





# Étude typo-morphologique et pré-inventaire du patrimoine moderne, religieux et institutionnel de la Ville de Laval

## Volet Étude typo-morphologique Section 1 Guide méthodologique

Ce rapport a été réalisé dans le cadre de l'étude typo-morphologique et du pré-inventaire du patrimoine moderne, religieux et institutionnel de la Ville de Laval. Le volet du pré-inventaire fait l'objet d'un livrable indépendant de cette étude, bien que les deux volets se soient mutuellement alimentés en cours de réalisation.

### Réalisé par :

enclume - atelier de développement territorial

### En collaboration avec :

Patri-Arch

### Équipe de réalisation :

Karl Dorais Kinkaid, chargé de projet, urbaniste  
Christophe-Hubert Joncas, urbaniste  
Emile Forest, aménagiste  
Ève Renaud-Roy, designer urbain  
Mathilde Prud'Homme, designer urbain  
Sylvain Dubois, urbaniste  
Martin Dubois, consultant en patrimoine  
Marie-Ève Fiset, consultante en patrimoine  
Pascal Di Francesco, historien  
Chloé Migliera, designer graphique  
Xavier Sylvain, photographe  
Camille Crépeau, photographe  
Karim Hammouda, photographe

### Remerciements :

Nous désirons remercier les personnes et institutions suivantes pour leur précieuse collaboration et leur aide à la réalisation de cette étude :

Gérard Beaudet, Université de Montréal  
Dominique Bodeven, Centre d'archives de Laval  
Michel Legris, Archives de la Ville de Laval  
Ministère de la Culture et des Communications

### Pour le compte de :

Ville de Laval

### Comité de suivi :

Perrine Lapierre, conseillère professionnelle en urbanisme  
Marie-Hélène Breault, conseillère professionnelle en urbanisme  
Julie Ozell, conseillère professionnelle en urbanisme  
Marie-Hélène Pertici, coordonnatrice - architecture  
Ana Manescu, coordonnatrice - régie patrimoine  
Samuel Mathieu, coordonnateur - régie patrimoine  
Thierry Basque-Gravel, conseiller professionnel en urbanisme  
Marta Masferrer Juliol, conceptrice principale en design urbain  
Christian Leclair, coordonnateur - architecture  
Frédérique Colin, conseillère professionnelle en architecture  
Barbara Di Vito, conseillère professionnelle en architecture



# TABLE DES MATIÈRES

## **MANDAT** **5**

Objectifs de l'étude

Structure du volet typo-morphologique

Le Guide méthodologique

Le Rapport synthèse de l'évolution typo-morphologique de l'île Jésus

Les Fiches des ensembles typo-morphologiques

Le Catalogue des types architecturaux

## **CADRE MÉTHODOLOGIQUE DE L'ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE** **7**

Étendue de l'étude : l'échelle et le niveau de précision

Limites de l'analyse

Étapes méthodologiques

Étape 1: La morphogénèse

Étape 2: Les formes urbaines et architecturales (la typologie)

Étape 3: Le découpage

Étape 4: L'identification et la compilation des facteurs d'influence



# MANDAT

## Objectifs de l'étude

En 2018, la Ville de Laval a octroyé un mandat visant la réalisation d'une étude typo-morphologique et d'un pré-inventaire du patrimoine moderne, institutionnel et religieux pour l'ensemble de son territoire.

L'analyse typo-morphologique du territoire de la ville de Laval a été réalisée sur une période de 20 mois, soit de juin 2018 à janvier 2020. Les principaux objectifs de ce mandat consistaient à :

- Parfaire les connaissances sur les différentes phases d'occupation du territoire et les principaux facteurs et phénomènes ayant eu un impact sur la forme urbaine actuelle ;
- Identifier les principaux témoins typo-morphologiques qui évoquent une époque, un phénomène ou un facteur d'influence marquant et ayant joué un rôle dans le mode d'occupation du territoire ;
- Décrire et comprendre l'identité singulière de chacun des ensembles typo-morphologiques du territoire lavallois en vue d'encadrer d'éventuels exercices de planification ou interventions.

