

COMITÉ SUR LES DEMANDES DE DÉMOLITION

PROCÈS-VERBAL

211^e séance tenue le 30 janvier 2024 à 16 h 30

Séance publique à la salle Lafontaine / Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Mario Aubé, président – Conseiller, district de Masson-Angers (18)

Caroline Murray, vice-présidente – Conseillère, district de Deschênes (3)

Mike Duggan – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (12)

Ressource interne

Zahir Ouali – Directeur adjoint, services à la population et aux projets immobiliers, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 16 h 32.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

3. Approbation des procès-verbaux des 209^e et 210^e séances tenues les 21 novembre et 12 décembre 2023

Les procès-verbaux des 209^e et 210^e séances tenues les 21 novembre et 12 décembre 2023 sont approuvés par les membres.

4. Signature des procès-verbaux des 209^e et 210^e séances tenues les 21 novembre et 12 décembre 2023

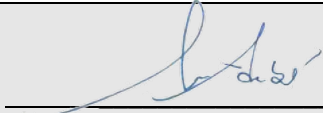

Les procès-verbaux des 209^e et 210^e séances tenues les 21 novembre et 12 décembre 2023 seront signés par le président.

5. Suivi des procès-verbaux des 209^e et 210^e séances tenues les 21 novembre et 12 décembre 2023

Les trois demandes à l'ordre du jour de la 210^e séance tenues le 12 décembre sont réinscrites à l'ordre du jour de la présente séance en raison d'un vice de procédure. Des avis publics ont été republiés. Ces trois demandes concernent les démolitions au 64, rue Brook, 44, rue Garneau et 100, rue des Oliviers. Les deux personnes qui s'étaient présentées à la salle Mont-Bleu à la séance du 12 décembre à la salle Lafontaine ont été contactées directement pour les informer de la date et du lieu de la séance du 30 janvier 2024.

DISTRIBUTION :

Aux membres du CDD, aux personnes-ressources, aux membres du conseil municipal et à la Greffière

 PRÉSIDENT	 SECRÉTAIRE
--	--

6. Date de la prochaine séance et calendrier des séances 2024

La prochaine séance du Comité sur les demandes de démolition (CDD) aura lieu le mardi 27 février 2024.

7. Période de questions du public

Le président demande aux personnes présentes si elles ont des commentaires ou des observations, ou si elles désirent se faire entendre sur les demandes inscrites à l'ordre du jour.

Aucune personne présente ne souhaite s'adresser au Comité.

Le président mentionne que des lettres d'opposition ont été reçues et que les membres en ont pris connaissance.

8. Démolir une habitation bifamiliale isolée – 64, rue Brook – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- On demande s'il est possible d'ajouter une condition à l'approbation de la démolition, soit que les locataires soient relocalisés. On répond que la relocalisation des locataires, s'il y a lieu, est un des critères d'évaluation d'une demande de démolition. Le requérant n'a pris aucun engagement, mais n'est pas fermé à l'idée d'aider à la relocalisation des locataires.

R-CDD-2024-01-30/01

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel, comptant deux logements occupés, a été formulée pour la propriété située au 64, rue Brook;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1946 n'a pas de valeur patrimoniale reconnue et qu'il n'est pas identifié au document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 »;

CONSIDÉRANT QUE les photos de l'état du bâtiment prises par la personne requérante et déposées en juillet 2023 révèlent notamment des fissures dans la fondation, des infiltrations d'eau dans le sous-sol, la détérioration du revêtement des murs extérieurs à certains emplacements ainsi que la détérioration de la toiture qui comporte de la moisissure et de la pourriture et que d'après l'affirmation du requérant, le bâtiment comporterait de la mousse isolante d'urée-formaldéhyde (MIUF);

CONSIDÉRANT QUE l'estimation des coûts de restauration fournie par la personne requérante est de 307 160 \$ (taxes en sus);

CONSIDÉRANT QU'aucun dossier de plainte relative à la détérioration de la qualité de vie du voisinage visant le bâtiment à démolir n'est actif;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé consiste à construire un bâtiment résidentiel de deux étages comportant environ huit logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé proposé devra faire l'objet d'une approbation par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-5005, puisque le terrain où se situe le projet est situé dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs et qu'il pourrait requérir des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) peut fixer les conditions nécessaires à la délivrance d'un certificat de démolition;

