

## COMITÉ SUR LES DEMANDES DE DÉMOLITION

### PROCÈS-VERBAL

236<sup>e</sup> séance tenue le 24 février 2026 à 16 h 36

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)

#### Ressources internes

Zahir Ouali – Directeur adjoint, services à la population et projets immobiliers, Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD)

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 36.

#### 2. Adoption de l’ordre du jour

L’ordre du jour est adopté.

#### 3. Approbation du procès-verbal de la 235<sup>e</sup> séance tenue le 27 janvier 2026

Le procès-verbal de la 235<sup>e</sup> séance tenue le 27 janvier 2026 est approuvé par les membres.

#### 4. Signature du procès-verbal de la 235<sup>e</sup> séance tenue le 27 janvier 2026

Le procès-verbal de la 235<sup>e</sup> séance tenue le 27 janvier 2026 sera signé par la présidente.

#### 5. Suivi du procès-verbal de la 235<sup>e</sup> séance tenue le 27 janvier 2026

Aucun suivi au procès-verbal de la 235<sup>e</sup> séance tenue le 27 janvier 2026 n’est effectué.

#### 6. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité sur les demandes de démolition (CDD) aura lieu le mardi 24 mars 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.

Michel Chénier, concernant le projet au 23, rue Barette.

M. Chénier aurait souhaité que l'affichage sur la propriété se fasse également face à la rue Saint-Ursule pour plus de visibilité. Il rappelle qu'il a fait part de son opposition à la démolition par écrit à la greffière. Il se demande pourquoi ce projet est présenté maintenant, compte tenu des enjeux au niveau des infrastructures dans Val-Tétreau. Il demande si la Ville prévoit améliorer les infrastructures. Il a remarqué que l'habitation est actuellement vacante, et ne souhaite pas une autre maison placardée dans le quartier. Ça ne crée pas un milieu de vie intéressant. Il se dit ouvert à la discussion avec le promoteur pour favoriser l'intégration du projet de remplacement au quartier. Il remarque qu'il y a plusieurs arbres sur la propriété, et que le projet semble n'en préserver aucun. Il remet au secrétaire une copie de quatre courriels d'appui de résidents du quartier à la lettre qu'il a envoyé à la greffière.

La présidente répond que le Règlement relatif à la salubrité, l'occupation et à l'entretien des bâtiments a été amélioré l'année dernière, pour favoriser l'entretien des bâtiments vacants.

On répond également que la présentation de cette demande au Comité sur les demandes de démolition vise à rendre une décision quant à la démolition de l'habitation unifamiliale, et non pas à délivrer le certificat d'autorisation. Selon la réglementation en vigueur, le certificat d'autorisation de démolition doit être délivré simultanément au permis de construire. La démolition est la première étape, viendra ensuite le projet de remplacement. Il ne sert à rien de travailler sur projet de remplacement si la démolition est refusée. De plus, le projet de remplacement sera assujéti à l'approbation du conseil municipal, puisqu'il se situe dans un secteur de PIIA, et que l'octroi de dérogations mineures sera requis. Enfin, une entente sur les travaux municipaux devra être conclue entre la Ville et la personne requérante.

Paula Dignan, concernant le projet au 23, rue Barette.

Mme Dignan souligne la présence d'un arbre mature dont elle bénéficie sur la propriété du 23, rue Barette, et d'une clôture mitoyenne avec le 23, rue Barette. Elle note que les promoteurs en général développent le quartier depuis 2012 et estime que la qualité de vie diminue. Elle connaissait les locataires du 23, rue Barette, et elle croit qu'ils souhaitaient y demeurer. L'habitation est maintenant vacante. Les propriétaires de l'habitation ne sont pas du quartier. Elle est inquiète du développement à venir d'un bâtiment de quatre étages à côté de chez elle. Elle souhaite préserver sa qualité de vie à échelle humaine. Elle demande à ce que les résidents du quartier soient considérés. Sa maison est vieille et elle craint que sa fondation soit affectée par les travaux sur le terrain adjacent. Elle s'inquiète aussi pour le bruit. Elle aurait préféré un projet de plus petit gabarit. Elle souhaite qu'aucun projet ne soit réalisé avant la réfection des infrastructures. Elle appuie le contenu de la lettre envoyée à la greffière par M. Chénier.

