

## COMITÉ SUR LES DEMANDES DE DÉMOLITION

### PROCÈS-VERBAL

216<sup>e</sup> séance tenue le 28 mai 2024 à 16 h 32

Séance publique à la salle Mont-Bleu / 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 214<sup>e</sup> et 215<sup>e</sup> séances tenues les 23 avril et 13 mai 2024

Les procès-verbaux des 214<sup>e</sup> et 215<sup>e</sup> séances tenues les 23 avril et 13 mai 2024 sont approuvés par les membres.

#### 4. Signature des procès-verbaux des 214<sup>e</sup> et 215<sup>e</sup> séances tenues les 23 avril et 13 mai 2024

Les procès-verbaux des 214<sup>e</sup> et 215<sup>e</sup> séances tenues les 23 avril et 13 mai 2024 seront signés par le président.

#### 5. Suivi des procès-verbaux des 214<sup>e</sup> et 215<sup>e</sup> séances tenues les 23 avril et 13 mai 2024

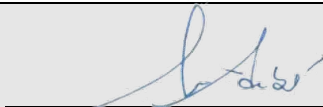
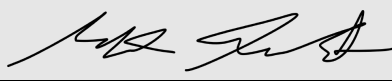
La période de 30 jours après la séance du Comité durant laquelle toute personne peut faire une demande de révision d'une décision du Comité sur les demandes de démolition est échuë pour la séance du 23 avril 2024, et aucune demande de révision n'a été reçue. Concernant la séance du 13 mai 2024, cette période de 30 jours est toujours en cours.

#### 6. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité sur les demandes de démolition (CDD) aura lieu le mardi 18 juin 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.

Pierre Barrieau, concernant le projet au 1175, chemin d'Aylmer.

M. Barrieau est président de Gris Orange Consultant. Il est accompagné de François Lacoste, représentant du promoteur. Ils sont arrivés aux mêmes conclusions que celles de l'administration dans l'analyse de la valeur patrimoniale de cette propriété. Cette propriété est localisée dans un lieu de transit et de villégiature entre la ville et la campagne. La pierre du bâtiment sera réemployée dans la réalisation du muret qui délimitera une portion de la propriété. Le promoteur s'est engagé à suivre une stratégie détaillée de revalorisation et de recyclage des débris lors de la démolition. Le projet offrira un ajout significatif à l'offre de logements. Il annonce qu'une démarche sera entreprise avec la Ville pour développer une enseigne informative sur l'histoire du site et du chemin d'Aylmer, accessible aux résidents et passant sur le site, dans le respect du patrimoine et du contexte.

François Lacoste, concernant le projet au 1175, chemin d'Aylmer.

M. Lacoste est directeur des acquisitions pour EMD-Batimo. Cette firme travaille sur ce projet en collaboration avec la Ville depuis plus d'un an. Les 175 à 200 logements proposés viseront une clientèle de 55 ans et plus. Il espère que le projet avancera rapidement. Il rappelle la pénurie de logements à Gatineau.

Rama Lahiji, concernant le projet au 1175, chemin d'Aylmer.

M. Lahiji affirme être pour le développement et la densification. Il habite sur le chemin d'Aylmer et a grandi à Aylmer. Il se dit préoccupé par la vitesse que le projet avance. Il estime qu'il est trop tôt pour prendre une décision, qu'il a pris connaissance de la demande il n'y a qu'une semaine, et qu'il n'a pas obtenu assez d'informations. La localisation du projet à proximité du centre-ville d'Ottawa fait en sorte qu'il est important de bien faire les choses. Il aimerait plus de temps pour mesurer les impacts du projet sur le quartier. Il souhaite que le projet avance plus lentement, pour mener à une meilleure intégration du projet dans la communauté. Le projet proposera une différente typologie d'habitation de ce qui se trouve dans le quartier.

