

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

Volet Étude typo-morphologique Section 3 Fiches des ensembles typo-morphologiques

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

Pour le compte de :

Ville de Laval

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

Comité de suivi :

Perrine Lapiere, 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

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

TABLE DES MATIÈRES

STRUCTURE DES FICHES	7
Secteur Auteuil	23
Secteur Chomedey	93
Secteur Duvernay	313
Secteur Fabreville	433
Secteur Laval-Ouest	513
Secteur Laval-Des-Rapides	537
Secteur Laval-Sur-Le-Lac	621
Secteur Pont-Viau	641
Secteur SaintE-Dorothée	681
Secteur Saint-François	773
Secteur Sainte-Rose	865
Secteur Saint-Vincent-De-Paul	957
Secteur Îles-Laval	1017
Secteur Vimont	1037

STRUCTURE DES FICHES

La totalité du territoire lavallois a été découpé en 164 ensembles typo-morphologiques, faisant chacun l'objet d'une fiche descriptive. Ces fiches sont composées de volets, de rubriques, de plans et de photographies qui offrent différentes informations permettant de bien comprendre les composantes typo-morphologiques de chacun des ensembles.

A. Type d'ensemble

Les ensembles typo-morphologiques ont été catégorisés en fonction des dynamiques de développement et des formes urbaines dominantes qu'on y trouve. Au total, on observe sur le territoire lavallois neuf (9) dynamiques de développement. À noter que chacune d'elle peut se manifester sous des formes urbaines variables, bien qu'il s'agisse de la même dynamique observée.

Le voisinage

Le voisinage correspond à un ensemble dont le contexte de développement et la forme urbaine sont orientés autour d'une logique de quartier à dominante résidentielle. Celui-ci possède généralement d'autres fonctions complémentaires ayant pour objectif de contribuer à une dynamique de voisinage. La plupart des unités de voisinage sont organisées autour d'équipements publics (parcs) ou d'institutions (école, église) et possèdent souvent une petite concentration de services et de commerces de proximité agissant à titre de centralité. Bien que pouvant être très variables d'une unité de voisinage à une autre, les formes urbaines qu'on observe à l'intérieur d'un ensemble de cette nature sont souvent plutôt homogènes. À noter que certaines unités de voisinage sont monofonctionnelles et ne possèdent aucune autre fonction que résidentielle. Généralement de petite taille, ces voisinages uniquement résidentiels apparaissent dans un contexte où les autres fonctions (commerciale, institutionnelle, récréative, etc.) sont présentes à proximité ou facilement accessible en voiture.

Le noyau villageois

Le noyau villageois correspond à un ensemble dont le contexte de développement et la forme urbaine sont hérités d'une occupation pionnière, fréquemment associée aux anciens hameaux ou villages de l'île Jésus. Souvent organiques et articulés autour ou au croisement de chemins anciens, ces ensembles possèdent une logique de développement présentant une mixité de fonction (résidentielle, commerciale, institutionnelle et parfois même industrielle) et un cadre bâti hétérogène marqué par différentes époques de développement.

Le district

Le district correspond à un ensemble quasi monofonctionnel et non résidentiel. Il rassemble au sein d'un même secteur des activités de même nature et souvent peu compatibles avec des usages résidentiels. Possédant une identité fonctionnelle forte, la forme urbaine du district est intimement liée à la concentration et à la nature des activités qu'on y trouve (parc industriel, pôle commercial, ensemble institutionnel, campus universitaire, etc.). Chacun des districts présente néanmoins une très grande homogénéité dans les formes urbaines qu'il réunit.

Le corridor

Le corridor correspond à un ensemble structuré autour d'un axe de transport important qui influence les usages que l'on y retrouve. Les corridors accueillent généralement des usages commerciaux et industriels et jouent un rôle de destination. Ce type d'ensemble joue également souvent un rôle de frontière ou de transition entre deux autres ensembles plus homogènes. Les corridors présentent des formes architecturales et urbaines hétérogènes, puisqu'ils attirent et structurent une multitude d'activités, en raison de leur rôle dans un réseau de transport structurant. De plus, certains d'entre eux existent depuis plusieurs décennies et jouent ce rôle structurant depuis plusieurs années, ajoutant ainsi différentes couches historiques à leur identité.

Le développement riverain

Le développement riverain correspond à un ensemble dont le développement découle de la relation avec une composante hydrographique d'importance, soit la rivière des Prairies ou des Mille Îles. L'attractivité associée à cet élément varie à travers le temps et influence directement l'architecture et les formes urbaines qui s'implantent sur ses berges. Souvent caractérisés par des paysages d'intérêt historique, esthétique et identitaire, ces ensembles possèdent généralement un cadre bâti hétérogène marqué par différents moments d'appropriation de ces rives.

