

COMITÉ SUR LES DEMANDES DE DÉMOLITION

PROCÈS-VERBAL

237^e séance tenue le 24 mars 2026 à 16 h 30

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 30.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

3. Approbation du procès-verbal de la 236^e séance tenue le 24 février 2026

Le procès-verbal de la 236^e séance tenue le 24 février 2026 est approuvé par les membres.

4. Signature du procès-verbal de la 236^e séance tenue le 24 février 2026

Le procès-verbal de la 236^e séance tenue le 24 février 2026 sera signé par la présidente.

5. Suivi du procès-verbal de la 236^e séance tenue le 24 février 2026



Aucun suivi au procès-verbal de la 236^e séance tenue le 24 février 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 21 avril 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.

Olivier St-Jacques, concernant le projet 160, 162 et 166, rue Montcalm.

M. St-Jacques soulève une coquille dans le document d'analyse produit par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD). Le projet de remplacement ne comptera pas 44 logements, mais bien 50 logements et deux locaux commerciaux.

Laurent Robillard-Cardinal, concernant le projet 160, 162 et 166, rue Montcalm.

M. Robillard-Cardinal est vice-président de l'Association des résidents de l'Île-de-Hull (ARIH). Il est surpris de voir que l'habitation au 162, rue Montcalm, construit en 1864 avant le grand feu de Hull, ne figure pas à l'inventaire du patrimoine bâti traditionnel de la Ville de Gatineau. Il demande si le SUDD évalue la déconstruction des bâtiments patrimoniaux, pour conserver et réutiliser des éléments de leur coquille. Concernant le projet de remplacement, il estime que son gabarit et son volume ne semblent pas tenir compte du bâtiment cité adjacent, soit le château d'eau, et qu'il l'écrase au lieu de le mettre en valeur. Il propose une gradation des hauteurs. Il estime également qu'il ne tient pas compte du bâtiment au 158, rue Montcalm. Il se demande si ce dernier sera démoli, et si le SUDD a considéré cet élément dans l'analyse du projet. Il demande s'il est possible d'exiger que le corps du bâtiment du projet de remplacement soit en recul d'au moins 3 mètres à partir des murs extérieurs du basilaire, comme inscrit dans le PPU du Vieux-Aylmer, ce qui contribuerait à réduire son impact volumétrique sur le milieu environnant. Il souhaite que le projet propose des logements de trois chambres pour plus de mixité dans le quartier. Il est heureux de constater que des locaux commerciaux seront aménagés au rez-de-chaussée. Il note qu'une terrasse est proposée à l'extérieur, et il rappelle que la rue Montcalm est une route de camionnage qui pourrait nuire à la qualité de cet espace. Il invite le comité à ajouter de conditions à l'approbation des démolitions pour s'assurer que le projet de remplacement s'intègre bien dans la trame urbaine.

8. Fermeture de l'audition publique

L'audition publique est fermée à 16 h 37.

9. Démolir une habitation unifamiliale – 160, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Les locataires ont été avisés de la démolition par courrier recommandé. Le Service de l'urbanisme et du développement durable a reçu une copie des lettres. La réglementation en vigueur n'exige pas d'obtenir l'accusé de réception;
- Les logements sont actuellement vacants;
- Le conseil local du patrimoine a soulevé l'importance de l'emplacement du projet de remplacement, à l'entrée du Vieux-Hull et voisin d'un bâtiment à forte valeur patrimoniale;
- On invite le requérant à communiquer avec l'Association des résidents de l'Île-de-Hull (ARIH) pour s'assurer d'une intégration réussie du projet de remplacement;
- On ne souhaite pas ajouter de conditions concernant la déconstruction et la conservation de possibles éléments patrimoniaux dans les bâtiments existants.

R-CDD-2026-03-24/06

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 160, rue Montcalm;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble à démolir présente des enjeux d'étanchéité de l'enveloppe extérieure et de fiabilité structurelle qui altèrent son état et qu'il nécessitera plusieurs travaux (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant est identifié au document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti traditionnel – 2025 »;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment patrimonial à démolir a une valeur patrimoniale « moyenne », notamment en raison de son faible intérêt architectural et des interventions mineures non harmonieuses (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 six étages comprenant 50 logements;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé sera assujéti au Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et sera assujéti au Règlement numéro 17-2002 relatif aux dérogations mineures;

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 11 mars 2026;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil local du patrimoine a été consulté à sa séance du 23 mars 2026 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 unifamiliale isolée située au 160, rue Montcalm.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Démolir une habitation bifamiliale – 162, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CDD-2026-03-24/07

