

**Démolir une habitation unifamiliale – 76, rue Guigues – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

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

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à démolir une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 76, rue Guigues;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment principal existant construit en 1956 n'est pas identifié au document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti traditionnel – 2025 »;

**CONSIDÉRANT QUE** l'immeuble à démolir est vacant et présente des enjeux de stabilité et d'infiltration 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'intègre adéquatement au sein de l'ensemble de la rue Guigues et respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme de réutilisation du sol dégagé est en développement et sera assujéti au Règlement numéro 17-2002 relatif aux dérogations mineures concernant le nombre de cases de stationnement;

**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'**avant de rendre sa décision, le Comité a tenu compte des oppositions reçues 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 76, rue Guigues.

**ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions



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

**76, rue Guigues**

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

**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**

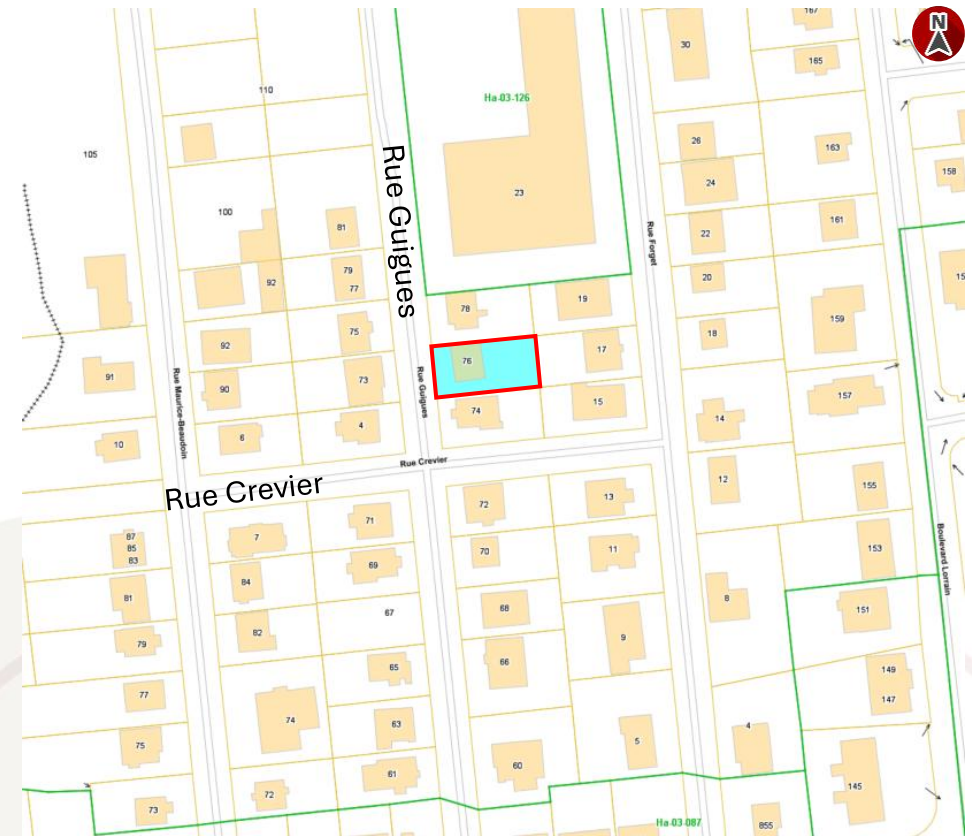
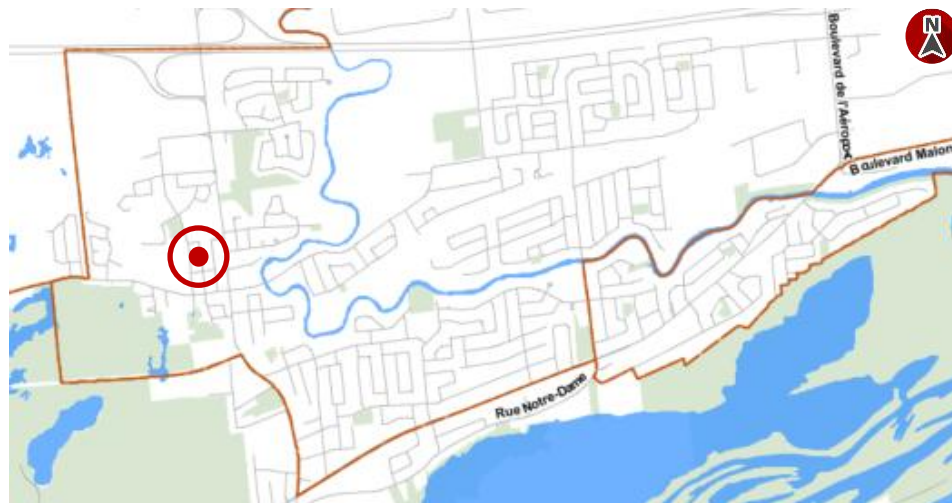
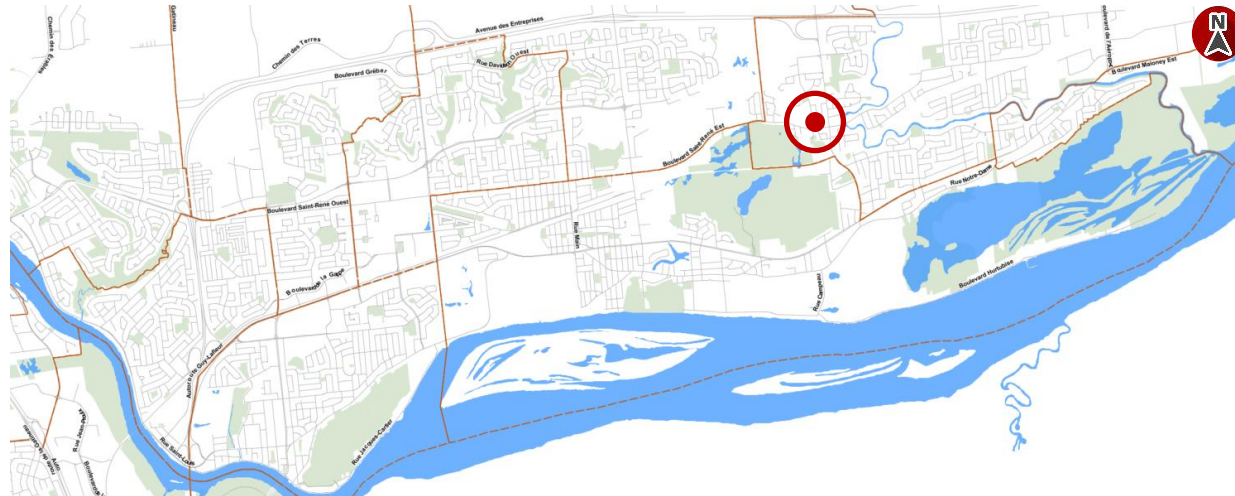
**Recommandation  
du SUDD**