La zone rurale agricole

La zone rurale agricole correspond à un ensemble dominé par les activités agricoles et l'organisation spatiale qui en découle. Ces zones sont pour la plupart des témoins importants de cette activité économique ayant dominé le territoire de l'île à une certaine époque. Leur organisation spatiale se caractérise par la présence de chemins anciens (rang, montée, côte, etc.) autour desquels se rattachent des parcelles accueillant des activités agricoles ou des terrains en friche.

La zone de villégiature

La zone de villégiature correspond à un ensemble s'étant principalement développé autour d'un projet misant sur l'attrait des composantes paysagères et récréatives d'un site. On y observe généralement un cadre bâti plutôt modeste qui correspond initialement à la construction d'habitations secondaires entourées de végétation mature et structuré autour d'un réseau viaire étroit et parfois sinueux. Ces ensembles ont généralement subi de nombreuses modifications au fil des ans afin de convertir ces chalets en résidences principales. On trouve également à l'intérieur ou à proximité de ces ensembles des équipements récréatifs. À noter que certaines zones de villégiature ayant subi de nombreuses modifications se sont progressivement transformées et sont devenues de véritables milieux de vie.

Le secteur atypique

Le secteur atypique correspond à un ensemble possédant un contexte de développement bien défini, complètement tributaire de l'activité qui s'y trouve, à l'intérieur duquel il n'y a pas ou peu de composantes associées à la forme urbaine (trame viaire, lotissement, cadre bâti, etc.). Par exemple, il peut s'agir d'ensembles associés à de grands équipements récréatifs (golf), des boisés, des grands parcs, des carrières, des sites d'enfouissement, etc. Ce type d'ensemble contribue néanmoins à structurer le territoire, car il accueille très souvent des activités spécialisées.

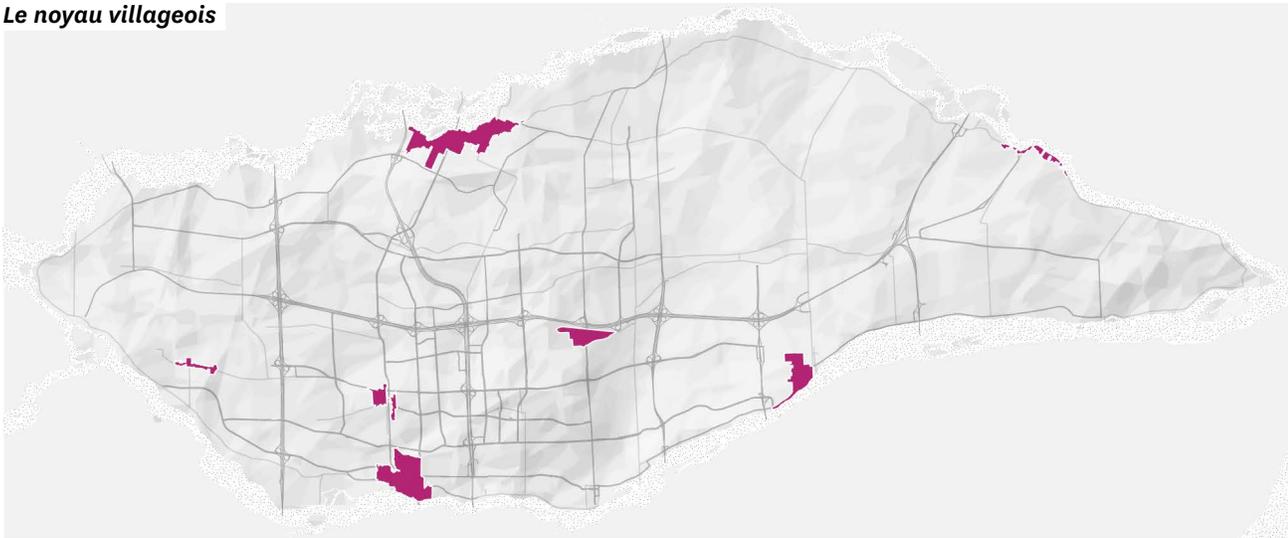
La zone de transition

La zone de transition correspond à un ensemble dont le contexte de développement et la forme urbaine sont le résultat d'un développement morcelé ou tardif par rapport aux ensembles périphériques. Les zones de transition regroupent plusieurs usages disparates et occupent des secteurs résiduels en quête de redéfinition. Ceux-ci se sont développés à la limite de deux ou plusieurs ensembles et ne partagent que très peu ou pas de similitudes avec les ensembles voisins. Les composantes de leur forme urbaines sont généralement plutôt hétérogènes et en rupture avec celles des ensembles avoisinants.

