



MUNICIPALITÉ DE SAINT-LUDGER  
181, RUE PRINCIPALE  
SAINT-LUDGER, QC GOM 1W0

Téléphone : (819) 548-5408  
Télécopieur : (819) 548-5743

---

St-Ludger, le 17 octobre 25

Procès-verbal de l'assemblée publique du Comité de démolition de Saint-Ludger tenue le jeudi 16 octobre 2025 à 17h00, au 181, rue Principale, à Saint-Ludger, à laquelle sont présents :

- M. Sylvain Gagnon, Président du comité de démolition
- Mme Solange Fillion, membre du comité de démolition
- M. Frédéric Destrijker, membre du comité de démolition

Autre présence ; Monsieur Jean-François Boulet, inspecteur en bâtiment et environnement, est présent, assume le secrétariat et agit comme personne-ressource du comité.

#### 1.0 OUVERTURE DE LA SÉANCE

Le président constate que le quorum est atteint et déclare la séance ouverte.

#### 2.0 ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé d'adopter l'ordre du jour qui suit :

- 2.0 Adoption de l'ordre du jour
- 3.0 M. Simon Bellegarde et Mme Annie Grenier – Demande de démolition
- 4.0 Recommandation au conseil
- 5.0 Levée de l'assemblée

ADOPTÉE à l'unanimité

#### 3.0 M. Simon Bellegarde et Mme Annie Grenier – DEMANDE DE DÉMOLITION

Monsieur Jean-François Boulet présente la demande de démolition de la résidence principale située sur le lot 4 189 363, au 690, route 204, à Saint-Ludger. Cette demande vise à obtenir l'autorisation de démolir la résidence principale qui est incluse au répertoire du patrimoine bâti de la municipalité de Saint-Ludger. La demande est donc assujettie au Règlement 2023-250 relatif à la démolition d'immeubles.

#### 4.0 RECOMMANDATION AU CONSEIL

Résolution CD 2025-10-001



MUNICIPALITÉ DE SAINT-LUDGER  
181, RUE PRINCIPALE  
SAINT-LUDGER, QC GOM 1W0

Téléphone : (819) 548-5408  
Télécopieur : (819) 548-5743

**ATTENDU QUE** les demandeurs souhaitent démolir la résidence principale, construite en 1912, afin de construire une nouvelle résidence adaptée à leurs besoins familiaux.

**ATTENDU QUE** les demandeurs considèrent que la résidence actuelle est trop détériorée pour être rénovée à des coûts raisonnables, plusieurs éléments de la structure sont atteints, ce qui compromet l'ensemble de la solidité de l'immeuble et présente un risque à la sécurité de ses occupants.

**ATTENDU QUE** les documents nécessaires à la demande de démolition ont été déposés tels que la réglementation l'impose.

**ATTENDU QUE** Mme Jeanne Lauzon Bélanger et Mme Chantale Lefebvre, agentes de développement en patrimoine immobilier, ont déposées un avis patrimonial en fonction des informations qu'elles ont pu constater durant une visite extérieure de la propriété.

**ATTENDU QUE** les observations mentionnées sont, en partie, les suivantes;

- *Selon le propriétaire actuel, l'état de l'immeuble nécessiterait des travaux majeurs;*
- *Par son apparence extérieure, l'immeuble ne semble pas représenter de risques pour la sécurité et la santé publique;*
- *La détérioration de l'immeuble a un impact mineur sur la qualité de vie du voisinage;*
- *La dégradation de l'immeuble n'affecte pas son caractère architectural;*
- *L'immeuble est centenaire, sur la base de sa date de construction estimée à 1912;*
- *L'immeuble est représentatif d'un type architectural répandu dans la MRC du Granit au moment de sa construction;*
- *L'immeuble a fait l'objet d'interventions qui ont dilué ses caractéristiques architecturales d'origine, sans toutefois porter atteinte à la typologie architecturale qui reste clairement lisible;*
- *L'immeuble contribue à la définition d'un ensemble, sur la base de son insertion dans un ensemble agricole composé de la résidence, d'une grange-étable et de trois bâtiments secondaires.*

*L'absence d'informations concernant l'état de dégradation de l'immeuble ne nous permet pas d'émettre un avis complet et éclairé à la présente demande de démolition. Dans ces circonstances, les informations pertinentes à l'analyse du dossier ont été consignées dans le présent avis afin d'accompagner et outiller le comité de démolition au moment où il sera amené à statuer de la validité de la demande.*

**ATTENDU QUE** M. Keven Morin, ingénieur, a réalisé une expertise structurale afin de définir l'état de la résidence.

**ATTENDU QUE** la recommandation de l'ingénieur est la suivante ;

- *La résidence présente un nombre élevé de défaillances structurales majeures. Ces dégradations touchent l'ensemble des composantes portantes du bâtiment : fondations, planchers, charpente, toiture. Elles compromettent la stabilité globale de la maison et posent un risque important pour la sécurité des occupants. Certaines défaillances observées, notamment la pourriture avancée des éléments en bois, les appuis défaillants, et les poutres coupées, peuvent entraîner des effondrements localisés sans avertissement préalable, augmentant considérablement le niveau de danger.*



