

Démolir une habitation unifamiliale – 20, rue Goulet – District électoral d'Aylmer – Vincent Roy

R-CDD-2026-05-20/15

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 20, rue Goulet;

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

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 programme de réutilisation du sol dégagé prévu consiste à construire deux habitations multifamiliales jumelées de trois étages qui s'intègre adéquatement au sein de l'ensemble de la rue Goulet et respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé est en développement et il ne sera pas assujéti 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 6 mai 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 20, rue Goulet.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions



Rapport au Comité sur les demandes de démolition (CDD)

20, rue Goulet

Demande de démolition complète d'une habitation unifamiliale

Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
239^e séance, 20 mai 2026

TABLE DES MATIÈRES

1

Contexte

2

**Évaluation
de la demande**

3

Analyse du SUDD

4

**Recommandation
du SUDD**

1- Contexte



Démolition - 20, rue Goulet

LOCALISATION DE LA PROPRIÉTÉ VISÉE PAR LA DEMANDE



Secteur
District électoral
Zone

Aylmer
Aylmer (1) – Vincent Roy
Ha-06-107

Démolition – 20, rue Goulet

LE BÂTIMENT À DÉMOLIR



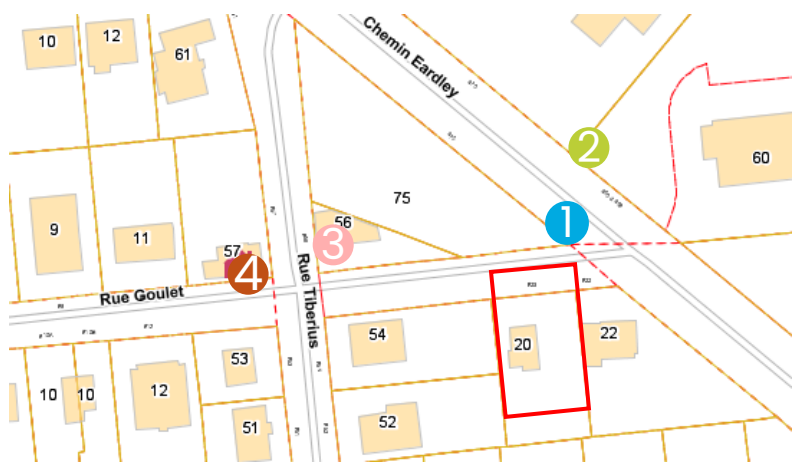
Démolition - 20, rue Goulet

Type architectural	N.A.
Inventaire patrimoine	NON
Année de construction	1973

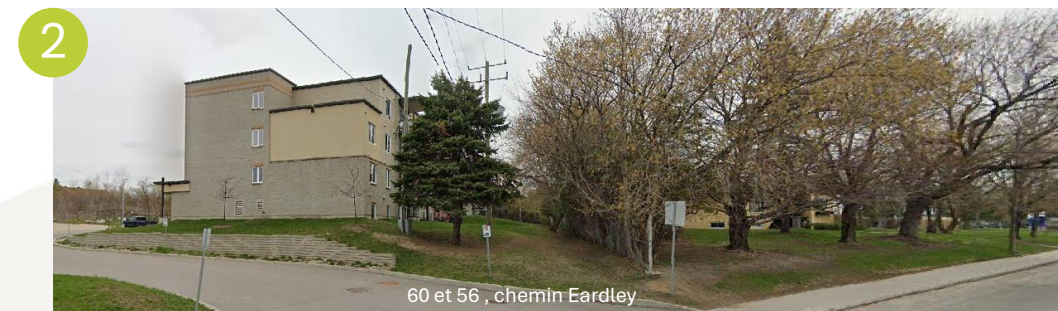
LE CONTEXTE URBAIN, LE VOISINAGE DU SITE D'INTERVENTION

Caractéristiques du milieu d'insertion

- Typologie dominante unifamiliale d'un ou deux étages, avec quelques exceptions multifamiliales de trois étages, comme le 60 chemin Eardley;
- Volumétrie de toit variée allant du toit plat à la toiture mansardée et d'autres volumes complexes;
- Matériaux de revêtement dominant combinant le déclin de couleurs pâles et la maçonnerie de briques rouges;
- Bâtiment patrimonial en proximité situé au 57 rue Tiberius.



