

CONSEIL LOCAL DU PATRIMOINE

PROCÈS-VERBAL

57^e séance tenue le 18 août 2025 à 17 h 46

Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Caroline Murray, présidente – Conseillère, district de Deschênes (n° 3)

Mike Duggan, vice-président – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (n° 12)

Catherine Craig-St-Louis – Conseillère, district du Carrefour-de-l'Hôpital (n° 13)

Christian Matteau – Membre ayant une formation ou expertise dans le domaine du patrimoine bâti

Kate Helwig – Membre ayant une formation ou expertise dans le domaine du patrimoine bâti

François Faubert – Professionnel

Patrick Lemieux – Citoyen

Mathieu Locas – Citoyen

Christine Prigent – Citoyenne

Garanké Bah – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)

Sofiène Ayadi – Chef de section, projets immobiliers, SUDD

Valérie Thibert – Responsable de projet, SUDD

Guillaume St-Jean – Coordonnateur de projet, SUDD

Hugues Lachance – Coordonnateur de projet, SUDD

ABSENCES :

Membres

Erica Leblanc-Deschâtelets – Citoyenne

Zohra Soufiani – Citoyenne

Séance huis clos

17 h 46

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 46.

2. Adoption de l'ordre du jour

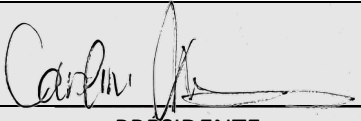
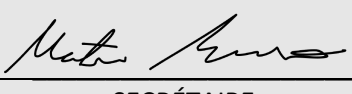
L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

Personne ne s'est présenté à la période de questions du public.

DISTRIBUTION :

Aux membres du CLP, aux personnes-ressources, aux membres du conseil municipal et à la Greffière

 PRÉSIDENTE	 SECRÉTAIRE
---	--

4. Approbation du procès-verbal de la 56^e séance tenue le 16 juin 2025

Le procès-verbal de la 56^e séance tenue le 16 juin 2025 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 56^e séance tenue le 16 juin 2025

Le procès-verbal de la 56^e séance tenue le 16 juin 2025 sera signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal de la 56^e séance tenue le 16 juin 2025

Des suivis ont été effectués par courriel.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Conseil local du patrimoine (CLP) aura lieu le lundi 2 septembre 2025.

8. Démolir une habitation bifamiliale de deux étages – 17, rue du Centre – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

Des questions, réponses et commentaires sont formulés concernant, entre autres :

- L'habitation n'est pas située dans un ensemble de maisons homogènes;
- Le projet de remplacement s'intègre bien dans le quartier;
- Le projet de remplacement initial prévoyait la construction d'un seul bâtiment très massif. La nouvelle mouture propose la construction de deux bâtiments et reprend le lotissement du secteur;
- On aime la simulation d'insertion du projet par rapport aux bâtiments voisins présentée dans l'analyse de projet;
- Le programme particulier d'urbanisme du Vieux-Aylmer n'a pas encore été adopté par le conseil, mais on estime que le projet de remplacement respectera son essence.

R-CLP-2025-08-18/14

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une habitation bifamiliale de deux étages, à structure isolée, actuellement occupée, a été formulée pour la propriété située au 17, rue du Centre;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal visé, construit en 1910, a une valeur patrimoniale moyenne et qu'il est identifié à l'inventaire du patrimoine traditionnel de la ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QU'aucun dossier de plainte relatif à la détérioration de la qualité de vie du voisinage visant le bâtiment à démolir n'est actuellement actif;

CONSIDÉRANT QUE les coûts de restauration sont de l'ordre de 500 000 \$ selon la personne requérante et qu'ils apparaissent élevés, à l'appréciation du Service de l'urbanisme et du développement durable élevés, mais raisonnable en fonction de l'état du bâtiment décrit dans l'évaluation de la firme Inspection Baizana Inc. daté du 22 avril 2024;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a déposé une évaluation de la valeur patrimoniale du bâtiment, réalisée par la firme Cardo Urbanisme, qui lui confère une valeur patrimoniale faible et que le SUDD l'évalue plutôt à moyen selon la fiche d'évaluation de l'inventaire du patrimoine traditionnel de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé prévoit de scinder le terrain en deux pour y construire deux nouveaux bâtiments résidentiels de deux étages et comptant cinq logements chacun;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé devra faire l'objet d'une approbation par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-5005 puisque le terrain où se situe le projet est situé dans un secteur d'insertion villageoise;

