COMITÉ SUR LES DEMANDES DE DÉMOLITION

PROCÈS-VERBAL

242e séance tenue le 1er septembre 2026 à 16 h 30

Séance publique à la salle Mont-Bleu / Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Caroline Murray, présidente – Conseillère, district de Deschênes (nº 3)
Michael Korhonen, vice-président – Conseiller, district de Masson-Angers (nº 18)
Adrian Corbo – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (nº 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,

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 241e séance tenue le 18 août 2026

Le procès-verbal de la 241e séance tenue le 18 août 2026 est approuvé par les membres.

4. Signature du procès-verbal de la 241e séance tenue le 18 août 2026

Le procès-verbal de la 241e séance tenue le 18 août 2026 sera signé par la présidente.

5. Suivi du procès-verbal de la 241e séance tenue le 18 août 2026

Aucun suivi au procès-verbal de la 241e séance tenue le 18 août 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 29 septembre 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.

Charles Masse, concernant le projet au 67, rue Wellington, 77-79, rue Saint-Rédempteur et 50, rue Wright

M. Masse présente Mathieu Lapalme et Pierre Martin. Les deux sont architectes. Le projet évolue depuis 2014, et est la continuité des précédentes phases du WE2 et du WE3.

Mathieu Lapalme, concernant le projet au 67, rue Wellington, 77-79, rue Saint-Rédempteur et 50, rue Wright

M. Lapalme est architecte chez L'Atelier. Il a visité les lieux et rédigé le rapport en appui à la demande de démolition. Le bâtiment commercial au 67, rue Wellington présente des déficiences majeures touchant tous les niveaux constructifs, soit l'enveloppe du bâtiment, les ouvertures, la toiture, les systèmes intérieurs et techniques, entre autres. La question est de savoir si la conservation du bâtiment est raisonnable et durable en fonction de sa réelle valeur patrimoniale. Son intérêt se retrouve davantage en lien avec l'occupation du bâtiment de l'époque, plutôt qu'au niveau de la valeur architecturale du bâtiment lui-même. Le revêtement extérieur en brique ne présente aucun assemblage ou appareillage patrimonial. Il y a actuellement cinq différents types de briques sur le bâtiment. La brique sur les façades latérales et avant a été remplacée. C'est d'ailleurs noté dans l'inventaire du patrimoine bâti traditionnel de la Ville de Gatineau. Il note une détérioration majeure de ce revêtement.

Pierre Martin, concernant le projet au 67, rue Wellington, 77-79, rue Saint-Rédempteur et 50, rue Wright

M. Martin précise que la brique à joints creux sur les façades sur les rues Wellington et Saint-Rédempteur date probablement des années 1950. On peut apercevoir de la brique de remplissage, avec des murs mitoyens d'autres bâtiments. Il n'y a pas de joints en boutisse. Ceci indique que le revêtement extérieur a été remplacé. On y trouve actuellement une variété de briques de même format, mais de qualité variée. Il estime la valeur patrimoniale des façades comme étant très faible. Le souhait est d'animer avec le programme de réutilisation du sol dégagé le lieu face à la rue, par son volume et son rythme. Le coin Saint-Rédempteur et Wright avait été travaillé lors d'une précédente mouture pour lui donner une réciprocité au bâti du côté de la rue Wright, ce qui a mené à de la brique tout le tour du projet. Il montre alors des plans de la présente mouture du projet qui propose l'intégration d'une réinterprétation du bâtiment au 67, rue Wellington. La brique utilisée est similaire à l'ensemble du montage de brique avant qu'il soit altéré dans les années 50, et s'élève sur deux niveaux. L'entrée principale et les espaces commerciaux entourent les rues, et le langage de briques vient l'assembler. L'aspect de l'immeuble au 67, rue Wellington est aussi réinterprété dans le projet au niveau de son écriture. Une marquise sur la rue Wellington et une corniche sur la rue Saint-Rédempteur sont réadaptées. On y voit également le nom de l'ancienne quincaillerie Kelly-Leduc. À l'époque, l'entrée du bâtiment était en angle au coin de la rue. On propose maintenant une entrée en retrait, toujours au coin de la rue. Un des objectifs est de rappeler l'ancien usage du site, avec une brique et une corniche similaires à celles de l'époque. Enfin, un basilaire est proposé pour donner une prédominance à ce volume de brique.

8. Fermeture de l'audition publique

L'audition publique est fermée à 16 h 43.

9. Démolir un bâtiment commercial – 67, rue Wellington – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- À la lumière des informations transmises par le promoteur lors de l'audition publique, on invite celui-ci, lors d'une prochaine fois, à venir s'adresser au conseil local du patrimoine (CLP). On

croit que si ça avait été le cas, la recommandation du CLP au Comité sur les demandes de démolition aurait possiblement été différente;
- Le CLP a émis une recommandation défavorable à la démolition du 67, rue Wellington, et favorable aux démolitions des 77 et 79, rue Saint-Rédempteur;
- On demande l'ajout d'une condition à l'approbation des démolitions, soit pour le réemploi du maximum de briques et de la corniche du bâtiment commercial au 67, rue Wellington dans le programme de réutilisation du sol dégagé. Dans l'impossibilité de le faire, on demande d'intégrer au programme de réutilisation du sol dégagé des rappels de ces éléments.

