

COMITÉ SUR LES DEMANDES DE DÉMOLITION

PROCÈS-VERBAL

234^e séance tenue le 2 décembre 2025 à 16 h 38

Séance publique à la salle Mont-Bleu / Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Caroline Murray, présidente – Conseillère, district de Deschênes (n° 3)

Michael Korhonen, vice-président – Conseiller, district de Masson-Angers (n° 18)

Adrian Corbo – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n° 6)

Ressource interne

Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, Service de l’urbanisme et du développement durable (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 38.

On présente les deux nouveaux membres élus du Comité sur les demandes de démolition, Michael Korhonen et Adrian Corbo.

2. Adoption de l’ordre du jour

L’ordre du jour est adopté.

3. Approbation du procès-verbal de la 233^e séance tenue le 21 octobre 2025

Le procès-verbal de la 233^e séance tenue le 21 octobre 2025 est approuvé par les membres.

4. Signature du procès-verbal de la 233^e séance tenue le 21 octobre 2025

Le procès-verbal de la 233^e séance tenue le 21 octobre 2025 sera signé par la présidente.

5. Suivi du procès-verbal de la 233^e séance tenue le 21 octobre 2025

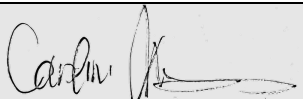
Aucun suivi au procès-verbal de la 233^e séance tenue le 21 octobre 2025 n’est effectué.

6. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité sur les demandes de démolition (CDD) aura lieu le mardi 27 janvier 2026.

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.

Pierrette Savoie, concernant le projet au 46, rue Bourget.

Elle habite au 46A, rue Bourget. Elle a été surprise de voir l'enseigne de démolition la semaine dernière. Elle se demande à quel moment elle devra quitter son logement. Elle mentionne que son loyer n'est pas cher. Elle remarque que son quartier change. Elle remet à la présidente des photos de son jardin et de son habitation. Elle se dit bien dans son logement, même si le bâtiment est un peu délabré. Elle se dit vraiment intégrée dans le secteur Val-Tétreau. Elle est consciente que la construction du projet d'habitation multifamiliale de 16 logements pourrait être réalisée d'ici quelques années, alors elle ne comprend pas pourquoi elle serait délocalisée dès maintenant.

La présidente répond qu'une copie de la lettre recommandée que le propriétaire a envoyée aux locataires a été reçue par l'administration. Concernant la relocalisation, les locataires devront s'adresser au tribunal administratif du logement, et non à la Ville.

Paul Martin, concernant le projet au 46, rue Bourget.

Il mentionne qu'il y a eu un problème d'égouts cet été, et que le réseau d'égouts devra être changé dans tout le secteur. Il ajoute qu'un projet d'habitation multifamiliale devrait être construit près de l'église, mais que ce projet ne pourra pas être réalisé avant 10 ans en raison des égouts problématiques. Alors il ne comprend pas pourquoi démolir le bâtiment maintenant. Il précise que Mme Savoie et lui sont bien implantés dans le secteur.

La présidente répond que même si la démolition est autorisée par le Comité aujourd'hui, le certificat d'autorisation à la démolition doit être délivré simultanément au permis de construction.

Laura Scrimgeour, concernant le projet au 140, boulevard Montclair.

Elle souhaite introduire son projet à la communauté. Ce projet serait le premier de trois projets similaires. Elle habitait auparavant une maison qui a été détruite en raison de la présence de moisissure. Cela l'a rendu malade et est maintenant rendu sensible aux produits chimiques. Elle précise que plus d'un million de personnes au Canada ont cette maladie. Elle a donc conçu des logements pour des gens comme elle. L'intention est que ces logements soient biologiques et écologiques. Ils seront près des normes minimales pour l'obtention de la certification de maisons passives. Elle souhaite augmenter le nombre de logements à son projet, qui est actuellement limité à cinq dans la zone. La deuxième propriété est déjà achetée.

8. Fermeture de l'audition publique

L'audition publique est fermée.

