

COMITÉ SUR LES DEMANDES DE DÉMOLITION

PROCÈS-VERBAL

221^e séance tenue le 29 octobre 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 220^e séance tenue le 8 octobre 2024

Le procès-verbal de la 220^e séance tenue le 8 octobre 2024 est approuvé par les membres.

4. Signature du procès-verbal de la 220^e séance tenue le 8 octobre 2024

Le procès-verbal de la 220^e séance tenue le 8 octobre 2024 est signé par la présidente.

5. Suivi du procès-verbal de la 220^e séance tenue le 8 octobre 2024


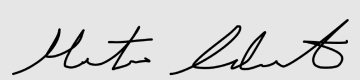
La période de 30 jours pour faire l’appel d’une décision du Comité sur les demandes de démolition lors de la séance du 8 octobre 2024 n’est pas encore échu.

6. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité sur les demandes de démolition (CDD) aura lieu le mardi 26 novembre 2024.

DISTRIBUTION :

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

 PRÉSIDENTE	 SECRÉTAIRE
---	--

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.

François Lacerte-Gagnon, concernant la démolition du bâtiment au 8, rue Dalpé.

M. Lacerte-Gagnon a envoyé au Service du greffe une lettre d'opposition à la démolition du bâtiment. Il souhaite rappeler certains points. Il est résident du quartier Saint-Jean-Bosco. Le bâtiment du 8, rue Dalpé rappelle le patrimoine collectif de la ville de Gatineau par son architecture. Il a été construit au début du 20^e siècle alors que la rue Dalpé s'appelait la rue Régina. Le bâtiment est en bon état et est habité. Il est d'accord qu'il faut reconstruire la ville sur elle-même, mais démolir des bâtiments patrimoniaux pour reconstruire des multilogements en mettant de l'avant la crise du logement, ce n'est que tenter de régler un problème en créant un autre problème. Il y a moyen d'adapter le projet pour qu'il soit acceptable pour tout le monde. Le bâtiment n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau, mais ce document est en cours de révision.

La présidente confirme que la mise à jour de l'inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau est en cours. Le tout devrait être présenté au conseil à l'hiver 2025.

Michel Prévost, concernant la démolition du bâtiment au 8, rue Dalpé.

M. Prévost est président de la Société d'histoire de l'Outaouais. Il s'oppose à la démolition du bâtiment. Ce bâtiment fait partie du patrimoine bâti et paysager depuis plus d'un siècle. M. Prévost organise des visites guidées du boulevard des Allumettières, dans lesquelles il fait un arrêt à la maison Dalpé. Cette maison a conservé son cachet d'antan et est l'une des rares maisons encore en bois. C'est important de la préserver. Un des arguments pour la démolition de bâtiments patrimoniaux non protégés est que leur état s'est détérioré. Dans ce cas-ci, le bâtiment est en très bon état. Il ne voit pas pourquoi on autoriserait la démolition de ce bâtiment.

Jocelyn Blondin, concernant la démolition du bâtiment au 8, rue Dalpé.

M. Blondin est contre la démolition du bâtiment. Il est en très bon état et fait partie de l'histoire du secteur. Ce bâtiment est l'un des premiers à faire partie de l'expansion de la Ville de Hull vers le secteur Wrightville. Il souhaite que ce bâtiment soit inscrit à l'inventaire révisé du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau. Il estime que ce bâtiment doit être préservé.

Hélène Buzetti, concernant la démolition du bâtiment au 8, rue Dalpé.

Elle demande les raisons qui motivent la demande de démolition, et si un projet de remplacement est prévu.

On répond qu'une demande de démolition doit nécessairement être accompagnée d'un projet de remplacement. On ajoute que l'analyse de projet incluant tous les détails est disponible en ligne sur la page des avis publics de la Ville.

8. Fermeture de l'audition publique

L'audition publique est fermée.

9. Démolir une habitation unifamiliale – 60 rue Thomas – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

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

- La démolition du bâtiment avait été approuvée en 2023, mais des modifications ont dû être apportées au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé. Le projet doit donc refaire l'objet d'une décision du Comité sur les demandes de démolition;
- L'avis de l'Association du patrimoine d'Aylmer (APA) sera demandé pour le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
- Le projet n'est conforme à la réglementation d'urbanisme (nécessite des dérogations mineures), et propose une revitalisation urbaine proche d'une artère importante de transport;

- Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est volumineux et sera évalué par le Comité consultatif d'urbanisme.

