Ville de Saguenay

AFFAIRES JURIDIQUES
ET GREFFE

AVIS PUBLIC

VILLE DE SAGUENAY

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION
SUR LE PROJET DE RÈGLEMENT CONCERNANT LA CITATION DE LA MAISON JEAN-BELLEY À TITRE DE SITE PATRIMONIAL

À TOUTES LES PERSONNES HABILES À VOTER ET SUSCEPTIBLES D'ÊTRE INTÉRESSÉES PAR LE PROJET DE RÈGLEMENT SUIVANT :

PROJET DE RÈGLEMENT CONCERNANT LA CITATION DE LA MAISON JEAN-BELLEY À TITRE DE SITE PATRIMONIAL

Le 3 novembre 2026, le conseil municipal de la Ville de Saguenay a donné un avis de motion pour un règlement concernant la citation de la maison Jean-Belley à titre de site patrimonial.

Prenez avis que le Conseil local du patrimoine tiendra une séance le 14 janvier 2027, à 9 h 00 au 216, rue Racine Est à Chicoutimi, salle de conférence # 1, au cours de laquelle tout intéressé pourra faire ses représentations.

Le conseil municipal de la Ville de Saguenay procèdera à l'adoption de ce règlement lors de la séance du conseil municipal du 2 mars 2027, à 12h qui se tiendra à la salle des délibérations située au 201, rue Racine Est à Chicoutimi.

Le texte complet du règlement est disponible pour consultation sur le site internet de la Ville de Saguenay à la suite de l'avis public à l'adresse suivante : https://ville.saguenay.ca/la-ville-et-vie-democratique/publications/documents-des-conseils-et-avis-publics/avis-publics, ou au Service du greffe, 201 Racine Est, Chicoutimi, aux heures normales de bureau, soit du lundi au jeudi de 8h à 12h et de 13h à 16h et le vendredi de 8h à 12h.

Pour toute information technique ou pour obtenir copie de plans détaillés de la zone ou des zones contiguës, veuillez communiquer avec le Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, au numéro de téléphone (418) 698-3130.

SAGUENAY, le 6 novembre 2026.

La greffière de la Ville,

PATRICIA GIRARD

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE CHICOUTIMI
VILLE DE SAGUENAY

RÈGLEMENT NUMÉRO VS-R-2026-_____
CONCERNANT LA CITATION DE LA MAISON JEAN-BELLEY À TITRE D'IMMEUBLE PATRIMONIAL

Règlement numéro VS-R-2026-_____ passé et adopté à la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saguenay, tenue dans la salle des délibérations, le _____ 2026.

PRÉAMBULE

ATTENDU qu'en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ c. P-9.002), une municipalité peut citer un bien patrimonial situé sur son territoire dont la protection et la mise en valeur présente un intérêt public;

ATTENDU que la maison Jean-Belley, située au 2328 à 2330, rue Saint-Jean-Baptiste, dans l'arrondissement de Jonquière, présente un intérêt patrimonial en raison de ses valeurs historiques, architecturales, sociales et paysagères;

ATTENDU que cet immeuble, construit à compter de 1904, est associé à Gonzague Jean et à la famille Belley, qu'il constitue un rare témoin régional du style Second Empire et que sa volumétrie, sa toiture mansardée, ses lucarnes et ses éléments de ferblanterie contribuent au caractère ancien de la rue Saint-Jean-Baptiste;

ATTENDU que le conseil local du patrimoine de la Ville de Saguenay a recommandé, lors de sa séance du 15 octobre 2026, de citer la maison Jean-Belley à titre d'immeuble patrimonial;

ATTENDU qu'un avis de motion a été donné à la séance du 3 novembre 2026 ;

À CES CAUSES, il est décrété ce qui suit :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1.- TITRE DU RÈGLEMENT

Il est référé au titre du présent règlement pour valoir comme s'il était ici récité au long. Le présent règlement porte le titre de « Règlement de citation de la maison Jean-Belley ».

ARTICLE 2.- OBJET DE LA CITATION

La Ville de Saguenay cite la maison Jean-Belley à titre d'immeuble patrimonial de l'arrondissement de Jonquière, identifiée au 2328 à 2330, rue Saint-Jean-Baptiste.

Le but du présent règlement est de sauvegarder et valoriser le potentiel patrimonial de la maison Jean-Belley.

ARTICLE 3.- DÉSIGNATION DU BIEN PATRIMONIAL

La désignation cadastrale de l'immeuble de l'arrondissement de Jonquière correspond à celle du lot 6 359 207 du cadastre du Québec.

