

Démolir une habitation unifamiliale – 64, rue North– District électoral de la Pointe-Gatineau – Marc Carrière

R-CDD-2026-05-20/18

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 64, rue North;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1957, 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 fondation et de structure qui altèrent son état et qu'il nécessitera plusieurs travaux (art. 22, critère 5°, a);

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

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé est en développement et qu'il n'a pas besoin de dérogations mineures et 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 64, rue North.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions



Rapport au Comité sur les demandes de démolition (CDD)

64, rue North

Demande de démolition d'une habitation unifamiliale

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



GATINEAU

TABLE DES MATIÈRES

01

Contexte

02

**Évaluation
de la demande**

03

Analyse du SUDD

04

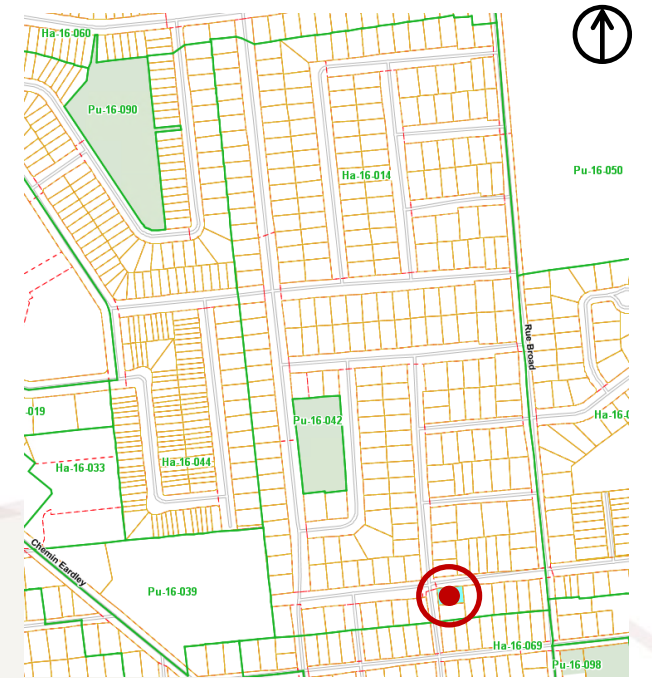
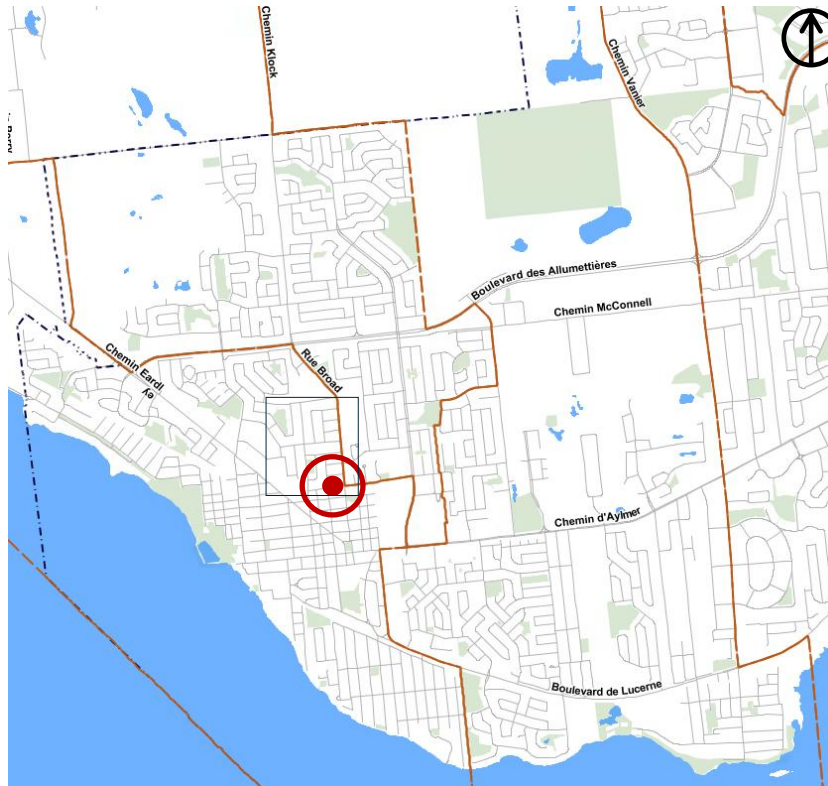
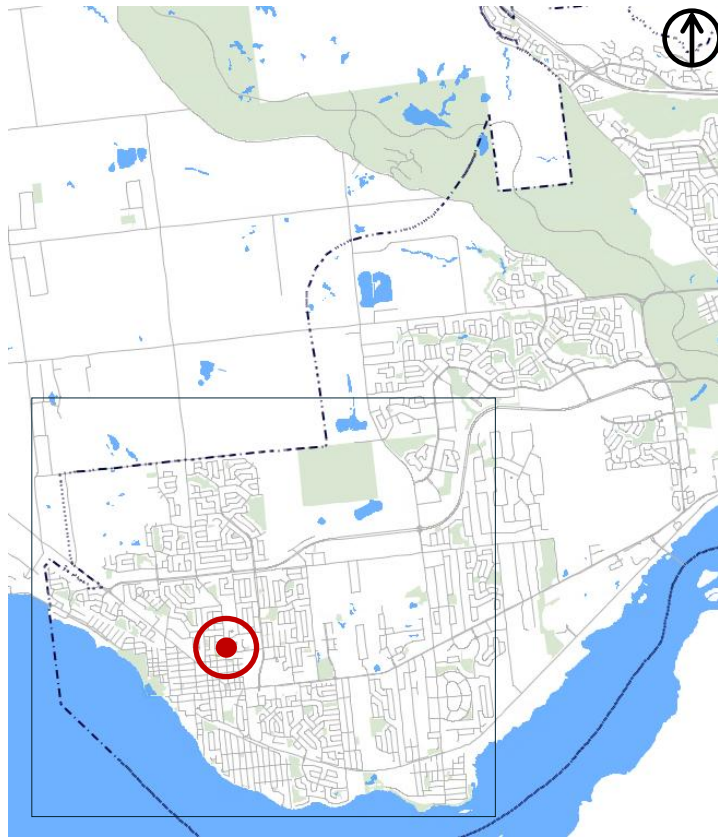
**Recommandation
du SUDD**



