



Démolir un bâtiment commercial		
Adresse	350, boulevard Saint-Joseph	
Zone	Co-08--21	
Secteur	Hull	
District	Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (8)	
Conseiller/Conseillère	Marc Bureau	
Année de construction	2008	
Classe d'usage	Commercial (c)	
Structure de bâtiment	Isolée	
Nombre de logements	0	
Nombre d'étages	1	
Toiture (revêtement)	Membrane élastomère	
Revêtement(s) extérieur(s)	Briques et acrylique	
Liste patrimoine bâti	Non	
Valeur patrimoniale	N/A	
État de vétusté	N/A	
Évaluation municipale	Terrain : 16 353 600\$	
		
Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
Démolition d'immeubles numéro 900-2021	Autoriser la démolition d'un bâtiment commercial isolé d'un étage.	Recommandé

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> • Une demande visant la démolition complète d'un bâtiment commercial a été formulée pour le bâtiment portant l'adresse 350, boulevard Saint-Joseph. • Le bâtiment visé par la démolition, construit en 2008, n'est pas identifié à l'annexe 6 du document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 ». • Le bâtiment visé par la démolition est situé sur le même terrain que le bâtiment des Galeries de Hull (320, boulevard Saint-Joseph). Ce dernier n'est pas visé par la présente demande de démolition, mais une section nord de ce bâtiment sera également démolie pour faire place au projet constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé (non assujettie à une décision du CDD - moins de 50 % du volume total du bâtiment à démolir). • Le bâtiment visé par la démolition est actuellement occupé par un usage de restauration avec terrasse et par un établissement où l'on sert à boire (sans présentation de spectacle ni salle de danse). • Aucun document sur l'état du bâtiment n'a été déposé par la personne requérante, puisque le bâtiment est actuellement en activité. Des travaux de rénovation ne sont actuellement pas requis, puisque le bâtiment est salubre, habitable et il ne compromet pas la qualité de vie du voisinage. • Ainsi, la personne requérante n'a pas fourni d'estimation de coûts de restauration de l'immeuble, puisqu'ils sont nuls. <p><u>Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La démolition du 350, boulevard Saint-Joseph, s'inscrit dans l'intention de libérer cette parcelle pour faire partie de la première phase d'un projet de redéveloppement de l'ensemble du terrain des Galeries de Hull. • Un certificat d'autorisation a déjà été octroyé pour la démolition du stationnement en structure en bordure du boulevard Saint-Joseph. • Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé vise à : <ul style="list-style-type: none"> ○ Subdiviser le terrain en deux lots dont le premier servira à construire la phase 1 du projet, qui prévoit la construction sur le bord du boulevard Saint-Joseph, d'un bâtiment de 10 étages comportant environ 345 logements et un espace commercial de 4512 m². ○ Reconstruire la façade nord du centre commercial des Galeries de Hull.

- Le projet de construction constituant ce programme de réutilisation du sol dégagé sera assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005. Le projet se trouve dans le secteur de restructuration du centre-ville, plus précisément dans l'unité de paysage 6.3 des Centres commerciaux.
- Ce projet nécessitera également l'octroi par le conseil municipal, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020. Ces dérogations visent essentiellement l'aménagement de cases de stationnement extérieures.

Procédure :

- Afin d'aviser le voisinage de la demande de démolition, un avis public sera affiché sur l'immeuble visé par la demande à un endroit visible pour les passants, au moins 10 jours avant la séance du Comité sur les demandes de démolition (CDD), conformément à l'article 20 du Règlement numéro 900-2021.
- Le comité peut, s'il le juge nécessaire pour une meilleure compréhension de la demande, exiger à la personne requérante de fournir à ses frais toute précision supplémentaire, toute information ou tout rapport préparé et signé par un professionnel, en vertu de l'article 23 du Règlement numéro 900-2021.
- Lorsque l'immeuble visé par la demande comprend un ou plusieurs logements, une personne qui désire acquérir cet immeuble pour en conserver le caractère locatif résidentiel peut, tant que le comité n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du greffier pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue de l'acquérir. Une telle intervention peut également être menée par une personne qui désire acquérir un immeuble patrimonial visé par une demande d'autorisation de démolition pour en conserver le caractère patrimonial.
- Si le comité estime que les circonstances le justifient, il peut reporter le prononcé de sa décision et accorder un délai maximum de deux mois, à compter de la fin de l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir. Le comité peut reporter le prononcé de la décision pour ce motif une seule fois.