CHAPITRE 2 : MOTIFS DE LA CITATION

ARTICLE 4.- MOTIFS DE LA CITATION

La Ville de Saguenay a préparé un dossier argumentaire intitulé « Analyse de la valeur patrimoniale de la maison Jean-Belley », joint en annexe A du présent règlement et rédigé selon les orientations du G*uide de référence sur l'intérêt des biens patrimoniaux immobiliers* de la Ville de Saguenay.

La Ville de Saguenay cite la maison Jean-Belley en raison des motifs suivants :

1° Sa valeur historique, qui repose sur sa construction amorcée en 1904 par les maîtres-ouvriers François et Ludger Lavoie, sur son association avec Gonzague Jean et la famille Belley ainsi que sur sa capacité à témoigner du développement et de l'embourgeoisement de Jonquière au début du XXe siècle;

2° Sa valeur architecturale, qui repose sur la rareté régionale du style Second Empire, sur son gabarit de trois (3) niveaux, sa volumétrie rectangulaire, sa toiture mansardée à quatre (4) versants, ses lucarnes à pignons et les éléments de ferblanterie ouvragée qui subsistent;

3° Sa valeur sociale, liée à la place occupée par la résidence dans la mémoire locale, où elle est notamment désignée comme la « Maison Belley » ou le « Château Belley »;

4° Sa valeur paysagère, attribuable à son gabarit, à sa volumétrie et à son implantation en recul et légèrement angulée par rapport à la rue, qui contribuent au caractère du tronçon ancien de la rue Saint-Jean-Baptiste.

CHAPITRE 3 : EFFETS DE LA CITATION

ARTICLE 5.- INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Tout propriétaire de l'immeuble patrimonial cité doit prendre les mesures nécessaires pour assurer la préservation de sa valeur patrimoniale.

Toute personne doit se conformer aux conditions relatives à la conservation des valeurs patrimoniales de l'immeuble auxquelles le Conseil peut l'assujettir, lesquelles s'ajoutent à la réglementation d'urbanisme applicable, lorsqu'elle :

1° Démolit en tout ou en partie l'immeuble patrimonial cité;
2° Déplace l'immeuble patrimonial cité ou l'utiliser comme adossement à une construction;
3° Divise, subdivise ou morcelle le lot sur lequel est situé l'immeuble patrimonial cité.
4° Altère ou modifie de quelque façon l'apparence de l'immeuble patrimonial cité;
5° Modifie sa volumétrie, sa toiture, ses ouvertures, ses saillies, ses matériaux de revêtement ou ses éléments de ferblanterie;
6° Érige, agrandit ou modifie une construction accessoire;

7° Modifie l'aménagement du terrain de manière susceptible d'affecter les valeurs patrimoniales de l'immeuble;
8° Excave le sol.

ARTICLE 6.- PROCÉDURE D'ANALYSE DES DEMANDES

Nul ne peut poser l'un des actes prévus à l'article 5 sans donner à la Ville un préavis d'au moins 45 jours. Dans le cas où un permis ou un certificat est requis, la demande de permis ou de certificat tient lieu de préavis.

Avant de statuer sur une demande d'autorisation ou d'imposer des conditions, le Conseil prend l'avis du conseil local du patrimoine.

Une copie de la résolution d'autorisation, ou d'autorisation avec conditions, accompagne, le cas échéant, le permis de construction ou le certificat d'autorisation délivré.

CHAPITRE 4 : CONSERVATION ET MISE EN VALEUR

SECTION 1 OBJECTIFS ET CRITÈRES GÉNÉRAUX

ARTICLE 7.- OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ANALYSE

Les objectifs généraux sont les suivants :

1° Préserver la volumétrie générale du corps de logis principal et les éléments matériels qui expriment encore son appartenance au style Second Empire;
2° Favoriser la conservation, la réparation et la restauration des composantes patrimoniales existantes avant leur remplacement;
3° Favoriser, lorsque documentée, la restitution d'éléments disparus de la composition d'origine sans créer de faux historique;
4° Maintenir l'implantation caractéristique de l'immeuble et sa contribution au paysage de la rue Saint-Jean-Baptiste.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :

1° L'intervention respecte les valeurs historiques, architecturales, sociales et paysagères décrites à l'annexe A;
2° Elle conserve les éléments caractéristiques protégés et privilégie une intervention minimale et réversible lorsque cela est possible;
3° Les matériaux, profils, couleurs, assemblages et techniques sont compatibles avec le caractère de l'immeuble et, lorsqu'il s'agit d'une restauration, s'appuient sur des sources documentaires fiables;
4° Les ajouts contemporains demeurent sobres, compatibles et subordonnés à la lecture du corps de logis principal;
5° Les travaux d'excavation tiennent compte du potentiel de présence de vestiges liés à l'occupation ancienne du terrain.