Démolition - 20, rue Goulet



2- Évaluation de la demande



Démolition - 20, rue Goulet

RÈGLEMENT NUMÉRO 900-2021 – VISANT À RÉGIR LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE GATINEAU

Article 22. Évaluation de la demande (critères d'analyses)

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

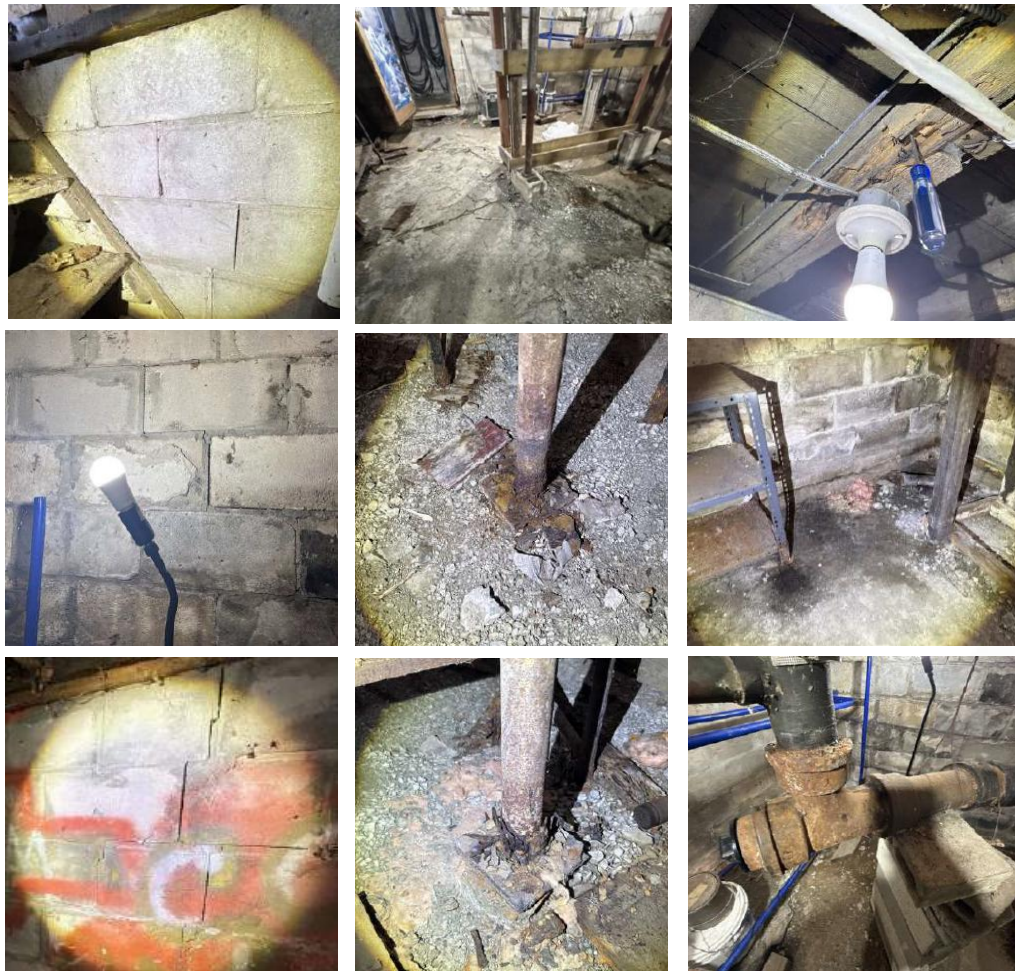
- Dégradation de l'enveloppe extérieure impliquant des infiltrations d'eau et dégradation des éléments structuraux en bois;
- Dégradation du revêtement des murs extérieurs, présentant des ouvertures sur les soffites et des fascias détachés.



Démolition - 20, rue Goulet

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

art. 22, paragraphe 5°, critère a)



Constats

- Fissures sur les murs de fondation en bloc de béton;
- Dénivellation de la dalle et dégradation des colonnes métalliques;
- Dommages de composantes structurelles en bois causées par l'infiltration d'eau entraînant des affaissements du plancher;
- Désuétude des installations mécaniques et électriques;
- Manque d'entretien des bouches de ventilation;
- Traces d'infiltration d'eau ou de condensation et présence de moisissures sur les matériaux de finition des murs et plafonds des pièces au rez-de-chaussée;
- Détachement ou déplacement de l'isolant.