CONSIDÉRANT QUE le projet du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé proposé rejoint l'un des objectifs d'intensification de la fonction résidentielle du secteur visé par l'intervention;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) peut fixer les conditions nécessaires à la délivrance d'un certificat de démolition;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au Comité sur les demandes de démolition d'approuver, 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 bifamiliale de deux étages, située au 17, rue du Centre.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

9. Démolir partiellement une habitation bifamiliale – 35-37, rue Kent – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Des questions, réponses et commentaires sont formulés concernant, entre autres :

- La nouvelle mouture du projet s'intègre bien dans son milieu d'insertion;
- On aime le rappel du bâtiment au 35-37, rue Kent par l'utilisation de brique aux premier et deuxième étages, mais on préférerait l'utilisation d'un seul ton de briques;
- Les liens dans l'analyse de projet vers les fiches d'inventaire patrimonial ne fonctionnaient pas;
- On croit qu'il serait possible de conserver les habitations aux 35-37, rue Kent et 80-82, rue Laval et de construire un projet plus petit à côté;
- Si les habitations aux 35-37, rue Kent et 80-82, rue Laval étaient conservées, des bâtiments en hauteur les ceintureraient de part et d'autre. Cependant, si le projet de remplacement intègre un basilaire, on considère qu'il pourrait être une plus-value d'avoir au niveau de la rue un bâtiment d'une hauteur similaire au basilaire;
- La mouture précédente du projet proposait de la brique sur l'ensemble des deux premiers étages et faisait un rappel aux habitations de type faubourg du quartier;
- On demande le vote pour deux habitations : 35-37, rue Kent et 80-82, rue Laval.

R-CLP-2025-08-18/15

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel bifamilial, actuellement vacant, a été formulée pour la propriété située aux adresses 35-37, rue Kent;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1914, a une valeur patrimoniale forte et qu'il est identifié au document « Ville de Gatineau - Inventaire du patrimoine traditionnel — 2025 »;

CONSIDÉRANT QUE selon l'étude déposée par la personne requérante, réalisée en juin 2023 par le consultant Gris-Orange, la valeur patrimoniale est faible;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD), dans le cadre de l'analyse du potentiel patrimonial de plusieurs bâtiments visés par la révision de l'inventaire du patrimoine traditionnel, considère que la valeur patrimoniale de cet immeuble est forte;

CONSIDÉRANT QUE hormis le remplacement des ouvertures, sans en avoir modifié les dimensions, l'immeuble est resté inchangé depuis sa construction;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante affirme que le bâtiment est en mauvais état et nécessite des travaux de restauration d'un montant de 206 500 \$, avant les taxes, les contingences et l'administration et profit de l'entrepreneur;

CONSIDÉRANT QU'aucun dossier actif de plainte relative à la détérioration de la qualité de vie du voisinage visant le bâtiment à démolir, le bâtiment est actuellement occupé;

CONSIDÉRANT QUE le 28 septembre 2023, les occupants du bâtiment ont été avisés, par le propriétaire, du dépôt d'une demande de démolition;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé vise la construction d'un bâtiment de six étages et comptant un total de 96 logements.

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé devra faire l'objet d'une approbation par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et que sa conception, encore en évolution, pourrait requérir l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU'après avoir reçu l'avis du conseil local du patrimoine (CLP), le Comité sur les demandes de démolition a décidé de reporter l'étude de cette demande à une séance ultérieure, afin d'obtenir l'avis du conseil local du patrimoine (CLP) sur l'ensemble des démolitions nécessaires à la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé.