Aborder le territoire à l'échelle de Laval, c'est saisir la complexité des dynamiques et des enjeux environnementaux, paysagers, patrimoniaux et politico-administratifs qui leur sont associés. C'est aussi reconnaître que nous sommes désormais dans une phase de transition quant à notre perception du territoire, du patrimoine et des paysages. Les considérations à la pièce font désormais place à une vision d'ensemble plus grande et complexe des différents phénomènes. En plus des composantes d'intérêt, on s'intéresse maintenant aux liens qui les unissent et qui permettent de leur donner un sens.

## Structure du volet typo-morphologique

Le volet typo-morphologique du mandat se divise en quatre principales sections, soit :

- Le Guide méthodologique
- Le Rapport synthèse de l'évolution typo-morphologique de l'île Jésus
- Les Fiches des ensembles typo-morphologiques
- Le Catalogue des types architecturaux

Les quatre sections qui composent le volet Étude typo-morphologique, soit le Guide méthodologique, le Rapport synthèse de l'évolution typo-morphologique de l'île Jésus, les Fiches des ensembles typo-morphologiques et le Catalogue des types architecturaux entretiennent un lien important les uns avec les autres. Ces sections doivent être comprises comme étant le résultat de l'ensemble des travaux et réflexions menés au cours de la démarche de caractérisation typo-morphologique du territoire lavallois.

## **Le Guide méthodologique**

Le présent Guide méthodologique et d'interprétation des fiches typo-morphologique expose d'abord l'étendue et les limites associées à l'étude, ainsi que les étapes méthodologiques de la démarche d'analyse mise de l'avant dans le cadre de l'étude. De plus, on y présente les clés de lectures qui permettent de lier les quatre documents qui composent le volet typo-morphologique de l'étude, ainsi que la structure des fiches typo-morphologiques réalisées.

## **Le Rapport synthèse de l'évolution typo-morphologique de l'île Jésus**

Le Rapport synthèse de l'évolution typo-morphologique de l'île Jésus présente les principaux phénomènes et facteurs d'influence ayant eu un impact significatif sur les formes urbaines et architecturales lavalloises.

Les principaux éléments d'intérêt historique associés à chacun des ensembles typo-morphologique se trouvent à l'intérieur de la rubrique « Contexte de développement » de chacune des Fiches des ensembles typo-morphologiques. Les connaissances rassemblées à l'intérieur de ces fiches ont permis d'alimenter et d'organiser cette synthèse. Ainsi, ce rapport n'est pas une monographie historique à propos de la Ville de Laval ni une présentation chronologique des grandes périodes de développement. Il s'agit plutôt d'une description et d'une illustration des différents facteurs d'influence ayant conditionné l'occupation de ce territoire et, par le fait même, orienté son urbanisation et ses formes urbaines.

## **Les Fiches des ensembles typo-morphologiques**

Les ensembles typo-morphologiques couvrant la totalité du territoire lavallois font l'objet de 164 fiches descriptives. Ces fiches sont composées de volets, de rubriques, de plans et de photographies qui offrent différentes informations permettant de bien comprendre leurs composantes typo-morphologiques.

## **Le Catalogue des types architecturaux**

Le Catalogue des types architecturaux réunit les principaux types architecturaux que l'on trouve au sein des différents ensembles typo-morphologiques. Seuls les types dominants ou présentant une récurrence significative ont été catalogués.

Le catalogue est d'abord divisé en fonction des usages associés à chacun des types architecturaux, soit résidentiel, commercial, industriel et institutionnel. Par la suite, chacune des fiches du catalogue identifie et illustre, à l'aide d'un archétype, les principales caractéristiques architecturales associées à chacun des types, soit son implantation par rapport à la rue et sur sa parcelle, sa volumétrie et le traitement de sa façade. Un support visuel comprenant deux illustrations (élévation et axonométrie) et des témoins architecturaux lavallois tirés de différents ensembles permettent d'illustrer chacun des types sous différentes déclinaisons.