ARTICLE 8.- CONDITIONS DE CONSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Toute intervention sur l'immeuble doit favoriser la préservation ou la restauration des éléments caractéristiques suivants :

1° L’implantation du bâtiment principal, légèrement angulée par rapport à la rue Saint-Jean-Baptiste;
2° L’exhaussement hors sol de la fondation, d’un mètre ou moins;
3° La volumétrie du corps de logis principal sur trois (3) niveaux hors sol, son empreinte rectangulaire et son dernier niveau logé sous une mansarde à quatre (4) versants;
4° Les lucarnes à pignons de la mansarde, y compris leur nombre et leur position;
5° Les éléments métalliques de ferblanterie ouvragée, notamment la corniche principale, le couronnement du brisis et la souche de cheminée.

Peuvent notamment être autorisés, sous réserve du respect des objectifs et des critères du présent règlement, les travaux suivants :

1° Les travaux d’entretien, de réparation ou de consolidation qui conservent les éléments caractéristiques, les matériaux récupérables et les techniques compatibles avec le bâtiment;
2° Les travaux de restauration ou de restitution fondés sur des photographies anciennes, des plans, des traces matérielles ou d’autres sources fiables, notamment pour la composition des ouvertures, les galeries, le balcon, la tourelle, les parements, les dispositifs d’ornementation et les éléments sommitaux;
3° Les interventions contemporaines nécessaires à la sécurité, à l’accessibilité, à l’usage ou à la durabilité du bâtiment, lorsqu’elles sont localisées et conçues de manière à réduire leur visibilité et leur incidence sur les éléments caractéristiques.

SECTION 2 CRITÈRES SPÉCIFIQUES

ARTICLE 9.- CRITÈRES SPÉCIFIQUES D’INTERVENTION

Pour les interventions assujetties, les critères spécifiques suivants s’appliquent :

1° Toute intervention doit maintenir la lecture du volume principal rectangulaire de trois (3) niveaux et de la mansarde à quatre (4) versants;
2° La forme, le rythme et la position des lucarnes doivent être conservés; leur réparation doit être privilégiée et leur remplacement doit reprendre des proportions et profils compatibles;
3° La corniche principale, le couronnement du brisis et la souche de cheminée en ferblanterie doivent être conservés, réparés et, si nécessaire, reproduits selon leurs profils existants;
4° La modification des ouvertures doit tendre vers une composition ordonnée et compatible avec l’état ancien documenté; toute restitution doit respecter les dimensions, proportions, divisions et formes attestées;
5° Les matériaux de remplacement doivent être durables et compatibles avec les matériaux traditionnels; les imitations simplifiées qui altèrent les profils, textures ou reliefs caractéristiques doivent être évités;
6° Lorsque la réintégration d’un parement de brique conforme à l’état d’origine s’avère techniquement impossible ou que les coûts qu’elle entraîne sont disproportionnés par rapport à la nature et à l’ampleur des travaux, un parement léger en bois véritable peut être autorisé. Son profil, sa largeur, sa pose, sa texture, ses détails de finition et sa couleur doivent être compatibles avec le style Second Empire et avec la composition architecturale du bâtiment;
7° La restitution des galeries, du balcon, de la tourelle et de leurs ornements peut être favorisée lorsqu’elle repose sur une documentation suffisante et respecte la composition historique;

8° Toute nouvelle construction accessoire, tout ajout et tout équipement technique doivent être implantés de préférence en retrait des façades visibles depuis la rue et demeurer subordonnés au bâtiment principal;

9° Toute enseigne doit être de dimensions restreintes et demeurer subordonnée à la composition architecturale du bâtiment. Son emplacement, sa forme, ses proportions, ses matériaux, ses couleurs et son graphisme doivent être compatibles avec le caractère patrimonial de l'immeuble;

10° Les enseignes apposées au bâtiment doivent utiliser des dispositifs de fixation discrets, réversibles et conçus pour éviter l'endommagement des matériaux et des éléments caractéristiques. L'éclairage, le cas échéant, doit être sobre, dirigé vers l'enseigne et intégré de manière à réduire la visibilité des appareils; les dispositifs clignotants, défilants ou produisant un éclairage excessif doivent être évités;

11° Les panneaux d'interprétation ou de mise en valeur doivent présenter un format, une implantation et un traitement visuel sobres. Ils doivent être installés de préférence sur un support autonome dans l'aménagement paysager, sans obstruer les vues significatives sur le bâtiment; lorsqu'ils sont fixés au bâtiment, leur installation doit être réversible et privilégier l'ancrage dans les joints de la maçonnerie, le cas échéant, et éviter d'endommager les détails d'ornementation;

12° L'aménagement de la marge avant doit préserver la perception du recul du bâtiment et favoriser un traitement végétal compatible avec son caractère résidentiel historique.

