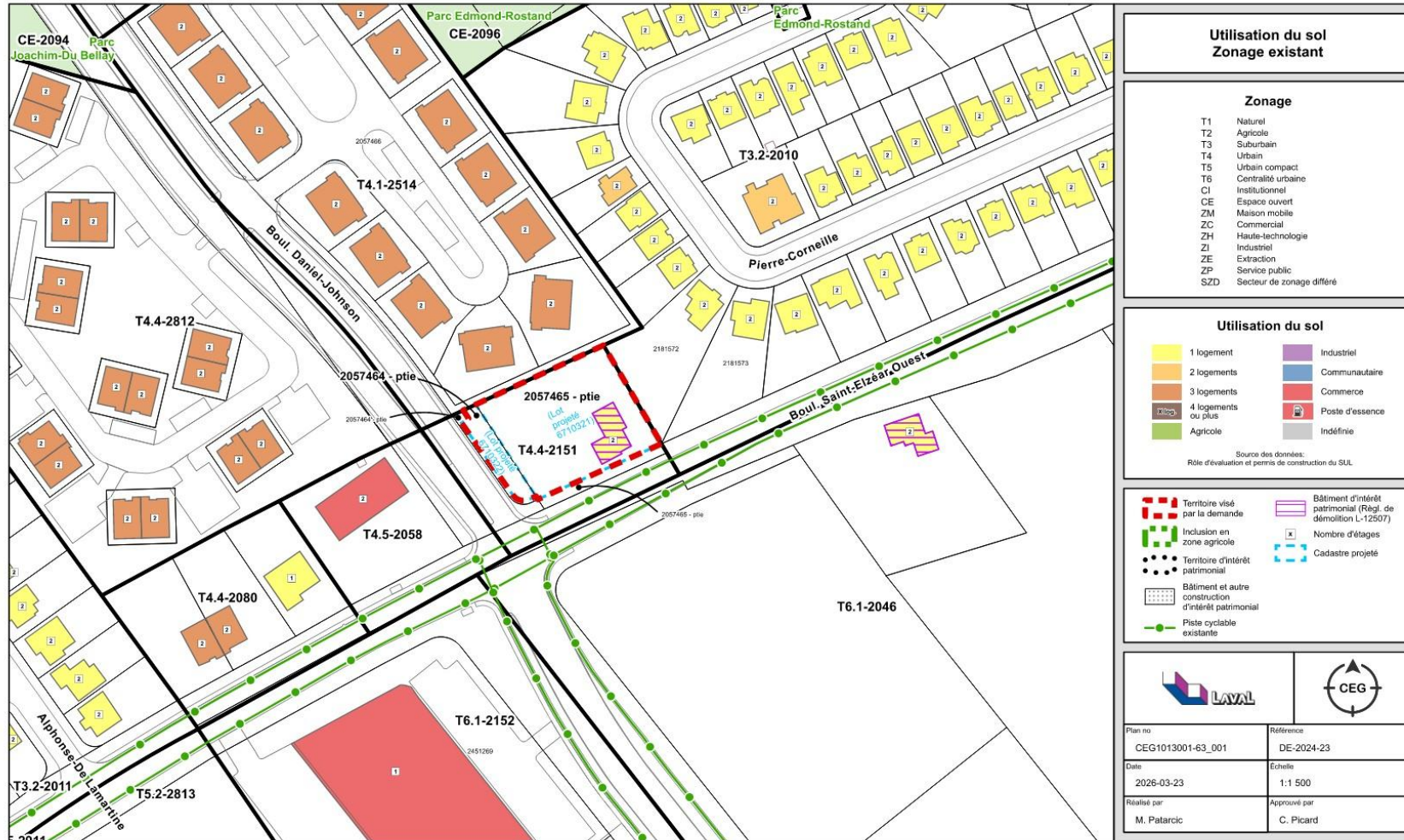


Informations


Objet	Demande de démolition partielle d'un immeuble patrimonial assujetti au règlement L-12507 concernant la démolition d'immeubles.
Numéro du dossier	DE-2024-23
Requérant(e)	9414-3740 Québec inc., propriétaire
Représentant(e)	S/O
Localisation	3125, boulevard Saint-Elzéar Ouest
Lot(s) du cadastre du Québec	6 710 321 et 6 710 322
Zone	T4.4-2151
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 CEG1013001-63_002	Référence DE-2024-23
Date 2026-03-23	Echelle 1:1 500
Réalisé par M. Patarcic	Approuvé par C. Picard

Localisation



Photos du site



Bâtiments voisins arrière
(vue à partir du boul. Daniel-Johnson)
Source: mai 2019 © 2024 Google



Bâtiments voisins de droite, cour arrière
(vue à partir du boul. Saint-Elzéar Ouest)
Source: avr. 2021 © 2024 Google

Photos du site



Boulevard Saint-Elzéar:
Boulevard urbain, le boulevard Saint-Elzéar O est composé d'une voie allant dans chaque direction et parfois d'une voie supplémentaire centrale permettant les virages à gauche aux intersections.



2981-2985 boul. Daniel-Johnson
Bâtiment résidentiel renfermant 3 logements, en projet intégré, 2 étages, brique rose, bardeaux d'asphalte gris.



3163-3171 boul. Saint-Elzéar O
Bâtiment commercial renfermant 4 locaux, de 2 étages, brique rouge, toit plat comprenant 3 volumes à 4 versants.



2862-2890 boul. Saint-Elzéar O
Bâtiment commercial renfermant 9 locaux, de 2 étages, brique rouge, toit plat.



3056 rue Pierre-Cornelle
Bâtiment résidentiel renfermant 1 logement, de 2 étages, pierre, bardeaux d'asphalte gris.



3070 boul. Saint-Elzéar O
Bâtiment résidentiel patrimonial renfermant 1 logement, de 2 étages, pierre, bardeaux d'asphalte gris sur toit mansardé.