CONTEXTE

Démolition - 64, rue North

LOCALISATION



Secteur
District
Zone

Aylmer
Aylmer (1) – Vincent Roy
Ha-16-014

Démolition – 64, rue North

BÂTIMENT À DÉMOLIR



Vue à l`angle des rues North et Court – Google Maps, 2012



Vue à l`angle des rues North et Court – Google Maps, 2014

Type architectural	S.O.
Inventaire patrimoine	NON
Année de construction	1957

Démolition – 64, rue North

BÂTIMENT À DÉMOLIR



Vue à l'angle des rues North et Court – Google Maps, 2023



Vue avant – Google Maps, 2023

Démolition – 64, rue North



CONTEXTE URBAIN (VOISINAGE)

Caractéristiques du milieu d'insertion

- Typologie unifamiliale dominante d'un étage avec sous-sol habitable;
- Volumétrie de toit dominante à deux pentes;
- Matériaux de revêtement composés de déclinés en couleurs pâles posés à l'horizontale, de la maçonnerie de brique rouge ou de la pierre ainsi que de l'agrégat peint beige ou gris.



Démolition - 64, rue North





Démolition - 64, rue North

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 (Conclusion)

art. 22, paragraphe 5°, critère a)



Constats

- Dégradation autour des ouvertures, des sorties de ventilation et des jonctions des parements et soffites compromettant l'étanchéité de l'enveloppe extérieure;
- Pente négative du terrain vers les murs de fondation en blocs de béton qui est déjà compromis par des ballonnements vers l'intérieur;
- Dégradation de la terrasse et absence de gouttières.

