

COMITÉ SUR LES DEMANDES DE DÉMOLITION

PROCÈS-VERBAL

232^e séance tenue le 23 septembre 2025 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)

Ressource interne

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 231^e séance tenue le 3 septembre 2025

Le procès-verbal de la 231^e séance tenue le 3 septembre 2025 est approuvé par les membres.

4. Signature du procès-verbal de la 231^e séance tenue le 3 septembre 2025

Le procès-verbal de la 231^e séance tenue le 3 septembre 2025 sera signé par la présidente.

5. Suivi du procès-verbal de la 231^e séance tenue le 3 septembre 2025

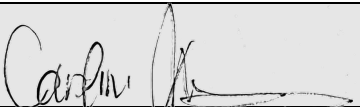
Aucun suivi au procès-verbal de la 231^e séance tenue le 3 septembre 2025 n'est effectué.

6. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité sur les demandes de démolition (CDD) aura lieu le mardi 21 octobre 2025.

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.

Alain Charlebois, concernant le projet au 279-283, boulevard Saint-Joseph.

M. Charlebois est résident du quartier Wrightville. Il ne comprend pas pourquoi le Service de l’urbanisme et du développement durable recommande cette démolition, puisque selon lui il manque des éléments importants à la prise de décision. Il n’y a aucune estimation pour le coût de rénovation du bâtiment. Le requérant affirme que le bâtiment n’est pas conforme au Code de construction pour les séismes, mais M. Charlebois souligne que le bâtiment existe depuis 100 ans. Il n’y a eu aucune plainte du voisinage concernant l’état de l’immeuble. Pour l’utilisation projetée du terrain, il estime que le gabarit du bâtiment de six étages et 65 logements est imposant. Il note d’ailleurs que l’octroi de dérogations mineures sera nécessaire pour régulariser l’espace de stationnement. Il ajoute que le stationnement sur rue est déjà problématique dans le secteur. Il remarque qu’il n’y a aucune mention dans l’analyse de projet des préjudices créés aux locataires commerçants qui devront déménager, et au voisinage en raison du bruit créé par la construction. Il affirme que l’enseigne de démolition placée devant le bâtiment a été déplacée sur la rue Nicolet et retournée de dos à la rue cinq jours après son affichage. Il a appelé le 311 à ce sujet. Même si le Règlement de zonage autorise les bâtiments de six étages, ça ne veut pas dire qu’on doit construire à outrance. Les bâtiments entre les rues Nicolet et Wigwàs s’élèvent sur deux ou trois étages maximum. Il est contre la démolition et demande au Comité de prendre en considération les points qu’il a soulevés.

8. Fermeture de l’audition publique

L’audition publique est fermée.

9. Démolir une habitation unifamiliale – 166, rue Foley – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- Le lot est tout indiqué pour recevoir ce projet;
- On émet des commentaires sur les codes de couleurs dans les grilles d’évaluation de l’analyse de projet, qu’on estime pas toujours limpides;
- Le secteur se densifie. Des bâtiments au gabarit similaire au projet prennent déjà place de l’autre côté de la rue;
- L’aménagement de l’espace de stationnement en façade du bâtiment ne fait pas l’unanimité;
- Le programme de réutilisation du sol dégagé est conforme à la réglementation.

R-CDD-2025-09-23/27

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à démolir une habitation unifamiliale à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 166, chemin Foley;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1930 n’est pas inscrit au document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti traditionnel – 2025 »;

CONSIDÉRANT QUE l’immeuble à démolir ne nécessite que des travaux mineurs d’entretien (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé prévu consiste à construire quatre habitations bifamiliales à structures jumelées, de deux étages, s’intégrant adéquatement dans le voisinage et respectant les objectifs du plan d’urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé ne nécessite pas d’autre 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 10 septembre 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;

CONSIDÉRANT QU'un membre s'oppose à la démolition;

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 isolée, située au 166, chemin Foley.

ADOPTÉ À MAJORITÉ

10. Démolir une habitation unifamiliale – 28, rue Charlevoix– District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Ce projet constitue un bon exemple de revitalisation urbaine et de densification douce;
- Le programme de réutilisation du sol dégagé s'inspire des caractéristiques des maisons allumettes;
- On trouve dommage qu'aucune mesure n'ait été entreprise pour aider à la relocalisation des locataires. On réitère l'importance de fournir une formation aux membres du Comité sur les demandes de démolition (CDD) sur les pouvoirs du CDD, notamment au niveau des conditions qu'il peut ajouter;
- Les droits des locataires ne sont pas régis par la Ville;
- On estime qu'il est plus facile de trouver un logement en ce moment qu'il y a deux ans.

