

COMITÉ SUR LES DEMANDES DE DÉMOLITION

PROCÈS-VERBAL

214^e séance tenue le 23 avril 2024 à 16 h 33

Séance publique à la salle Mont-Bleu

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

Catherine Marchand – Directrice par intérim, Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD)

Zahir Ouali – Directeur adjoint, services à la population et aux projets immobiliers, SUDD

Chantal Lanoix – Cheffe de service, analyse et rédaction réglementaire, 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 33.

2. Adoption de l’ordre du jour

L’ordre du jour est adopté.

3. Approbation du procès-verbal de la 213^e séance tenue le 26 mars 2024

Le procès-verbal de la 213^e séance tenue le 26 mars 2024 est approuvé par les membres.

4. Signature du procès-verbal de la 213^e séance tenue le 26 mars 2024

Le procès-verbal de la 213^e séance tenue le 26 mars 2024 sera signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la 213^e séance tenue le 26 mars 2024

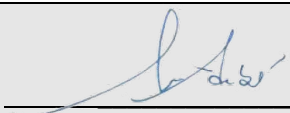

Aucun suivi du procès-verbal de la 213^e séance tenue le 26 mars 2024 n’est effectué. La période de 30 jours après la séance du Comité durant laquelle toute personne peut faire une demande de révision d’une décision du Comité sur les demandes de démolition n’est pas échue.

6. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité sur les demandes de démolition (CDD) aura lieu le mardi 28 mai 2024. Il est possible qu’une séance spéciale du CDD s’ajoute avant celle prévue le 28 mai 2024.

DISTRIBUTION :

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

 PRÉSIDENT	 SECRÉTAIRE
--	--

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.

Marilyse Gosselin, concernant le projet au 111, rue de Carillon.

Elle se prononce contre la démolition. Elle est présidente des organismes Vallée Jeunesse Outaouais et Le Belvédère Jeunesse Outaouais. Elle est accompagnée de membres du conseil d'administration des deux organismes.

Elle fait la lecture d'un document qui a été envoyé préalablement aux membres du Comité :

« Vallée Jeunesse Outaouais est un organisme qui veille au décrochage scolaire et le Belvédère est, pour sa part, une ressource d'hébergement transitoire de 16 à 21 ans. Les deux organismes ont cohabité au 111, rue Carillon pendant de nombreuses années. Après avoir été mis au courant des intentions du locateur de démolir le 111, rue Carillon, le conseil d'administration des deux organismes s'est employé à trouver des solutions sans délais.

Vallée jeunesse Outaouais a heureusement été relocalisé au début de janvier 2024. Toutefois, Le Belvédère occupe toujours les lieux du 111, rue Carillon et malgré de nombreuses démarches, il n'est toujours pas relocalisé. J'aimerais par conséquent porter à l'attention du comité que le document d'analyse du projet comporte certains points qui pourraient porter à confusion dans votre analyse. Elle remet un document au secrétaire du Comité.

Je tiens à souligner que nous sommes en discussion pour une option relocalisation avec un bailleur autre que HOM, toutefois rien n'est finalisé.

Pourquoi le fait de détruire Le Belvédère, sans préalablement l'avoir relocalisé, serait délétère ?

Parce que Le Belvédère est la seule ressource d'hébergement transitoire sur le territoire et accueille par exemple des jeunes qui sont majeurs et qui se retrouvent sans logis et sans filet social à la suite de la fin de leur prise en charge par la DPJ. Nous estimons à 50 jeunes environ que nous sauvons de l'itinérance à chaque année. Nous accueillons ces jeunes, leur donnons un toit, les nourrissons et les outillons pour qu'ils puissent de façon autonome cheminer seuls dans la vie à la suite de leur passage chez nous. Priver la communauté gatinoise de ce service lui porterait grand préjudice.

Nous sommes d'avis qu'au sens de l'art. 2 paragraphe 5 alinéa f) du règlement 900-2021, la démolition du 111, rue Carillon causerait un trop grand préjudice au Belvédère. Par conséquent, le comité ne peut être convaincu qu'il est de l'intérêt public et des parties que cet édifice soit démoli.

Avant de conclure, je tiens toutefois à souligner que HOM m'a contactée personnellement vendredi soir afin de proposer une solution de relocalisation temporaire que j'ai accueillie avec ouverture et j'espère vivement que nous pourrions en discuter dans les prochains jours afin de trouver un compromis gagnant-gagnant.

