

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

**23-11-14 PROCÈS-VERBAL D'UNE RÉUNION ORDINAIRE DU COMITÉ DE DÉMOLITION DE LA VILLE DE BAIE-SAINT-PAUL, TENUE LE MARDI 14 NOVEMBRE 2023 15 H 30 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 :**

Madame Diane Lemire, Directrice du Service d'urbanisme et du patrimoine;  
Monsieur Gilles Gagnon, Directeur général;

**OUVERTURE DE LA RÉUNION**

Après avoir constaté l'existence du quorum obligatoire, Madame Diane Lemire, secrétaire du comité de démolition, débute la réunion à 15 h 40.

**23-11-07 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;

**EN CONSÉQUENCE de ce qui précède, il est proposé par Monsieur Ghislain Boily 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 14 NOVEMBRE 2023 À 15 H 30, 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 septembre 2023
- 4-** Lecture des résolutions de la MRC
- 5-** Nomination du président et de son remplaçant (art.50, 3<sup>e</sup> alinéa)
- 6-** Demande de démolition
  - 6.1 – 50, rue Saint-Joseph;
  - 6.2 – 327, rang Saint-Antoine Nord;
  - 6.3 – ~~rang Saint-Antoine Sud, lot 4 392 944; (Reporté)~~
- 7-** Sujets divers
- 8-** Levée de l'assemblée

Diane Lemire  
Directrice  
Service de l'urbanisme et du patrimoine

**23-11-08 LECTURE ET ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 14 SEPTEMBRE 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 Gaston Duchesne appuyé par Monsieur Ghislain Boily et résolu unanimement que le procès-verbal de la séance du 14 septembre 2023 est adopté unanimement.**

**23-11-09 LECTURE DES RÉOLUTIONS DE LA MRC DE CHARLEVOIX**

CONSIDÉRANT la transmission des décisions prise par le comité de démolition lors de la précédente séance du 14 septembre 2023 à la MRC de Charlevoix;

CONSIDÉRANT l'analyse des dossiers par la table des maires de la MRC de Charlevoix, lors d'une séance du 25 octobre 2023;

**M. Michaël Pilote, maire, mentionne que la table des maires de la MRC de Charlevoix n'a pas utilisé son pouvoir de désaveu, quant aux décisions prises par le comité de démolition pour les dossiers suivants :**

- **95 rue Saint-Joseph et**
- **124 rue Saint-Joseph.**

**23-11-10 NOMINATION DU PRÉSIDENT DU COMITÉ DE DÉMOLITION ET DE SON REMPLAÇANT**

CONSIDÉRANT QUE le comité de démolition doit nommer son président et son remplaçant, comme stipulé au 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 50 du règlement de construction et de démolition R603-2014;

Considérant que la proposition du comité devra être entérinée par le conseil municipal;

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

- **La présidence du comité de démolition sera assurée par M. Michaël Pilote Maire et que son remplaçant sera M. Gaston Duchesne.**

Adopté unanimement.

**23-11-11      DEM2023-05 – 50, RUE SAINT-JOSEPH**

CONSIDÉRANT la demande de démolition, portant le numéro DEM2023-05 formulée pour le lot 4 002 415 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Charlevoix no 2. – 50, rue Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE la demande de démolition volontaire concerne :

— Bâtiment principal et d'un garage détaché.

CONSIDÉRANT QUE le dossier a déjà été déposé à la séance du 14 septembre 2023 et que le comité avait reporté unanimement sa décision afin de permettre à un tiers d'acquérir l'immeuble (art. 64, règlement de construction et de démolition R603-2014;

CONSIDÉRANT QUE le délai de 60 jours accordé par ledit règlement de construction et démolition R603-2014 [art.64] est écoulé, que la transaction concernant l'immeuble n'a pas eu lieu, le comité doit alors se prononcer sur le présent dossier;

CONSIDÉRANT qu'à la suite les inondations du 1<sup>er</sup> mai 2023, l'eau a atteint le rez-de-chaussée de ladite résidence sur une hauteur d'environ 51 cm [20 pouces];

CONSIDÉRANT QUE la présentation du dossier par Mme Diane Lemire, agissant à titre de secrétaire, démontre les éléments du bâtiment endommagés et que ces données proviennent du constat de dommage réalisé par le ministère de la Sécurité publique [MSP] :

- Fondation partiellement endommagée;
- Revêtement extérieur en bois, de l'agrandissement arrière, à réparer sur une hauteur d'environ 51 cm [20 pouces];
- Remplacement/réparation de la galerie [incluant ses composantes], situé en façade avant, sur une hauteur d'environ 51 cm [20 pouces];
- Remplacement d'une partie de l'escalier arrière et l'escalier latérale – hauteur d'environ 51 cm [20 pouces];
- Remplacement d'une partie de la finition intérieure des pièces du rez-de-chaussée sur une hauteur d'environ 90 cm [36 pouces];
- Remplacement de l'isolation du bâtiment [intérieur] sur une hauteur d'environ 90 cm [36 pouces];
- Remplacement de certaines portes des pièces du rez-de-chaussée;
- Remplacement des éléments des trois salles de bain du rez-de-chaussée;
- Remplacement de diverses quincailleries et mécaniques [ex.-chauffe-eau, éléments de chauffage, prises électriques, etc.], du rez-de-chaussée;

CONSIDÉRANT l'importance de ce bâtiment en raison de sa valeur patrimoniale supérieure, 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 cette valeur patrimoniale supérieure vient principalement de sa rareté, de son style architectural et de son excellent état de conservation;