R-CDD-2025-09-23/28

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 28, rue Charlevoix;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1900 ne fait pas partie de l'inventaire des bâtiments patrimoniaux en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble à démolir présente des enjeux de stabilité et d'infiltration qui altèrent son état et nécessitant plusieurs travaux (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé prévu consiste à construire une habitation multifamiliale de quatre logements de trois étages;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé sera assujéti au Règlement relatif aux PIIA;

CONSIDÉRANT QUE le projet constituant le programme de réutilisation du sol dégagé proposé pourra nécessiter l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage 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 10 septembre 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 isolée, située au 28, rue Charlevoix.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

11. Démolir une habitation unifamiliale – 28, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Les mêmes commentaires qu'au point 10 s'appliquent.

R-CDD-2025-09-23/29

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 28, rue Papineau;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1904 ne fait pas partie de l'inventaire « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti traditionnel – 2025 »;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble à démolir est salubre et habitable n'ayant pas besoin de travaux immédiats (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment à démolir n'a pas de valeur patrimoniale (art. 22, critère 6° a) et 6° d);

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé prévu consiste à construire une habitation multifamiliale de quatre logements de trois étages;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé sera assujetti au Règlement numéro 505-2005 relatif aux PIIA;

CONSIDÉRANT QUE le projet constituant le programme de réutilisation du sol dégagé proposé pourra nécessiter l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage 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 10 septembre 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 isolée, située au 28, rue Papineau.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

12. Démolir une habitation unifamiliale – 150, rue Saint-Jacques – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On croit que la démolition sera favorable pour le quartier;
- Aucun projet de construction n'est pour l'instant à l'étude. On craint que cela favorise la spéculation et mette de la pression sur les propriétés voisines;
- Le requérant souhaite démolir le bâtiment en raison de problèmes de structure et de la présence de personnes en situation d'itinérance;
- Un projet de construction serait en préparation;
- On invite les membres qui formeront le prochain Comité sur les demandes de démolition après les élections de monitorer ce projet pour éviter que ce lot reste vacant, puisque cela ne correspond pas aux objectifs du Plan d'urbanisme.

R-CDD-2025-09-23/30

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 150, rue Saint-Jacques;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1885 ne fait pas partie de l'inventaire du patrimoine en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble à démolir présente des enjeux importants de stabilité structurelle et qu'il nécessiterait des travaux majeurs de réhabilitation (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment à démolir n'a pas de valeur patrimoniale (art. 22, critère 6° a) et 6° d).

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé prévu consiste à gazonner le terrain selon les dispositions de l'article 64 du Règlement de construction de la Ville de Gatineau numéro 534-2025;

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 10 septembre 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 isolée située au 150, rue Saint-Jacques.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

13. Démolir un bâtiment à usage mixte résidentiel et commercial – 279-283, boulevard Saint-Joseph– District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Contrairement à ce qui est inscrit dans le document d'analyse, le bâtiment ne fait pas partie de l'inventaire du patrimoine bâti;
- On estime que le bâtiment est rendu à la fin de sa vie utile;

- Le boulevard Saint-Joseph est en pleine revitalisation. On croit que le nombre d'étages, soit six, est modeste pour cette artère principale;
- On aime que les mesures de relocalisation des locataires soient précisées dans le document d'analyse;
- On encourage un dialogue en continu avec la population pour rappeler les grands objectifs d'aménagement et favoriser l'appui au changement, notamment au niveau de la densification dans certains secteurs;
- On demande de faire un suivi sur la localisation de l'enseigne de démolition qui aurait été déplacée.

R-CDD-2025-09-23/31

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment à usage mixte, résidentiel et commercial, a été formulée pour la propriété située au 279-283, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1915 n'est pas identifié à l'inventaire « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti traditionnel – 2025 »;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble à démolir présente des enjeux structuraux et de sécurité incendie nécessitant des travaux majeurs de mise aux normes (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé prévu consiste à construire un bâtiment à usage mixte de six étages qui respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé est en développement et pourra nécessiter des dérogations mineures quant aux aires d'agrément et au nombre de cases de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé sera assujéti au Règlement numéro 505-2005 relatif aux PIIA;

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 10 septembre 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 du bâtiment à usage mixte, résidentiel et commercial, situé au 279-283, boulevard Saint-Joseph.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

14. Démolir une habitation unifamiliale – 880, rue Saint-Louis – District électoral de Pointe Gatineau – Mike Duggan

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

- Le projet propose une revitalisation et l'ajout de logements dans un endroit central.

R-CDD-2025-09-23/32

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 880, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1945 ne fait pas partie de l’inventaire patrimonial en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE l’immeuble à démolir présente des enjeux d’entretien qui nécessitent plusieurs travaux d’ordre esthétique et le remplacement de la fondation (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé prévu consiste à construire une habitation multifamiliale de deux étages qui s’intègre adéquatement au sein de l’ensemble de la rue Saint-Louis et respecte les objectifs du plan d’urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé est en développement et pourra nécessiter des dérogations mineures qui sont assujetties 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 10 septembre 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 isolée, située au 880, rue Saint-Louis.

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 03.