



## RÈGLEMENT NUMÉRO 900-1-2024

### **RÈGLEMENT NUMÉRO 900-1-2024 MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 900-2021 VISANT À RÉGIR LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE GATINEAU DANS LE BUT DE MIEUX CIBLER ET CLARIFIER LES INTENTIONS ET LES RÈGLES ENCADRANT UNE DEMANDE DE DÉMOLITION**

**CONSIDÉRANT QUE** les articles 148.0.1 à 148.0.26 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1)* sont les dispositions selon lesquelles la municipalité doit adopter un règlement et assurer un contrôle discrétionnaire de la démolition d'immeubles sur son territoire;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement numéro 900-2021 visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la ville de Gatineau est entré en vigueur le 3 janvier 2022;

**CONSIDÉRANT QUE** dans un objectif d'amélioration continue, le Service de l'urbanisme et du développement durable a entrepris en 2024 une démarche afin d'identifier dans sa pratique quotidienne, les dispositions du règlement faisant l'objet de demandes d'interprétation ou méritant une révision de leur portée ou encore d'être précisées;

**CONSIDÉRANT QUE** les différentes options de modification et une évaluation de leurs impacts ont été présentées au Comité sur les demandes de démolition (CDD) du 23 avril 2024;

**CONSIDÉRANT QUE** dans ce cadre, le présent amendement vise à modifier certaines dispositions afin de mieux cibler et clarifier les intentions et les règles encadrant une demande de démolition;

**CONSIDÉRANT QUE** le présent amendement a été présenté au comité plénier du 17 septembre 2024;

**CONSIDÉRANT QUE** lors de la séance du conseil municipal du 22 octobre 2024 l'avis de motion numéro AM-2024-778 a été donné et que le projet de règlement a été déposé :

**LE CONSEIL DE LA VILLE DE GATINEAU DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

**SECTION I**  
**DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

1. Le présent règlement modifie le Règlement numéro 900-2021 visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la ville de Gatineau.

**SECTION II**  
**AMENDEMENTS AU TEXTE**

2. Ce règlement est modifié par l'insertion entre les articles 1 et 2, de l'article suivant :

**« 1.1 OBJECTIFS DU RÈGLEMENT**

Les principaux objectifs de ce règlement sont les suivants :

- 1° Protéger les immeubles patrimoniaux ou qui présentent une valeur patrimoniale;
- 2° Assurer un contrôle sur l'offre existante de logements afin de préserver un inventaire suffisant et varié de logements;
- 3° Évaluer l'opportunité de l'utilisation projetée du sol dégagé, notamment, en regard aux objectifs du plan d'urbanisme. »

3. L'article 2 est modifié de la façon suivante :

1° Le titre est modifié en ajoutant in fine, les mots « **ET EXCEPTIONS** »

2° Le premier alinéa est remplacé par le texte suivant :

« Le règlement s'applique aux immeubles et bâtiments suivants :

- 1° Tout immeuble patrimonial;
- 2° Un bâtiment principal occupé ou conçu pour l'être, par un usage de la catégorie d'usages « Habitation (h) ».
- 3° Un bâtiment principal occupé ou conçu pour l'être, par un usage principal de la catégorie d'usages « Institutions (p2) ». »

3° Le deuxième alinéa est modifié de la façon suivante :

a) en remplaçant le texte « des immeubles suivants » par « d'un immeuble ou d'un bâtiment dans les situations suivantes »;

b) en insérant entre les paragraphes 1° et 2° le texte suivant :

« 1.1° Lorsque le bâtiment à démolir, qui n'est pas un immeuble patrimonial, vise à être remplacé par un bâtiment qui comprend le même nombre de logements. »

c) en supprimant les paragraphes 2° et 3°;

d) en insérant entre les paragraphes 3° et 4°, les paragraphes suivants :

« 3.1° Lorsque le bâtiment, qui n'est pas un immeuble patrimonial, est structurellement irrécupérable suite à un incendie.

3.2° Lorsque le bâtiment, qui n'est pas un immeuble patrimonial, a subi des dommages suite à une catastrophe telle une tornade, une inondation, une explosion, un glissement de terrain.

3.3° Lorsque le bâtiment, qui n'est pas un immeuble patrimonial, est situé dans une zone inondable ou de glissement de terrain. »

e) En remplaçant au paragraphe 4°, le mot « Un » par le texte « Lorsqu'il s'agit d'un » et le mot « programme » par « plan ».

