

Démolir une habitation unifamiliale – 1025, rue Georges – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

R-CDD-2026-04-21/14

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 1025, rue Georges;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1880 est inscrit à l'inventaire des bâtiments traditionnels de la Ville de Gatineau avec une valeur moyenne;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble à démolir présente des enjeux de stabilité structurelle limitant les possibilités de restauration du bâtiment (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé prévu est en développement et consiste à prolonger une rue existante et construire deux projets résidentiels intégrés comprenant 70 logements;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé sera assujéti au Règlement numéro 535-2005 relatif aux Plans d'implantation et 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 8 avril 2026;

CONSIDÉRANT QUE le conseil local du patrimoine a été consulté à sa séance du 20 avril 2026 puisque la demande vise un immeuble patrimonial et qu'il a formulé un avis défavorable;

CONSIDÉRANT QUE deux membres votent en faveur de la démolition, et qu'un membre vote contre;

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 1025, rue Georges.

ADOPTÉ À MAJORITÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions



Rapport au Comité sur les demandes de démolition (CDD)

1025, rue Georges

Demande de démolition d'une habitation unifamiliale à structure isolée

Service de l'urbanisme et du développement durable
238^e séance, 21 avril 2026



GATINEAU

TABLE DES MATIÈRES

01

Contexte

02

**Évaluation
de la demande**

03

Analyse du SUDD

04

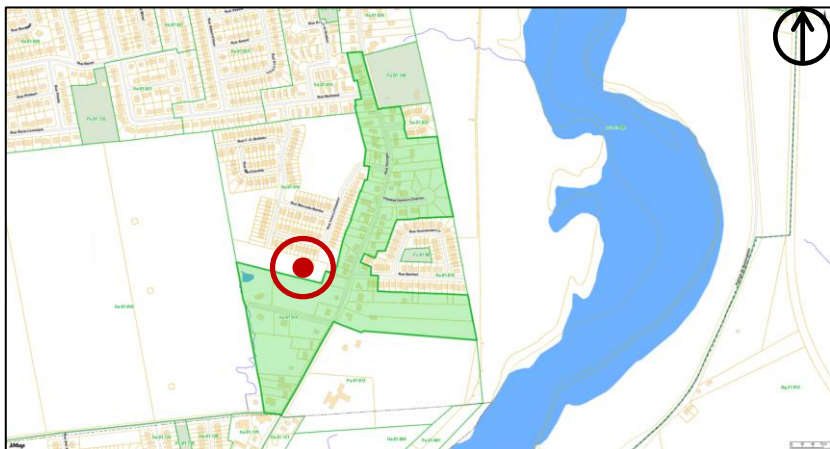
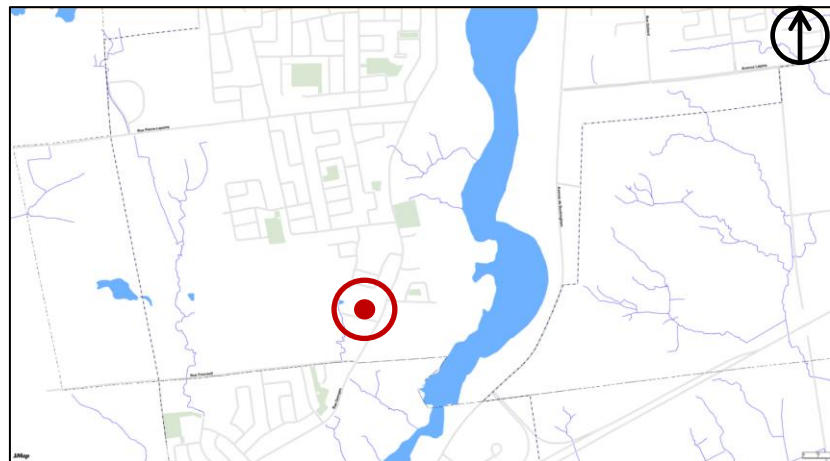
**Recommandation
du SUDD**