Considérant que nous reconnaissons l'initiative louable de construire des logements abordables dans le secteur;

Considérant que Le Belvédère n'est toujours pas relocalisé, mais qu'il aurait deux options de relocalisation qui pourraient débloquer dans les prochaines semaines;

Nous vous demandons soit de rejeter l'avis de démolition pour la considérer à un moment ultérieur;

Ou bien d'autoriser la démolition du 111, rue Carillon conditionnellement à ce que :

- *La requérante, HOM, travaille de concert avec le Belvédère pour relocaliser l'organisme dans les plus brefs délais.*
- *Le Belvédère puisse demeurer au 111, rue Carillon aux mêmes termes et conditions qui lui permettent d'occuper les lieux présentement et ce, jusqu'à la date maximum du 31 août 2024 ou jusqu'à ce qu'il soit relocalisé, à la plus rapprochée des deux dates. »*

Jean Pigeon, concernant le projet au 111, rue de Carillon.

Il est président d'Habitations de l'Outaouais métropolitain (HOM). Il se prononce en faveur de la démolition. HOM est un organisme sans but lucratif et constitue l'organe de développement immobilier de l'Office d'habitation de l'Outaouais (OHO). Ce projet lui tient à cœur et HOM y travaille depuis longtemps. Il travaille à rattacher le financement du projet, en collaboration avec la Ville et le mandataire, soit la Société d'habitation du Québec (SHQ). Le projet propose 150 logements. Il souligne des contraintes au niveau du temps, qui pourraient empêcher la réalisation du projet si elles ne sont pas respectées. HOM supporte Vallée Jeunesse Outaouais et Le Belvédère Jeunesse Outaouais depuis plus de 15 ans, et leur offrait un loyer à 40 % de la valeur marchande. HOM les a aussi appuyés financièrement par des collectes de fonds. HOM a avisé ces organismes il y a 13 mois du besoin de relocalisation. Des prolongations leur ont été offertes jusqu'au 31 décembre 2023, mais il n'est pas possible de les prolonger plus tard que le 30 avril 2024. Quatre à cinq jeunes y sont actuellement hébergés. Les parties ont discuté de possibles alternatives, mais aucune entente n'a été conclue. Il ne souhaite pas que le projet soit pris en otage. Les délais pour obtenir des subventions sont serrés.

Alexandre Gallant, concernant le projet au 111, rue de Carillon.

Il est coordonnateur au Collectif régional de lutte à l'itinérance en Outaouais. Il se prononce contre la démolition. Il apporte une nuance en mentionnant qu'il n'est pas contre le projet de logements sociaux, mais rappelle que des jeunes habitent actuellement au 111, rue de Carillon. Les jeunes les plus démunis atterrissent à cet endroit. L'organisme leur permet de s'outiller vers le passage à la vie adulte. Il souhaite que le Belvédère Jeunesse Outaouais soit relocalisé avant de procéder à la démolition du bâtiment.

Bill Clennett, concernant le projet aux 111 et 115 à 121, rue de Carillon.

Il rappelle qu'il a déjà exprimé son avis par écrit en amont de la séance. Il se prononce contre les démolitions des deux bâtiments, mais précise qu'il ne s'agit pas d'une opposition fondamentale au projet. Il souhaite un accord entre les parties, avec conditions. Il souligne des préoccupations patrimoniales, puisque le bâtiment situé aux 115 à 121, rue de Carillon a été un lieu de rencontre essentiel pendant près d'un quart de siècle. Il souhaite une révision du Règlement visant à régir la démolition d'immeubles pour éviter des situations fâcheuses et cite comme exemple l'îlot de la caserne. Il estime que la démolition de ces bâtiments aura également des conséquences sur les campements clandestins situés à proximité. Il souhaite que les démolitions ne soient pas approuvées tant que les jeunes du 111, rue de Carillon ne seront pas relocalisés.

8. Démolir un bâtiment commercial – 500, chemin McConnell – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- On trouve désolant de démolir le bâtiment seulement pour en reconstruire un plus beau, et qu'un milieu humide doive être remblayé;
- Le projet participera à la revitalisation commerciale d'une artère collectrice en développement;
- Ce type d'entreprise, soit un concessionnaire automobile, est plutôt rare dans l'ouest de la Ville;
- Le remblai du milieu humide a été approuvé par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs.

