

Démolir un bâtiment mixte de deux étages – 923, rue Georges – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

R-CDD-2026-04-21/13

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment mixte (un local commercial et deux logements) a été formulée pour la propriété située au 923, rue Georges;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1958 n'est pas inscrit au document « Inventaire du patrimoine bâti traditionnel de la Ville de Gatineau – 2025 »;

CONSIDÉRANT QU'aucun dossier de plainte relative à la détérioration de la qualité de vie du voisinage visant le bâtiment à démolir n'est actuellement actif;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est en mauvais état et qu'il nécessite des travaux de restauration totalisant un montant de 311 900 \$, excluant les taxes;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé prévu consiste à construire deux habitations multifamiliales isolées de deux étages qui s'intègrent adéquatement au sein de l'ensemble de la rue Georges et respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé ne sera pas assujéti à une autorisation de nature discrétionnaire;

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

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 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 de deux étages, situé au 923, rue Georges.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions



Rapport au Comité sur les demandes de démolition (CDD)

923, rue Georges

Demande de démolition d'un bâtiment mixte de deux étages

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

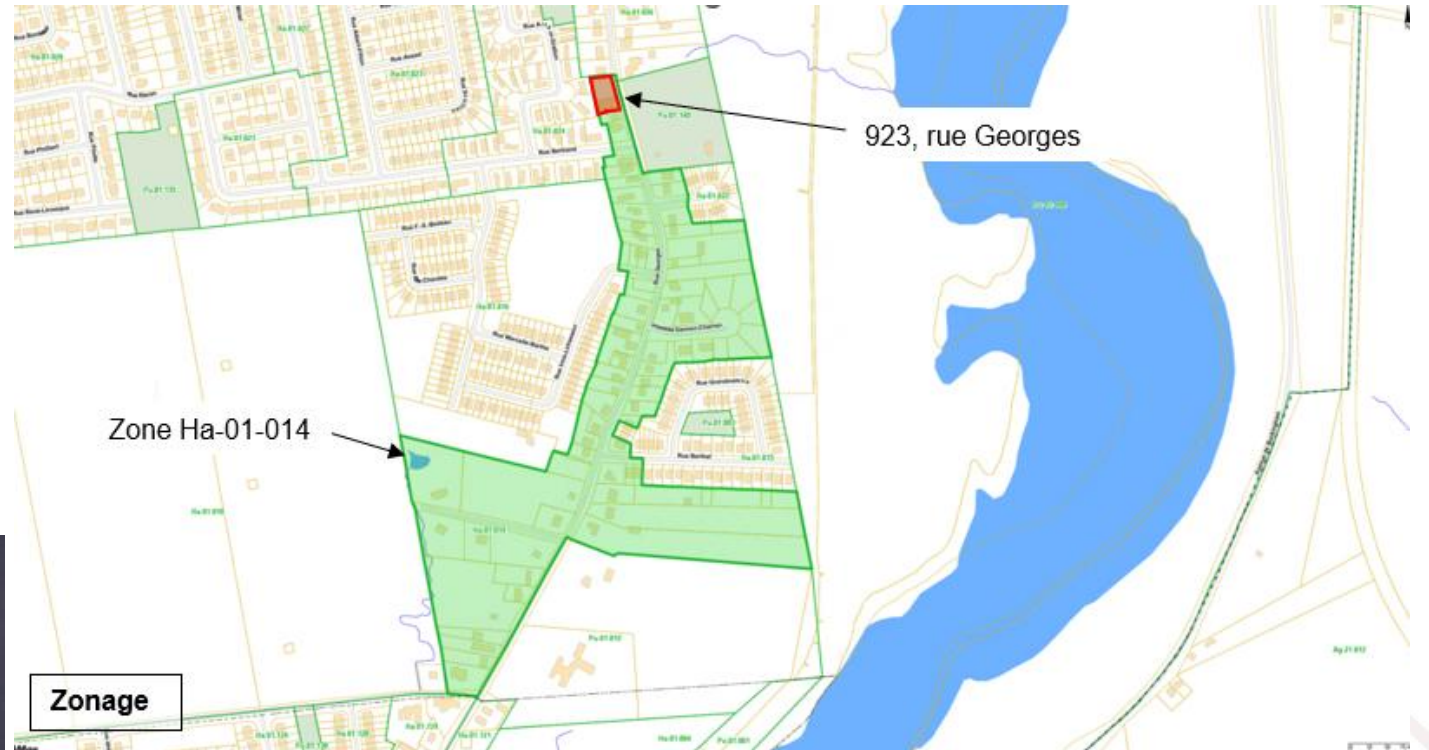
**Recommandation
du SUDD**



CONTEXTE

Démolition – 923, rue Georges

LOCALISATION



Secteur	Buckingham
District	Buckingham (19) – Edmond Leclerc
Zone	Ha-01-014

Démolition – 923, rue Georges

BÂTIMENT À DÉMOLIR



Type architectural

S.O.

