

Extrait du procès-verbal de la 232^e séance du Comité sur les demandes de démolition tenue le 23 septembre 2025

Démolir un bâtiment à usage mixte résidentiel et commercial – 279-283, boulevard Saint-Joseph– District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CDD-2025-09-23/31

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment à usage mixte, résidentiel et commercial, a été formulée pour la propriété située au 279-283, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant construit en 1915 n'est pas identifié à l'inventaire « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti traditionnel – 2025 »;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble à démolir présente des enjeux structuraux et de sécurité incendie nécessitant des travaux majeurs de mise aux normes (art. 22, critère 5°, a);

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé prévu consiste à construire un bâtiment à usage mixte de six étages qui respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé est en développement et pourra nécessiter des dérogations mineures quant aux aires d'agrément et au nombre de cases de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé sera assujéti au Règlement numéro 505-2005 relatif aux PIIA;

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 10 septembre 2025;

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 du bâtiment à usage mixte, résidentiel et commercial, situé au 279-283, boulevard Saint-Joseph.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions



Rapport au Comité sur les demandes de démolition (CDD)

279-283, boulevard Saint-Joseph

**Demande de démolition d'un bâtiment à usage mixte,
résidentiel et commercial**

Service de l'urbanisme et du développement durable
232^e séance, 23 septembre 2025



