



Réunion publique d'information

Projet de remplacement d'un bâtiment commercial au 914, rue Laurier

Tenue le mercredi 23 avril 2014 à 19 h

À la maison de la culture Villebon, 630 rue Richelieu à Beloeil

Questions et commentaires des participants

L'expertise de l'ingénieur qui définit que le bâtiment doit être démolit a été demandée par le propriétaire. Est-ce qu'une contre-expertise a été demandée par la Ville de Beloeil ?

Suite à la rencontre, le comité sur les démolitions a demandé qu'une contre-expertise soit faite.

Certains contacteurs se spécialisent dans la rénovation de bâtiments anciens et patrimoniaux. Pour quelle raison, les propriétaires ne vont pas vers cette solution ?

La volonté des promoteurs a toujours été de conserver le bâtiment existant et de le rénover. Suite au dépôt du rapport de l'ingénieur, les propriétaires ont pris la décision de démolir, le rapport définissant la démolition complète de l'immeuble (fondations incluses). Le bâtiment s'étant détérioré avec les années, plusieurs modifications « artisanales » ont porté préjudice à l'immeuble.

Il est regrettable de voir le patrimoine bâti se détériorer à petit feu. La Ville et les citoyens devraient se mettre ensemble pour préserver le patrimoine.

La Ville finalise présentement le Règlement concernant l'occupation et l'entretien des bâtiments pour se donner le moyen d'intervenir dans des cas semblables.

Le bâtiment était abandonné depuis 2 ans. De jeunes entrepreneurs ont décidé d'investir pour préserver ce bâtiment. Ce dernier étant très désuet, ils ont donc travaillé une proposition se rapprochant du bâtiment existant. Il serait bon de les soutenir.

Que pense la Société d'histoire de cette demande de démolition ?

Lors d'une visite terrain effectuée en date du 20 mars dernier, était présent un membre de la Société d'histoire, un représentant du comité améliorations physiques - revitalisation, les membres du comité sur les démolitions, la mairesse ainsi que des employés municipaux. Cette visite fut faite par le propriétaire et l'architecte. Le membre de la Société d'histoire a dit que malheureusement, il rendait les armes relativement à ce qu'il avait vu lors de la visite.

Dans les années 60, les plans d'ingénieurs n'étaient pas obligatoires lorsque des travaux étaient faits dans des bâtiments commerciaux. Aujourd'hui ce type de plan est demandé permettant d'avoir des travaux respectant les normes et éviter des problèmes dans l'avenir.

Le bâtiment existant est exceptionnel de par son architecture, sa position et son histoire. Il est triste de voir un tel bâtiment laissé à l'abandon. Ici, l'argent s'oppose au sentiment.

On retrouve des différences dans l'apparence extérieure des 2 bâtiments. Serait-il possible de revoir la fenestration en façade dans la lucarne pour retrouver les fenêtres en forme d'arche et d'ajouter la dentelle ? Poser des fenêtres en forme d'arche (comme avant), poser la dentelle (comme avant) et revoir la conception des fenêtres (comme avant), surtout dans le pignon en façade... bref, respecter le style architectural du Vieux-Beloeil et conserver la galerie ronde sur le côté.

Sur la façade donnant sur la rue Saint-Jean-Baptiste, les fenêtres sur la partie avant (en brique) possèdent des rangées de 3 carreaux. Les fenêtres de la partie arrière possèdent 2 rangées de carreaux. Est-il possible d'uniformiser le tout ?

Important de refaire la galerie en bois et de faire respecter le style architectural du Vieux-Beloeil en ayant une galerie ronde sur le côté.

Les fenêtres du deuxième étage donnant sur la rue Saint-Jean-Baptiste sont plus grandes que les existantes. Est-ce possible de se conformer à l'existant ?

La toiture du bâtiment futur a été relevée pour avoir une hauteur de plafond conforme. Plus de 40 esquisses ont été réalisées par l'architecte pour préserver le plus possible l'aspect d'origine mais à cet endroit, de petites fenêtres viendraient briser la symétrie. Le but des propriétaires n'était pas de faire une copie conforme mais de garder certains aspects pour rappeler le bâtiment.

Les propriétaires vont faire les démarches nécessaires pour remettre des fenêtres en arche dans la lucarne sur la rue Laurier.