R-CDD-2024-10-29/59

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale isolée, actuellement occupée, a été formulée pour la propriété située au 60, rue Thomas;

CONSIDÉRANT QU'une autorisation visant la démolition complète de cette même habitation avait été rendue par le Comité sur les demandes de démolition à sa séance du 29 août 2023 afin de réaliser un programme de réutilisation du sol dégagé prévoyant la construction d'un bâtiment de quatre étages contenant 23 logements;

CONSIDÉRANT QU'une nouvelle autorisation doit être donnée par ce comité, puisque le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé a changé comme le requiert l'article 24 du Règlement visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Gatineau numéro 900-2021;

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

CONSIDÉRANT QUE le rapport sur l'état du bâtiment fourni par la personne requérante relève des déficiences au niveau de la structure des planchers et du revêtement extérieur et que les travaux requis pour restaurer le bâtiment sont estimés à 101 400\$ (taxes, administration et profits en sus);

CONSIDÉRANT QU'aucun dossier de plainte relative à la détérioration de la qualité de vie du voisinage ne vise le bâtiment à démolir;

CONSIDÉRANT QUE l'occupant a été avisé, par courriel, des intentions de démolir le bâtiment par le propriétaire lors de l'acquisition de l'immeuble;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé vise la construction d'un bâtiment de 3 étages comprenant 12 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé devra faire l'objet d'une approbation par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé nécessitera également l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition peut fixer les conditions nécessaires à la délivrance d'un certificat de démolition;

CONSIDÉRANT QU'avant de rendre sa décision, le Comité a tenu compte de tous les critères d'évaluation énumérés à l'article 22 du règlement numéro 900-2021;

CONSIDÉRANT QU'aucune opposition n'a été reçue à la suite de la publication de l'avis public de démolition le 16 octobre 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 60, rue Thomas, 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, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, si requis;
- La délivrance simultanée du permis de construire du projet de remplacement et du certificat d’autorisation pour les travaux de démolition;

Il est entendu que cette décision annule et abroge celle rendue par ce même comité le 29 août 2023 (R-CDD-2023-08-29/46).

ADOPTÉ À L’UNANIMITÉ

10. Démolir une habitation bifamiliale – 8, rue Dalpé – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- 12 oppositions à la démolition du bâtiment au 8, rue Dalpé ont été reçues par le Service du greffe;
- L’étude patrimoniale du bâtiment au 8, rue Dalpé fourni par le requérant lui attribue une valeur patrimoniale forte. De plus, il est prévu d’ajouter ce bâtiment à l’inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Gaitneau en cours de révision;
- Le bâtiment du 8, rue Dalpé est en excellent état et est habité;
- On reconnaît l’effort d’insertion au projet du bâtiment patrimonial au 189, boulevard Saint-Joseph. On croit qu’il serait possible d’en faire autant pour le bâtiment du 8, rue Dalpé;
- On ne veut pas opposer la densification à la préservation du patrimoine;
- On est impressionné par la durabilité du bâtiment du 8, rue Dalpé, considérant la qualité de sa construction;
- L’analyse de projet contient peu d’information concernant l’étude patrimoniale du bâtiment au 8, rue Dalpé. On ne connaît pas l’état de l’intérieur du bâtiment, qu’on imagine en bonne condition;
- On remarque l’effort concerté pour préserver le bâtiment du 8, rue Dalpé;
- Le programme de réutilisation du sol dégagé souhaite préserver la mémoire du bâtiment du 8, rue Dalpé par l’utilisation du revêtement de bois à l’endroit où se trouve la maison actuellement, mais on estime que ce rappel n’est pas assez important pour justifier sa démolition;
- On se demande s’il est possible de déplacer le bâtiment du 8, rue Dalpé. On répond qu’on fera le suivi avec le requérant pour évaluer s’il est possible de déplacer le bâtiment, ailleurs sur le projet ou sur le territoire de la ville, sans que le bâtiment soit victime du déplacement et qu’il perde sa valeur patrimoniale élevée;
- Le projet propose une revitalisation du quartier et une densification.

R-CDD-2024-10-29/60

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à démolir une habitation bifamiliale isolée, actuellement occupée, a été formulée pour la propriété située au 8, rue Dalpé;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1900, n’est pas identifié au document « Ville de Gatineau - Inventaire du patrimoine bâti - 2008 »;

CONSIDÉRANT QUE selon une étude déposée par la personne requérante, réalisée en avril 2023 par le consultant Gris-Orange Inc., l’intérêt patrimonial de ce bâtiment est évalué à un niveau élevé;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD), dans le cadre de l’analyse du potentiel patrimonial de plusieurs bâtiments visés par la révision de l’inventaire du patrimoine traditionnel, considère que la valeur patrimoniale de cet immeuble est forte;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante affirme que le bâtiment est habitable et qu’il ne nécessite pas de travaux de restauration;