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) peut fixer les conditions nécessaires à la délivrance d'un certificat de démolition;

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé, et que neuf membres votent pour le projet, qu'un membre vote contre et que deux membres sont absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au Comité sur les demandes de démolition d'approuver, en vertu du Règlement visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Gatineau numéro 900-2021, la démolition partielle du bâtiment résidentiel situé aux adresses 35-37, rue Kent, et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'octroi, par le conseil, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, si requis;
- La délivrance simultanée du permis de construire du projet de remplacement et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Démolir une habitation unifamiliale – 43, rue Kent – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CLP-2025-08-18/16

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel unifamilial, actuellement vacant, a été formulée pour la propriété située au 43, rue Kent;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1885, a une valeur patrimoniale moyenne et qu'il est identifié au document « Ville de Gatineau - Inventaire du patrimoine traditionnel — 2025 »;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante affirme que le bâtiment est en mauvais état et nécessite des travaux de restauration d'un montant de 474 500 \$, avant les taxes, les contingences et l'administration et profit de l'entrepreneur;

CONSIDÉRANT QU'un dossier de plainte relative à la détérioration de la qualité de vie du voisinage visant le bâtiment à démolir est actif depuis octobre 2023, et que le bâtiment est actuellement placardé;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé vise la construction d'un bâtiment de six étages et comptant un total de 96 logements.

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé devra faire l'objet d'une approbation, par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et que sa conception, encore en évolution, pourrait requérir l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU'après avoir reçu l'avis du Conseil local du patrimoine (CLP), le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a décidé de reporter l'étude de cette demande à une séance ultérieure, afin d'obtenir l'avis du CLP sur l'ensemble des démolitions nécessaires à la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) peut fixer les conditions nécessaires à la délivrance d'un certificat de démolition;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au Comité sur les demandes de démolition d'approuver, 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 résidentiel situé au 43, rue Kent, et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'octroi, par le conseil, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, si requis;
- La délivrance simultanée du permis de construire du projet de remplacement et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Démolir une habitation unifamiliale – 45, rue Kent – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CLP-2025-08-18/17

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel unifamilial, actuellement vacant, a été formulée pour la propriété située au 45, rue Kent;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1900, n'a pas de valeur patrimoniale reconnue et qu'il n'est pas identifié au document « Ville de Gatineau — Inventaire du patrimoine bâti — 2008 »;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante affirme que le bâtiment est en mauvais état et nécessite des travaux de restauration d'un montant de 481 000 \$, avant les taxes, les contingences et l'administration et profit de l'entrepreneur;

CONSIDÉRANT QU'un dossier de plainte relative à la détérioration de la qualité de vie du voisinage visant le bâtiment à démolir est actif depuis novembre 2022, et que le bâtiment est actuellement placardé;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé vise la construction d'un bâtiment de six étages et comptant un total de 96 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé devra faire l'objet d'une approbation par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et que sa conception, encore en évolution, pourrait requérir l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU'après avoir reçu l'avis du Conseil local du patrimoine (CLP), le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a décidé de reporter l'étude de cette demande à une séance ultérieure, afin d'obtenir l'avis du CLP sur l'ensemble des démolitions nécessaires à la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) peut fixer les conditions nécessaires à la délivrance d'un certificat de démolition;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au Comité sur les demandes de démolition d'approuver, 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 résidentiel situé au 45, rue Kent, et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'octroi, par le conseil, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, si requis;
- La délivrance simultanée du permis de construire du projet de remplacement et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Démolir une habitation unifamiliale – 47, rue Kent – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CLP-2025-08-18/18

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel unifamilial, actuellement vacant, a été formulée pour la propriété située au 47, rue Kent;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1900, a une valeur patrimoniale moyenne et qu'il est identifié au document « Ville de Gatineau - Inventaire du patrimoine traditionnel — 2025 »;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante affirme que le bâtiment est en mauvais état et nécessite des travaux de restauration d'un montant de 505 000 \$, avant les taxes, les contingences et l'administration et profit de l'entrepreneur;

