

## COMITÉ SUR LES DEMANDES DE DÉMOLITION

### PROCÈS-VERBAL

218<sup>e</sup> séance tenue le 20 août 2024 à 16 h 31

Séance publique à la salle Mont-Bleu / Vidéoconférence

### PRÉSENCES :

#### Membres

Caroline Murray, présidente – Conseillère, district de Deschênes (n° 3)

Mike Duggan, vice-président – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (n° 12)

Catherine Craig-St-Louis – Conseillère, district du Carrefour-de-l’Hôpital (n° 13)

#### Ressource interne

Pierre-Luc Caron – Chef de service, 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

On souhaite la bienvenue à une nouvelle membre, Catherine Craig-St-Louis.

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 16 h 31.

#### 2. Adoption de l’ordre du jour

L’ordre du jour est adopté.

#### 3. Approbation du procès-verbal de la 217<sup>e</sup> séance tenue le 18 juin 2024

Le procès-verbal de la 217<sup>e</sup> séance tenue le 18 juin 2024 est approuvé par les membres.

#### 4. Signature du procès-verbal de la 217<sup>e</sup> séance tenue le 18 juin 2024

Le procès-verbal de la 217<sup>e</sup> séance tenue le 18 juin 2024 est signé par le président.

#### 5. Suivi du procès-verbal de la 217<sup>e</sup> séance tenue le 18 juin 2024

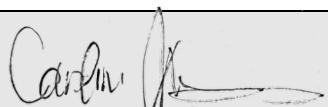
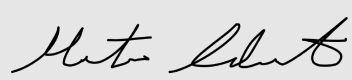
Aucun suivi n’est effectué.

#### 6. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité sur les demandes de démolition (CDD) aura lieu le mardi 17 septembre 2024.

### DISTRIBUTION :

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

 _____ PRÉSIDENTE	 _____ SECRÉTAIRE
--	---

## 7. Période de questions du public

La présidente 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.

Laurent Robillard-Cardinal, concernant le projet au 104, rue Kent.

M. Robillard-Cardinal se présente au nom de l'Association des résidents de l'Île-de-Hull (ARIH). Il est en faveur de la démolition du bâtiment au 104, rue Kent. L'immeuble a été négligé au niveau de son entretien et il a fait l'objet de plusieurs plaintes. Plusieurs résidents ont communiqué avec la Ville pour faire part de leurs préoccupations. L'ARIH recommande l'ajout d'une condition à l'approbation de la démolition pour accélérer sa réalisation, soit que le bâtiment soit démoli dans un délai de 60 jours. Le projet de remplacement s'intègre bien au cadre bâti.

On répond que le bâtiment a été construit en 1955, donc une autorisation de la part du ministère de la Culture et des Communications n'est pas exigée. Le projet de remplacement sera assujéti au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale. Il devra faire l'objet d'une autorisation par le conseil municipal. La réglementation exige que le certificat qui autorise la démolition soit délivré au même moment que le permis de construire. Donc tout dépend à quel moment le projet de remplacement sera présenté au Comité consultatif d'urbanisme, au conseil et s'il sera approuvé par le conseil. Après l'approbation du conseil, des délais s'appliquent pour délivrer le certificat d'autorisation de démolition et le permis de construction. Tous ces éléments doivent être pris en considération.

La présidente estime que les 60 jours devraient s'appliquer à partir du moment où le certificat d'autorisation de démolition sera délivré. Elle demande si une telle condition est applicable.

On répond qu'on doute qu'on puisse ajouter une telle condition. On ajoute qu'à partir du moment que le certificat est délivré, le requérant a 6 mois pour entamer les travaux, et un an pour les compléter.

M. Duggan demande à M. Robillard-Cardinal s'il est en contact avec le requérant. Il répond que non.

Mme Craig-St-Louis précise que selon la Loi, il est possible de poser des conditions pour fixer un délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés.

M. Duggan ajoute qu'il est possible d'autoriser une démolition sans qu'elle soit liée à un permis de construction.

## 8. Démolir une habitation unifamiliale isolée – 29, rue du Centre – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

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

- Le projet de remplacement propose une revitalisation urbaine et densification douce, et cadre bien avec le secteur.