Démolir un bâtiment commercial – 350, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (8) – Marc Bureau

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment commercial d'un étage, actuellement occupé, a été formulée pour la propriété située au 350, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment à démolir fait partie intégrante de la propriété située aux 320-350, boulevard Saint-Joseph, qui est aussi constituée du centre commercial des Galeries de Hull;

CONSIDÉRANT QUE des travaux de démolition sont aussi prévus sur la partie nord du centre commercial des Galeries de Hull, toutefois, ces travaux visant moins de 50 % du volume du bâtiment ne nécessitent aucune autorisation du Comité sur les demandes de démolition;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 2008 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 programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé prévoit la subdivision du terrain des 320-350, boulevard Saint-Joseph, en deux lots dont le premier recevra un nouveau bâtiment de 10 étages, comportant un rez-de-chaussée commercial et des étages supérieurs accueillant environ 345 logements, et que ce même programme prévoit la reconstruction de la façade nord du centre commercial des Galeries de Hull portant l'adresse du 320, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé proposé 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 qu'il nécessitera 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;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'approuver, 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'un bâtiment commercial d'un étage isolé situé au 350, boulevard Saint-Joseph, et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et l'octroi par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage 532-2020 requises pour le projet;
- 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.

Table des annexes

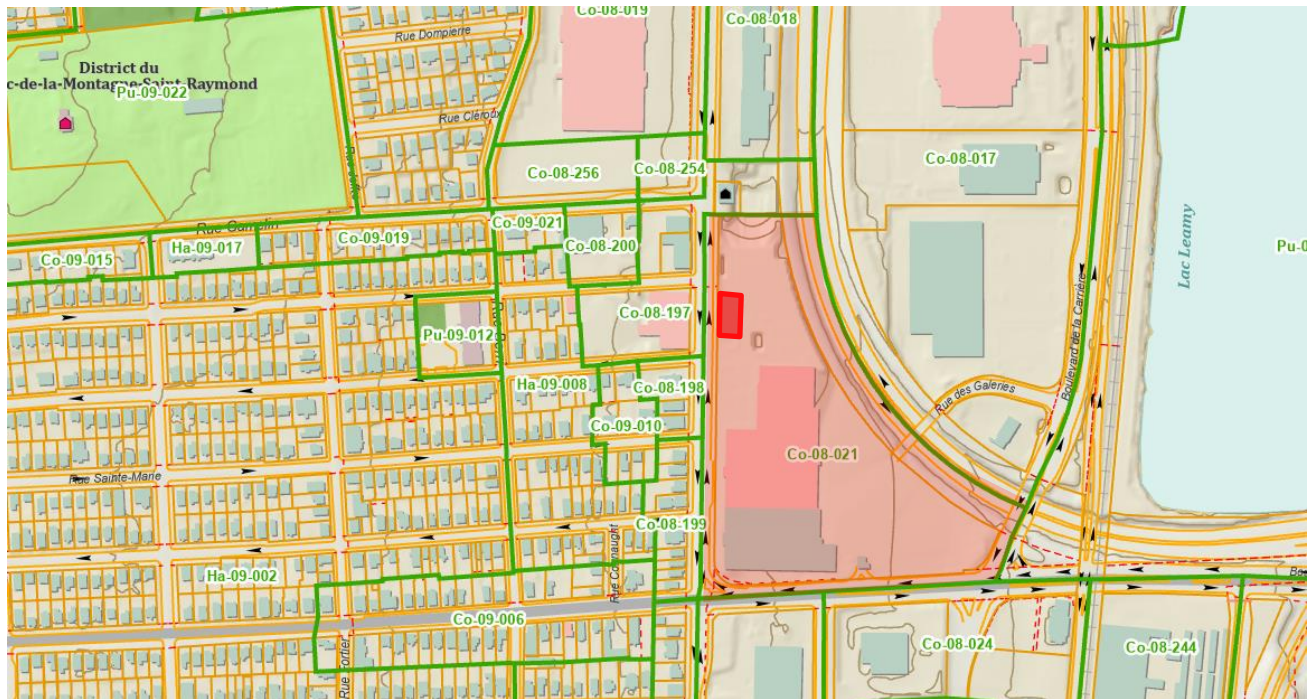
Annexe 1 : Localisation, zonage et PIIA.....	5
Annexe 2 : Photos du site et du bâtiment à démolir	6
Annexe 3 : Analyse de la demande de démolition.....	7