CONSIDÉRANT QU'avant de rendre sa décision, le Comité a tenu compte de tous les critères d'évaluation énumérés à l'article 22 du règlement numéro 900-2021;

CONSIDÉRANT QU'avant de rendre sa décision, le Comité a tenu compte des oppositions reçues à la suite de la publication de l'avis public de démolition le 17 janvier 2024;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité est convaincu de l'opportunité de la démolition complète du bâtiment compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties;

ET RÉSOLU QUE ce Comité approuve, en vertu du Règlement visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Gatineau, numéro 900-2021, la démolition de l'habitation bifamiliale isolée située au 64, rue Brook, et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, et l'octroi par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, si requis;
- La délivrance simultanée du permis de construire du projet de remplacement approuvé par le conseil municipal et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

9. Démolir une habitation trifamiliale isolée – 56, rue Charlevoix – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- La valeur patrimoniale de l'habitation relève principalement de l'ensemble d'habitations dans lequel elle s'insère. On souhaite que le programme de réutilisation du sol dégagé s'intègre mieux dans cet ensemble.

R-CDD-2024-01-30/02

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel de trois logements actuellement vacants a été formulée pour la propriété située au 56, rue Charlevoix;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1900, est identifié à l'annexe 6 du document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 » comme étant un édifice d'intérêt patrimonial potentiel, et qu'un avis d'intention d'autoriser la démolition devra être transmis au ministère de la Culture et des Communications, si le Comité autorise la démolition, en réponse à une mesure transitoire applicable depuis le 1^{er} avril 2021 visant les bâtiments construits avant 1940;

CONSIDÉRANT QUE le rapport sur l'état du bâtiment déposé en juillet 2023 révèle des problèmes de structure causant la dénivellation des planchers et des fissures dans les murs, une détérioration du revêtement des murs extérieurs et la présence d'infiltration d'eau au niveau des murs et des ouvertures du bâtiment qui cause de la moisissure ainsi que des dégâts causés par un incendie dans un des logements;

CONSIDÉRANT QUE les coûts de restauration déclarés sont de 354 895,63 \$ dont seulement 308 672,00 \$ doivent être considérés, puisque les taxes ne devraient pas faire partie du montant de la restauration;

CONSIDÉRANT QU'un dossier de plainte relative à la détérioration de la qualité de vie du voisinage visant le bâtiment à démolir est actif, et ce, à la suite d'une inspection réalisée le 9 novembre 2022;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a déposé une évaluation de la valeur patrimoniale du bâtiment, réalisée par la firme Cardo Urbanisme, qui lui confère une valeur patrimoniale faible et que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) est en accord avec cette évaluation;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé consiste à construire un bâtiment résidentiel de trois étages et comptant cinq logements et que ce dernier nécessitera l'approbation par le conseil municipal d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé devra aussi faire l'objet d'une approbation par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-5005, puisque le terrain où se situe le projet est situé dans le secteur de préservation du centre-ville et spécifiquement dans le Quartier des maisons allumettes;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition peut fixer les conditions nécessaires à la délivrance d'un certificat de démolition et qu'il doit consulter le conseil local du patrimoine lorsque la demande de démolition vise un immeuble patrimonial;

CONSIDÉRANT QU'avant de rendre sa décision, le Comité a tenu compte de tous les critères d'évaluation énumérés à l'article 22 du règlement numéro 900-2021;

CONSIDÉRANT QU'aucune opposition n'a été reçue à la suite de la publication de l'avis public de démolition le 17 janvier 2024;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil local du patrimoine a été consulté à sa séance du 29 janvier 2024 puisque la demande vise un immeuble patrimonial et qu'il a formulé un avis favorable;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité est convaincu de l'opportunité de la démolition complète du bâtiment compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties;

ET RÉSOLU QUE ce Comité approuve, en vertu du Règlement visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Gatineau numéro 900-2021, la démolition d'un bâtiment résidentiel comprenant trois logements, situé au 56, rue Charlevoix, et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble et d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
- La délivrance simultanée du permis de construire du projet de remplacement et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition, suivant la transmission de l'avis d'intention d'autoriser la démolition au ministre de la Culture et des Communications et l'absence d'opposition de sa part.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

10. Démolir une habitation comportant deux logements – 197, rue Dollard-Des-Ormeaux – District-électoral-de-Hull-Wright – Steve Moran

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- On estime que le gabarit du programme de réutilisation du sol dégagé est un peu trop volumineux pour la taille du lot.

