

COMITÉ SUR LES DEMANDES DE DÉMOLITION

PROCÈS-VERBAL

219^e séance tenue le 17 septembre 2024 à 16 h 32
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)

Ressources internes

Zahir Ouali – Directeur adjoint, services à la population et projets immobiliers, Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD)
Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, SUDD

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente 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 du procès-verbal de la 218^e séance tenue le 20 août 2024

Le procès-verbal de la 218^e séance tenue le 20 août 2024 est approuvé par les membres.

4. Signature du procès-verbal de la 218^e séance tenue le 20 août 2024

Le procès-verbal de la 218^e séance tenue le 20 août 2024 est signé par la présidente.


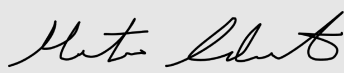
5. Suivi du procès-verbal de la 218^e séance tenue le 20 août 2024

104, rue Kent

Le Comité sur les demandes de démolition a ajouté une condition à l’approbation de la demande de démolition de l’habitation au 104, rue Kent, soit que la démolition soit complétée dans un délai de 60 jours suivant la délivrance du certificat d’autorisation de démolition. Il a alors été demandé si un tel délai a déjà été exigé par le passé. Des recherches supplémentaires restent à faire, mais un tel délai n’a pas été exigé dans les dernières années.

DISTRIBUTION :

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

 _____ PRÉSIDENT	 _____ SECRÉTAIRE
---	---

6. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité sur les demandes de démolition (CDD) aura lieu le mardi 8 octobre 2024.

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 les démolitions sur les rues Kent et Laval, le 81, rue Morin et les 8-10, rue Leduc et 119, promenade du Portage.

Il rappelle que l'Association des résidents de l'île-de-Hull (ARIH) a envoyé au secrétaire par courriel une lettre concernant les items à l'ordre du jour. Il fait un survol du contenu de cette lettre, que voici :

« Les rues Kent et Laval

On aimerait en premier lieu aborder les demandes de démolition sur les rues Kent et Laval. Nous sommes d'accord avec l'analyse du Sudd concernant les 35-37, rue Kent qui fut construit en 1914 et qui détient encore des éléments architecturaux intéressants, comme la corniche. Cet édifice doit être conservé et lié à l'ensemble architectural du secteur. Nous nous opposons donc à sa démolition.

En ce qui a trait aux autres maisons ciblées par la demande, et étant donné l'état avancé d'abandon et de détérioration de la majorité de celles-ci, nous sommes en faveur de leur démolition lorsqu'un projet de remplacement adéquat sera identifié qui respecte le zonage et favorise la préservation et la mise en valeur du 35-37 rue Kent.

D'ailleurs, la maison blanche centenaire au 90, rue Laval et qui se trouve à l'inventaire du patrimoine bâti de la région de l'Outaouais (2009 - 2011), est depuis près d'une décennie maintenant une telle nuisance visuelle qu'elle est connue de plusieurs citoyens du quartier et sûrement au-delà des frontières de l'île.

En voyant cette maison se détériorer au fil des saisons et des années, et ce dans une zone aussi passante que la rue Laval, on vient à se demander si la municipalité ne devrait pas se doter d'un nouveau règlement pour éviter que ceci se répète et que le service municipal soit plus réactif.

Une maison qui se dégrade à ce point pendant aussi longtemps ne devrait plus se produire à Hull. Comment cela peut-il favoriser une fierté civique? Ce type de laisser-aller a sans doute des conséquences négatives sur un quartier, surtout un quartier comme l'île de Hull.

Le parallèle peut être fait avec l'hypothèse de la vitre brisée et que si une fenêtre d'un bâtiment est cassée et non réparée, toutes les autres fenêtres seront bientôt cassées aussi. Autrement dit, ça n'encourage en rien l'entretien des autres édifices ni à l'embellissement d'un quartier quand une maison est laissée dans cet état pendant des années. Ça envoie un drôle de message aux voisins, aux passants et même aux touristes.

Nous demandons à la municipalité de se pencher sur cet enjeu et de trouver une solution afin qu'on évite ce genre de situation à nouveau, et pour nous aider collectivement à maintenir l'intégrité des bâtiments à valeur patrimoniale.