Démolition - 20, rue Goulet

VALEUR PATRIMONIALE DE L'IMMEUBLE ET DÉTÉRIORATION DE LA QUALITÉ DU VOISINAGE

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

b) Valeur patrimoniale de l'immeuble

Année de construction	Première construction en 1945, puis démolie et remplacé par le bâtiment actuel en 1973.
Valeur patrimoniale	Non

c) Déterioration de la qualité du voisinage

- Bien que le bâtiment soit actuellement vacant, aucune plainte concernant les nuisances n'est active au dossier.

COÛT DE RESTAURATION DE L'IMMEUBLE

art. 22, paragraphe 5°, critère d)

COÛT TOTAL

280 729 \$



PROPOSAL #	DATE	EXPIRES
GA25RE-069	10/24/2025	11/24/2025

CUSTOMER
Karine Vachon
81 Rue des Frères-Vachon
Gatineau, QC J8R 1A2

SERVICE ADDRESS
20 Rue Goulet
Gatineau, QC J9H 2V5

Permits & Engineering	Total
permit application fees estimate, municipal plans/filing, one structural engineer site visit & letter required for joist/beam replacement	
structural engineer site visit & letter	\$4,400.00
	Subtotal: \$4,400.00

Demolition & Disposal	Total
remove finishes, remove identified partitions, debris hauling, one dumpster(s), temporary protection.	
Material Disposal (Including Dump Fees)	\$7,501.45
	Subtotal: \$7,501.45

Hazardous Abatement Allowance	Total
allowance for asbestos/lead inspection & minor abatement if found. If abatement is required beyond this allowance, it will be quoted separately.	
Allowance for asbestos	\$3,450.00
	Subtotal: \$3,450.00

Concrete Slab Replacement (basement)	Total
remove existing basement slab, excavation as needed, compaction, vapor barrier, insulation under slab where required, new 6" concrete slab, finishing, curing.	
Concrete repaire	\$22,504.35
	Subtotal: \$22,504.35

Roofing Replacement	Total
Refaire la toiture partie 2 iem étage seulement et jonction au voisin (semie-detaché) incluant les matériaux ainsi que ramasser les rebuts	
	Subtotal: \$11,500.00

Siding Replacement	Total
Remove existing siding where required, install new siding (viny/engineered), soffit/fascia/trim replacement, flashing at openings.	
Siding Replacement	\$17,767.50
	Subtotal: \$17,767.50

Windows & Exterior Doors (EnergyStar)	Total
Replace windows + 2 exterior doors with EnergyStar certified units, new flashing, and interior/exterior trim allowance.	
Doors and Windows	\$25,300.00
	Subtotal: \$25,300.00

Insulation & Drywall (ceilings + walls)	Total
New insulation to code (walls/ceiling), install drywall, tape/finish ceilings & walls; includes removal of existing ceiling drywall and flat ceiling rebuild.	
Insulation + vapor barrier	\$16,457.65
Murs périmètre (R24) + polythène pare-vapeur	
	Subtotal: \$16,457.65

Main Floor Flooring Replacement	Total
supply & install finish flooring on main floor	
Installation Vinyl plank flooring (SPC/LVP)	\$5,570.60
	Subtotal: \$5,570.60

Bathrooms (main + basement)	Total
Two full bathroom rebuilds -- fixtures, tile work, waterproofing, plumbing, and finishes	
	Subtotal: \$14,707.35

Structural Joists & Beams Replacement	Total
install new support beam(s), replace/repair damaged joists	
Structural carpentry work	\$14,707.35
	Subtotal: \$14,707.35

Plumbing -- Rough-in & Fixtures full replacement	Total
full repiping, new stacks/drains, new fixtures, connection points for kitchen and 2 bathrooms, and basement drainage tie-in	
Plomber	\$12,203.80
Roft and finish plumbing	
	Subtotal: \$12,203.80

Electrical -- Full Rewire & Panel Work	Total
New circuits, panel upgrade, smoke/CO detectors, wiring for kitchen appliances, bathroom circuits, lighting & outlets	
Electric	\$15,081.10
	Subtotal: \$15,081.10

