

COMITÉ SUR LES DEMANDES DE DÉMOLITION

PROCÈS-VERBAL

226^e séance tenue le 25 mars 2025 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)

Ressource interne

Stéphane Drolet – Chef de section, analyse de projets, 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 à l'ordre du jour du point 9 (17, rue du Centre).

Le vice-président demande les raisons qui expliquent le retrait de ce point et il s'inquiète du préjudice que cela pourrait créer à la personne requérante. On répond que l'administration souhaite revoir l'analyse de la demande en raison des changements au Règlement visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Gatineau adoptés par le conseil au début du mois de mars. On ajoute que l'affichage sur la propriété visée par la demande a été retiré, que les délais d'affichage ne sont plus respectés, et qu'il n'est donc plus possible de traiter cette demande à la présente séance.

Une réponse expliquant dans le détail les raisons du retrait de ce dossier sera transmise au vice-président par courriel.

3. Approbation du procès-verbal de la 225^e séance tenue le 25 février 2025

Le procès-verbal de la 225^e séance tenue le 25 février 2025 est approuvé par les membres.

4. Signature du procès-verbal de la 225^e séance tenue le 25 février 2025

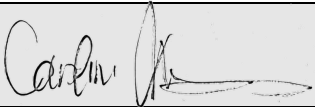
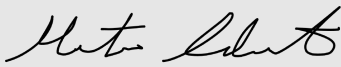
Le procès-verbal de la 225^e séance tenue le 25 février 2025 sera signé par la présidente.

5. Suivi du procès-verbal de la 225^e séance tenue le 25 février 2025

Aucun suivi au procès-verbal de la 225^e séance tenue le 25 février 2025 n'est effectué.

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 29 avril 2025.

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.

Paul Richer, concernant le projet au 761, rue Notre-Dame.

M. Richer est locataire au 761, rue Notre-Dame. Il s'interroge sur les échéanciers à venir, soit le délai pour qu'il doive quitter les lieux, quand le bâtiment sera démoli, s'il recevra une lettre du propriétaire et l'affichage sur la propriété. Il a été avisé verbalement par le propriétaire de la démolition projetée, et ne s'y oppose pas, mais il souhaite s'y préparer. Il n'a pas reçu de lettre de la part du propriétaire l'avisant de la démolition.

On répond qu'aujourd'hui le Comité rendra une décision pour accorder ou non la démolition. Si la démolition est accordée, le certificat d'autorisation à la démolition doit être délivré simultanément au permis de construire. L'affichage sur la propriété doit être retiré 30 jours après la séance du Comité. La réalisation de la démolition n'est pas rattachée à un délai maximal; elle peut être réalisée au moment déterminé par la personne requérante. Un propriétaire a des obligations légales à remplir auprès des locataires lors d'une démolition. Les locataires doivent être avisés plusieurs mois à l'avance par écrit du moment qu'ils devront quitter les lieux.

8. Fermeture de l'audition publique

L'audition publique est fermée.

9. Démolir une habitation bifamiliale de deux étages – 17, rue du Centre – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

Sujet reporté à une séance ultérieure.

10. Démolir une habitation unifamiliale à structure isolée – 30, rue Bancroft – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

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

- Le Conseil local du patrimoine a été consulté la veille, et il souhaite que le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé soit modifié pour que l'habitation utilise un revêtement de brique sur les façades latérales, et pour que l'espace de stationnement en façade de l'habitation soit revu;
- Le bâtiment existant est en mauvaise condition;
- Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé s'insère bien dans le quartier.

R-CDD-2025-03-25/06

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale à structure isolée, actuellement vacante, a été formulée pour la propriété située au 30, rue Bancroft;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1928, est identifié au document « Ville de Gatineau - Inventaire du patrimoine bâti — 2008 »;

CONSIDÉRANT QUE l'étude de la valeur patrimoniale effectuée par la firme Gris Orange Consultant Inc., a décelé un intérêt patrimonial faible de la propriété, mais que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) la juge plutôt moyenne;

CONSIDÉRANT QUE l'étude sur l'état de conservation du bâtiment soulève la nécessité de travaux importants concernant la fondation et la structure du plancher et que la personne requérante estime des travaux de restauration d'un montant de 550 000 \$, avant les taxes pour rendre le bâtiment existant salubre et habitable;

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 programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé vise la construction d'une habitation bifamiliale à structure isolée;

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 12 mars 2025;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil local du patrimoine a été consulté à sa séance du 24 mars 2025 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 principal au 30, rue Bancroft.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

11. Démolir un bâtiment à usage mixte résidentiel et commercial – 84, avenue Gatineau – District électoral de Touraine – Tiffany-Lee Norris Parent

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

- Le projet propose une revitalisation et une densification sur une artère collectrice.