Ce catalogue est complémentaire aux Fiches des ensembles typo-morphologiques et permet d'apporter un complément d'information à la rubrique « Cadre bâti » se retrouvant au sein de différentes fiches typo-morphologiques.



# CADRE MÉTHODOLOGIQUE DE L'ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE

## Étendue de l'étude : l'échelle et le niveau de précision

La première étape d'une étude typo-morphologique consiste à déterminer le degré de précision, aussi appelé le « degré de résolution », avec lequel sera menée l'analyse et donc de déterminer les éléments de la structure urbaine qui sont pris en compte. Rappelons qu'une telle étude peut être menée avec divers degrés de précision, allant des considérations ne touchant que la volumétrie et l'implantation du bâti jusqu'à traiter des pièces des bâtiments ou encore de leurs matériaux.

Considérant l'échelle territoriale de la présente étude, soit plus de 245 km<sup>2</sup> que représente le territoire de la ville de Laval dans son entièreté (à l'exception de certaines îles non habitées), ainsi que les besoins identifiés par la Ville, cette étude typo-morphologique considère les éléments géographiques (topographie, hydrologie et secteurs naturels reconnus), les infrastructures urbaines, la trame urbaine (autoroutes, artères, collectrices et réseau local), les parcs et espaces publics ainsi que le cadre bâti.

Le cadre bâti est analysé selon des types architecturaux classés d'après l'usage des bâtiments ainsi que leur époque de construction (voir catalogue des types architecturaux). L'analyse des bâtiments vise surtout à détailler les modes d'implantation, les volumétries ainsi que les styles architecturaux.

### Limites de l'analyse

Comme il existe plusieurs approches d'analyse typo-morphologique, il est reconnu aujourd'hui que l'important est d'assumer sa propre position méthodologique et de rendre compréhensibles les différentes manipulations réalisées au cours de la démarche analytique. En d'autres mots, l'étude typo-morphologique d'un territoire repose sur des décisions méthodologiques qui priorisent des composantes de la structure urbaine plutôt que d'autres, qui accordent de l'importance à certains types d'événements historiques plutôt qu'à d'autres,

etc. Ce type d'analyse consiste donc à faire les choix les plus cohérents possible, mais surtout à présenter et à expliquer les choix qui ont mené aux conclusions de l'étude. Compte tenu du contexte de l'étude, des contraintes associées à la taille du territoire à analyser, à l'échéancier du mandat et aux objectifs de la Ville, la présente étude typo-morphologique a priorisé une analyse d'abord basée sur les événements et les phénomènes historiques fédérateurs pour les parties de territoire, et dans un deuxième temps, l'homogénéité des formes architecturales qu'on y trouve. Une analyse ayant proposé une méthodologie d'analyse inverse aurait probablement mené à un découpage différent de celui proposé dans le cadre de cette étude.

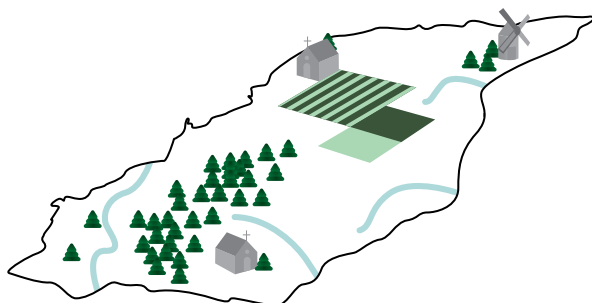
Dans ce contexte, il faut reconnaître que les ensembles proposés par l'analyse typo-morphologique de la ville de Laval sont imparfaits, sujets à être remis en question et à évoluer. L'analyse typo-morphologique, peu importe l'école théorique dans laquelle elle s'inscrit, est un exercice subjectif de classification qui propose des ensembles urbains homogènes en favorisant des paramètres au détriment d'autres. Cette réalisation est une force plutôt qu'une faiblesse, car la nature subjective et imparfaite de l'analyse typo-morphologique milite pour une utilisation prudente des connaissances qu'elle génère. Ainsi, les ensembles proposés ne doivent pas être utilisés « tels quels » pour planifier et réglementer le territoire. Ils incarnent plutôt un point de départ analytique permettant aux autorités de la Ville de mieux comprendre l'organisation et l'urbanisation du territoire pouvant inspirer des propositions d'encadrement réglementaire et orienter les exercices de planification.