3125 boul. Saint-Elzéar O
Bâtiment résidentiel renfermant 1 logement, de faible intérêt patrimonial de 2 étages, brique rouge, bardeaux d'asphalte vert.



Terre cultivée
Terre cultivée assiette d'une construction temporaire pendant la saison estivale pour vente de produits cultivés.

Parcours patrimonial

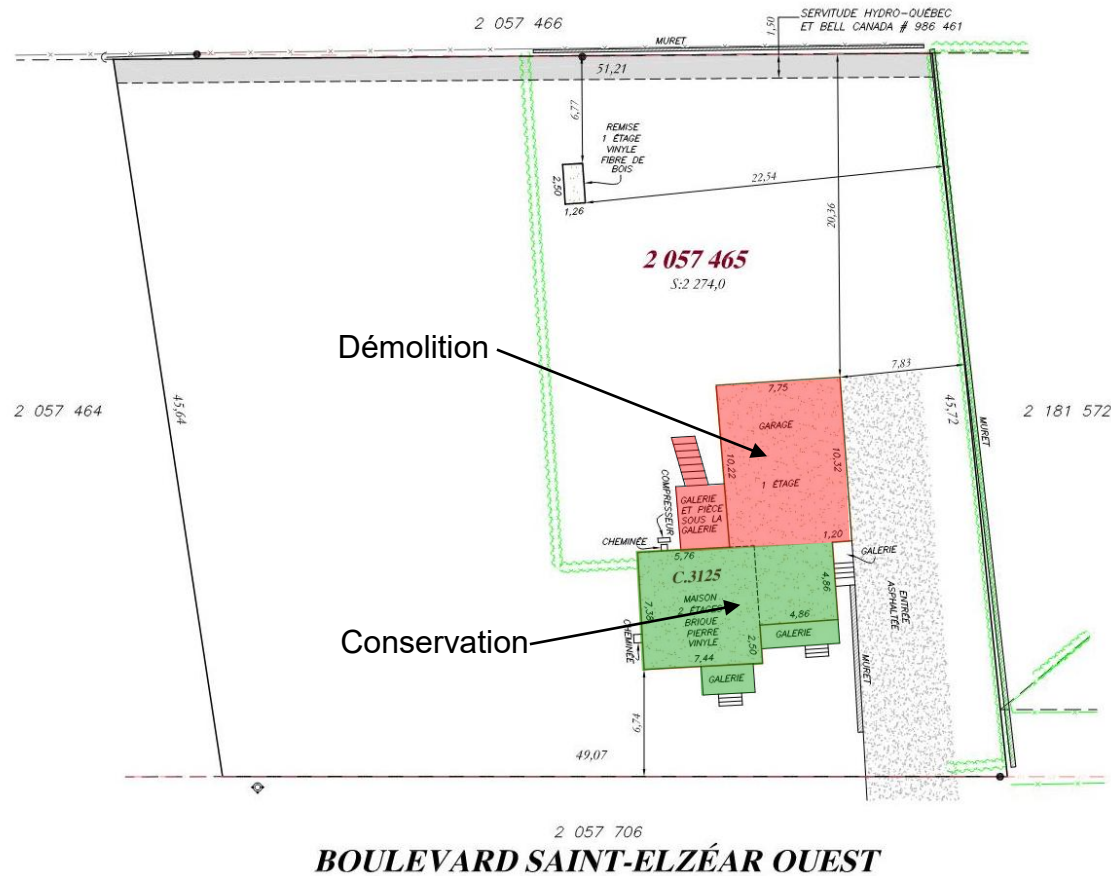


IA-2025-0115

Immeuble à démolir

Implantation

Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant font parties intégrantes du certificat de localisation. Ce dernier a été préparé à des fins de vente et/ou d'hypothèque, il ne pourra pas être utilisé ou invoqué à d'autres fins et tout autre usage devra faire l'objet d'une autorisation de son auteur(e).



Démolition

Conservation

LÉGENDE

CLOTURE	—	POTEAU	⊙
SERVICES AERIENS	—	HAUBAN	—
MUR	—	LAMPADAIRE	⊙
REPERE D'ARPENTAGE TROUVE	⊙	BORNIE-FONTAINE	⊙

- Les mesures sont prises sur les murs de fondation.
 - Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI).
 1 pied (mesure anglaise) = 0,3048 mètre.

Levé sur le terrain le 11-07-2018 zone : R-787

GROUPE

 L'arpenteurs-Géomètres INC.

255, boul. Curé-Labelle,
 Bureau 100
 Laval, Québec H7L 2Z9
 Tél.: (514) 990-2333
 Téléc.: (450) 963-2508
 www.groupepr.ca

PLAN QUI EST PARTIE INTÉGRANTE DU CERTIFICAT DE LOCALISATION

LOT(S) NO(S): 2 057 465
 CADASTRE OFFICIEL: DU QUÉBEC
 CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: LAVAL
 MUNICIPALITÉ: VILLE DE LAVAL

Préparé et signé à Laval par:

 STÉPHAN ROY, arpenteur-géomètre

Copie conforme à l'original:

Laval le: _____ arpenteur(e)-géomètre

Dessiné par: S.B. Calculé par: C.C.