CONSIDÉRANT QU'un dossier de plainte relative à la détérioration de la qualité de vie du voisinage visant le bâtiment à démolir est actif depuis mai 2022, et que le bâtiment est actuellement placardé;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé vise la construction d'un bâtiment de six étages et comptant un total de 96 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé devra faire l'objet d'une approbation par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et que sa conception, encore en évolution, pourrait requérir l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU'après avoir reçu l'avis du Conseil local du patrimoine (CLP), le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a décidé de reporter l'étude de cette demande à une séance ultérieure, afin d'obtenir l'avis du CLP sur l'ensemble des démolitions nécessaires à la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) peut fixer les conditions nécessaires à la délivrance d'un certificat de démolition;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au Comité sur les demandes de démolition d'approuver, 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 résidentiel situé au 47, rue Kent, et ce, conditionnellement à :

- L’approbation du projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;
- L’octroi, par le conseil, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, si requis;
- La délivrance simultanée du permis de construire du projet de remplacement et du certificat d’autorisation pour les travaux de démolition.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

Démolir une habitation bifamiliale – 80-82, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CLP-2025-08-18/19

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel bifamilial, actuellement occupé, a été formulée pour la propriété située aux adresses 80-82, rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1895, a une valeur patrimoniale moyenne et qu’il est identifié au document « Ville de Gatineau - Inventaire du patrimoine traditionnel — 2025 », contrairement à la valeur faible attribuée par l’étude patrimoniale réalisée par le consultant de la personne requérante, Gris Orange, le 21 juin 2023;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante affirme que le bâtiment est en mauvais état et nécessite des travaux de restauration d’un montant de 346 500 \$, avant les taxes, les contingences et l’administration et profit de l’entrepreneur;

CONSIDÉRANT QU’un dossier d’infraction relatif au programme d’inspection d’entretien des bâtiments visant le bâtiment à démolir est actif depuis novembre 2022, et que le bâtiment est actuellement occupé;

CONSIDÉRANT QUE le 28 septembre 2023, les occupants du bâtiment ont été avisés, par le propriétaire, du dépôt d’une demande de démolition;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé vise la construction d’un bâtiment de six étages et comptant un total de 96 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé devra faire l’objet d’une approbation par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, et que sa conception, encore en évolution, pourrait requérir l’octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU’après avoir reçu l’avis du Conseil local du patrimoine (CLP), le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a décidé de reporter l’étude de cette demande à une séance ultérieure, afin d’obtenir l’avis du CLP sur l’ensemble des démolitions nécessaires à la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) peut fixer les conditions nécessaires à la délivrance d’un certificat de démolition;

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé, et que neuf membres votent pour le projet, qu’un membre vote contre et que deux membres sont absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au Comité sur les demandes de démolition d’approuver, 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 résidentiel situé aux adresses 80-82, rue Laval, et ce, conditionnellement à :

- L’approbation du projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;
- L’octroi, par le conseil, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, si requis;
- La délivrance simultanée du permis de construire du projet de remplacement et du certificat d’autorisation pour les travaux de démolition.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Démolir une habitation unifamiliale – 84, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CLP-2025-08-18/20

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel unifamilial, actuellement vacant, a été formulée pour la propriété située au 84, rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1900, a une valeur patrimoniale moyenne et qu’il est identifié au document « Ville de Gatineau - Inventaire du patrimoine traditionnel — 2025 », contrairement à la valeur faible attribuée par l’étude patrimoniale réalisée par le consultant de la personne requérante, Gris Orange, le 21 juin 2023;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante affirme que le bâtiment est en mauvais état et nécessite des travaux de restauration d’un montant de 280 500 \$, avant les taxes, les contingences et l’administration et profit de l’entrepreneur;

CONSIDÉRANT QU’aucun dossier de plainte relative à la détérioration de la qualité de vie du voisinage visant le bâtiment à démolir n’est actif et que le bâtiment est actuellement occupé;

