

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par : Audrey-Anne Hudon, en remplacement de la coordonnatrice à l'urbanisme
Service de l'urbanisme et du développement durable

COMITÉ DE DÉMOLITION

Composition

Le comité est composé de **trois** membres réguliers, lesquels sont tous des membres du conseil municipal, nommés par résolution de ce dernier.

Le conseil désigne également un **membre substitut** pour remplacer un membre qui cesse d'être membre du comité avant la fin de son mandat, ou un membre qui est empêché d'agir ou qui a un intérêt personnel direct ou indirect dans une affaire dont est saisie le comité, pour la durée non expirée de son mandat, pour la durée de son empêchement ou encore pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas.

Président et secrétaire

Le conseil nomme, parmi les membres du comité, le **président**. Il confirme le quorum, veille à ce que le quorum soit maintenu tout au long de la séance, ouvre et clos la séance, fait la lecture de l'ordre du jour, dirige les discussions et assure le maintien de l'ordre et du décorum. Il appose, lorsque requis, sa signature sur un document du comité. En son absence, les membres du comité désignent parmi eux un président qui est en poste pour la durée de la séance.

Le directeur du Service de l'urbanisme ou son représentant agit à titre de **secrétaire du comité**. Le secrétaire prépare les ordres du jour, convoque la tenue des séances, transmet aux membres du comité les demandes qu'ils doivent étudier, rédige les procès-verbaux, achemine au conseil les décisions du comité et fait apposer, lorsque requis, les signatures appropriées sur un document du comité.

COMITÉ DE DÉMOLITION

MANDAT

Le mandat du comité consiste à :

1. Autoriser ou refuser les demandes de démolition d'un immeuble;
2. Approuver le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
3. Imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé;
4. Exercer tout autre pouvoir que lui confère le présent règlement.

COMITÉ DE DÉMOLITION

CONDITIONS D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

Lorsque le comité accorde l'autorisation de démolition, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé.

Il peut notamment et non limitativement :

1. Fixer le **déla**i dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés;
2. Fixer le **déla**i dans lequel le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé doit lui être soumis pour approbation, lorsque l'autorisation de démolition est conditionnelle à l'approbation du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
3. Exiger que le propriétaire fournisse une **garantie financière**, préalablement à la délivrance d'un certificat d'autorisation et selon les modalités qu'il détermine, pour assurer le respect de toute condition fixée par le comité;
4. **Déterminer les conditions de relogement** d'un locataire, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.

COMITÉ DE DÉMOLITION

DÉLAI DE RÉVISION

Toute personne peut, dans les **30 jours** de la décision du comité, demander au conseil de réviser cette décision en transmettant un écrit à cet effet au directeur des affaires juridiques et au greffier de la Ville.

Le conseil peut, dans les 30 jours d'une décision du comité qui autorise la démolition d'un immeuble patrimonial, adopter une résolution exprimant son intention de réviser cette décision.

Le conseil peut confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû prendre.

PLAN DE PRÉSENTATION

20, avenue Marquette | Secteur Marquette

- 1** Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition
- 2** Coût de reconstruction ou de restauration
- 3** Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé
- 4** Critères d'évaluation de la demande
- 5** Recommandation du comité de démolition