# 1- Contexte



Démolition - 76, rue Guigues

# LOCALISATION DE LA PROPRIÉTÉ VISÉE PAR LA DEMANDE



**Secteur**  
**District électoral**  
**Zone**

**Gatineau**  
**Rivière Blanche (17) – Jean Lessard**  
**Ha-03-061**

Démolition – 76, rue Guigues

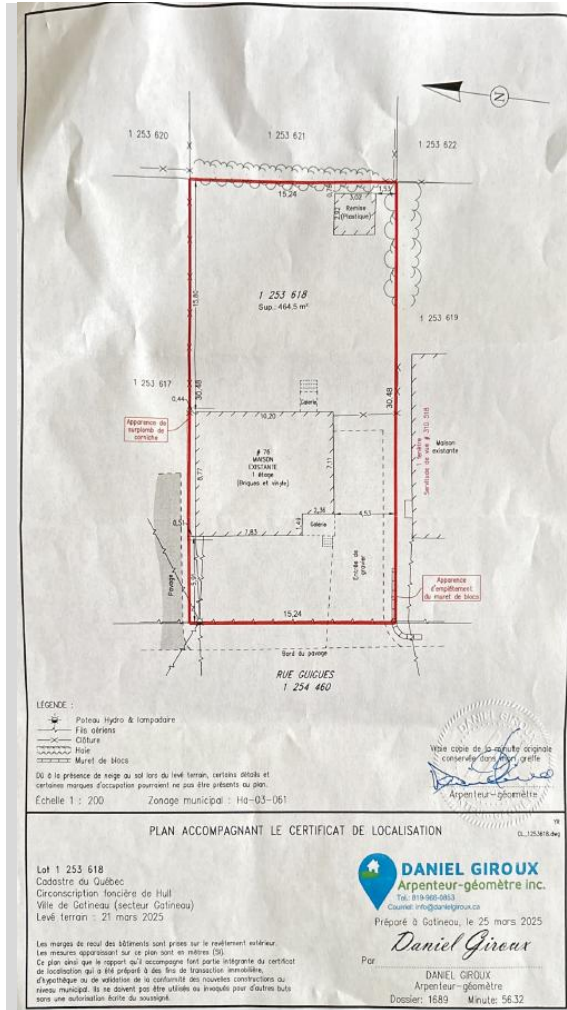
## LE BÂTIMENT À DÉMOLIR



<b>Type architectural</b>	<b>N.A.</b>
<b>Inventaire patrimoine</b>	<b>NON</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1956</b>

Démolition - 76, rue Guigues

# LE BÂTIMENT À DÉMOLIR – SUITE



Vue avant



Vue latérale gauche



Vue arrière

Démolition - 76, rue Guigues

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



Vue de la rue Guigues en face du projet



Bâtiment à gauche du projet



Bâtiment à droite du projet

## Caractéristiques du milieu d'insertion

- Typologie unifamiliale d'un étage et demi avec sous-sol;
- Volumétrie de toit variable;
- Parements en maçonnerie en briques ou pierres beiges et rouges et déclinés pâles dominants.

Démolition - 76, rue Guigues

## 2- Évaluation de la demande



Démolition - 76, rue Guigues

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

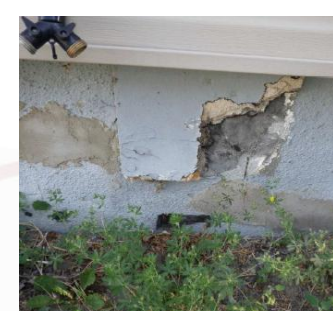
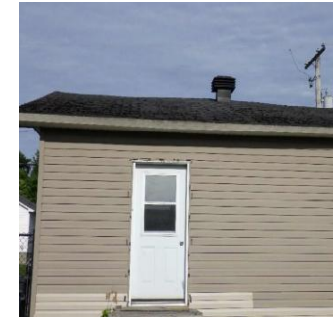
## Article 22. Évaluation de la demande (critères d'analyses)

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

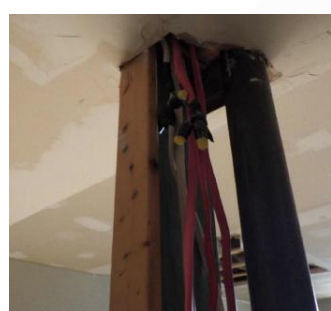
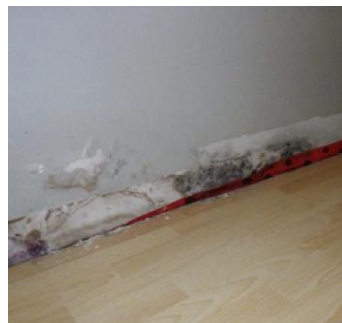
- Dégradation des murs de fondation en blocs de béton et probable absence de drain français;
- Dégradation des perrons en bois avant et arrière;
- Gondolement des bardeaux de la toiture;
- Affaissement du toit indiquant des problèmes structurels.



Démolition - 76, rue Guigues

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

art. 22, paragraphe 5°, critère a)



## Constats

- Probable défaillance de l'isolant entraînant la condensation sur les murs et la prolifération de champignons;
- Traces d'infiltration dans le grenier;
- Défaillances des installations électriques;
- Dégradation des finis intérieurs, dont la céramique et les moulures en bois.