ÉCHELLE: 1:250 DOSSIER: S-72 362-1

MINUTE: 71 796 DATE: 19-07-2018

Photos du bâtiment



Façade avant

Source: avril 2021 © 2024 Google

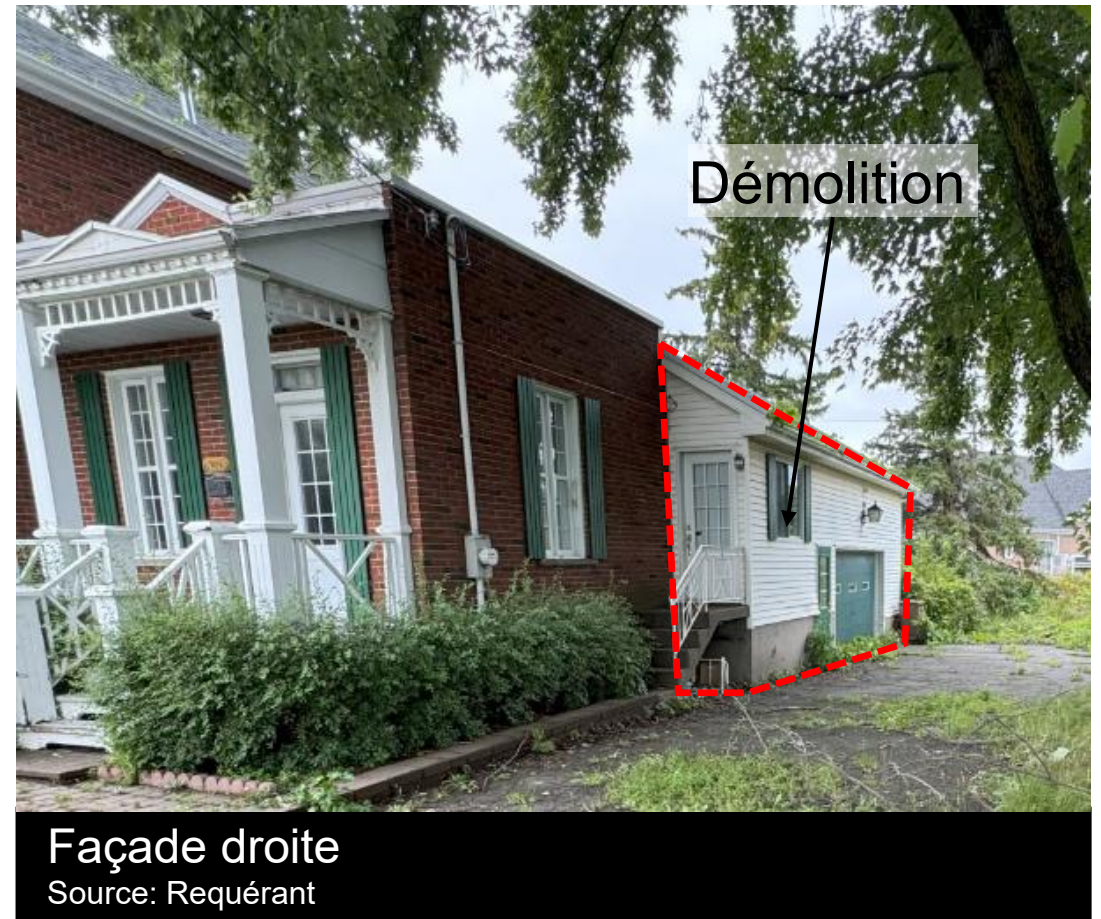
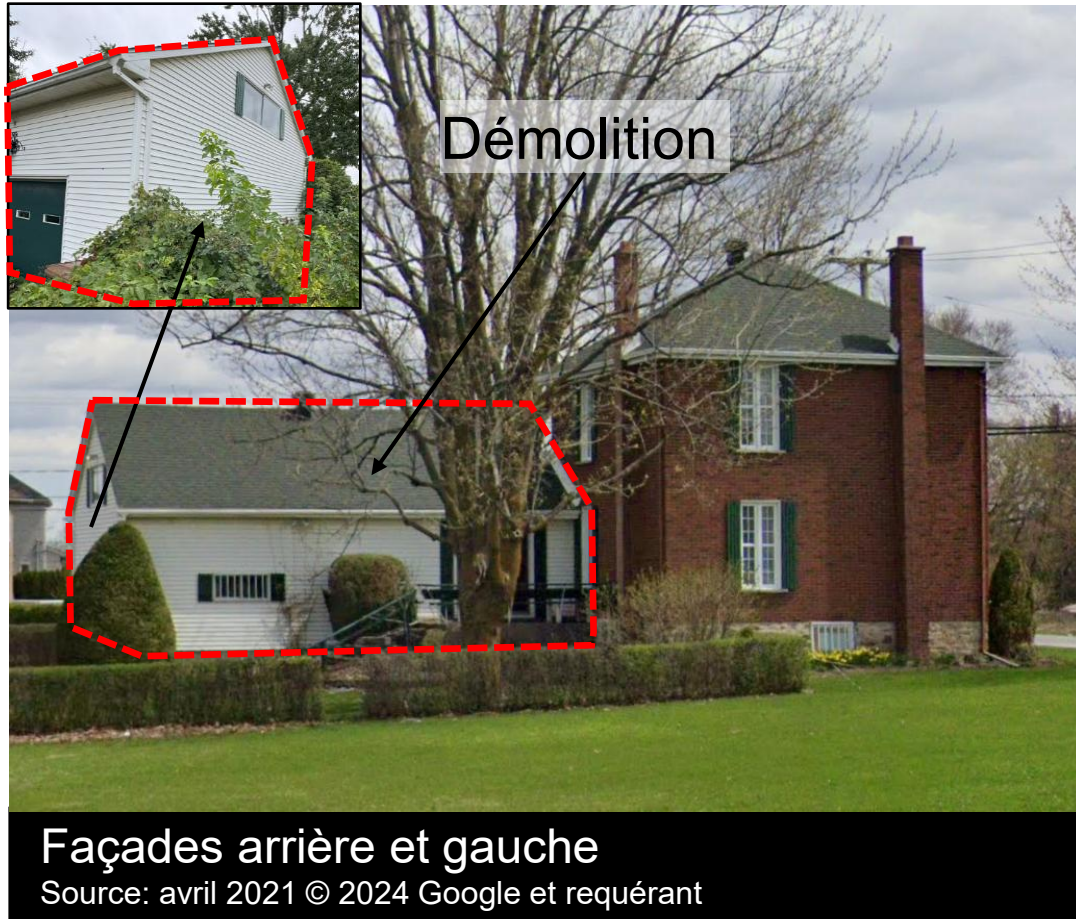