CONSIDÉRANT QUE cette résidence fait partie intégrante de la trame urbaine de la rue Saint-Joseph et de son paysage patrimonial, par le fait même;

CONSIDÉRANT QUE la propriétaire a omis de déposer le carnet de santé du bâtiment réalisé par un architecte/ingénieur, tel que stipulé à l'article 66 du règlement de construction et de démolition R603-2014;

CONSIDÉRANT QUE la propriétaire a omis de déposer le programme préliminaire de réutilisation du sol, tel que stipulé aux articles 54, 55 et 56 du règlement de construction et de démolition R603-2014;

CONSIDÉRANT QUE la propriétaire a fourni à la Ville une seule soumission pour la réparation de l'immeuble et que celle-ci est peu détaillée et non ventilée;

CONSIDÉRANT QUE la tenue de la période de consultation publique a eu lieu et que la propriétaire et son conjoint ont pu s'exprimer sur la présente demande de démolition volontaire;

CONSIDÉRANT QUE la tenue de la période de consultation publique a aussi permis à d'autres citoyens présents dans la salle de s'exprimer;

CONSIDÉRANT QUE la Ville a reçu 22 lettres d'oppositions à la démolition;

CONSIDÉRANT QUE le conseil local du patrimoine a préalablement été consulté et qu'unanimement les membres recommandent au comité de démolition de refuser ladite demande de démolition [article 148.0.10, Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme, L.R.Q., c. A-19.1];

CONSIDÉRANT QUE les membres du comité ont écouté les commentaires de la propriétaire du bâtiment et des citoyens présents à la séance;

CONSIDÉRANT les explications et clarifications qui sont fournies, tout au long de la séance, par M. Michael Pilote maire, M. Gilles Gagnon directeur général et Mme Diane Lemire directrice du service d'urbanisme et patrimoine;

**En conséquence de ce qui précède, il est proposé par Monsieur Xavier Bessone et appuyé par Monsieur Gaston Duchesne et résolu unanimement que le Comité de démolition REFUSE LA DEMANDE DE DÉMOLITION VOLONTAIRE et recommande à la propriétaire de procéder aux évaluations suivantes :**

- **Carnet de santé de la résidence [architecte/ingénieur];**
- **Évaluation de la faisabilité d'immunisation de ladite résidence.**

Adoptée unanimement.

**23-11-12      DEM2023-06 – 327, RANG SAINT-ANTOINE NORD**

CONSIDÉRANT la demande de démolition volontaire, portant le numéro DEM2023-06 formulée pour le lot 4 393 019 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Charlevoix no 2. – 327, rang Saint-Antoine Nord;

CONSIDÉRANT QUE la demande de démolition concerne :

— Bâtiment principal de type chalet construit autour de 1968

CONSIDÉRANT QUE la présentation du dossier par Mme Diane Lemire, agissant à titre de secrétaire, démontrant les éléments du bâtiment endommagés :

- Bâtiment assis sur de colonnes en bloc de béton instables puisque non ancrées dans le sol;
- Étant donné que le bâtiment est instable, plusieurs éléments du bâtiment sont déformés ou désajustés;
- Revêtement extérieur en bois est en mauvais état qui nécessite des réparations majeures;
- Plusieurs fenêtres sont en fin de vie, principalement celles situées en façade avant;
- Isolation déficiente;
- Plancher du rez-de-chaussée affaissé à certains endroits;
- Coûts de rénovation trop élevés, tenant compte de la faible valeur et de la faible qualité du bâtiment;
- Etc.

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal **ne fait partie pas de l'inventaire** de la MRC de Charlevoix et ne possède aucune valeur patrimoniale;

CONSIDÉRANT QUE ce chalet fait partie d'un paysage principalement forestier, soit à l'extrémité du rang Saint-Antoine Sud et que sa démolition n'aura pas d'impact réel sur le milieu;

CONSIDÉRANT QU'étant donné que notre agent en patrimoine a pu constater visuellement et donc confirmer l'état de délabrement avancé dudit immeuble;

CONSIDÉRANT QUE la propriétaire a fourni à la Ville un programme préliminaire de réutilisation du sol, tel que stipulé aux articles 54, 55 et 56 du règlement de construction et de démolition R603-2014;

CONSIDÉRANT QUE la tenue de la période de consultation publique a eu lieu et qu'aucun citoyen ne s'est prononcé;

CONSIDÉRANT les explications et clarifications qui sont fournies par Mme Diane Lemire directrice, agissant à titre de secrétaire, sont claires;

Considérant que M. Gaston Duchesne recommande que les matériaux récupérables et réutilisables le soient et que les déchets de déconstructions/démolition soient transportés dans un centre de traitement de matériaux de construction dûment reconnu [ex. Écocentre de Saint-Urbain];

**En conséquence de ce qui précède, il est proposé par Monsieur Gaston Duchesne et appuyé par Monsieur Xavier Bessone et résolu unanimement que le Comité de démolition ACCEPTE 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.

**23-11-13      DEM2023-07 – RANG SAINT-ANTOINE SUD, LOT 4 392 944**

DOSSIER REPORTÉ

**23-11-14      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 Ghislain Boily et appuyé par Monsieur Gaston Duchesne et résolu unanimement que la présente réunion soit levée. Il est alors 16 h 45.

Diane Lemire  
Directrice  
Service de l'urbanisme et du patrimoine