Démolition - 76, rue Guigues

# 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>	1956
<b>Valeur patrimoniale</b>	Non

## c) Déterioration de la qualité du voisinage

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

# COÛT DE RESTAURATION DE L'IMMEUBLE

art. 22, paragraphe 5°, critère d)

**COÛT  
TOTAL**

**approximativement  
350 000 \$ + taxes**

## Annexe 5 – Rapport sur le coût de restauration

PROJET : 76 rue Guigues, Gatineau, Québec

### Partie 1 – Présentation de l'auteur et de la méthodologie

#### CD Groupe Construction

332 Chemin Industriel, bureau 3, Gatineau, Québec  
Par : Nicolas Danis Estimateur en construction  
Numéro de licence RBQ : 8324-0937-47  
En date du 5 août 2025

#### Méthodologie utilisée :

L'évaluation des travaux nécessaires à la remise en état de l'immeuble situé au 76 rue Guigues, Gatineau a été réalisée à partir :

- D'une inspection visuelle complète des composantes extérieures et intérieures du bâtiment;
- Du rapport sur l'état général de l'immeuble (référence à l'annexe 4);
- De l'estimation des coûts basée sur des prix moyens du marché en construction résidentielle (selon les barèmes de l'APCHQ, entrepreneurs spécialisés et données internes);
- D'un jugement professionnel en fonction des normes actuelles du Code de construction et du règlement municipal relatif à la salubrité, l'occupation et l'entretien des immeubles.

### Partie 2 – Travaux requis et estimation des coûts

#### A. Travaux requis pour corriger les situations d'insalubrité

- Retrait et élimination des matériaux contaminés par des moisissures (murs, planchers, plafonds)
- Décontamination complète du sous-sol et des pièces affectées (salle de bain, cuisine, murs extérieurs, faux plancher)
- Ventilation adéquate (ajout d'un échangeur d'air, ventilation mécanique)
- Correction des infiltrations d'eau et de l'humidité excessive

Sous-total : 35 000 \$ à 45 000 \$

#### B. Travaux pour rendre l'immeuble habitable

- Reconstruction du système de plomberie complet, incluant l'ajout d'un évier de toit
- Réfection du système électrique (panneau, fils, boîtes de jonction)
- Remplacement du chauffe-eau
- Reconstruction complète de la cuisine et de la salle de bain
- Reconfiguration du sous-sol pour respecter les normes d'occupation (absence de fenêtres

adéquates, hauteur libre insuffisante)

- Réaménagement intérieur (planchers, murs, plafonds)
- Remplacement des portes et fenêtres non étanches ou non conformes
- Remise à niveau des escaliers, contre-marches, garde-corps
- Remplacement du revêtement de toiture et correction de la structure de toit
- Isolation des murs extérieurs (de l'intérieur) selon les normes thermiques actuelles
- Ajout d'un système de drainage conforme (puisard, pompe)
- Rénovation du revêtement extérieur et des perrons (sécurité)

Sous-total : 180 000 \$ à 220 000 \$

#### C. Travaux sur les composantes structurelles et correctifs généraux

- Réparation ou reconstruction des fondations (fissures, joints absents, instabilité)
- Réfection ou remplacement de la dalle de béton du sous-sol
- Remplacement ou renforcement de la charpente de toiture (portées trop longues, faiblesses)
- Correction de la déflexion du plancher au rez-de-chaussée
- Réaménagement de la structure intérieure pour accueillir une isolation conforme
- Vérification et correction des installations sanitaires et pluviales

Sous-total : 60 000 \$ à 80 000 \$

#### D. Autres coûts pertinents

- Plans d'architecte et ingénieur (structure, mécanique) : 8 000 \$ à 12 000 \$
- Permis de construction et frais professionnels : 3 000 \$ à 5 000 \$
- Gestion de chantier, coordination des sous-traitants, imprévus (10-15%) : 25 000 \$ à 35 000 \$

#### Estimation globale des travaux

Total estimé : 311 000 \$ à 397 000 \$ + taxes

#### Conclusion

Compte tenu de l'état avancé de détérioration du bâtiment, des nombreuses non-conformités identifiées dans le rapport d'état général, de la présence importante d'insalubrité, d'humidité et de dégradations structurelles, la remise à neuf de cette propriété exigerait un investissement majeur estimé à près de 400 000 \$, sans compter les dommages cachés probables.

