

**Démolir une habitation unifamiliale – 3, rue des Oblats – District électoral de Pointe-Gatineau – Marc Carrière**

**R-CDD-2026-05-20/17**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à démolir une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 3, rue des Oblats;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment principal existant construit en 1930 n'est pas identifié au document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti traditionnel – 2025 »;

**CONSIDÉRANT QUE** l'immeuble à démolir s'est totalement effondré et présente des enjeux de sécurité qui rendent l'inspection dangereuse (art. 22, critère 5°, a);

**CONSIDÉRANT QUE** le programme de réutilisation du sol dégagé prévu consiste à niveler le sol et végétaliser le terrain, après les travaux de démolition et le remembrer au lot adjacent situé au 775, rue Saint-Louis;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme de réutilisation du sol dégagé n'est 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 3, rue des Oblats.

**ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions



# Rapport au Comité sur les demandes de démolition (CDD)

**3, rue des Oblats**

**Demande de démolition d'une habitation unifamiliale isolée**

**Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)**  
239<sup>e</sup> séance, 20 mai 2026



**GATINEAU**

# TABLE DES MATIÈRES

1

**Contexte**

2

**Évaluation  
de la demande**

3

**Analyse du SUDD**

4

**Recommandation  
du SUDD**

# 1- Contexte



Démolition - 3, rue des Oblats



# LE BÂTIMENT À DÉMOLIR



Type architectural	N.A.
Inventaire patrimoine	NON
Année de construction	1930

Démolition - 3, rue des Oblats

## LE BÂTIMENT À DÉMOLIR – SUITE



Démolition - 3, rue des Oblats

# LE CONTEXTE URBAIN, LE VOISINAGE DU SITE D'INTERVENTION



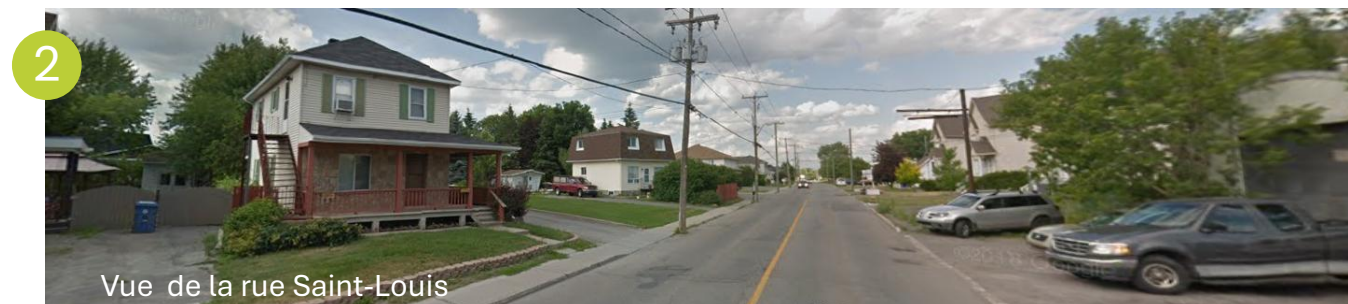
## Caractéristiques du milieu d'insertion

- Habitations unifamiliales d'un étage dominant;
- Habitations tri familiales récentes sur la rue St-Louis;
- Terrains de taille moyenne à grande (500 -1400 m<sup>2</sup>) dominants dans l'îlot;
- Terrains d'angle subdivisés en petits lots (200-300 m<sup>2</sup>).