Démolition - 64, rue North

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

art. 22, paragraphe 5°, critère a)



Constats

- Ballonnement des murs de fondation en blocs de béton, absence de pare-vapeur par endroits, traces d'infiltration dans les parties exposées des murs de fondation et par le plafond de la cave.
- Improvisation des supports des poutres et affaissement des planchers;
- Dégradation des fenêtres et péremption du chauffe-eau;
- Traces de vermine dans les combles de toit.

Démolition - 64, rue North

VALEUR PATRIMONIALE DE L'IMMEUBLE

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

b) Valeur patrimoniale de l'immeuble

Année de construction	1957
Valeur patrimoniale (Inventaire Ville de Gatineau)	NON

c) Détérioration de la qualité du voisinage

- Aucune plainte relative aux nuisances n'est active au dossier, cependant la propriétaire fait état d'un refoulement d'égout l'obligeant à quitter la propriété avec ses enfants pour se faire héberger chez les voisins.

Démolition – 64, rue North

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous contacter concernant mon dossier : 2025-43874 actuellement en cours, et pour lequel la situation est devenue critique.

Depuis le 16 janvier, à la suite d'un refoulement majeur d'eaux usées, je suis dans l'impossibilité d'occuper mon domicile. En tant que mère monoparentale avec 2 enfants, je vis actuellement en location, tout en assumant simultanément les charges de ma résidence principale, aujourd'hui inhabitable.

Malgré toutes les démarches entreprises depuis le début — notamment :

- 21 janvier** : J'ai déposé une demande à l'urbanisme pour expliquer ma situation et demander en urgence de rencontrer le responsable de mon dossier.
- J'ai fait intervenir un plombier à deux reprises. Il a réalisé deux vidéos d'inspection, mais la caméra s'arrêtait à environ 12 pieds en raison d'un bris dans la conduite, sans permettre de déterminer si le problème se situe sur ma propriété ou sur le réseau de la Ville.
- le 11 février** : Contact avec le service des travaux public. J'ai échangé avec M. Miguel Raymond et lui ai transmis une première vidéo. Celle-ci n'étant pas suffisamment claire, il m'a demandé une seconde vidéo. Dans les deux cas, la caméra atteignait environ 12 pieds puis s'arrêtait en raison d'un bris dans la conduite, ce qui n'a pas permis d'identifier l'origine du problème ni son emplacement exact. Il m'a été précisé que si le problème se situe sur ma propriété, les réparations seront à ma charge, et s'il relève de la Ville, elles seront prises en charge par celle-ci. À ce jour, il est toujours impossible de déterminer l'emplacement du bris ni la responsabilité.
- Le 3 mars** : J'ai contacté le service d'ingénierie de la Ville de Gatineau, et j'ai échangé avec M. Dominique Ouellette pour lui exposer ma situation. Il m'a fourni les informations demandées, et je lui ai proposé une solution consistant à installer une nouvelle conduite afin de pouvoir réintégrer mon domicile rapidement, dans l'attente du permis de démolition pour la construction de deux maison duplex. Cette option me permettrait d'éviter de réparer

deux fois et de disposer d'un service fonctionnel en attendant. Il a accueilli cette proposition favorablement et m'a recommandé de la soumettre au service d'urbanisme.

- Le 25 février** : Intervention du conseiller municipal M. Vincent Roy je l'ai contacté, nous avons tenu une rencontre via Teams au cours de laquelle je lui ai exposé en détail l'ensemble des problèmes liés à ma maison. Il est pleinement informé de ma situation difficile.

aucune solution concrète ni échéancier clair ne m'a été communiqué à ce jour.

Par ailleurs, mon assureur suspend le traitement de mon dossier tant que la situation technique n'est pas résolue.

Ma situation financière est aujourd'hui insoutenable : je dois assumer un double logement ainsi que des coûts de réparation estimés à plus de 30 000 \$, sans garantie sur la suite du dossier.