## 8. Démolir un bâtiment résidentiel unifamilial – 184, chemin Eardley – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

**R-CDD-2024-05-28/29**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel unifamilial, actuellement vacant, a été formulée pour la propriété située au 184, chemin Eardley;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment principal existant, construit en 1940, 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 requérant affirme que le bâtiment est en mauvais état et nécessite des travaux de restauration d'un montant approximatif de 243 600 \$;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé vise la construction de 444 logements dans trois bâtiments dont la réalisation sera en trois phases, le tout faisant partie d'un projet résidentiel et mixte intégré;

**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, mais que le bâtiment est actuellement placardé;

**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 et que sa conception encore

en évolution peut déboucher sur la nécessité de requérir l’octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction devra faire l’objet d’une approbation par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, car chaque bâtiment comprendra plus de 100 logements;

**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 15 mai 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 résidentiel situé au 184, chemin Eardley, et ce, conditionnellement à :

- L’approbation du projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;
- L’octroi, par le conseil, d’un usage conditionnel pour tout bâtiment destiné à être occupé par 100 logements ou plus en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- 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 construction et du certificat d’autorisation pour les travaux de démolition.

#### **ADOPTÉ À L’UNANIMITÉ**

**Démolir un bâtiment résidentiel unifamilial – 25, allée Riley – District électoral d’Aylmer – Steven Boivin**

#### **R-CDD-2024-05-28/30**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel unifamilial, actuellement vacant, a été formulée pour la propriété située au 25, allée Riley;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment principal existant, construit en 1984, 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 requérant affirme que le bâtiment est en mauvais état et nécessite des travaux de restauration d’un montant approximatif de 82 500 \$;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé vise la construction de 444 logements dans trois bâtiments dont la réalisation sera en trois phases, le tout faisant partie d’un projet résidentiel et mixte intégré;

**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, mais que le bâtiment est actuellement placardé;

**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 et que sa conception encore

en évolution peut déboucher sur la nécessité de requérir l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction devra faire l'objet d'une approbation par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, car chaque bâtiment comprendra plus de 100 logements;

**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 15 mai 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 résidentiel unifamilial situé au 25, allée Riley, et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'octroi, par le conseil, d'un usage conditionnel pour tout bâtiment destiné à être occupé par 100 logements ou plus en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- 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 construction et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition.

#### **ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

**Démolir un bâtiment résidentiel unifamilial – 29, allée Riley – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin**

**R-CDD-2024-05-28/31**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel unifamilial, actuellement vacant, a été formulée pour la propriété située au 29, allée Riley;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment principal existant construit en 1971 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 requérant affirme que le bâtiment est en mauvais état et nécessite des travaux de restauration d'un montant approximatif de 91 350 \$;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé vise la construction de 444 logements dans trois bâtiments dont la réalisation sera en trois phases, le tout faisant partie d'un projet résidentiel et mixte intégré;

**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, mais que le bâtiment est actuellement placardé;

**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 et que sa conception encore en évolution peut déboucher sur la nécessité de requérir l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction devra faire l'objet d'une approbation par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, car chaque bâtiment comprendra plus de 100 logements;

**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 15 mai 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 résidentiel unifamilial situé au 29, allée Riley, et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'octroi, par le conseil, d'un usage conditionnel pour tout bâtiment destiné à être occupé par 100 logements ou plus en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- 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 construction et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition.

#### **ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

**Démolir un bâtiment résidentiel unifamilial – 37, allée Riley – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin**

#### **R-CDD-2024-05-28/32**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel unifamilial, actuellement vacant, a été formulée pour la propriété située au 37, allée Riley;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment principal existant construit en 1971 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 requérant affirme que le bâtiment est en mauvais état et nécessite des travaux de restauration d'un montant approximatif de 217 500 \$;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé vise la construction de 444 logements dans trois bâtiments dont la réalisation sera en trois phases, le tout faisant partie d'un projet résidentiel et mixte intégré;

**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, mais que le bâtiment est actuellement placardé;

**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 et que sa conception encore en évolution peut déboucher sur la nécessité de requérir l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction devra faire l'objet d'une approbation par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, car chaque bâtiment comprendra plus de 100 logements;

**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 15 mai 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 résidentiel unifamilial situé au 37, allée Riley, et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'octroi, par le conseil, d'un usage conditionnel pour tout bâtiment destiné à être occupé par 100 logements ou plus en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- 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 construction et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition.

