
Règlement numéro L-13110 citant en immeuble patrimonial la maison Goyer et son caveau, sis au 4728, boulevard Saint-Martin Ouest

SÉANCE ordinaire du conseil de la Ville de Laval, tenue le mercredi 1^{er} octobre 2025 à 18 h 31, au lieu ordinaire des séances du conseil, conformément aux dispositions de la Loi et à laquelle séance étaient présents M. Stéphane Boyer, maire et président du comité exécutif et les conseillers:

Ray Khalil, vice-président du comité exécutif
Christine Poirier, membre du comité exécutif
Nicholas Borne, membre du comité exécutif
Sandra Desmeules, membre du comité exécutif
Aline Dib
Alexandre Warnet
Sandra El-Helou
Yannick Langlois
Flavia Alexandra Novac
David De Cotis

Achille Cifelli
Aglaia Revelakis
Paolo Galati
Vasilios Karidogiannis
Jocelyne Frédéric-Gauthier
Seta Topouzian
Pierre Brabant
Louise Lortie
Claude Larochelle

formant quorum des membres du conseil, sous la présidence de Mme Cecilia Macedo, présidente du conseil ;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 127 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002), une municipalité peut, par règlement de son conseil et après avoir pris l'avis du conseil local au patrimoine, citer en tout ou en partie un bien patrimonial situé sur son territoire dont la connaissance, la protection, la mise en valeur ou la transmission présente un intérêt public;

ATTENDU QU'en vertu du deuxième et du troisième alinéa de l'article 46a de la *Loi sur les cités et villes* (S.R.Q. 1964, c. 193), tel que remplacé pour la Ville de Laval par la *Charte de la Ville de Laval* (S.Q. 1965, c. 89, art. 7) et modifié par la *Loi modifiant la charte de la Ville de Laval* (L.Q., 1994, c. 57, art. 4), le conseil peut, par règlement, déléguer au comité exécutif tout pouvoir, sauf celui de faire des règlements, d'imposer une taxe ou de nommer ou fixer le traitement du directeur général et de ses adjoints ainsi que des directeurs de service et de leurs adjoints;

ATTENDU QUE la *Loi sur le patrimoine culturel* définit un « immeuble patrimonial » comme étant tout bien immeuble qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, paysagère, scientifique, sociale, urbanistique ou technologique, notamment un bâtiment, une structure, un vestige ou un terrain;

ATTENDU QUE l'immeuble est inscrit à l'inventaire des immeubles ayant une valeur patrimoniale, tel que prévu au premier alinéa de l'article 120 de cette loi et adopté par résolution du conseil municipal, et qu'il y est désigné comme ayant une valeur patrimoniale supérieure;

ATTENDU QUE les composantes extérieures du bâtiment possèdent un fort intérêt patrimonial en raison de leurs valeurs historique, sociale, architecturale, urbanistique, paysagère et ethnologique;

ATTENDU QUE les composantes intérieures ont été peu modifiées au cours du siècle dernier et possèdent un intérêt patrimonial pour leur valeur historique et architecturale;

ATTENDU QUE le caveau est le seul exemple de bâtiment de ce type datant du 19^e siècle encore présent sur le territoire de la Ville de Laval et qu'il possède une valeur patrimoniale supérieure en raison de son ancienneté, de son architecture, de son authenticité et de son unicité;

ATTENDU QUE conformément à l'article 129 de la *Loi sur le patrimoine culturel*, un avis spécial écrit a été notifié mercredi le 23 juillet 2025 au propriétaire concerné par la démarche de citation;

RÈGLEMENT NUMÉRO L-13110

ATTENDU QU'un avis public a été publié afin d'informer les personnes intéressées qu'elles peuvent faire leurs représentations auprès du conseil local du patrimoine à la séance du 26 août 2025 dans la salle du conseil de l'hôtel de ville, située au 3131, boulevard Saint-Martin Ouest, Ville de Laval ou en mode virtuel par voie de visioconférence ou par écrit;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme agissant comme conseil local du patrimoine a entendu toute personne désirant faire des représentations à propos de l'immeuble cité;