CONTEXTE

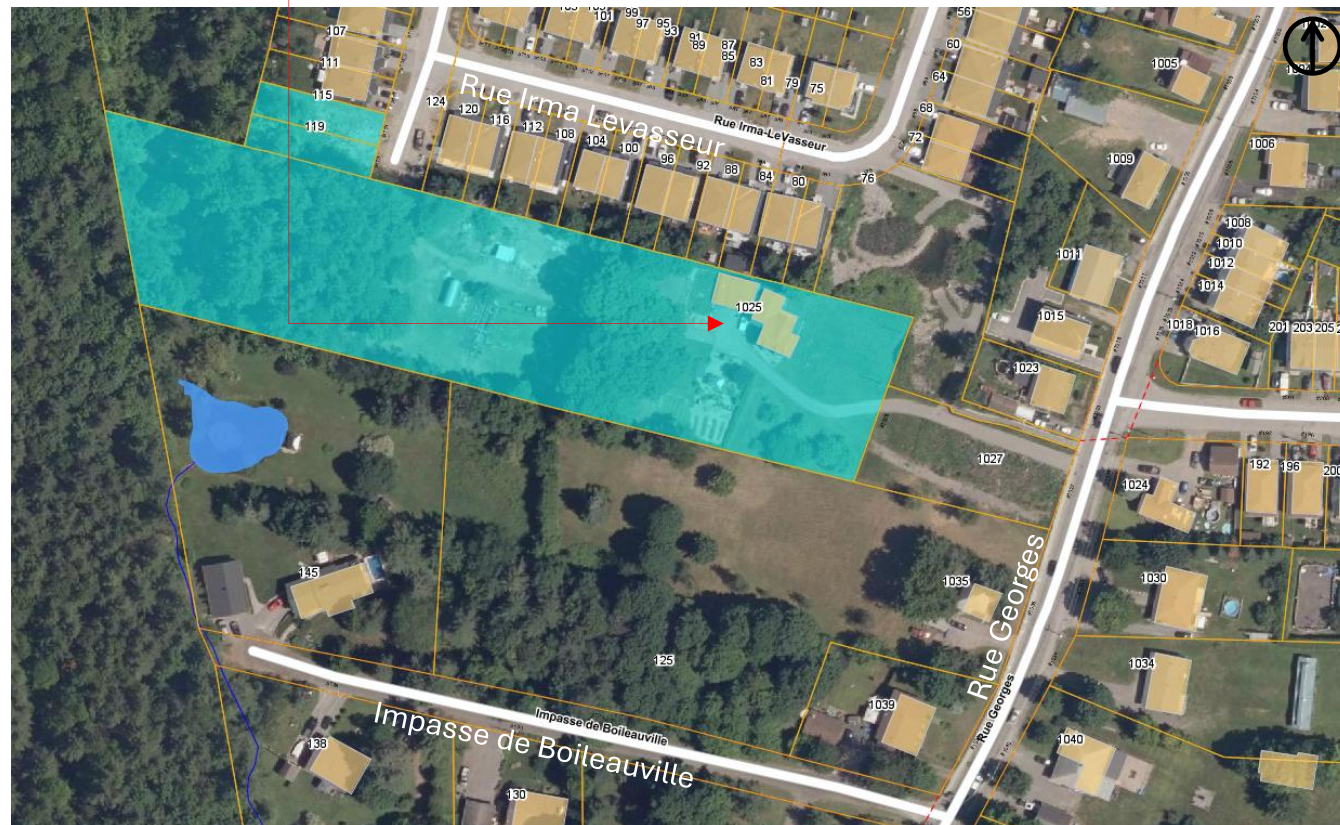
Démolition - 1025, rue Georges

LOCALISATION



Démolition - 1025, rue Georges

Bâtiment à démolir



Secteur	Buckingham
District	Buckingham (19) – Edmond Leclerc
Zone	Ha-01-016

BÂTIMENT À DÉMOLIR

Inventaire 2023-2024



Légende des photos

1. Façade avant, 2. Façade latérale gauche, 3. Façade arrière et bâtiment secondaire, 4. Façades avant et latérale droite

Type architectural
Inventaire patrimoine
Année de construction

Avec plan en L à toit à deux versants.

