

COMITÉ SUR LES DEMANDES DE DÉMOLITION

PROCÈS-VERBAL

240^e séance tenue le 23 juin 2026 à 16 h 30

Séance publique à la salle de direction / 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, avec le retrait du point 5 – 63 et 65, rue Laval et 78, rue de l’Hôtel-de-Ville.

3. Approbation du procès-verbal de la 239^e séance tenue le 20 mai 2026

Le procès-verbal de la 239^e séance tenue le 20 mai 2026 est approuvé par les membres.

4. Signature du procès-verbal de la 239^e séance tenue le 20 mai 2026

Le procès-verbal de la 239^e séance tenue le 20 mai 2026 sera signé par la présidente.

5. Suivi du procès-verbal de la 239^e séance tenue le 20 mai 2026

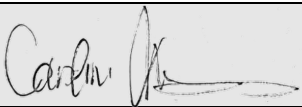
Aucun suivi au procès-verbal de la 239^e séance tenue le 20 mai 2026 n’est effectué.

6. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité sur les demandes de démolition (CDD) aura lieu le mardi 18 août 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.

John Henderson, concernant le projet aux 343, boulevard Labrosse et 391, rue Guillemette.

M. Henderson s'inquiète de l'impact du projet sur la valeur de sa propriété. Il n'a jamais pensé vendre sa maison, mais maintenant l'idée lui traverse l'esprit. Il considère que son milieu de vie est calme, et il croit qu'un projet aussi volumineux que celui présenté pourrait nuire à cette quiétude. Il estime qu'il manque d'informations et n'aime pas ça. Il se demande quelles seront les répercussions du projet sur son milieu de vie.

La présidente répond que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) n'approuve pas le projet de remplacement. Si ce dernier présente des non-conformités au Règlement de zonage, ou s'il est assujéti à un PIIA, il sera présenté au Comité consultatif d'urbanisme pour recommandation, et ensuite au conseil pour décision. Elle informe M. Henderson que l'analyse de projet est accessible en ligne. Elle encourage le promoteur à discuter avec les résidents du quartier pour favoriser une meilleure intégration.

Rui Perdigao, concernant le projet aux 343, boulevard Labrosse et 391, rue Guillemette.

M. Perdigao représente la partie promoteur du projet. Il fait un bref historique du projet. En 2015, la Ville a adopté son Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR), dans lequel les orientations d'aménagement ont été définies. Par la suite, en 2020, les règlements d'urbanisme ont été modifiés en concordance au SADR. Il a été défini par la Ville dans sa réglementation qu'il était pertinent d'augmenter les hauteurs autorisées à la zone où se situe le projet. Après la concordance, les deux propriétés qui font l'objet d'une demande de démolition ont été acquises par le promoteur. Il travaille avec un organisme à but non lucratif (OBNL) pour que le projet de remplacement offre des logements abordables. Le projet respecte la réglementation municipale. Le promoteur se veut respectueux de la communauté. Il propose de présenter le projet plus en détail lors d'une prochaine rencontre. Il dépose au secrétaire une lettre d'intention qui formalise les discussions avec l'OBNL. Le processus pour obtenir le financement est long. La démolition des deux bâtiments est la première étape d'une série de plusieurs étapes.

Huguette Turcotte, concernant le projet aux 63 et 65, rue Laval et 78, rue de l'Hôtel-de-Ville.

Mme Turcotte demande pourquoi les démolitions des bâtiments aux 63 et 65, rue Laval et 78, rue de l'Hôtel-de-Ville ont été retirés de l'ordre du jour. Elle remarque qu'il y a plusieurs demandes de démolition dans son quartier. Elle demande des précisions sur les procédures et sur l'échéancier du projet.

La présidente répond que la démolition des bâtiments est la première étape publique. Dans certains projets, les promoteurs consultent le voisinage en amont de cette première étape. Concernant l'échéancier, ça varie d'un projet à l'autre. Un certificat de démolition est valide pour un an. Il doit être délivré en même temps que le permis de construction et les travaux doivent débuter au maximum six mois après son émission.