Il est donc raisonnable de conclure que le coût de restauration dépasse largement la valeur potentielle du bâtiment rénové, et que la démolition suivie d'une reconstruction représenterait une solution économiquement et techniquement plus viable.

Démolition – 76, rue Guigues

# PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

art. 22, paragraphe 5°, critère e)



Élévation avant



## ● COMPATIBILITÉ AU PLAN D'URBANISME

- Le projet propose la subdivision du terrain et la construction de deux habitations bifamiliales jumelées ayant un gabarit de deux étages.
- Le projet est compatible avec l'objectif de densification douce des secteurs résidentiels desservis par les réseaux d'infrastructures et équipements publics.

## ● AUTORISATION DU CONSEIL MUNICIPAL REQUISE

- Le projet est en développement et, jusqu'à présent, il aura besoin d'une dérogation mineure pour réduire le nombre de cases de stationnement.

Démolition - 76, rue Guigues

# PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ – SUITE

art. 22, paragraphe 5°, critère e)

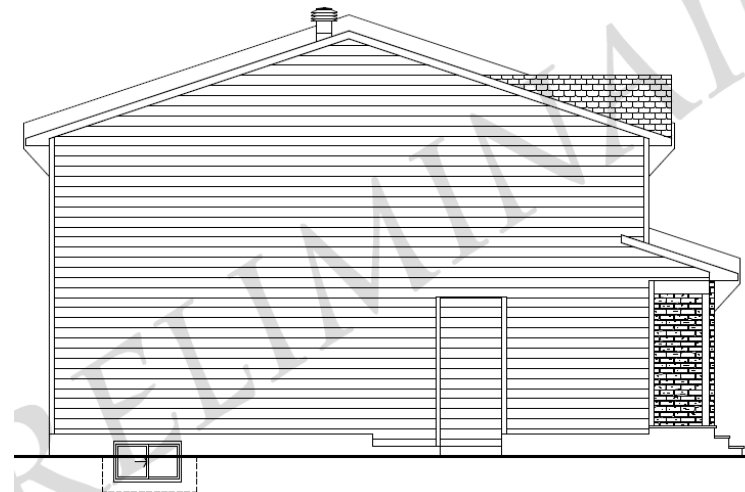
## ● INTÉGRATION URBAINE DU PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

### Constats préliminaires

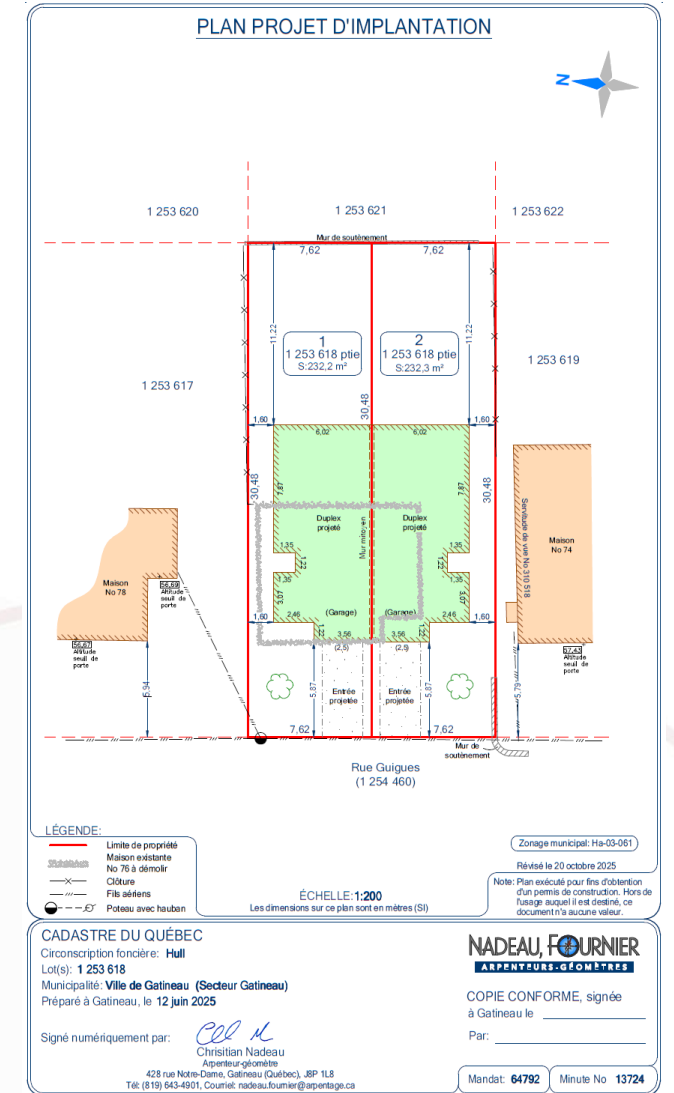
- Typologie bifamiliale jumelée de deux étages, diverge de la typologie dominante dans la zone, soit, unifamiliale isolée d'un étage;
- Plans en développement, apparemment non conforme au Règlement de zonage 532-2020 quant au nombre minimal de cases de stationnement.