ATTENDU QUE le conseil a pris connaissance de la recommandation du conseil local du patrimoine et que, par le présent règlement, il cite en immeuble patrimonial la maison Goyer et son caveau;

ATTENDU QU'un projet de règlement a été déposé et qu'un avis de motion a été régulièrement donné en vue de l'adoption du présent règlement;

SUR recommandation du comité exécutif, il est,

PROPOSÉ PAR : Aline Dib

APPUYÉ PAR : Sandra El-Helou

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

QUE le conseil adopte le règlement suivant :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Le présent règlement a pour objet d'assurer la préservation des éléments caractéristiques et des valeurs patrimoniales de l'immeuble cité.
2. Dans ce règlement, on entend par :
 - 1° « **autorité compétente** » : le directeur du Service de l'urbanisme et les employés de ce service autorisés en vertu de leurs fonctions;
 - 2° « **conseil local du patrimoine** » : le conseil local du patrimoine au sens de l'article 117 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002), soit le conseil constitué en vertu de l'article 154 de cette loi ou le comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Laval constitué en vertu de l'article 146 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), selon ce que détermine le conseil municipal;
 - 3° « **propriétaire** » : le propriétaire de l'immeuble cité ou son mandataire.
3. Pour les fins du présent règlement, le conseil délègue au comité exécutif le pouvoir de déterminer des conditions et d'autoriser des travaux en application des articles 137 et 141 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002).

CHAPITRE II

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE PATRIMONIAL CITÉ ET ÉTENDUE DE LA CITATION

4. Est assujetti au présent règlement et cité en immeuble patrimonial, l'immeuble comprenant le bâtiment principal, le caveau et le terrain, ci-après l'« immeuble », situé au :

4728, boulevard Saint-Martin Ouest, Laval (Québec) H7T 2Y2
Lot numéro 5 703 419 du cadastre du Québec
Matricule numéro 8345-12-9823-2-000-0000
5. L'immeuble est identifié sur un plan intitulé « Plan de localisation de la maison Goyer et de son caveau » apparaissant à l'annexe I.
6. Les éléments caractéristiques de l'immeuble auxquels s'applique la citation sont les suivants :

RÈGLEMENT NUMÉRO L-13110

- 1° l'apparence extérieure, les revêtements intérieurs et extérieurs, les planchers, les plafonds, les escaliers intérieurs, les huisseries, les fenêtres et les portes du bâtiment principal;
- 2° le caveau, tant l'intérieur que l'extérieur, incluant la porte et le bénitier;
- 3° le terrain.