### R-CDD-2024-08-20/42

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à démolir une habitation unifamiliale isolée, actuellement occupée, a été formulée pour la propriété située au 29, rue du Centre;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment principal visé, construit en 1885, n'a pas de valeur patrimoniale et 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 1er avril 2021 visant les bâtiments construits avant 1940;

**CONSIDÉRANT QUE** l'estimation des coûts de restauration préparée par Inspections Baizana inc. et le requérant est de 250 000 \$;

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

**CONSIDÉRANT QUE** le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé prévoit de construire une habitation multifamiliale de trois étages à structure isolée contenant huit logements;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction constituant 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 puisqu'il se trouve dans un secteur d'insertion villageoise;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé proposé pourrait nécessiter 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 7 août 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'une habitation unifamiliale isolée, située au 29, rue du Centre, 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'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, si requis, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020.

#### **ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **9. Démolir une habitation unifamiliale isolée – 891, chemin Vanier – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais**

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

- Il est malheureux de démolir des bâtiments habitables, mais le projet de remplacement est intéressant et propose une densification;
- On espère que les infrastructures suivront la cadence du développement immobilier.

#### **R-CDD-2024-08-20/43**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à démolir un bâtiment résidentiel, comportant un seul logement actuellement vacant, a été formulée pour la propriété située au 891, chemin Vanier;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment existant, construit en 1955, n'a pas de valeur patrimoniale reconnue et ne figure pas sur la liste d'édifices d'intérêt patrimonial faisant partie du document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 »;

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

**CONSIDÉRANT QUE** le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé vise à construire un projet résidentiel intégré incluant 5 bâtiments multifamiliaux isolés de 4 étages comportant chacun 24 logements et que ce projet nécessitera son approbation par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé pourrait nécessiter l’octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, notamment pour réduire la marge avant;

**CONSIDÉRANT QUE** la réalisation du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est conditionnelle à la signature d’une promesse de cession de terrain en faveur de la Ville pour permettre de lever l’interdiction du Règlement no 511-10-2023 décrétant un contrôle intérimaire (RCI) en bordure du chemin Vanier;

**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 7 août 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 complète du bâtiment à usage résidentiel situé au 891, chemin Vanier, et ce, conditionnellement à :

- La délivrance simultanée du permis de construire du projet de remplacement une fois approuvé par le conseil et du certificat d’autorisation pour les travaux de démolition;
- L’approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 et de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 si requis.

#### **ADOPTÉ À L’UNANIMITÉ**

**Démolir une habitation bifamiliale isolée – 901, chemin Vanier – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais**

#### **R-CDD-2024-08-20/44**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à démolir un bâtiment résidentiel, comportant deux logements dont un actuellement vacant, a été formulée pour la propriété située au 901, chemin Vanier;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment existant, construit en 1945, n’a pas de valeur patrimoniale reconnue et ne figure pas sur la liste d’édifices d’intérêt patrimonial faisant partie du document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 »;

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

**CONSIDÉRANT QUE** le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé vise à construire un projet résidentiel intégré incluant 5 bâtiments multifamiliaux isolés de 4 étages comportant chacun 24 logements et que ce projet nécessitera son approbation par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé pourrait nécessiter l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, notamment pour réduire la marge avant;

**CONSIDÉRANT QUE** la réalisation du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est conditionnelle à la signature d'une promesse de cession de terrain en faveur de la Ville pour permettre de lever l'interdiction du Règlement no 511-10-2023 décrétant un contrôle intérimaire (RCI) en bordure du chemin Vanier;

**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 7 août 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 complète du bâtiment à usage résidentiel situé au 901, chemin Vanier, et ce, conditionnellement à :

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

#### **ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **10. Démolir une habitation trifamiliale – 104, rue Kent – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

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

- Le projet de remplacement propose un bâtiment inspiré des caractéristiques des maisons allumettes;
- Il est inscrit dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) que lorsque le comité accorde l'autorisation, il peut fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés. Il est aussi possible, pour un motif raisonnable, de modifier le délai fixé, pourvu qu'une demande soit faite au Comité avant l'expiration de ce délai;
- Le Règlement visant à régir la démolition d'immeuble sur le territoire de la Ville de Gatineau exige qu'un certificat de démolition soit délivré simultanément à un permis de construction;
- La présentation du projet de remplacement au Comité consultatif d'urbanisme n'est pas prévue pour la séance du mois de septembre;
- La LAU ne précise pas à partir de quel moment commence le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés;
- Le requérant pourrait demander une modification au délai fixé;
- La présidente propose l'ajout d'une condition pour que la démolition soit effectuée dans les 60 jours suivant l'émission du certificat de démolition. M. Duggan appuie;
- On demande de vérifier si une telle condition a déjà été exigée auparavant, pour en mesurer les impacts.