Je vous demande de bien vouloir traiter mon dossier en urgence, avec considération et humanité, et de le placer en priorité. En tant que mère monoparentale, j'ai assumé seule de nombreux sacrifices pour offrir à mes enfants un foyer stable, et aujourd'hui, je vois ce rêve s'effondrer sous mes yeux.

Je reste disponible immédiatement pour toute information complémentaire.

Dans l'attente de votre retour rapide, je vous remercie par avance pour votre collaboration.

Cordialement,

Soumia Benhjab

Propriétaire – 64 rue North, Gatineau (QC)

COÛT DE RESTAURATION DE L'IMMEUBLE

art. 22, paragraphe 5°, critère d)

COÛT TOTAL

285 900 \$

GESTION F.B.S (9908480 Canada Inc.)

RBQ# :5727-2676-01
370 Rue De Sainte-Maxime
Gatineau, QC, J8T 8E6
819-639-1008

6 novembre 2025

Attention : Michel Choueiri

Rapport et estimation de l'état 64 rue North, Gatineau

Ce document présente une estimation préliminaire des travaux de réparation et de mise à niveau identifiés dans le rapport d'inspection T-SPEC (avril 2023).

1. Enveloppe extérieure et drainage

Description des travaux	Estimation (\$ CAD)
Solins, joints et scellant (portes, fenêtres, luminaires, sorties, rejeteaux manquants)	4 000 \$
Gouttières arrière manquantes	1 200 \$
Revêtement extérieur endommagé / mal installé	8 000 \$
Patio avant et garde-corps endommagés	8 000 \$
Soffites / sous-faces ouvertes	2 000 \$
Correction pente de terrain	6 000 \$
Réparation fissures et scellement fondation	5 000 \$

2. Structure et vide sanitaire

Description des travaux	Estimation (\$ CAD)
Mur de soutènement fissuré / poussée latérale	10 000 \$
Solive de rive et lisse d'assise mal supportées	5 000 \$
Rallonge appuyée sur blocs flottants (mise sur pieux ou semelles)	32 000 \$
Fondation – poussées latérales, fissures, humidité, efflorescence	40 000 \$
Appuis de poutres inadéquats dans le vide sanitaire	7 000 \$
Pare-vapeur au sol et isolation de la solive de rive	6 000 \$
Moississures et décontamination du vide sanitaire	8 000 \$

3. Plomberie et drainage

Description des travaux	Estimation (\$ CAD)
Installation clapet anti-retour pluvial	3 000 \$
Installation possible de drains français	45 000 \$
Inspection et remplacement partiel de la plomberie sanitaire	8 000 \$
Remplacement chauffe-eau 2013	1 800 \$

4. Électricité et sécurité

Description des travaux	Estimation (\$ CAD)
Prises DDFT manquantes, neutre inversé	2 000 \$
Mât électrique à refixer	2 000 \$
Protection de câble extérieur	800 \$
Remplacement avertisseurs de fumée	600 \$

5. Intérieur (rez-de-chaussée)

Description des travaux	Estimation (\$ CAD)
Fenêtres en fin de vie	35 000 \$
Hotte de cuisine défectueuse et rejet intérieur	2 000 \$
Salle de bain – ventilateur, prise, scellants	3 000 \$
Affaissement planchers / expertise structure	20 000 \$
Nettoyage taches de moisissure	1 500 \$
Test amiante et correction (si nécessaire)	8 000 \$

6. Vide sous-toit

Description des travaux	Estimation (\$ CAD)
Vermine dans l'isolant, décontamination	6 000 \$
Ajout d'isolation et trappe isolée	5 000 \$

TOTAL (AVANT TAXES)

285.900\$

En raison de l'ampleur et de la gravité des déficiences observées, nous recommandons la démolition complète du bâtiment et la reconstruction d'une nouvelle structure conforme aux normes actuelles.