L'analyse typo-morphologique n'est donc pas un outil que l'on utilise ou applique à des fins précises, mais plutôt un guide qui accompagne ceux et celles devant imaginer le devenir des territoires.

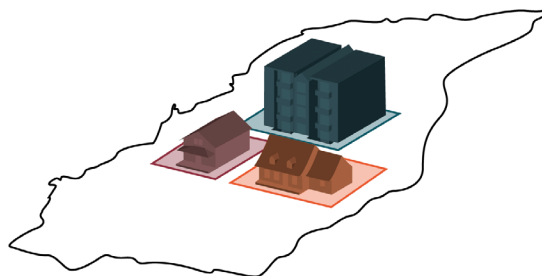
## Étapes méthodologiques

Concrètement, l'analyse typo-morphologique du présent mandat consiste à découper le territoire lavallois en des ensembles dont l'analyse sera présentée sous forme de fiches. Un ensemble typo-morphologique correspond à une partie du territoire lavallois possédant une forme de cohérence d'abord basée sur son contexte de développement, ainsi que sur les composantes de son tissu urbain et de son cadre bâti. Au total, 164 ensembles typo-morphologiques ont été identifiés sur le territoire lavallois. Une carte présentant le découpage typo-morphologique du territoire est jointe en annexe. Les étapes ayant guidé l'opération de découpage typo-morphologique du territoire sont les suivantes :

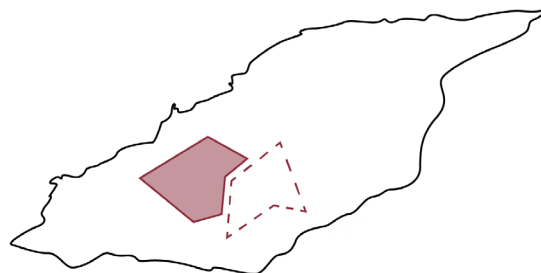
### 1. La morphogénèse



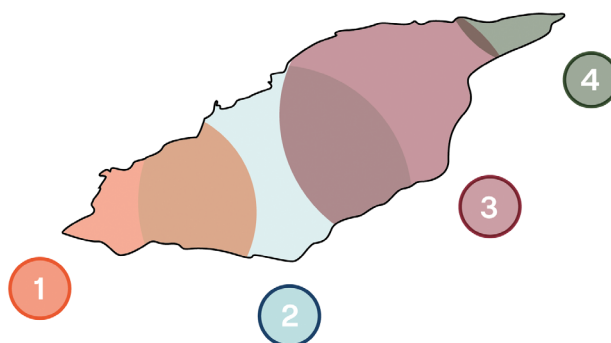
### 2. Les formes urbaines et architecturales



### 3. Le découpage



### 4. L'identification et la compilation des facteurs d'influence



## Étape 1: La morphogénèse

### *Étape 1.1: Le contexte historique et géographique*

Selon l'approche préconisée, la présente analyse typo-morphologique s'appuie d'abord sur le contexte historique du développement territorial et ses réalités géographiques.