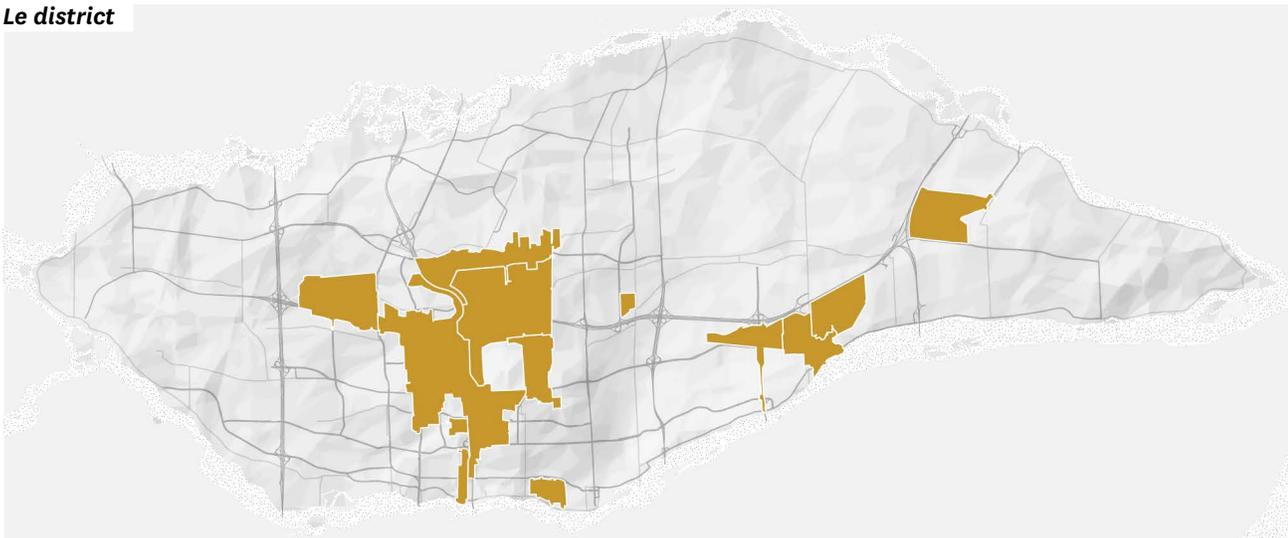
Le voisinage



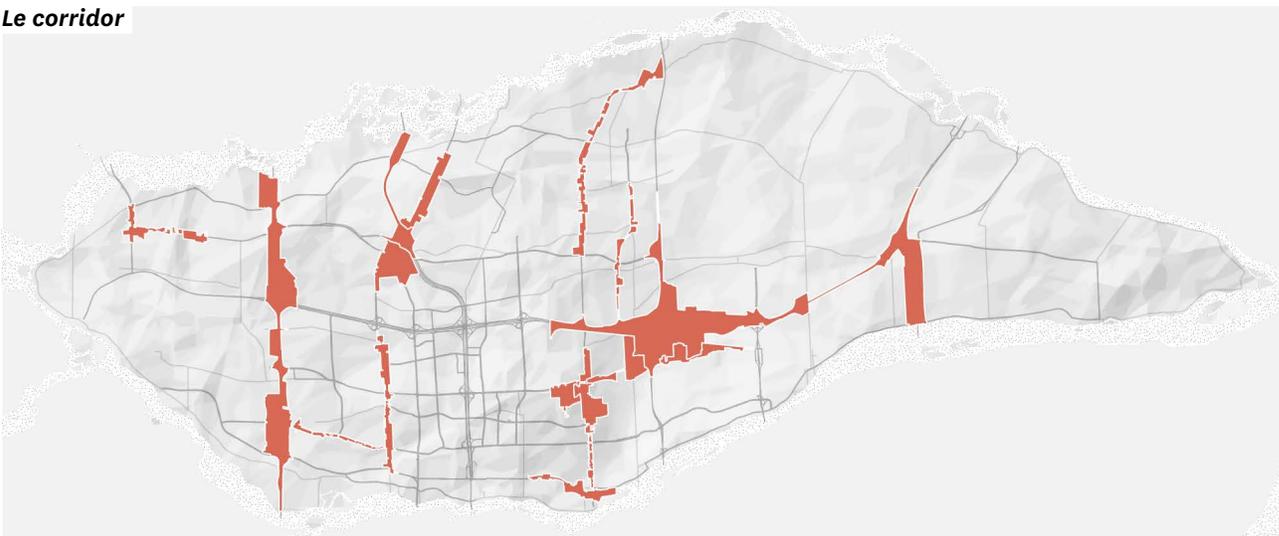
Le noyau villageois



Le district



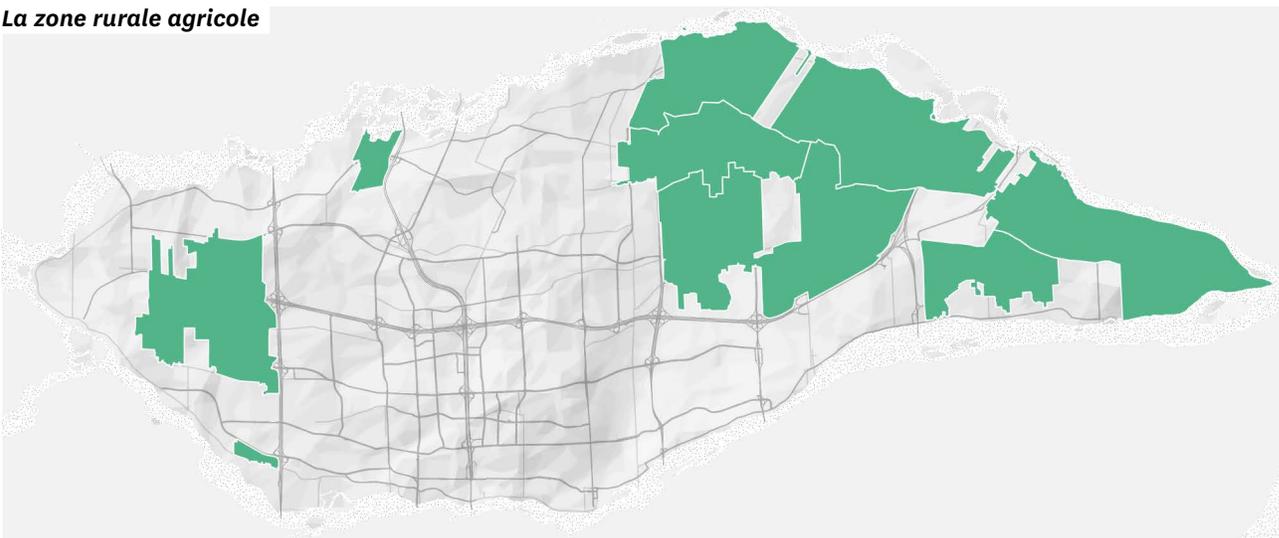
Le corridor



Le développement riverain



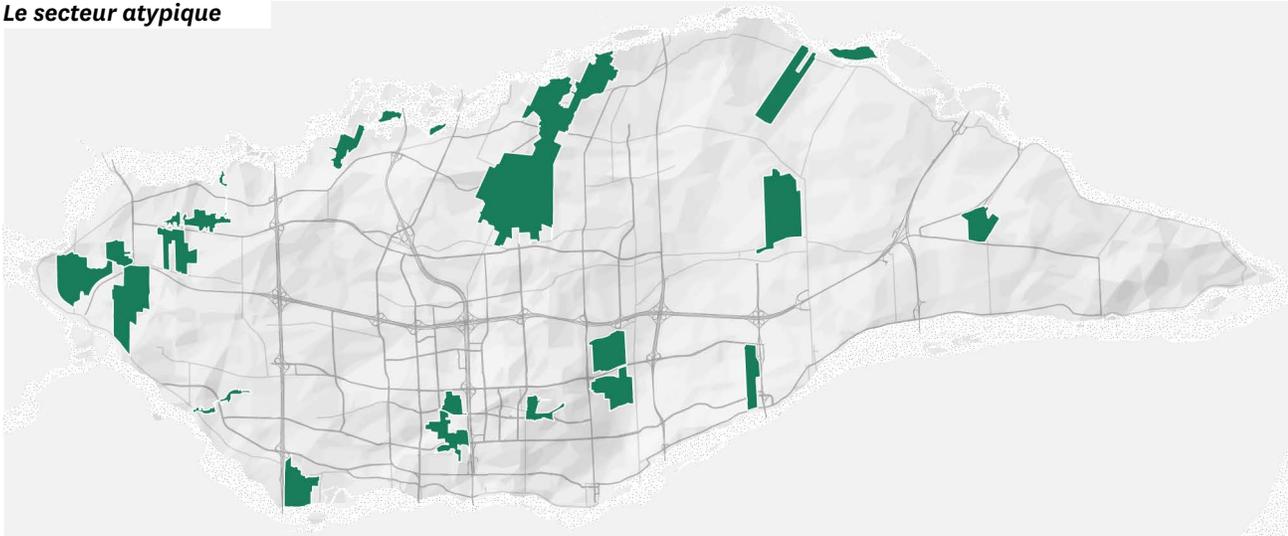
La zone rurale agricole



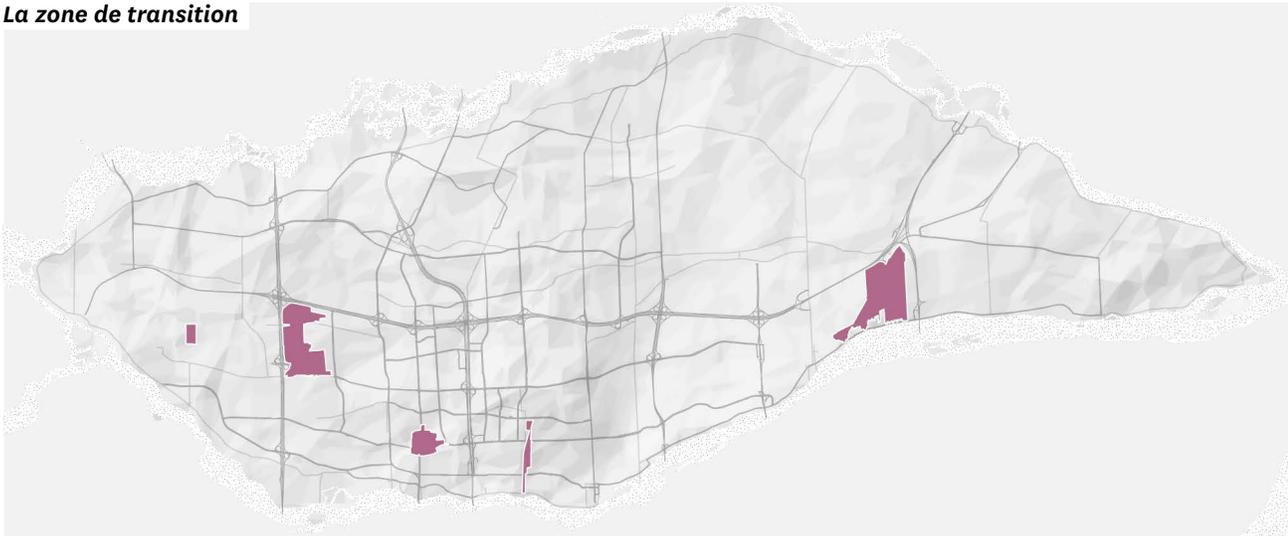
La zone de villégiature



Le secteur atypique



La zone de transition



B. Titre de l'ensemble

Le *Titre de l'ensemble* inclut un élément toponymique associé au lieu ou témoigne d'une réalité historique ou géographique particulière et directement associée au territoire couvert par l'ensemble. Il permet également de donner une couleur et une identité à l'ensemble en raison de son potentiel évocateur.

C. Facteurs d'influence

Les *Facteurs d'influence* correspondent aux principaux phénomènes ayant eu un impact sur la formation et/ou l'évolution de la forme urbaine observée à l'intérieur de l'ensemble. Ces phénomènes sont présentés plus globalement et de façon plus détaillée à l'intérieur du *Rapport synthèse de l'évolution typo-morphologique de l'île Jésus* qui accompagne les fiches typo-morphologiques. Pour bien comprendre ces facteurs d'influence et leur impact sur le territoire, il est recommandé de se référer à ce rapport.