CONSIDÉRANT QU’aucun dossier de plainte relative à la détérioration de la qualité de vie du voisinage ne vise le bâtiment à démolir;

CONSIDÉRANT QUE les occupants ont été avisés verbalement par le propriétaire, lors de l'acquisition de l'immeuble, qu'une demande de démolition serait déposée à la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé vise la construction d'un bâtiment de 10 étages, comportant un total de 142 logements ainsi que des commerces au rez-de-chaussée;

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, pourrait requérir l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

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, puisque le projet compte plus de 100 logements;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition peut fixer les conditions nécessaires à la délivrance d'un certificat de démolition;

CONSIDÉRANT QU'avant de rendre sa décision, le Comité a tenu compte de tous les critères d'évaluation énumérés à l'article 22 du règlement numéro 900-2021;

CONSIDÉRANT QU'avant de rendre sa décision, le Comité a tenu compte des oppositions reçues à la suite de la publication de l'avis public de démolition le 16 octobre 2024;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil local du patrimoine a été consulté à sa séance du 28 octobre 2024 puisque la demande vise un immeuble patrimonial et qu'il a formulé un avis défavorable à la démolition;

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 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 du bâtiment bifamilial situé au 8, rue Dalpé.

REJETÉ À L'UNANIMITÉ

Démolir un bâtiment commercial – 179, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

R-CDD-2024-10-29/61

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment principal commercial, actuellement occupé, a été formulée pour la propriété située au 179, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1945, 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 la personne requérante affirme que le bâtiment est propre à l'occupation et ne nécessite pas de travaux de restauration;

CONSIDÉRANT QU'aucun dossier de plainte relative à la détérioration de la qualité de vie du voisinage ne vise le bâtiment à démolir;

CONSIDÉRANT QUE les occupants ont été avisés verbalement par le propriétaire, lors de l'acquisition de l'immeuble, qu'une demande de démolition serait déposée à la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé vise la construction d'un bâtiment de 10 étages, comportant un total de 142 logements ainsi que des commerces au rez-de-chaussée;

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, pourrait requérir l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

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, puisque le projet compte plus de 100 logements;

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 16 octobre 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 179, boulevard Saint-Joseph, 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'approbation du projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé 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 remplacement et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Démolir partiellement un bâtiment commercial – 189, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

R-CDD-2024-10-29/62

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir partiellement un bâtiment principal commercial, actuellement occupé, a été formulée pour la propriété située au 189, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1898, est identifié à l'annexe 6 comme étant un immeuble d'intérêt patrimonial potentiellement présent à Gatineau au document « Ville de Gatineau — Inventaire du patrimoine bâti — 2008 »;

CONSIDÉRANT QUE seules les annexes au bâtiment d'origine, construites en 1990 et en 1999, seront démolies;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante affirme que le bâtiment est propre à l'occupation et qu'il ne nécessite pas de travaux de restauration;

CONSIDÉRANT QUE le commerce opérant dans le bâtiment existant poursuivra ses opérations après les travaux de démolition des annexes;

CONSIDÉRANT QU'aucun dossier de plainte relative à la détérioration de la qualité de vie du voisinage ne vise le bâtiment à démolir;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé vise la construction d'un bâtiment de 10 étages et comprenant un total de 142 logements ainsi que des commerces au rez-de-chaussée;

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, pourrait requérir l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

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, puisque le projet compte plus de 100 logements;

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 16 octobre 2024;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil local du patrimoine a été consulté à sa séance du 28 octobre 2024 puisque la demande vise un immeuble patrimonial et qu'il a formulé un avis favorable à la démolition partielle;

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 189, boulevard Saint-Joseph et visant seulement les annexes du bâtiment d'origine, construites en 1990 et en 1999, 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'approbation du projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé 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 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. Varia

a) Bâtiment à valeur patrimoniale élevée qui n'est pas inscrit à l'inventaire

Le bâtiment au 8, rue Dalpé n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau. Selon la réglementation en vigueur, il n'est donc pas requis d'obtenir l'avis du Conseil

local du patrimoine (CLP) concernant sa démolition. Cependant, il a été entendu avec l'administration que dans un cas pareil, lorsqu'un bâtiment à valeur patrimoniale forte n'est pas inscrit à l'inventaire, la présidente du Comité sur les demandes de démolition sera consultée en amont du processus pour lui demander si elle souhaite obtenir l'avis du CLP. Le CLP compte parmi ses membres des experts en patrimoine et on souhaite utiliser leur savoir à bon escient.

12. Levée de la séance

La séance est levée à 16 h 56.