Concernant les droits des locataires, il semble que les délais soient à mettre à jour et que la durée des baux doive être respectée ainsi qu'une compensation financière doit être prévue et assurée. Nous demandons que ces éléments fassent partie des conditions d'acceptation pour la démolition.

Projet de remplacement rues Kent-Laval

En ce qui concerne le projet de remplacement, on note que le zonage est commercial, mais que 100% des unités projetées sont résidentielles. Dans l'éventualité que le projet soit modifié ou accepté, nous demandons que le rez-de-chaussée des futurs tours soit réservé pour des espaces commerciaux afin de notamment permettre une continuité commerciale de la rue Laval et de respecter le zonage.

81, rue Morin

Comme ce fut le cas pour le Centre Robert-Guertin, la municipalité ne semble pas respecter l'article 22 alinéa 4 du règlement 900-2021 dans le cas du 81, rue Morin. L'alinéa 4 indique que le Comité doit considérer le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, or il n'y a pas de programme pour le 81, rue Morin.

8-10, rue Leduc et 119, promenade du Portage

On constate que le projet de remplacement propose 16 étages, ce qui ne respecte pas le zonage. À notre avis, il serait préférable que le projet respecte la réglementation qui stipule que les édifices soient d'un maximum de 12 étages. Déjà qu'à 12 étages on s'éloigne vraiment d'un développement à échelle humaine. On note aussi que près de 50% des unités seront d'une chambre à coucher et on aimerait voir plus d'unités à 3 chambres à coucher ou plus. »

Concernant le 81, rue Morin, l'administration répond que la proposition de remettre en état le terrain et de le gazonner constitue un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

Paul St-Louis, concernant la démolition du 80-82, rue Laval.

Il mentionne avoir envoyé au Service du greffe une opposition à la démolition du bâtiment. Il demande s'il a été garanti que le projet de remplacement offrira du logement social. Il souligne la présence d'une garderie à proximité du projet, que les enfants utilisent la rue Laval pour se rendre au parc Fontaine, et demande si cela sera pris en considération durant les travaux. Il souligne également que les infrastructures du secteur viennent d'être refaites, et que le camionnage lourd risque de défaire ce qui vient d'être refait. Il demande si des mesures d'atténuation du camionnage lourd seront prévues. Il souhaite que les heures d'opération soient limitées à celles autorisées par la réglementation en vigueur pour ne pas créer de nuisance sonore et déranger le quartier. Les travaux diminueront le nombre de cases de stationnement sur rue dans le quartier. Le bâtiment aux 80-82, rue Laval a été construit en 1895 et possède une valeur historique.

La présidente répond qu'on répondra par courriel aux questions soulevées par M. St-Louis.

Bill Clennett, concernant la démolition du 81, rue Morin, et l'accessibilité des analyses de projet en ligne.

Il mentionne avoir fait une intervention par courriel auprès du Service du greffe pour s'opposer à l'ensemble des demandes et demander leur report pour des raisons d'accessibilité aux documents d'analyses, qui ont été déposés en pièces jointes de l'avis public cinq jours après sa publication. Cette situation ne donne pas l'opportunité au public de bien comprendre les enjeux pour chaque projet.

Concernant le 81, rue Morin, il souligne que la Ville a fait l'acquisition du bâtiment au mois de juin et a déjà l'intention de le démolir quelques mois plus tard. L'évaluation de l'opportunité de démolir ce bâtiment, qui évalue le coût de sa réhabilitation à 550 000 \$, n'est basée sur aucune étude, et a été réalisée deux mois après la décision de le démolir. Ceci constitue un enjeu. Le bâtiment a été laissé à l'abandon, et il aimerait qu'une étude conclue s'il est récupérable ou pas. Le bâtiment est entouré de personnes en situation d'itinérance et a déjà servi de maison de chambres. Il estime que ce bâtiment pourrait être réhabilité. Il rappelle que la Ville de Gatineau a adopté un règlement sur l'entretien et la salubrité des immeubles. Il demande, depuis l'adoption de ce règlement, si des avis de détérioration ou des amendes pour entretien et salubrité ont déjà été émis.