Annexe 1 : Localisation, zonage et PIIA

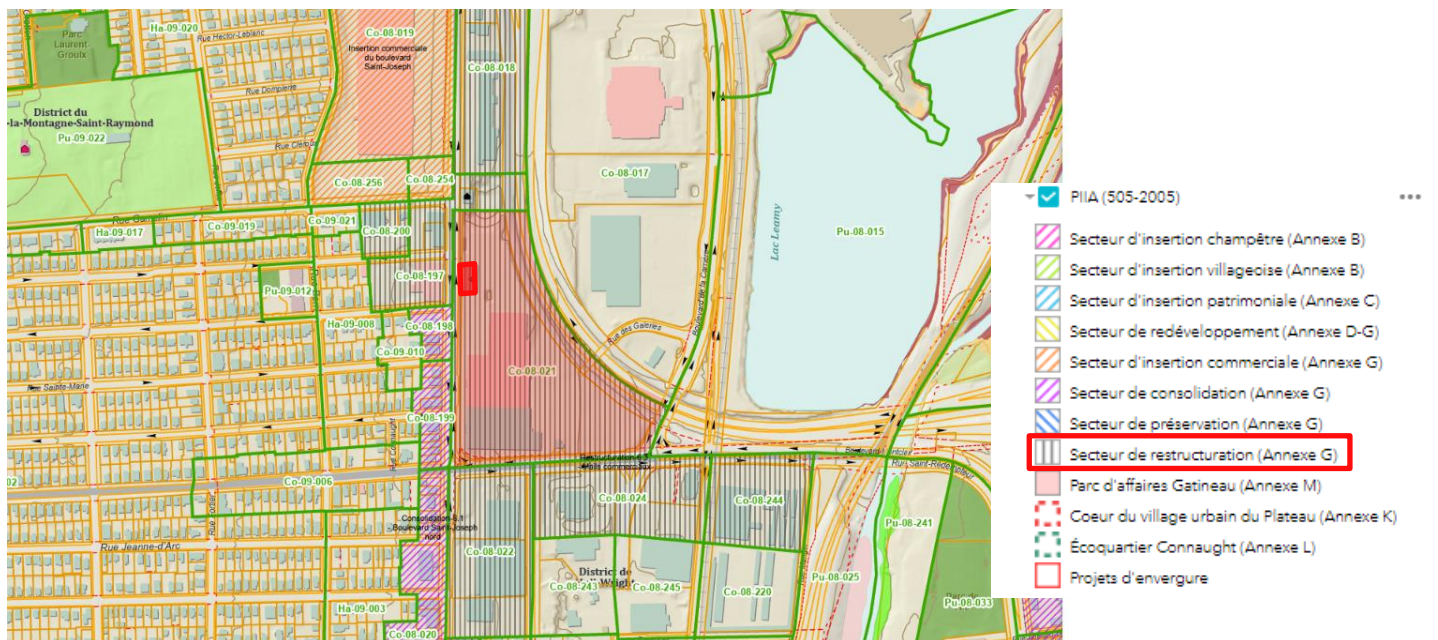
Plan de localisation



Plan des zones



Plan des secteurs de PIIA



Annexe 2 : Photos du site et du bâtiment à démolir



Photo aérienne du site



Façade avant



Façade latérale droite et arrière



Façade arrière et latérale gauche

Photos du bâtiment

**Google maps – octobre 2020
350, boulevard Saint-Joseph**

Annexe 3 : Analyse de la demande de démolition

CRITÈRES D'ÉVALUATION DES DEMANDES DE DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT ASSUJETTIE À L'AUTORISATION DU COMITÉ SUR LES DEMANDES DE DÉMOLITIONS Règlement visant à régir la démolition d'immeubles numéro 900-2021