GATINEAU

TABLE DES MATIÈRES

01

Contexte

02

**Évaluation
de la demande**

03

Analyse du SUDD

04

**Recommandation
du SUDD**

05

Formulaire

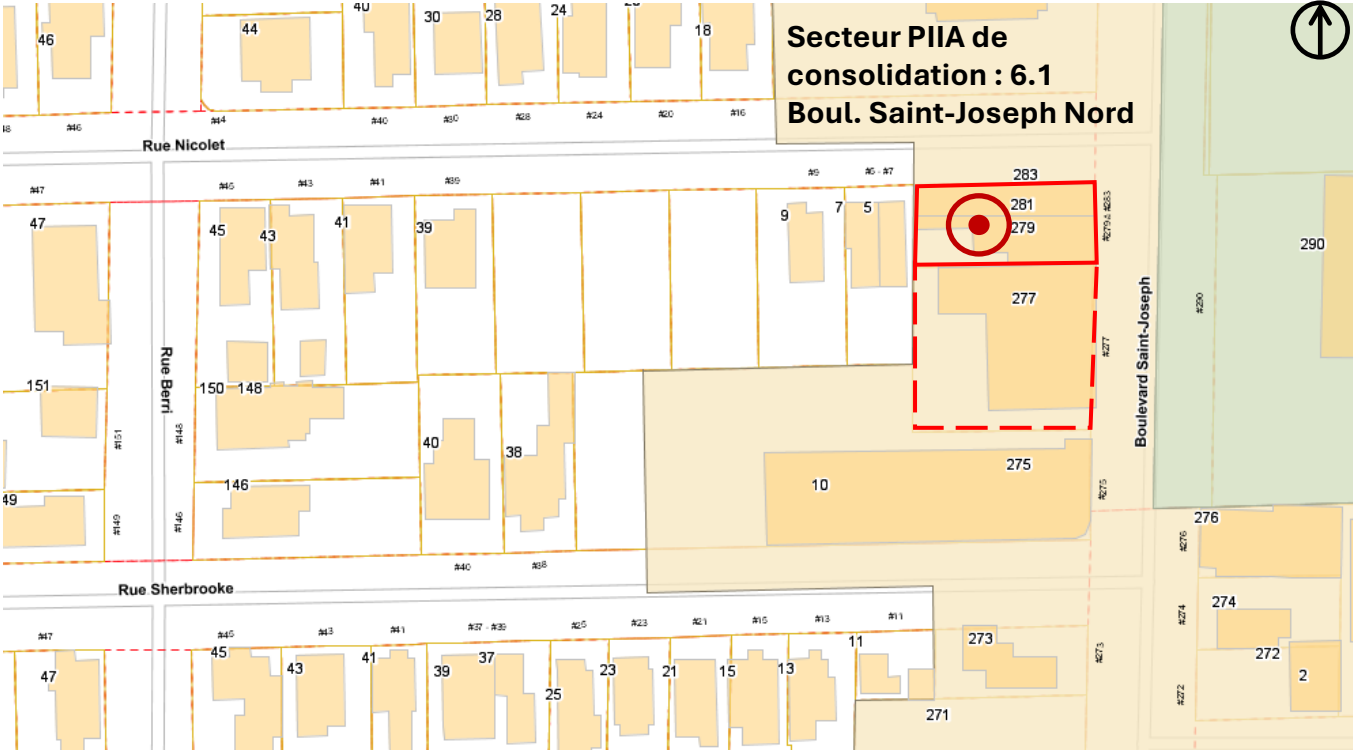
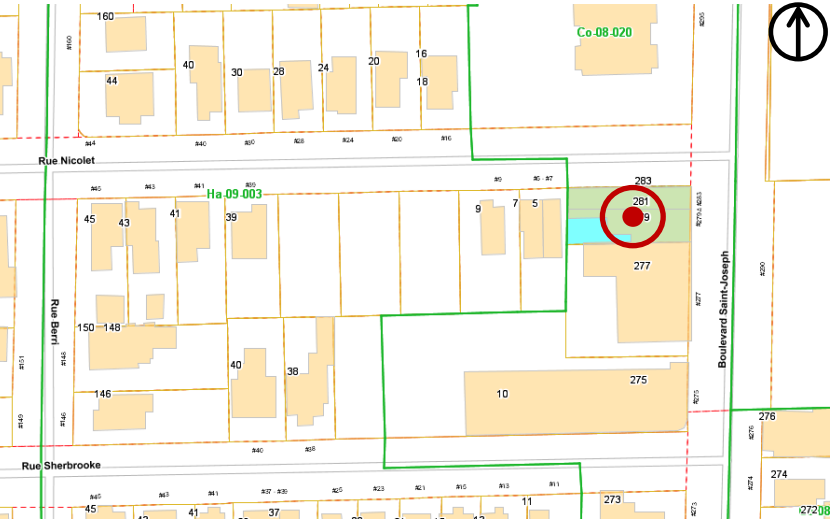
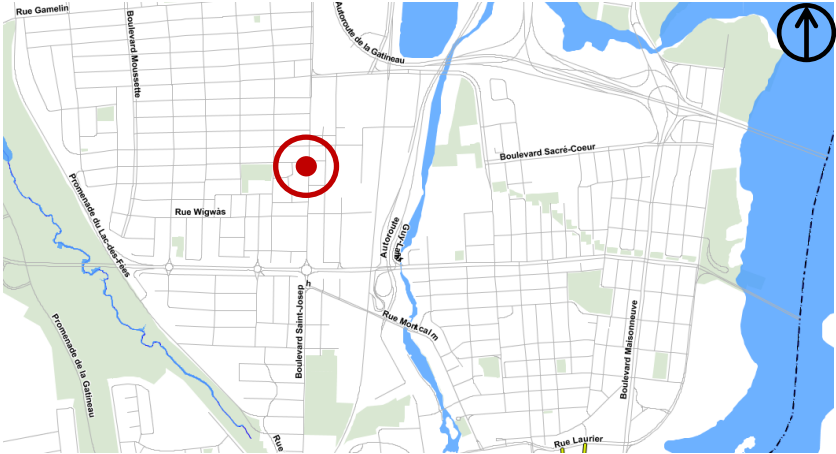
06

Annexes



CONTEXTE

LOCALISATION



Secteur
District
Zone

Hull
Hull-Wright (7) – Steven Moran
Co-08-020

Démolition – 279-283, boulevard Saint-Joseph

BÂTIMENTS À DÉMOLIR

Bâtiment à démolir non assujéti à une décision du CDD – Bâtiment entièrement commercial (277, boulevard Saint-Joseph)

- Bâtiment assujéti à une décision du CDD – Bâtiment mixte, résidentiel et commercial (279-283, boulevard Saint-Joseph)



Élévation sur la rue Nicolet du bâtiment situé au 279-283, boulevard Saint-Joseph