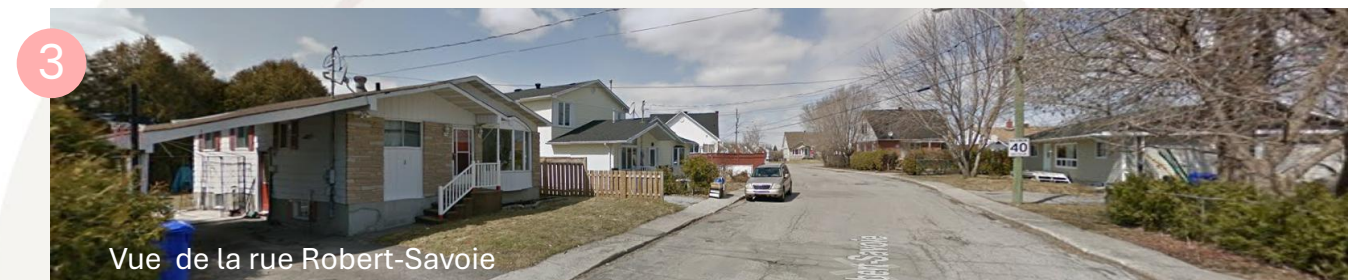
Démolition - 3, rue des Oblats



Vue à l'angle des rues des Oblats et Pointe-Gatineau



Vue de la rue Saint-Louis



Vue de la rue Robert-Savoie

## 2- Évaluation de la demande



Démolition - 3, rue des Oblats

# 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)



Démolition - 3, rue des Oblats

## Constats

- Bâtiment vacant en ruines;
- Aucun rapport d'inspection n'a été produit après l'écroulement du toit.

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

art. 22, paragraphe 5°, critère a)

## Constats

- Bâtiment vacant en ruines;
- Aucun rapport d'inspection n'a été produit.
- Seulement un rapport d'évaluation immobilière a été produit en 2016, soit avant l'écroulement

# 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

<b>Année de construction</b>	1930
<b>Valeur patrimoniale</b>	Non

## c) Déterioration de la qualité du voisinage

- Une plainte est active au dossier faisant état du risque d'effondrement du restant du bâtiment et du danger pour les enfants.

Démolition - 3, rue des Oblats

# COÛT DE RESTAURATION DE L'IMMEUBLE

art. 22, paragraphe 5°, critère d)

**COÛT TOTAL**

**N.A.**

Le rapport d'inspection pour établir la valeur marchande attestait en 2016 une valeur totale de 32 000 \$.

La valeur d'évaluation inscrite au rôle de l'évaluation municipale daté du 1<sup>er</sup> juillet 2022 estime la valeur du bâtiment à 16 000 \$ et du terrain à 93 100 \$, soit 109 100 \$ pour l'ensemble de la propriété.

Aucun rapport d'inspection sur l'état du bâtiment n'a été produit par la personne requérante, donc aucune estimation sur le coût de restauration.

Le coût de construction étant estimé entre 260 \$ et 350 \$ le pi<sup>2</sup>, le coût de la reconstruction serait entre 175 000 \$ et 240 000 \$, excluant les coûts de la démolition.

# PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

art. 22, paragraphe 5°, critère e)

Après la démolition et dégagement du terrain, le sol sera égalisé et gazonné. Par la suite, une demande de lotissement sera déposée pour remembrer le lot vacant 1 271 683 au lot adjacent le 1 271 684 sous le numéro civique 775, rue Saint-Louis.

## ● COMPATIBILITÉ AU PLAN D'URBANISME

- La démolition et gazonnement du terrain n'est pas compatible aux orientations du Plan d'urbanisme qui vise plutôt la densification douce des zones résidentielles desservies.

## ● AUTORISATION DU CONSEIL MUNICIPAL REQUISE

- Aucune

# PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ – SUITE

art. 22, paragraphe 5°, critère e)

## ● INTÉGRATION URBAINE DU PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

Après la démolition et dégagement du terrain, le sol sera égalisé et végétalisé. Par la suite, le terrain (lot 1271683) sera remembré au terrain adjacent (lot 1271684), situé au 775, rue Saint-Louis.

Une demande de certificat d'autorisation est requise pour le remembrement des lots.

### Constats préliminaires

- Suite à la démolition du bâtiment existant, tout droit acquis sera éteint
- Le remembrement n'implique pas de dérogations mineures.

# PRÉJUDICES CAUSÉ AUX LOCATAIRES

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

MESURE DE RELOCALISATION PRÉVUE LORSQU'APPLICABLE

N.A.

