

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE BAIE-SAINT-PAUL  
MRC DE CHARLEVOIX  
COMITÉ DE DÉMOLITION**

**24-01-16 PROCÈS-VERBAL D'UNE RÉUNION ORDINAIRE DU COMITÉ DE DÉMOLITION DE LA VILLE DE BAIE-SAINT-PAUL, TENUE LE MARDI 16 JANVIER 2024 16H00 AU 15, RUE FORGET À BAIE-SAINT-PAUL.**

**Séance à laquelle sont présents :**

Monsieur Michael Pilote (Maire);  
Monsieur Gaston Duchesne;  
Monsieur Ghislain Boily;  
Monsieur Xavier Bessone.

**Séance à laquelle est absent :**

**Fonctionnaires présents :**

Monsieur Gilles Gagnon, Directeur général;  
Monsieur Pierre-Olivier Guay, agent en patrimoine  
Madame Béatrice Côté, technicienne au service du greffe

**OUVERTURE DE LA RÉUNION**

Après avoir constaté l'existence du quorum obligatoire, Monsieur Michaël Pilote, maire, débute la réunion à 16h00.

**24-01-01 LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**

CONSIDÉRANT la distribution de l'ordre du jour à tous les membres du comité et lecture est fait de celui-ci devant les membres par Monsieur Pierre-Olivier Guay, agent en patrimoine;

**EN CONSÉQUENCE de ce qui précède, il est proposé par Monsieur Xavier Bessone, appuyé par Monsieur Gaston Duchesne et résolu unanimement que l'ordre du jour soit adopté de la manière suivante :**

**AUX MEMBRES DU COMITÉ DE DÉMOLITION**

**MESSIEURS**

**AVIS DE CONVOCATION D'UNE RÉUNION ORDINAIRE DU COMITÉ DE DÉMOLITION POUR ÊTRE TENUE LE MARDI 16 JANVIER 2024 À 16H, AU 15, RUE FORGET.**

ORDRE DU JOUR

- 1-** Ouverture de la réunion
- 2-** Lecture et adoption de l'ordre du jour
- 3-** Lecture et adoption du procès-verbal de la séance du 14 novembre 2023
- 4-** Demande de démolition
  - 4.1 – 114, rue Saint-Joseph;
  - 4.2 – 79, rue Saint-Joseph;
  - 4.3 – 18-20, chemin de l'Équerre;
  - 4.4 – rang Saint-Antoine Sud, lot 4 392 944;
  - 4.5 – 57, rue Saint-Joseph;
  - 4.6 – 21-25, rue Saint-Joseph.
- 5-** Sujets divers
- 6-** Levée de l'assemblée

Pierre-Olivier Guay  
Agent en patrimoine  
Service de l'urbanisme et du patrimoine

**24-01-02     ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 14 NOVEMBRE 2023**

CONSIDÉRANT la distribution du procès-verbal à tous les membres du comité et lecture est fait de celui-ci devant les membres;

**EN CONSÉQUENCE de ce qui précède, il est proposé par Monsieur Ghislain Boily, appuyé par Monsieur Xavier Bessone et résolu unanimement que le procès-verbal de la séance du 14 novembre 2023 est adopté unanimement.**

**DEMANDES DE DÉMOLITION****24-01-03      DEM2023-03 – 114, RUE SAINT-JOSEPH**

CONSIDÉRANT la demande de démolition portant le numéro DEM2023-03 formulée pour le lot 4 002 292 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Charlevoix no 2 – 114, rue Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE les marges de recul s'apparentent aux autres résidences de cette partie de la trame de la rue Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE les proportions et la hauteur du bâtiment sont similaires aux autres résidences de cette partie de la trame de la rue Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment fait partie de la trame urbaine à valeur patrimoniale;

CONSIDÉRANT QUE la demande de démolition volontaire concerne :

- Bâtiment principal et bâtiment complémentaire;

CONSIDÉRANT QU'à la suite des inondations du 1<sup>er</sup> mai 2023, l'eau a atteint le rez-de-chaussée de ladite résidence sur une hauteur d'environ 75 cm;

CONSIDÉRANT QUE la présentation de Monsieur Pierre-Olivier Guay, agent en patrimoine, démontre les éléments du bâtiment endommagés et que ces données proviennent du constat de dommage réalisé par le ministère de la Sécurité publique (MSP) :