Oui

1880

Démolition - 1025, rue Georges

BÂTIMENT À DÉMOLIR



Démolition - 1025, rue Georges

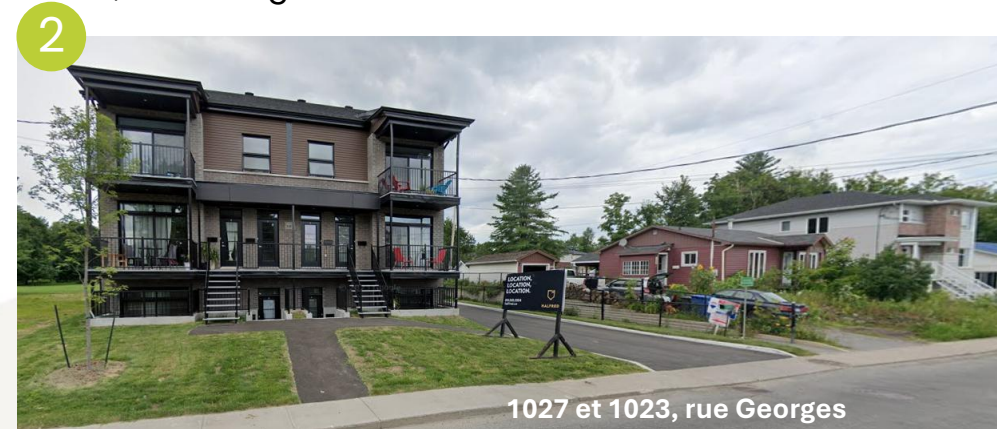
CONTEXTE URBAIN (VOISINAGE)



Bâtiment à démolir



1024, rue Georges - Bâtiment patrimonial



1027 et 1023, rue Georges



Bâtiments jumelés sur la rue Irma-Levasseur

Caractéristiques du milieu d'insertion

- Projet d'ensemble résidentiel sur de nouvelles rues situé à proximité;
- Typologie variée allant de l'habitation unifamiliale isolée et jumelée de 1 à 2 étages jusqu'au triplex jumelé de deux étages.
- Un seul bâtiment patrimonial en proximité du projet, soit le 1024, rue Georges.

Démolition - 1025, rue Georges



Démolition - 1025, rue Georges

ÉVALUATION DE LA DEMANDE

RÈGLEMENT NUMÉRO 900-2021

Article 22. Évaluation de la demande

Le comité accorde l'autorisation de démolition s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties. Avant de rendre sa décision, le comité doit :

1. Consulter le conseil local du patrimoine lorsque la demande démolition vise un immeuble patrimonial ou dans tout autre cas où le comité l'estime opportun.
2. Consulter le comité consultatif d'urbanisme dans tous les cas où le comité l'estime opportun.
3. Tenir compte des oppositions reçues.
4. *Supprimé*
5. **Évaluer la demande eu égard aux critères et aux sous-critères suivants :**
 - a) **L'état de l'immeuble visé par la demande**, notamment :
 - l'état des composantes, l'intégrité et la stabilité de l'immeuble;
 - le nombre de logements et le nombre réellement occupés;
 - l'alimentation de l'immeuble par les services publics (aqueduc, égout, électricité);
 - les plaintes reçues relativement à l'application du règlement relatif à la salubrité, l'occupation et l'entretien en vigueur.
 - b) La **valeur patrimoniale de l'immeuble**, notamment :
 - l'année de construction;
 - l'histoire du bâtiment.S'il s'agit d'un immeuble patrimonial, les critères du paragraphe 6° s'appliquent.
 - c) La **détérioration de la qualité du voisinage**, notamment :
 - l'apparence extérieure de l'immeuble et ses effets.
 - d) Le **coût de la restauration de l'immeuble**, notamment :
 - le coût des travaux nécessaires pour la remise du bâtiment à un état salubre, habitable et sécuritaire;
 - les travaux nécessitent l'intervention d'un entrepreneur spécialisé.
 - e) **L'utilisation projetée du sol dégagé**, notamment :
 - la compatibilité aux objectifs du plan d'urbanisme;
 - la nécessité d'obtenir une autorisation du conseil en vertu d'un règlement d'urbanisme.
 - f) Le **préjudice causé aux locataires**, notamment :
 - les mesures de relocalisation des locataires.
 - g) Les **besoins en logements** dans les environs, notamment :
 - le taux d'inoccupation des logements dans le secteur;
 - le type de logement(s) offert(s) dans le bâtiment existant (nombre de logement(s) et nombre de pièces par logement);
 - le type de logement(s) projeté (s) (nombre de logement(s) et nombre de pièces par logement), s'il y a lieu.
 - h) *Supprimé*
 - i) Tout **autre critère d'évaluation pertinent** au contexte de la demande
6. **Lorsque la demande vise un immeuble patrimonial, évaluer la demande au regard des critères du paragraphe précédent ainsi que les critères suivants :**
 - a) La valeur patrimoniale de l'immeuble;
 - b) Son histoire;
 - c) Sa contribution à l'histoire locale;
 - d) Son degré d'authenticité et d'intégrité;
 - e) Sa représentativité d'un courant architectural particulier;
 - f) Sa contribution au sein d'un ensemble d'intérêt.