CHAPITRE 5 : ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 10.- ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

PASSÉ ET ADOPTÉ, tel que ci-dessus mentionné, en séance présidée par le maire.

_____
Maire

_____
Assistante-greffière

ANNEXE A

IDENTIFICATION
2328 à 2330, rue Saint-Jean-Baptiste, Jonquière **Lot 6 359 207 du cadastre du Québec**

RÉSUMÉ DES VALEURS IDENTIFIÉES

Historiques	**Âge**	☐
	Associative	☒
Architecturales	**Rareté**	☒
	Technique/scientifique/éducative	☐
	Artistique	☐
Sociales	**Emblématique/symbolique/identitaire**	☒
	Religieuse/spirituelle/émotionnelle	☐
	Ethnologique	☐
Paysagère	☒	
Archéologique	☐	

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Terrain

De forme irrégulière, le lot identifié 6 359 207 du cadastre du Québec est situé dans l'arrondissement de Jonquière, sur le territoire de la Ville de Saguenay. Il donne sur la rue Saint-Jean-Baptiste, une artère qui longe la rive ouest de la rivière aux Sables sur plus de 7 kilomètres. Le lot se trouve à proximité de l'intersection de la rue du Vieux-Pont, anciennement rue Maisonneuve, à l'ouest de la rue Saint-Jean-Baptiste et, par conséquent, à proximité de l'ancien noyau villageois. Il fait partie du lot primitif 16, du rang IV de l'ancien township de Jonquière; son précédent numéro de lot était 16B-33-2. Le terrain présente un relief relativement plat. Un léger remblai en marge avant, réalisé postérieurement à la construction du bâtiment principal, a permis de concentrer les dénivellations en bordure de l'entrée véhiculaire et de la rue Saint-Jean-Baptiste.

Implantation des bâtiments et aménagement du terrain

Deux bâtiments accessoires de petites dimensions sont implantés en marge arrière. Le terrain est végétalisé sur un peu moins des deux tiers de sa superficie totale de 675,5 mètres carrés. L'entrée véhiculaire occupe un peu moins de 100 mètres carrés en marge latérale gauche, tandis que quelques arbres matures poussent en bordure de terrain. Le bâtiment principal est quant à lui implanté dans la partie droite du lot. Sa façade principale est déclinée d'environ cinq degrés par rapport à l'axe de la rue, et son coin le plus rapproché de celle-ci se trouve à environ 6,5 mètres du trottoir.

Bâtiment principal (état actuel)

Gabarit et volumétrie

Le bâtiment principal présente une empreinte au sol rectangulaire de 10,36 mètres (34 pi) de largeur sur 9,14 mètres (30 pi) de profondeur. Sa fondation, peu profonde, est construite à l'aide de moellons assemblés au mortier de chaux et présente un exhaussement de moins de 0,5 mètre. Cet exhaussement était probablement d'un peu plus de 0,75 mètre en façade, avant le remblai de la marge avant. La charpente s'élève sur trois niveaux, dont le dernier constitue les combles d'une mansarde. Au centre de la façade, sur environ les trois quarts de sa largeur, se déploient une galerie et un balcon d'une profondeur d'environ 1,5 mètre. Un tambour de petites dimensions protège l'entrée latérale située au centre du profil gauche, au rez-de-chaussée. Il est coiffé d'une toiture à fronton. La façade arrière est quant à elle flanquée d'un autre tambour, plus large, desservant les entrées des logements de l'étage. Celui-ci est supporté par quatre poteaux de bois et autant d'équerres métalliques; on y accède par un escalier d'une seule volée droite, qui excède le profil gauche du bâtiment. Chacun des quatre brisis de la mansarde est percé de deux lucarnes à fronton. Une souche de cheminée métallique perce le terrasson, à proximité de sa bordure sud-ouest.

Traitement architectural

Les murs sont revêtus d'un clin de bois d'ingénierie (Masonite) à pureau de 276 mm, de couleur beige-crème. Les arêtes du volume ne présentent pas de planches cornières; elles sont plutôt finies à l'aide de profilés d'aluminium prépliés, caractéristiques de ce type de revêtement installé durant les années 1970 et au début des années 1980. Les ouvertures ne sont bordées d'aucun chambranle, mais sont surmontées de linteaux décoratifs en forme d'accolades couchées. Le brisis de la toiture est recouvert d'un profilé d'acier émaillé vert de type architectural, à ancrages dissimulés, imitant la tôle à baguette. Le terrasson est quant à lui recouvert d'une membrane élastomère verte, invisible depuis le niveau de la rue. La jonction entre le brisis et le terrasson, de même que la corniche au bas du brisis, conservent des éléments de ferblanterie traditionnelle en acier galvanisé peints en vert. Les ouvertures des fenêtres sont équipées de modèles à battants en PVC blanc, alors que celles des portes sont pourvues de modèles d'acier blanc embossés de faux caissons et percés de fenêtres. La galerie et le balcon de la façade principale sont construits d'éléments génériques en bois du commerce, laissés naturels, peints en blanc ou peints en vert. Les colonnes de section carrée, au nombre de quatre par étage, ne présentent ni socle ni couronnement, bien que