- Réparation du revêtement extérieur sur une hauteur d'environ 3 pieds (75 cm);
- Réparation de la galerie (incluant les composantes);
- Remplacement de l'isolation des murs;
- Remplacement des 3 portes extérieures et des fenêtres;
- Remplacement d'une partie de la finition intérieure des pièces du rez-de-chaussée sur une hauteur d'environ 3 pieds (75 cm);
- Remplacement des portes des pièces du rez-de-chaussée;
- Remplacement des éléments d'une salle de bain et d'une cuisine;
- Remplacement de diverses quincailleries et mécaniques (ex. : chauffe-eau, éléments de chauffage, prises électriques, etc.);
- Remplacement complet de la structure du plancher du rez-de-chaussée (modification substantielle à la structure).

CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale moyenne de ce bâtiment, le tout tel qu'établi dans l'inventaire architectural réalisé par la MRC de Charlevoix et enregistré au répertoire du patrimoine culturel du ministère de la Culture et des Communications (MCCQ);

CONSIDÉRANT QUE la période de consultation publique a eu lieu et qu'aucun commentaire ne fut formulé;

CONSIDÉRANT QUE le conseil local du patrimoine a préalablement été consulté et qu'unaniment les membres recommandent au comité la démolition du bâtiment principal ainsi que du bâtiment complémentaire;

CONSIDÉRANT QUE le terrain sera cédé à la Ville.

**EN CONSÉQUENCE de ce qui précède, il est proposé par Monsieur Ghislain Boily, appuyé de Monsieur Gaston Duchesne et résolu unanimement que le Comité de démolition ACCEPTÉ LA DEMANDE DE DÉMOLITION ET RECOMMANDE QUE:**

- **Les matériaux récupérables et réutilisables le soient et que les déchets de déconstruction/démolition soient transportés dans un centre de traitement de matériaux de construction dûment reconnu (ex. Écocentre de Saint-Urbain);**

Adoptée unanimement.

**24-01-04      DEM2023-05 – 79, RUE SAINT-JOSEPH**

CONSIDÉRANT la demande de démolition portant le numéro DEM2023-05 formulée pour le lot 4 002 346 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Charlevoix no 2 – 79, rue Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE les marges de recul s'apparentent aux autres résidences de cette partie de la trame de la rue Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE les proportions et la hauteur du bâtiment sont similaires aux autres résidences de cette partie de la trame de la rue Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment fait partie de la trame urbaine à valeur patrimoniale;

CONSIDÉRANT QUE la demande de démolition volontaire concerne :

- Bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QU'à la suite des inondations du 1<sup>er</sup> mai 2023, l'eau a atteint le rez-de-chaussée de ladite résidence sur une hauteur d'environ 152 cm.

CONSIDÉRANT QUE la présentation de Monsieur Pierre-Olivier Guay, agent en patrimoine, démontre les éléments du bâtiment endommagés et que ces données proviennent du constat de dommage réalisé par le ministère de la Sécurité publique (MSP) :

- Réparation du revêtement extérieur sur une hauteur d'environ 152 cm;
- Remplacement/réparation de la galerie (incluant ses composantes);
- Stabilisation du toit de la galerie en façade;
- Remplacement de l'isolation des murs;
- Remplacement de 3 portes extérieures ainsi que des fenêtres;
- Réfection complète de la fondation et stabilisation de la structure;
- Remplacement d'une partie intérieure des pièces du rez-de-chaussée sur hauteur d'environ 152 cm (presque 5 pieds);
- Remplacement des portes des pièces du rez-de-chaussée;
- Remplacement des éléments d'une salle de bain et d'une cuisine;
- Remplacement de diverses quincailleries et mécaniques (ex. : chauffe-eau, éléments de chauffage, prises électriques, etc.);
- Présence de moisissure et d'humidité.

CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de ce bâtiment, le tout tel qu'établi dans l'inventaire architectural réalisé par la MRC de Charlevoix et enregistré au répertoire du patrimoine culturel du ministère de la Culture et des Communications (MCCQ);

CONSIDÉRANT QUE la période de consultation publique a eu lieu et a permis à des citoyens de s'exprimer;

CONSIDÉRANT QUE le conseil local du patrimoine a préalablement été consulté et qu'unaniment les membres recommandent au comité la démolition du bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est cédé à la Ville.