Démolition - 279-283, boulevard Saint-Joseph

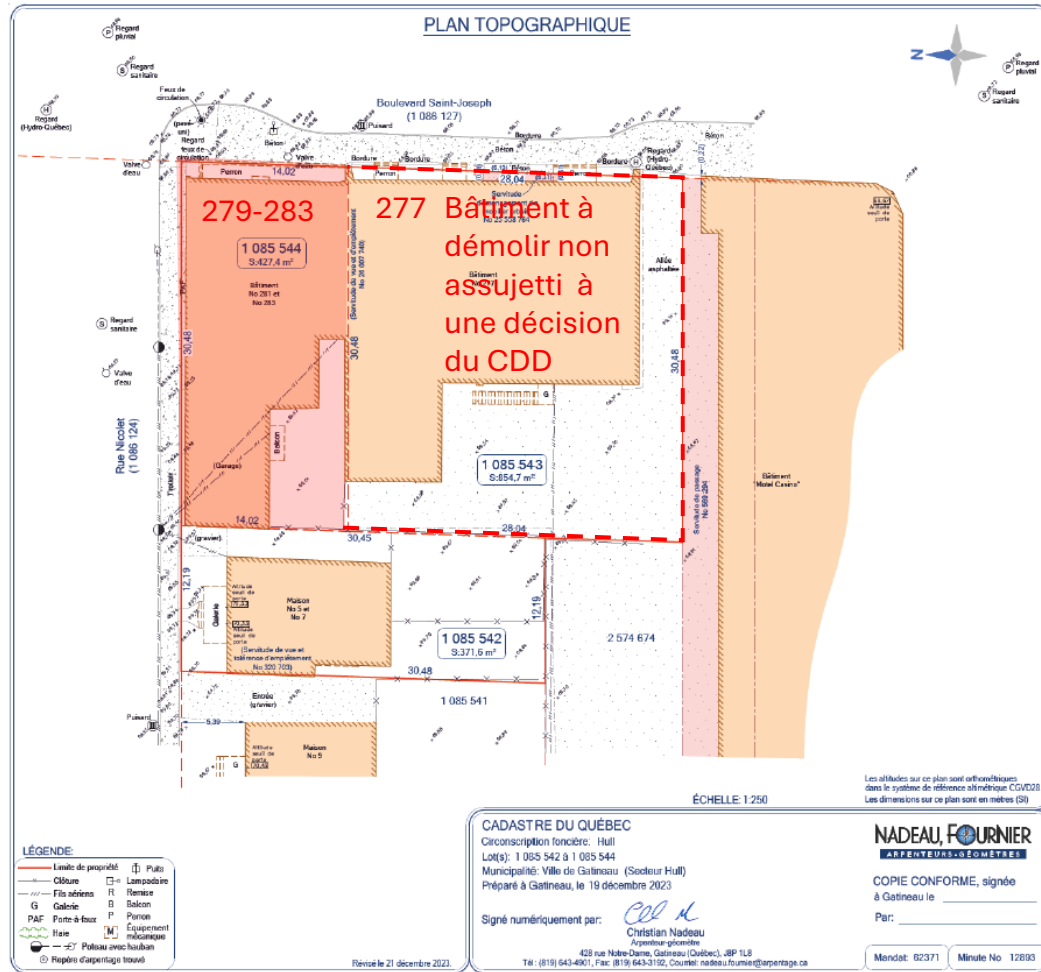
Type architectural S.O.