leur partie supérieure porte des aisseliers rudimentaires, formés de simples triangles. Le tambour du profil gauche est quant à lui recouvert de clin de bois vert et d'un profilé d'aluminium de même couleur installé à la verticale. Sa toiture est couverte de bardeau d'asphalte vert.

Bâtiment principal (état d'origine)

La description de l'état d'origine s'appuie sur les détails visibles sur une photographie de 1914.

Gabarit et volumétrie

Le corps de logis principal actuel semble correspondre essentiellement à son état originel, soit un rectangle de 34 pi de largeur sur 30 pi de profondeur, érigé sur trois niveaux d'habitation. La taille, le nombre et la position des ouvertures ont toutefois fait l'objet de plusieurs modifications. À l'origine, celles-ci étaient distribuées de manière rationnelle et symétrique. Les fenêtres, dont le rapport largeur/hauteur était d'environ 1:2, présentaient des têtes en arc surbaissé. Au niveau de la toiture, les brisis de la mansarde affichaient d'origine un léger cintre vers le bas. Les modifications les plus importantes se lisent toutefois à l'endroit des saillies. À l'origine, on notait la présence d'une galerie courant sur trois faces du bâtiment, d'un balcon pleine largeur en façade et, au-dessus de celui-ci, une tourelle centrale demi-hors-d 'œuvre coiffée d'une toiture en flèche.

Traitement architectural

Les murs étaient initialement parés de brique d'argile rouge. La galerie et le balcon étaient bordés de poteaux et de garde-corps richement ouvrés. Les poteaux étaient tournés et comportaient trois portions de section carrée d'environ 4 à 5 pouces de côté, destinées à recevoir les lisses basses et les mains courantes des garde-corps, de même que des aisseliers chantournés à motif de feuille d'acanthe à leur sommet. Les poteaux structurant la tourelle ouverte centrale demi-hors-d 'œuvre étaient légèrement plus petits en section et en hauteur, mais ouvrés de façon similaire. À leur sommet s'élevaient des caissons suivant la forme semi-octogonale de la tourelle, eux-mêmes surmontés de la flèche ornée d'étroites lucarnes; l'ensemble était recouvert de tôle galvanisée peinte. Des épis de faîtage ornaient chacune des lucarnes, et un mât trônait au sommet de la flèche. Les garde-corps présentaient des mains courantes de section [moulurée, à partie supérieure arrondie] *, et des barrotins de forme composée, fort probablement de fonte coulée, similaires à ceux des balcons de la maison Cormier, de Plessisville. Les fenêtres de bois originales étaient [à guillotine pour les ouvertures des deux premiers niveaux et à battants dans les lucarnes] *. Elles présentaient de grands carreaux, au nombre de seulement deux par panneaux (vantail et partie fixe) dans le cas des [guillotines]*. Celles-ci présentaient un arc surbaissé dans leur partie supérieure, épousant l'ouverture délimitée à cet endroit par un linteau rayonnant de briques en soldat. Les portes de bois originales étaient faites de [essence]*. Celles de la façade principale étaient percées de hautes fenêtres à verre [biseauté, sans carreaux] *. Celles du rez-de-chaussée étaient combinées, formant une ouverture centrale élargie de près de six pieds.

** : à valider sur analyse de nouvelles pièces documentaires*

Appartenance architecturale

Dans sa forme originale, ce bâtiment appartenait clairement au style Second Empire. Ce style est popularisé en France sous le règne de Napoléon III, puis rayonne rapidement ailleurs en Europe et aux États-Unis vers le milieu du XIXe siècle. Il atteint le Québec et y connaît son apogée entre 1870 et 1890, selon les régions. La construction d'un bâtiment de ce type en 1904 pourrait être qualifiée de manifestation tardive à l'échelle nord-américaine, mais elle correspond aux standards de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean en matière d'évolution des mouvements architecturaux. Les manifestations de ce style sur le territoire de la Ville de Saguenay sont relativement rares.