ÉTAT DE L'IMMEUBLE VISÉ PAR LA DEMANDE

art. 22, paragraphe 5°, critère a)



Constats

- Fissures totales des fondations, probablement construites sans semelles.
- Planchers structuraux fléchis, murs extérieurs et cloisons intérieures hors équerre à cause des déformations de la structure.
- Pourriture sur l'ensemble des solives de rives, des poutres et des solives de plancher.
- Présence de moisissures au vide sanitaire.

Démolition - 1025, rue Georges

VALEUR PATRIMONIALE DE L'IMMEUBLE

art. 22, paragraphe 5°, critères b) et c)

b) Valeur patrimoniale de l'immeuble

Année de construction	1880
Valeur patrimoniale (Inventaire Ville de Gatineau)	Moyenne

c) Détérioration de la qualité du voisinage

- Aucune plainte concernant les nuisances n'est active au dossier.

Démolition – 1025, rue Georges

GRILLE D'ÉVALUATION

Intérêt historique : ancienneté	Construit entre 1854 et 1900. (+3)
Intérêt historique : contexte de construction	Représentativité par rapport à la phase historique de peuplement du secteur ou lien avec un phénomène historique spécifique (+1)
Sous-total intérêt historique	4
Intérêt architectural : qualité de la composition	Aspect sobre mais représentatif de son époque et/ou d'une typologie modeste (+1)
Intérêt architectural : rareté	Non (0)
Intérêt architectural : association à un concepteur réputé	Non (0)
Sous-total intérêt architectural	1
Intérêt paysager et urbanistique : point de repère	Non (0)
Intérêt paysager et urbanistique : ensemble ou regroupement d'intérêt	Aucun (0)
Intérêt paysager et urbanistique : présence d'éléments particuliers d'intérêt sur la propriété	Non (0)
Intérêt paysager et urbanistique : degré d'intégrité du site	Moyen (+3)
Sous-total intérêt paysager et urbanistique	3
État physique général	Bon état apparent (+2)
Sous-total état physique	2
Modifications visibles	Intervention majeure harmonieuse (-1)
Sous-total modifications	-1

POINTAGE TOTAL

Pointage total obtenu	9
Niveau d'intérêt patrimonial	Moyen
Légende	Exceptionnel (24-27); Supérieur (19-23); Fort (13-18); Moyen (7-12); Faible (0-6).

IMMEUBLE PATRIMONIAL

art. 22, paragraphe 6°), critères a) à e)

a) Valeur patrimoniale de l'immeuble	Moyen
b) Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyen
d) Représentativité d'un courant architectural particulier	Non
e) Contribution au sein d'un ensemble d'intérêt	Aucun

c) **Histoire et contribution locale**

- Témoigne du passé rural représentant une phase du peuplement du secteur

ÉVALUATION DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Synthèse historique

Selon le rôle foncier, cette résidence est érigée en 1880.

Originellement en bois, elle est modernisée vers les années 1970-1980.

Entre 2009 et 2011, l'immeuble fait l'objet de plusieurs travaux, dont le remplacement du revêtement, l'ajout de plusieurs lucarnes, de même que l'ajout d'une galerie à l'avant.

Vers 2016, le terrain est subdivisé. Un nouvel immeuble résidentiel est ensuite érigé en bordure de rue, sur la portion soustraite, entre 2018 et 2023.