#### **R-CDD-2024-08-20/45**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à démolir une habitation trifamiliale isolée, actuellement inoccupée, a été formulée pour la propriété située au 104, rue Kent;

**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 QU'**une évaluation de l'état du bâtiment (François Faubert, technologue en architecture, juillet 2024) révèle que l'immeuble ne peut être occupé en raison de faiblesses structurales et note aussi des problèmes au niveau de l'enveloppe du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** l'estimation des coûts de restauration fournie par François Faubert, technologue en architecture, s'élève à 870 000 \$ excluant l'administration, le profit de l'entrepreneur et les taxes applicables;

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

**CONSIDÉRANT QUE** le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé prévoit construire une habitation trifamiliale de trois étages à structure isolée;

**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 le projet se trouve dans le secteur de restructuration 4.6 - Abords du parc Fontaine;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé devra faire l'objet de 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 7 août 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 actuellement vacante, située au 104, rue Kent, 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, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;
- La délivrance simultanée du permis de construire du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé approuvé par le conseil municipal et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition;
- Ce que la démolition de l'habitation soit complétée dans un délai de 60 jours suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

#### **ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **11. Démolir un bâtiment commercial – 215, rue Bellehumeur – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Catherine Craig-St-Louis**

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

- On aime cet agrandissement commercial, qui créera plus d'emplois;
- On aime moins l'accès proposé au terrain sur le boulevard de la Gappe. Le Service de la mobilité n'est pas en faveur de l'ajout d'un tel accès. Il semble que le requérant soit favorable à le retirer.

**R-CDD-2024-08-20/46**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à démolir un bâtiment commercial d'un étage a été formulée pour la propriété située aux adresses 195 à 215, rue Bellehumeur, et que la demande vise spécifiquement le bâtiment ayant l'adresse du 215, rue Bellehumeur;

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

**CONSIDÉRANT QUE** l'usage exercé dans le bâtiment existant, d'une superficie de plancher de 1472,5 m<sup>2</sup>, est autorisé à la zone Co-05-101 et que cet usage sera aussi exercé dans le nouveau bâtiment projeté;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé prévoit la construction d'un bâtiment commercial d'un étage, d'une superficie de plancher de 1625 m<sup>2</sup>, et accueillant une seule suite commerciale;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé proposé nécessite 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 7 août 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 isolé, situé au 215, rue Bellehumeur, 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;
- L'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 si requis.

**ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

**12. Démolir une habitation unifamiliale – 7, rue de Chapleau – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Catherine Craig St-Louis**

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

- Les délais d'autorisation de démolition pour les bâtiments incendiés sont trop longs;
- La reconstruction sera presque à l'identique;
- Le Règlement visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Gatineau sera révisé pour ne pas qu'il soit nécessaire d'obtenir une autorisation du Comité sur les demandes de démolition pour la démolition d'un bâtiment incendié, particulièrement lorsque la reconstruction sera identique;
- Un bâtiment incendié doit être sécurisé jusqu'à sa démolition.

**R-CDD-2024-08-20/47**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à démolir une habitation unifamiliale isolée, actuellement inoccupée, a été formulée pour la propriété située au 7, rue de Chapleau;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment principal visé, construit en 1985, n'a pas de valeur patrimoniale et n'est pas identifié au document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 »;

**CONSIDÉRANT QU'**un dossier de plainte visant le bâtiment à démolir est actif relativement à la détérioration de la qualité de vie du voisinage;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé prévoit la construction d'une habitation unifamiliale d'un étage;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé proposé pourrait nécessiter 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 7 août 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 7, rue de Chapleau, et ce, conditionnellement à :

- À la délivrance simultanée du permis de construire du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition;
- L'octroi, par le conseil, si requis, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020.