**En conséquence de ce qui précède, il est proposé par Monsieur Gaston Duchesne, appuyé de Monsieur Xavier Bessone et résolu unanimement que le Comité de démolition ACCEPTÉ LA DEMANDE DE DÉMOLITION ET RECOMMANDE QUE:**

- **Les matériaux récupérables et réutilisables le soient et que les déchets de déconstruction/démolition soient transportés dans un centre de traitement de matériaux de construction dûment reconnu (ex. Écocentre de Saint-Urbain);**

Adoptée unanimement.

**24-01-05      DEM2023-06 – 18-20, CHEMIN DE L'ÉQUERRE**

CONSIDÉRANT la demande de démolition portant le numéro DEM2023-06 formulée pour les lots 6 529 152 et 3 623 910 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Charlevoix no 2 – 18-20, chemin de l'Équerre;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est situé dans un milieu résidentiel et industriel d'un secteur en développement (nouveau développement domiciliaire et parc agroalimentaire projeté à proximité);

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est situé sur un ancien rang agricole;

CONSIDÉRANT QUE la demande de démolition volontaire concerne :

- Bâtiment principal (construit vers 1864, ancienne maison de ferme);

CONSIDÉRANT QUE la présentation du dossier par Monsieur Pierre-Olivier Guay, agent en patrimoine, démontrant les éléments du bâtiment endommagés :

- Le revêtement en crépis est en mauvais état et nécessite un remplacement;
- Plusieurs modèles de fenêtres dont certaines en bois, sont en fin de vie, principalement celles situées dans les lucarnes;
- Une consolidation de la structure est à prévoir (planchers du rez-de-chaussée et de l'étage);
- Déformations dans les lamiers;
- Humidité dans le sous-sol excavé;
- Certaines traces d'infiltration d'eau visibles dans le bas des lucarnes;
- Une recommandation de démolition émis par un architecte mandaté pour évaluer le coût des travaux de rénovation;
- Un coût des travaux de rénovation et de mise à jour du bâtiment est élevé;

CONSIDÉRANT QUE le rapport professionnel au dossier n'est pas un carnet de santé du bâtiment, mais bien un rapport exprimant les non-conformités aux différents codes de construction;

CONSIDÉRANT le nouveau projet de construction, lequel s'inspire de l'architecture des nouvelles résidences sur la rue de l'Albatros;

CONSIDÉRANT QUE le plan préliminaire de son implantation semble conforme au règlement de zonage;

CONSIDÉRANT la forte valeur patrimoniale de ce bâtiment, le tout tel qu'établi dans l'inventaire architectural réalisé par la MRC de Charlevoix et enregistré au répertoire du patrimoine culturel du ministère de la Culture et des Communications (MCCQ);

CONSIDÉRANT QUE la période de consultation publique a eu lieu et a permis à des citoyens de s'exprimer ainsi qu'à la MRC de mentionner son intérêt de la préserver pour conserver l'unicité de la trame;

CONSIDÉRANT QUE le conseil local du patrimoine a préalablement été consulté et qu'unaniment les membres recommandent au comité de refuser la démolition de ce bâtiment;

**En conséquence de ce qui précède, il est proposé par Monsieur Ghislain Boily, appuyé de Monsieur Xavier Bessone et résolu unanimement :**

**QUE le Comité de démolition REFUSE LA DEMANDE DE DÉMOLITION VOLONTAIRE.**

Adoptée unanimement.

**24-01-06      DEM2023-08 – RANG SAINT-ANTOINE SUD, LOT 4 392 944**

CONSIDÉRANT la demande de démolition portant le numéro DEM2023-08 formulée pour le lot 4 392 944 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Charlevoix no 2 – rang Saint-Antoine Sud;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est situé dans un paysage agricole typique des rangs de Baie-Saint-Paul;

CONSIDÉRANT QU'il s'agit du bâtiment traditionnel inventorié dans l'inventaire des bâtiments principaux et dans l'inventaire des bâtiments agricoles de la MRC de Charlevoix;

CONSIDÉRANT QUE la demande de démolition volontaire concerne :