Inventaire patrimoine

NON

Année de construction

1958

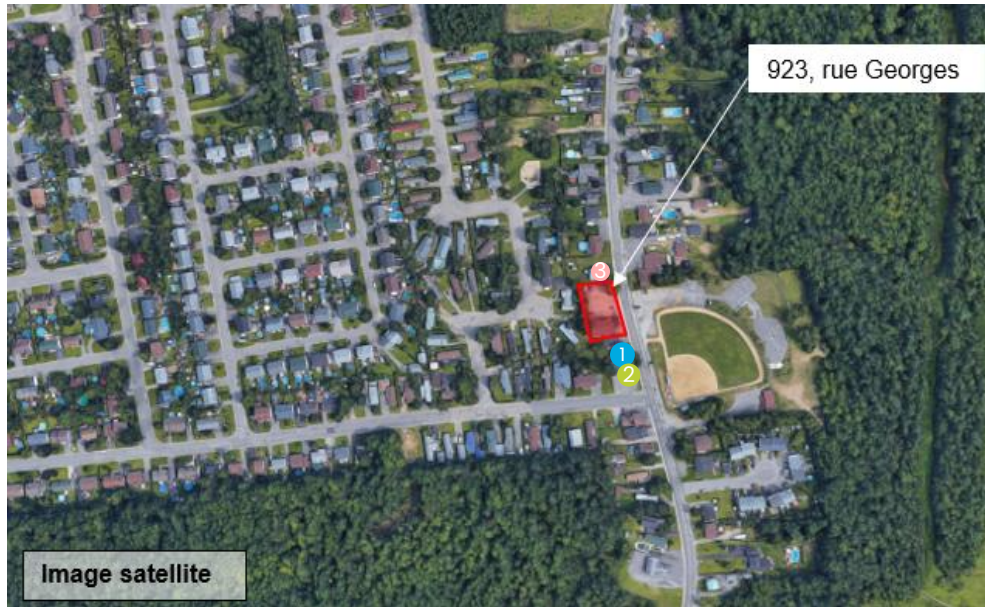
Démolition – 923, rue Georges

BÂTIMENT À DÉMOLIR



Démolition – 923, rue Georges

CONTEXTE URBAIN (VOISINAGE)



Caractéristiques du milieu d'insertion :

- La majorité des bâtiments sont de petits gabarits, de un à deux étages;
- Mixité d'usages dans le secteur (résidentiel et commercial), l'usage résidentiel y domine;
- Présence du parc Beauchampville en face du site à l'étude.