D. Plan clé

Le *Plan clé* correspond à une représentation schématique de l'île Jésus où apparaît de façon approximative l'empreinte de l'ensemble traité à l'intérieur de la fiche. Ce plan permet de repérer rapidement l'emplacement approximatif de l'ensemble ainsi que sa taille relative par rapport au reste du territoire lavallois.

E. Contexte de développement

Le volet *Contexte de développement* correspond à une synthèse des principaux jalons de l'évolution de l'ensemble. En lien avec les facteurs d'influence présentés précédemment, ce texte permet d'enrichir la compréhension des événements, des contraintes et des phénomènes ayant contribué à définir et à façonner les composantes de la forme urbaine qu'on trouve au sein de l'ensemble.

F. Plan synthèse

Le *Plan synthèse* permet d'illustrer à la fois les limites de l'ensemble ainsi que les principales composantes du tissu urbain. Ce plan comprend le réseau viaire, l'emprise du cadre bâti, le découpage parcellaire et les principaux parcs et espaces verts. De plus, afin d'aider le lecteur à se repérer au sein de l'ensemble, ce plan inclut les toponymes utilisés à l'intérieur de la fiche.

L'échelle du plan varie en fonction de la superficie de l'ensemble et des contraintes associées au format imposé par le gabarit de la fiche.

G. Numéro de page

Le *Numéro de page* est toujours situé dans le coin inférieur droit et permet de se repérer à l'intérieur du rapport.

H. Code alphanumérique

Le *Code alphanumérique* correspond à une série de trois lettres suivies d'un chiffre. Les trois premières lettres correspondent à une abréviation liée au découpage administratif précédant la fusion des anciennes municipalités de l'île Jésus en 1965 à l'intérieur duquel se situent en partie ou en totalité les limites de l'ensemble. Les abréviations des anciennes municipalités se présentent de la manière suivante :

AUT : Ville d'Auteuil	POV : Cité de Pont-Viau
CHO : Cité de Chomedey	STD : Ville de Sainte-Dorothée
DUV : Cité de Duvernay	STF : Ville de Saint-François
FAB : Ville de Fabreville	STR : Cité de Sainte-Rose
LAO : Cité de Laval-Ouest	SVP : Ville de Saint-Vincent-de-Paul
LDR : Cité de Laval-des-Rapides	VIL : Ville Îles-Laval
LSL : Ville de Laval-sur-le-Lac	VIM : Ville de Vimont