Fadi Bou-Sleiman
President

Démolition – 64, rue North



Programme de réutilisation du sol dégagé

Salpê, 179 et 189, boulevard Saint-Joseph

UTILISATION PROJÉTÉE DU SOL DÉGAGÉ

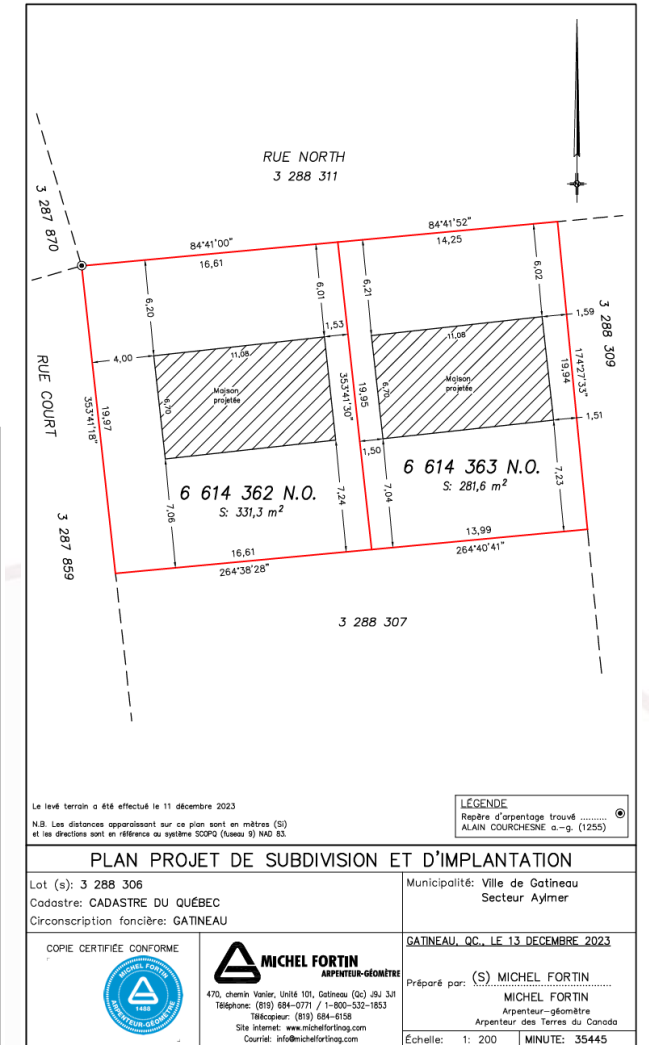
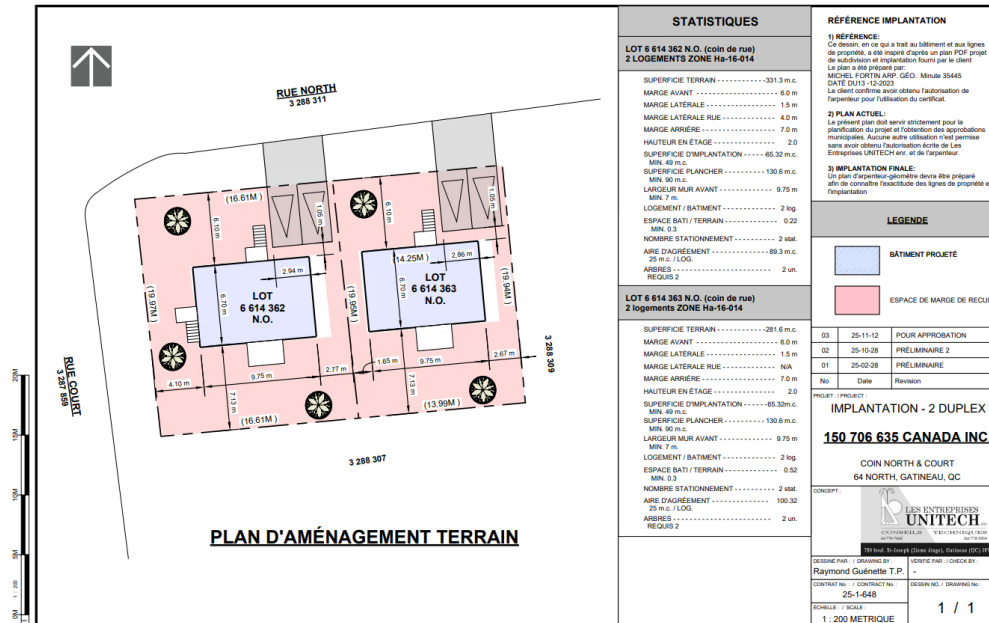
art. 22, paragraphe 5°, critère e)