Authenticité et état d'intégrité physique

C'est à partir des années 1960 que le bâtiment principal a commencé à subir des modifications affectant négativement sa valeur. Un permis a été délivré en 1961 afin de

procéder à la démolition et à la reconstruction, dans une forme réduite, des galeries et des balcons. Par la même occasion, l'ensemble de la brique a été peint. On suppose que la flèche de la tourelle est disparue durant cette période. Dix-neuf ans plus tard, en 1980, d'autres travaux sont réalisés afin de retirer complètement le parement de brique, ainsi que de déplacer et de modifier les dimensions de plusieurs ouvertures. Les murs sont ensuite isolés depuis l'extérieur avant d'être recouverts d'un clin de bois d'ingénierie de type fibre de pin (*Masonite*). La galerie et le balcon sont une fois de plus refaits à cette occasion, tandis que celui de la mansarde (tourelle) disparaît. La souche de cheminée de brique qui perçait originellement le terrasson près de sa bordure nord-est a été démolie. Les brisis de la mansarde sont également retouchés lors de ces travaux, puis de nouveau en 2022, ce qui entraîne alors la suppression de leur coyau légèrement cintré. Quatre ans auparavant, en 2018, la réfection du mur de fondation arrière a fait disparaître la pierre, remplacée par du béton coulé. À l'exception d'une partie des fondations de pierres toujours visible, les seuls vestiges de la conception originale sont les corniches et la souche de cheminée recouvertes d'éléments de ferblanterie ouvrée, dans le langage caractéristique du style Second Empire. Le niveau d'authenticité peut donc être qualifié de faible à la lumière de ces observations. Toutefois, la conservation de la volumétrie générale du corps de logis principal pourrait permettre un retour à un état fidèle à celui d'origine, notamment par la réintégration des éléments en saillie et d'un traitement architectural caractéristique.

Bien qu'aucune investigation invasive n'ait récemment été réalisée à l'intérieur de l'enveloppe, les parties visibles du bâtiment, tant depuis l'intérieur que depuis l'extérieur, présentent un état d'intégrité moyen à bon, selon les éléments observés. Les différentes interventions effectuées sur le bâtiment, bien qu'elles aient entraîné une banalisation importante de son expression architecturale, semblent néanmoins avoir permis la préservation d'un bon niveau d'intégrité de ses composantes structurales.

VALEURS HISTORIQUES IDENTIFIÉES			
	Oui	**Non**	**Justifications**
Est-ce que l'immeuble a été construit avant 1940?	☒	☐	Voir compléments
Est-ce que l'immeuble contribue à la compréhension d'une étape clé de développement du milieu?	☒	☐	
Est-ce que l'immeuble rappelle un événement, une période ou un phénomène qui appartient à l'histoire locale, régionale, nationale ou internationale?	☐	☒	
Est-ce que l'immeuble est associé à un personnage ou à un groupe qui s'est illustré dans l'histoire de la Ville de Saguenay?	☒	☐	
L'immeuble est-il l'un des derniers représentants sur le territoire d'une réalité importante à l'échelle de la Ville de Saguenay?	☒	☐	

Compléments :

L'état des recherches pointe pour l'instant vers un début de construction du bâtiment principal à la fin de l'été ou à l'automne 1904, par les maîtres-ouvriers François et Ludger Lavoie. On peut supposer que celle-ci s'est prolongée jusqu'en 1905.

La construction d'un bâtiment de cette nature à cet endroit devait à l'époque contribuer de manière significative à l'identité du secteur et incidemment à son développement, notamment en lien avec la présence de la Pulperie de Chicoutimi fondée en 1899 et implantée à environ 750 mètres au nord.

Bien que l'immeuble, principalement par la présence du bâtiment principal y étant associé, ne rappelle pas d'événement spécifique appartenant à l'histoire locale, il est le reflet d'un phénomène de développement et d'embourgeoisement, pour certains citoyens du secteur.

L'immeuble est associé, à l'époque de la construction du bâtiment principal, à Gonzague Jean, figure connue de la société jonquiéroise de l'époque, notamment en raison de son implication dans le développement de la pulperie, de même qu'au sein de la communauté religieuse catholique de la paroisse de Saint-Dominique, à l'occasion de la construction de son église. Il agira de plus comme commerçant. Gonzague est le petit-fils de Marguerite Belley, considérée comme la fondatrice de Jonquière, personnage ayant d'ailleurs fait l'objet d'une identification historique par la Ville de Saguenay en 2022. En 1911, Gonzague fait don de son immeuble à son fils Joseph, mais continue d'occuper les lieux et la maison jusqu'à sa mort en 1936. En 1919, son fils Joseph vendra le bien à Joseph-Octave Belley, son beau-frère, marié à Lydie Jean, fille de Gonzague. Les liens du couple avec ladite fondatrice de Jonquière sont évidents, puisque Lydie Jean est l'arrière-petite-fille de Marguerite Belley et que son époux Joseph-Octave est le petit-fils du frère de celle-ci, Moïse Belley.

