



BEACONSFIELD

Procès-verbal de la séance du Comité de démolition, tenue dans la Salle du Conseil, 303, boulevard Beaconsfield, Beaconsfield, Québec, le 11 mars 2025 à 17 h

Minutes of the Demolition Committee meeting, held in the Council Chamber, 303 Beaconsfield Boulevard, Beaconsfield, Quebec, on March 11, 2025, at 5 p.m.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Le conseiller Martin St-Jean, président, le conseiller Roger Moss et le conseiller David Newell, membres.

WERE PRESENT:

Councillor Martin St-Jean, Chairperson, Councillor Roger Moss and Councillor David Newell, members.

AUSSI PRÉSENT :

Nathalie Libersan-Laniel, greffière, Denis Chabot, Directeur aménagement urbain et patrouille municipale

ALSO PRESENT:

Nathalie Libersan-Laniel, City Clerk, Denis Chabot, Director Urban Planning and Municipal patrol

A. OUVERTURE DE LA SÉANCE

La séance du Comité de démolition du 11 mars 2025 à 17 h est déclarée ouverte.

A. OPENING OF THE MEETING

The Demolition Committee meeting of March 11, 2025, at 5 p.m., is declared open.

B. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par le conseiller David Newell, appuyé par le conseiller Roger Moss et **RÉSOLU À L'UNANIMITÉ** d'approuver l'ordre du jour de la séance du Comité de démolition du 11 mars 2025, tel que présenté.

B. ADOPTION OF THE AGENDA

It is moved by Councillor David Newell, seconded by Councillor Roger Moss and **UNANIMOUSLY RESOLVED** to adopt the Demolition Committee's meeting agenda for March 11, 2025, as submitted.

PRÉSENTATION DU PROJET

C. PÉRIODE DE QUESTIONS DU PUBLIC

La greffière annonce le début de la période de questions.

La présidente de la Société historique Beaufort-Beaconsfield demande s'il est possible de savoir la cote de valeur patrimoniale de cet immeuble. Elle souligne que l'étude Beaufort-Michaud lui donnait une cote de 3.5.

Le conseiller St-Jean mentionne qu'il sera plus à l'aise de donner cette information après la décision du Comité. Il ajoute que les membres du Comité ont à leur disposition plusieurs documents afin de les guider dans leur décision.

Une résidente demande pourquoi Beaconsfield a un Comité de démolition et non un Comité de préservation. Cette maison devrait être donnée à la Société historique de Beaufort-Beaconsfield.

PROJECT INTRODUCTION

C. PUBLIC QUESTION PERIOD

The City Clerk announces the opening of the question period.

The President of the Beaufort-Beaconsfield Historical Society asks if it is possible to know the heritage value rating of this building. She emphasizes that the Beaufort-Michaud study gave it a rating of 3.5.

Councillor St-Jean mentions that he would be more comfortable providing this information after the Committee's decision. He adds that the Committee members have at their disposal several documents to guide their decision.

A resident asks why Beaconsfield has a Demolition Committee and not a Preservation Committee. This house should be given to Beaufort-Beaconsfield Historic Society.



BEACONSFIELD

Le conseiller St-Jean mentionne que cette maison appartient à des propriétaires privés et qu'il n'existe pas de Comité de ce type à Beaconsfield. Nous devons aujourd'hui statuer sur une demande de démolition. C'est une bonne proposition, mais ce n'est pas la bonne plate-forme pour poser cette question ce soir.

Councillor St-Jean says that this house is owed by private owners and there is no such Committee in Beaconsfield. Today we have to decide on a demolition request. It is a good proposition but not the right forum to ask this question this evening.

Le conseiller Moss fait remarquer que tout a une valeur et il se demande où la Ville trouverait l'argent nécessaire pour acheter ces maisons.

Councillor Moss comments that everything has a value, and he wonders where the City would find this amount to buy these houses.

Le conseiller Newell ajoute que le droit des individus et de la propriété doit être considéré en regard des nouvelles lois sur les maisons patrimoniales

Councillor Newell adds that the right of individual and ownership must be considered in light of the new laws concerning heritage houses.