R-CDD-2024-01-30/03

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel de deux logements vacants a été formulée pour la propriété située au 197, rue Dollard-Des Ormeaux;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1945 n'a pas de valeur patrimoniale reconnue et qu'il n'est pas identifié au document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 »;

CONSIDÉRANT QU'un rapport sur l'état général de l'immeuble déposé en mars 2023 révèle notamment la détérioration des façades à la suite de l'incendie, l'état irrécupérable du rez-de-chaussée qui a été entièrement ravagé par les flammes, la détérioration et l'instabilité de la structure du bâtiment sinistré qu'il qualifie de dangereuse;

CONSIDÉRANT QUE l'estimation des coûts de restauration fournie par la personne requérante est de 333 014 \$ (taxes en sus);

CONSIDÉRANT QU'aucun dossier de plainte relative à la détérioration de la qualité de vie du voisinage visant le bâtiment à démolir n'est actif;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé consiste à construire un bâtiment résidentiel de deux étages comportant quatre logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé proposé devra faire l'objet d'une approbation par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, étant donné qu'il est situé dans le secteur de consolidation du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage Faubourgs de l'Île, et qu'il pourrait requérir des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) peut fixer les conditions nécessaires à la délivrance d'un certificat de démolition;

CONSIDÉRANT QU'avant de rendre sa décision, le Comité a tenu compte de tous les critères d'évaluation énumérés à l'article 22 du règlement numéro 900-2021;

CONSIDÉRANT QU'aucune opposition n'a été reçue à la suite de la publication de l'avis public de démolition le 17 janvier 2024;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité est convaincu de l'opportunité de la démolition complète du bâtiment compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties;

ET RÉSOLU QUE ce Comité approuve, en vertu du Règlement visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Gatineau numéro 900-2021, la démolition de l'habitation multifamiliale comportant six logements, située au 197, rue Dollard-Des Ormeaux, et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, et l'octroi par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, si requis;
- La délivrance simultanée du permis de construire du projet de remplacement approuvé par le conseil municipal et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

11. Démolir une habitation multifamiliale de six logements – 43, boulevard Fournier – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- On aime le programme de réutilisation du sol dégagé qui propose une revitalisation et une densification en bordure d'une artère majeure;
- L'habitation existante ne semble pas en si mauvais état;
- On invite le requérant à consulter le voisinage, puisque ce secteur est peu développé et les personnes qui y résident sont peu habituées aux nouvelles constructions;
- Le programme de réutilisation du sol dégagé peut être érigé sur plusieurs lots. Par contre, les matricules de ces lots seront fusionnés du moment que l'habitation sera démolie.

R-CDD-2024-01-30/04

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel, comptant six logements dont cinq sont occupés, a été formulée pour la propriété située au 43, boulevard Fournier;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1946 n'a pas de valeur patrimoniale reconnue et qu'il n'est pas identifié au document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 »;

CONSIDÉRANT QU'un rapport sur l'état général de l'immeuble réalisé par un architecte déposé en octobre 2023 révèle notamment une dégradation de la fondation, une déformation de la structure

du toit, une isolation déficiente causant des infiltrations d'air et une dégradation du revêtement extérieur en brique;

CONSIDÉRANT QUE l'estimation des coûts de restauration fournie par la personne requérante est de 386 975 \$ (taxes en sus);