Inventaire patrimoine NON

Année de construction 1915

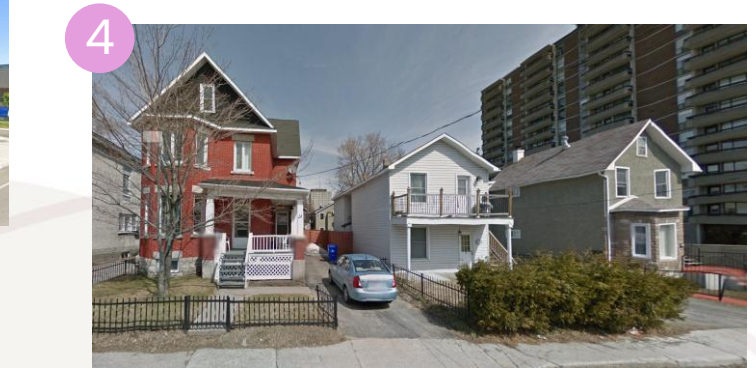
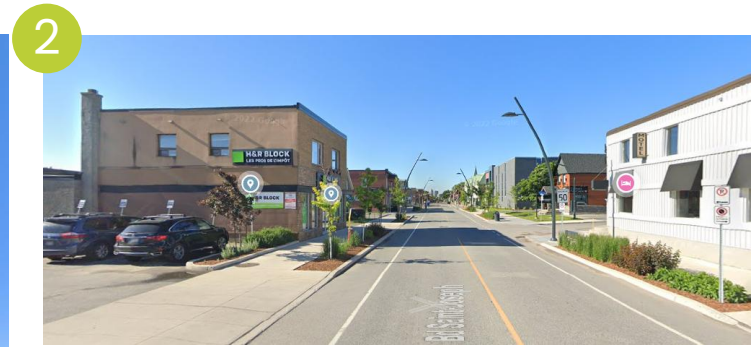
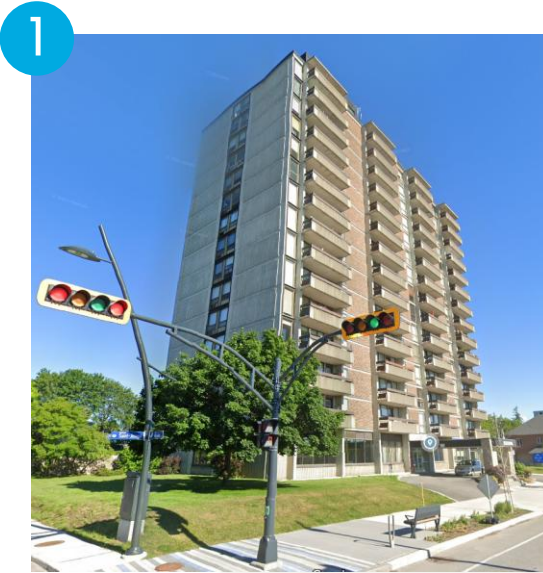
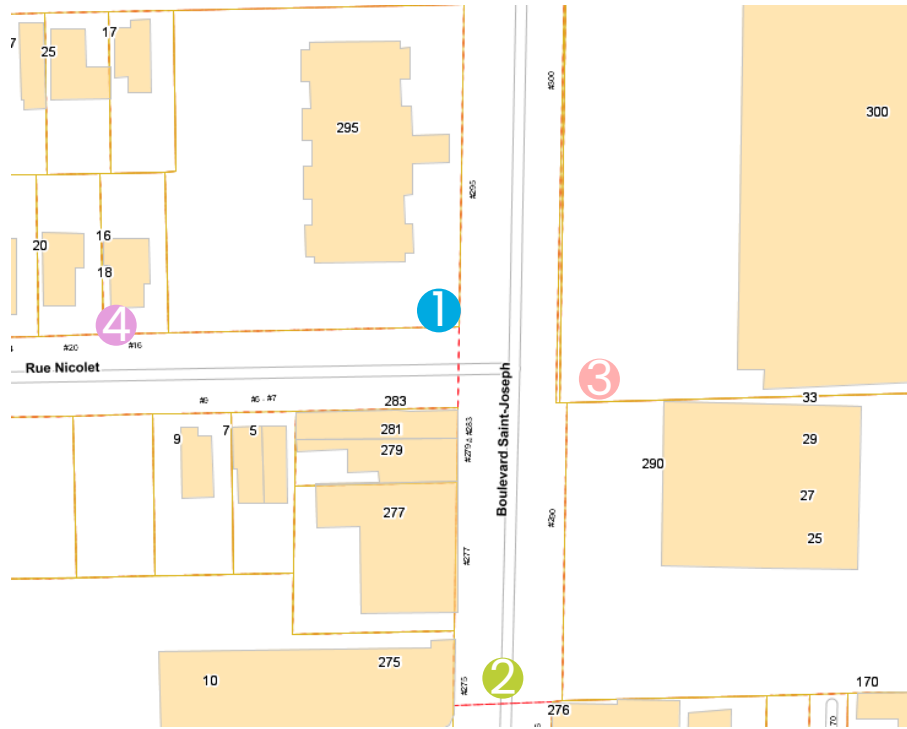
Note: Seulement la démolition du bâtiment situé au 279-283, boulevard Saint-Joseph est assujéti à l'approbation du comité sur les demandes de démolition.