Élévation arrière



Élévation latérale



Démolition - 76, rue Guigues

# PRÉJUDICES CAUSÉ AUX LOCATAIRES

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

MESURE DE RELOCALISATION  
PRÉVUE LORSQU'APPLICABLE

N.A.

Bâtiment vacant

	Studios	1 chambre	2 chambres	3 chambres et plus	Nombre total de logement
<b>Bâtiment actuel</b>	0	0	0	1	1
<b>Bâtiment projeté</b>	0	0	4	0	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	**	**	**
<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 - 76, rue Guigues

# 3- Analyse du SUDD



Démolition - 76, rue Guigues

# 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 aucun inventaire du patrimoine.
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 présente actuellement au moins une non-conformité au règlement de zonage en vigueur concernant le nombre minimal de cases de stationnement. Le CCU devra émettre une recommandation à ce sujet.
3° Tenir compte des oppositions reçues.	À mentionner lors de la séance du CDD	
4° Supprimé		

# 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>	Mauvais état	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Affaissement du toit indiquant des problèmes structurels;</li> <li>• Dégradation des murs de fondation en blocs de béton et probable absence de drain français;</li> <li>• Probable défaillance de l'isolant entraînant la condensation sur les murs et la prolifération de champignons.</li> </ul>
<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>	Non inventorié	La maison unifamiliale isolée à un étage a été construite en 1956 et des permis de rénovation ont été délivrés en 1998 pour refaire l'isolation et remplacer les portes et fenêtres.
<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 mineure	Le bâtiment est vacant et fermé depuis juillet 2025. Aucune plainte concernant les nuisances n'est active au dossier.
<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>	Coûts élevés	Le coût des travaux de restauration s'élève à 350 000\$ tandis que la valeur du bâtiment inscrite au rôle de l'évaluation municipale est de 105 000\$ (2022).

# 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>	Projet répondant aux objectifs du Plan d'urbanisme	Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé présente des non-conformités, le CCU devra émettre une recommandation.
<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>	Aucun préjudice, le bâtiment est vacant	
<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>	Répond aux besoins de logements dans le secteur	Le projet propose 4 logements de 2 chambres à coucher en remplacement d'un logement de 3 chambres. Selon la SCHL, le secteur Gatineau a un taux d'inoccupation inférieur à 0,6% pour toutes les typologies (2024-2025).
<p>i) <b>Tout autre critère d'évaluation pertinent au contexte de la demande.</b></p>		

# 4- Recommandation du SUDD



Démolition - 76, rue Guigues

## AVIS DU SUDD – RECOMMANDATION ET CONDITION

Le SUDD est **FAVORABLE** à la demande démolition au 76, rue Guigues pour les raisons suivantes :

- Le bâtiment n'a pas de valeur patrimoniale, il est vacant, en mauvais état et les coûts des travaux de restauration sont élevés;
- Le projet de remplacement est compatible avec le Plan d'urbanisme, sans être totalement conforme au règlement de zonage en vigueur;
- Sa typologie et volumétrie diverge de celle actuellement dominante dans la zone. Cependant, le projet respecte l'objectif de densification douce prévue au Plan d'urbanisme.