IMMEUBLE VISÉ PAR LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

20, AV. MARQUETTE | SECTEUR MARQUETTE



IMMEUBLE VISÉ PAR LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

DESCRIPTION DU BÂTIMENT EXISTANT



Ancienne usine de pâte et papier
construite en **1936**

Crédit photo : LaPresse.ca

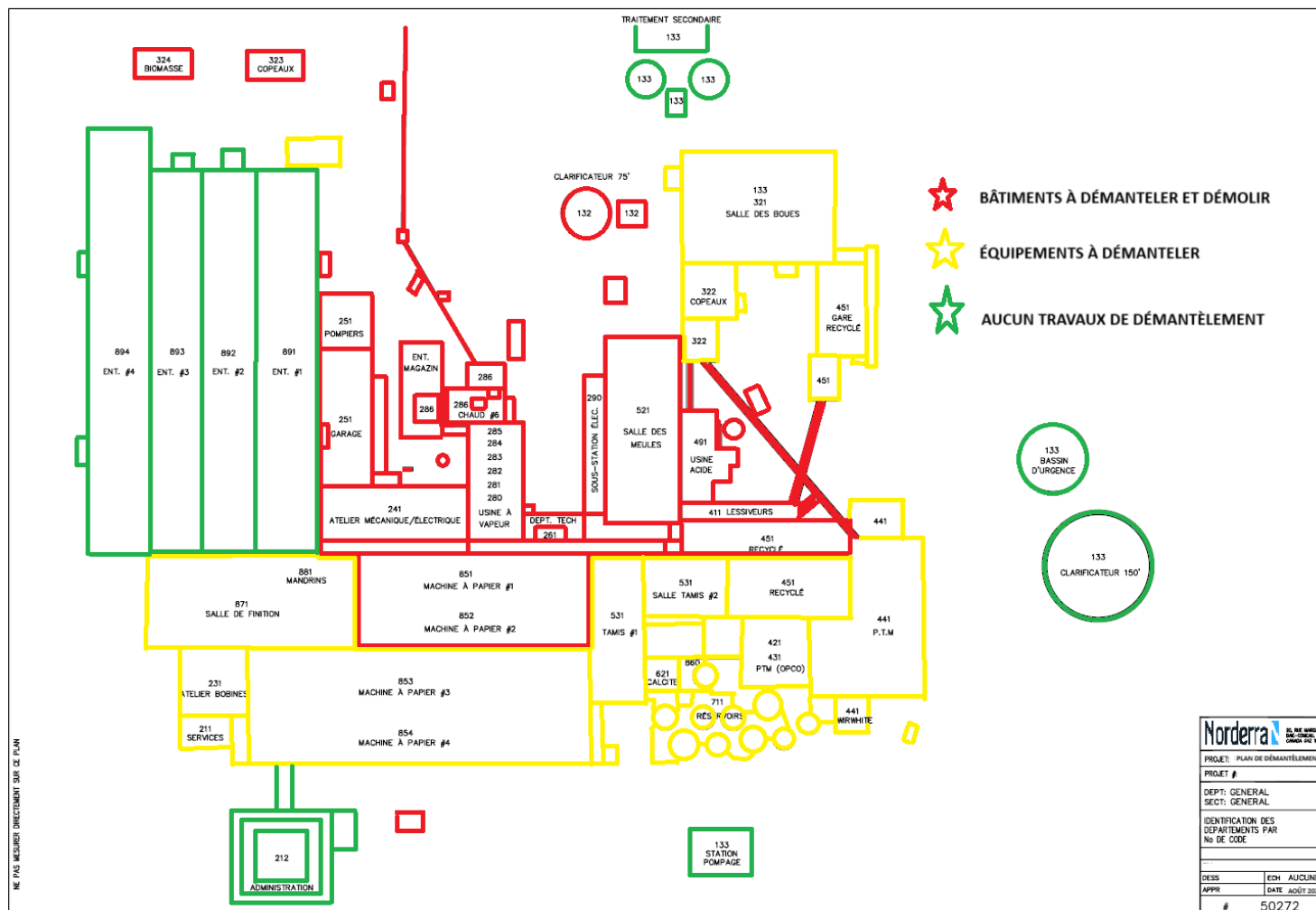
IMMEUBLE VISÉ PAR LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

LOCALISATION



IMMEUBLE VISÉ PAR LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

PLAN



IMMEUBLE VISÉ PAR LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE

Description

- Les bâtiments ont été construits en 1937 et ont toujours conservé l'usage d'usine de pâte et papier;
- L'usine est agrandie en 1951 de façon importante et cette partie n'est pas visée par la demande de démolition;
- En 2015, l'usine cesse définitivement ses activités et le site devient une friche industrielle de grande envergure;
- La compagnie Norderra acquit l'ancienne usine de pâte et papier en décembre 2024, et souhaite procéder à la démolition partielle du bâtiment;
- L'extérieur des immeubles visé par la demande sont majoritairement en brique, et semble en bon état, mais les composantes (portes, fenêtres, etc.) semblent désuètes.

IMMEUBLE VISÉ PAR LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE

Le bâtiment présente un intérêt architectural limité, sa conception étant essentiellement fonctionnelle et dépourvue d'éléments distinctifs notables.

