



COMMUNIQUÉ

Pour diffusion immédiate

DEMANDE DE DÉMOLITION DU BÂTIMENT SITUÉ AU 17, RUE DU COUVENT DÉCISION FINALE

Labelle, le 14 novembre 2024 – Le Comité de démolition de la Municipalité de Labelle a annoncé aujourd'hui, lors d'une séance publique, la conclusion du processus d'examen relatif à la demande de démolition du bâtiment situé au 17, rue du Couvent, propriété privée construite en 1905 et reconnue pour son intérêt patrimonial.

Contexte

Le bâtiment en question, érigé avant 1940, est soumis aux exigences du Règlement numéro 2022-376 relatif à la démolition d'immeubles de la Municipalité adopté en février 2023 en vertu du chapitre V.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (C. A-19-1) qui encadre les demandes de démolition d'immeubles présentant un intérêt patrimonial. Ce règlement prévoit une analyse rigoureuse par un comité municipal avant toute autorisation de démolition.

Ce bâtiment a été classé comme ayant une forte valeur patrimoniale (cote possible : faible, moyenne, forte, supérieure ou exceptionnelle) et un état d'authenticité architecturale moyen (cote possible : faible, moyen, bon ou excellent) dans le cadre de l'Inventaire du patrimoine culturel réalisé en 2013 par une agence de services professionnels spécialisée dans le patrimoine culturel, la muséologie et le design, à la demande de la MRC des Laurentides. Ce rapport a identifié plusieurs caractéristiques architecturales qui confèrent au bâtiment un intérêt particulier.

En tant qu'ancien couvent de la Nativité-de-Marie, il présente des éléments typiques de l'architecture conventuelle, notamment une maçonnerie traditionnelle, un clocheton et une lucarne monumentale avec niche abritant la Vierge. Le bâtiment se distingue par sa forme rectangulaire, son caractère monumental et sa répartition symétrique des ouvertures, des éléments qui en font un exemple représentatif du style architectural conventuel de l'époque. Ce bâtiment est également un exemple de fonction publique ou communautaire, ce qui renforce sa valeur historique et son rôle dans la vie de la communauté locale. Ces éléments ont contribué à son classement comme un immeuble de fort intérêt patrimonial.

Le Comité de démolition, composé de trois membres du conseil municipal : Isabelle Laramée, Julie Marchildon et Vincent Normandeau, a procédé à une analyse approfondie de la demande de démolition, après une présentation du projet par le promoteur le 11 juillet 2024. À la suite de cette séance publique, le Comité a décidé de l'ajourner afin de procéder à une évaluation plus détaillée du projet et du potentiel de restauration du bâtiment.

Il est à noter qu'une demande de démolition doit être liée à un projet spécifique que le promoteur s'engage à réaliser si la démolition est approuvée. Dans ce cas, le projet proposé prévoit la construction d'unités résidentielles pour des particuliers, ainsi que des logements destinés aux travailleurs temporaires du CISSS des Laurentides. Il inclut également le réaménagement des espaces pour les services du CLSC, afin de les adapter aux normes actuelles et d'offrir des locaux plus fonctionnels pour la communauté.

Les membres du Comité de démolition qui ont la responsabilité d'analyser la demande sont soumis à des règles très strictes et à des critères clairs établis par la législation provinciale en matière de protection du patrimoine bâti. Ces exigences incluent l'analyse de l'histoire de l'immeuble, de son degré d'authenticité, de son intégrité, de sa contribution à l'histoire locale et à un ensemble à préserver. Dans le cadre de ce processus, les membres du Comité sont tenus de se concentrer exclusivement sur des bases objectives et d'agir en toute impartialité, en excluant tout facteur émotionnel ou subjectif. Cette approche vise à garantir que les décisions prises soient basées sur des considérations techniques, historiques et financières rigoureuses et non sur des préférences personnelles ou des émotions, tout en respectant l'objectif de protéger le patrimoine tout en tenant compte des réalités pratiques.