Mis en valeur, l'immeuble pourrait témoigner de cette histoire, à laquelle pourraient s'ajouter plusieurs autres faits saillants.

VALEURS ARCHITECTURALES IDENTIFIÉES			
	Oui	Non	Justifications
L'immeuble est-il l'un des derniers représentants sur le territoire d'une réalité importante à l'échelle de la localité?	☒	☐	Voir compléments
Est-ce que l'immeuble est représentatif d'un type architectural répandu dans la localité au moment de sa construction?	☐	☒	
Est-ce que l'immeuble se démarque par sa qualité artistique, architecturale ou constructive?	☒	☐	
Est-ce que l'immeuble témoigne d'une spécificité locale?	☐	☒	
Est-ce que l'immeuble emploie des méthodes de construction, des techniques ou des matériaux traditionnels?	☒	☐	
Est-ce que l'immeuble témoigne d'une innovation ou d'une prouesse technique?	☐	☒	

Compléments :

Le bâtiment principal de l'immeuble, dans sa forme originale, serait l'un des derniers représentant une réalité de la localité, notamment, celle de la présence d'acteurs locaux ayant fait fortune, dans un contexte où les investisseurs étrangers dominaient le marché, notamment dans le secteur industriel. Restauré dans un état fidèle à celui d'origine, ledit bâtiment constituerait un témoin de cette réalité. Certaines de ses caractéristiques toujours visibles témoignent encore de cette réalité, notamment son gabarit, sa volumétrie et surtout certains détails résiduels comme ses corniches et sa souche de cheminée.

Bien que présents sur le territoire de la Ville de Saguenay, les bâtiments associés au style Second Empire y sont plutôt rares, comparativement à ce qu'on peut observer dans d'autres régions. S'il était restauré, il pourrait contribuer de manière significative au corpus de cette famille architecturale comprenant peu de représentants dans la région.

Le bâtiment principal se démarque par sa qualité constructive, par son âge, en association avec sa forme à trois niveaux de plancher, dont le plus élevé est mansardé. Il témoigne du savoir-faire de maîtres-ouvriers tels que François et Ludger Lavoie, artisans ayant arpenté la région, pour faire profiter divers chantiers d'importance de leur expertise.

L'immeuble ne semble toutefois témoigner d'aucune spécificité locale.

Le bâtiment principal témoigne de l'emploi de techniques traditionnelles, telles que les murs pièce sur pièce semblant présenter un fruit (à valider dans une éventuelle opération de curetage), une charpente de toit en mansarde, des saillies richement ornementées, des éléments de ferblanterie et des fenêtres [à guillotine] * à une époque très précoce pour la région.

L'immeuble ne semble toutefois témoigner d'aucune prouesse technique hors du commun, bien que la qualité constructive semble s'être distinguée à l'époque de son érection.

VALEUR SOCIALE IDENTIFIÉE			
	Oui	Non	Justifications
Est-ce que le caractère patrimonial de l'immeuble est indiqué dans l'un des outils de planification ou de réglementation adoptés en vertu de la LAU?	☐	☒	
Est-ce que l'immeuble constitue un symbole ou un emblème de la localité?	☐	☒	
Est-ce que la collectivité locale a développé un lien affectif particulier envers l'immeuble?	☒	☐	
Est-ce que l'immeuble est d'intérêt public pour la communauté?	☐	☒	

Compléments :

Au moment de la rédaction de la présente analyse, l'immeuble n'est pas identifié dans le plan d'urbanisme, ni dans un PPU, ni dans un PIIA. Il figure toutefois à l'inventaire des immeubles d'intérêt.

Dans sa forme actuelle, l'immeuble ne se distingue pas de manière significative de ses semblables de la rue Saint-Jean-Baptiste, ou d'autres artères caractérisées par la présence de bâtiments anciens. Toutefois, avant les interventions de transformation ayant affecté négativement sa valeur, le bâtiment principal devait agir comme un repère important du secteur.

Des témoignages tendent à confirmer cette hypothèse selon laquelle la collectivité locale aurait pu développer un lien affectif envers le bien. Certaines personnes identifieraient cette résidence comme la Maison Belley, ou le Château Belley, désignation témoignant de l'importance du bâtiment dans l'imaginaire collectif.

L'immeuble de propriété privée est à usage résidentiel et ne présente pas d'intérêt public à proprement parler.