Toutefois, il possède un intérêt historique important sur le plan collectif.



IMMEUBLE VISÉ PAR LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE

L'usine constitue en effet un témoin majeur de l'histoire industrielle et du développement régional de la Côte-Nord. Elle est étroitement liée à la fondation de Baie-Comeau dans les années 1930, dans le cadre d'un projet industriel planifié, et représente un jalon significatif de l'histoire économique et sociale locale.



IMMEUBLE VISÉ PAR LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE

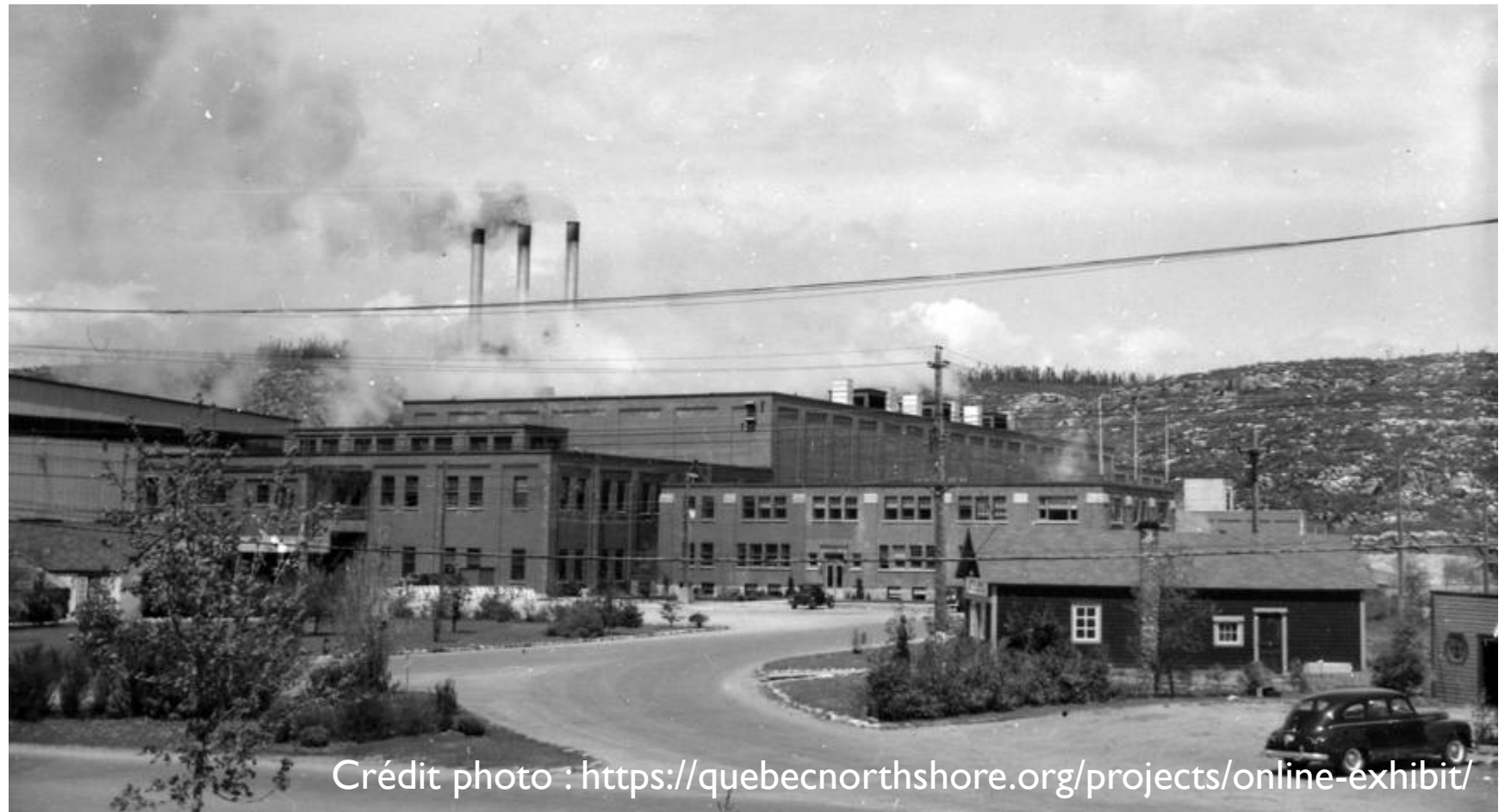
Plutôt que de viser une reconstitution jugée peu réaliste, le projet privilégie la mise en valeur de cette mémoire industrielle par l'intégration d'installations d'art public, de murs d'interprétation ou de « vestiges » architecturaux réalisés à partir de matériaux récupérés lors d'une déconstruction sélective. Les propriétaires demeurent ouverts à toute suggestion quant aux éléments ou objets à conserver.