#### **ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **9. Démolir une habitation unifamiliale – 388, chemin Klock – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon**

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

- L'habitation n'a pas bien été entretenue et ne mérite pas d'être préservée;
- L'habitation n'a aucune valeur patrimoniale reconnue.

#### **R-CDD-2024-05-28/33**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel unifamilial, inoccupé, a été formulée pour la propriété située au 388, chemin Klock;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment principal existant construit en 1961 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** selon la personne requérante, l'immeuble n'a pas été entretenu et il est dans un état de vétusté faible;

**CONSIDÉRANT QUE** l'estimation des coûts de restauration fournie par la personne requérante est de 148 221 \$ excluant l'administration et le profit de l'entrepreneur, les contingences ainsi que les taxes applicables;

**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 réunir trois terrains en un seul afin d'y construire un projet résidentiel intégré comprenant un total de 76 logements répartis en 16 habitations multifamiliales de trois logements chacune, à structure isolée, d'une hauteur de deux étages et 14 habitations multifamiliales de deux logements chacune, à structure jumelée, d'une hauteur de deux étages;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé devra faire l'objet d'approbation, par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration

architecturale numéro 505-2005 puisque son implantation se fera sous la forme d'un projet résidentiel intégré;

**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 15 mai 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 résidentiel unifamilial, situé au 388, chemin Klock, 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 de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 si requis;
- La délivrance simultanée du permis de construire du projet de construction si approuvé par le conseil municipal et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition.

#### **ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **10. Démolir un bâtiment commercial d'un étage – 145, rue du Bordeaux – District électoral de Deschênes – Caroline Murray**

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

- Le projet est situé à proximité d'autres bâtiments en hauteur. L'endroit est tout désigné pour être densifié.

#### **R-CDD-2024-05-28/34**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la démolition complète du bâtiment commercial, actuellement occupé, a été formulée pour la propriété située au 145, rue du Bordeaux;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment construit en 1988 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** selon les requérants, le bâtiment existant, visé par la démolition, n'est pas vétuste et ne nécessite pas de travaux de restauration;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment existant et ses aménagements sont incompatibles avec le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé projeté;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé prévoit la construction d'un bâtiment résidentiel de cinq étages comprenant 48 logements et un stationnement en souterrain;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet requiert, minimalement, l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 pour sa réalisation;

**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 15 mai 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 d'un bâtiment commercial d'un étage, situé au 145, rue du Bordeaux, 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;
- L'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020.

#### **ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **11. Démolir un bâtiment commercial – 215, chemin d'Aylmer – District électoral de Deschênes – Caroline Murray**

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

- Rien au Règlement de zonage ne permet de régir le type de bannières qui s'installe dans un local commercial. Il est cependant possible d'insérer des dispositions dans un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour contrôler ce genre de chose;
- Ce secteur est plutôt commercial, et on croit que le projet desservira bien la communauté;
- On aime la localisation de la voie d'accès au service à l'auto en fond de terrain, puisqu'elle n'aura pas de conséquences sur la circulation routière;
- Une servitude devra être obtenue pour accéder au terrain par l'arrière.

#### **R-CDD-2024-05-28/35**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la démolition complète du bâtiment commercial a été formulée pour la propriété située au 215, chemin d'Aylmer;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment construit en 1994 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 bâtiment existant et ses aménagements ne permettent pas l'aménagement d'un service à l'auto tel que projeté à même le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé proposé par les personnes requérantes;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé prévoit la construction d'un bâtiment commercial d'une seule suite, d'un étage, pour lequel l'usage « Restaurant avec service restreint » (établissement qui sert les clients qui commandent au comptoir ou par téléphone et qui payent avant de manger) sera en activité;

**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 un secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

**CONSIDÉRANT QUE** même si la conception du projet est encore en évolution, le SUDD considère que le projet 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 (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 15 mai 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 215, chemin d'Aylmer, 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 ;
- L'octroi, par le conseil, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;
- La délivrance simultanée du permis de construire du projet de construction si approuvé par le conseil municipal et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition.

