COMITÉ SUR LES DEMANDES DE DÉMOLITION

PROCÈS-VERBAL

243e séance tenue le 29 septembre 2026 à 16 h 32

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

Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Jenny Serrano – Cheffe de section, analyse de projets, 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 32.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

3. Approbation du procès-verbal de la 242e séance tenue le 1er septembre 2026

Le procès-verbal de la 242e séance tenue le 1er septembre 2026 est approuvé par les membres.

4. Signature du procès-verbal de la 242e séance tenue le 1er septembre 2026

Le procès-verbal de la 242e séance tenue le 1er septembre 2026 sera signé par la présidente.

5. Suivi du procès-verbal de la 242e séance tenue le 1er septembre 2026

<u>349, boulevard Alexandre-Taché</u>

On informe les personnes présentes que la révision de la décision du Comité sur les demandes de démolition par le conseil municipal, concernant le projet au 349, boulevard Alexandre-Taché, aura lieu le 6 octobre prochain.

DISTRIBUTION :

Aux membres du CDD, aux personnes-ressources, aux membres du conseil municipal et à la Greffière

PRÉSIDENTE	SECRÉTAIRE

6. Date de la prochaine séance

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

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.

Stephan Casselman, concernant le projet au 67 et 71, rue Demontigny

M. Casselman est le propriétaire des deux habitations. Il a su ce matin que les demandes de démolitions allaient être présentées aujourd'hui au Comité sur les demandes de démolition, et qu'elles ont été présentées hier au conseil local du patrimoine. Son intention était de présenter un projet presque complet au voisinage pour les informer des étapes à venir et pour récolter les commentaires. Il n'a pas eu l'occasion de le faire, et il trouve ça dommage pour les locataires et le voisinage. Il demande donc que ces demandes de démolition soient retirées de l'ordre du jour et reportées à une séance ultérieure, pour lui donner le temps de consulter le voisinage.

Julie Desjardins, concernant le projet au 67 et 71, rue Demontigny

Mme Desjardins s'oppose aux démolitions des habitations. Elle habite au 67, rue Demontigny depuis près de quatre années. Ce domicile est l'endroit où elle a réussi à reconstruire sa vie. Elle indique que l'année de construction inscrite dans l'analyse de projet réalisée par le Service de l'urbanisme et du développement durable est erronée, puisqu'un acte de vente datant de 1913 démontre que l'habitation existait avant 1947. Elle demande qu'une étude patrimoniale soit réalisée avant d'approuver la démolition. L'habitation est habitable et confortable. Il n'y a pas d'infiltration d'eau, d'odeur de moisissures, etc. Elle a en sa possession un permis de construire qui date de 1994 pour transformer l'habitation en duplex, mais l'habitation a été transformée en triplex, ce qui n'était pas l'objet du permis. Elle a remarqué qu'un petit trou dans la cheminée derrière l'habitation, qui servait auparavant au système de chauffage à l'huile, laisse entrer la vermine. Un exterminateur est venu régler la situation l'année dernière, mais le problème a repris et sa demande pour faire revenir l'exterminateur lui a été refusée. On lui a suggéré d'acheter des produits et de gérer la situation elle-même. Elle a été diagnostiquée avec le trouble du spectre de l'autisme à haut niveau de fonctionnement. Elle possède un chien d'assistance en formation. Il est très difficile de se reloger avec un chien. Sa situation financière s'est détériorée depuis qu'elle habite à cet endroit, et elle estime qu'elle est à risque de se retrouver à la rue si son logement était détruit. Elle constate un alignement de maisons allumettes sur sa rue. Elle croit que la Ville souhaite conserver le patrimoine bâti, notamment les maisons allumettes. La démolition des deux habitations casserait cet alignement cohérent qui est mentionné dans la fiche patrimoniale du 71, rue Demontigny. Elle souligne que le 71, rue Demontigny a hébergé le premier conseil d'administration de la caisse populaire Desjardins de Hull. De plus, l'habitation du 67, rue Demontigny aurait appartenu à la famille Maxwell, qui était propriétaire de la carrière Morrison. Elle n'a pas trouvé la date exacte de construction, mais elle était déjà construite en 1913, ce qui en ferait possiblement la plus ancienne habitation sur la rue. Elle demande au Comité de refuser la demande de démolition et de réellement examiner la possibilité de rénover ces habitations.

8. Fermeture de l'audition publique

L'audition publique est fermée à 16 h 42.

9. Démolir une habitation trifamiliale – 67, rue Demontigny – District électoral de Manoir-des-Trembles-Val-Tetreau – Adrian Corbo

À la demande du requérant, cette demande est retirée de l'ordre du jour.

Démolir une habitation bifamiliale – 71, rue Demontigny – District électoral de Manoir-des-Trembles-Val-Tetreau – Adrian Corbo

À la demande du requérant, cette demande est retirée de l'ordre du jour.

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

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

- L'habitation est habitable.