Démolition

Façade gauche

Source: avril 2021 © 2024 Google

Photos du bâtiment



Photos du bâtiment



Cuisine



Chambre



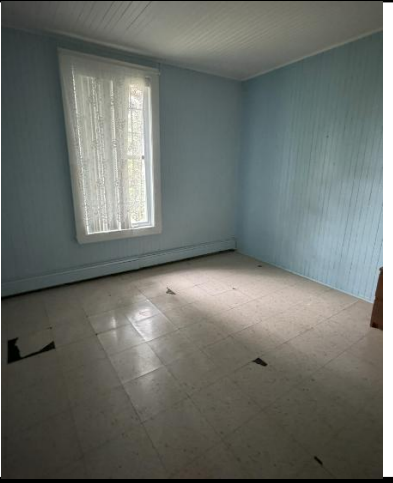
Salle de bain



Garage



Cuisine

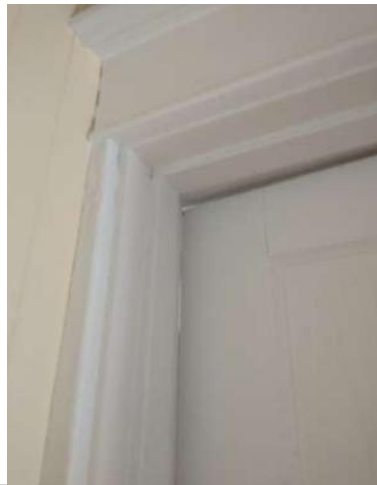


Chambre

Photos du bâtiment



Chambre



Porte



Fissures



Escalier



Fondation



Fissure

Photos du bâtiment



Dalle



Poteau



Poutre



Dalle



Fondation



Crépis

Valeur patrimoniale

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

Valeur patrimoniale: bonne.

Typologie: Maison cubique,
92 sur le territoire lavallois.

Année de construction: 1923.

Bâtiment ayant été construit par la famille Bigras qui en fut propriétaire jusqu'en 2018.

Maison en brique possédant une ornementation élaborée au niveau de ses galeries couvertes (balustrade et poteaux ouvragés, lambrequins, aisseliers et toiture en tôle traditionnelle). Elle possède une bonne authenticité.

Description

Motifs de la démolition

Le requérant souhaite démolir le garage attenant à l'habitation unifamiliale isolée de 2 étages dans le but de l'agrandir et la transformer en habitation multifamiliale.

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

Bon état général.

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

Aucune détérioration notable.

Description

Coût de la restauration

150 000\$ à 200 000\$ (Réfection de la fondation existante).

Date depuis laquelle le bâtiment est inoccupé

2019.

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

Oui.

Plan d'implantation et d'intégration architecturale

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

Rapport d'inspection

Conclusion (voir document en annexe fourni par le requérant)

- Déficiences importantes apparentes à l'intérieur du bâtiment, moins visibles à l'extérieure.
- Déficiences reliées pour la plupart aux fondations.
- Affaissement des fondations nécessitant des renforts avec pieux.
- Fondations nécessitant d'être isolées et étanchéifiées.
- Structure du plancher du rez-de-chaussée doit être renforcée.
- Estimation pour les travaux de fondations entre 150 000\$ et 200 000\$.

Rapport en structure

Résumé (voir document en annexe fourni par le requérant)

- **Dalle sur sol du garage comporte plusieurs grosses et longues fissures.**
- Portes et fenêtres ne se ferment pas normalement, souvent coincées.
- Fissures apparentes sur les murs de gypse et sur le plafond.
- Dénivellation des planchers pouvant atteindre 4, 5 ou 6 pouces.
- Fissures sur les murs de fondation.
- Infiltrations d'eau par les fondations.
- Colonnes d'acier corrodées.
- Poutres principales en troncs d'arbre.
- Murs de fondation doivent être stabilisés pour remettre en bon état le bâtiment et le rendre sécuritaire (stabilisation par pieux).

Projet de réutilisation du sol dégagé

Description

- Conservation du corps principal de l'habitation unifamiliale isolée patrimoniale de 2 étages et démolition du garage attenant.
- Agrandissement du bâtiment patrimonial pour le transformer en habitation multifamiliale isolée de 35 logements répartis sur 3 étages.
- Installation d'une plaque mettant en valeur l'histoire du bâtiment et du site.

Implantation

- Agrandissement en retrait du bâtiment patrimonial sur le boulevard Saint-Elzéar Ouest (façade avant principale).
- Agrandissement respectant l'alignement des bâtiments voisins arrière sur le boulevard Daniel-Johnson (façade avant secondaire).
- Accès au stationnement souterrain par le boulevard Daniel-Johnson.
- Marge arrière de 7,77 mètres et marge latérale droite de 2,02 mètres.

Architecture

- Agrandissement comprenant 3 étages et un espace habitable hors toit.
- Majorité des balcons en loggia.
- Brique d'argile de la compagnie *Brampton Brick*, modèle *Contemporary* de couleur *Charcoal matt* et *Nordic matt*.
- Revêtement d'acier de la compagnie *Mac Métal*, modèle *MS1* de couleur *gris métallique*.
- Garde-corps en verre.

Évolution du projet



Architecture initiale



Architecture révisée

- Modification des choix de revêtement extérieur afin de mettre en valeur le bâtiment patrimonial conservé.
- Simplification des façades de l'agrandissement afin de mettre en valeur le bâtiment patrimonial conservé.
- Aménagement paysager autour du bâtiment patrimonial.