COMPATIBILITÉ AU PLAN D'URBANISME

- Le projet vise à densifié l'occupation du terrain en le subdivisant en deux afin de construire un duplex sur chacun des lots.

AUTORISATION DU CONSEIL MUNICIPAL REQUISE

- ✓ Le projet est en développement. Selon le plan projet d'implantation, aucune dérogation n'est requise.



Démolition - 64, rue North

UTILISATION PROJETÉE DU SOL DÉGAGÉ

art. 22, paragraphe 5°, critère e)

● INTÉGRATION URBAINE DU PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

Constats préliminaires

- Le projet vise la subdivision du terrain pour construire deux habitations bifamiliales isolées de deux étages avec accès principal sur la rue North.
- Le projet est en développement et aucun plan préliminaire autre que le plan d'implantation n'a été déposé.

Démolition - 64, rue North

PRÉJUDICES CAUSÉ AUX LOCATAIRES

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

MESURE DE RELOCALISATION PRÉVUE

NON - Le requérant est le propriétaire occupant

	Studios	1 chambre	2 chambres	3 chambres et +	Total
Bâtiment actuel	0	0	0	1	1
Bâtiment projeté	0	2	0	2	4

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 - 64, rue North



Démolition - 64, rue North

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	
2° Consulter le comité consultatif d'urbanisme dans tous les cas où le Comité l'estime opportun.		La propriété n'est pas située dans un secteur PIIA et, jusqu'à présent, le projet proposé ne requiert aucune dérogation mineure.
3° Tenir compte des oppositions reçues.	Seront prises en compte lors de la séance du CDD du 20 mai	À considérer lors de la présentation de la demande à la séance du CDD du 20 mai 2026.
4° <i>Supprimé</i>		

Démolition – 64, rue North

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.	Le bâtiment est en mauvais état	Le rapport indique des défaillances importantes dans l'enveloppe extérieure et une instabilité des murs de fondations entraînant un affaissement du plancher.
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.	S.O.	L'immeuble n'est pas inscrit à l'inventaire 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.	Élevé	Le coût des travaux s'élève à 285 900\$, soit deux fois la valeur du bâtiment estimée au rôle de l'évaluation municipale 136 800 \$.

Démolition – 64, rue North

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	La densification douce des secteurs résidentiels desservis par les réseaux d'infrastructures et de services fait partie des objectifs du Plan d'urbanisme.
5°, f) Le préjudice causé aux locataires notamment les mesures de relocalisation des locataires.		Le propriétaire était le seul occupant du bâtiment. Actuellement 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 secteur d'Aylmer a dépassé le seuil d'équilibre d'offres de logements avec un taux d'inoccupation en dépassant le 4%, soit de 5,6%.
5°, i) Tout autre critère d'évaluation pertinent au contexte de la demande.		Selon le propriétaire, un refoulement d'égout récent a rendu la maison inhabitable.



Démolition - 64, rue North

RECOMMANDATION DU SUDD

AVIS FAVORABLE DU SUDD

Le SUDD est **FAVORABLE** à la demande démolition au 64, rue North pour les raisons suivantes :

- Le bâtiment n'a pas d'intérêt patrimonial;
- L'état du bâtiment implique des travaux touchant minimalement les fondations, la structure et l'enveloppe extérieure;
- Le projet de remplacement offrira trois nouveaux logements dans le secteur.