#### **ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

### **13. Démolir un bâtiment commercial – 261, boulevard Maloney Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard**

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

- Le projet de remplacement ne propose pas de construction, seulement le nivellement et le gazonnement du terrain;
- Une clôture permanente sera installée sur le terrain en bordure du boulevard Maloney Est et de la rue Fernand-Arvisais. La réglementation exige l'installation d'une clôture, d'une haie ou d'un talus, au choix du requérant;
- Le taux de taxe double lorsqu'il n'y a aucune construction sur un terrain, autant pour le résidentiel que pour le commercial.

#### **R-CDD-2024-08-20/48**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à démolir un bâtiment commercial, incendié et actuellement inoccupé, a été formulée pour la propriété située au 261, boulevard Maloney Est;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment principal visé, construit en 1964, n'a pas de valeur patrimoniale et n'est pas identifié au document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 »;

**CONSIDÉRANT QU'**un dossier de plainte est actif relativement à la détérioration de la qualité de vie du voisinage occasionnée par l'état du bâtiment à démolir depuis le sinistre survenu en avril 2023;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé consiste à libérer le terrain, le niveler et le gazonner, et ne prévoit pas à court terme, de projet de construction en remplacement du bâtiment existant;

**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 7 août 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'immeuble commercial situé au 261, boulevard Maloney Est et ce, conditionnellement :

- Au retrait de l'asphalte et des bordures de béton entourant l'espace de stationnement adjacent au bâtiment;
- Au nivellement et gazonnement de tout le terrain après la démolition et l'installation d'une clôture permanente, sur le terrain en bordure du boulevard Maloney Est et de la rue Fernand-Arvisais, conformément à l'article 40 du Règlement de construction numéro 504-2005 afin d'interdire tout accès véhiculaire au terrain à partir des entrées charretières existantes sur ces deux rues;
- Au retrait de l'enseigne commerciale détachée et de son support, qui sont présents sur le terrain visé par la démolition.

#### **ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **14. Démolir une habitation unifamiliale – 895, chemin de Montréal Ouest – District électoral de Masson-Angers – Mario Aubé**

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

- On estime que l'espace de stationnement au centre du projet ne favorise pas une qualité de vie intéressante. On cite en exemple un projet semblable qui a été modifié après l'implication du niveau politique auprès du requérant. On invite le requérant à contacter le conseiller de son district;
- On aime que le projet propose une densification à l'est de la ville;
- Le projet se situe à proximité d'une zone de contraintes;
- On souhaite que les résidents du secteur soient informés du projet, en raison de la proximité des habitations voisines et des nuisances sonores qui seront provoquées par la construction.

#### **R-CDD-2024-08-20/49**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à démolir une habitation unifamiliale isolée, actuellement occupée, a été formulée pour la propriété située au 895, chemin de Montréal;

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

**CONSIDÉRANT QUE** la personne requérante a avisé le Service de l'urbanisme et du développement durable que le logement est occupé et que le locataire a été avisé du dépôt de la demande de démolition;

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

**CONSIDÉRANT QUE** le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé prévoit la construction de sept habitations multifamiliales, d'une hauteur de trois étages et d'un total de 72 logements sous la forme d'un projet résidentiel intégré;

**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 le projet sera réalisé sous la forme d'un projet résidentiel intégré;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé proposé pourrait nécessiter 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 7 août 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 895, chemin de Montréal, 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;
- 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, si requis, des éventuelles dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020.

#### **ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **15. Procédure administrative – Audition publique**

On précise que la procédure administrative vise à introduire la notion d'audition publique, qui remplacera la période de questions du public, pour s'accorder à la terminologie utilisée dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. La procédure présente le déroulement d'une audition publique.

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

- On croit que ce changement rendra le tout plus clair et accessible pour les citoyens et citoyennes;
- On demande de vérifier si l'enregistrement de la séance devrait être inscrit dans cette procédure;
- On aime qu'il soit précisé que les membres peuvent poser des questions d'information ou d'éclaircissement à la personne du public en cours d'intervention;
- On précise qu'une audition publique sera tenue pour tous les dossiers analysés par le Comité sur les demandes de démolition, qu'ils soient patrimoniaux ou non.

#### **16. Varia**

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

**17. Levée de la séance**

La séance est levée à 17 h 22.