Le conseiller St-Jean affirme que si, en tant que communauté, on veut préserver le patrimoine, il est possible de faire une demande de citation au gouvernement du Québec.

Councillor St-Jean says that if, as a community, we want to preserve the heritage, it is possible to ask the Québec Government for a citation.

La période de questions se termine à 17 h 18.

The question period closes at 5:18 p.m.

D. DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR LA DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT

D. APPLICATION FOR A CERTIFICATE OF AUTHORIZATION TO DEMOLISH A BUILDING

Le conseiller St-Jean explique les critères de démolition.

Councillor St-Jean explains the demolition criteria.

D.1 39, Lakeshore

D.1 39 Lakeshore

La greffière informe le Comité que conformément à l'article 7.1 du Règlement BEAC-152 de la Ville de Beaconsfield, un avis fut affiché sur l'immeuble à être démoli le 26 février 2025 et un avis public fut affiché sur le site web de la Ville, conformément au Règlement BEAC-124, le 26 février 2025.

The City Clerk reports that, as required by section 7.1 of By-law BEAC-152, a notice was posted on the building to be demolished on February 26, 2025, and a public notice was posted on the City's website in accordance with By-law BEAC-124, on February 26, 2025.

La greffière informe le Comité que 9 lettres d'objection à la démolition ont été reçues durant la période prescrite.

The City Clerk informs the members of the Committee that 9 letters of objection were received, within the prescribed time.

Il est proposé par le conseiller Roger Moss, appuyé par le conseiller David Newell et RÉSOLU À L'UNANIMITÉ d'autoriser la demande de certificat d'autorisation pour la démolition du bâtiment situé au 39, Lakeshore, considérant :

It is moved by Councillor Roger Moss, seconded by Councillor David Newell and UNANIMOUSLY RESOLVED that the application for a certificate of authorization to demolish a building located at 39 Lakeshore be granted, considering:



BEACONSFIELD

- Le mauvais état de l'immeuble visé
- Les coûts excessifs estimés d'une éventuelle restauration de l'immeuble eu égard à sa valeur actuelle ainsi que la démonstration que la démolition est inévitable
- L'utilisation projetée du sol dégagé qui demeure le même.
- The poor state of the immovable
- The excessive estimated costs of eventual restoration of the immovable with respect to its current value and the demonstration that demolition is unavoidable
- The intended utilization of the vacated land, which remains the same.

Le conseiller Moss dit qu'en regardant la maison, elle semble très belle et charmante. Le Comité a reçu de nombreux documents de la Ville et de professionnels concernant l'état du bâtiment et sa valeur historique. Le rapport de l'ingénieur indique que l'entretien a été insuffisant pendant de nombreuses années, avec des fondations instables, des infiltrations d'eau, des moisissures et une possible contamination. Le rapport de l'ingénieur mentionne également qu'en raison de l'instabilité et de l'affaiblissement de la structure de la maison, celle-ci risquerait de s'effondrer si elle était soulevée afin de reconstruire les fondations. Après l'étude du dossier, il ne peut que conclure que le coût des réparations est bien supérieur à la valeur économique du site. Il a toutefois apprécié les commentaires des neuf (9) personnes qui ont déposé une opposition à la demande de démolition.

Councillor Moss says that looking at the house, it seems very lovely and charming. The Committee has received numerous documents from the City and professionals, with regard to the condition of the building and its historical value. The engineer reports states that the maintenance was not sufficient for many years, with unstable foundation, water infiltration, mould, and possible contaminants. The engineer's report also mentioned that because the house's structure was unstable and weakened, there was a risk that the house could collapse, if it was lifted, in order to rebuild the foundation. After reviewing the file, he can only conclude that the cost of repairs is far greater than the economical value of the site. However, he has appreciated the comments from the nine (9) persons who have submitted an opposition to the request for demolition.