La présidente répond qu'il a été soulevé au comité plénier lors de discussions concernant des propositions d'amendements au règlement visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Gatineau qu'on souhaite inscrire une date fixe de dépôt des analyses de projet en pièces jointes des avis publics, pour s'assurer d'une prévisibilité pour les personnes intéressées. Ces

propositions d'amendement reviendront au conseil du mois d'octobre, pour adoption. On rappelle que les analyses de projets sont déposées de bonne foi en pièces jointes des avis publics, puisqu'il n'y a aucune obligation légale de le faire.

Concernant les questions de M. Clennett, on propose de revenir avec des réponses à la prochaine séance du Comité.

Donald Charbonneau, concernant les démolitions sur les rues Kent et Laval.

Il demeure en face du quadrilatère où se trouvent les maisons qui font l'objet des demandes de démolition. Il souligne que trois de ces maisons sont abandonnées depuis 21 années. Il a aperçu des animaux entrer et sortir des maisons situées aux 88 et 90, rue Laval, dont des rats laveurs. Il mentionne que des personnes vont larguer des vidanges derrière ces maisons et que d'autres se stationnent à l'arrière. Il estime que la marquise au-dessus de la porte principale du 43, rue Kent présente des risques d'affaissement, ce qui représente un enjeu de sécurité.

Paul Martineau, concernant la démolition du 119, promenade du Portage.

Il demande si la partie du bâtiment du 119, promenade du Portage qui se trouve entre les deux bâtiments sur la promenade du Portage sera conservée. On répond que oui. Il demande quel usage est projeté dans cette partie du bâtiment. On répond qu'aucun projet n'est prévu pour l'instant. Il demande le nom du requérant. On répond qu'il peut faire une demande d'accès à l'information pour obtenir ce renseignement. Il demande quand les travaux auront lieu. On répond que le projet de remplacement est assujéti au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), et qu'il se situe dans un site patrimonial. Il devra donc être présenté au Comité consultatif d'urbanisme et au conseil local du patrimoine, et faire l'objet d'une approbation par le conseil. Si le projet de remplacement est approuvé par le conseil, la résolution est valide pour cinq ans. La délivrance du permis ne signifie pas nécessairement que les travaux débiteront le lendemain.

La présidente invite le requérant à contacter le conseiller du district pour plus d'informations.

Denis Ouellette, concernant les démolitions sur les rues Kent et Laval.

Il précise que les nouvelles infrastructures d'aqueduc et d'égout réalisées récemment l'ont été en fonction de l'arrivée d'un projet éventuel. Aucune intervention souterraine dans la rue ne devrait donc être nécessaire. Il souligne qu'il possède aussi l'immeuble du 60, rue Laval, dans lequel prend place un service de garderie, pour lequel le conseil a autorisé l'aménagement d'un parc pour enfants sur la toiture. Il comprend que les enfants circulent sur la rue Laval à certains moments pour aller au parc Fontaine, mais ils ont toujours l'opportunité de demeurer sur la toiture.

8. Démolir une habitation unifamiliale – 8, chemin Lattion – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

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

- Les démolitions réalisées sans autorisation au préalable des habitations au 2, 4 et 6, chemin Lattion ont été effectuées par un précédent propriétaire. Cette situation ne cause aucun préjudice au propriétaire actuel.

R-CDD-2024-09-17/50

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir le bâtiment résidentiel unifamilial de deux étages à structure isolée, actuellement vacant, a été formulée pour la propriété située au 8, chemin Lattion;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1974 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 projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé proposé vise la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de huit étages et comptant 99 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé proposé pourrait faire l'objet de l'approbation par le conseil de dérogation(s) mineure(s) 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 4 septembre 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 de deux étages au 8, chemin Lattion, et ce, conditionnellement à :

- L'octroi, si requis, par le conseil municipal de(s) dérogation(s) mineure(s) au Règlement de zonage numéro 532-2020;
- La délivrance simultanée du permis de construire du projet de remplacement et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