MUNICIPALITÉ DE SAINT-LUDGER  
181, RUE PRINCIPALE  
SAINT-LUDGER, QC GOM 1W0

Téléphone : (819) 548-5408  
Télécopieur : (819) 548-5743

*Considérant la vétusté de la structure, les interventions antérieures non conformes, l'état avancé de détérioration des fondations, la désuétude du patio, et l'ampleur des travaux requis pour une mise aux normes, je recommande la démolition complète de la résidence.*

*En conséquence, toute tentative de réhabilitation impliquerait des travaux d'envergure difficilement justifiables sur le plan économique et technique.*

**ATTENDU QUE** M. Nicolas Bellegarde, entrepreneur général en construction, a réalisé un avis afin de définir l'état de la résidence.

**ATTENDU QUE** la recommandation de l'entrepreneur est la suivante ;

- *L'ensemble des systèmes du bâtiment (électricité, plomberie, isolation et structure) est désuet et non sécuritaire, nécessitant des interventions majeures, voire impossibles considérant l'état du bâtiment pour répondre aux normes actuelles de sécurité, d'efficacité et de salubrité. De plus, les nombreuses rénovations effectuées au fil des ans n'ont pas permis de respecter ce qui définit un bâtiment patrimonial.*

**ATTENDU QUE** le comité de démolition constate ce qui suit ;

- Suite à l'inspection d'un entrepreneur général en construction, suivi d'une expertise structurale réalisée par un ingénieur, l'état structural de l'immeuble visé par la demande ne permet pas une conservation ou une revitalisation de l'immeuble et présente un risque pour la sécurité ou la santé publique ;
- L'apparence architecturale du bâtiment est très faible ;
- La rareté et l'unicité de ce type d'immeuble ne se démarque pas à l'intérieur de la municipalité ;
- Faible impact sur le plan visuel et historique de la municipalité ;
- Aucune détérioration de la qualité de vie du voisinage ;
- Le coût estimé de restauration de l'immeuble ainsi que l'estimation des efforts de conservation ou de restauration nécessaire à la remise en bon état du bâtiment sont injustifiables ;
- Les arbres matures et en bonne santé seront préservés et protégés ;
- Les travaux de démolition impliquent une faible mise à nu du sol ;
- Les mesures de contrôle des sédiments seront inscrites aux conditions du permis de construction ;
- La compatibilité de l'utilisation projetée du terrain dégagé avec les usages adjacents et son impact sur la qualité de vie du voisinage sont conformes aux normes applicables ;
- Les matériaux issus de la démolition seront transportés, gérés, traités et valorisés chez AIM Recyclage, conformément au plan de gestion des résidus de la municipalité de Saint-Ludger ;
- L'immeuble est entièrement occupé par les propriétaires et ne comprend aucun logement locatif ;
- La valeur patrimoniale, contextuelle et architecturale de l'immeuble visé est très faible ;
- L'authenticité, l'intégrité et l'intérêt artistique du bâtiment sont devenus presque absents au fil des années ;
- Située dans un secteur rural et sans voisinage immédiat, sa contribution à un ensemble à préserver n'a aucun impact ;
- L'importance du bâtiment en regard de la protection et de la mise en valeur du patrimoine immobilier du secteur environnant, ainsi que l'intérêt de conservation du bâtiment visé par la démolition, tant sur le plan individuel que collectif, n'apporte aucune conséquence ou préjudice à qui que ce soit.



MUNICIPALITÉ DE SAINT-LUDGER  
181, RUE PRINCIPALE  
SAINT-LUDGER, QC GOM 1W0

Téléphone : (819) 548-5408  
Télécopieur : (819) 548-5743

---

**CONSIDÉRANT** qu'une audition publique a été tenue;

**CONSIDÉRANT** qu'aucune opposition motivée n'a été transmise lors de la période d'affichage de la demande de démolition;

**CONSIDÉRANT QUE** le comité de démolition juge l'ensemble de tous les éléments de la demande ;

**IL EST PROPOSÉ PAR** M. Frédéric Destrijker

**APPUYÉ PAR** M. Sylvain Gagnon

**D'AUTORISER** la démolition de la résidence principale située au 690, route 204 à Saint-Ludger.

ADOPTÉE à l'unanimité

#### **5.0 LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

**IL EST PROPOSÉ PAR** : M. Sylvain Gagnon

**APPUYÉ PAR** : Mme Solange Fillion

QUE l'assemblée soit levée. Il est 18h15.

ADOPTÉE à l'unanimité

---

M. Sylvain Gagnon, président

  
M. Jean-François Boulet, I.B.E