Démolition – 923, rue Georges





ÉVALUATION DE LA DEMANDE

Démolition – 923, rue Georges

RÈGLEMENT NUMÉRO 900-2021

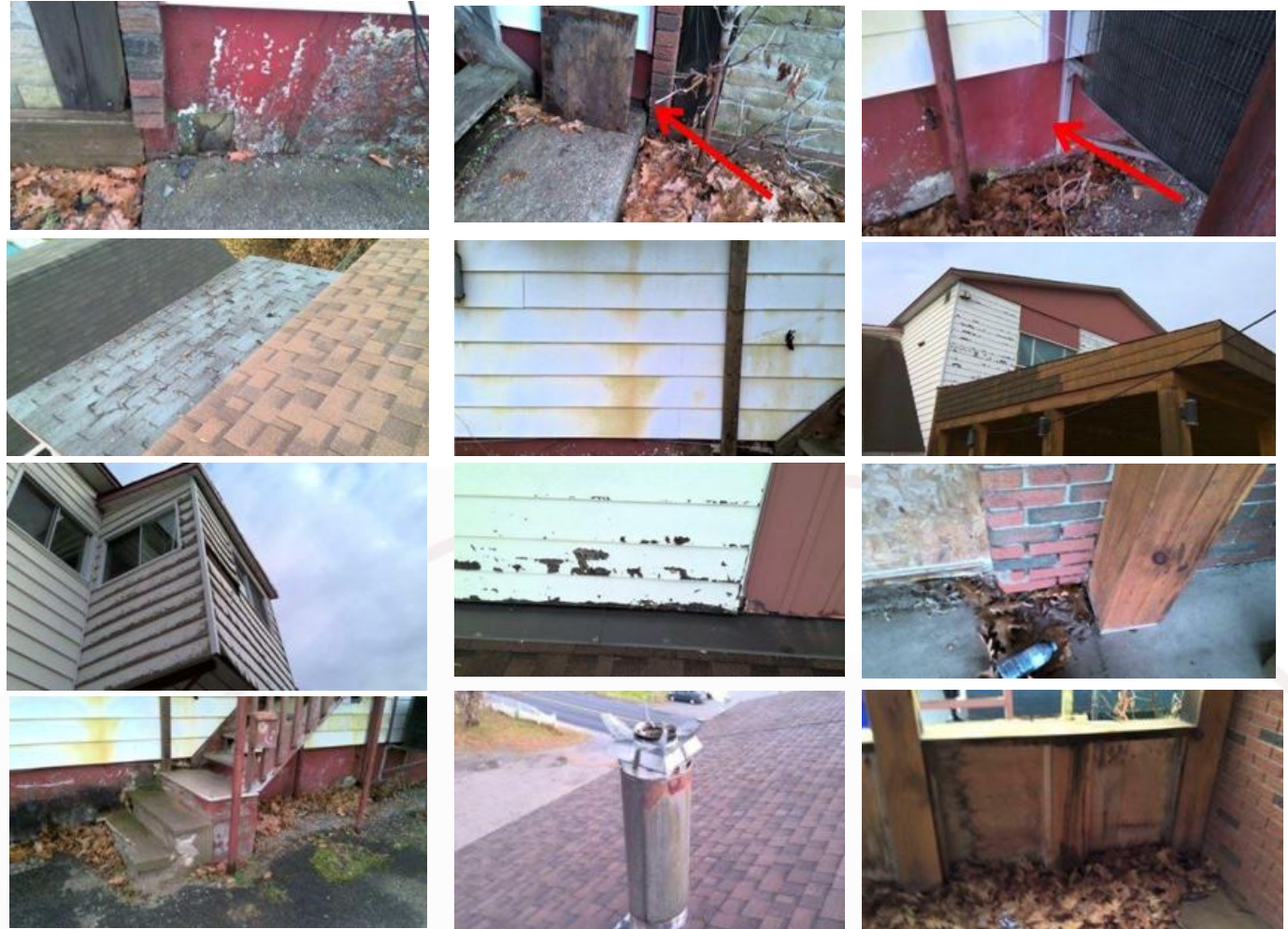
Article 22. Évaluation de la demande

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 (EXTÉRIEUR)

art. 22, paragraphe 5°, critère a)



Constats

- Fissures importantes sur un mur de la fondation avec traces d'infiltrations d'eau;
- Toiture en pente construite par-dessus la toiture plate existante (infiltration d'eau au deuxième étage);
- Travaux correctifs requis au niveau de l'enveloppe extérieure;
- Des joints de maçonnerie sont à refaire ainsi que les calfeutrages autour des ouvertures.

Démolition – 923, rue Georges

ÉTAT DE L'IMMEUBLE VISÉ PAR LA DEMANDE (INTÉRIEUR)

art. 22, paragraphe 5°, critère a)



Constats

- Présence d'humidité élevée et de moisissures;
- Installation électrique artisanale;
- Corrosion importante de la tuyauterie de plomberie.



VALEUR PATRIMONIALE DE L'IMMEUBLE

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

b) Valeur patrimoniale de l'immeuble

Année de construction	1958
Valeur patrimoniale (Inventaire du patrimoine bâti traditionnel de la Ville de Gatineau - 2025)	S.O. – Le bâtiment n'est pas inclus à l'Inventaire du patrimoine bâti traditionnel – 2025. De plus, il a été considérablement modifié, et ce, de manière irréversible. Son intérêt patrimonial est donc passablement faible et sa présence ne contribue pas à la qualité du milieu.

c) Détérioration de la qualité du voisinage

- Aucune plainte concernant les nuisances n'est actuellement active au dossier.
- Malgré les déficiences soulevées dans le rapport sur l'état du bâtiment, il reste salubre et habitable.

COÛT DE RESTAURATION DE L'IMMEUBLE

art. 22, paragraphe 5°, critère d)

COÛT TOTAL

311 900 \$



Les entreprises LE-BO Construction Inc.