9. Démolir une habitation multifamiliale de quatre logements – 46, rue Bourget – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Adrian Corbo

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

- Une copie des lettres recommandées envoyées aux locataires pour les informer de la démolition a été reçue par l'administration;
- Le programme de réutilisation du sol dégagé n'est pas à point. Il propose trop de logements et ne prend pas en considération la qualité de vie. On invite le promoteur à consulter la communauté;
- Le projet est dans un secteur de surverses pour lequel un délai de cinq ans a été accordé par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques pour corriger la situation. Des projets de construction peuvent tout de même être approuvés dans ce secteur;
- On permet à un citoyen qui n'a pas pu arriver à temps à l'audition publique de prendre la parole. Il demande pourquoi autoriser des projets cinq ans à l'avance. Il estime que le programme de réutilisation du sol est trop volumineux, et que la description de l'état de l'immeuble dans

l'analyse de projet ne reflète pas la réalité. La présidente répond que même si la démolition est autorisée par le Comité aujourd'hui, le certificat d'autorisation à la démolition doit être délivré simultanément au permis de construction. Elle ajoute que le programme de réutilisation du sol dégagé devra être étudié par le Comité consultatif d'urbanisme, et qu'elle souhaite une insertion réussie de ce projet dans son milieu.

R-CDD-2025-12-02/40

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation multifamiliale a été formulée pour la propriété située au 46, rue Bourget;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1938 n'a pas de valeur patrimoniale reconnue et qu'il 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 de stabilité et d'infiltration qui altèrent son état et qu'il nécessitera 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 étages et contenant 16 logements, lequel respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé devra faire l'objet d'une approbation par le conseil pour des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 notamment pour des éléments liés au stationnement et à la marge;

CONSIDÉRANT QU'une problématique de capacité de la pression d'aqueduc pour la protection incendie a été identifiée par la municipalité pour ce projet;

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 19 novembre 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 multifamiliale située au 46, rue Bourget.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

10. Démolir un bâtiment mixte de deux étages – 238, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Malgré que le nivellement et gazonnement constitue un programme de réutilisation du sol dégagé conforme, on souhaite qu'une construction soit réalisée le plus rapidement possible pour éviter la spéculation.

R-CDD-2025-12-02/41

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment commercial mixte de deux étages, comportant trois logements et deux locaux commerciaux, a été formulée pour la propriété située au 238, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1925 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 au niveau de l’intégrité des revêtements extérieurs et des finis intérieurs, en raison des infiltrations d’eau, et qu’il nécessitera plusieurs travaux onéreux selon la partie requérante dont une décontamination en raison de la présence d’amiante (art. 22, critère 5°, a);

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

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé prévu consiste à niveler et gazonner le terrain et d’y bloquer l’accès au moyen d’un talus ou d’une clôture, conformément à l’article 64, du Règlement de construction 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 19 novembre 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 mixte de deux étages situé au 238, boulevard Saint-Joseph.

ADOPTÉ À L’UNANIMITÉ

11. Démolir une habitation collective – 93, rue des Oliviers – District électoral Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Isabelle Cousineau

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

- Le logement actuel ne serait pas conforme au Code de construction au niveau des issues;
- La réglementation exige le dépôt par le requérant d’une étude géotechnique puisque le projet est situé à proximité d’une zone de glissement de terrain, donc l’ajout d’une condition à cet effet n’est pas nécessaire;
- On souhaite une meilleure intégration du programme de réutilisation du sol dégagé dans son milieu.

R-CDD-2025-12-02/42

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à démolir une habitation collective a été formulée pour la propriété située au 93, rue des Oliviers;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1920 est identifié à l’inventaire «Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti traditionnel – 2025»;

CONSIDÉRANT QUE l’immeuble à démolir présente des enjeux de dégradation en général en raison de son manque d’entretien et qu’il nécessitera plusieurs travaux (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment à démolir a une valeur patrimoniale «moyenne», notamment en raison de la modification du revêtement extérieur original (art. 22, critère 6° a) et 6° d).