Intérêt historique

Par sa présence, l'immeuble témoigne du passé rural du secteur.

Intérêt architectural

Le bâtiment appartient à la typologie de la maison en plan en L à toit à deux versants.

Démolition – 1025, rue Georges

COÛT DE RESTAURATION DE L'IMMEUBLE

art. 22, paragraphe 5°, critère d)

COÛT TOTAL

417 680 \$

Démolition - 1025, rue Georges



Programme de réutilisation du sol dégagé

Salpê, 179 et 189, boulevard Saint-Joseph

UTILISATION PROJÉTÉE DU SOL DÉGAGÉ

art. 22, paragraphe 5°, critère e)

- **COMPATIBILITÉ AU PLAN D'URBANISME**
 - Le projet vise la construction de 70 logements impliquant le prolongement de la rue Jacques-Joubert qui desservira les deux projets intégrés proposés.
 - Le terrain est situé dans une aire de consolidation prévoyant une faible densité. Dans les aires de consolidation, les nouveaux développements doivent viser une insertion intégrée dans le tissu urbain, en complémentarité des activités résidentielles, commerciales et institutionnelles déjà présentes en permettant de consolider le cadre bâti et de rentabiliser les infrastructures et services publics existants.
- **AUTORISATION DU CONSEIL MUNICIPAL REQUISE**
 - PIIA - Projet de développement

UTILISATION PROJÉTÉE DU SOL DÉGAGÉ

art. 22, paragraphe 5°, critère e)

● INTÉGRATION URBAINE DU PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

Constats préliminaires

- Implantation évitant l'abattage d'arbres matures.
- Typologie d'habitation en rangée.
- Connexions piétonnières avec le parc adjacent ainsi qu'avec la rue Georges sont à prévoir.
- Prolongement de la rue Jacques-Joubert permettant la continuité de la voie publique jusqu'à l'impasse Boileauville.

UTILISATION PROJÉTÉE DU SOL DÉGAGÉ

art. 22, paragraphe 5°, critère e)

PRÉJUDICES CAUSÉ AUX LOCATAIRES

R-900-2021, art. 22, paragraphe 5°, critères f) et g)

MESURE DE RELOCALISATION PRÉVUE

Aucun – Bâtiment vacant

	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	Nb. logements
Bâtiment actuel	0	0	2	0	1
Bâtiment projeté	0	35	0	35	70

Taux d'inoccupation de la RMR de Gatineau (SCHL 2024-2025) : [Rapport sur le marché locatif 2025 | SCHL](#)

Secteur	Studio		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les appartements	
	Oct. 2024	Oct. 2025	Oct. 2024	Oct. 2025	Oct. 2024	Oct. 2025	Oct. 2024	Oct. 2025	Oct. 2024	Oct. 2025
Hull	**	1,0	3,4	**	1,8	3,0	**	**	2,1	4,1
Aylmer	**	**	5,5	5,9	3,0	5,0	**	**	3,7	5,6
Gatineau	**	**	**	**	0,3	0,6	**	**	0,3	**
Périphérie	**	**	**	0,0	0,0	**	0,0	**	**	**
Gatineau (RMR)	3,4	**	3,7	5,9	1,5	2,6	0,5	**	1,9	3,8

Démolition - 1025, rue Georges



ANALYSE DU SUDD

Démolition - 1025, rue Georges

ANALYSE DES CRITÈRES – SUDD

Règlement sur les demandes de démolitions numéro 900-2021		
Critères et sous-critères	Évaluation du SUDD	Analyse/ Commentaires du SUDD
1° Consulter le conseil local du patrimoine lorsque la demande de démolition vise un immeuble patrimonial ou dans tout autre cas où le Comité l'estime opportun.	À valider lors de la séance du CDD	Sera évalué lors de la séance du CLP du 20 avril 2026.
2° Consulter le comité consultatif d'urbanisme dans tous les cas où le Comité l'estime opportun.	À valider lors de la séance du CCU	Le projet sera assujéti à un PIIA - Projet de développement. Le CCU sera consulté dans le cadre de la démarche d'approbation du PIIA.
3° Tenir compte des oppositions reçues.	À présenter lors de la séance du CDD	À considérer lors de la présentation de la demande à la séance du CDD du 21 avril 2026.
4° <i>Supprimé</i>		