IMMEUBLE VISÉ PAR LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE

Cette approche permet de raconter l'histoire de la papetière de manière plus authentique et accessible, tout en reconnaissant que l'histoire d'un site industriel se construit par couches successives. La démolition partielle, en permettant le redéveloppement du site, contribue ainsi à l'ajout d'un nouveau chapitre à son héritage.



Crédit photo : <https://quebecnorthshore.org/projects/online-exhibit/>

IMMEUBLE VISÉ PAR LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE – AGRANDISSEMENT DE 1951

L'usine se complexifie : ajouts de machines à papier, développement des unités chimiques (blanchiment, acide), mise en place d'infrastructures lourdes : vapeur, énergie, traitement des eaux, convoyeurs de copeaux.



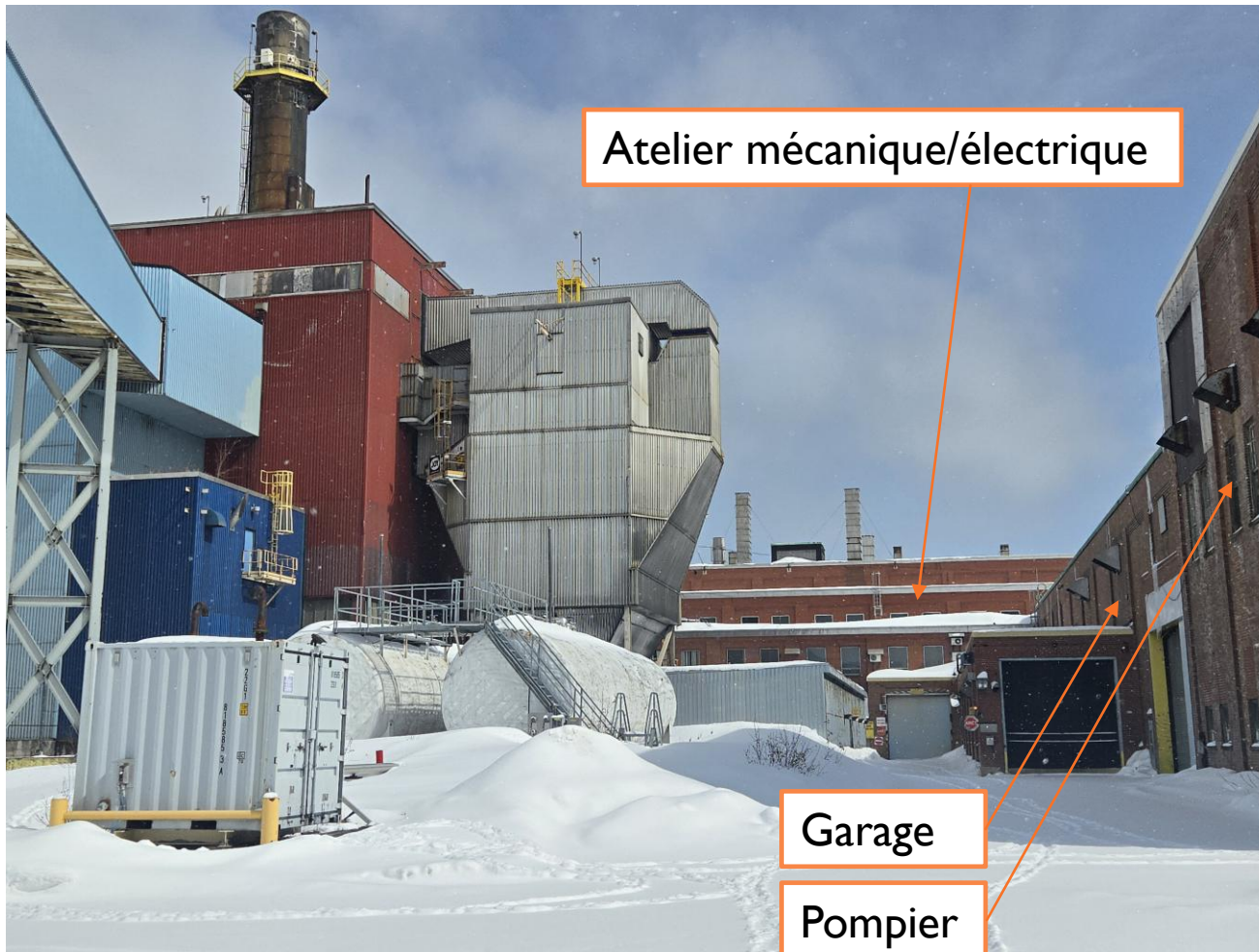
COÛT DE RECONSTRUCTION OU DE RESTAURATION