M. Newell mentionne que le conseiller Moss a bien expliqué la situation concernant l'état de l'immeuble et la mauvaise structure. C'est triste, il s'agit d'une « belle d'autrefois » qui a manqué d'entretien. Il se questionne sur la probabilité de succès si l'option de restaurer le bâtiment était envisagé considérant qu'il est estimé qu'il faudrait y consacrer plus de 1 million \$, et que peu des composantes d'origine seraient préservées. Il encourage toutefois les propriétaires à opter pour la récupération des certains éléments clés du bâtiment.

Mr. Newell mentioned that Councillor Moss has clearly explained the situation regarding the building's condition and poor structure. It's sad, it is a "belle d'autrefois" that has lacked maintenance. He questioned the likelihood of success if the option of restoring the building were considered, given that it is estimated that it would cost over \$1 million, and that few of the original components would be preserved. However, he encourages the owners to opt for salvaging certain key elements of the building.

Le conseiller St-Jean mentionne le coût élevé de la restauration et que pour sauvegarder ce bâtiment, il aurait fallu agir voilà plusieurs années. Si la Ville ou un organisme sans but lucratif voulaient agir, il faudrait y dédier des sommes importantes et intervenir bien en amont. Le rapport de Gris Orange fait valoir une valeur peu élevée au niveau architectural, élevée au niveau historique et peu élevée au niveau contextuelle. Malheureusement, il est trop tard pour sauvegarder cet immeuble.

Councilor St-Jean mentions the high cost of restoration and that to save this building, action should have been taken several years ago. If the City or a non-profit organization wanted to take action, significant funds would have to be allocated, and action taken well in advance. The Gris Orange report argues for low architectural value, high historical value and low contextual value. Unfortunately, it is too late to save this building.



BEACONSFIELD

Le conseiller Moss invite les nouveaux propriétaires à collaborer avec la Ville et à mettre leur architecte au défi afin de concevoir une maison qui non seulement s'intègre aux maisons existantes du secteur, mais qui reflète également l'histoire de ce secteur autrefois considéré comme un paradis estival.

Sous réserve de la réglementation applicable et des conditions suivantes :

- Que les frais de parc applicables soient payés de la manière déterminée par le Conseil;
- Que le programme de remplacement présenté au Comité consultatif d'urbanisme soit approuvé par le Conseil;
- Que la démolition soit complétée dans les délais impartis au règlement;
- Que les arbres soient préservés, dans la mesure du possible et qu'un périmètre minimum de protection autour de chacun des arbres existants soit établi et érigé conformément aux dispositions du règlement de zonage avant la démolition de l'immeuble;
- Que la durabilité environnementale du projet de démolition, soit entre autres les opportunités de récupération et valorisation des matériaux et équipements de l'immeuble à démolir soient démontrées par le propriétaire avant l'émission du permis de démolition.

E. LEVÉE DE LA SÉANCE

Il est proposé par le conseiller Roger Moss, appuyé par le conseiller David Newell et **RÉSOLU À L'UNANIMITÉ** de lever la séance du Comité de démolition à 17 h 42.

Councillor Moss invites the new homeowners to work with the City and challenge their architect to design a home that would not only integrate with existing homes in the area but also reflect the history of the neighbourhood once referred to as a summer paradise.

Subject to the applicable regulation and the following conditions:

- That the applicable park fees, be paid in the manner established by Council;
- That the replacement program submitted to the Planning Advisory Committee be approved by Council;
- That the demolition be completed within the period specified in the by-law;
- That the trees be preserved, wherever possible and that a minimum protection perimeter around each of the existing trees be established and erected in accordance with the provisions of the zoning by-law before the demolition of the building;
- That the environmental sustainability of the demolition project be demonstrated, including the opportunity to salvage and reuse the building's materials and equipment, before the issuance of a demolition permit.

E. CLOSING OF MEETING

It is moved by Councillor Roger Moss, seconded by Councillor David Newell and **UNANIMOUSLY RESOLVED** to close the Demolition Committee's meeting at 5:42 p.m.

PRESIDENT / CHAIRPERSON

GREFFIÈRE / CITY CLERK