Les fenêtres donnant sur la rue Saint-Jean-Baptiste change le cachet du bâtiment ainsi que l'angle du pignon. Le projet est beau mais nous nous retrouvons avec une signature plus moderne.

La porte donnant sur la rue Saint-Jean-Baptiste ainsi que la petite galerie ne font pas partie de l'esquisse. Elle ne servait plus depuis longtemps et la préserver rendait difficile l'aménagement intérieur.

Prévoir l'échéancier des travaux pour la mobilisation du chantier. Aurons-nous à condamner des rues pour les travaux?

Début des travaux proposé si tout va bien : fin août-début septembre...au début de l'automne au plus tard.

Comment sera géré le stationnement ?

2 cases de stationnements seront disponibles sur le terrain. Le calcul des cases se fait en fonction d'un ratio relatif à l'usage. Dans le présent dossier, le groupe d'usage correspond à la classe C-3 «Services professionnels et spécialisés. Le nombre de cases minimal requis est 1 case / 30 m². La superficie de plancher consacré à l'usage est de 185 m² ce qui nous donne un nombre minimal de case requis de 6 cases. Le projet compte 2 cases de stationnement. Il en manque donc 4. Une demande d'exemption de

fournir des cases de stationnement devra donc être déposée au CCU pour approbation par le conseil. Le montant remis est déposé dans le fond de stationnement et ne sert qu'à ce type d'aménagement. Le stationnement public derrière le kiosque touristique pourra être utilisé. Le fond de stationnement est payé seulement une fois.

Il est mentionné dans le rapport de l'ingénieur que le mur de maçonnerie donnant sur la rue Saint-Jean-Baptiste arbore un gauchissement vers l'extérieur. Des tiges munis de disques d'arrêts ont été installées afin de retenir le mur de brique. Les tiges ont été fixées à la cloison dont le revêtement de gypse fissure. Ceci ne peut retenir la maçonnerie. Prévoir la sécurisation des piétons (mur avec ventre de bœuf côté de la rue Saint-Jean-Baptiste) et, si nécessaire, l'installation d'un filet pour prévenir la chute de la maçonnerie.

Avis écrits reçus

Le 3 mai 2014

Bonjour,

Je m'oppose à la démolition de l'édifice situé au 914 Laurier (ancien restaurant Ostéria). De plus, avis de démolition qui est sur le terrain est minuscule.

Merci.

Pierre Chassé
200 Saint-Jean-Baptiste
Beloil

Ville de Beloil,
777, rue Laurier, Beloil

Montréal, le 12 mai 2014

Objet : Avis de démolition 914 Rue Laurier, Beloil

Bonjour,

Mon nom est André Lachance, je suis architecte, natif de Montréal, membre de l'ordre des

architectes depuis 1981, et présentement chargé de projets pour le compte de la Commission scolaire de Montréal. Je réside depuis peu au mont St-Hilaire, endroit que j'apprécie beaucoup, tant pour sa nature magnifique que pour son patrimoine bâti.

Si je vous écris aujourd'hui, c'est que j'ai vu qu'un avis de démolition était affiché sur le bâtiment situé au 914 rue Laurier à Beloeil; comme le bâtiment me semblait sain et solide, j'ai cherché à en savoir plus en allant consulter votre site WEB tel que suggéré sur l'avis. Comme je n'ai pas trouvé les documents promis, j'ai appelé à l'Hôtel de Ville, où la réceptionniste a redirigé mon appel : malgré le message laissé, je n'ai pas reçu de retour d'appel.

J'ai finalement pu trouver un rapport d'expertise structurale préparé par la firme EXP, recommandant la démolition du bâtiment. À sa lecture, j'ai pu constater que la maison a besoin de travaux majeurs. Par contre, je crois qu'un scénario de sauvegarde auraient dû être envisagé avant de recommander la démolition du bâtiment.