ÉTAT DE LA SITUATION ACTUELLE

- Valeur du bâtiment selon le rôle d'évaluation de 2025-2026-2027 : 30 302 700 \$.
- Les sections visées par la démolition sont jugées non seulement dépassées, mais présentent une désuétude fonctionnelle majeure qui rend toute réorganisation ou revalorisation économique impossible de ce site industriel.
- En raison de leur configuration industrielle spécialisée, de leur état général et de l'évolution du marché auquel ils étaient associés, les interventions requises pour leur conservation, leur mise aux normes et leur requalification nécessiteraient des investissements majeurs.
- Ces travaux excéderaient largement le coût d'une démolition partielle suivie d'une reconstruction ciblée, sans garantie d'un retour sur investissement viable.
- La démolition est la condition préalable à l'implantation de nouveaux projets industriels créateurs d'emplois (notamment la conversion en entrepôt et l'aménagement d'espaces pour de nouveaux projets). La présente demande de démolition assure la transition du site vers une nouvelle vocation industrielle structurante pour la région.

COÛT DE RECONSTRUCTION OU DE RESTAURATION

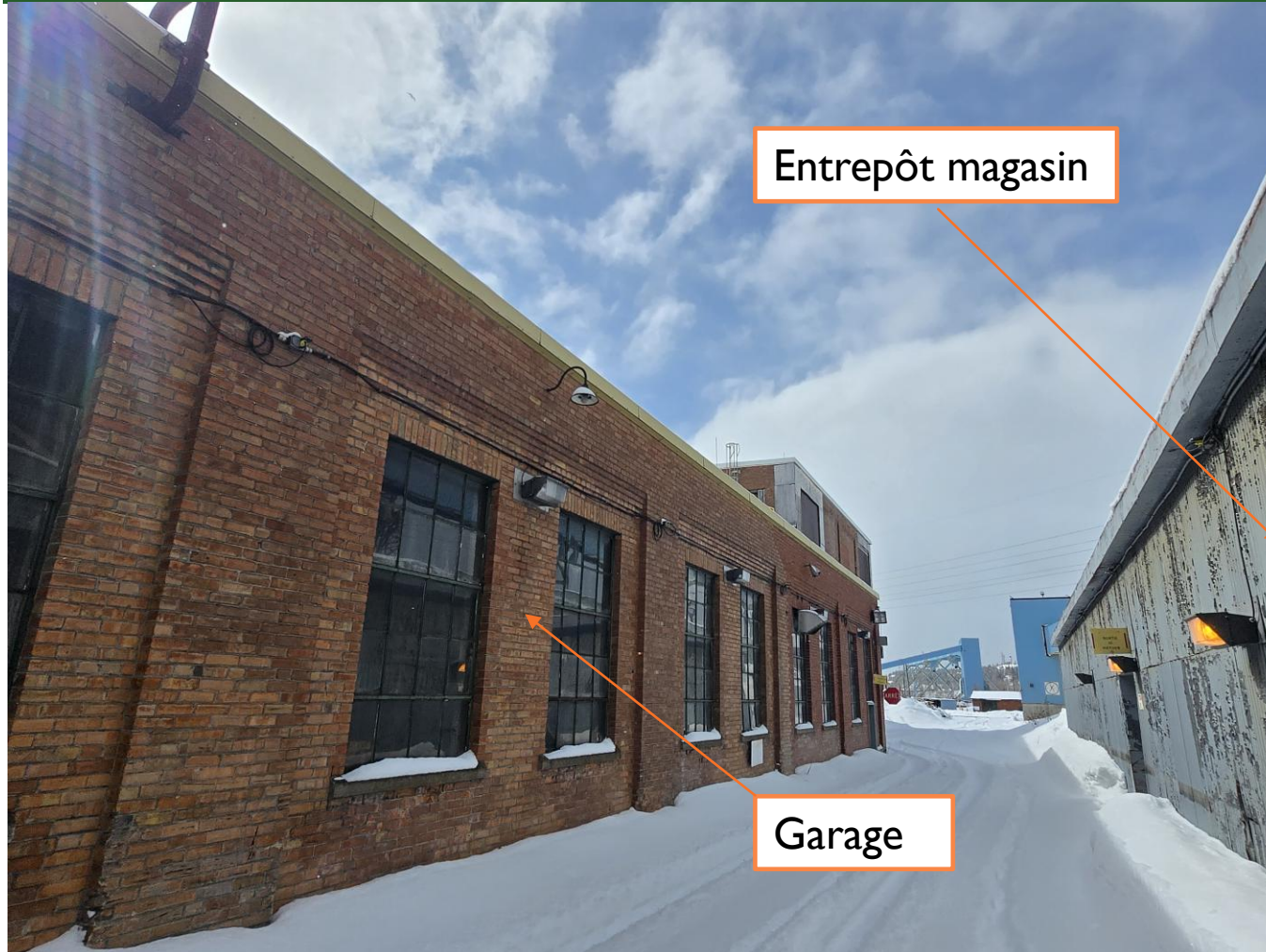
PHOTOS DE L'EXTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE



Bien que le demandeur n'ait pas fourni de rapport d'expertise réalisé par un professionnel qualifié portant sur l'état du bâtiment, de ses principales composantes, de sa qualité structurale ou des détériorations observées, il qualifie néanmoins l'état des bâtiments visés par la démolition de désuet.

COÛT DE RECONSTRUCTION OU DE RESTAURATION

PHOTOS DE L'EXTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE



Les bâtiments concernés ne sont plus utilisés depuis l'arrêt définitif des opérations de l'usine, survenu en mars 2020. L'immeuble est vacant depuis cette date.