TABLEAUX DES CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLE À TOUTES LES DEMANDES (art 22, alinéa 2, paragraphe 5)

DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL			
	Critères	Informations requises pour évaluer le critère	SUDD
a ^o	État de l'immeuble visé par la demande;	1. Informations sur l'état du bâtiment (âge, dernière rénovation connue, dommages subis, vétusté apparente, état de la fondation, la structure, l'enveloppe extérieure, la toiture...etc.) ? Référez-vous à titre d'illustration au contenu de l'annexe 2 du formulaire de la demande.	Ne peut être évalué
b ^o	La valeur patrimoniale de l'immeuble;	1. Année de construction du bâtiment? 2. Résumé historique de l'immeuble : (si la demande vise un bâtiment patrimonial, il n'est pas nécessaire de détailler la réponse à cette question. Référez-vous à l'annexe 3 du formulaire de la demande)	N/A
c ^o	La détérioration de la qualité de vie du voisinage;	1. Est-ce que l'apparence du bâtiment est détériorée? 2. Est-ce que le bâtiment est actuellement occupé? 3. Est-ce que l'usage de l'immeuble cause des nuisances au voisinage? 4. Les logements sont-ils habitables et conformes au Règlement sur la salubrité des logements et des chambres 508-2007 ?	Nulle
d ^o	Le coût de la restauration;	1. Quel est le coût des travaux de remise du bâtiment à un état salubre et habitable? 2. Parmi ces travaux, quels sont ceux qui nécessitent une intervention d'un entrepreneur spécialisé? (désamiantage, moisissures, matières dangereuses) 3. Est-ce qu'il y a des travaux urgents qui doivent être faits sur le bâtiment pour le maintenir en sécurité?	Nul
e ^o	L'utilisation projetée du sol dégagé;	1. Est-ce qu'un projet de reconstruction est prévu? Expliquer le programme de réutilisation des sols (réaménagement, nouvelle construction, cession de terrain...etc.) 2. Nature du projet de construction (résidentielle, commerciale, institutionnelle...etc.) et programmation prévue (usage prévu, nombre de logements ou de locaux approximatifs, hauteur approximative du bâtiment...etc.) 3. Est-ce que des plans ou esquisses sont déjà élaborés? Sont-ils déposés à l'appui d'une demande formelle au SUDD? 4. Est-ce que le terrain est situé dans un secteur en redéveloppement où les objectifs du plan d'urbanisme visent l'intensification ou la densification? Expliquer	Non conforme - Assujetti à une autorisation discrétionnaire
f ^o	Le préjudice causé aux locataires;	1. Combien de locataires habitent l'immeuble? 2. Est-ce que tous les locataires ont été informés de la démolition prochaine du bâtiment? Par quel moyen ont-ils été informés?	Non
g ^o	Les besoins en logements dans les environs, s'il y a lieu;	1. Est-ce que le taux d'inoccupation des logements est connu pour le secteur immédiat de l'immeuble? 2. Est-ce que la démolition vise à laisser place à un projet de construction de nouveaux logements? Combien de logements? Type de logements? 3. Quel est le type de logements existants (nombre de chambres)? 4. Quel est le type des logements projetés (nombre de chambres) 5. S'agit-il de logements abordables ou à loyers modiques?	Hull : Taux d'inoccupation (SCHL octobre 2023) est de 0,7 %
h ^o	La possibilité de relogement des locataires, s'il y a lieu;	1. Est-ce que le propriétaire s'est engagé à relocaliser temporairement ou durablement les locataires de cet immeuble?	Oui
i ^o	Tout autre critère d'évaluation pertinent au contexte de la demande.	1. Ajouter toute information pertinente à la compréhension du contexte de la demande de démolition.	Pertinent

Explications complémentaires du SUDD - Critères partiellement satisfaits (recommandation favorable)

Avis important

Les critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement numéro 900-2021 visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Gatineau.

Ils ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

* Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).