CONSIDÉRANT QUE le 28 septembre 2023, les occupants du bâtiment ont été avisés, par le propriétaire, qu’ils devaient quitter les logements;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé vise la construction d’un bâtiment de six étages et comptant un total de 96 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé devra faire l’objet d’une approbation par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, et que sa conception, encore en évolution, pourrait requérir l’octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU’après avoir reçu l’avis du Conseil local du patrimoine (CLP), le Comité sur les demandes (CDD) de démolition a décidé de reporter l’étude de cette demande à une séance ultérieure, afin d’obtenir l’avis du CLP sur l’ensemble des démolitions nécessaires à la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) peut fixer les conditions nécessaires à la délivrance d’un certificat de démolition;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au Comité sur les demandes de démolition d’approuver, 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 résidentiel situé au 84, rue Laval, et ce, conditionnellement à :

- L’approbation du projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;
- L’octroi, par le conseil, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, si requis;
- La délivrance simultanée du permis de construire du projet de remplacement et du certificat d’autorisation pour les travaux de démolition.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

Démolir une habitation unifamiliale – 86, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CLP-2025-08-18/21

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel unifamilial, actuellement vacant, a été formulée pour la propriété située au 86, rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1885, a une valeur patrimoniale moyenne et qu’il est identifié au document « Ville de Gatineau - Inventaire du patrimoine traditionnel — 2025 », ce qui correspond à celle attribuée par l’étude patrimoniale réalisée par le consultant de la personne requérante, Gris Orange, le 21 juin 2023;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante affirme que le bâtiment est en mauvais état et nécessite des travaux de restauration d’un montant de 313 000 \$, avant les taxes, les contingences et l’administration et profit de l’entrepreneur;

CONSIDÉRANT QU’aucun dossier de plainte relative à la détérioration de la qualité de vie du voisinage visant le bâtiment à démolir n’est actif et que le bâtiment est actuellement occupé;

CONSIDÉRANT QUE le 28 septembre 2023, les occupants du bâtiment ont été avisés, par le propriétaire, qu’ils devaient quitter les logements;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé vise la construction d’un bâtiment de six étages et comptant un total de 96 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé devra faire l’objet d’une approbation par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, et que sa conception, encore en évolution, pourrait requérir l’octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU’après avoir reçu l’avis du Conseil local du patrimoine (CLP), le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a décidé de reporter l’étude de cette demande à une séance ultérieure, afin d’obtenir l’avis du CLP sur l’ensemble des démolitions nécessaires à la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) peut fixer les conditions nécessaires à la délivrance d’un certificat de démolition;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au Comité sur les demandes de démolition d’approuver, 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 résidentiel situé au 86, rue Laval, et ce, conditionnellement à :

- L’approbation du projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;
- L’octroi, par le conseil, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, si requis;

- La délivrance simultanée du permis de construire du projet de remplacement et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Démolir une habitation unifamiliale – 88, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CLP-2025-08-18/22

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel unifamilial, actuellement vacant, a été formulée pour la propriété située au 88, rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1900, est identifié à l'annexe 6 du document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 » comme étant un édifice d'intérêt patrimonial potentiel, et qu'après analyse, le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) est d'avis que la valeur patrimoniale est moyenne, ce qui correspond à celle attribuée par l'étude patrimoniale réalisée par le consultant de la personne requérante, Gris Orange, le 21 juin 2023;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante affirme que le bâtiment est en mauvais état et nécessite des travaux de restauration d'un montant de 597 000 \$, avant les taxes, les contingences et l'administration et profit de l'entrepreneur;

CONSIDÉRANT QU'un dossier d'infraction relatif au programme d'inspection d'entretien des bâtiments visant le bâtiment à démolir est actif depuis novembre 2022, et que le bâtiment est actuellement placardé;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé vise la construction d'un bâtiment de six étages et comptant un total de 96 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé devra faire l'objet d'une approbation par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, et que sa conception, encore en évolution, pourrait requérir l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU'après avoir reçu l'avis du Conseil local du patrimoine (CLP), le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a décidé de reporter l'étude de cette demande à une séance ultérieure, afin d'obtenir l'avis du CLP sur l'ensemble des démolitions nécessaires à la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) peut fixer les conditions nécessaires à la délivrance d'un certificat de démolition;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au Comité sur les demandes de démolition d'approuver, 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 résidentiel situé au 88, rue Laval, et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'octroi, par le conseil, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, si requis;
- La délivrance simultanée du permis de construire du projet de remplacement et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Démolir une habitation unifamiliale – 90, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CLP-2025-08-18/23