4. L'alinéa de l'article 3 est remplacé par le texte suivant :

« Les travaux suivants sont assujettis au présent règlement :

1° Le démantèlement ou la destruction partielle ou totale d'un immeuble patrimonial;

2° Le déplacement d'un immeuble patrimonial sur le même terrain ou sur un autre terrain;

3° Le démantèlement ou la destruction totale d'un bâtiment principal occupé ou conçu pour l'être, par un usage de la catégorie d'usages « Habitation (h) », qui n'est pas un immeuble patrimonial;

4° Le démantèlement ou la destruction totale d'un bâtiment principal occupé ou conçu pour l'être, par un usage principal de la catégorie d'usages « Institutions (p2) », qui n'est pas un immeuble patrimonial.»

5. L'article 4 est modifié de la façon suivante :

1° Le titre est remplacé par « **OBJET DU RÈGLEMENT** »;

2° Le texte du paragraphe 3° est modifié en insérant, entre les mots « nécessaires » et « préalablement », le texte « à la réalisation des conditions imposées par le Comité, ».

6. Le troisième alinéa de l'article 8 est modifié de la façon suivante :

1° En remplaçant, le texte du paragraphe 1° par le texte suivant :

« Un immeuble dont la construction est antérieure à 1940 ou un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002)*, situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans l'un des inventaires relatifs au patrimoine bâti de la Ville de Gatineau suivants :

- a) Inventaire et classement du patrimoine bâti, Bergeron Gagnon Inc., 2008;
- b) Inventaire et caractérisation du patrimoine bâti de la région de l'Outaouais, Bergeron Gagnon Inc., 2011;
- c) Inventaire du patrimoine bâti moderne, Ville de Gatineau, Mars 2024. ».

2° En supprimant le paragraphe 2°.

7. L'article 15 est modifié de la façon suivante :

1° Le premier alinéa est modifié en supprimant le texte « , mais les délibérations du Comité peuvent être tenues à huis-clos »;

2° Le texte du deuxième alinéa est remplacé par le texte suivant :

« Le Comité tient une audition publique pour toutes les demandes de démolition. »

8. L'alinéa de l'article 17 est modifié en insérant le texte « , le déplacement », entre les mots « démantèlement » et les mots « ou la destruction ».

9. Le paragraphe 3° de l'alinéa de l'article 18 est modifié en remplaçant le texte « la réutilisation » par les mots « l'utilisation projetée ».

10. Les alinéas de l'article 19 sont remplacés par l'alinéa suivant :

« Les renseignements et documents requis ainsi que le tarif applicable au dépôt d'une demande de démolition sont prescrits au règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur. »

11. Le premier alinéa de l'article 20 est modifié en ajoutant, *in fine*, la phrase suivante :

« Le rapport d'analyse du Service de l'urbanisme et du développement durable est publié dans les mêmes délais, en pièce jointe de l'avis public, sur le site internet de la Ville. »

12. Le deuxième alinéa de l'article 22 est modifié de la façon suivante :

1° En supprimant le paragraphe 4°;

2° Le paragraphe 5° est modifié comme suit :

a) En insérant le texte « et sous-critères » entre les mots « critères » et « suivants »;

b) En remplaçant le texte du sous-paragraphe a) par le texte suivant :

« a) L'état de l'immeuble visé par la demande, notamment :

- l'état des composantes, l'intégrité et la stabilité de l'immeuble;

- le nombre de logements et le nombre réellement occupés;
- l'alimentation de l'immeuble par les services publics (aqueduc, égout, électricité);
- les plaintes reçues relativement à l'application du règlement relatif à la salubrité, l'occupation et l'entretien en vigueur. »

c) En remplaçant le texte du sous-paragraphe b) par le texte suivant :

« b) La valeur patrimoniale de l'immeuble, notamment :

- l'année de construction;
- l'histoire du bâtiment.

S'il s'agit d'un immeuble patrimonial, les critères du paragraphe 6° s'appliquent. »

d) En remplaçant le texte du sous-paragraphe c) par le texte suivant :

« c) La détérioration de la qualité de vie du voisinage, notamment :

- l'apparence extérieure de l'immeuble et ses effets. »

e) En remplaçant le texte du sous-paragraphe d) par le texte suivant :

« d) Le coût de la restauration de l'immeuble, notamment :

- le coût des travaux nécessaires pour la remise du bâtiment à un état salubre, habitable et sécuritaire;
- les travaux nécessitent l'intervention d'un entrepreneur spécialisé. »

f) En remplaçant le texte du sous-paragraphe e) par le texte suivant :

« e) L'utilisation projetée du sol dégagé, notamment :