On ajoute que la demande de démolition est retirée de l'ordre du jour puisqu'il manque des informations au dossier. Le promoteur en a été informé. La demande reviendra à une séance ultérieure. La prochaine séance du CDD est prévue le 18 août 2026.

Pierre Lemais, concernant le projet aux 343, boulevard Labrosse et 391, rue Guillemette.

M. Lemais rappelle qu'une pétition contre le projet circule. Il a signé cette pétition. La rue Guillemette compte plusieurs maisons unifamiliales. Il demande pourquoi la Ville priorise la démolition d'habitations unifamiliales qui ne sont pas très chères et accessibles. Il doute que le projet de remplacement ne déroge à aucun règlement. Il demande pourquoi la Ville autorise la construction d'un bâtiment de six étages. Il précise qu'il n'a pas été consulté. Il demande si le promoteur a fait pression sur des courtiers immobiliers pour acquérir les propriétés.

La présidente répond que la Ville doit traiter les demandes de démolition reçues. Le Comité sur les demandes de démolition statue sur ces demandes.

Marco Tascona, concernant le projet aux 63 et 65, rue Laval et 78, rue de l'Hôtel-de-Ville.

Il représente la partie promoteur du projet. Il demande quelle information manquante a mené au retrait de cette demande de démolition de l'ordre du jour. Il précise que tout était conforme selon l'analyse préliminaire du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD). Hier, lorsqu'il a été avisé d'une non-conformité, il s'est empressé de la compléter aujourd'hui. Il considère donc que sa demande est maintenant conforme et complète. Il se dit déçu du retrait de sa demande, puisqu'il perdra deux mois. Il se sent pénalisé pour une erreur qui n'est pas attribuable à son équipe.

On répond que les avis envoyés aux locataires ont été envoyés par courriel, lorsqu'ils auraient dû être envoyés par courrier recommandé, comme exigé à la réglementation. Le promoteur a été avisé de cette non-conformité dès que le SUDD s'en est rendu compte. Le promoteur a réagi rapidement après avoir reçu l'information, mais malheureusement des citoyens qui s'opposaient aux démolitions avaient déjà été informés du retrait de l'ordre du jour de cette demande.

Éric Tellier et Marie-Chantal Vanier, concernant le projet aux 343, boulevard Labrosse et 391, rue Guillemette.

Ils ont fait circuler une pétition pour s'opposer à la démolition du 391, rue Guillemette. Ils considèrent que le projet ne concerne pas la rue Guillemette, et que la densification devait se faire sur le boulevard Labrosse uniquement. Ils estiment qu'une pression pernicieuse a été exercée par le promoteur sur certains résidents du secteur pour acquérir la propriété du 391, rue Guillemette. Le projet n'obtient pas une acceptabilité sociale dans le secteur. La rue Guillemette a déjà été scindée en deux par le projet de Rapibus et son immense stationnement incitatif. Ils citent également un problème de sifflements de trains. Ils se positionnent donc contre la démolition du 391, rue Guillemette, puisque cette propriété ne faisait pas partie du projet initial. Ils n'ont jamais été consultés pour ce qu'ils considèrent comme une modification majeure de leur secteur.

8. Fermeture de l'audition publique

L'audition publique est fermée à 16 h 58.

9. Démolir une habitation unifamiliale – 83, rue Chauveau – Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Adrian Corbo

R-CDD-2026-06-23/21

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 83, rue Chauveau;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1947 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 sécurité et désuétude qui nécessiteront plusieurs travaux (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 l'utilisation projetée du sol dégagé qui est prévue consiste à construire une habitation multifamiliale de trois étages qui s'intègre adéquatement au sein de l'ensemble de la rue Chauveau et respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation projetée du sol dégagé nécessite une dérogation mineure concernant le nombre de cases de stationnement qui requiert une autorisation du conseil;

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 juin 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 83, rue Chauveau.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

10. Démolir une habitation bifamiliale – 63, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Démolir une habitation multifamiliale – 65, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Démolir partiellement une habitation bifamiliale – 78, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Sujet reporté à une séance ultérieure.