COÛT DE RECONSTRUCTION OU DE RESTAURATION

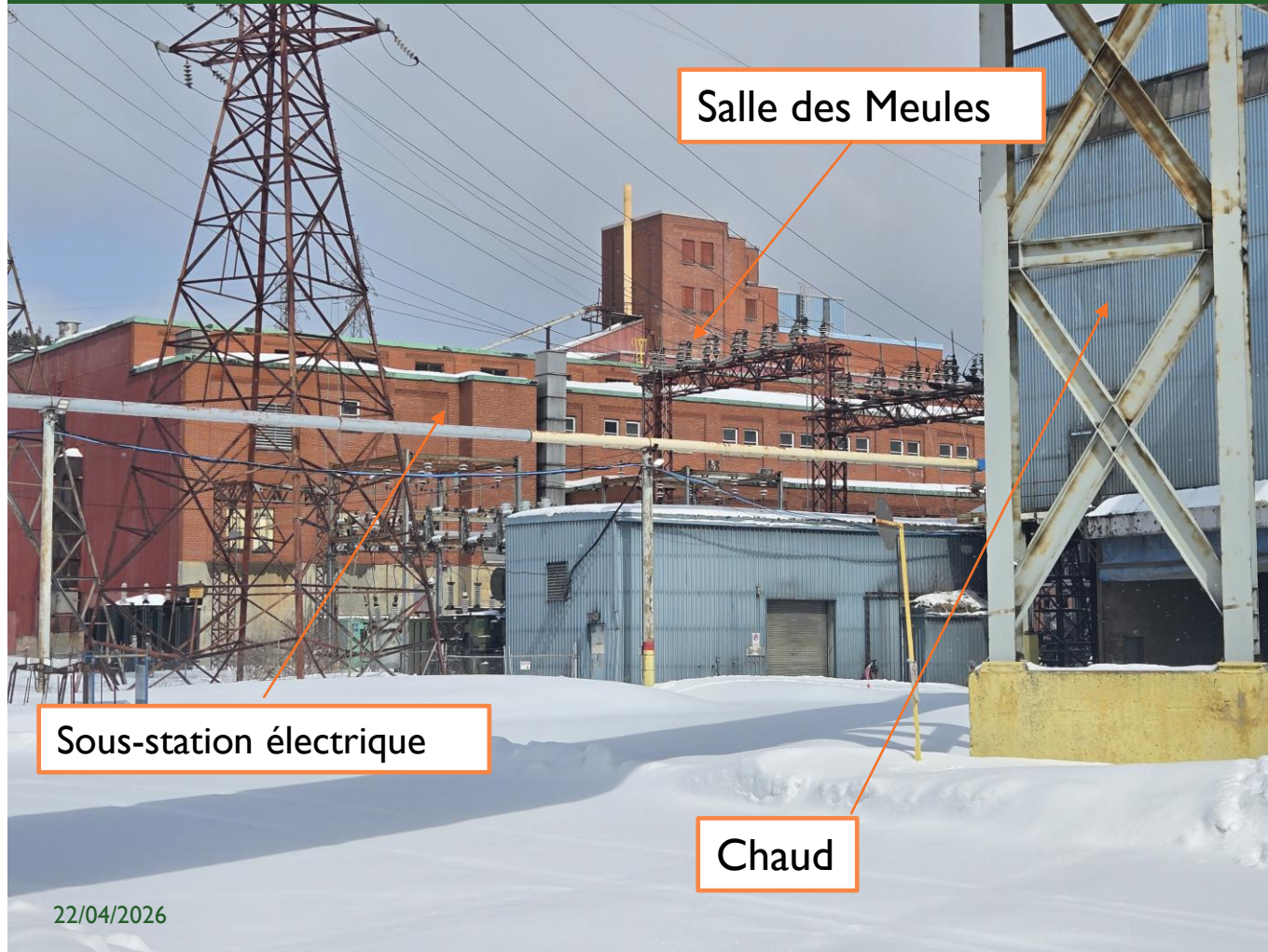
PHOTOS DE L'EXTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE



En raison de leur positionnement, les bâtiments visés par la démolition ne sont pas visibles depuis l'espace public. Toutefois, leur vacance prolongée et leur caractère désuet ont entraîné une dégradation marquée de leur apparence générale, particulièrement à l'intérieur, comme en témoignent les photographies jointes à la demande. Cette situation est susceptible d'avoir un impact négatif sur la perception du caractère esthétique du secteur et sur la qualité du voisinage, d'autant plus que le site occupe un emplacement stratégique à proximité du centre-ville, à l'entrée est du territoire municipal, près du fleuve et des secteurs touristiques.

COÛT DE RECONSTRUCTION OU DE RESTAURATION

PHOTOS DE L'EXTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE



COÛT DE RECONSTRUCTION OU DE RESTAURATION

PHOTOS DE L'EXTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE



Le caractère sécuritaire du bâtiment n'a pas fait l'objet d'une évaluation spécifique. Toutefois, la vacance prolongée et l'absence d'entretien actif peuvent soulever des enjeux potentiels en matière de sécurité publique à moyen et long terme.

COÛT DE RECONSTRUCTION OU DE RESTAURATION

PHOTOS DE L'EXTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE – VUE D'ENSEMBLE DE L'ARRIÈRE



COÛT DE RECONSTRUCTION OU DE RESTAURATION

PHOTOS DE L'EXTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE



Le caractère sécuritaire du bâtiment n'a pas fait l'objet d'une évaluation spécifique. Toutefois, la vacance prolongée et l'absence d'entretien actif peuvent soulever des enjeux potentiels en matière de sécurité publique à moyen et long terme.