HVAC	Total
replace heating system (furnace/heat pump option), ducts replacement or modification, new thermostat, bathroom/exhaust fans,	
HVAC	\$13,800.00
	Subtotal: \$13,800.00

Waterproofing & French Drain	Total
exterior excavation around foundation in problem areas, membrane application, drain français installation, tie into sump or storm system as required.	
Waterproofing & French Drain	\$17,250.00
	Subtotal: \$17,250.00

Roofing Replacement	Total
Remove existing roofing, inspect deck & sheathing, install underlayment, new shingles/roofing material, flashing and cleanup.	
Roofin	\$11,500.00
	Subtotal: \$11,500.00

Bathrooms (main + basement)	Total
Labor	\$23,000.00
Cleaning, Dust control, Surface protection	
	Subtotal: \$23,000.00

Kitchen -- Redesign & Installation	Total
cabinetry supply & install, countertops, appliances allowance, plumbing & electrical hook-ups, and final interior paint of the kitchen	
Installation kitchen cabinets	\$20,700.00
	Subtotal: \$20,700.00

Painting	Total
prime & two coats on interior walls & ceilings as required, exterior trim & touch up after siding/doors/windows installation.	
Painting	\$5,175.00
	Subtotal: \$5,175.00

Finish Carpentry	Total
supply & install baseboards, door/window casings, crown moulding where specified, final sanding and caulking.	
Baseboard and casing(trim) installation	\$4,347.00
installation and finish (dap, paint)	
	Subtotal: \$4,347.00

Site Cleanup	Total
final site cleanup	
Labor	\$3,450.00
Cleaning, Dust control, Surface protection	
	Subtotal: \$3,450.00

Subtotal	\$244,165.80
GST: TPS(737090811RT0001) (5%)	\$12,208.29
GST: TVQ(1230854188TQ001) (9.975%)	\$24,355.54
Total	\$280,729.63

Démolition - 20, rue Goulet

PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

art. 22, paragraphe 5°, critère e)

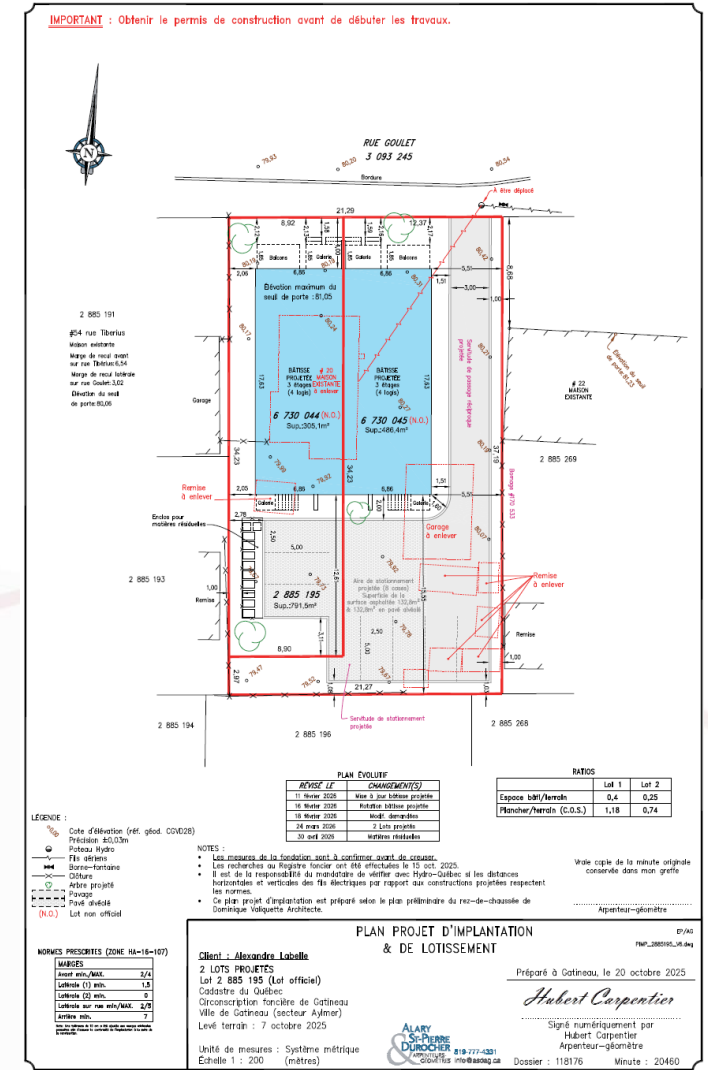
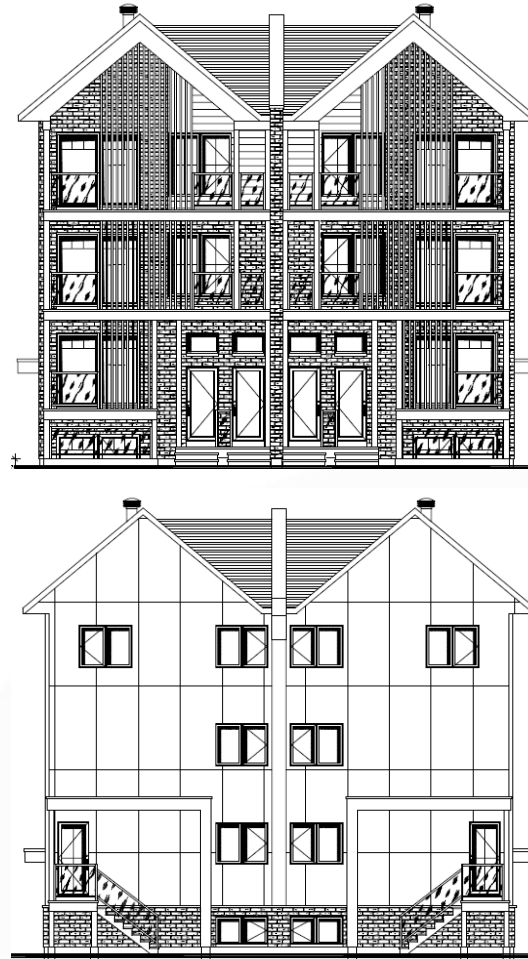
COMPATIBILITÉ AU PLAN D'URBANISME