Élévations



Élévation avant principale (boulevard Saint-Elzéar Ouest)

Élévations



Élévations

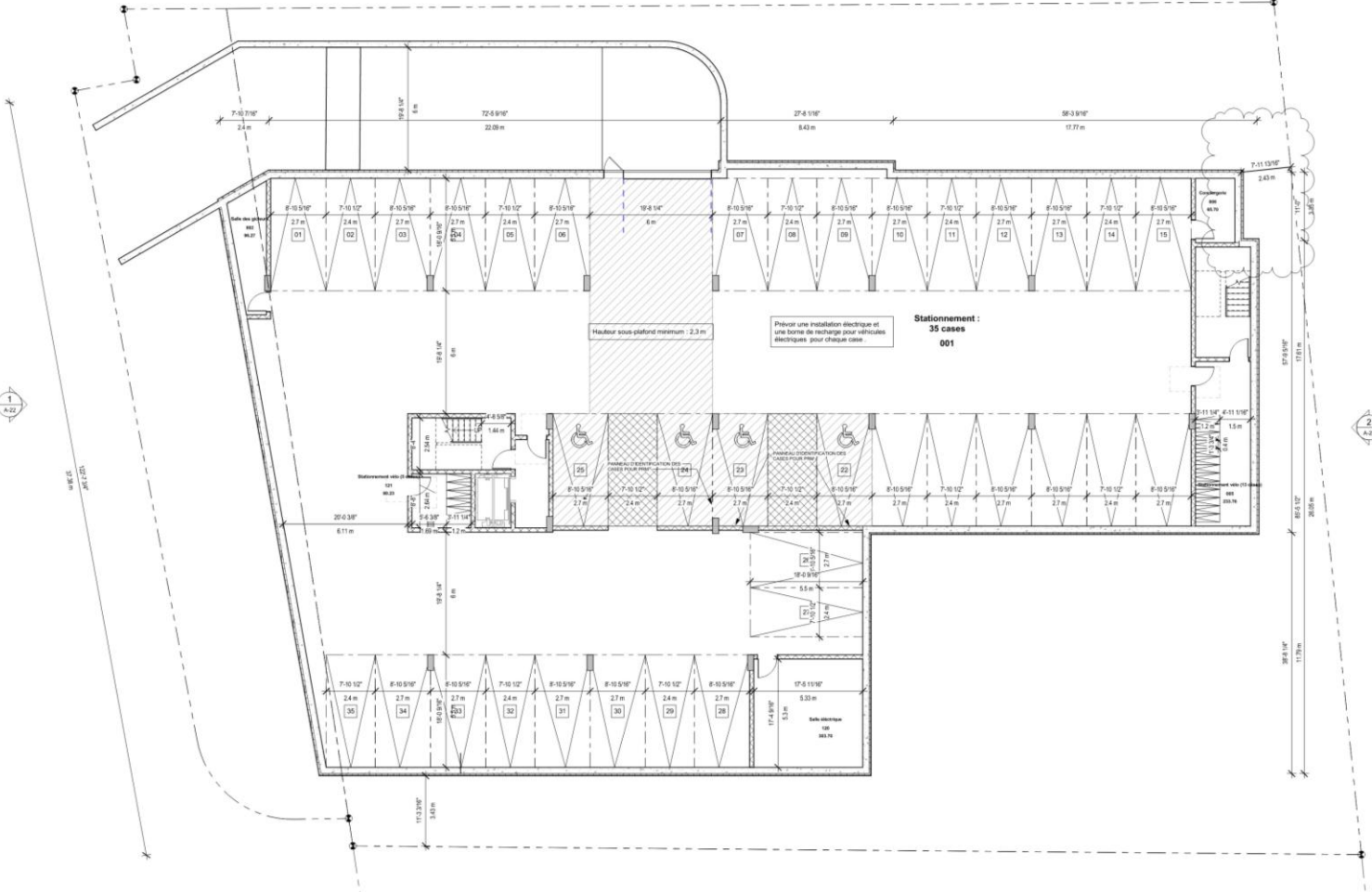


Élévation avant secondaire (boulevard Daniel-Johnson)