R-CDD-2025-03-25/07

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment à usage mixte résidentiel et commercial, actuellement inoccupée, a été formulée pour la propriété située au 84, avenue Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1985, n'est pas identifié au document « Ville de Gatineau - Inventaire du patrimoine bâti - 2008 »;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment visé par la démolition ne présente pas d'intérêt de préservation et que le terrain sur lequel il se retrouve est sous-utilisé;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment visé par la démolition est en bon état de conservation et que des travaux de restauration ne sont pas requis;

CONSIDÉRANT QU'aucun dossier actif de plainte relatif à la détérioration de la qualité de vie du voisinage ne vise le bâtiment à démolir, et que ce dernier est actuellement occupé;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé vise la construction d'un bâtiment multifamilial de deux étages comportant huit 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 12 mars 2025;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité est convaincu de l'opportunité de la démolition complète du bâtiment compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties;

ET RÉSOLU QUE ce Comité approuve, en vertu du Règlement visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Gatineau numéro 900-2021, la démolition complète du bâtiment à usage mixte résidentiel-commercial au 84, avenue Gatineau.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

12. Démolir une habitation bifamiliale – 83, rue de la Baie – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

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

- On est inquiet pour la relocalisation des locataires et on souhaite qu'ils puissent louer un logement dans l'habitation projetée, puisque le taux d'inoccupation du secteur est de 0,4 %;
- On souhaite que le propriétaire aide les locataires dans la transition entre la démolition et la construction de la nouvelle habitation;
- Le projet propose de nouveaux logements dont le quartier a besoin;
- Aucun outil réglementaire ne peut obliger le propriétaire à intégrer les locataires dans la nouvelle habitation.

R-CDD-2025-03-25/08

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la démolition d'une habitation bifamiliale à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 83, rue de la Baie;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1955 est identifié à l'Inventaire « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 » comme étant un édifice potentiellement patrimonial et l'étude spécifique produite pour déceler sa valeur patrimoniale a identifié une valeur nulle;

CONSIDÉRANT QUE la consultation à l'expertise du Service de l'urbanisme et du développement durable atteste que cette propriété n'a aucune valeur patrimoniale et sera exclue de la mise à jour de l'inventaire du patrimoine bâti de Gatineau qui sera soumise à l'approbation du conseil dans l'année courante;

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 programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé consiste à construire deux habitations multifamiliales d'une hauteur de deux étages et comportant chacune cinq logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est situé dans le secteur PIIA d'insertion villageoise et sera assujéti à une autorisation de nature discrétionnaire;

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 12 mars 2025;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil local du patrimoine a été consulté à sa séance du 24 mars 2025 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 bifamiliale isolée, située au 83, rue de la Baie.

ADOPTÉ À L’UNANIMITÉ

13. Démolir une habitation bifamiliale – 761, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

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

- Les locataires du bâtiment ont été informés verbalement de sa démolition à venir;
- Les locataires doivent être informés par courrier de la démolition du bâtiment, et une copie doit être transmise aux membres du Comité;
- Le bâtiment existant possède des caractéristiques intéressantes, mais a perdu de son authenticité lors de sa transformation en habitation bifamiliale;
- Le programme de réutilisation du sol dégagé propose 20 logements;
- Le requérant affirme que le bâtiment est maintenant vacant, mais un locataire s’est présenté à l’audition publique. Devant cette information, on demande de reporter cette demande à une séance ultérieure, pour s’assurer de protéger les droits des locataires.

Sujet reporté à une séance ultérieure.

14. Démolir une habitation unifamiliale – 260, boulevard Lorrain – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

- Une plainte a été reçue concernant l’absence de revêtement extérieur sur le bâtiment;
- Le programme de réutilisation du sol dégagé permettrait la création de 30 nouveaux logements.

R-CDD-2025-03-25/09

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à démolir une habitation unifamiliale d’un étage, à structure isolée, actuellement occupée, a été formulée pour la propriété située au 260, boulevard Lorrain;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal visé, construit en 1955, n’a pas de valeur patrimoniale et qu’il n’est pas identifié au document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 »;

CONSIDÉRANT QU’un dossier de plainte relatif à l’absence d’un revêtement extérieur sur le bâtiment à démolir est actuellement actif;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante affirme que le bâtiment est salubre, habitable et qu’il ne nécessite pas de travaux de restauration autre que l’installation d’un revêtement extérieur;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé prévoit la construction de trois nouveaux bâtiments résidentiels de deux étages, à structure jumelée et contiguë, et comptant un total de 30 logements, sous la forme d’un projet résidentiel intégré;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme 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 puisque le projet sera développé sous la forme d’un projet résidentiel intégré;

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 12 mars 2025;

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 d'un étage, située au 260, boulevard Lorrain.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

15. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

16. Levée de la séance

La séance est levée à 17 h 05.