Il convient également de préciser que les termes "Comité de démolition" n'ont pas été choisis par les membres du conseil municipal ni par l'administration de la Municipalité. Ce titre fait partie des dispositions imposées par la législation provinciale et les termes utilisés reflètent uniquement la fonction légale et administrative de ce comité. Il n'a pas pour but de suggérer une approche systématique en faveur de la démolition, mais bien de garantir un processus de décision objectif et transparent, visant à évaluer chaque demande en fonction des critères établis par la loi pour protéger le patrimoine bâti.

Processus d'analyse

Afin d'évaluer les possibilités de restauration du bâtiment et les coûts associés, la Municipalité a fait appel à des firmes spécialisées en architecture et en ingénierie dans le but d'obtenir des avis neutres sur l'état du bâtiment. Les rapports d'experts ont mis en lumière plusieurs défis techniques. Ces analyses ont démontré que la restauration du bâtiment entraînerait des coûts très élevés et comporterait des incertitudes financières considérables en raison des travaux nécessaires.

L'étude évalue à 7,5 millions de dollars le coût minimal pour un projet de remise aux normes, sans inclure les honoraires pour les expertises, plans et devis. Selon les experts consultés, le coût total pourrait atteindre 13 millions de dollars une fois ajoutés les frais de contingence et les taxes.

Décision finale

Après avoir pris en compte l'ensemble des expertises et les analyses techniques, le Comité de démolition a pris la décision d'autoriser la démolition du bâtiment au 17, rue du Couvent. Elle a été rendue après avoir soigneusement évalué les coûts de remise aux normes, les risques financiers et la viabilité d'un projet de préservation.

Bien que la Municipalité reconnaisse l'importance patrimoniale du bâtiment et l'attachement que les citoyens peuvent avoir à ce lieu historique, les expertises ont révélé que la restauration complète du bâtiment comporterait des risques financiers et techniques trop importants pour être envisagée de manière responsable. Peu d'éléments à qualité patrimoniale pourraient être conservés à la suite des travaux nécessaires pour la remise aux normes selon le Code de construction du Québec.

Le promoteur devra alors poursuivre ses démarches auprès de la MRC des Laurentides et du gouvernement provincial. La décision rendue par le Comité de démolition est la première étape du processus auquel il doit se soumettre pour que son projet voit le jour.

Il devra également respecter des conditions imposées par les membres du Comité de démolition, dont, entre autres, modifier l'orientation du bâtiment par rapport à la première proposition, inclure un mémorial avec des éléments qui seront récupérés du bâtiment actuel, dont le clocheton, à son projet et prévoir des unités de logement à plus faible superficie dans le but de bonifier l'offre plus abordable et pour personnes qui vivent seules ou en couple à Labelle.

Transparence et communication

La Municipalité tient à souligner que cette décision a été prise dans un souci de transparence et après une réflexion approfondie, prenant en compte à la fois l'intérêt patrimonial du bâtiment et les réalités économiques et techniques. Nous remercions la communauté pour sa participation active au processus de consultation et pour les échanges constructifs qui ont eu lieu au cours de cette période d'analyse.

Conclusion

La Municipalité de Labelle reste engagée dans la préservation du patrimoine local et continuera de travailler sur de futurs projets visant à valoriser les immeubles patrimoniaux, comme en témoigne son engagement financier envers la Gare, classée comme ayant une valeur patrimoniale supérieure, depuis plusieurs années. La Municipalité a la ferme intention de demeurer propriétaire de ce bâtiment afin d'en assurer sa pérennité.

La décision concernant le 17, rue du Couvent a été rendue avec soin et la Municipalité veillera à ce que les prochaines démarches se fassent dans un respect total des normes légales et des attentes de la communauté.

Source :

Claire Coulombe
Directrice générale
Municipalité de Labelle