- la compatibilité aux objectifs du plan d'urbanisme;
- la nécessité d'obtenir une autorisation du conseil en vertu d'un règlement d'urbanisme. »

g) En remplaçant le texte du sous-paragraphe f) par le texte suivant :

« f) Le préjudice causé aux locataires, notamment :

- les mesures de relocalisation des locataires. »

h) En remplaçant le texte du sous-paragraphe g) par le texte suivant :

« g) Les besoins en logements dans les environs, s'il y a lieu, notamment :

- le taux d'inoccupation des logements dans le secteur;
- le type de logement(s) offert(s) dans le bâtiment existant (nombre de logement(s) et nombre de pièces par logement);
- le type de logement(s) projeté (s) (nombre de logement(s) et nombre de pièces par logement), s'il y a lieu. »

i) Le sous-paragraphe h) est supprimé.

3° En ajoutant, à la suite du paragraphe 6°, l'alinéa suivant :

« Pour l'application de ce règlement, l'évaluation du critère relatif à *l'utilisation projetée du sol dégagé* ne constitue d'aucune façon une analyse de conformité à la réglementation d'urbanisme et ne peut être interprétée comme une approbation formelle d'un projet. »

13. L'article 24 est supprimé.

14. Le paragraphe 1° de l'alinéa de l'article 27 est modifié en remplaçant les mots « la réutilisation » par le texte « l'utilisation projetée ».

15. Ce règlement est modifié en insérant, entre les articles 27 et 28, l'article suivant :

#### **« 27.1 AJUSTEMENTS APPORTÉS À LA SUITE D'UNE AUTORISATION**

Une demande de démolition ayant fait l'objet d'une autorisation par le Comité peut être ajustée lors du dépôt d'une demande assujettie à l'approbation du conseil ou d'une demande de permis.

Malgré le premier alinéa, une nouvelle demande doit être déposée et réévaluée selon les critères de ce règlement lorsque l'un des éléments suivants, évalués lors de la demande de démolition initiale, est modifié :

1° Immeuble patrimonial :

a) Les travaux de démolition diffèrent de ceux initialement proposés tels que, notamment et sans s'y limiter, la superficie, les composantes architecturales;

b) L'utilisation projetée du sol dégagé (usage seulement).<sup>1</sup>

2° Bâtiment autre qu'un immeuble patrimonial :

a) L'utilisation projetée du sol dégagé (usage seulement).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Sont exclus : les éléments relatifs à la construction, notamment la hauteur en étage, le nombre de logements, l'architecture, les matériaux, etc., dont l'analyse pour la conformité à l'égard de la réglementation d'urbanisme doit être effectuée dans le cadre d'une demande assujettie à l'approbation du conseil ou d'une demande de permis.

»

16. Le premier alinéa de l'article 28 est modifié en supprimant le texte « , dont l'adresse est sur le territoire de la ville de Gatineau ».

17. L'article 29 est modifié de la façon suivante :

1° Le premier alinéa est remplacé par l'alinéa suivant :

« Lorsque des conditions sont imposées à une autorisation de démolition par le Comité, le propriétaire doit fournir à la Ville, préalablement à la délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition, un dépôt en garantie financière irrévocable, sous forme de lettre de garantie bancaire, de chèque certifié ou en argent comptant pour assurer le respect de ces conditions. »

2° Le deuxième alinéa est modifié en remplaçant le texte « d'un usage Habitation (H), Communautaire (P) ou Récréation (R) est de 5 000 \$ », par le texte « correspond à 20 % de la valeur de l'immeuble (bâtiment et terrain) au rôle d'évaluation en vigueur, sans excéder 50 000\$ ».

3° Le troisième alinéa est supprimé.

18. L'alinéa de l'article 31 est remplacé par le texte suivant :

« Le certificat d'autorisation pour les travaux de démolition doit être délivré simultanément, le cas échéant, à la délivrance d'un permis de construire ou d'un certificat d'autorisation pour les travaux découlant de l'utilisation projetée du sol dégagé, sauf lorsque des travaux de décontamination du sol doivent préalablement être réalisés. »

19. L'article 33 est modifié de la façon suivante :

1° Le premier alinéa est modifié en remplaçant le texte « deux conditions suivantes sont rencontrées : » par le texte « conditions imposées par le Comité ont été respectées. »;

2° Les paragraphes 1° et 2° du premier alinéa sont supprimés.

20. Le règlement entre en vigueur conformément à la loi.

**PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ À LA SÉANCE DU 22 OCTOBRE 2024,  
PAR LA RÉOLUTION NUMÉRO CM-2024-779**

Dernière version : 2024-10-18

PROJET