9. Démolir un bâtiment résidentiel bifamilial – 35-37, rue Kent – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- L'avis du conseil local du patrimoine a été demandé pour les bâtiments aux 80-82, 84, 86, 88 et 90, rue Laval, puisque ces bâtiments sont inscrits à l'inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau. L'avis du conseil local du patrimoine pour les bâtiments aux 35-37, 43, 45 et 47, rue Kent n'a pas été demandé, car ceux-ci ne sont pas inscrits à cet inventaire;
- Le Service de l'urbanisme et du développement durable évalue la valeur patrimoniale du bâtiment au 35-37, rue Kent à forte, et recommande de ne pas approuver sa démolition;
- Le conseil local du patrimoine recommande au Comité sur les demandes de démolition de reporter à une séance ultérieure la décision sur la demande de démolition des bâtiments au 80-82, 84, 86, 88 et 90, rue Laval, et de requérir l'avis du Conseil local du patrimoine sur l'entière des demandes de démolition visant le programme de réutilisation du sol dégagé présenté à l'appui de la présente demande;
- Le Comité sur les demandes de démolition, s'il le juge opportun, peut demander l'avis du conseil local du patrimoine;
- L'actualisation de l'inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau n'est pas prévue avant l'hiver 2025.

Après avoir reçu l'avis du conseil local du patrimoine (CLP), le Comité sur les demandes de démolition a décidé de reporter l'étude de cette demande à une séance ultérieure, afin d'obtenir l'avis du CLP sur l'ensemble des démolitions nécessaires à la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé.

Démolir un bâtiment résidentiel unifamilial – 43, rue Kent – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Après avoir reçu l'avis du conseil local du patrimoine (CLP), le Comité sur les demandes de démolition a décidé de reporter l'étude de cette demande à une séance ultérieure, afin d'obtenir l'avis du CLP sur l'ensemble des démolitions nécessaires à la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé.

Démolir un bâtiment résidentiel unifamilial – 45, rue Kent – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Après avoir reçu l'avis du conseil local du patrimoine (CLP), le Comité sur les demandes de démolition a décidé de reporter l'étude de cette demande à une séance ultérieure, afin d'obtenir l'avis du CLP sur l'ensemble des démolitions nécessaires à la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé.

Démolir un bâtiment résidentiel unifamilial – 47, rue Kent – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Après avoir reçu l'avis du conseil local du patrimoine (CLP), le Comité sur les demandes de démolition a décidé de reporter l'étude de cette demande à une séance ultérieure, afin d'obtenir l'avis du CLP sur l'ensemble des démolitions nécessaires à la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé.

Démolir un bâtiment résidentiel bifamilial – 80-82, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Après avoir reçu l'avis du conseil local du patrimoine (CLP), le Comité sur les demandes de démolition a décidé de reporter l'étude de cette demande à une séance ultérieure, afin d'obtenir l'avis du CLP sur l'ensemble des démolitions nécessaires à la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé.

Démolir un bâtiment résidentiel unifamilial – 84, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Après avoir reçu l'avis du conseil local du patrimoine (CLP), le Comité sur les demandes de démolition a décidé de reporter l'étude de cette demande à une séance ultérieure, afin d'obtenir l'avis du CLP sur l'ensemble des démolitions nécessaires à la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé.

Démolir un bâtiment résidentiel unifamilial – 86, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Après avoir reçu l'avis du conseil local du patrimoine (CLP), le Comité sur les demandes de démolition a décidé de reporter l'étude de cette demande à une séance ultérieure, afin d'obtenir l'avis du CLP sur l'ensemble des démolitions nécessaires à la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé.

Démolir un bâtiment résidentiel unifamilial – 88, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Après avoir reçu l'avis du conseil local du patrimoine (CLP), le Comité sur les demandes de démolition a décidé de reporter l'étude de cette demande à une séance ultérieure, afin d'obtenir l'avis du CLP sur l'ensemble des démolitions nécessaires à la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé.

Démolir un bâtiment résidentiel unifamilial – 90, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Après avoir reçu l'avis du conseil local du patrimoine (CLP), le Comité sur les demandes de démolition a décidé de reporter l'étude de cette demande à une séance ultérieure, afin d'obtenir l'avis du CLP sur l'ensemble des démolitions nécessaires à la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé.