476 Ch Industriel
L'Ange-gardien QC J8L 0A9
819-598-3887
frederic@groupestv.ca
N° d'inscription à la TPS/TVH : 815546098 RT0001
N° d'enregistrement de la TVQ : 1215143941 TQ0001

vis

DESSEIN
en Habitation

DEVIS N° 2159
DATE 2024-12-02

OBJET
rue georges

DATE	DESCRIPTION	QUANTITÉ	TAUX	MONTANT
24-12-03	Soumission pour services de gestion de projets	1	311,899.50	311,899.50

1. Réparations fissures sur fondation :
26 000\$
2. Travaux de stabilisation des planchers :
36 950\$
3. Retiré contre plaqué de la vieille toiture :
8 500\$
4. Refaire revêtement mural extérieur :
52 000\$
5. réparer joint de mortier extérieur :
6 800\$
6. Remplacer les portes extérieurs :
8 900\$
7. Remplacer les fenêtres :
18 750\$
8. Remplacer le revêtement de toit :
20 450\$
9. Enlever la moisissures en arrière de la baignoire:
7700\$
10. Remplacer toutes la plomberie :
34 250\$
11. Remplacer le chauffe eau :
1 850\$
12. Refaire électricité :
41 195\$
13. Remplacer escaliers extérieurs :
7 800\$
14. Refaire garde corps et main courante extérieurs :

Nous vous invitons à visiter notre site web pour en connaître plus sur nos services au www.excavationlebo.ca !
Membre de la Régie du Bâtiment du Québec (#5595-9803-01).
Membre de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)

Démolition – 923, rue Georges



Programme de réutilisation du sol dégagé

UTILISATION PROJETÉE DU SOL DÉGAGÉ

art. 22, paragraphe 5°, critère e)

- Suivant une subdivision du lot existant en deux, le projet constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé visera la construction de deux habitations multifamiliales de deux étages, à structure isolée, comportant cinq logements chacune.
- Un espace de stationnement sera partagé entre les deux bâtiments. La programmation semble correspondre entre autres aux exigences de la grille des spécifications de la zone Ha-01-014 quant à l'usage et la hauteur en nombre d'étages.
- Aucun PIIA n'est applicable au site visé par les interventions projetées.
- Une problématique de capacité de la pression d'aqueduc, pour la protection incendie, a été identifiée par la municipalité pour ce projet. La partie requérante est au courant de cette situation pouvant éventuellement mener à un retard ou même la non-réalisation de ce projet.

UTILISATION PROJETÉE DU SOL DÉGAGÉ

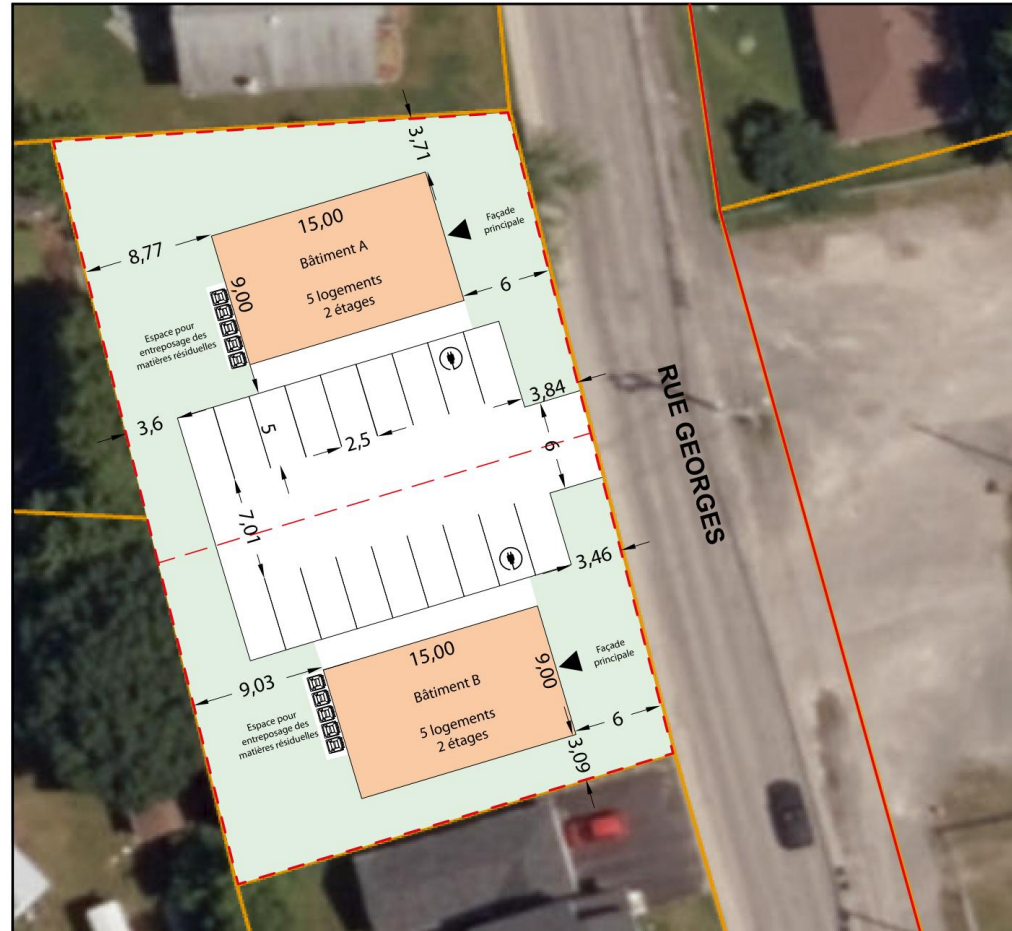
art. 22, paragraphe 5°, critère e)