Aucune – Le bâtiment est vacant depuis 2016 selon la personne requérante

	Studios	1 chambre	2 chambres	3 chambres et plus	Nombre total de logement
<b>Bâtiment actuel</b>	0	1	0	0	1
<b>Bâtiment projeté</b>	0	0	0	0	<b>0</b>

## 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	**	**	**
<b>Gatineau (RMR)</b>	<b>3,4</b>	<b>**</b>	<b>3,7</b>	<b>5,9</b>	<b>1,5</b>	<b>2,6</b>	<b>0,5</b>	<b>**</b>	<b>1,9</b>	<b>3,8</b>

Démolition – 3, rue des Oblats

# 3- Analyse du SUDD



Démolition - 3, rue des Oblats

# 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 projet de remplacement consiste à égaliser le sol et végétaliser le terrain, par la suite, le terrain sera remembré au terrain sur l'adresse du 775, rue Saint-Louis.
3° Tenir compte des oppositions reçues.	À mentionner lors de la séance du CDD 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) <b>L'état de l'immeuble visé par la demande</b>, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'état des composantes, l'intégrité et la stabilité de l'immeuble;</li> <li>• le nombre de logements et le nombre réellement occupés;</li> <li>• l'alimentation de l'immeuble par les services publics (aqueduc, égout, électricité);</li> <li>• les plaintes reçues relativement à l'application du règlement relatif à la salubrité; l'occupation et l'entretien en vigueur.</li> </ul>	Non évalué	Inhabité depuis 2016, le toit du bâtiment s'est totalement effondré.
<p>b) <b>La valeur patrimoniale de l'immeuble (si non inventorié)</b>, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'année de construction et l'histoire du bâtiment.</li> </ul> <p>(S'il s'agit d'un immeuble patrimonial inventorié, les critères du paragraphe 6° s'appliquent. )</p>	N/A	L'immeuble n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine de la Ville de Gatineau.
<p>c) <b>La détérioration de la qualité de vie du voisinage</b>, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'apparence de l'immeuble à démolir et ses effets.</li> </ul>	Détérioration élevée	Toiture totalement effondrée et terrain occupé par des matériaux divers.
<p>d) <b>Le coût de la restauration de l'immeuble</b>, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les coûts des travaux nécessaires pour la remise du bâtiment à un état salubre;</li> <li>• les travaux nécessitant l'intervention d'un entrepreneur spécialisé.</li> </ul>	Non évalué	

Démolition - 3, rue des Oblats

# 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) <b>L'utilisation projetée du sol dégagé</b>, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la compatibilité aux objectifs du plan d'urbanisme;</li> <li>la nécessité d'obtenir une autorisation du conseil en vertu d'un règlement d'urbanisme.</li> </ul>	<p>Le nivellement du sol et le gazonnement ne répondant pas aux objectifs</p>	<p>Le remembrement du terrain au lot adjacent, qui est déjà construit, situé au 775, rue Saint-Louis. Ce remembrement n'implique pas de dérogations mineures.</p>
<p>f) <b>Le préjudice causé aux locataires</b>, notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les mesures de relocalisation des locataires.</li> </ul>	<p>N/A</p>	<p>Aucun préjudice, bâtiment vacant</p>
<p>g) <b>Les besoins en logements dans les environs</b>, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>le taux d'inoccupation des logements dans le secteur;</li> <li>le type de logements offerts dans le bâtiment existant (nombre de logements et nombre de pièces par logement),</li> <li>le type de logements projetés (nombres de logements et nombre de pièces par logement).</li> </ul>	<p>Sans objet</p>	<p>Le projet supprime un logement dans le secteur Gatineau, et agrandit le lot adjacent au 775, rue Saint-Louis, en remembrant les deux lots.</p>
<p>i) <b>Tout autre critère d'évaluation pertinent au contexte de la demande.</b></p>		

## 4- Recommandation du SUDD



Démolition - 3, rue des Oblats

## AVIS DU SUDD – RECOMMANDATION ET CONDITION

Le SUDD est **FAVORABLE** à la demande démolition au 3, rue des Oblats pour les raisons suivantes :

- Le bâtiment est en ruines et n'a pas de valeur patrimoniale;
- L'état du bâtiment cause des nuisances au voisinage;
- Le terrain vacant sera remembré au terrain adjacent situé au 775, rue Saint-Louis.