- Le projet de remplacement vise la subdivision du terrain en deux lots pour construire deux bâtiments jumelés de trois étages ayant quatre logements chacun.
- Le projet est compatible au Plan d'urbanisme en suivant son orientation de densification douce des secteurs d'affectation résidentielle bien desservis.

AUTORISATION DU CONSEIL MUNICIPAL REQUISE

- Le projet est en développement et, jusqu'à présent, aucune dérogation n'a été proposée.

-  Revêtement de brique
Modèle Canada Brick
Couleur Cavendish II
-  Revêtement de Fibrociment
Modèle St-Laurent
Couleur Aspen
-  Baguette aluminium
Couleur gris
-  Bardeau asphalte Cie BP
Modèle Mystique
Couleur Noir 2 tons
-  Aluminium, Portes et Fenêtres
Couleur Blanc



Démolition - 20, rue Goulet

PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ – SUITE

art. 22, paragraphe 5°, critère e)

● INTÉGRATION URBAINE DU PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

Constats préliminaires

- La typologie dominante dans la zone demeure la maison unifamiliale d'un ou deux étages, avec toit en pente, cave ou sous-sol et revêtement dominant en déclin;
- Le projet respecte le nombre d'étages et le nombre de logements autorisés à la zone Ha-16-107 où est située la propriété;
- Le nouveau bâtiment reprend la volumétrie de toit inspirée de la typologie «maison allumette» en proposant une architecture contemporaine, suivant les normes de construction actuelles.



	Revêtement de brique Modèle Canada Brick Couleur Cavendish II
	Revêtement de Fibrociment Modèle St-Laurent Couleur Aspen
	Baguette aluminium Couleur gris
	Bardeau asphalté Cie BP Modèle Mystique Couleur Noir 2 tons
	Aluminium, Portes et Fenêtres Couleur Blanc



Démolition – 20, rue Goulet

PRÉJUDICES CAUSÉS AUX LOCATAIRES

art. 22, paragraphe 5°, critères f) et g)

MESURE DE RELOCALISATION PRÉVUE LORSQU'APPLICABLE

NON Bâtiment vacant

	Studios	1 chambre	2 chambres	3 chambres et plus	Nombre total de logement
Bâtiment actuel	0	0	0	1	1
Bâtiment projeté	0	0	2	6	8