R-CDD-2024-04-23/20

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment commercial d'un étage isolé a été formulée pour la propriété située au 500, chemin McConnell, dans la zone commerciale Co-14-092;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1992 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 l'usage pratiqué dans le bâtiment à démolir, soit la vente au détail de véhicules automobiles neufs et usagés, est un usage dérogatoire dont le droit acquis sera perdu à la suite de la démolition du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé prévoit la construction d'un bâtiment de deux étages, à structure isolée, servant à recevoir le même usage de vente au détail de véhicules automobiles neufs et usagés actuellement présent dans le bâtiment à démolir;

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 en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 visant à autoriser l'usage dérogatoire proposé (vente au détail de véhicules automobiles neufs et usagés);

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 10 avril 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;

CONSIDÉRANT QU'un membre inscrit sa dissidence au projet;

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 d'un étage, situé au 500, chemin McConnell, et ce, conditionnellement à :

- L'approbation 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.

ADOPTÉ À MAJORITÉ

9. Démolir un bâtiment résidentiel (maison de chambres) – 111, rue de Carillon – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Les bâtiments n'ont pas de valeur patrimoniale reconnue;
- Le programme de réutilisation du sol dégagé propose un projet de 150 logements abordables ou sociaux;
- Le locataire du 111, rue de Carillon, Belvédère Jeunesse Outaouais, demande jusqu'à la fin août pour trouver un nouvel emplacement pour relocaliser les 4 ou 5 jeunes qui y demeurent. Le locateur, Habitations Outaouais métropolitain, ne souhaite pas dépasser le 30 avril 2024;
- On demande de s'assurer de la relocalisation de jeunes qui y demeurent;

- L’approbation de la démolition des deux bâtiments est conditionnelle à l’octroi par la Société d’habitation du Québec de l’autorisation de démolir le bâtiment encore sous convention (programme AccèsLogis);
- Les organismes sont en discussion avec la Commission de la capitale nationale (CCN) concernant un bail, mais on soulève des enjeux de financement;
- Toute condition à l’approbation d’une démolition doit pouvoir être attestée par un fonctionnaire municipal comme étant rencontrée, pour permettre l’émission d’un certificat d’autorisation;
- On propose l’ajout d’une deuxième condition, soit le dépôt d’un bail signé par l’organisme et le propriétaire du bâtiment, avec la date de la signature. La démolition ne serait donc pas possible sans bail signé. On propose la date du 1^{er} septembre comme date limite pour signer un nouveau bail, sans quoi cette condition tombera;
- Habitations Outaouais métropolitain (HOM) et l’Office d’habitations Outaouais (OHO) ne s’opposent pas à la date limite du 1^{er} septembre. Ils seront encore dans les délais pour l’obtention de subventions pour leur projet de 150 logements;
- On estime que la date proposée du 1^{er} septembre est trop éloignée. On propose un entre deux entre le 30 avril et le 1^{er} septembre, soit le 1^{er} juillet, ou dès que l’hypothèque est libérée.

R-CDD-2024-04-23/21

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel de 21 chambres, occupé jusqu’à fin mars 2024, a été formulée pour la propriété située au 111, rue de Carillon;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1952, 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 bâtiment est dans un état de vétusté moyen et qu’il nécessite des travaux de maintien évalués à 438 600 \$, selon une évaluation préparée par les personnes requérantes et déposée le 2024-03-15;

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 QU’il y a présence de contaminants dans le sol incompatible à l’usage résidentiel projeté et que des travaux de décontamination du terrain sont requis avant la construction du bâtiment projeté en remplacement des constructions existantes;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé consiste à remembrer les terrains situés aux 111 et 115-121, rue de Carillon, afin d’y construire un bâtiment résidentiel de 10 étages comprenant 150 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé 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, puisqu’il est situé dans le secteur de consolidation du centre-ville et en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, car le projet comprendra plus de 100 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction est en conception évolutive et qu’il pourrait nécessiter également des 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 10 avril 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;

CONSIDÉRANT QU'un membre inscrit sa dissidence;

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 résidentiel situé au 111, rue de Carillon, et ce, conditionnellement à :

- L'octroi par la Société d'habitation du Québec de l'autorisation de démolir le bâtiment encore sous convention (programme AccèsLogis);
- Au dépôt, par la personne requérante, au plus tard le 1^{er} juillet 2024, d'un bail signé par le locataire (Belvédère Jeunesse de l'Outaouais), ou tout autre document pouvant attester de sa relocalisation ailleurs.