COÛT DE RECONSTRUCTION OU DE RESTAURATION

PHOTOS DE L'EXTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE



Le caractère sécuritaire du bâtiment n'a pas fait l'objet d'une évaluation spécifique. Toutefois, la vacance prolongée et l'absence d'entretien actif peuvent soulever des enjeux potentiels en matière de sécurité publique à moyen et long terme.

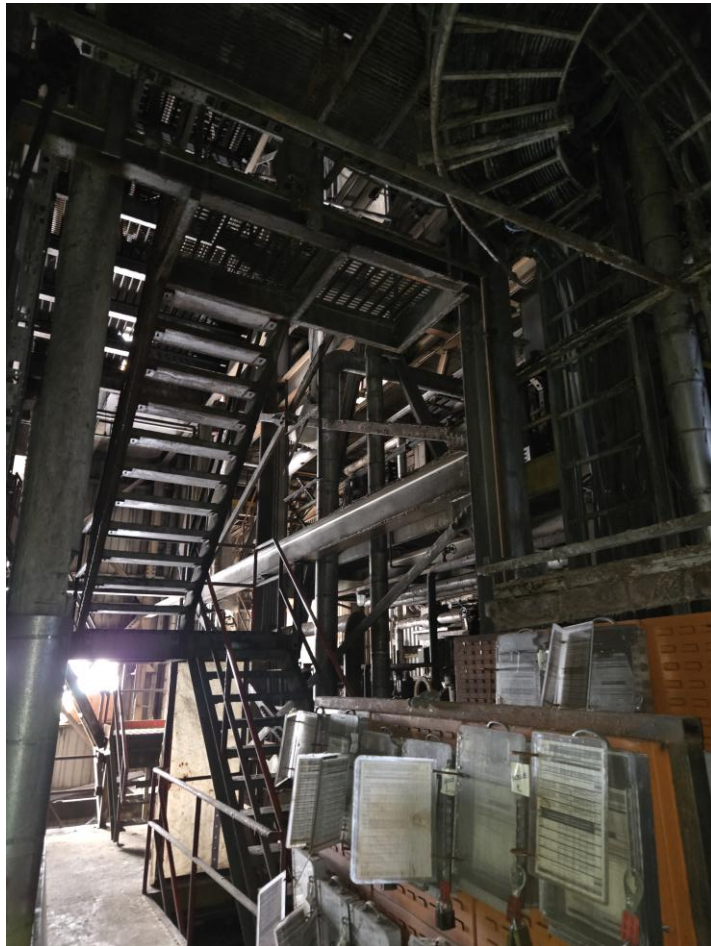
COÛT DE RECONSTRUCTION OU DE RESTAURATION

PHOTOS DE L'INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE – ATELIER D'USINAGE ET ATELIER MÉCANIQUE (241)



COÛT DE RECONSTRUCTION OU DE RESTAURATION

PHOTOS DE L'INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE – BOUILLOIRES (USINE À VAPEUR ET CHAUD 280 À 286)



COÛT DE RECONSTRUCTION OU DE RESTAURATION

PHOTOS DE L'INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE – GARAGE ET POMPIER (251)



COÛT DE RECONSTRUCTION OU DE RESTAURATION

PHOTOS DE L'INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE – LABORATOIRE (DÉPARTEMENT TECHNIQUE 261)



COÛT DE RECONSTRUCTION OU DE RESTAURATION

PHOTOS DE L'INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE – SALLE DES MEULES (521)



PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

DESCRIPTION

- Les propriétaires ont acquis l'immeuble en 2024 dans l'objectif de tirer parti du caractère stratégique du site industriel, notamment en raison de sa localisation et de son accès direct à un port en eau profonde, en vue d'y développer des activités de logistique.
- Le marché du papier journal étant en déclin depuis plusieurs années, l'entreprise ne prévoit pas relancer cette industrie sur le site.
- Des travaux de démantèlement d'équipements ont d'ailleurs déjà été amorcés, confirmant la volonté de mettre fin définitivement à cette vocation industrielle.

PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

INTÉGRATION AU VOISINAGE – PLACE LASALLE



PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

INTÉGRATION AU VOISINAGE – HÔTEL DE VILLE ET PARC DES PIONNIERS



PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

INTÉGRATION AU VOISINAGE – VUE AÉRIENNE