A

Type d'ensemble

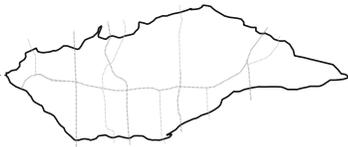
B

TITRE DE L'ENSEMBLE

C

FACTEURS D'INFLUENCE

D



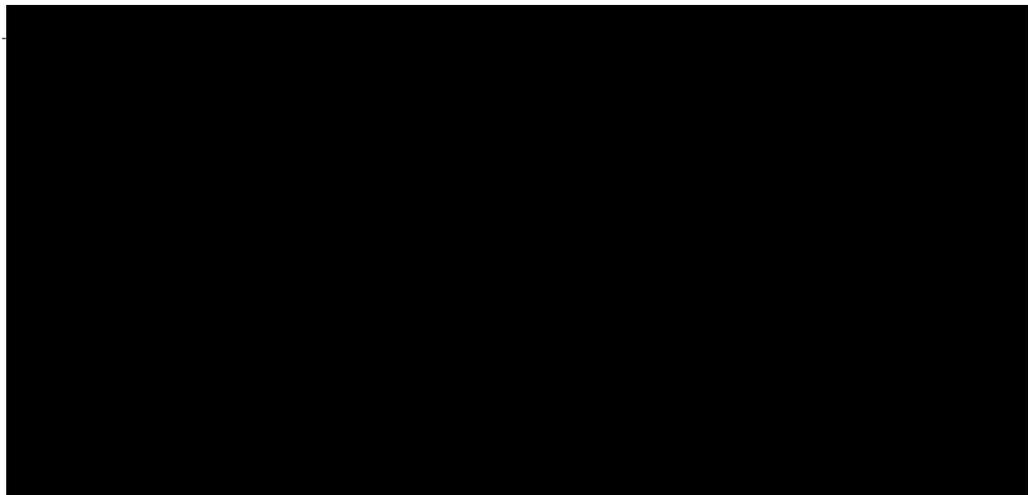
Four horizontal lines for writing factors of influence.

E

CONTEXTE DE DÉVELOPPEMENT

Two columns of horizontal lines for writing development context.

F



G

H

ABC 01

P1

I. Tissu urbain

Le volet *Tissu urbain* regroupe quatre rubriques associées à ses composantes, soit la trame viaire, l'îlot, le parcellaire et la relation entre les espaces construits et non construits.

J. Trame viaire

La rubrique *Trame viaire* vise d'abord à identifier et à décrire la composition et l'emprise des voies de circulation structurantes ou importantes de l'ensemble (autoroute, artère ou collectrices) en fonction de la hiérarchie et de la nomenclature attribuée par la Ville. Par la suite, on y présente une description du réseau de rues local en spécifiant la largeur approximative et la présence ou non de trottoir ainsi que de stationnement sur rue. Finalement, on y présente tout autre élément particulier, distinctif ou irrégulier pouvant être en lien avec l'historique et le contexte de développement.

K. Îlot

La rubrique *Îlot* vise d'abord à présenter de façon qualitative la forme et l'orientation des îlots qui composent l'ensemble. Par la suite, une description plus quantitative présente approximativement la taille de ceux-ci, ainsi que le nombre de parcelles qui les composent. Finalement, on y présente tout autre élément particulier, distinctif ou irrégulier pouvant être en lien avec l'historique et le contexte de développement.

L. Parcellaire

La rubrique *Parcellaire* présente de façon qualitative le découpage parcellaire qu'on observe à l'intérieur de l'ensemble sur la base de son degré d'homogénéité ou d'hétérogénéité, ses formes les plus communes ainsi que son orientation. Par la suite, lorsque pertinent, une description plus quantitative présente la taille approximative de la parcelle la plus commune que l'on trouve au sein de l'ensemble. Finalement, on y présente tout autre élément particulier, distinctif ou irrégulier pouvant être en lien avec l'historique et le contexte de développement.

M. Plan des îlots et du parcellaire

Le *Plan des îlots et du parcellaire* permet d'illustrer à la fois la forme, le degré d'homogénéité ou d'hétérogénéité, ainsi que l'orientation des îlots. De plus, il permet d'apprécier les caractéristiques du découpage parcellaire.

L'échelle du plan varie en fonction de la superficie de l'ensemble et des contraintes associées au format imposé par le gabarit de la fiche.

N. Espaces construit / non construits

La rubrique *Espaces construits/non construits* présente de façon qualitative le grain bâti sur la base de sa taille, de son degré d'homogénéité ou d'hétérogénéité, de sa régularité par rapport à son implantation et son alignement. Cette rubrique précise également les usages et les raisons qui expliquent la présence d'espaces non construits significatifs lorsque pertinent.