R-CDD-2026-09-29/39

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation bifamiliale a été formulée pour la propriété située au 10, rue Saint-Florent;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1940, n'est identifié dans aucun inventaire patrimonial de la municipalité;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble à démolir est en bon état et ne nécessite pas de travaux majeurs (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation projetée du sol dégagé prévu consiste à construire une habitation multifamiliale de trois étages au 10, rue Saint-Florent, 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 (PIIA) et à une autorisation de nature discrétionnaire;

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation projetée du sol dégagé est à l'étude et pourrait nécessiter des dérogations mineures qui requièrent 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'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 16 septembre 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 10, rue Saint-Florent.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

11. Démolir un bâtiment mixte – 103-105, boulevard des Allumettières – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On souhaite ajouter une condition à l'approbation des démolitions, soit la préservation des arbres existants. Cependant, l'ajout d'une condition à l'approbation des démolitions doit être en lien avec les démolitions elles-mêmes. On propose donc de transmettre le commentaire au requérant, et que ce souhait soit considéré lors de l'étude du programme de réutilisation du sol

dégagé par le Comité consultatif d'urbanisme, puisque des demandes de PIIA et usage conditionnel seront exigées;
- On demande de vérifier si le Programme particulier d'urbanisme (PPU) centre-ville en vigueur prévoit un projet de verdissement du Vieux-Hull.

R-CDD-2026-09-29/40

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment mixte a été formulée pour la propriété située au 103-105, boulevard des Allumettières;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1890 n'est pas identifié au document «Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti traditionnel – 2025» (art. 22, critère 6° a) et 6° d);

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble à démolir présente un état de dégradation avancé affectant notamment les fondations, la structure apparente, l'enveloppe extérieure, les ouvertures, les éléments en saillie, les finis intérieurs, la mécanique du bâtiment ainsi que les conditions générales de salubrité et de sécurité (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE l'ampleur et l'étendue des dégradations observées démontrent que le bâtiment ne peut être remis en état au moyen de simples travaux d'entretien et que sa réhabilitation nécessiterait des interventions majeures, impliquant des travaux substantiels de réparation, de mise aux normes et de reconstruction de plusieurs composantes essentielles (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est vacant depuis plusieurs années;

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation projetée du sol dégagé consiste à construire un bâtiment de 10 étages comprenant 119 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 et au Règlement numéro 506-2005 relatif aux usages conditionnels;

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'aucune opposition n'a été reçue à la suite de la publication de l'avis public de démolition le 16 septembre 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 d'un bâtiment mixte située au 103-105, boulevard des Allumettières.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Démolir une habitation trifamiliale – 135, rue Kent – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CDD-2026-09-29/41

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation trifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 135, rue Kent;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1946 n'est pas identifié au document «Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti traditionnel – 2025» (art. 22, critère 6° a) et 6° d);

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble à démolir présente un état de dégradation avancé et généralisé affectant notamment les fondations, la structure apparente, l'enveloppe extérieure, les ouvertures, les éléments en saillie, les finis intérieurs, la mécanique du bâtiment ainsi que les conditions générales de salubrité et de sécurité (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE l'ampleur et l'étendue des dégradations observées démontrent que le bâtiment ne peut être remis en état au moyen de simples travaux d'entretien et que sa réhabilitation nécessiterait des interventions majeures, impliquant des travaux substantiels de réparation, de mise aux normes et de reconstruction de plusieurs composantes essentielles (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est vacant depuis plusieurs années;

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

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation projetée du sol dégagé consiste à construire un bâtiment de 10 étages comprenant 119 logements;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé sera assujetti au Règlement numéro 535-2025 relatif aux Plans d'implantation et d'intégration architecturale et au Règlement numéro 506-2005 relatif aux usages conditionnels;

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 16 septembre 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 d'une habitation trifamiliale isolée située au 135, rue Kent.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

12. Démolir une habitation unifamiliale – 716, rue Maple – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

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

- Un membre estime que l'état actuel du bâtiment justifie la réalisation d'un projet de remplacement. Le projet proposé est identique à celui réalisé sur le lot voisin;
- Une demande de démolition pour cette même adresse avait été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition en 2022, mais cette décision a été infirmée après révision de la demande par le conseil municipal;
- Un propriétaire qui acquiert un bâtiment patrimonial, qu'il l'habite ou non, doit l'entretenir;
- Des avis d'infraction concernant l'entretien du bâtiment auraient été délivrés au propriétaire;
- L'habitation s'insère dans un milieu qui comprend plusieurs habitations patrimoniales et les orientations de la Ville favorisent leur conservation et leur mise en valeur.

R-CDD-2026-09-29/42

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 716, rue Maple;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1890 est identifié à l'inventaire «Ville de Gatineau — Inventaire du patrimoine bâti traditionnel — 2025»;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble à démolir a subi un incendie et présente des enjeux d'instabilité impliquant un risque d'effondrement imminent et présente une dégradation avancée des finis 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 en raison du retrait de l'auvent à l'avant et des modifications touchant les revêtements et les ouvertures (art. 22, critère 6° a) et 6° d);

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

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé est similaire à celui déjà construit au 714, rue Maple;

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 16 septembre 2026;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil local du patrimoine a été consulté à sa séance du 28 septembre 2026 puisque la demande vise un immeuble patrimonial et qu'il a formulé un avis favorable;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et qu'un membre est en faveur du projet et que deux membres sont contre;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité souligne que l'habitation s'insère dans un milieu qui comprend plusieurs habitations patrimoniales et que les orientations de la Ville favorisent leur conservation et leur mise en valeur;

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 unifamiliale isolée, située au 716, rue Maple.

ADOPTÉ À MAJORITÉ

13. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

14. Levée de la séance

La séance est levée à 17 h 03.