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel unifamilial, actuellement vacant, a été formulée pour la propriété située au 90, rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit en 1900, a une valeur patrimoniale moyenne et qu'il est identifié au document « Ville de Gatineau - Inventaire du patrimoine traditionnel — 2025 », cependant, l'étude déposée par la personne requérante, réalisée en juin 2023 par le consultant Gris-Orange, lui attribue une valeur faible;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante affirme que le bâtiment est en mauvais état et nécessite des travaux de restauration d'un montant de 366 000 \$, avant les taxes, les contingences et l'administration et profit de l'entrepreneur;

CONSIDÉRANT QU'un dossier d'infraction relatif au programme d'inspection d'entretien des bâtiments visant le bâtiment à démolir est actif depuis novembre 2022, et que le bâtiment est actuellement placardé;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé vise la construction d'un bâtiment de six étages et comptant un total de 96 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé devra faire l'objet d'une approbation par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, et que sa conception, encore en évolution, pourrait requérir l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU'après avoir reçu l'avis du Conseil local du patrimoine (CLP), le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a décidé de reporter l'étude de cette demande à une séance ultérieure, afin d'obtenir l'avis du CLP sur l'ensemble des démolitions nécessaires à la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) peut fixer les conditions nécessaires à la délivrance d'un certificat de démolition;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au Comité sur les demandes de démolition d'approuver, 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 résidentiel situé au 90, rue Laval, et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet de construction constituant le programme de réutilisation du sol dégagé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'octroi, par le conseil, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, si requis;
- La délivrance simultanée du permis de construire du projet de remplacement et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

10. Patrimoine – Remplacer un escalier d'issue et aménager un trottoir d'accès – 31, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

Des questions, réponses et commentaires sont formulés concernant, entre autres :

- Deux éléments non conformes devront être ajoutés à l'habitation à la demande du Service sécurité incendie : une séparation coupe-feu à l'intérieur du bâtiment et un escalier extérieur conforme au Code de construction;
- On considère que la partie basse de l'escalier extérieur à l'arrière du bâtiment sera peu visible de la rue et n'aura pas d'impact sur la valeur patrimoniale des lieux;
- On propose l'ajout d'arbustes pour masquer le dernier volet de l'escalier qui pourrait être visible de la rue;
- L'escalier doit être fait de matériaux incombustibles, mais on préférerait qu'il soit peint d'une couleur semblable aux boiseries pour une meilleure intégration.

R-CLP-2025-08-18/24

CONSIDÉRANT QU'une demande visant le remplacement de l'escalier d'issue situé à l'arrière du bâtiment et l'aménagement d'un trottoir d'accès a été formulée pour la propriété située au 31, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE la maison Thomas-Reilly construite en 1908 figure à l'annexe 5 du document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 » et qu'elle possède une valeur patrimoniale forte principalement en raison de son état d'authenticité supérieur;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés sont assujettis à une décision du conseil en vertu du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque le bâtiment est situé dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à remplacer une fenêtre existante par une porte de même largeur et l'escalier hélicoïdal existant, pour fin de mise aux normes au Code de construction du Québec, ainsi que pour aménager un trottoir d'accès;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, et respectent le Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97, des travaux au 31, rue Principale visant le remplacement d'un escalier et l'aménagement d'un trottoir, le tout, comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Plans d'architecture des travaux projetés - A4 Architecture + design Inc. — 1er mai 2025, annoté par le SUDD — 26 mai 2025 - 31, rue Principale.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

11. Patrimoine – Remplacer un revêtement extérieur et installer un garde-corps – 61, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

Des questions, réponses et commentaires sont formulés concernant, entre autres :