O. Plan des espaces construits / non construits

Le *Plan des espaces construits/non construits* permet d'illustrer le ratio entre ces deux types d'espaces, ainsi que la répartition générale de ceux-ci à l'intérieur de l'ensemble. On y trouve la limite de l'ensemble ainsi que l'emprise des bâtiments.

L'échelle du plan varie en fonction de la superficie de l'ensemble et des contraintes associées au format imposé par le gabarit de la fiche.

I

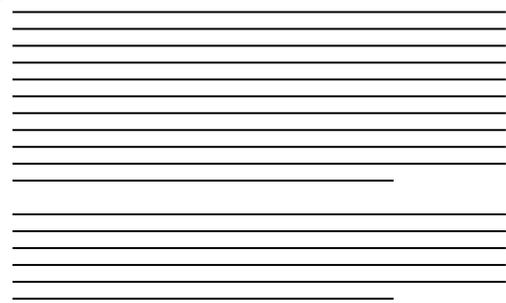
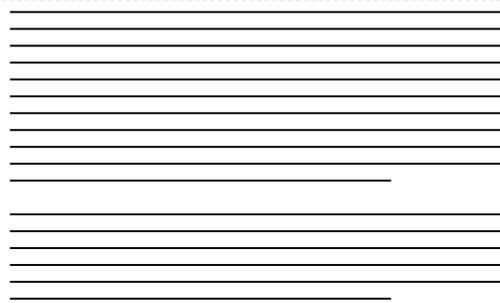
TISSU URBAIN

J

TRAME VIAIRE

PARCELLAIRE

L

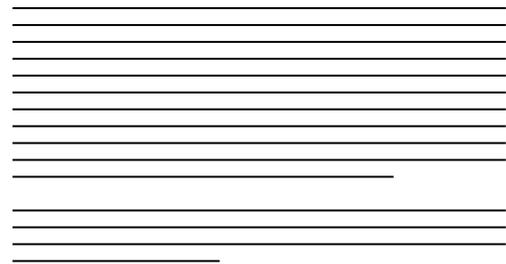
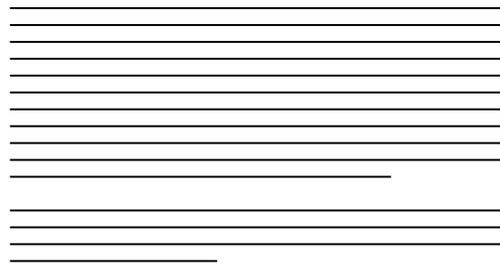


K

ÎLOT

ESPACES CONSTRUITS / NON CONSTRUITS

N



O

M



ABC 01

P.2

P. Cadre bâti

Le volet *Cadre bâti* regroupe deux rubriques, soit la typologie et les principaux éléments d'intérêt patrimonial.

Q. Typologie

La rubrique *Typologie* présente les principaux types architecturaux présents à l'intérieur de l'ensemble et identifie le ou les types dominants. De plus, tout autre élément distinctif pouvant être en lien avec l'historique et le contexte de développement y est mentionné.

À noter que chacun des types architecturaux identifiés renvoie à une fiche détaillée à l'intérieur du Catalogue des types architecturaux. Celle-ci présente les principales caractéristiques associées à chacun des types architecturaux, soit son implantation, sa volumétrie et le traitement des façades, le tout accompagné d'illustrations et de photos représentant à la fois l'archétype et les déclinaisons potentielles du type architectural sur le territoire lavallois.

R. Principaux éléments d'intérêt patrimonial

La rubrique Principaux éléments d'intérêt patrimonial présente l'ensemble des bâtiments inventoriés possédant une valeur patrimoniale bonne, supérieure ou exceptionnelle. Ces éléments sont listés par adresse civique.

S. Photos du cadre bâti

Les *Photos du cadre bâti* sont un échantillon représentatif visant à illustrer les types architecturaux dominants et secondaires que l'on observe à l'intérieur de l'ensemble. Des photos d'un ou de plusieurs éléments d'intérêt patrimonial peuvent aussi être incluses dans cette sélection.

P

CADRE BÂTI

Q

TYPOLOGIE

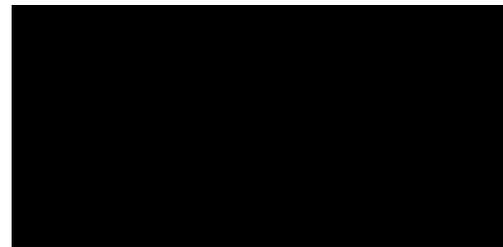
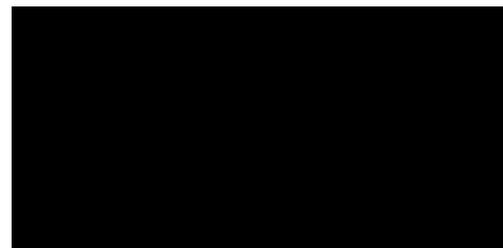
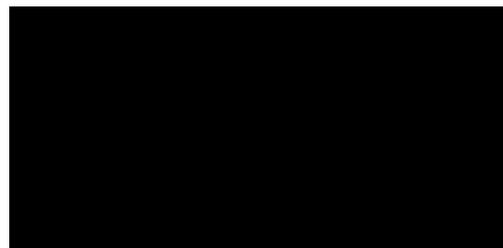
PRINCIPAUX ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