COMPATIBILITÉ AU PLAN D'URBANISME

- Le projet est compatible avec l'objectif de densification des secteurs d'affectation résidentielle prévu au Plan d'urbanisme.

AUTORISATION DU CONSEIL MUNICIPAL REQUISE

- ✓ Il n'y a pas de PIIA applicable pour ce secteur.



923 RUE GEORGES BRASSERIE DU PARC

- Limite de propriété
- Bâtiment projeté
- Aire d'agrément projetée

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

- Nombre de terrain : 2
- Nombre de bâtiment par terrain : 1
- Nombre de logement par bâtiment : 5
- Hauteur en étages : 2 + demi S-S
- Nombre de cases de stationnement par terrain : 9
- Superficie d'aire d'agrément (bâtiment A) : 385 m²
- Superficie d'aire d'agrément (bâtiment B) : 305 m²
- *** Espace de stationnement partagé - Servitude à prévoir

Plan concept d'implantation

Version 1
03 octobre 2024



Démolition – 923, rue Georges

PRÉJUDICES CAUSÉ AUX LOCATAIRES

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

MESURE DE RELOCALISATION PRÉVUE

NON

	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	Nombre total de logement
Bâtiment actuel	0	2	0	0	2
Bâtiment projeté	0	0	0	0	10

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 – 923, rue Georges



Démolition – 923, rue Georges

ANALYSE DU SUDD

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.	N.A.	Le bâtiment n'est pas inscrit au document « Inventaire du patrimoine bâti traditionnel de la Ville de Gatineau – 2025 ».
2° Consulter le comité consultatif d'urbanisme dans tous les cas où le Comité l'estime opportun.	N.A.	Le projet n'est pas assujéti à une demande discrétionnaire.
3° Tenir compte des oppositions reçues.		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.		Des travaux d'entretien de l'enveloppe extérieure, du comble du toit et sur les murs de fondation sont requis, mais le bâtiment est salubre et habitable.
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.		Le bâtiment n'est pas inscrit au document « Inventaire du patrimoine bâti traditionnel de la Ville de Gatineau – 2025 ».
5°, c) La détérioration de la qualité de vie du voisinage , notamment : l'apparence de l'immeuble et ses effets.		Aucune plainte concernant les nuisances n'est active au dossier.
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 s'élèvent à 311 900 \$.

Démolition – 923, 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
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.	Le projet est compatible avec le plan d'urbanisme	Le projet respecte la hauteur et le nombre de logement autorisé dans la zone Ha-01-014.
5°, f) Le préjudice causé aux locataires notamment les mesures de relocalisation des locataires.	Aucun	La partie requérante confirme que l'immeuble 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)		Le projet remplace un bâtiment mixte de deux étages par deux habitations multifamiliales de cinq logements et de deux étages dans le secteur où le taux d'inoccupation est de 0,6% (SCHL, 2025).
5°, i) Tout autre critère d'évaluation pertinent au contexte de la demande.		



RECOMMANDATION DU SUDD

Démolition – 923, rue Georges

RECOMMANDATION ET CONDITION DU SUDD

Le SUDD est **FAVORABLE** à la demande démolition au 923, rue Georges pour les raisons suivantes :

- Le bâtiment n'est pas inscrit au document « Inventaire du patrimoine de la Ville de Gatineau – 2025 »;
- Le projet de remplacement est compatible avec le Plan d'urbanisme;
- Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé remplace un bâtiment mixte de deux étages par deux habitations multifamiliales de cinq logements et de deux étages dans le secteur où le taux d'inoccupation est très faible (0,4 % - SCHL, 2023).