- Bâtiment principal utilisé à des fins de chalet et provenant d'un autre site et installé autour de 1960;
- Petite remise;

CONSIDÉRANT QUE la présentation du dossier par Monsieur Pierre-Olivier Guay, agent en patrimoine, démontrant les éléments du bâtiment endommagés :

- Absence d'entretien depuis de nombreuses années;
- Plusieurs ouvertures en mauvais états;
- Partie inférieure du revêtement à remplacer sur environ 3-4 pieds;
- Problématique de sous structure du toit;
- Revêtement extérieur en bois en mauvais état nécessitant des réparations majeures;
- Fondations instables composées de billes de bois;
- Dalles de béton en très mauvais état;
- Isolation déficiente, voire absente;
- Sous-plancher en très mauvais état;
- Dégradation des composantes intérieures du bâtiment en raison d'un entretien défaillant et en raison de la piètre qualité de matériaux utilisés;

CONSIDÉRANT le projet d'une nouvelle construction prévue pour le printemps 2024;

CONSIDÉRANT que le projet devra se conformer à l'ensemble des règlements d'urbanisme et devra prévoir le retrait de tous les conteneurs;

CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale moyenne de ce bâtiment, le tout tel qu'établi dans l'inventaire architectural réalisé par la MRC de Charlevoix et enregistré au répertoire du patrimoine culturel du ministère de la Culture et des Communications (MCCQ);

CONSIDÉRANT QUE la période de consultation publique a eu lieu et qu'aucun commentaire ne fut formulé;

CONSIDÉRANT QUE le conseil local du patrimoine a préalablement été consulté et qu'unaniment les membres recommandent au comité la démolition des bâtiments ou le déplacement de ces derniers, si possible;

**En conséquence de ce qui précède, il est proposé par Monsieur Ghislain Boily, appuyé de Monsieur Gaston Duchesne et résolu unanimement que le Comité de démolition ACCEPTE LA DEMANDE DE DÉMOLITION ET RECOMMANDE QUE:**

- **Le déplacement du bâtiment afin qu'il soit utilisé comme bâtiment secondaire, si possible;**
- **Les matériaux récupérables et réutilisables le soient et que les déchets de déconstruction/démolition soient transportés dans un centre de traitement de matériaux de construction dûment reconnu (ex. Écocentre de Saint-Urbain);**

Adoptée unanimement.

**24-01-07      DEM2023-09 – 57, RUE SAINT-JOSEPH**

CONSIDÉRANT la demande de démolition portant le numéro DEM2023-09 formulée pour le lot 4 002 332 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Charlevoix no 2 – 57, rue Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE les marges de recul s'apparentent aux autres résidences de cette partie de la trame de la rue Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE les proportions et la hauteur du bâtiment sont similaires aux autres résidences de cette partie de la trame de la rue Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment fait partie de la trame urbaine à valeur patrimoniale;

CONSIDÉRANT QUE la demande de démolition volontaire concerne :

- Bâtiment principal et bâtiment complémentaire;

CONSIDÉRANT QU'à la suite des inondations du 1<sup>er</sup> mai 2023, l'eau a atteint le rez-de-chaussée de ladite résidence sur une hauteur d'environ 75 cm;

CONSIDÉRANT QUE la présentation de Monsieur Pierre-Olivier Guay, agent en patrimoine, démontre les éléments du bâtiment endommagés et que ces données proviennent du constat de dommage réalisé par le ministère de la Sécurité publique (MSP) :

- Réparation du revêtement extérieur sur une hauteur d'environ 2.5 pieds (75 cm);
- Réparation de la galerie (incluant les composantes);
- Remplacement de l'isolation des murs;
- Remplacement des 2 portes extérieures;
- Remplacement d'une partie de la finition intérieure des pièces du rez-de-chaussée sur une hauteur d'environ 3 pieds;
- Remplacement des portes des pièces du rez-de-chaussée;
- Remplacement des éléments d'une salle de bain et d'une cuisine;
- Remplacement de diverses quincailleries et mécaniques (ex. : chauffe-eau, éléments de chauffage, prises électriques, etc.);
- Reconstruction des fondations;
- Présence d'humidité selon le propriétaire.

CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale forte de ce bâtiment, le tout tel qu'établi dans l'inventaire architectural réalisé par la MRC de Charlevoix et enregistré au répertoire du patrimoine culturel du ministère de la Culture et des Communications (MCCQ);

CONSIDÉRANT les nombreuses interventions du propriétaire ainsi que des citoyens présents;

CONSIDÉRANT l'absence de carnet de santé;

**En conséquence de ce qui précède, il est proposé par Monsieur Gaston Duchesne, appuyé de Monsieur Xavier Bessone et résolu unanimement :**

**QUE le Comité de démolition REPORTE LA DEMANDE DE DÉMOLITION VOLONTAIRE;**

**QUE le carnet de santé du bâtiment devra être effectué;**

Adoptée unanimement.

**24-01-08      DEM2023-10 – 21-25, RUE SAINT-JOSEPH**

CONSIDÉRANT la demande de démolition portant le numéro DEM2023-10 formulée pour le lot 4 002 360 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Charlevoix no 2 – 21-25, rue Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE les marges de recul s'apparentent aux autres résidences de cette partie de la trame de la rue Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE les proportions et la hauteur du bâtiment sont similaires aux autres résidences de cette partie de la trame de la rue Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment fait partie de la trame urbaine à valeur patrimoniale;

CONSIDÉRANT QUE la demande de démolition volontaire concerne :

- Bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QU'à la suite des inondations du 1<sup>er</sup> mai 2023, l'eau a atteint le rez-de-chaussée de ladite résidence sur une hauteur d'environ 49 cm;

CONSIDÉRANT QUE la présentation de Monsieur Pierre-Olivier Guay, agent en patrimoine, démontre les éléments du bâtiment endommagés et que ces données proviennent du constat de dommage réalisé par le ministère de la Sécurité publique (MSP) :

- Réparation ou remplacement du revêtement extérieur sur une hauteur d'environ 49 cm;
- Réparation ou remplacement de la galerie;
- Stabilisation de la terrasse en façade;
- Remplacement de l'isolation des murs;
- Remplacement de 2 portes extérieures et de 2 fenêtres;
- Réfection de la fondation et stabilisation de la structure;
- Remplacement d'une partie de la finition intérieure des pièces du rez-de-chaussée sur une hauteur d'environ 3 pieds;
- Remplacement des portes des pièces du rez-de-chaussée;
- Remplacement des éléments de salle de bain et de cuisine;
- Remplacement de diverses quincailleries et mécaniques (ex. : chauffe-eau, éléments de chauffage, prises électriques, etc.).

CONSIDÉRANT l'impossibilité d'effectuer les travaux de réfection de la fondation et de stabilisation de la structure en raison de la proximité avec les bâtiments voisins;

CONSIDÉRANT un rapport d'ingénieur et des soumissions démontrant l'impossibilité de restaurer l'immeuble;

CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de ce bâtiment, le tout tel qu'établi dans l'inventaire architectural réalisé par la MRC de Charlevoix et enregistré au répertoire du patrimoine culturel du ministère de la Culture et des Communications (MCCQ);

CONSIDÉRANT QUE la période de consultation publique a eu lieu et a permis à des citoyens de s'exprimer;

CONSIDÉRANT QUE le conseil local du patrimoine a préalablement été consulté et qu'unaniment les membres recommandent au comité la démolition du bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE le terrain soit cédé à la Ville.

**En conséquence de ce qui précède, il est proposé par Monsieur Ghislain Boily, appuyé de Monsieur Gaston Duchesne et résolu unanimement que le Comité de démolition ACCEPTÉ LA DEMANDE DE DÉMOLITION ET RECOMMANDE QUE:**

- **Les matériaux récupérables et réutilisables le soient et que les déchets de déconstruction/démolition soient transportés dans un centre de traitement de matériaux de construction dûment reconnu (ex. Écocentre de Saint-Urbain);**

QUE le terrain soit cédé à la Ville.

Adoptée unanimement.



**24-01-09      LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

CONSIDÉRANT que tous les points inscrits à l'ordre du jour ont été discutés, il est par conséquent proposé par Monsieur Xavier Bessone et appuyé par Monsieur Ghislain Boily et résolu unanimement que la présente réunion soit levée. Il est alors 17h00.

Pierre-Olivier Guay  
Agent en patrimoine  
Service de l'urbanisme et du patrimoine