11. Démolir une habitation bifamiliale – 343, boulevard Labrosse – District électoral du Lac Beauchamp – Timmy Jutras

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

- On entend les doléances de résidents du secteur. On invite le promoteur à discuter avec les citoyens;
- On rappelle le manque crucial de logements abordables à Gatineau. Le projet répond à un besoin réel.

R-CDD-2026-06-23/22

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation bifamiliale a été formulée pour la propriété située au 343, boulevard Labrosse;

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 d'infiltration qui altèrent son état et qu'il nécessitera plusieurs travaux (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation projetée du sol dégagé prévu consiste à construire une habitation multifamiliale de six étages qui respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation projetée du sol dégagé sera assujettie au Règlement numéro 535-2025 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation projetée du sol dégagé est en développement et sera assujettie 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'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 juin 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;

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 juin 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 bifamiliale isolée, située au 343, boulevard Labrosse.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Démolir une habitation bifamiliale – 391, rue Guillemette – District électoral du Lac Beauchamp – Timmy Jutras

R-CDD-2026-06-23/23

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation bifamiliale a été formulée pour la propriété située au 391, rue Guillemette;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1961 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 majeurs de conformité aux normes en vigueur (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation projetée du sol dégagé prévu consiste à construire une habitation multifamiliale de six étages qui respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation projetée du sol dégagé sera assujettie au Règlement numéro 535-2025 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation projetée du sol dégagé est en développement et sera assujettie 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'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 juin 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 bifamiliale isolée, située au 391, rue Guillemette.

ADOPTÉ À L’UNANIMITÉ

12. Démolir une habitation unifamiliale – 135, rue John-F.-Kennedy – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

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

- L’association des résidents et résidentes de Buckingham a émis des réserves concernant le projet de remplacement. On émet les mêmes réserves;
- Le projet de remplacement ne s’insère pas bien dans le quartier. On invite le promoteur à le retravailler pour favoriser son intégration dans son milieu d’insertion.

R-CDD-2026-06-23/24

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à démolir une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 135, rue John-F.-Kennedy;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1910 est 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 bâtiment à démolir a une valeur patrimoniale moyenne, notamment des modifications du revêtement et des ouvertures (art. 22, critère 6° a) et 6° d);

CONSIDÉRANT QUE l’utilisation projetée du sol dégagé consiste à construire trois habitations multifamiliales de deux étages qui s’intègrent adéquatement au sein de l’ensemble de la rue John-F.-Kennedy et respecte les objectifs du plan d’urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE l’utilisation projetée du sol dégagé est en développement et actuellement conforme, sans nécessiter d’approbation 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 juin 2026;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil local du patrimoine a été consulté à sa séance du 15 juin 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 135, rue John-F.-Kennedy.

ADOPTÉ À L’UNANIMITÉ

Démolir une habitation unifamiliale – 141, rue John-F.-Kennedy – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

R-CDD-2026-06-23/25

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 141, rue John-F.-Kennedy;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1940 est 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 bâtiment à démolir a une valeur patrimoniale moyenne, notamment due au remplacement des ouvertures (art. 22, critère 6° a) et 6° d);

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation projetée du sol dégagé consiste à construire trois habitations multifamiliales de deux étages qui s'intègre adéquatement au sein de l'ensemble de la rue John-F.-Kennedy et respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation projetée du sol dégagé est en développement et actuellement conforme, sans nécessiter d'approbation 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 juin 2026;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil local du patrimoine a été consulté à sa séance du 15 juin 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 141, rue John-F.-Kennedy.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

13. Varia

a) Demande de révision de la décision du Comité sur les demandes de démolition pour la démolition au 349, boulevard Alexandre-Taché

On annonce qu'une demande de révision de la décision du Comité sur les demandes de démolition a été reçue par le Service du greffe. Le conseil devra donc trancher lors d'une séance spéciale du conseil.

14. Levée de la séance

La séance est levée à 17 h 10.