BÂTIMENTS À DÉMOLIR



Démolition - 279-283, boulevard Saint-Joseph

CONTEXTE URBAIN (VOISINAGE)



Caractéristiques du milieu d'insertion

- Bâtiments commerciaux de deux étages dominants;
- Habitations patrimoniales présentes sur la rue Nicolet;
- Nouveaux bâtiments à usage mixte de six à dix étages construits et projetés sur le boulevard Saint-Joseph.

Démolition - 279-283, boulevard Saint-Joseph



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 (EXTÉRIEUR)

art. 22, paragraphe 5°, critère a)



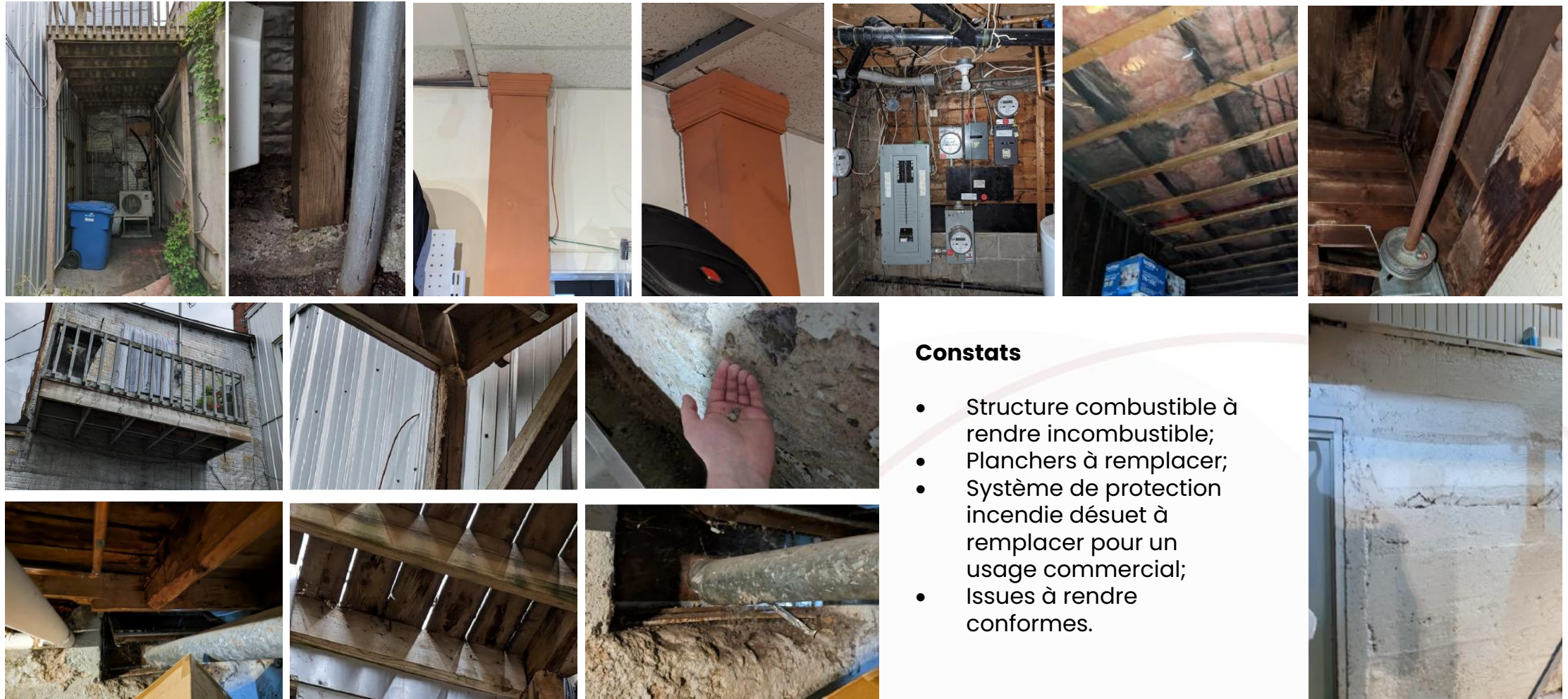
Constats

- Des travaux de mise aux normes impliqueraient le dégarnissage complet des revêtements extérieurs et le renforcement des murs afin de respecter les exigences sismiques du Code national du bâtiment.

