

COMITÉ SUR LES DEMANDES DE DÉMOLITION

PROCÈS-VERBAL

220^e séance tenue le 8 octobre 2024 à 16 h 33

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 33.

2. Adoption de l’ordre du jour

L’ordre du jour est adopté, avec le retrait du point 11 à l’ordre du jour.

3. Approbation du procès-verbal de la 219^e séance tenue le 17 septembre 2024

Le procès-verbal de la 219^e séance tenue le 17 septembre 2024 est approuvé par les membres.

4. Signature du procès-verbal de la 219^e séance tenue le 17 septembre 2024

Le procès-verbal de la 219^e séance tenue le 17 septembre 2024 est signé par la présidente.

5. Suivi du procès-verbal de la 219^e séance tenue le 17 septembre 2024

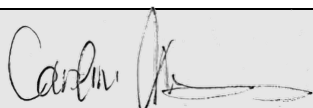
La période de 30 jours pour faire l’appel d’une décision du Comité sur les demandes de démolition lors de la séance du 17 septembre 2024 n’est pas encore échu.

Avis de détérioration


Les avis de détérioration sont une prérogative du conseil municipal. Cet outil n’a toujours pas été utilisé. Jusqu’à maintenant, toutes les irrégularités au Règlement relatif à la salubrité, l’occupation et à l’entretien des bâtiments sont réglées par des avis d’infraction. Certaines données ne peuvent pas être rendues publiques, mais on propose tout de même de revenir à la prochaine séance avec quelques statistiques qui peuvent être divulguées.

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 29 octobre 2024.

7. Ouverture de l'audition publique

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.

Julie Dansereau, concernant le projet au 1441, boulevard Saint-René Est.

Mme Dansereau est copropriétaire du bâtiment et est en faveur de sa démolition. Elle comprend les inquiétudes suscitées par le projet, notamment au niveau de la volumétrie du projet de remplacement. Elle rappelle qu'un certificat d'autorisation de démolition ne peut être émis que simultanément au permis de construire. Le projet ne verra le jour que dans quelques années. Le projet offrira des logements locatifs à proximité du transport en commun, afin de favoriser la mobilité durable. Elle adhère à la notion de densification, et de la reconstruction de la ville sur la ville. Un espace de stationnement souterrain sera aménagé pour contrer les îlots de chaleur, et sera doté de bornes de recharge et de cases de stationnement pour vélos. Des ingénieurs ont été mandatés pour réaliser des études environnementales pour s'assurer que le projet n'aura pas d'impacts négatifs sur l'environnement.

Daniel Mercier, concernant le projet au 1441, boulevard Saint-René Est.

M. Mercier est copropriétaire du bâtiment et est en faveur de sa démolition. Le bâtiment n'a pas de valeur patrimoniale reconnue. Sa démolition n'est pas due à son état, mais plusieurs réparations sont quand même à faire, notamment au niveau de la fondation, de la fosse septique et du champ d'épuration. Le bâtiment a été acheté avec l'objectif de le démolir pour créer plus de logements. Le projet de remplacement est conforme à la réglementation d'urbanisme. Personne ne sera mis à la porte pour réaliser les travaux de démolition; une société occupe actuellement le bâtiment de façon temporaire. Le projet correspond à la vision de l'aménagement du territoire de la Ville. Le secteur est favorable à la mixité. M. Mercier est en attente d'un retour du Service des infrastructures pour confirmer le nombre possible de logements. Par la suite, les groupes de ressources techniques (GRT) avec qui des discussions ont été entamées seront recontactés, et les personnes du quartier seront informées du projet.

Sylvain Bertrand, concernant le projet aux 17 et 19, rue Davies.

M. Bertrand est entrepreneur général. Le projet verrait le jour dans les prochains mois. Les plans seront déposés dès que possible pour obtenir le permis de construire. Le projet nécessite un investissement de trois millions de dollars. Deux habitations devront être démolies. Le projet de remplacement permettra une densification et offrira un style architectural au goût du jour. Il comptera 11 logements, dont deux logements abordables. 80% des logements seront accessibles universellement. Il vise une efficacité énergétique exemplaire. Un toit blanc sera aménagé. Trois bornes électriques seront offertes dans l'espace de stationnement souterrain. Des cases de stationnement pour vélos seront également offertes. La vétusté des bâtiments actuels est à son comble.

Thierry Hategelhimana, concernant le projet aux 17 et 19, rue Davies.

M. Hategelhimana est propriétaire du 19, rue Davies. Il estime qu'il ne serait pas judicieux de réparer le bâtiment, puisque la fondation n'est plus en bonne condition. Il souhaite que le projet de remplacement se réalise, pour créer plus de logements et offrir une meilleure qualité de vie aux résidents. L'endroit, près de l'Université du Québec en Outaouais, d'Ottawa et du centre-ville de Gatineau, est tout désigné pour densifier.

Anne Boulet, concernant un bâtiment incendié sur la rue Saint-André.

Elle se demande pourquoi un bâtiment incendié il y a plus d'un an n'est pas encore été démoli. Il passera son deuxième hiver. Le bâtiment est dangereux et la vermine s'y est installée. Elle n'est pas

certaine de l'adresse, puisque l'adresse n'est plus sur le bâtiment, mais elle croit qu'il s'agit du 270, rue Saint-André. Elle ajoute qu'il y a une autre maison incendiée un peu plus loin, et qu'elle sert maintenant de refuge pour des ratons laveurs.

La présidente demande de communiquer avec elle à ce sujet.