ADOPTÉ À MAJORITÉ

Démolir un bâtiment résidentiel – 115-121, rue Carillon – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CDD-2024-04-23/22

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel de 25 logements, actuellement vacant, a été formulée pour la propriété située au 115-121, rue de Carillon;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1943, 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 bâtiment est dans un état de vétusté moyen et qu'il nécessite des travaux de maintien évalués à 746 328 \$, selon une évaluation préparée par les personnes requérantes et déposée le 2024-03-15;

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 QU'il y a présence de contaminants dans le sol incompatible à l'usage résidentiel projeté et que des travaux de décontamination du terrain sont requis avant la construction du bâtiment projeté en remplacement des constructions existantes;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé consiste à remembrer les terrains situés aux 111 et 115-121, rue de Carillon, afin d'y construire un bâtiment résidentiel de 10 étages comprenant 150 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé 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, puisqu'il est situé dans le secteur de consolidation du centre-ville et en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, car le projet comprendra plus de 100 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction est en conception évolutive et qu'il pourrait nécessiter également des 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 10 avril 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;

CONSIDÉRANT QU'un membre inscrit sa dissidence;

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 résidentiel situé au 115 - 121, rue de Carillon, et ce, conditionnellement à :

- L'octroi par la Société d'habitation du Québec de l'autorisation de démolir le bâtiment encore sous convention (programme AccèsLogis).

ADOPTÉ À MAJORITÉ

10. Démolir une habitation trifamiliale isolée – 147, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Le projet propose une revitalisation urbaine, une densification douce et respecte la forme des maisons allumettes.

R-CDD-2024-04-23/23

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel comprenant trois logements, actuellement inoccupés, a été formulée pour la propriété située au 147, rue Papineau;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1900 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 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 (Inspections Baizana inc. du 21 août 2023), relève notamment des déficiences au niveau de la structure du bâtiment qui présente des signes d'affaissement et des risques d'effondrement, une étanchéité déficiente qui cause des infiltrations d'eau dans les murs et la toiture du bâtiment, la présence de pourriture et de moisissure ainsi qu'une détérioration du revêtement des murs extérieurs;

CONSIDÉRANT QUE l'estimation des coûts de restauration fournie par la personne requérante et datée du 28 août 2023 est de 745 225 \$ (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 remembrer les deux propriétés situées aux 147 et 149, rue Papineau, le tout, afin d'y construire une habitation multifamiliale de trois étages comprenant cinq 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 municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisqu'il est situé dans le secteur de restructuration du centre-ville et plus précisément dans l'unité de paysage Abords du parc Fontaine, et qu'il pourrait requérir des 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'aucune opposition n'a été reçue à la suite de la publication de l'avis public de démolition le 10 avril 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 isolée, située au 147, rue Papineau, et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation 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 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 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

11. Démolir une habitation unifamiliale isolée – 29, rue René-Marengère – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Marc Bureau

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

- Le projet n'est pas situé dans un secteur de surverses problématiques;
- Le projet propose une revitalisation urbaine et une densification douce.

R-CDD-2024-04-23/24

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel d'un logement, actuellement vacant, a été formulée pour la propriété située au 29, rue René-Marengère;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1958 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 réalisé par CIMA+, datant du 25 avril 2023, relève notamment des déficiences au niveau de la structure du bâtiment qui présente des risques d'effondrement, une étanchéité déficiente qui cause des infiltrations d'eau dans les murs du bâtiment, la présence de pourriture et de moisissure ainsi qu'une détérioration du revêtement des murs extérieurs;

CONSIDÉRANT QUE l'estimation des coûts de restauration fournie et produit par la personne requérante en août 2023 est de 175 000 \$ (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 une habitation multifamiliale de trois étages, comprenant six logements, et desservie par un espace de stationnement situé en cour arrière;

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;

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 10 avril 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 29, rue René-Marengère, et ce, conditionnellement à :

- L'octroi par le conseil de 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.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

12. Propositions d'amendement au Règlement numéro 900-2021 visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Gatineau

Le Règlement numéro 900-2021 a maintenant deux ans d'existence. Dans un exercice d'amélioration continue, différents scénarios d'amendement sont proposés aux membres, pour discussion avec les personnes responsables de l'application de ce règlement.

Le document *PowerPoint* « Propositions d'amendement – Règlement numéro 900-2021 visant à régir la démolition d'immeubles » est présenté aux membres.

La présentation se décline selon les sous-thèmes suivants :

- Objectif de la présentation;
- Mise en contexte;
- Scénarios – Options :
 1. Immeubles assujettis;
 2. Travaux assujettis;
 3. Domaine d'application;
 4. Composition du Comité;
 5. Audition publique;
 6. Critères d'évaluation;
 7. Documents requis;
 8. Révision d'une décision;
 9. Validité d'une décision;
 10. Garanties financières.
- Conclusion.