#### **ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **12. Démolir une habitation unifamiliale de deux étages – 1175, chemin d'Aylmer – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais**

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

- Le projet se situe à proximité du pont Champlain;
- Des habitations à haute densité sont présentes en face du projet de l'autre côté du chemin d'Aylmer;
- L'endroit est propice à la densification;
- On salue un projet précédent du même promoteur;
- On estime que le projet respecte le quartier et les éléments patrimoniaux du secteur;
- On note que le terrain n'est pas desservi par les services municipaux;
- Le promoteur a été informé qu'il est prévu d'inscrire l'habitation existante à l'inventaire du patrimoine bâti;
- L'étude patrimoniale conclut que l'habitation est d'une valeur patrimoniale faible à moyenne, et que cette valeur s'appuie principalement sur l'aspect architectural et les aménagements paysagers. Certains de ces éléments seront intégrés au projet;
- On préférerait la conservation du bâtiment existant et son intégration au projet.

#### **R-CDD-2024-05-28/36**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à démolir un bâtiment principal unifamilial, actuellement occupé, a été formulée pour la propriété située au 1175, chemin d'Aylmer;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment principal existant construit en 1940 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 SUDD est à évaluer la propriété afin de l'intégrer à l'inventaire du patrimoine bâti et que l'étude déposée confère une valeur faible à moyenne à la propriété, entre autres par son architecture et les aménagements paysagers;

**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 bâtiment est en bon état et qu'il ne nécessite pas de travaux;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé prévoit ériger un bâtiment multifamilial comprenant environ 172 logements, à structure isolée, d'une hauteur de 10 étages;

**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 projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 afin d'autoriser sa hauteur de 10 étages et son nombre de logements qui dépasse les maximums fixés au zonage;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé proposé devra également 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 d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer, et en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, car le bâtiment comprendra plus de 100 logements;

**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 15 mai 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 1175, chemin d'Aylmer, 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;
- L'autorisation du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;
- L'autorisation, par le conseil, d'un usage conditionnel pour un bâtiment destiné à être occupé par 100 logements ou plus, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- 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**

### **13. Démolir un bâtiment commercial – 125, chemin de la Savane – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan**

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

- Le projet participera à la revitalisation du quartier;
- L'usage actuel de salle de quilles sera le même dans le nouveau bâtiment.

#### **R-CDD-2024-05-28/37**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à démolir un bâtiment principal commercial, actuellement occupé, a été formulée pour la propriété située au 125, chemin de la Savane;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment principal existant, construit en 1947, n'a pas de valeur patrimoniale reconnue et il n'est pas identifié au document « Ville de Gatineau — Inventaire du patrimoine bâti — 2008 »;

**CONSIDÉRANT QUE** les requérants affirment que le bâtiment est en bon état et ne nécessite pas de travaux de restauration;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé vise la construction d'un bâtiment mixte de 5 étages, comprenant 105 logements et une suite commerciale;

**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 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 505.1-2011 pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales et en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, car le projet comprendra plus de 100 logements;

**CONSIDÉRANT QUE** la conception du projet, encore en évolution, pourrait déboucher sur la nécessité de requérir l'octroi par le conseil de 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 15 mai 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 d'un bâtiment commercial au 125, chemin de la Savane, et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011;
- L'octroi, par le conseil, d'un usage conditionnel pour tout bâtiment destiné à être occupé par 100 logements ou plus en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- 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 construction et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition, suivant l'obtention par la Ville d'une attestation d'assainissement municipale auprès du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP), permettant la réouverture au développement du bassin de surverse G-26.