VALEUR PAYSAGÈRE IDENTIFIÉE			
	Oui	Non	Justifications
Est-ce que l'immeuble contribue à la définition d'un ensemble ou d'un secteur (notamment par sa fonction, son type architectural, ses matériaux ou son implantation)?	☒	☐	
Est-ce que l'immeuble représente un point de repère dans la localité?	☐	☒	

Compléments :

Le bâtiment principal, par son gabarit et sa volumétrie, contribue au caractère de ce tronçon de la rue Saint-Jean-Baptiste, caractérisé par la présence de plusieurs bâtiments anciens dont la construction de certains remonte à la fin du XIXe siècle.

Bien que la hauteur du bâtiment principal soit plus élevée que la moyenne de celle des bâtiments du secteur, sa silhouette et sa position ne justifieraient pas de le qualifier de point de repère. Il devait toutefois en être autrement avant la disparition de sa tourelle coiffée d'une flèche et d'un mât, notamment au regard d'une photo ancienne prise à distance depuis un point plus à l'ouest en 1949, sur laquelle on distingue clairement les éléments sommitaux de son architecture originale.

Un rang de peupliers deltoïdes a été planté en bordure de rue, dans la marge avant du terrain 16B-33-2, dans les mois ou les premières années suivant la construction du bâtiment principal. Toujours en place jusqu'à la fin des années 1970, ces arbres de grande taille constituaient un repère visuel dans le paysage. La localisation des lignes électriques du côté opposé de la rue Saint-Jean-Baptiste permettrait une nouvelle plantation d'arbres à grand déploiement à cet endroit.

VALEUR ARCHÉOLOGIQUE IDENTIFIÉE			
	Oui	Non	Justifications
Est-ce que l'immeuble est situé dans un site archéologique reconnu?	☐	☒	
Est-ce que l'immeuble est situé dans un secteur pouvant comporter des vestiges révélateurs d'une occupation humaine passée significative?	☒	☐	

Compléments :

L'immeuble n'est pas situé dans un site archéologique reconnu.

Il est toutefois probable que le sol des environs du bâtiment recèle certains vestiges de l'époque de colonisation de Jonquière. Bien que l'intérieur des fondations du bâtiment semble avoir subi une excavation postérieure à la date de sa construction, il est probable que les environs immédiats de cette fondation recèlent toujours certains vestiges, notamment des débris de construction pouvant dater du début du XXe siècle.

ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES À PROTÉGER

- Implantation en recul de 6 à 8 mètres et légèrement angulée par rapport à la rue Saint-Jean-Baptiste;
- Exhaussement hors sol de 1 mètre et moins;
- Volumétrie du corps de logis principal sur trois niveaux hors sol, notamment :
  - Son empreinte au sol rectangulaire d'un peu plus de 9 mètres de profondeur, sur un peu plus de 10 mètres de largeur;
  - Son dernier niveau sous mansarde à quatre versants;
  - Les lucarnes à pignons de cette mansarde, incluant leur position sur celle-ci.
- Ses éléments métalliques de ferblanterie ouvrés, notamment :
  - Sa corniche principale;
  - Son couronnement de brisis;
  - Sa souche de cheminée.

RÉFÉRENCES

JMap Saguenay

VILLE DE SAGUENAY. *Plan d'urbanisme*

Dossier de propriété 2328-2330, rue Saint-Jean-Baptiste. Permis, programmes et inspection, service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

BOUCHARD, Russel. *Histoire de Jonquière : cœur industriel du Saguenay—Lac-Saint-Jean. Des origines à 1997*, Chicoutimi, 1997, 544 p.

SAINT-GELAIS, Philippe. *Hier à Jonquière*, Jonquière, 1997, 270 p.

DISTRIBUTIONS OM (collectif). *Hommage à nos bâtisseurs : 350 ans d'histoire au Saguenay—Lac-Saint-Jean*, Jonquière, 1997, 694 p.

MALTAIS, Donald. *Le clan Maltais et les premiers moulins du Saguenay*, Saguenayensia, 2017, vol. 58, no 3.

RÉPERTOIRE DU PATRIMOINE CULTUREL DU QUÉBEC. *Fiche d'énoncé d'intérêt du personnage historique de Marguerite Belley*, https://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=33153&type=pge

Nouvelles de Chicoutimi—Pèlerinage—De retour—En voyage—Le bois de pulpe—Un bras amputé., Le Journal, Montréal, 19 octobre 1904.

Annuaire des comtés de Chicoutimi et du Lac-St-Jean, année 1927, le Progrès du Saguenay, 1927.

Registre foncier du Québec

Paroisse Saint-Dominique

Photographies de chantier, 2018 et 2022, Éric Dufour.

Patrimoine bâti du Québec photographié par Marco Fortin, Facebook, Marco Fortin, 2020-2026.