R

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

S



ABC 01

P.3

T. Éléments d'ambiance

Le volet *Éléments d'ambiance* a pour objectif de décrire les différentes composantes ayant une incidence sur l'ambiance générale de l'ensemble et traite notamment du couvert végétal, de la présence ou non de trottoirs, de l'encombrement visuel, de la présence de surface minérale, de la place accordée au piéton et à l'automobile, etc. L'identification des principaux points de vue et repères visuels marquants ou identitaires situés à l'intérieur de l'ensemble est également comprise dans cette section.

U. Photos d'ambiance

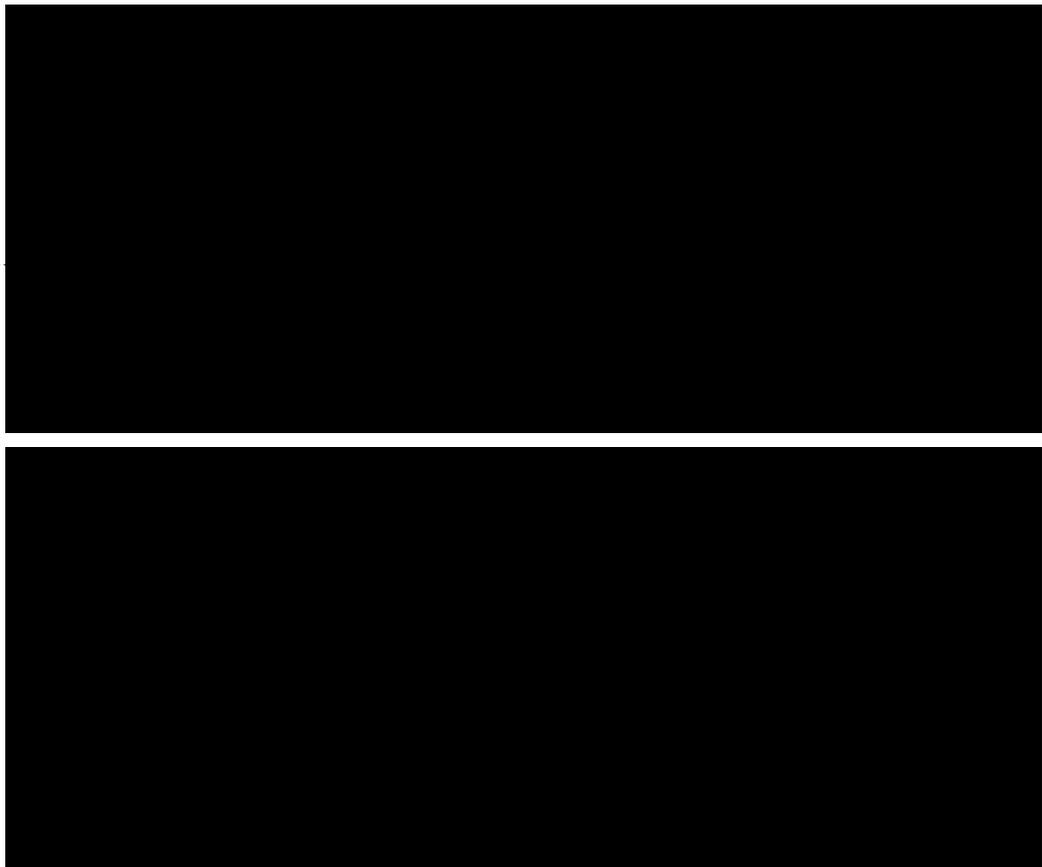
Les *Photos d'ambiance* sont un échantillon représentatif visant à illustrer les principaux éléments d'ambiance, les principales caractéristiques paysagères de l'ensemble et le cas échéant, les points de vue vers un élément marquant.

T

ÉLÉMENTS D'AMBIANCE

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

U



ABC 01

P.4

V. Recommandations

Le volet *Recommandations* a pour objectif de proposer des recommandations quant à la conservation et à la mise en valeur des principales caractéristiques typo-morphologiques d'intérêt d'un ensemble. Ces recommandations doivent être interprétées comme des suggestions du mandataire de l'étude, à la lumière de son expertise et de sa connaissance du contexte et du territoire lavallois, et n'engagent en aucun cas la Ville de Laval à s'y conformer. Ces recommandations peuvent constituer des éléments en vue de guider la réflexion des instances municipales pour tout exercice d'encadrement, de planification et de développement qui concerne le territoire lavallois.