Démolition - 279-283, boulevard Saint-Joseph

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

art. 22, paragraphe 5°, critère a)



Constats

- Structure combustible à rendre incombustible;
- Planchers à remplacer;
- Système de protection incendie désuet à remplacer pour un usage commercial;
- Issues à rendre conformes.

Démolition - 279-283, boulevard Saint-Joseph

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	1915
Valeur patrimoniale	S.O.

c) Déterioration de la qualité du voisinage

- Aucune plainte active concernant les nuisances n'a été retracée pour cette propriété.

COÛT DE RESTAURATION DE L'IMMEUBLE

art. 22, paragraphe 5°, critère d)

COÛT TOTAL DE RESTAURATION (réhabilitation)	S.O.
COÛT DE RECONSTRUCTION	4 574 900 \$

Estimation comparative

De manière générale, nos rapports sont accompagnés d'une estimation comparative entre l'exécution des travaux structuraux et ceux d'une nouvelle construction de même taille. Toutefois, dans le cas du bâtiment à l'étude, compte tenu de l'envergure des travaux structuraux à réaliser au niveau des planchers et de la fondation, le besoin d'une réhabilitation sismique vu l'occupation du bâtiment, la présence d'éléments structuraux improvisés, le besoin de mise aux normes au niveau de la sécurité incendie et le besoin de mettre aux normes les issues de secours ; Il nous apparaît évident que la seule option est de démolir le bâtiment et de le reconstruire.

Nous présentons donc uniquement la reconstruction d'un bâtiment de même taille.

Scénario de reconstruction

Couts de démolition :	60 000,00\$
Couts de reconstruction :	3 400 000,00\$
o Incluant toutes les disciplines	
Administration et profits (15%) :	519 000,00\$
Taxes (incl. administration & profits) :	595 900,00 \$
Total de l'estimé budgétaire :	** 4 574 900,00\$

** Coûts incluant toutes les disciplines et postes budgétaires, les travaux de la discipline structure représente 20 à 30% de ce montant.
(± 1 140 000\$)



Programme de réutilisation du sol dégagé

UTILISATION PROJÉTÉE DU SOL DÉGAGÉ – BÂTIEMENT MIXTE COMPORTANT 65 LOGEMENTS ET DES LOCAUX COMMERCIAUX

art. 22, paragraphe 5°, critère e)



● COMPATIBILITÉ AU PLAN D'URBANISME

- Le projet respecte l'orientation du Plan d'urbanisme et du PPU centre-ville en densifiant le développement au sein des pôles structurants sur le territoire en proximité des axes à haut niveau de services.

● AUTORISATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL REQUISES

- ✓ PIIA – Secteur de consolidation – 6.1-Boulevard Saint-Joseph nord.
- ✓ Dérogations mineures requises quant aux aires d'agrément et cases de stationnement.

Démolition – 279-283, boulevard Saint-Joseph

UTILISATION PROJÉTÉE DU SOL DÉGAGÉ

art. 22, paragraphe 5°, critère e)