- La subdivision du lot pour construire un bâtiment sur le nouveau lot créé viendra encadrer le bâtiment patrimonial existant et le mettra davantage en valeur;
- On s'interroge sur l'impact du retrait de 15 arbres en façade sur la rue Principale;
- Le transformateur d'Hydro-Québec est déjà présent sur le lot;
- Le muret est en mauvaise condition et sa restauration est admissible à des subventions;
- On recommande que la façade ouest du projet bénéficie d'un traitement architectural similaire aux autres façades;
- On aime le style architectural moderne du projet et son intégration au quartier;
- L'aire de jeux sera clôturée et des arbres seront plantés à la limite de la propriété pour mitiger les inconvénients causés par le bruit;

R-CLP-2025-08-18/25

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un service de garderie qui accueillera 96 enfants a été formulée pour la propriété à créer située au 59, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE pour ce faire, le terrain du 61, rue Principale, doit être subdivisé en deux terrains distincts;

CONSIDÉRANT QUE suivant cette subdivision, le revêtement de bois d'un cabanon attaché au bâtiment du 61, rue Principale doit être remplacé par un revêtement incombustible;

CONSIDÉRANT QUE le revêtement de remplacement sera en fibrociment de même couleur et forme que le revêtement de bois existant à remplacer;

CONSIDÉRANT QU'une section du bâtiment du 61, rue Principale comporte un toit plat muni d'équipements mécaniques et que ce toit doit être ceinturé d'un garde-corps conforme;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau garde-corps proposé s'intègre harmonieusement au bâtiment patrimonial de pierre;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est située dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et que les travaux projetés sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et des critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 pour les secteurs d'insertion patrimoniale et bâtiments d'intérêt patrimonial;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement du Site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, des travaux extérieurs et la subdivision du terrain du 61, rue Principale, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Remplacement du revêtement de bois du cabanon attaché au bâtiment du 61, rue Principale et garde-corps au toit des équipements mécaniques – Rossmann Architecture en février 2024 – Annoté par le SUDD - 59 et 61, rue Principale;
- Plan d'implantation de la nouvelle garderie projetée avec la subdivision du terrain du 61, rue Principale - A4 architecture – Avril 2025 - 59 et 61, rue Principale.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Patrimoine – Construire un service de garderie – 59, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CLP-2025-08-18/26

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un service de garderie qui accueillera 96 enfants a été formulée pour la propriété à créer située au 59, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE pour ce faire le terrain du 61, rue Principale, doit être subdivisé en deux terrains distincts;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est située dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et que les travaux projetés sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la demande doit être approuvée en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE la construction du service de garderie nécessite l’octroi de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la marge avant, le rapport plancher/terrain et la hauteur du seuil de porte de son entrée principale;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et les critères d’évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 pour les secteurs d’insertion patrimoniale et bâtiments d’intérêt patrimonial;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement du Site du patrimoine d’Aylmer numéro 2100-97 et du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, la construction d’un service de garderie au 59, rue Principale, comme illustré dans l’analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d’implantation de la nouvelle garderie projetée avec la subdivision du terrain du 61, rue Principale - A4 architecture – Avril 2025 - 59 et 61, rue Principale;
- Paysagement projeté sur la propriété – arbres existants conservés et projetés - Lashley + associés – avril 2025 - 59 et 61, rue Principale;
- Architecture du nouveau bâtiment proposé – Élévations - A4 Architecture – avril 2025 - 59 et 61, rue Principale;
- Architecture du nouveau bâtiment proposé – Perspective et matériaux de revêtements extérieurs proposés - A4 Architecture – avril 2025 - 59 et 61, rue Principale.

Il est entendu que le projet nécessite également :

- L’approbation par le conseil d’un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- L’octroi par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 requises pour la réalisation du projet.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

12. Adoption de l’inventaire du patrimoine bâti traditionnel (secteurs de Gatineau et Masson-Angers)

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- L’adoption d’un inventaire du patrimoine bâti génère beaucoup de questions chez les propriétaires concernés. On doit réitérer ce qui a été fait;
- La majorité des personnes saluent cette initiative.

