

COMITÉ SUR LES DEMANDES DE DÉMOLITION

PROCÈS-VERBAL

213^e séance tenue le 26 mars 2024 à 16 h 36

Séance publique à la salle Mont-Bleu

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)

Ressources internes

Lyne Savaria – Directrice générale adjointe, développement durable

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

Pierre-Luc Caron – Chef de section, projets immobiliers, 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 36.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

3. Approbation du procès-verbal de la 212^e séance tenue le 27 février 2024

Le procès-verbal de la 212^e séance tenue le 27 février 2024 est approuvé par les membres.

4. Signature du procès-verbal de la 212^e séance tenue le 27 février 2024

Le procès-verbal de la 212^e séance tenue le 27 février 2024 sera signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la 212^e séance tenue le 27 février 2024

Aucun suivi du procès-verbal de la 212^e séance tenue le 27 février 2024 n'est effectué.


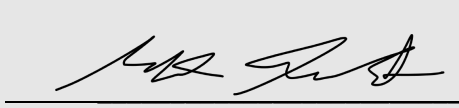
6. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité sur les demandes de démolition (CDD) aura lieu le mardi 23 avril 2024.

7. Période de questions du public

DISTRIBUTION :

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

 PRÉSIDENT	 SECRÉTAIRE
--	--

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.

Personne ne souhaite s'adresser au Comité.

8. Démolir un bâtiment commercial – 350, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Marc Bureau

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

- Une lettre d'opposition à la démolition a été reçue;
- Il n'est pas souhaitable de démolir un bâtiment en bon état et utilisable;
- On souhaite l'ajout d'une condition à l'approbation de la démolition, soit que la démolition soit réalisée selon les principes de déconstruction durable et que les matériaux réutilisables soient récupérés autant que possible. On répond que toute condition doit être rattachée aux critères d'évaluation de la demande exposés à l'article 22 du Règlement visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Gatineau;
- On reconnaît les efforts déployés pour revitaliser le boulevard Saint-Joseph;
- Le bâtiment n'a pas de valeur patrimoniale reconnue;
- Les coûts de restauration du bâtiment n'ont pas été présentés, puisqu'il est encore viable;
- Le programme de réutilisation du sol dégagé propose, à terme, la construction de 2500 logements. La phase 1 propose la construction d'un bâtiment de 10 étages comprenant 345 logements;
- Les besoins en logements sont importants;
- Le propriétaire s'est engagé à aider à la relocalisation du locataire.

R-CDD-2024-02-27/17

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment commercial d'un étage, actuellement occupé, a été formulée pour la propriété située au 350, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment à démolir fait partie intégrante de la propriété située aux 320-350, boulevard Saint-Joseph, qui est aussi constituée du centre commercial des Galeries de Hull;

CONSIDÉRANT QUE des travaux de démolition sont aussi prévus sur la partie nord du centre commercial des Galeries de Hull, toutefois, ces travaux visant moins de 50 % du volume du bâtiment ne nécessitent aucune autorisation du Comité sur les demandes de démolition;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 2008 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'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 la subdivision du terrain des 320-350, boulevard Saint-Joseph, en deux lots dont le premier recevra un nouveau bâtiment de 10 étages, comportant un rez-de-chaussée commercial et des étages supérieurs accueillant environ 345 logements, et que ce même programme prévoit la reconstruction de la façade nord du centre commercial des Galeries de Hull portant l'adresse du 320, boulevard Saint-Joseph;

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 et qu'il nécessitera l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

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'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 13 mars 2024;

CONSIDÉRANT QU'un membre inscrit sa dissidence au projet;

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 commercial d'un étage isolé situé au 350, boulevard Saint-Joseph, 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 532-2020 requises pour le projet;
- 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 MAJORITÉ

9. Démolir une habitation unifamiliale – 12, avenue Gatineau – District électoral de Touraine – Tiffany-Lee Norris Parent

R-CDD-2024-02-27/18

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale isolée, actuellement vacante, a été formulée pour la propriété située au 12, avenue Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1955 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 du bâtiment, déposées en février 2024 par la personne requérante, révèlent des problèmes de fondation, de structure de toit, d'isolation, d'imperméabilisation et indiquent que selon les commentaires de la personne requérante, le bâtiment serait infesté par la vermine;

CONSIDÉRANT QUE l'estimation des coûts de restauration fournie par la personne requérante est d'environ 315 000 \$ (avant taxes et profit);

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 unifamiliale isolée deux étages et semble respecter les dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE, bien que le terrain soit situé dans le secteur de surverses problématiques G-18 (Poste Larose), qui a atteint présentement sa capacité de desserte, le projet de construction peut être autorisé puisqu'il vise à remplacer le logement existant par un nouveau, sans aucune augmentation de rejets dans le réseau municipal;

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 13 mars 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 12, avenue Gatineau, et ce, conditionnellement à :

- La délivrance simultanée du permis de construire du projet de remplacement et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

10. Démolir un bâtiment commercial – 107, chemin de Montréal Est – District électoral de Masson-Angers – Mario Aubé

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

- Le programme de réutilisation du sol dégagé propose la construction d'un bâtiment de trois étages, alors que la réglementation en autorise un maximum de deux;
- Le projet se situe dans un secteur de surverse. Le Service des infrastructures et projets doit soumettre un plan au ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) pour permettre la levée de l'interdiction de construction.

R-CDD-2024-02-27/19

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment commercial, actuellement vacant, a été formulée pour la propriété située au 107, chemin de Montréal Est;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1991 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 du bâtiment déposées en mars 2023 révèlent une dégradation de la toiture, dont le revêtement en bardeau d'asphalte est très détérioré et s'est détaché à certains endroits, la présence de pourriture sur une partie de l'avant-toit et l'absence d'un balcon au deuxième étage;

CONSIDÉRANT QUE l'estimation des coûts de restauration fournie par la personne requérante est d'environ 30 000 \$;

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 trois étages comportant six logements, et desservi par un espace de stationnement situé dans la cour latérale et accessible à partir de la rue Lombard;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé proposé nécessitera l'octroi par le conseil municipal d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, puisque le nombre d'étages proposé, soit trois étages, est supérieur au maximum de deux étages prescrit à la grille des spécifications de la zone Co-02-072;

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 13 mars 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 du bâtiment commercial, situé au 107, chemin de Montréal Est, et ce, conditionnellement à :

- L'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;
- La délivrance simultanée du permis de construire du projet de remplacement et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

11. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

12. Levée de la séance

La séance est levée à 16 h 49.