#### **ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **14. Démolir une habitation unifamiliale isolée – 9, rue Omer-Lahaie – District électoral de Masson-Angers – Mario Aubé**

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

- L'habitation semble en bonne condition;
- L'habitation a été habitée jusqu'à tout récemment par l'ancien maire de Masson-Angers;
- On résume le contenu des lettres d'opposition à la démolition reçues en amont de la séance;
- Il semble que des arbres auraient été abattus sans autorisation. Des inspecteurs se rendront sur les lieux pour valider cette information;

- Le bâtiment a conservé ses composantes architecturales d'origine et une valeur patrimoniale forte lui a été attribuée;
- Il y a très peu de maisons centenaires patrimoniales dans le district de Masson-Angers;
- L'habitation manque un peu d'entretien, mais rien de majeur;
- Certaines habitations patrimoniales ont été laissées à l'abandon. Il est encore temps de préserver celle-ci;
- On croit qu'il y a possibilité de réaliser le projet sans démolir cette habitation, puisqu'il y a beaucoup d'espace.

**R-CDD-2024-05-28/38**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel comprenant un logement, actuellement occupé, a été formulée pour la propriété située au 9, rue Omer-Lahaie;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment principal existant construit en 1940 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 support photographique, réalisé par la personne requérante et déposé en juillet 2023, ne révèle aucune détérioration importante du bâtiment visé par la démolition et que le requérant affirme que la structure du bâtiment est adéquate, que le bâtiment est bien entretenu et qu'il ne nécessite aucune restauration;

**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 bâtiment a conservé la totalité de ses composantes architecturales d'origines d'intérêt, que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) lui confère une valeur patrimoniale forte et qu'il s'agit d'un immeuble qui est en cours d'évaluation en vue de l'intégrer au nouvel inventaire du patrimoine bâti traditionnel;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé consiste à construire trois bâtiments résidentiels de deux étages comptant un total d'environ 15 logements;

**CONSIDÉRANT QU'**un programme de réutilisation du sol dégagé permettant de préserver le bâtiment sans procéder à sa démolition est possible;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé proposé devra faire l'objet d'une demande d'approbation par le conseil municipal, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, visant les projets résidentiels et mixtes intégrés et le prolongement d'une rue, et qu'il nécessitera 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 15 mai 2024;

**ET RÉSOLU QUE** ce Comité refuse, 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 9, rue Omer-Lahaie.

**ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

15. **Démolir une habitation unifamiliale – 124, rue Church – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc**

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

- L'habitation est en mauvais état, et le coût des rénovations estimé est élevé;
- Le conseiller du district ne s'oppose pas à la démolition;
- Le Conseil local du patrimoine a recommandé au Comité sur les demandes de démolition, à sa séance du 27 mai 2024, d'approuver la démolition de l'habitation.

**R-CDD-2024-05-28/39**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à démolir une habitation unifamiliale isolée, actuellement occupée, a été formulée pour la propriété située au 124, rue Church;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment visé, construit en 1860, est identifié à l'annexe 6 du document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 » comme étant un édifice d'intérêt patrimonial potentiel;

**CONSIDÉRANT QU'**une étude sur la valeur patrimoniale du bâtiment, réalisée par la firme Cardo Urbanisme, en mars 2024, confère une valeur patrimoniale faible au bâtiment, ce qui concorde avec l'évaluation du Service de l'urbanisme et du développement révisé;

**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<sup>er</sup> avril 2021 visant les bâtiments construits avant 1940;

**CONSIDÉRANT QU'**un rapport sur l'état général de l'immeuble réalisé par la firme Profit Architecture, en juin 2023 révèle une dégradation de la fondation, et une déformation de la structure du toit et des planchers causées par des infiltrations d'eau au niveau du toit et de la fondation;

**CONSIDÉRANT QUE** l'estimation des coûts de restauration préparée par un entrepreneur général est de 302 175 \$, excluant les taxes applicables;

**CONSIDÉRANT QU'**aucun dossier de plainte relatif 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 de construire une habitation multifamiliale de 12 logements, à structure isolée, d'une hauteur de trois étages;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé proposé 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 (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 15 mai 2024;

**CONSIDÉRANT QUE** le Conseil local du patrimoine a été consulté à sa séance du 27 mai 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'une habitation unifamiliale isolée, située au 124, rue Church, et ce, conditionnellement à :

- À 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;

- L'octroi, par le conseil, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé prévoyant la construction d'une habitation multifamiliale de 12 logements.

**ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

**16. Varia**

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

**17. Levée de la séance**

La séance est levée à 17 h 06.