Les commentaires et questions seront émis à la fin de chaque scénario – options.

1. Immeubles assujettis

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

- La démolition d'une habitation non patrimoniale n'aurait pas à obtenir l'approbation du Comité sur les demandes de démolition (CDD) si le projet de remplacement est reconstruit avec le même nombre de logements qu'offrirait l'habitation existante à démolir. Le projet de remplacement pourrait par contre être évalué selon les règlements en vigueur, comme un PIIA;
- Le scénario 3 propose de régir la démolition d'immeubles par type d'immeuble et par secteur. Cependant, ces secteurs n'ont pas été déterminés. Ces secteurs seraient déterminés en fonction de la planification urbaine. Par exemple, certains secteurs pourraient être exclus comme les zones axées sur le transport en commun, la structure urbaine, etc.;

- On souligne que si le scénario 1 était privilégié, la démolition du 111, rue de Carillon n'aurait pas été présentée au CDD;
- L'ensemble des membres préfère le scénario 2;
- Les scénarios 2 et 3 proposent d'exclure du règlement les immeubles non patrimoniaux incendiés. La règle sur le pourcentage de l'immeuble incendié qui doit être atteint pour être exclu reste à être peaufinée;
- Quel que soit le scénario, toute démolition d'un immeuble patrimonial doit être présentée au CDD;
- Tant que l'inventaire du patrimoine bâti traditionnel de la Ville de Gatineau ne sera pas actualisé, une mesure transitoire oblige d'envoyer au ministère de la Culture et des Communications toute intention de démolition d'immeubles construits avant 1940.

2. Travaux assujettis

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

- On cite en exemple la démolition partielle de l'église Saint-Paul.

3. Domaine d'application

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

- On demande si la recommandation d'ajouter un article venant indiquer que le règlement vise à assurer un contrôle sur l'offre existante de logement pour préserver un inventaire suffisant et varié de logements permettrait l'ajout de conditions à l'approbation d'une démolition pour exiger l'inclusion de logements sociaux ou abordables, ou de différentes typologies de logements. On répond que le projet de Loi 39 introduira la possibilité d'inclure ces conditions, mais ce ne sera pas dans le cadre d'une démolition. L'administration étudie présentement ce projet de Loi.

4. Composition du Comité

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

- On cite la Ville de Québec dont le CDD est composé de deux membres du conseil, un substitut et 7 autres membres. On demande de vérifier s'il est possible d'augmenter le nombre de membres du CDD sans que le conseil s'attribue les fonctions du CDD. On répond que le CDD ne peut pas inclure des membres citoyens, puisque ce comité est décisionnel. De plus, les villes de Montréal et Québec sont régies par une charte qui peut lui attribuer des pouvoirs particuliers;
- Les villes de Trois-Rivières et Rimouski ont attribué les fonctions du CDD au conseil municipal;
- On estime que la composition actuelle du CDD est adéquate, puisqu'elle permet les demandes de révision par le conseil. On souhaiterait par contre un processus de demande de révision plus court et concis.

5. Audition publique

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

- Actuellement, une séance régulière du CDD et une audience publique du CDD lorsqu'une demande vise un immeuble patrimonial se déroulent simultanément. On souhaite donner un caractère plus formel aux audiences publiques pour clarifier le tout.

6. Critères d'évaluation

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

- Le sous-critère « Le coût des travaux de remise du bâtiment à un état salubre et habitable » implique que les ajouts de luxe ne doivent pas être inclus à ce coût;
- Le coût des travaux de remise du bâtiment à un état salubre et habitable serait exigé pour tous projets présentés au CDD. Cette exigence servira à alimenter l'analyse et la discussion, et non à alourdir la charge du requérant. Ce sous-critère doit être balisé et encadré pour être clair pour tous les partis, et pour exclure tous les coûts superflus;

- On rappelle que la démolition d'une habitation non patrimoniale n'aurait pas à obtenir l'approbation du CDD si le projet de remplacement est reconstruit avec le même nombre de logements qu'offrirait l'habitation existante à démolir;
- Le critère « Préjudice causé aux locataires », comprend dorénavant le sous-critère qui stipule que « Le requérant a pris des mesures pour relocaliser les locataires ».