CHAPITRE III

MOTIFS DE LA CITATION

7. Les motifs de la citation font référence aux valeurs patrimoniales associées à l'immeuble :

- 1° Valeur historique : Cette maison est sise sur l'ancien lot n° 505 cédé en 1837 par le cultivateur Martin Bergeron qui l'échange à William Oliver Stephens. En juin 1841, William Oliver Stephens donne une partie de la terre pour l'édification les mois suivants d'une église protestante, doublée d'un cimetière. Pour honorer ses bienfaiteurs, cette église anglicane est nommée St-Stephen et dessert la petite communauté protestante installée à Saint-Martin, ainsi que les communautés aux alentours. Le lot n° 505 est transféré à Robert Franklin Stephens en 1846. En 1849, ce dernier cède une autre terre au diocèse anglican à la condition d'y élever un presbytère et une école, dont la construction n'a probablement pas eu lieu. L'église St-Stephen, de moins en moins fréquentée, est fermée en 1863. En 1894, Robert Franklin Stephens lègue tous ses biens à ses frères qui s'en départissent au profit de Jean-Baptiste Bergeron qui donne la propriété à son fils Louis. En 1903, le marchand Arthur Dubé achète le lot n° 505 sur lequel se trouve la maison. En 1912, Arthur Dubé vend la maison à Benjamin Goyer. En 1916, son épouse Pamela Dagenais et lui scindent le lot par donation entre leurs 3 fils qui en resteront résidents et propriétaires jusqu'au décès du dernier d'entre eux en 2023;
- 2° Valeur sociale : Cette maison constitue le dernier témoin de l'établissement à Saint-Martin de la première communauté protestante anglicane, organisée autour de la paroisse de l'église St-Stephen, de 1848 à 1863, et son cimetière. Une hypothèse suggère d'ailleurs que le caveau à légumes de la maison, particulièrement grand, ait pu être utilisé comme charnier du cimetière puisqu'il comporterait un bénitier. La maison est aussi un des derniers témoins du passé agricole de Saint-Martin;
- 3° Valeur architecturale : Cette résidence possède une architecture particulière avec ses fenêtres ogivales issues du style néogothique qui est très présent dans l'architecture religieuse protestante. Son allure rappelle davantage les maisons construites au 19^e siècle par les anglophones. Pour ces raisons, il est fort probable qu'elle ait été construite vers 1860, probablement comme résidence pour la famille Stephens, une famille de cultivateurs et de notables anglophones de la communauté protestante de Saint-Martin. La résidence est représentative du style néoclassique importé par les Britanniques après la Conquête en 1760. Ce courant architectural est ici bien représenté par la symétrie parfaite des ouvertures et la façade en pierre de taille. La porte à double vantail est surmontée d'une lucarne unique marquant cette symétrie, tandis que les fenêtres de la façade présentent des verres teintés vert, bleu et jaune. Les éléments de la galerie évoquent un certain éclectisme du tournant du 20^e siècle et une mise au goût du jour par ses propriétaires. La maison se caractérise aussi par le maintien d'éléments distinctifs anciens de l'aménagement intérieur, notamment la disposition des pièces, des revêtements en bois et des planchers;
- 4° Valeur urbanistique : La maison a conservé l'ensemble de ses composantes traditionnelles et se trouve toujours sur une grande parcelle de terre qui rappelle sa vocation première de maison de campagne et témoigne de l'évolution du territoire;
- 5° Valeur paysagère : La maison est située en retrait de la voirie, sur une parcelle assez grande qui comprend un caveau et un boisé. Cet immeuble constitue un îlot de verdure qui rehausse la qualité paysagère au croisement du boulevard Saint-Martin Ouest et de la 100^e avenue;
- 6° Valeur ethnologique : La maison et son caveau à légumes constituent une combinaison unique sur le territoire de la Ville de Laval, et rare au Québec. Il s'agit également d'une très rare trace de la première occupation du territoire par une communauté protestante au 19^e siècle.

CHAPITRE IV

EFFETS DE LA CITATION

RÈGLEMENT NUMÉRO L-13110

§ 1. Dispositions générales

- 8.** Les effets de la citation sont prévus aux articles 135 à 145 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002) ainsi qu'à ce règlement.
- 9.** Tout propriétaire de l'immeuble doit prendre les mesures nécessaires pour assurer la préservation de ses valeurs patrimoniales.

§ 2. Préavis requis

- 10.** Quiconque altère, restaure, répare ou modifie de quelque façon l'immeuble assujetti au présent règlement, doit :

- 1° donner à la Ville un préavis d'au moins 45 jours;
- 2° se conformer aux conditions relatives à la conservation de ses valeurs patrimoniales que peut imposer le comité exécutif.

Lorsque l'objet du préavis est par ailleurs soumis à l'obtention d'un permis ou d'un certificat en application du *Règlement numéro CDU-1 concernant le Code de l'urbanisme de la Ville de Laval*, la demande de permis ou de certificat complète et conforme peut tenir lieu de préavis.

