

COMITÉ SUR LES DEMANDES DE DÉMOLITION

PROCÈS-VERBAL

222^e séance tenue le 26 novembre 2024 à 16 h 30
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 30.

2. Adoption de l’ordre du jour

L’ordre du jour est adopté.

3. Approbation du procès-verbal de la 221^e séance tenue le 29 octobre 2024

Pour les demandes qui sont rejetées par le Comité, on demande d’inscrire « Rejeté » et non « Adopté » à la toute fin des résolutions, pour éviter toute confusion.

Le procès-verbal de la 221^e séance tenue le 29 octobre 2024 est approuvé par les membres.

4. Signature du procès-verbal de la 221^e séance tenue le 29 octobre 2024

Le procès-verbal de la 221^e séance tenue le 29 octobre 2024 sera signé par la présidente.

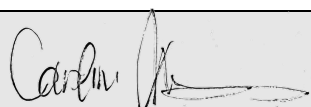
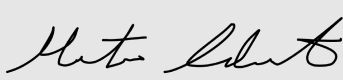
5. Suivi du procès-verbal de la 221^e séance tenue le 29 octobre 2024

8, rue Dalpé

La suggestion du Comité de déplacer le bâtiment a été transmise au requérant.

DISTRIBUTION :

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

 PRÉSIDENTE	 SECRÉTAIRE
---	--

6. Date de la prochaine séance

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

7. Calendrier des séances 2025

On évalue la possibilité de déplacer la séance du 12 août 2025 au 19 août 2025. Sinon, pour les autres dates, le calendrier des séances 2025 est approuvé par les membres.

8. 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.

Marie-Ève Soucy, concernant le projet au 26, rue Louis.

Mme Soucy habite dans l'habitation jumelée adjacente à celle qui fait l'objet de la demande de démolition. Elle souhaite que la décision du Comité prenne en considération l'ensemble des facteurs, pour s'assurer que la démolition n'ait pas d'impact sur l'intégrité de sa propriété.

9. Fermeture de l'audition publique

L'audition publique est fermée.

10. Démolir une habitation unifamiliale jumelée – 26, rue Louis – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- La reconstruction se fera dans les règles de l'art;
- Les démolitions d'habitations incendiées n'auront plus à faire l'objet d'une approbation par le Comité sur les demandes de démolition après l'éventuelle mise à jour du Règlement visant à régir la démolition d'immeuble sur le territoire de la Ville de Gatineau.

R-CDD-2024-11-26/63

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale de deux étages à structure jumelée, actuellement vacante, a été formulée pour la propriété située au 26, rue Louis;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal visé, construit en 1967, n'a pas de valeur patrimoniale et n'est pas identifié au 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 prévoit la construction d'une habitation unifamiliale jumelée, de deux étages, comme existante avant l'incendie;

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 13 novembre 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 jumelée, située au 26, rue Louis, 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'octroi, par le conseil, si requis, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 si requis.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

11. Démolir une habitation trifamiliale isolée – 80, rue Saint-Jean-Bosco – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- Le projet propose une densification et une revitalisation urbaine;
- On souhaite que le propriétaire participe à la relocalisation des locataires;
- On aime la typologie des logements proposés;
- On recommande au requérant de consulter le voisinage pour favoriser l'acceptabilité de son projet dans le quartier.

R-CDD-2024-11-26/64

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation trifamiliale isolée, actuellement occupée, a été formulée pour la propriété située au 80, rue Saint-Jean-Bosco;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1947 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 bâtiment est dans un état de vétusté moyen et qu'il nécessite des travaux de maintien évalués à 513 000 \$ selon une évaluation préparée par l'entreprise R. W. Marcos, MPM, le 11 mars 2024;

CONSIDÉRANT QUE les trois logements sont occupés et que le propriétaire a avisé les locataires de ses intentions de démolir le bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé consiste à remembrer les terrains des adresses 80 et 90, rue Saint-Jean-Bosco, afin d'y construire une habitation multifamiliale de cinq étages et comportant 18 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé devra faire l'objet d'une approbation discrétionnaire par le conseil, puisqu'il déroge à la hauteur maximale du bâtiment permise à la zone;

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 13 novembre 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 trifamiliale isolée située au 80, rue Saint-Jean-Bosco, et ce, conditionnellement à :

- Une approbation discrétionnaire du conseil visant le projet constituant le 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 unifamiliale isolée – 90, rue Saint-Jean-Bosco – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

R-CDD-2024-11-26/65

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale isolée, actuellement vacante, a été formulée pour la propriété située au 90, rue Saint-Jean-Bosco;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1949 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 bâtiment est dans un état de vétusté moyen et qu'il nécessite des travaux de maintien évalués à 240 000 \$ selon une évaluation préparée par l'entreprise R. W. Marcos, MPM, le 11 mars 2024;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé consiste à remembrer les terrains des adresses 80 et 90, rue Saint-Jean-Bosco, afin d'y construire une habitation multifamiliale de cinq étages et comportant 18 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé devra faire l'objet d'une approbation discrétionnaire par le conseil puisqu'il déroge à la hauteur maximale du bâtiment permise à la zone;

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 13 novembre 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 90, rue Saint-Jean-Bosco, et ce, conditionnellement à :

- Une approbation discrétionnaire du conseil visant le projet constituant le 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. Démolir une habitation unifamiliale – 70, rue Hanson – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Le bâtiment a gravement été touché par l'incendie du bâtiment voisin situé au 66, rue Hanson.
- Le projet de réutilisation du sol consiste à niveler le terrain, le gazonner et empêcher l'accès, comme prévu au règlement. On juge la situation acceptable dans ce cas-ci puisqu'un projet de construction a été approuvé par le conseil municipal, mais aucune demande de permis de construire n'a encore été déposée.

R-CDD-2024-11-26/66

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 70, rue Hanson;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal visé, construit en 1900, a une valeur patrimoniale moyenne et est identifié comme bâtiment potentiellement patrimonial à l'annexe 6 du document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 »;

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

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 ministère de la Culture et des Communications a donné son accord pour la démolition de ce bâtiment construit avant 1940, et ce, depuis le 4 juillet 2022;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment a été endommagé par un incendie récent ayant détruit le bâtiment voisin situé au 66, rue Hanson, et qu'il constitue une détérioration de la qualité de vie du voisinage, notamment parce qu'il constitue un danger pour le bâtiment patrimonial voisin situé aux adresses 78-82, rue Hanson (la Filature);

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 13 novembre 2024;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil local du patrimoine a été consulté à sa séance du 25 novembre 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 de l'habitation unifamiliale de deux étages, située au 70, rue Hanson, 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 de la rue Hanson conformément à l'article 40 du Règlement de construction numéro 504-2005.

Il est entendu que cette décision annule et abroge celle rendue par ce même comité le 29 mars 2022 (R-CDD-2022-03-29/04).

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

13. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

14. Levée de la séance

La séance est levée à 16 h 50.