Brièvement :

1. Le mur latéral gauche bombé et lézarde dans le coin arrière: ces problèmes sont réels. Toutefois le rapport ne donne aucune indication sur la composition du mur. Est-ce un carré de bois retenant un parement qui se détache ou est-ce un mur massif qui déverse? L'absence de boutisses semble indiquer qu'il s'agit d'un parement de maçonnerie ce qui simplifie grandement les réparations. Le ventre dans le mur est probablement dû à des attaches corrodées, alors que la lézarde conséquente au cycle de gel/dégel du bâtiment non chauffé durant la période froide. La nécessité de remplacer complètement la maçonnerie devrait être appuyée par une analyse plus approfondie.
2. Affaissement de la structure de plancher de l'étage: Tel que mentionné dans le rapport, des cloisons ont probablement été retirées suite au changement de vocation du bâtiment. Le renforcement de solives ou le rajout de cloisons porteuses est aisé.
3. Excavation au droit des semelles: ça semble tenir pour l'instant, il s'agit donc de renhausser les semelles comme à l'origine.
4. Poutres principales au sous-sol pourries, charcutées ou mal appuyées: L'ajout de nouvelles poutres est une opération courante dans ces vieilles structures centenaires.
5. Fondation au dessus du niveau du gel: Cette situation perdure depuis plus de 120 ans! Donc ça ne semble pas un problème lorsque le bâtiment est chauffé. Pour plus de sécurité, une solution serait de poser horizontalement un isolant enfoui au périmètre de la maison pour empêcher le gel de descendre dans le sol. Pas de commentaires ne sont émis sur l'état du mur de pierre.

6. Infiltrations dans l'entre-toit: Les dommages devraient être corrigés après avoir colmaté les fuites. La décontamination fongique n'est pas essentielle s'il n'y a pas migration d'air vers les parties habitées de la maison.

En conclusion, affirmer "nous sommes devant un système structural complètement déficient", et recommander la reconstruction complète m'apparaît exagéré. Certes ce bâtiment a besoin de travaux de restauration sur plusieurs de ses composantes, mais les dommages ne sont pas irréversibles. Je partage donc l'opinion de Mme Poitras directrice du centre Urbanisation Culture Société de l'Institut national de la recherche scientifique (INRS), rapportée dans le journal l'œil régional : « Les conclusions alarmistes de l'ingénieur peuvent être contestées, et il est toujours possible de rénover un bâtiment malgré une désuétude avancée ». Il s'agit alors de volonté et de budget pour faire aboutir un projet de sauvegarde.

Bref, dans le contexte de maison patrimoniale située dans un vieux quartier touristique, je ne considère pas que le rapport soumis justifie une recommandation de démolition. Je suis étonné que Beloeil, reconnue pour son vieux quartier, se tire ainsi dans le pied en laissant disparaître des traces de son patrimoine!

Je suppose que le délai écoulé disqualifie mon commentaire. Je vous serais toutefois reconnaissant de le faire parvenir aux parties intéressées par le sujet.

André Lachance, architecte
485 Viens, Mont St-Hilaire
(450) 536-0663
a-lachance@sympatico.ca

Belœil, le 5 mai 2014

Ville de Belœil
Direction des services juridiques
777, rue Laurier
Belœil (Québec)
J3G 4S9

REÇU
- 7 MAI 2014
SERVICES JURIDIQUES

Objet : Opposition à une demande de certificat d'autorisation de démolition du bâtiment situé au 914, rue Laurier à Belœil.

Madame,
Monsieur,

Suite à la rencontre d'information du 23 avril 2014, à laquelle j'ai assisté, concernant le projet de démolition de l'immeuble situé au 914, rue Laurier à Belœil, je vous fais parvenir mes commentaires.

Considérant que l'acheteur de l'immeuble du 914, rue Laurier a choisi de ne pas faire inspecter ledit bâtiment avant l'acte notarié de l'achat;

Considérant que l'acheteur a mandaté (après la prise de possession du bâtiment) et rémunéré un ou des ingénieurs et que ceux-ci se sont prononcés à la faveur de leur client c'est-à-dire la démolition de l'immeuble;

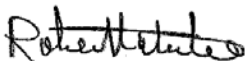
Considérant que la Ville de Belœil se contente des résultats d'un seul rapport d'ingénieurs;

Considérant que la Ville de Belœil n'envisage pas de commander une contre-expertise d'une firme d'ingénierie indépendante, neutre et impartiale;

Considérant qu'il existe des entrepreneurs spécialisés en rénovation de bâtiments ancestraux;

Considérant que le bâtiment du 914, rue Laurier est un immeuble appartenant au patrimoine du Vieux-Belœil et que ce patrimoine est l'affaire de tous les citoyens;

Je m'oppose à la démolition de ce bâtiment ancestral du 914, rue Laurier situé au cœur de notre Vieux-Belœil.



Robert Latulippe
102 rue Lalonde
Belœil Qc
J3G 3C5
(450) 446-5246