ANALYSE DES CRITÈRES – SUDD

Règlement sur les demandes de démolitions numéro 900-2021		
Critères et sous-critères	Évaluation du SUDD	Analyse/ Commentaires du SUDD
5°, a) L'état de l'immeuble visé par la demande, notamment : L'état des composantes, l'intégrité et la stabilité de l'immeuble; le nombre de logements et le nombre réellement occupés; l'alimentation de l'immeuble par les services publics (aqueduc, égout, électricité); les plaintes reçues relativement à l'application du règlement relatif à la salubrité; l'occupation et l'entretien en vigueur.	L'état de l'immeuble tend à permettre sa démolition	Le bâtiment présente des désordres structuraux importants empêchant des travaux de restauration.
5°, b) La valeur patrimoniale de l'immeuble, notamment : l'année de construction et l'histoire du bâtiment. S'il s'agit d'un immeuble patrimonial, les critères du paragraphe 6° s'appliquent.	Moyenne	Malgré son année de construction, le bâtiment a une valeur d'authenticité moyenne en raison des modifications de la volumétrie, du revêtement et des ouvertures ainsi que l'ajout de lucarnes.
5°, c) La détérioration de la qualité de vie du voisinage , notamment : l'apparence de l'immeuble et ses effets.	Le bâtiment n'est pas en bon état mais son apparence est adéquate	Aucune plainte au dossier en provenance du voisinage.
5°, d) Le coût de la restauration de l'immeuble, notamment : les coûts des travaux nécessaires pour la remise du bâtiment à un état salubre et les travaux nécessitant l'intervention d'un entrepreneur spécialisé.	Les coûts de restauration sont élevés	Le coût des travaux de restauration s'élève à 417 680 \$. La valeur du bâtiment inscrite au rôle d'évaluation de la Ville de Gatineau est de 193 800 \$ (2022).

ANALYSE DES CRITÈRES – SUDD

Règlement sur les demandes de démolitions numéro 900-2021		
Critères et sous-critères	Évaluation du SUDD	Analyse/ Commentaires du SUDD
5°, e) L' utilisation projetée du sol dégagé , notamment : la compatibilité aux objectifs du plan d'urbanisme et la nécessité d'obtenir une autorisation du conseil en vertu d'un règlement d'urbanisme.	Compatible	Le projet est compatible avec les objectifs du Plan d'urbanisme. Il est assujéti à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux projets d'implantation et intégration architecturale 535-2005.
5°, f) Le préjudice causé aux locataires notamment les mesures de relocalisation des locataires.	N.A.	Le bâtiment est vacant.
5°, g) Les besoins en logements dans les environs, s'il y a lieu, notamment : le taux d'inoccupation des logements dans le secteur, le type de logements offerts dans le bâtiment existant (nombre de logements et nombre de pièces par logement, le type de logements projetés (nombres de logements et nombre de pièces par logement)	Les types de logements proposés sont en demande dans le secteur d'intervention.	Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé offrirait un total de 70 nouveaux logements. Le taux d'inoccupation du secteur de Buckingham n'est pas explicité dans le rapport du SCHL. Cependant, en 2024, les logements de deux chambres avaient un taux d'inoccupation de 0,6% pour le secteur de Gatineau qui inclut celui de Buckingham.
5°, i) Tout autre critère d'évaluation pertinent au contexte de la demande.	S.O.	



Démolition - 1025, rue Georges

RECOMMANDATION DU SUDD

RECOMMANDATION ET CONDITION DU SUDD

Le SUDD est **FAVORABLE** à la demande démolition au 1025, rue Georges pour les raisons suivantes :

- Malgré son âge, le bâtiment a une valeur patrimoniale moyenne;
- La structure du bâtiment est touchée par de la pourriture et implique la démolition complète du bâtiment, selon le rapport d'expertise déposé au dossier;
- Le coût des travaux dépasse de deux fois la valeur du bâtiment inscrite au rôle de l'évaluation municipale;
- Le SUDD ne recommande aucune condition à la démolition.