CONSIDÉRANT QU'aucun dossier de plainte relative à la détérioration de la qualité de vie du voisinage visant le bâtiment à démolir n'est actif;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé prévoit l'utilisation de deux lots, soit le lot 1 622 315 (43, boulevard Fournier), et le lot 1 622 316 (49, boulevard Fournier) actuellement vacant, le tout, pour former un seul terrain et y construire un bâtiment à usages résidentiel et commercial de six étages, comportant environ 71 logements, deux locaux commerciaux ainsi qu'un espace de stationnement souterrain à deux niveaux;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé proposé devra faire l'objet d'une approbation par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, étant donné qu'il est situé dans le secteur de consolidation du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage Nouvelle banlieue;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction proposé devra faire l'objet de l'approbation par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, puisque le nombre de logements proposé, soit 71 logements, est supérieur au maximum de 6 logements par bâtiment prescrit à la grille des spécifications de la zone Co-08-007, que le nombre d'étages proposé, soit six étages, est supérieur au maximum de trois étages prescrit à la grille des spécifications de la zone Co-08-007;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) peut fixer les conditions nécessaires à la délivrance d'un certificat de démolition;

CONSIDÉRANT QU'avant de rendre sa décision, le Comité a tenu compte de tous les critères d'évaluation énumérés à l'article 22 du règlement numéro 900-2021;

CONSIDÉRANT QU'aucune opposition n'a été reçue à la suite de la publication de l'avis public de démolition le 17 janvier 2024;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité est convaincu de l'opportunité de la démolition complète du bâtiment compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties;

ET RÉSOLU QUE ce Comité approuve, en vertu du Règlement visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Gatineau numéro 900-2021, la démolition de l'habitation multifamiliale comportant six logements, située au 43, boulevard Fournier, et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;
- La délivrance simultanée du permis de construire du projet de remplacement approuvé par le conseil municipal et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

12. Démolir une habitation unifamiliale – 44, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- Le requérant s'est engagé à poursuivre la discussion avec les parties prenantes.

R-CDD-2024-01-30/05

CONSIDÉRANT QU'une demande de démolition visant à démolir une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 44, rue Garneau;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant et occupé, construit en 1915, figure sur la liste des édifices d'intérêt patrimonial potentiellement présents à Gatineau faisant partie du document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 »;

CONSIDÉRANT QUE le rapport sur l'étude de la valeur patrimoniale de l'immeuble déposé par la personne requérante atteste que le bâtiment possède une valeur faible et que le SUDD évalue plutôt cette valeur à moyenne;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment a subi des dommages assez importants, notamment en raison de l'instabilité de la fondation et aux infiltrations d'eau;

CONSIDÉRANT QU'aucun dossier de plainte relative à la détérioration de la qualité de vie du voisinage visant le bâtiment à démolir n'est actif;

CONSIDÉRANT le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé déposé par le requérant avec la présente demande de démolition consiste à construire une habitation multifamiliale de deux étages et comptant quatre logements, conformément au nombre maximum de logements prescrit à la grille des spécifications de la zone résidentielle Ha-08-138;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé proposé devra faire l'objet d'une approbation par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-5005, puisque le projet est situé dans le secteur de préservation du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage du Quartier des maisons allumettes et qu'il pourrait également comporter des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé proposé est en évolution et qu'il nécessitera, dans le cas d'une décision favorable du CDD, des améliorations pour satisfaire la majorité des objectifs du PIIA qui permettront de lui assurer une meilleure intégration architecturale dans le Quartier des maisons allumettes;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition peut fixer les conditions nécessaires à la délivrance d'un certificat d'autorisation des travaux de démolition;

CONSIDÉRANT QU'avant de rendre sa décision, le Comité a tenu compte de tous les critères d'évaluation énumérés à l'article 22 du règlement numéro 900-2021;

CONSIDÉRANT QU'avant de rendre sa décision, le Comité a tenu compte des oppositions reçues à la suite de la publication de l'avis public de démolition le 17 janvier 2024;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil local du patrimoine a été consulté à sa séance du 11 décembre 2023 puisque la demande vise un immeuble patrimonial et qu'il a formulé un avis favorable;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité est convaincu de l'opportunité de la démolition complète du bâtiment compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties;