10. Démolir une habitation unifamiliale – 81, rue Morin – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- L'ancien propriétaire est toujours inscrit au rôle d'évaluation. La transaction n'ayant eu lieu que très récemment. Un délai peut être nécessaire pour actualiser les informations au rôle d'évaluation;
- On estime que la démolition du bâtiment permettra de libérer de l'espace et d'améliorer les services offerts aux personnes en situation d'itinérance.

R-CDD-2024-09-17/51

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale de deux étages, à structure isolée, actuellement vacante, a été formulée pour la propriété située au 81, rue Morin;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal visé, construit en 1952, 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 présentement actif relativement à la détérioration de la qualité de vie du voisinage visant le bâtiment à démolir;

CONSIDÉRANT QUE les coûts de restauration sont de 550 000 \$, que ces coûts apparaissent élevés selon le Service de l'urbanisme et du développement durable, mais raisonnables en fonction de l'état du bâtiment visible sur les supports photographiques déposés, notamment à la suite d'un incendie survenu en novembre 2023;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé prévoit que le terrain sera nivelé et gazonné, et que l'accès sera restreint au moyen d'une clôture, une haie ou un talus;

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 4 septembre 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 de deux étages, située au 81, rue Morin, et ce :

- À la condition de niveler et de gazonner le terrain après la démolition et d'installer une clôture, une haie ou un talus sur le terrain en bordure des rues Morin et Marie-Le Franc, conformément à l'article 40 du Règlement de construction numéro 504-2005.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

11. Démolir un bâtiment commercial – 8-10, rue de Leduc – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On encourage la revitalisation urbaine au centre-ville. La promenade du Portage a beaucoup souffert de la pandémie;
- L'analyse de projet compte 123 pages, et le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'en occupe qu'une seule. On répond que la Ville n'a pas de contrôle sur les documents déposés par le requérant. On précise également de ne pas confondre le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, et le projet détaillé qui sera présenté au Comité consultatif

d'urbanisme et au conseil municipal. Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé expose seulement les intentions;

- Le conseil local du patrimoine a suggéré de conserver la façade de l'ancienne imprimerie au 8-10, rue Leduc;
- La portion du bâtiment au 119, promenade du Portage qui fait face à la promenade du Portage sera conservée;
- L'avis du conseil local du patrimoine a été demandé, et il recommande l'ajout d'une condition à l'approbation de la démolition, soit que la brique sur la partie arrière du bâtiment au 119, promenade du Portage soit recyclée, idéalement, dans le projet lui-même, une fois l'expertise de ses qualités physiques aura confirmé sa possible réutilisation.

R-CDD-2024-09-17/52

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment principal industriel de deux étages a été formulée pour la propriété située aux adresses 8-10, rue Leduc;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1950, 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 QUE le bâtiment est situé à l'intérieur du site du patrimoine du Portage et que les démolitions de bâtiments dans ce secteur sont assujetties au Règlement numéro 2611 constituant le site du patrimoine du Portage.

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est dans un état de vétusté avancé et qu'il nécessite des travaux de maintien évalués entre 2 180 000,00 \$ et 2 485 000,00 \$, selon une évaluation préparée par la firme Solroc Inc.;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé consiste à remembrer les terrains des 8-10, rue Leduc, du 119, promenade du Portage et du 150, rue Wellington, afin d'y construire un bâtiment mixte de 16 étages et comptant 291 logements et des commerces au rez-de-chaussée;

CONSIDÉRANT QUE des travaux de décontamination du site sont prévus par le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé et que comme permis au Règlement numéro 900-2021 régissant les démolitions d'immeubles, 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 ne sera pas nécessaire puisque des traces de contaminants sont présentes sous le bâtiment et que sa démolition est requise pour l'exécution des travaux de décontamination du terrain;

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 numéro 2611 constituant le site du patrimoine du Portage et 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 proposé devra aussi faire l'objet d'un processus discrétionnaire qui requerra une autorisation par le conseil municipal afin d'autoriser le nombre d'étages proposé par le projet;

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 usages conditionnels numéro 506-2005, car le projet comptera 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 4 septembre 2024;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil local du patrimoine a été consulté à sa séance du 16 septembre 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 du bâtiment industriel situé aux adresses 8-10, rue Leduc.