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation bi familiale a été formulée pour la propriété située au 162, rue Montcalm;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant au 162, rue Montcalm n'est pas identifié au document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti traditionnel – 2025 »;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble à démolir présente des enjeux de stabilité structurelle et désuétude des installations 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 six étages comprenant 50 logements;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé sera assujéti au Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et sera assujéti au Règlement numéro 17-2002 relatif aux dérogations mineures;

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 11 mars 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 162, rue Montcalm.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Démolir un bâtiment à usage mixte – 166, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CDD-2026-03-24/08

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment à usage mixte résidentiel commercial a été formulée pour la propriété située au 166, rue Montcalm;

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

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant est identifié au document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti traditionnel – 2025 »;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment patrimonial à démolir a une valeur patrimoniale « moyenne », notamment en raison de son faible intérêt architectural et des travaux d'intervention majeure non harmonieuse (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 six étages comprenant 50 logements;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé sera assujéti au Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et sera assujéti au Règlement numéro 17-2002 relatif aux dérogations mineures;

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 11 mars 2026;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil local du patrimoine a été consulté à sa séance du 23 mars 2026 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 unifamiliale isolée située au 166, rue Montcalm.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

10. Démolir une habitation unifamiliale – 41, rue Bienville – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Il est prévu qu'une dérogation mineure sera exigée pour le projet de remplacement, afin de réduire le nombre de cases de stationnement de 6 à 0. On souligne que le stationnement hivernal est déjà problématique dans les rues dans ce secteur, alors on invite le requérant à envisager l'implantation de cases de stationnement dans le projet.

R-CDD-2026-03-24/09

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 41, rue Bienville;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1940 n'est pas inscrit au document « Inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau – 2025 »;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble à démolir présente des enjeux de conformité aux normes de construction en vigueur 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 huit logements et 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 prévu est situé dans un secteur de surverses du réseau d'égout sanitaire et de basse pression du réseau d'aqueduc;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé sera assujéti au Règlement numéro 17-2002 relatif aux dérogations mineures;

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 11 mars 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 41, rue Bienville.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

11. Démolir une habitation unifamiliale – 44, rue de la Baie – District électoral de la Pointe-Gatineau – Marc Carrière

R-CDD-2026-03-24/10

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 44, rue de la Baie;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1925, est identifié au document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti traditionnel – 2025 »;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble à démolir présente des enjeux d'infiltration et de moisissure qui altèrent son état et qu'il nécessitera des travaux importants (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment à démolir a une valeur patrimoniale « moyenne », notamment en raison des travaux du remplacement des revêtements en bois par de l'agglomérat, des modifications

des ouvertures, des agrandissements de remplacement peu harmonieux (art. 22, critère 6° a) et 6° d);

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

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé sera assujéti au Règlement numéro 17-2002 relatif aux dérogations mineures;

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 11 mars 2026;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil local du patrimoine a été consulté à sa séance du 23 mars 2026 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 unifamiliale isolée située au 44, rue de la Baie.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

12. Démolir partiellement une habitation unifamiliale – 15, rue du Prince-Albert – District électoral de la Pointe-Gatineau – Marc Carrière

R-CDD-2026-03-24/11

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir partiellement une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 15, rue du Prince-Albert;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1956 n'est pas identifié au document « Inventaire du patrimoine bâti traditionnel de la Ville de Gatineau – 2025 »;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment a subi les inondations de 2017 et 2019;

CONSIDÉRANT QUE les fondations à démolir doivent être refaites afin de les rendre conformes aux mesures d'immunisation requise pour les propriétés situées dans les zones inondables (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé prévu consiste à soulever le bâtiment existant pour refaire les fondations selon les normes applicables et ajouter un étage qui deviendra le deuxième logement;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé sera assujéti au Règlement numéro 914-96 constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier et le Règlement numéro 535-2025 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

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 11 mars 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 partielle de l'habitation unifamiliale isolée, située au 15, rue du Prince-Albert.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

13. Démolir une habitation unifamiliale – 24, rue Beauchamp – District électoral du Lac-Beauchamp – Timmy Jutras

R-CDD-2026-03-24/12

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 24, rue Beauchamp;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1960, n'est pas inscrit au document « Inventaire du patrimoine bâti traditionnel de la Ville de Gatineau – 2025 »;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble à démolir présente des enjeux de structure 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 deux habitations trifamiliales jumelées de trois étages qui s'intègrent adéquatement au sein de l'ensemble de la rue Beauchamp et respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé prévu est situé dans un secteur de surverses du réseau d'égout sanitaire et de basse pression du réseau d'aqueduc;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé ne sera pas 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'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 mars 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 24, rue Beauchamp.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

14. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

15. Levée de la séance

La séance est levée à 16 h 54.