- 11.** Le préavis doit être transmis à l'autorité compétente et doit contenir les renseignements et documents suivants :

- 1° le formulaire prévu à cette fin, dûment complété;
- 2° des photographies historiques de l'immeuble;
- 3° des photographies de l'immeuble démontrant son état actuel;
- 4° les plans, coupes, élévations et détails techniques architecturaux, préparés à l'échelle, des aménagements paysagers, des transformations ou des agrandissements prévus de l'immeuble.

Lorsque l'objet du préavis est par ailleurs soumis à l'obtention d'un permis ou d'un certificat en application du *Règlement numéro CDU-1 concernant le Code de l'urbanisme de la Ville de Laval*, ces renseignements et documents peuvent valablement être joints à la demande de permis ou de certificat.

- 12.** Avant d'imposer des conditions, le comité exécutif prend l'avis du conseil local du patrimoine.

§ 3. Autorisation requise

- 13.** Nul ne peut, sans autorisation du comité exécutif et sans respecter les conditions déterminées par celui-ci, déplacer tout ou partie de l'immeuble ou l'utiliser comme adossement à une construction.

- 14.** La demande d'autorisation doit être transmise à l'autorité compétente et doit contenir les renseignements et documents suivants :

- 1° le formulaire prévu à cette fin, dûment complété;
- 2° des photographies historiques de l'immeuble;
- 3° des photographies de l'immeuble démontrant son état actuel;
- 4° des plans, coupes, élévations et détails techniques architecturaux, préparés à l'échelle, des aménagements paysagers ou des transformations prévus de l'immeuble.

Lorsque l'objet de la demande est par ailleurs soumis à l'obtention d'un permis ou d'un certificat en application du *Règlement numéro CDU-1 concernant le Code de l'urbanisme de la Ville de Laval*, ces renseignements et documents peuvent valablement être joints à la demande de permis ou de certificat.

- 15.** Après avoir pris l'avis du conseil local du patrimoine, le comité exécutif adopte une résolution par laquelle il autorise la demande d'autorisation, avec ou sans conditions, ou la refuse, motifs à l'appui.

RÈGLEMENT NUMÉRO L-13110

16. L'autorisation du comité exécutif est valide pour une durée d'un an à compter de la date de la résolution.

§ 4. Analyse par la Ville

17. L'autorité compétente peut exiger du propriétaire tout autre renseignement ou document nécessaire pour s'assurer du respect du présent règlement.

18. Lorsqu'un préavis ou une demande d'autorisation est incomplet, l'autorité compétente en avise le propriétaire par écrit.

Le propriétaire est réputé s'être désisté de son préavis ou de sa demande s'il ne les complète pas au plus tard 6 mois suivant la date de l'avis de l'autorité compétente.

19. L'analyse du préavis et de la demande d'autorisation par le conseil local du patrimoine et par le comité exécutif tient compte, notamment, des orientations suivantes relatives à la préservation des valeurs patrimoniales :

- 1° la composition et la volumétrie générales sont conservées;
- 2° tous les éléments anciens sont conservés, particulièrement la porte à double vantail surmontée d'une lucarne unique, la galerie, les ornements décoratifs, les fenêtres en verre coloré et les fenêtres ogivales latérales du bâtiment principal;
- 3° lorsqu'un élément ancien doit être remplacé, l'élément de remplacement est fait des mêmes matériaux et est identique à l'ancien;
- 4° la végétation et les arbres, notamment à proximité du caveau, sont conservés;
- 5° lorsque la toiture ou l'auvent doivent être remplacés, un matériau traditionnel est utilisé et des techniques traditionnelles permettant une restauration patrimoniale sont privilégiées;
- 6° lors d'interventions sur le caveau, notamment au niveau de sa porte en bois et ses joints de mortier, des matériaux traditionnels sont utilisés et techniques traditionnelles sont privilégiées.

Le conseil délègue au comité exécutif le pouvoir d'établir d'autres orientations en vue de la préservation, de la réhabilitation et, le cas échéant, de la mise en valeur de ce bien en fonction de sa valeur patrimoniale et de ses éléments caractéristiques.