ET RÉSOLU QUE ce Comité approuve, en vertu du Règlement visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Gatineau numéro 900-2021, la démolition du bâtiment principal au 44, rue Garneau, et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et, si requis, l'octroi par le conseil de toute dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 nécessaire à sa réalisation;
- La délivrance simultanée du permis de construire du projet de remplacement approuvé par le conseil municipal et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition, suivant la transmission de l'avis d'intention d'autoriser la démolition au ministre de la Culture et des Communications et l'absence d'opposition de sa part.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

13. Démolir une habitation unifamiliale – 100, rue des Oliviers – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Marc Bureau

R-CDD-2024-01-30/06

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel d'un logement actuellement vacant a été formulée pour la propriété située au 100, rue des Oliviers;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1920 n'a pas de valeur patrimoniale reconnue et qu'il n'est pas identifié au document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 »;

CONSIDÉRANT QUE le rapport sur l'état du bâtiment déposé en juillet 2023 révèle la déficience de la fondation pour résister aux mouvements provoqués par le gel ainsi que la détérioration de l'ossature de bois et des solives de plancher causée par l'infiltration d'eau;

CONSIDÉRANT QUE les coûts de restauration sont estimés à 160 677 \$ et semblent raisonnables, à l'appréciation du SUDD, en se basant sur le support photographique fourni;

CONSIDÉRANT QU'aucun dossier de plainte relative à la détérioration de la qualité de vie du voisinage visant le bâtiment à démolir n'est actif;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé consiste à construire une habitation trifamiliale isolée de deux étages;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé pourrait nécessiter des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) peut fixer les conditions nécessaires à la délivrance d'un certificat de démolition;

CONSIDÉRANT QU'avant de rendre sa décision, le Comité a tenu compte de tous les critères d'évaluation énumérés à l'article 22 du règlement numéro 900-2021;

CONSIDÉRANT QU'aucune opposition n'a été reçue à la suite de la publication de l'avis public de démolition le 17 janvier 2024;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité est convaincu de l'opportunité de la démolition complète du bâtiment compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties;

ET RÉSOLU QUE ce Comité approuve, en vertu du Règlement, visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Gatineau numéro 900-2021, la démolition de l'habitation unifamiliale isolée située au 100, rue des Oliviers, et ce, conditionnellement à :

- La délivrance simultanée du permis de construire du projet de remplacement approuvé par le conseil municipal et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition, suivant la transmission de l'avis d'intention d'autoriser la démolition au ministre de la Culture et des Communications et l'absence d'opposition de sa part;
- L'octroi par le conseil, si requis, de toute dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

14. Démolir une habitation unifamiliale – 3, rue Adélarde – District électoral de Pointe Gatineau – Mike Duggan

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- L'habitation a été touchée par les inondations de 2017 et 2019.

R-CDD-2024-01-30/07

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel a été formulée pour la propriété située au 3, rue Adélarde;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant d'un seul étage et comportant trois logements est actuellement inoccupé;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1968, n'a pas de valeur patrimoniale et n'est pas identifié au document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 »;

CONSIDÉRANT QUE les coûts de restauration sont de 127 000 \$ et qu'ils apparaissent, à l'appréciation du Service de l'urbanisme et du développement durable, moyennement élevés en fonction de l'état du bâtiment visible sur les supports photographiques déposés;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans une zone inondable de grand courant (0-20 ans) où les nouvelles constructions sont interdites;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé consiste à libérer le terrain, le niveler et le gazonner ainsi qu'à céder la propriété à la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition peut fixer les conditions nécessaires à la délivrance d'un certificat de démolition;

CONSIDÉRANT QU'avant de rendre sa décision, le Comité a tenu compte de tous les critères d'évaluation énumérés à l'article 22 du règlement numéro 900-2021;

CONSIDÉRANT QU'aucune opposition n'a été reçue à la suite de la publication de l'avis public de démolition le 17 janvier 2024;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité est convaincu de l'opportunité de la démolition complète du bâtiment compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties;

ET RÉSOLU QUE ce Comité approuve, en vertu du Règlement visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Gatineau numéro 900-2021, la démolition de l'habitation trifamiliale située au 3, rue Adélarde, et ce, à la condition de niveler et de gazonner le terrain après la démolition et d'installer une clôture, une haie ou un talus sur le terrain en bordure de la rue Adélarde, le tout, conformément à l'article 40 du Règlement de construction numéro 504-2005.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

15. Démolir une habitation unifamiliale isolée – 169, rue Dorchester – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- On estime que le gabarit du programme de réutilisation du sol dégagé est volumineux pour la taille du lot;
- L'habitation présente des caractéristiques patrimoniales, et elle aurait pu être préservée si elle avait été mieux entretenue.