● INTÉGRATION URBAINE DU PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ



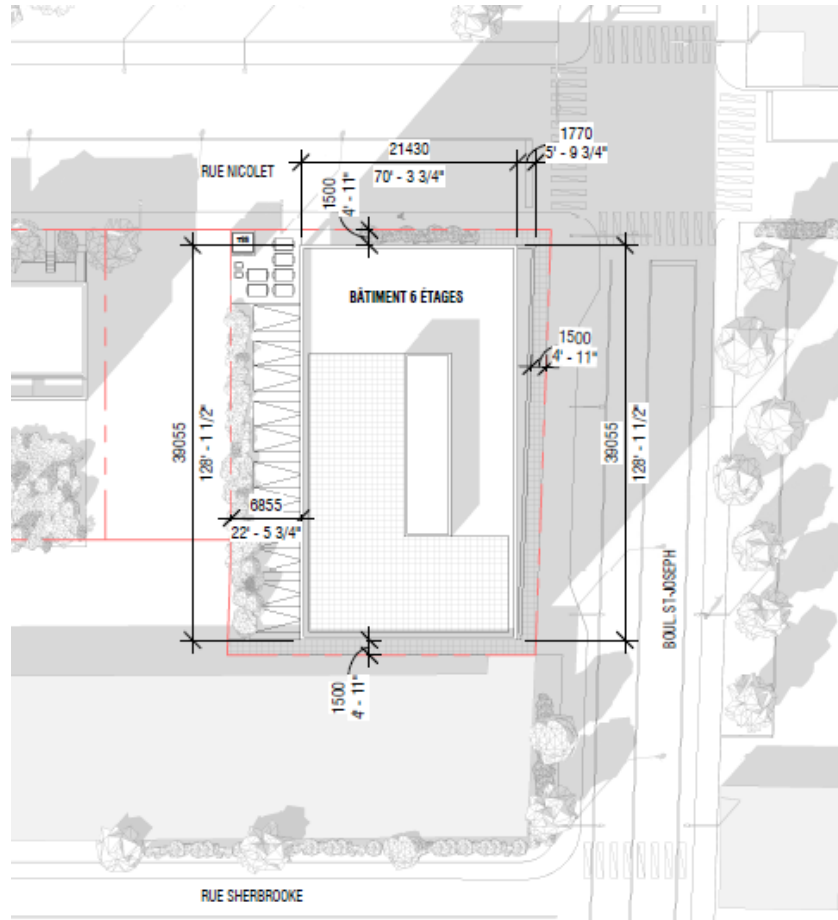
Constats préliminaires

- Le projet prévoit la construction d'un bâtiment de six étages comprenant des usages commerciaux au niveau du rez-de-chaussée donnant sur le boulevard Saint-Joseph et 65 logements sur les étages supérieurs;
- Des éléments architecturaux sont à préciser afin d'évaluer le respect aux critères d'intégration dans le milieu.
- Le projet est en développement et comporte des dérogations mineures.

Démolition - 279-283, boulevard Saint-Joseph

UTILISATION PROJETÉE DU SOL DÉGAGÉ

art. 22, paragraphe 5°, critère e)



OBSERVATIONS PRÉLIMINAIRES

Le milieu d'insertion est apte à recevoir la nouvelle utilisation projetée du sol dégagé

L'implantation du nouveau bâtiment proposé sur le terrain dégagé est adéquate

La volumétrie du nouveau bâtiment proposé est adéquate (intégration harmonieuse)

L'esprit d'une mobilité durable est envisagé dans le projet

Le verdissement et la biodiversité du site dégagé sont envisagés

La programmation du projet suggérée est adéquate (opportunités pour la communauté, pour le quartier, etc.)

Les infrastructures et réseaux publics municipaux disponibles pour le projet sont adéquats

- À conserver (force)
- À améliorer (sur la bonne voie)
- À réviser (ne répond pas aux attentes)
- Non observé

Démolition - 279-283, boulevard Saint-Joseph

PRÉJUDICES CAUSÉ AUX LOCATAIRES

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

	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	Total
Bâtiment actuel	0	2	1	0	3
Bâtiment projeté	15	35	10	5	65

Taux d'inoccupation du secteur Hull (SCHL 2024) :

Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée

	OCT.-21		OCT.-22		OCT.-23		OCT.-24	
Studios	**	0,7	b	**	**	**	**	
1 chambre	1,2	a	1,1	a	0,6	a	3,4	d
2 chambres	2,0	b	0,9	a	0,8	a	1,8	c
3 chambres +	0,6	a	0,4	b	0,2	b	**	
Total	1,6	b	0,9	a	0,7	a	2,1	c

MESURES DE RELOCALISATION PRÉVUE

OUI

3. Mesures proposées

Communication initiale : envoi d'une lettre personnalisée expliquant le projet, les droits et les mesures d'aide.

Rencontres individuelles : évaluation des besoins de chaque ménage (type de logement, budget, localisation).