CHAPITRE V

APPLICATION, INSPECTION ET DISPOSITIONS PÉNALES

20. L'application de ce règlement et des dispositions de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002) applicables à l'immeuble cité est confiée à l'autorité compétente.
21. L'autorité compétente peut, à toute heure raisonnable, visiter, examiner et prendre en photo l'intérieur ou l'extérieur de l'immeuble et exiger la production de tout document afin de s'assurer du respect des dispositions du présent règlement ou de la *Loi sur le patrimoine culturel* applicables à l'immeuble cité, ou de constater tout fait nécessaire à leur application.
22. En vertu du *Code de procédure pénale* (RLRQ, c. C-25.1), le directeur, le directeur adjoint, un chef de division, un responsable « inspections » et un inspecteur du Service de l'urbanisme ainsi qu'un policier du Service de police sont autorisés à délivrer un constat d'infraction pour et au nom de la Ville de Laval pour toute infraction aux dispositions de la *Loi sur le patrimoine culturel* applicables à l'immeuble cité.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

23. Le présent règlement ne s'applique pas aux travaux faisant l'objet d'un permis ou d'un certificat délivré avant la date de la notification de l'avis spécial au propriétaire.
24. Le présent règlement entre en vigueur à la date de la notification de l'avis spécial au propriétaire de l'immeuble, conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002).

ADOPTÉ

M. Stéphane Boyer, maire et président du comité
exécutif

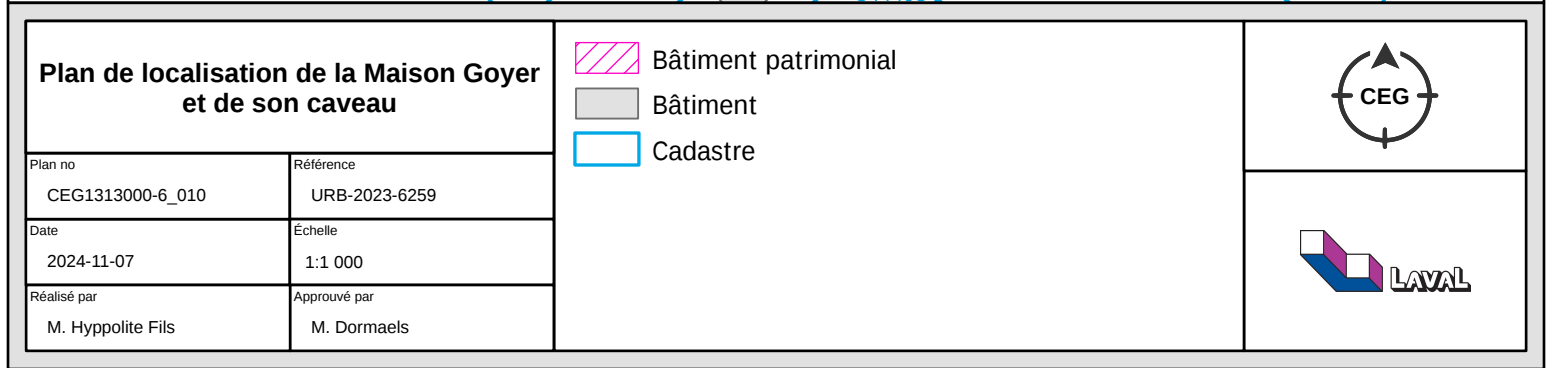
Mme Cecilia Macedo, présidente du conseil

Me Marie-Christine Lefebvre, greffière ou
Me Mélanie Gauthier, greffière adjointe



ANNEXE I

PLAN DE LOCALISATION DE LA MAISON GOYER ET DE SON CAVEAU (article 5)



Plan no CEG1313000-6_010	Référence URB-2023-6259
Date 2024-11-07	Échelle 1:1 000
Réalisé par M. Hyppolite Fils	Approuvé par M. Dormaels

 Bâtiment patrimonial
 Bâtiment
 Cadastre