R-CDD-2024-01-30/08

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel, d'un logement actuellement vacant, a été formulée pour la propriété située au 169, rue Dorchester;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1870, n'est pas identifié au document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 », et qu'un avis d'intention afin d'autoriser sa démolition devra être transmis au ministère de la Culture et des Communications, si le Comité

autorise la démolition, le tout, en réponse à une mesure transitoire applicable depuis le 1^{er} avril 2021 visant les bâtiments construits avant 1940;

CONSIDÉRANT QUE le rapport sur l'état du bâtiment datant d'août 2023 révèle des problèmes de structure causant la dénivellation des planchers, une détérioration du revêtement des murs extérieurs et la présence d'infiltration d'eau sur les murs du bâtiment causant de la moisissure;

CONSIDÉRANT QUE les coûts de restauration du bâtiment sont de 416 409 \$ en excluant les frais de gestion et les taxes;

CONSIDÉRANT QU'aucun dossier de plainte relative à la détérioration de la qualité de vie du voisinage visant le bâtiment à démolir n'est actif;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé consiste à construire un bâtiment résidentiel de deux étages et comptant six logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé proposé rejoint l'un des objectifs de densification résidentielle du secteur visé par l'intervention;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'est pas assujéti à une autorisation de nature discrétionnaire, sauf si l'analyse exhaustive révèle la nécessité que le conseil octroie des dérogations mineures pour le réaliser;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition peut fixer les conditions nécessaires à la délivrance d'un certificat de démolition;

CONSIDÉRANT QU'avant de rendre sa décision, le Comité a tenu compte de tous les critères d'évaluation énumérés à l'article 22 du règlement numéro 900-2021;

CONSIDÉRANT QU'aucune opposition n'a été reçue à la suite de la publication de l'avis public de démolition le 17 janvier 2024;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité est convaincu de l'opportunité de la démolition complète du bâtiment compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties;

ET RÉSOLU QUE ce Comité approuve, en vertu du Règlement visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Gatineau numéro 900-2021, la démolition de l'habitation unifamiliale isolée située au 169, rue Dorchester, et ce, conditionnellement à :

- L'octroi par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, si requis;
- La délivrance simultanée du permis de construire du projet de remplacement et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition, suivant la transmission de l'avis d'intention d'autoriser la démolition au ministre de la Culture et des Communications et l'absence d'opposition de sa part.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

16. Point d'information – Application de l'exception de non-obligation de simultanété de la délivrance du certificat d'autorisation de démolition et du permis de construire en présence d'un terrain contaminé – 218, boulevard Maisonneuve (îlot de la caserne – Station 3) – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

La démolition de six bâtiments a été autorisée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) pour permettre la construction du projet de l'îlot de la caserne. Au moment de l'étude des demandes de démolition par le CDD, l'information sur le volet environnemental du terrain n'était pas disponible. L'article 31 sur la simultanété des autorisations de démolition et construction a donc été appliqué. L'analyse environnementale du terrain a depuis démontré une contamination supérieure à ce qui est autorisé pour un usage résidentiel. La simultanété des autorisations ne s'applique pas lorsque des travaux de décontamination sont nécessaires. Les permis de démolition seront donc délivrés.

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- On croit que la contamination provient d'anciens travaux de remblai;
- Le programme de réutilisation du sol dégagé propose trois niveaux de sous-sol pour le stationnement;
- Quelques terrains où se fera le projet appartiennent à la Ville, et la vente de ces terrains doit être validée avant de délivrer les autorisations de démolition;
- La décontamination du terrain n'est pas de la responsabilité de la Ville, mais du requérant.

17. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

18. Levée de la séance

La séance est levée à 16 h 58.