Propositions concrètes : minimum de trois logements disponibles et comparables, dans un rayon de 3 km, présentés à chaque locataire.

Soutien financier :

- Frais de déménagement (camion et manutention) : ± 1 000 \$.
- Frais de réinstallation (services publics, rideaux, etc.) : ± 500 \$.

Aide à la recherche : appels aux propriétaires, coordination de visites, accompagnement.

Partenariat communautaire : collaboration avec Logemen'occupe et l'Office d'habitation de Gatineau pour maximiser les options de relogement abordable.



ANALYSE DU SUDD

ANALYSE DES CRITÈRES – SUDD

Règlement sur les demandes de démolitions numéro 900-2021		
Critère et sous-critère	Évaluation du critère par le SUDD	Analyse/ Commentaire 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.		
2° Consulter le comité consultatif d'urbanisme dans tous les cas où le comité l'estime opportun.		Le projet sera assujéti à un PIIA. Le CCU sera consulté dans le cadre de la démarche d'approbation du PIIA.
3° Tenir compte des oppositions reçues.		À tenir compte lors de la présentation de la demande à la séance du CDD du 23 septembre 2025.
4° <i>Supprimé</i>		

● Satisfait
 ● Non satisfait
 ● Partiellement satisfait
 ● Non évalué
 ● Non applicable

ANALYSE DES CRITÈRES – SUDD

Règlement sur les demandes de démolitions numéro 900-2021		
Critère et sous-critère	Évaluation du critère par le SUDD	Analyse/ Commentaire 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.		L'immeuble est en activité. Malgré cela, il reste non sécuritaire pour l'usage commercial. Aucune plainte concernant des nuisances au voisinage n'est active dans le système.
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.		Construit en 1915, l'immeuble n'est pas inscrit dans le nouvel inventaire de la Ville de Gatineau. L'étude ponctuelle présentée par la personne requérante pour déceler sa valeur patrimoniale indique une valeur faible à très faible.
5°, c) La détérioration de la qualité de vie du voisinage , notamment l'apparence de l'immeuble et ses effets.		Aucune plainte concernant des nuisances au voisinage n'est active dans le système. L'apparence du bâtiment est acceptable.
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.		Seul un coût de reconstruction, soit de 4 574 900 \$, a été présenté par la personne requérante, car selon cette analyse, les coûts de restauration sont prohibitifs et l'étendue des travaux beaucoup trop importante.

● Satisfait
 ● Non satisfait
 ● Partiellement satisfait
 ● Non évalué
 ● Non applicable

ANALYSE DES CRITÈRES – SUDD

Règlement sur les demandes de démolitions numéro 900-2021		
Critère et sous-critère	Évaluation du critère par le SUDD	Analyse/ Commentaire 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 en développement et requiert des approbations discrétionnaires de PIIA et de dérogations mineures au règlement de zonage en vigueur.
5°, f) Le préjudice causé aux locataires , notamment les mesures de relocalisation des locataires.		Des mesures de relocalisation et du soutien financier sont prévus.
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 de remplacement propose l'ajout de 65 logements en remplacement des trois logements existants. Selon les données de la SCHL, le taux d'inoccupation dans le secteur Hull, en octobre 2024, demeure très faible, soit de 2,1%.
5°, i) Tout autre critère d'évaluation pertinent au contexte de la demande.		

● Satisfait
 ● Non satisfait
 ● Partiellement satisfait
 ● Non évalué
 ● Non applicable



RECOMMANDATION DU SUDD

RECOMMANDATION ET CONDITION DU SUDD

Le SUDD est **FAVORABLE** à la demande démolition du 279-283, boulevard Saint-Joseph pour les raisons suivantes :

- Quoique toujours en activité, la réhabilitation du bâtiment à démolir équivaut à la reconstruction en raison de déficiences majeures de conformité quant à la sécurité incendie et la résistance sismique;
- Le projet de remplacement vise à construire un nouveau bâtiment mixte comportant 65 logements en remplacement de deux logements et deux locaux commerciaux;
- Le projet de remplacement concorde avec les orientations du Plan d'urbanisme et du PPU du centre-ville;
- Aucune condition requise.