13. Démolir une habitation unifamiliale isolée – 226, boulevard Maisonneuve – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- L’habitation présente des enjeux de sécurité pour les personnes passantes et les voisins immédiats;
- Le projet de remplacement consiste à niveler le sol et gazonner;
- Plusieurs maisons allumettes autour du projet sont en bonne condition et sont habitées. Certaines ont un intérêt patrimonial moyen ou fort. On demande de s’assurer qu’elles ne soient pas laissées à l’abandon;
- On souhaite que la Ville soit proactive et cite certaines de ces habitations à titre préventif.

R-CLP-2025-08-18/27

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à démolir une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 226, boulevard Maisonneuve;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal visé, une maison de type « allumette » est identifié à l’inventaire du patrimoine traditionnel de la Ville de Gatineau qui lui confère une valeur patrimoniale moyenne;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment inoccupé depuis 2023 présente d'importantes dégradations structurelles, notamment la rupture de certaines poutres et solives, des déformations structurales ainsi qu'un affaissement significatif vers l'arrière;

CONSIDÉRANT QUE des infiltrations d'eau ainsi qu'un taux d'humidité élevé ont favorisé l'apparition de moisissure à l'intérieur du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE des signes de pourriture affectent plusieurs matériaux du bâtiment, notamment le bois compromettant davantage l'intégrité du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l'état actuel du bâtiment représente un risque pour la sécurité des passants et du voisinage immédiat;

CONSIDÉRANT QUE des plaintes ont été enregistrées relativement à la détérioration de la qualité de vie du voisinage et que le bâtiment actuellement barricadé a fait l'objet d'occupations illégales, accentuant les préoccupations en matière de sécurité pour le voisinage (art. 22, critère 5°, c);

CONSIDÉRANT QUE la détérioration de la qualité de vie du voisinage et que le bâtiment actuellement barricadé a fait l'objet d'occupations illégales, accentuant les préoccupations en matière de sécurité pour le voisinage;

CONSIDÉRANT QUE le rapport d'expertise conclut que le coût des travaux de restauration du bâtiment élevé à plus de 600 000 \$ excède le coût de la valeur actuelle du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé prévu consiste uniquement au gazonnement du terrain, selon les dispositions de l'article 64. du Règlement de construction numéro 534-2025 de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) peut fixer les conditions nécessaires à la délivrance d'un certificat de démolition;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au Comité sur les demandes de démolition d'approuver, 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 226, boulevard Maisonneuve.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

14. Varia

a) Retour sur la décision rendue par la Cour supérieure du Québec concernant la démolition du bâtiment au 207, rue Notre-Dame-de-l'Île, et les impacts de cette décision sur les prochaines demandes de démolition d'immeubles à forte valeur patrimoniale

On souhaite revenir sur la décision de la Cour supérieure du Québec qui autorise la démolition du bâtiment à forte valeur patrimoniale au 207, rue Notre-Dame-de-l'Île, en raison du danger qu'il présente. On s'inquiète pour l'avenir des bâtiments patrimoniaux. La Ville s'est dotée d'inventaires du patrimoine bâti, mais est tout de même incapable de préserver le patrimoine. On demande s'il y a eu une analyse interne à ce sujet.

On répond que plusieurs nouveaux règlements ont été adoptés par le conseil ces derniers mois pour être mieux outillés pour agir en amont, dont le règlement sur la salubrité, l'occupation et l'entretien des bâtiments. De plus, l'équipe d'inspection est maintenant plus proactive. Une liste des bâtiments vacants a été dressée, et un inspecteur en fait le suivi et demande des correctifs au besoin, pour éviter que ces bâtiments ne soient laissés à l'abandon.

On ajoute que la cour supérieure a tranché en faveur de la démolition en raison d'une faille dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. L'article 231 pose problème. Un mémoire a été déposé à ce sujet, mais la Loi n'a toujours pas été modifiée. On suggère aux membres du conseil de faire

pression auprès du ministère pour que cet article soit modifié, et pour éviter qu'une situation semblable se reproduise.

15. Levée de la séance

La séance est levée à 18 h 51.