ADOPTÉ À L’UNANIMITÉ

Démolir un bâtiment résidentiel – 119, promenade du Portage – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CDD-2024-09-17/53

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à démolir à plus de 50 % du volume un bâtiment principal commercial, actuellement vacant, a été formulée pour la propriété située au 119, promenade du Portage;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1937, est identifié à l’annexe 6 du document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 » comme étant un édifice d’intérêt patrimonial potentiel, et qu’un avis d’intention d’autoriser la démolition devra être transmis au ministère de la Culture et des Communications, si le Comité autorise la démolition, en réponse à une mesure transitoire applicable depuis le 1er avril 2021 visant les bâtiments construits avant 1940;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est situé à l’intérieur du site du patrimoine du Portage et que les démolitions de bâtiments dans ce secteur sont assujetties au Règlement numéro 2611 constituant le site du patrimoine du Portage.

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est dans un état de vétusté avancé et qu’il nécessite des travaux de maintien évalués entre 4 235 000,00 \$ et 4 610 000,00 \$, selon une évaluation préparée par la firme Solroc Inc.;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé consiste à remembrer les terrains des adresses 8-10, rue Leduc, 119, promenade du Portage et 150, rue Wellington, afin d’y construire un bâtiment mixte de 16 étages et comptant 291 logements et des commerces au rez-de-chaussée;

CONSIDÉRANT QUE des travaux de décontamination du site sont prévus par le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé et que comme permis au Règlement numéro 900-2021 régissant les démolitions d’immeubles, 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 ne sera pas nécessaire puisque des traces de contaminants sont présentes sous le bâtiment et que sa démolition est requise pour l’exécution des travaux de décontamination du terrain;

CONSIDÉRANT QU’une partie du bâtiment existant sera conservée notamment la portion de l’immeuble donnant sur la promenade du Portage et qu’elle sera intégrée à un futur projet commercial;

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 numéro 2611 constituant le site du patrimoine du Portage et 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 proposé devra aussi faire l’objet d’un processus discrétionnaire qui requerra une autorisation par le conseil municipal afin d’autoriser le nombre d’étages proposé par le projet;

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 usages conditionnels numéro 506-2005, car le projet comptera 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 4 septembre 2024;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil local du patrimoine a été consulté à sa séance du 16 septembre 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 partielle du bâtiment commercial situé au 119, promenade du Portage, et ce, conditionnellement à ce :

- Que le décor intérieur subsistant soit préservé et mis en valeur par le nouveau projet dans la portion de bâtiment conservée;
- Que la brique sur la partie arrière du bâtiment soit recyclée, idéalement, dans le projet lui-même, une fois l'expertise de ses qualités physiques aura confirmé sa possible réutilisation.

Comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Certificat de localisation du 119, promenade du Portage – Alary, St-Pierre & Durocher Arpenteurs-Géomètres – 11 juillet 2012, annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) - août 2024.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

12. Démolir un bâtiment industriel – 195B, boulevard de l'Aéroport – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CDD-2024-09-17/54

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment commercial d'un étage à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 195B, boulevard de l'Aéroport;

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 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 vise à construire un nouveau bâtiment industriel de deux étages à structure isolée sur l'un des nouveaux lots créés à partir du lot 1 373 000;

CONSIDÉRANT QUE les usages projetés sont autorisés dans la zone industrielle In-03-121;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé proposé pourrait nécessiter l'octroi par le conseil de dérogation(s) mineure(s) 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 4 septembre 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 industriel d'un étage, situé au 195B, boulevard de l'Aéroport, et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation, si requise, par le conseil municipal de(s) dérogation(s) mineure(s) au Règlement de zonage numéro 532-2020;
- 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. Dépôt de document – Procédure administrative – Audition publique

Aucun commentaire n'est formulé.

14. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

15. Levée de la séance

La séance est levée à 17 h 17.