7. Documents requis

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

- On craint que l'ajout de documents requis ajoute au fardeau du requérant;
- On répond que le règlement actuel exige deux documents, et qu'on vient en ajouter deux autres. L'exigence de ces quatre documents permettra une évaluation uniforme de toutes les demandes de démolition. L'étude patrimoniale est facultative, puisque ce document est exigé seulement si le bâtiment a été construit avant 1940;
- Pour être conséquent avec la mesure transitoire exigée par le gouvernement provincial, pour tout immeuble patrimonial ou construit avant 1940, tant que l'inventaire du patrimoine n'est pas adopté, on demande une étude patrimoniale.
- L'« Étude coût restauration » serait exigée pour tous projets présentés au CDD. Cette exigence servira à alimenter l'analyse et la discussion, et non à alourdir la charge du requérant. Cette étude devra démontrer le coût pour la restauration comme c'était, sans ajout. Le règlement précisera le contenu minimal de cette étude;
- On ne souhaite pas que l'architecte qui réalise le projet de remplacement, réalise également un rapport sur l'état du bâtiment, puisqu'il s'agit d'un conflit d'intérêts;
- Il serait difficile d'inclure au règlement l'obligation d'obtenir l'avis d'une entité locale reconnue en patrimoine, comme l'Association du patrimoine d'Aylmer. Ces entités interviennent déjà lors d'audiences publiques. Traditionnellement, le Service de l'urbanisme et du développement durable demande déjà l'avis de l'APA sur certains dossiers patrimoniaux;
- On rappelle que les propositions d'amendement visent à réduire les immeubles assujettis au règlement visant à régir la démolition d'immeubles, et à clarifier le contenu des documents qui seront exigés pour l'étude d'une demande de démolition;
- Actuellement, plusieurs requérants soumettent en appui à leur demande un rapport sur l'état du bâtiment, même si ce document n'est pas exigé.

8. Révision d'une décision

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

- Un membre préfère le statu quo du scénario 3 pour les types d'immeubles visés par une demande de révision. On croit qu'augmenter le nombre de membres du CDD aura pour effet de diminuer le nombre de demandes de révision de décisions du CDD;
- Un membre souhaite s'en tenir minimum exigé par la Loi, comme proposé au scénario 1. L'actualisation des inventaires du patrimoine bâti permettra d'être bien outillé;
- D'ici à ce que les inventaires du patrimoine bâti soient actualisés, la mesure transitoire pour les bâtiments construits avant 1940 continuera de s'appliquer;
- En 2023, seulement 2 demandes de révision visaient des immeubles patrimoniaux, sur un total de 8 demandes de révision;
- On souhaite que toute personne puisse faire une demande de révision d'une décision du CDD relativement à un immeuble patrimonial.

9. Validité d'une décision

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

- Une décision s'applique à une propriété, et non à un propriétaire;
- Actuellement, il est nécessaire d'obtenir de nouveau l'autorisation du Comité lorsque le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est remplacé;
- Actuellement, aucune échéance n'est rattachée à une décision du CDD. On propose de donner une validité de 5 ans à une décision du CDD. L'échéance d'une décision est discrétionnaire;
- Un bâtiment qui présente des menaces pour la sécurité doit être stabilisé;

- Il n’y a pas de risque d’un vide entre une démolition et une construction, puisque le Règlement visant à régir la démolition d’immeubles exige la simultanéité de la délivrance d’un certificat d’autorisation pour les travaux de démolition et d’un permis de construire.

10. Garanties financières

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

- Les garanties financières exigées actuellement sont de 5 000 \$ pour des immeubles d’un usage résidentiel, communautaire ou récréatif, et de 10 000 \$ pour des immeubles d’un usage commercial ou industriel;
- On craint qu’une garantie financière de 20 % entraîne un montant trop important, et que cela ajoute au fardeau imposé au requérant. On demande d’instaurer un plafond et d’être moins punitif;
- On cite la Ville de Victoriaville qui exige un dépôt de garantie de 50 % jusqu’à concurrence de 100 000 \$;
- Les dépôts de garantie sont versés sous forme de lettre de garantie bancaire, de chèque certifié ou d’argent comptant;
- Pour qu’un dépôt de garantie soit libéré, toutes les conditions doivent être remplies;
- Une lettre de garantie bancaire pour un montant de 100 000 \$ ne coûte pas 100 000 \$;
- On demande des comparaisons avec d’autres municipalités.

13. Varia

Aucun sujet n’est ajouté aux varia.

14. Levée de la séance

La séance est levée à 18 h 56.