R-CDD-2026-09-01/34

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment commercial a été formulée pour la propriété située au 67, rue Wellington;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1900 est identifié à l'inventaire « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti traditionnel – 2025 »;

CONSIDÉRANT QUE l'enveloppe de l'immeuble à démolir est détériorée et que les portes et fenêtres modifiées ou condamnées affectent l'intégrité et la performance du bâtiment qui altèrent son état et qu'il nécessitera plusieurs travaux (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment patrimonial à démolir a une valeur patrimoniale « moyenne », notamment en raison de son intérêt architectural limité et des interventions mineures non harmonieuses (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 2 à 33 étages comprenant 540 logements;

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation projetée du sol dégagé sera assujettie au Règlement numéro 535-2025 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), au Règlement numéro 506-2005 relatif aux usages conditionnels (bâtiment de 100 logements et plus) et sera assujetti au Règlement numéro 17-2002 relatif aux dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE la décontamination d'une partie du terrain est requise avant la réalisation du projet de remplacement;

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 août 2026;

CONSIDÉRANT QUE le conseil local du patrimoine a été consulté à sa séance du 31 août 2026 puisque la demande vise un immeuble patrimonial et qu'il a formulé un avis défavorable;

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 commercial situé au 67, rue Wellington, et ce, conditionnellement :

- Au réemploi des briques et de la corniche du bâtiment commercial situé au 67, rue Wellington dans le programme de réutilisation du sol dégagé. S'il n'est pas possible de réemployer les briques ou la corniche en partie ou en totalité, la personne requérante doit en faire la démonstration et doit inclure dans le programme de réutilisation du sol dégagé des rappels de ces éléments.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Démolir une habitation trifamiliale – 77, rue Saint-Rédempteur – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CDD-2026-09-01/35

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation trifamiliale a été formulée pour la propriété située au 77, rue Saint-Rédempteur;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit entre 1901 et 1929 est identifié à l'inventaire « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti traditionnel – 2025 »;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble à démolir présente des enjeux de détérioration des matériaux de revêtement, que la toiture est en fin de vie et que plusieurs portes et fenêtres condamnées ou protégées temporairement affectent l'intégrité et la performance du bâtiment et qu'il nécessitera plusieurs travaux (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment patrimonial à démolir a une valeur patrimoniale « moyenne », notamment en raison de son faible intérêt architectural, malgré des interventions mineures harmonieuses (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 2 à 33 étages comprenant 540 logements;

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation projetée du sol dégagé sera assujettie au Règlement numéro 535-2025 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), au Règlement numéro 506-2005 relatif aux usages conditionnels (bâtiment de 100 logements et plus) et sera assujetti au Règlement numéro 17-2002 relatif aux dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE la décontamination d'une partie du terrain est requise avant la réalisation du projet de remplacement;

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 août 2026;

CONSIDÉRANT QUE le conseil local du patrimoine a été consulté à sa séance du 31 août 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 trifamiliale isolée située au 77, rue Saint-Rédempteur.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Démolir une habitation trifamiliale – 79, rue Saint-Rédempteur – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CDD-2026-09-01/36

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation trifamiliale a été formulée pour la propriété située au 79, rue Saint-Rédempteur;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit entre 1901 et 1929 est identifié à l'inventaire « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti traditionnel – 2025 »;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble à démolir présente une détérioration importante de l'enveloppe extérieure, que plusieurs fenêtres et portes brisées, condamnées ou protégées temporairement affectent l'intégrité et la performance du bâtiment et qu'il nécessitera plusieurs travaux (art. 22, critère 5°, a);

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 l'utilisation projetée du sol dégagé qui est prévue consiste à construire une habitation multifamiliale de 2 à 33 étages comprenant 540 logements;

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation projetée du sol dégagé sera assujettie au Règlement numéro 535-2025 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), au Règlement numéro 506-2005 relatif aux usages conditionnels (bâtiment de 100 logements et plus) et sera assujetti au Règlement numéro 17-2002 relatif aux dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE la décontamination d'une partie du terrain est requise avant la réalisation du projet de remplacement;

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 août 2026;

CONSIDÉRANT QUE le conseil local du patrimoine a été consulté à sa séance du 31 août 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 trifamiliale isolée située au 79, rue Saint-Rédempteur.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Démolir une habitation unifamiliale – 50, rue Wright – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CDD-2026-09-01/37

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 50, rue Wright;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1904 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 cette propriété a fait l'objet de nombreuses plaintes concernant l'entretien, la sécurité et l'insalubrité du bâtiment depuis 2007;

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation projetée du sol dégagé qui est prévue consiste à construire une habitation multifamiliale de 2 à 33 étages comprenant 540 logements;

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation projetée du sol dégagé sera assujettie au Règlement numéro 535-2025 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), au Règlement numéro 506-2005 relatif aux usages conditionnels (bâtiment de 100 logements et plus) et sera assujetti 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 19 août 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 50, rue Wright.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

10. Démolir une habitation unifamiliale – 32, rue Gagnon – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Une analyse préliminaire du programme de réutilisation du sol dégagé indique qu'il est possible que des dérogations mineures soient demandées pour régulariser certains éléments de l'allée d'accès et de l'espace de stationnement. Cependant, ces dérogations mineures n'auront pas pour effet de réduire le nombre minimal de cases de stationnement exigé par la réglementation.

R-CDD-2026-09-01/38

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 32, rue Gagnon;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1900, n'est identifié dans aucun inventaire de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble à démolir présente des enjeux de conformité aux normes de salubrité et de sécurité incendie et qu'il nécessitera plusieurs travaux (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation projetée du sol dégagé consiste à construire une habitation trifamiliale de deux étages qui s'intègre adéquatement au sein de l'ensemble de la rue Gagnon et 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 PIIA et 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 août 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 32, rue Gagnon.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

11. Varia

Aucun sujet n'est ajouté au varia.

12. Levée de la séance

La séance est levée à 16 h 59.