Les réalités géographiques (topographie, hydrographie, types de sol, etc.) ont une influence majeure sur le type d'occupation qu'accueille un territoire. Il est donc important de bien saisir l'influence de ces composantes sur la forme urbaine. Les événements ou phénomènes historiques ont également influencé significativement l'organisation, le développement et l'urbanisation du territoire. Cette première étape d'analyse est effectuée à l'aide de sources primaires et secondaires (données géomatiques, monographies historiques, personnes-ressources dont la Société d'histoire et de généalogie de l'île Jésus, le Centre d'archives de Laval, etc.).

Cette étape permet un premier découpage identifiant des ensembles qui partagent des réalités géographiques et des contextes historiques ayant conditionné l'occupation de leur territoire ou leur urbanisation.

### *Étape 1.2: Les années de construction*

Afin de raffiner la première analyse basée sur le contexte historique et les réalités géographiques, les années de construction des bâtiments de la ville de Laval ont été utilisées pour circonscrire plus précisément les limites des ensembles potentiels. Concrètement, il s'agit d'identifier les bâtiments qui ont été édifiés lors d'une période historique donnée à l'aide d'une cartographie précise des années de construction. Cela permet de raffiner le découpage en créant ainsi des ensembles présentant une plus grande cohérence quant à leur période de développement. Qui plus est, ces périodes sont souvent associées à un type architectural dominant et à une forme urbaine singulière.

## Étape 2: Les formes urbaines et architecturales (la typologie)

L'analyse typologique cible différentes composantes: le tissu urbain (trame urbaine, îlots, parcellaire, espaces construits/non construits), le cadre bâti en ce qui concerne les types architecturaux, ainsi que les éléments d'ambiance.

Les ensembles préliminaires, associés à des réalités géographiques et des événements ou phénomènes historiques ayant été circonscrits grâce aux années de construction des bâtiments, sont alors analysés selon les différents éléments de formes urbaines et architecturales identifiés. Concrètement, il s'agit d'étudier ces différentes composantes à la recherche d'une homogénéité sur le plan des formes urbaines et architecturales permettant de découper les ensembles finaux. Au cours de la présente analyse, l'objectif était de limiter le nombre de réalités typologiques à deux ou trois par ensemble. Par exemple, à l'intérieur d'un même ensemble peut se situer un secteur de bungalow, construit au cours des années 1950 et 1960, ainsi que des maisons néoéclectiques, construites au cours des années 1980. Ces deux secteurs peuvent alors être unis à l'intérieur d'un même ensemble, car, bien que leur architecture soit différente, ceux-ci émergent souvent d'une même planification urbanistique associée à une ancienne cité de l'île Jésus, et partagent généralement plusieurs autres éléments de forme urbaine.

Par contre, le niveau d'homogénéité peut varier d'un ensemble à l'autre. Parfois, un ensemble est surtout formé grâce à des événements ou phénomènes historiques fondateurs, mais est très hétérogène pour ce qui est des composantes de la forme urbaine et architecturale; c'est d'ailleurs cette hétérogénéité qui unit cet ensemble caractérisé par un type de développement plus organique et non planifié. D'autre fois, l'architecture d'un secteur au sein d'un même exercice de planification est à ce point unique et distinctive qu'elle justifie de l'aborder comme un ensemble à part entière.

### Étape 3 : Le découpage

Une fois les ensembles circonscrits aux suites des analyses morphologique et typologique, une troisième grande étape technique consiste à effectuer le découpage final de l'ensemble.

Les limites des ensembles sont alors tracées sur la base du parcellaire lavallois. Par contre, lorsque les parcelles génèrent des formes trop atypiques, de légères modifications ont été effectuées afin de créer des ensembles ayant des formes géométriques plus lisibles. Dans quelques cas, certains ensembles ont été divisés en deux parties, par exemple l'Institut Armand-Frappier divisé par le bois Chomedey, et d'autres se superposent, par exemple dans le cas d'infrastructures routières partagées par différents ensembles ou encore de secteurs riverains.

Lors de ce découpage, bien que l'objectif central ait été de favoriser une approche systématique, certains éléments du territoire lavallois ont été traités de différentes façons pour des motifs de cohérence, tels que décrits ci-dessous.