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 - 20, rue Goulet

3- Analyse du SUDD



Démolition - 20, rue Goulet

ANALYSE DES CRITÈRES

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 visé par la démolition n'est pas inscrit dans les inventaires de bâtiments patrimoniaux.
2° Consulter le comité consultatif d'urbanisme dans tous les cas où le Comité l'estime opportun.	À valider lors de la séance du CDD	Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est en développement et, jusqu'à présent, il semble conforme et aucune approbation discrétionnaire n'est requise.
3° Tenir compte des oppositions reçues.	À mentionner lors de la séance du CDD	À considérer lors de la présentation de la demande au CDD, à la séance du 20 mai 2026.
4° <i>Supprimé</i>		

ANALYSE DES CRITÈRES – SUITE

Règlement sur les demandes de démolitions numéro 900-2021		
Critères # 5 et ses sous-critères	Évaluation du SUDD	Analyse/ Commentaires du SUDD
<p>a) L'état de l'immeuble visé par la demande, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	Mauvais état	Selon le rapport d'inspection, le bâtiment présente des anomalies sur les fondations, sur l'enveloppe extérieure et la structure.
<p>b) La valeur patrimoniale de l'immeuble (si non inventorié), notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'année de construction et l'histoire du bâtiment. <p>(S'il s'agit d'un immeuble patrimonial inventorié, les critères du paragraphe 6° s'appliquent.)</p>	N/A	Le bâtiment d'origine a été construit en 1945, puis agrandi en 1958. Un permis a ensuite été délivré pour sa démolition, et il a été remplacé en 1973 par le bâtiment principal actuel, incluant la construction du garage détaché.
<p>c) La détérioration de la qualité de vie du voisinage, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'apparence de l'immeuble à démolir et ses effets. 	Détérioration nulle	La qualité de vie du voisinage n'est pas affectée.
<p>d) Le coût de la restauration de l'immeuble, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les coûts des travaux nécessaires pour la remise du bâtiment à un état salubre; • les travaux nécessitant l'intervention d'un entrepreneur spécialisé. 	Coûts élevés	Les coûts de restauration sont élevés puisque le bâtiment présente plusieurs défaillances structurelles et des enjeux de conformité aux normes en vigueur.

ANALYSE DES CRITÈRES – SUITE

Règlement sur les demandes de démolitions numéro 900-2021		
Critères # 5 et ses sous-critères	Évaluation du SUDD	Analyse/ Commentaires du SUDD
<p>e) L'utilisation projetée du sol dégagé, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> la compatibilité aux objectifs du plan d'urbanisme; la nécessité d'obtenir une autorisation du conseil en vertu d'un règlement d'urbanisme. 	Projet répondant aux objectifs	Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé ne sera pas assujéti à un PIIA et il semble conforme.
<p>f) Le préjudice causé aux locataires, notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"> les mesures de relocalisation des locataires. 	Aucun préjudice, bâtiment vacant	Le bâtiment est vacant depuis sa vente au propriétaire actuel.
<p>g) Les besoins en logements dans les environs, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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). 	Répond aux besoins de logements dans le secteur	Malgré l'excédent de logements vacants dans le secteur d'Aylmer, les logements de trois chambres demeurent très recherchés à l'échelle de la municipalité. Le projet prévoit la construction de six nouveaux logements de trois chambres et deux logements de deux chambres.
<p>i) Tout autre critère d'évaluation pertinent au contexte de la demande.</p>		

4- Recommandation du SUDD



Démolition - 20, rue Goulet

AVIS DU SUDD – RECOMMANDATION ET CONDITION

Le SUDD est **FAVORABLE** à la demande démolition au 20, rue Goulet pour les raisons suivantes :

- Le bâtiment actuel n'est inscrit dans aucun des inventaires du patrimoine de la Ville de Gatineau;
- Le bâtiment présente des anomalies sur les fondations, l'enveloppe extérieure et la structure, dont le coût des travaux de restauration est élevé;
- Le projet de remplacement propose la construction de six logements de trois chambres, typologie encore populaire dans l'ensemble des secteurs de la municipalité, et aussi deux logements de deux chambres.