Élévations



Plans d'architecture



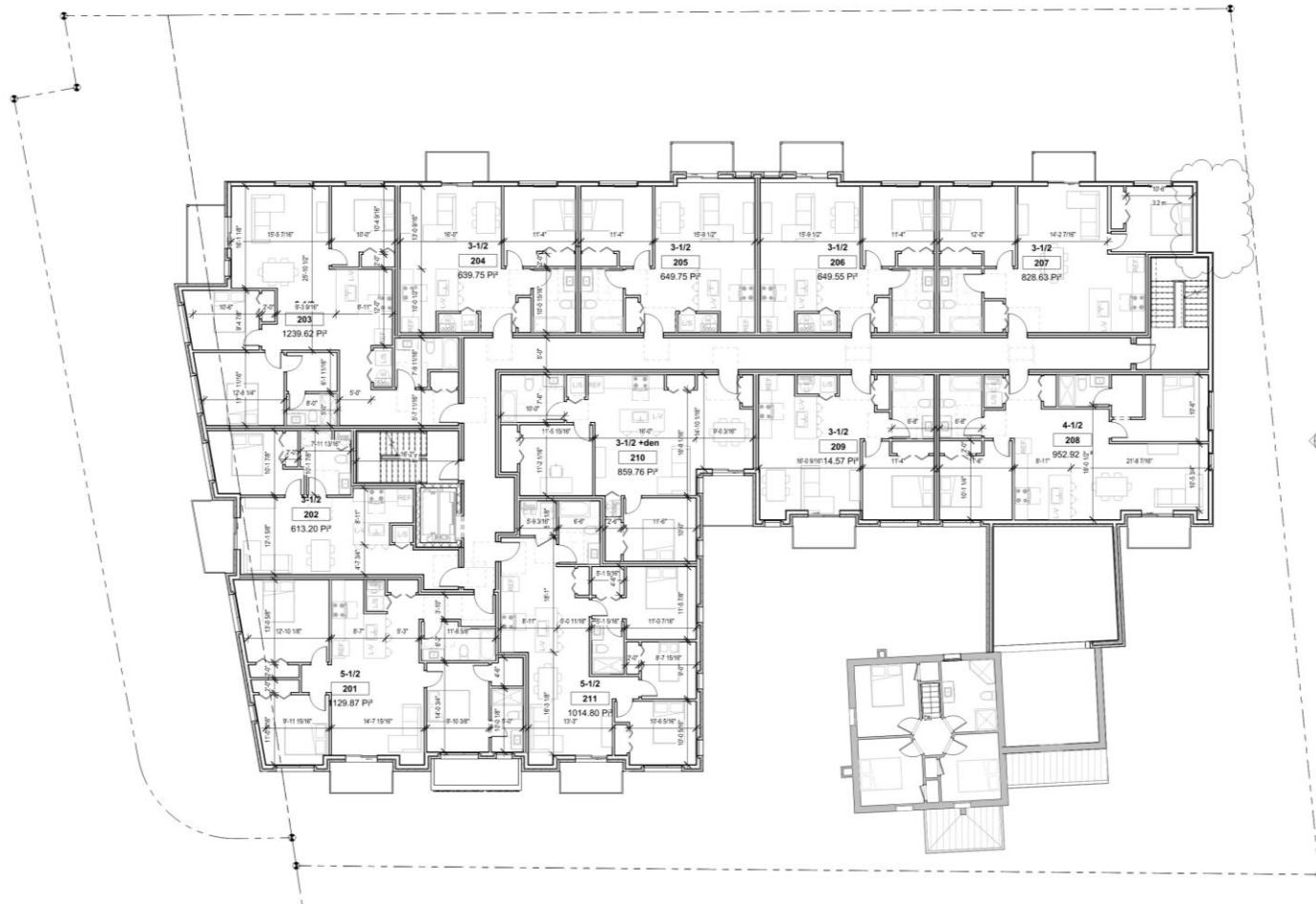
Plan du sous-sol

Plans d'architecture



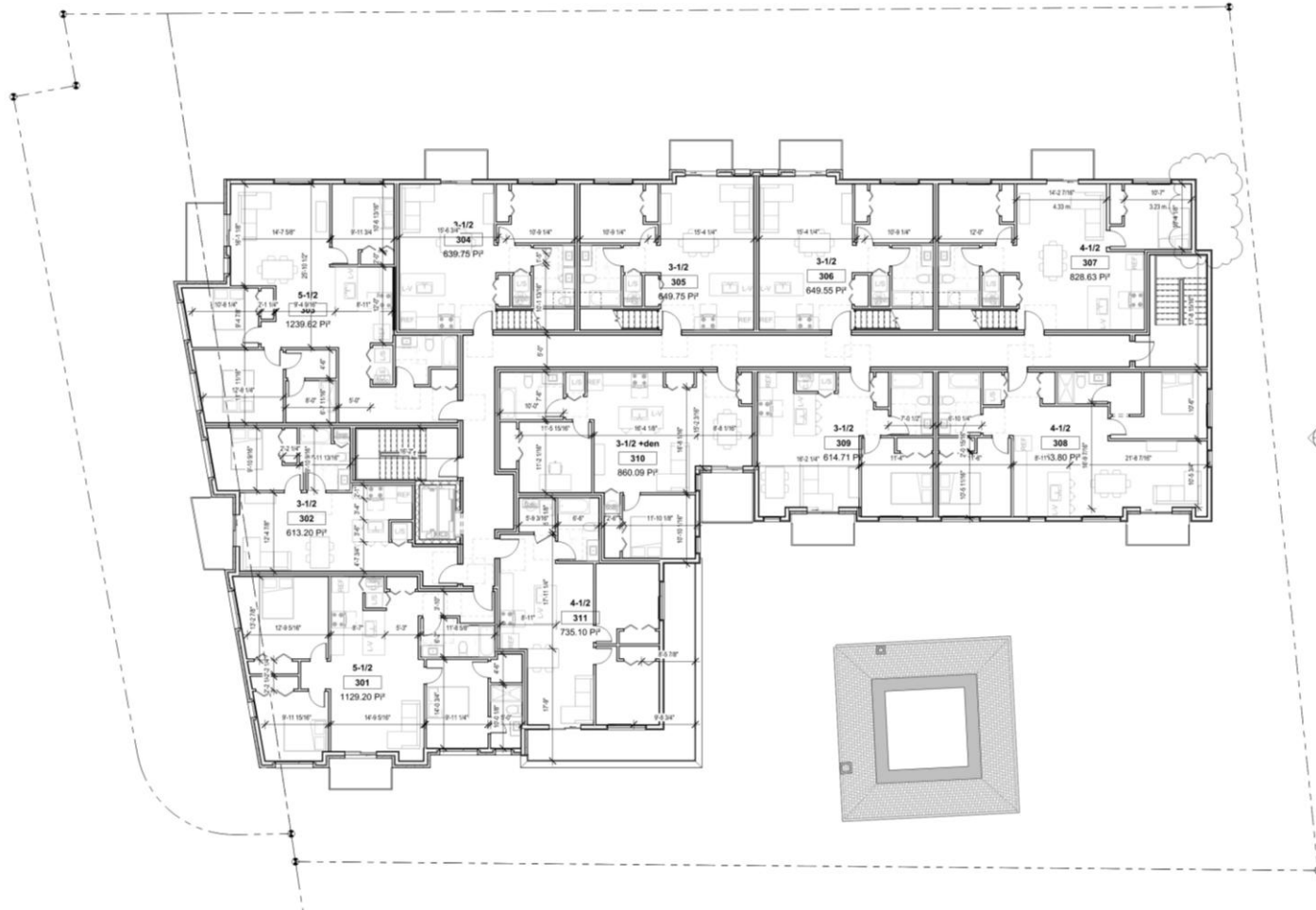
Plan du rez-de-chaussée

Plans d'architecture



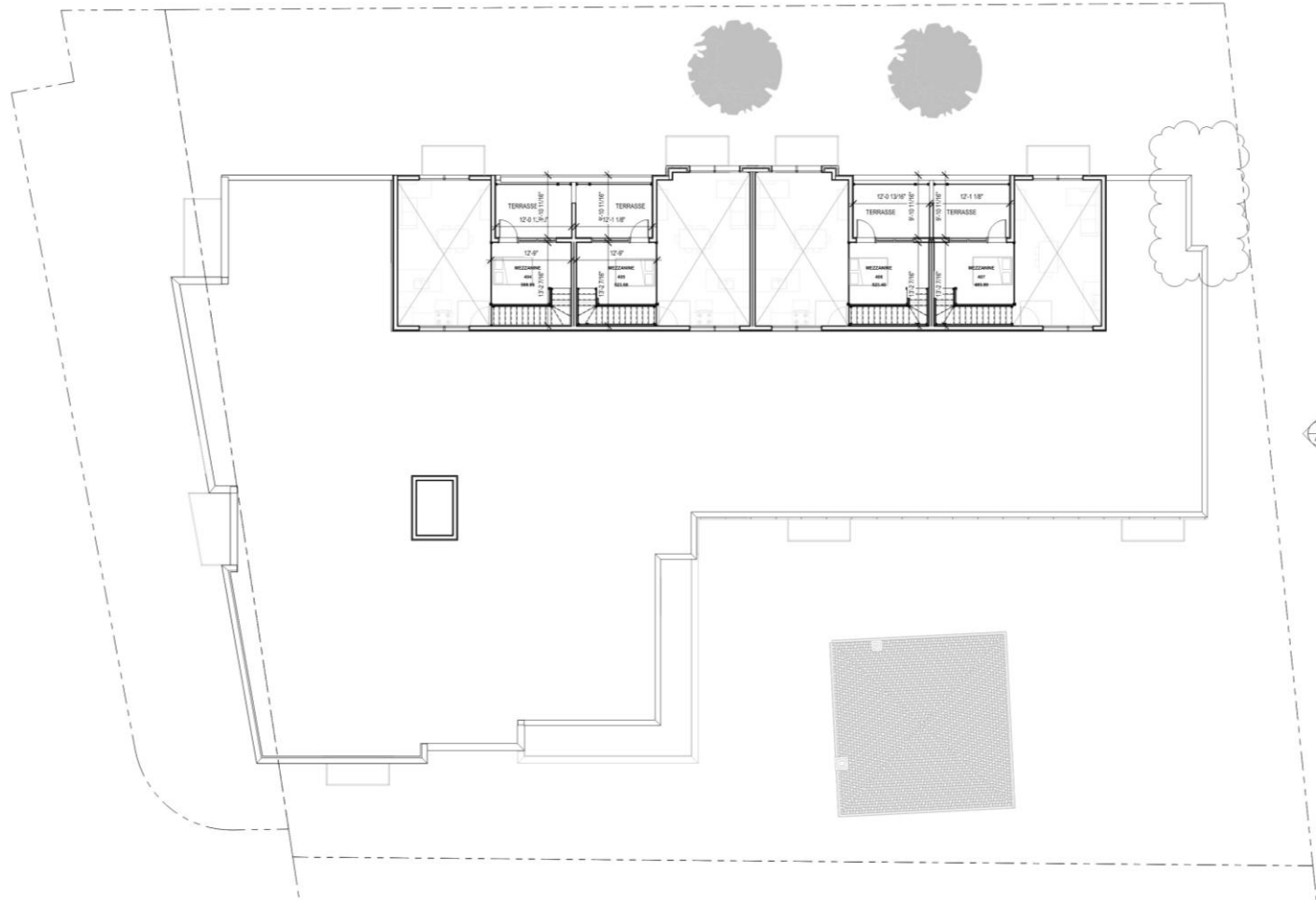
Plan du 2^e étage

Plans d'architecture



Plan du 3^e étage

Plans d'architecture



Plan de la mezzanine

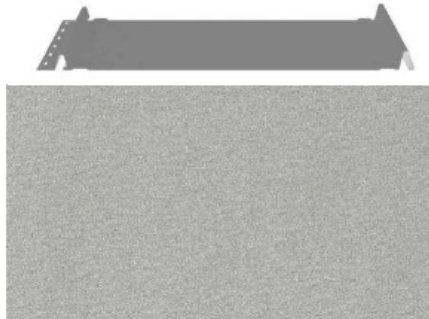
Matériaux



-BRIQUE D'ARGILE DE BRAMPTON BRICK
SÉRIE CONTEMPORARY
-COULEUR: CHARCOAL MATT
-DIMENSIONS :
PREMIER PLUS - 90 X 79 X 257 MM



-BRIQUE D'ARGILE DE BRAMPTON BRICK
SÉRIE CONTEMPORARY
-COULEUR: NORDIC MATT
-DIMENSIONS :
PREMIER PLUS - 90 X 79 X 257 MM



REVÊTEMENT EN ACIER (MS 1)
MAC METAL
COULEUR : GRIS MÉTALIQUE
DIMENSION :
PROFILÉ À BAGUETTE TRIANGULAIRE
AUCUNE VIS-JOINT APPARENTE
MS 1 SURFACE PLANE DE 19,25 PO
PROFONDEUR 1 1/16 PO

Modélisation 3D – Mise en contexte



Vue à partir du coin du boul. Daniel-Johnson et du boul. Saint-Elzéar Ouest

Modélisation 3D – Mise en contexte



Vue à partir du boul. Saint-Elzéar Ouest

Modélisation 3D – Mise en contexte



Vue à partir du boul. Saint-Elzéar Ouest

Modélisation 3D – Mise en contexte



Vues diverses du projet

Modélisation 3D – Mise en contexte



Vues diverses du projet

Aménagement du terrain et interface avec le domaine public

- 4 arbres en cour avant conservés.
- 6 arbres abattus.
- Mesures de protection des arbres à conserver devront être mises en place durant les travaux de construction.
- Aménagement paysager prévu dans l'ensemble des cours.
- Clôture opaque de 1,8 mètre et plantation d'une haie de cèdres d'une hauteur minimale de 1,5 mètre à la plantation prévue le long des lignes arrière et latérale droite.