#### *Intégration des milieux boisés et des ruisseaux*

Les boisés de Laval ont été traités de façon différente. En s'appuyant sur le contexte de développement et surtout sur les secteurs limitrophes aux boisés ou aux ruisseaux, ils ont parfois été définis comme des ensembles à part entière ou inclus dans de plus vastes ensembles. Ainsi, les limites des ensembles composés d'éléments naturels, tels que les boisés et les ruisseaux, sont grandement influencées par le contexte environnant, l'intégrité de l'élément naturel (son niveau de conservation), ou leur « utilisation » ou non par des développements immobiliers plus récents (tendances de certains développements contemporains à créer un parc ou des étangs avec les éléments naturels en place).

#### *Intégration des infrastructures autoroutières et de transport d'énergie*

Les ensembles associés à des infrastructures sont analysés selon leur contexte immédiat. En fait, il s'agit de vérifier si l'infrastructure unit des secteurs identiques ou bien si elle joue plutôt un rôle de limite entre des secteurs différents. Dans le premier cas, l'infrastructure est intégrée à un ensemble, dans le second elle est soit intégrée à un seul des ensembles limitrophes ou elle est abordée comme ensemble à part entière. Certaines infrastructures, notamment les routes régionales en contexte agricole ou encore les lignes de transport d'électricité, semblent avoir eu que très peu d'influence sur l'évolution du territoire lavallois. Dans la même logique, certaines parties de l'autoroute 25 et de l'autoroute 440 font partie de grands ensembles associés aux secteurs commerciaux et industriels de Laval. Sinon, certaines infrastructures, comme l'autoroute 13, ont quant à elles structuré un développement particulier à ses abords, justifiant ainsi le traitement de ce territoire comme un ensemble à part entière.

*Intégration des artères ou collectrices comme ensemble de type corridor*

Les voies de circulation qui ont une importance régionale ou locale ont parfois été intégrées à des ensembles plus vastes ou été traitées comme des ensembles de types corridor. Cela dépendait de deux facteurs :

- 1) si les voies de circulation avaient été planifiées, en même temps qu'un secteur résidentiel, comme une destination commerciale et de services;
- 2) si les voies de circulation représentaient des formes architecturales et urbaines complètement différentes de ce qui se retrouve par-delà de leur zone d'influence, soit les parcelles limitrophes.

Ainsi, lors qu'une voie de circulation est issue d'un chemin ancien et qu'au fil des ans, elle a attiré de multiples activités commerciales et industrielles, elle a été traitée comme un ensemble corridor (par exemple, boulevard des Laurentides, boulevard Curé-Labelle, etc.). Dans le même ordre d'idée, lors qu'une voie de circulation présente une très grande homogénéité d'un point de vue architectural, elle a aussi été traitée comme un ensemble de type corridor (par exemple, boulevard Notre-Dame, boulevard René-Laennec, etc.).

Lorsqu'une voie de circulation s'est développée au gré des développements immobiliers afin de fournir des services aux résidences limitrophes, elle a plutôt été intégrée aux ensembles résidentiels (par exemple, boulevard de la Concorde, boulevard Samson, etc.).

#### **Étape 4 : L'identification et la compilation des facteurs d'influence**

La dernière étape de l'analyse typo-morphologique, précédant la description des composantes à l'intérieur des fiches, consiste à identifier et à compiler des facteurs d'influence. En s'appuyant sur l'analyse des contextes historiques et des formes urbaines et architecturales, des facteurs d'influence correspondant aux principaux phénomènes ayant conditionné l'urbanisation des ensembles ont été identifiés. Au fur et à mesure que les ensembles étaient générés, une liste de facteurs d'influence a été compilée.

Ces facteurs d'influence incarnent les grands phénomènes associés à l'urbanisation du territoire lavallois et sont présentés dans le Rapport synthèse de l'évolution typo-morphologique de l'île Jésus.



enclume