On répond qu'on a les mêmes inquiétudes concernant les infrastructures. De plus, la gentrification ne doit pas se faire au détriment des résidents du quartier. La réglementation n'autorise pas qu'un bâtiment soit laissé à l'abandon. On croit qu'il est important que l'habitation soit occupée dans l'attente de sa démolition.

Alex Beaudoin, concernant le projet au 23, rue Barette.

M. Beaudoin est directeur du développement chez Cargo. Il se dit ouvert à échanger ses coordonnées avec les personnes présentes. Il affirme qu'il n'y a aucun risque pour la fondation des bâtiments voisins. Le rôle d'un promoteur immobilier est d'exécuter le plan d'urbanisme de la Ville. Il ne sera pas possible de construire le projet tant que les infrastructures ne le supporteront pas. Il ne serait pas logique économiquement de rénover l'habitation existante quand le zonage permet des habitations de quatre étages. Il met de la pression sur la Ville pour accélérer la réfection du réseau d'aqueduc. Cargo véhicule des valeurs sociales et durables. Les arbres seront protégés autant que possible. L'arbre mature face à la rue Saint-Ursule sera préservé. Cargo est reconnu pour faire des consultations citoyennes.

Marco Tascona, concernant le projet au 23, rue Barette.

M. Tascona est directeur des opérations chez Cargo. Il réitère qu'il est ouvert à échanger ses coordonnées, et qu'il n'y a aucun risque pour la fondation des bâtiments voisins. Il a acquis l'habitation à la fin de 2024. Il a dévoilé ses intentions aux locataires de démolir le bâtiment. Il a été insinué qu'il a demandé au couple qui y habitait de quitter le logement, mais le couple a rompu et une des deux personnes a quitté le logement. La personne qui restait ne pouvait plus se payer le logement à elle seule. Il lui aurait alors offert une réduction du coût du loyer, mais ce n'était pas possible pour elle. Il est maintenant à la recherche d'un nouveau locataire; il ne souhaite pas garder la maison inhabitée. Il est prêt à réduire le coût du loyer pour trouver un bon locataire qui acceptera la démolition éventuelle du bâtiment. Il confirme qu'il fera tout pour conserver les arbres qui donnent sur la rue Saint-Ursule. Le projet de remplacement n'offrira pas des logements de luxe; une clientèle étudiante est visée. Enfin, il n'est pas prévu d'utiliser le dynamitage pour creuser dans le sol.

#### 8. Fermeture de l'audition publique

L'audition publique est fermée à 16 h 58.

#### 9. Démolir une habitation unifamiliale – 23, rue Barette – District électoral de Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Adrian Corbo

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

- Le programme de réutilisation du sol dégagé ne pourra pas être réalisé avant que les services municipaux puissent le supporter;
- La personne requérante s'engage à rendre le logement de l'habitation unifamiliale existante disponible à la location jusqu'à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
- On demande à la personne requérante d'envoyer au Service de l'urbanisme et du développement durable cet engagement par écrit.

#### R-CDD-2026-02-24/05

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à démolir une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 23, rue Barette;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment principal existant construit en 1951 n'est pas inscrit au document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti traditionnel – 2025 »;

**CONSIDÉRANT QUE** l'immeuble à démolir présente des enjeux de ventilation et d'humidité qui nécessitent des travaux importants (art. 22, critère 5°, a);

**CONSIDÉRANT QUE** le programme de réutilisation du sol dégagé prévu consiste à construire une habitation multifamiliale de quatre étages qui respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme de réutilisation du sol dégagé est en développement, qu'il pourrait être « remodeler » et qu'il nécessitera l'octroi de dérogations mineures par le conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** la personne requérante s'engage à rendre le logement de l'habitation unifamiliale existante disponible à la location jusqu'à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;

**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 11 février 2026;

**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 23, rue Barette.

**ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

**10. Varia**

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

**11. Levée de la séance**

La séance est levée à 17 h 03.