Mobilité et stationnement

- Aucun stationnement extérieur.
- 35 cases (1 case/logement).
- 17 unités de stationnement pour vélos situées à l'intérieur (0,48 case/logement).
- Local à vélos situé dans le garage au niveau du sous-sol.

Recommandation

Points jugés favorables suite à l'analyse



Bâtiment à démolir

- Bâtiment inoccupé depuis 2019.
- Conservation du bâtiment d'origine, valeur patrimoniale bonne.
- Seulement 92 maisons représentant le courant architectural «maison cubique» sur le territoire lavallois.
- Démolition du garage attenant seulement.

Projet de réutilisation du sol dégagé

- Volumétrie et implantation permettant une intégration harmonieuse au cadre bâti de l'unité de voisinage et permettant la mise en valeur du bâtiment patrimonial conservé.
- Revêtements extérieurs permettant la mise en valeur du bâtiment patrimonial conservé.
- Conservation de 4 arbres et aménagement paysager prévu dans l'ensemble des cours.

Points jugés défavorables suite à l'analyse

Bâtiment à démolir

- Aucun point jugé défavorable.

Projet de réutilisation du sol dégagé

- Marge latérale droite de petite dimension.

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 SELO_3125

Localisation et occupation de la propriété

Secteur (ex-ville) Chomedey en 1923

Adresse principale 3125 Saint-Elzéar Ouest (boulevard)

Adresse secondaire

Dénomination

Matricule 8448-21-1065-1-000-0000 Cadastre(s) 2057465

Latitude 45,575073 Longitude -73,763219

Statut(s) juridique(s) Sans statut Pluram 1981 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) Maison cubique

Élévations

Matériau(x) façade principale brique de revêtement

Matériau(x) façade sec. gauche brique de revêtement

Matériau(x) façade sec. droite brique de revêtement

Matériau(x) façade arrière brique de revêtement

Matériau(s) sous-bassement pierre

Nombre d'étages 2

Saillie(s) auvent

cheminée

galerie

volume annexe

Toitures et lucarnes

Profil(s) toiture en pavillon

Revêtement(s) toiture bardeau d'asphalte

Lucarne(s) aucune

à deux versants droits

tôle pincée

Ouvertures

Forme de l'ouverture rectangulaire

Type de porte embossée

Sous-type de porte avec imposte

Matériau de la porte contemporain

rectangulaire

embossée

avec vitrage

contemporain

rectangulaire

entièrement vitrée

coulissante

contemporain

Forme de l'ouverture rectangulaire

Type de fenêtre à manivelle

Sous-type de fenêtre sans carreaux

Matériau de la fenêtre contemporain

PATRI-ARCH 2016 3125 Saint-Elzéar Ouest Chomedey 1

Ville de Laval
Base de données patrimoniales

Données architecturales et paysagères (suite)

Ornementation

Ornement(s) aisselier

balustrade / garde-corps

Ornement(s) pierre de date / pierre millésimée

contrevent / persienne / jalousie

Implantation du bâtiment principal et aménagement du site

Milieu d'implantation du bâtiment suburbain

Type d'implantation du bâtiment isolé

Alignement du bâtiment / voie publique parallèle à la voie publique

Marge de recul / voie publique moyenne

Couverture végétale prédominante sur le site

Visibilité du site / voie publique vue partiellement dégagée

Aménagement paysager de qualité

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 1923

Maître d'œuvre

Propriétaire constructeur Bigras

Statut du maître d'œuvre

Notes historiques

Selon un témoignage, les initiales AB au-dessus de la porte font référence au propriétaire actuel Adrien Bigras. Son père a construit la maison en 1923.

Données documentaires

Références bibliographiques

PATRI-ARCH 2016 3125 Saint-Elzéar Ouest Chomedey 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
2016-07-11

Remarques sur l'état physique
La maison est bien entretenue. Elle se trouve dans un bon état physique.

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

Remarques sur l'état d'authenticité
Plusieurs composantes sont de facture contemporaine, mais l'évolution demeure harmonieuse.

Évaluation patrimoniale

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

Éléments de valeur patrimoniale
La bonne valeur patrimoniale de cette maison repose sur son ancienneté, son style architectural et son authenticité. Érigée en 1923, elle est liée à la famille Bigras liée à l'île Bigras. Son architecture est représentative d'un type de résidences issu de l'architecture vernaculaire industrielle, soit la maison cubique ou *Four Square House*. Modèle créé aux États-Unis en 1891 par l'architecte Frank Kidder, il est rapidement diffusé au Canada par les catalogues de plans. La maison en brique possède une ornementation élaborée au niveau de ses galeries couvertes (balustrade et poteaux ouvragés, lambrequins, aisseliers et couverture en tôle traditionnelle). Elle possède une bonne authenticité. Elle fait face à une terre cultivée, ce qui est de plus en plus rare dans ce secteur prisé pour le développement.

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
Favoriser des modèles traditionnels en bois pour les portes et les fenêtres.
Installer un revêtement en tôle traditionnelle sur la toiture.


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

PATRI-ARCH 2016 3125 Saint-Elzéar Ouest Chomedey 3


Ville de Laval

Base de données patrimoniales


Photographies




2016_65005_SELO_3125_03




2016_65005_SELO_3125_04




2016_65005_SELO_3125_05



2016_65005_SELO_3125_07



2016_65005_SELO_3125_09_01



2016_65005_SELO_3125_13_01

Gestion des données

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

PATRI-ARCH 2016 3125 Saint-Elzéar Ouest Chomedey 4

Liste des études complémentaires

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

- Demande d'avis par Paré+ (23 août 2024)
- Avis technique par ingénieur (15 février 2024)
- Rapports sur l'état des arbres (21 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**