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé prévu consiste à construire une habitation collective de trois étages qui s’intègre au sein de l’ensemble de la rue des Oliviers et respecte les objectifs du plan d’urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé requiert des dérogations mineures 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 19 novembre 2025;

CONSIDÉRANT QUE le conseil local du patrimoine a été consulté à sa séance du 1^{er} décembre 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 collective, située au 93, rue des Oliviers.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

12. Démolir une habitation unifamiliale – 140, boulevard Montclair – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CDD-2025-12-02/43

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 140, boulevard Montclair;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1943 n'est pas identifié à l'inventaire «Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti traditionnel – 2025» (art. 22, critère 6° a) et 6° d);

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble à démolir présente des enjeux de contamination par de l'amiante et d'infiltration entraînant l'infestation de moisissures que nécessiteront plusieurs travaux (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé prévu consiste à construire une habitation trifamiliale de trois étages qui s'intègre au sein de l'ensemble du boulevard Montclair et respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé devra faire l'objet d'une approbation par le conseil pour des 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 19 novembre 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 140, boulevard Montclair.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

13. Démolir une habitation bifamiliale – 852, boulevard Saint-René Est – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

- On demande de revoir le programme de réutilisation du sol dégagé, puisqu'on juge qu'il ne s'insère pas bien dans son milieu;
- On s'inquiète de l'effet que créera la coupe de deux arbres centenaires et du retrait d'un mur de soutènement sur la stabilité du garage détaché voisin;
- Le projet s'insère dans un secteur de surverse. Cependant, une nouvelle construction ne pourrait pas être refusée pour cette raison;
- L'habitation existante est jugée salubre et habitable.

R-CDD-2025-12-02/44

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation bifamiliale à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 852, boulevard Saint-René Est;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1930 ne fait pas partie de l'Inventaire du patrimoine bâti traditionnel – 2025;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble à démolir est partiellement vacant et a besoin de travaux de rénovation de l'enveloppe extérieure et des fondations (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé prévu consiste à construire deux habitations trifamiliales jumelées de trois étages;

CONSIDÉRANT QUE le projet s'intègre au sein de l'ensemble de la rue et respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé est en développement et pourrait être assujéti à une autorisation de nature discrétionnaire pour des dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout de logements à cette adresse entraînera une augmentation des débordements d'eaux usées non conforme;

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 19 novembre 2025;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que les trois membres ont voté contre la demande de démolition;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité considère que le critère d'évaluation 5°, a) du Règlement visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la ville de Gatineau numéro 900-2021, concernant l'état de l'immeuble, n'est pas satisfait puisque le bâtiment est salubre et habitable;

ET RÉSOLU QUE ce Comité refuse, 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 à structure isolée située au 852, boulevard Saint-René Est.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

14. Démolir une habitation unifamiliale – 1360, boulevard Maloney Est – District électoral de Masson-Angers – Michael Korhonen

R-CDD-2025-12-02/45

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 1360, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1969 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 de conservation de son enveloppe extérieure et de ses fondations qui nécessitent des travaux importants (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé prévu consiste à construire deux habitations multifamiliales jumelées de trois étages qui s'intègrent adéquatement au sein de l'ensemble de la rue et respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé sera assujéti ne requiert aucune 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'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 19 novembre 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 1360, boulevard Maloney Est.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

15. Démolir un bâtiment mixte de deux étages – 923, rue Georges – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

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

- Malgré une problématique de capacité de la pression d'aqueduc pour la protection incendie, l'administration serait dans l'obligation de délivrer un permis de construction, puisque le projet se situe en bordure d'une rue existante desservie par les services municipaux;
- On aurait souhaité obtenir plus d'informations à propos du programme de réutilisation du sol dégagé, puisque tout ce qui est présenté dans l'analyse de projet est un plan d'implantation;
- On s'interroge sur les raisons du critère partiellement satisfait concernant le préjudice causé aux locataires, notamment les mesures de relocalisation des locataires. On répond que les locataires ont été avisés de la démolition par courrier recommandé comme exigé par la Loi, mais qu'aucune information n'a été reçue sur les mesures de relocalisation;
- Il est indiqué à un endroit dans l'analyse de projet que le bâtiment est salubre et habitable, et à un autre qu'un haut taux de moisissure a été observé;
- Les espaces de stationnement du programme de réutilisation du sol dégagé seront situés en cour latérale;
- La présidente propose de reporter cette demande à une séance ultérieure, pour permettre à l'administration d'obtenir plus d'information concernant le programme de réutilisation du sol

dégagé, et mieux cerner les raisons qui expliquent le critère partiellement satisfait concernant le préjudice aux locataires. La demande est appuyée par les deux autres membres du Comité.

Dossier reporté à une séance ultérieure.

16. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

17. Levée de la séance

La séance est levée à 17 h 35.