Jocelyn Blondin, concernant le projet aux 17 et 19, rue Davies.

Il comprend que les bâtiments ont besoin de réparations, mais le bâtiment au 19, rue Davies a été construit en 1908. C'est la plus vieille maison du quartier. Elle a toujours été bien entretenue. Les résidents du quartier sont inquiétés par sa démolition.

8. Fermeture de l'audition publique

L'audition publique est fermée.

9. Démolir une habitation unifamiliale – 487, chemin McConnell – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- L'habitation existante est en mauvais état;
- On s'interroge sur le projet de remplacement, puisque le chemin McConnell devra être urbanisé;
- Le projet propose une densification sur un axe majeur et se situe à proximité d'un pôle d'emplois et de services.

R-CDD-2024-10-08/55

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment résidentiel unifamilial d'un étage, à structure isolée, actuellement vacant a été formulée pour la propriété située au 487, chemin McConnell;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1960 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 projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé proposé vise la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de 15 étages et comptant 503 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé proposé est en évolution et pourrait faire l'objet, si requis, de l'approbation par le conseil de dérogation(s) mineure(s) au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé proposé doit faire l'objet d'une approbation par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, puisque 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'aucune opposition n'a été reçue à la suite de la publication de l'avis public de démolition le 25 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, située au 487, chemin McConnell, et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- 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 approuvé par le conseil municipal et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

10. Démolir une habitation unifamiliale – 17, rue Davies – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- Le projet propose une revitalisation urbaine et l'ajout de densité à proximité du centre-ville;
- On est touché par les oppositions reçues. Le projet cadre avec les orientations de la Ville. On rappelle que la Ville à sa part de responsabilité pour mieux communiquer l'information et accompagner la population lors de changements dans les milieux de vie;
- Il n'est pas prévu d'inscrire le bâtiment au 19, rue Davies lors de la mise à jour de l'inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau.

R-CDD-2024-10-08/56

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale, actuellement occupée, a été formulée pour la propriété située au 17, rue Davies;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1958 n'a pas de valeur patrimoniale reconnue et qu'il n'est pas identifié au document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 »;

CONSIDÉRANT QUE selon la personne requérante, le bâtiment est en bon état et qu'il ne nécessite pas de travaux de restauration;

CONSIDÉRANT QU'un dossier de plainte 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 consiste à remembrer les terrains des 17, rue Davies et 19, rue Davies, afin d'y construire un bâtiment résidentiel de quatre étages et comptant 11 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé devra faire l'objet d'une approbation par le conseil pour des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 notamment pour les marges avant et latérale sur rue;

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 25 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 résidentiel situé au 17, rue Davies, et ce, conditionnellement à :

- L'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 pour la mise en œuvre du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
- 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

Démolir une habitation bifamiliale – 19, rue Davies – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

R-CDD-2024-10-08/57

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation bifamiliale, actuellement occupée, a été formulée pour la propriété située au 19, rue Davies;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1905 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, le bâtiment est dans un bon état et qu'il ne nécessite pas de travaux de restauration;

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 consiste à remembrer les terrains des 17, rue Davies et 19, rue Davies, afin d'y construire un bâtiment résidentiel de quatre étages et comptant 11 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé devra faire l'objet d'une approbation par le conseil pour des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 notamment pour les marges avant et latérale sur rue;

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 25 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 résidentiel situé au 19, rue Davies, et ce, conditionnellement à :

- L'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 pour la mise en œuvre du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
- 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.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

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

Sujet reporté à une séance ultérieure.

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

Sujet reporté à une séance ultérieure.

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

Sujet reporté à une séance ultérieure.

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

Sujet reporté à une séance ultérieure.

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

Sujet reporté à une séance ultérieure.

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

Sujet reporté à une séance ultérieure.

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

Sujet reporté à une séance ultérieure.

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

Sujet reporté à une séance ultérieure.

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

Sujet reporté à une séance ultérieure.

11. Démolir une habitation unifamiliale – 1441, boulevard Saint-René Est – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

- On estime que la superficie de l'implantation au sol du projet de remplacement est imposante;
- On trouve intéressant qu'à la demande du conseiller du district, des démarches de bon voisinage soient entreprises par le requérant pour ouvrir le dialogue avec les résidents du secteur;

- On encourage les personnes requérantes à consulter et informer davantage la population, pour favoriser l'acceptabilité sociale de leurs projets.

R-CDD-2024-10-08/58

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 1441, boulevard Saint-René Est;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1975 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 le rapport d'inspection, réalisé par la firme Inspections Baizana Inc. le 2 février 2024, des travaux seraient éventuellement requis tels que des travaux de réparation de fissures de la fondation, de plomberie, d'électricité et du système de chauffage, afin de remettre le bâtiment conforme aux normes de construction en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE selon ce même rapport d'inspection, les travaux recommandés sont estimés entre 100 000 \$ et 150 000 \$;

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

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est actuellement occupé, mais que le locataire a signé un bail à durée indéterminée et qu'il a été informé des intentions du propriétaire concernant la démolition du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé consiste à construire un bâtiment résidentiel de six étages et comptant 84 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est en évolution et pourrait faire l'objet d'une 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'aucune opposition n'a été reçue à la suite de la publication de l'avis public de démolition le 25 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 d'une habitation unifamiliale isolée, située au 1441, boulevard Saint-René Est, et ce, conditionnellement à :

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

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

12. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

13. Levée de la séance

La séance est levée à 17 h 03.