

CONSEIL LOCAL DU PATRIMOINE

PROCÈS-VERBAL

16^e séance tenue le 30 mai 2022 à 17 h 30

Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Mario Aubé, président – Conseiller, district de Masson-Angers (18)
Jocelyn Blondin, vice-président – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (6)
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
Jorge Magalhaes – Professionnel
Johanne Légaré – Citoyenne
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen
Stéphane Blais – Citoyen
Marcelin Chaumont – Citoyen
Michel Paquette – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Mathieu Bélanger – Directeur, service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD)
Carl Beauchemin – Directeur adjoint, services à la population et aux projets immobiliers SUDD
Zahir Ouali – Chef de service, projets immobiliers SUDD
Manon Bélanger – Responsable de projets SUDD

Autres personnes présentes

Steven Boivin – Conseiller, district d’Aylmer (n° 1)
Bettyna Bélizaire – Conseillère, district du Plateau (n° 4)
Steve Moran – Conseiller, district de Hull-Wright (n° 7)
Mike Duggan – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (n° 12)
Jean Lessard – Conseiller, district de la Rivière-Blanche (n° 17)
Catherine Leclerc – Attachée politique

ABSENCES :

Membres

Caroline Murray – Conseillère, district de Deschênes (3)
Marie-Anne Marin – Citoyenne

Ressource interne

Catherine Marchand – Directrice Module, aménagement du territoire et développement économique

Séance publique

17 h 30

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 30.

DISTRIBUTION :

Aux membres du CLP, aux personnes-ressources, aux membres du conseil municipal et au Greffier

	
PRÉSIDENT	SECRÉTAIRE

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

Deux interventions du public ont été reçues par le secrétaire, les deux concernant le projet de démolition du bâtiment principal au 207, rue Notre-Dame-de-l'Île.

La première intervention provient de Daniel Cayley-Daoust :

Un promoteur a déposé une demande de démolition de la maison patrimoniale située au 207 rue Notre-Dame de l'Île.

Par la présente, l'association des résidents de l'Île de Hull s'oppose à cette demande.

La maison allumette centenaire a un caractère unique, car elle présente le seul exemple encore présent dans le quartier d'une telle maison ancienne entièrement couverte de bois. L'inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau accorde d'ailleurs au bâtiment la valeur patrimoniale et d'authenticité « supérieure ».

Le Service d'urbanisme et de développement durable (SUDD) de la Ville de Gatineau s'oppose également à cette demande. Le SUDD propose également qu'une intégration du bâtiment patrimonial au futur projet domiciliaire du promoteur soit considérée pour le mettre en valeur, comme cela a été fait par d'autres promoteurs ailleurs sur l'Île. L'ARIH souhaite que le Comité local du patrimoine (CLP) et le Comité des demandes de démolition encouragent le SUDD à continuer et persister dans le sens de la préservation et de l'intégration dans le dossier du 207.

Par ailleurs, nous ne sommes pas d'accord avec l'évaluation du promoteur quant à l'état du bâtiment qu'il juge irrécupérable. Nous rappellerons simplement que le promoteur à titre de propriétaire avait des locataires dans ce bâtiment en 2020, et qu'il s'est appliqué à une obsolescence programmée en évitant de simples travaux de peinture.

La deuxième intervention provient de Nadine Miron de chez LaVérendrye construction :

Gestion NDI Champlain inc, filiale de Construction LaVérendrye, participe activement à bâtir la communauté de l'Outaouais depuis 1999. Nous sommes propriétaires du 207 rue Notre-Dame-de-l'Île depuis le 6 novembre 2020 et nous avons fait l'acquisition de cinq (5) autres propriétés sur les rues Champlain et Notre-Dame-de-l'Île. Quatre (4) autres bâtiments font également l'objet d'une demande de démolition. Le 201 rue Notre-Dame-de-l'Île, ainsi que le 224, 228 et 230 rue Champlain. Les 203 et 205, rue Notre-Dame-de-l'Île sont des terrains vacants depuis 2018.

Les propriétés ont été acquises dans le but de réaliser un projet de remembrement des terrains afin de construire un immeuble résidentiel de 159 nouveaux logements au centre-ville. Ce projet selon nos recherches et analyses diligentes confirmait que ce secteur du centre-ville était voué à un redéveloppement afin de faire place à un remplacement du cadre bâti par une restructuration du milieu pour y insérer de la densité et une compacité du cadre bâti. Des présentations du programme de réutilisation des sols ont été faites au mois de mai et juillet 2021 auprès du conseiller municipal M. Cédric Tessier, mais aussi à M. Steve Moran et à l'Association des résidents de l'Île-de-Hull (ARIH).

Le 13 novembre 2020, quelques jours après l'acquisition de la propriété du 207, Notre-Dame-de-l'Île nous avons mandaté une firme en inspection du bâtiment afin de produire un état de la situation du bâtiment. Le 3 août 2021, le rapport du professionnel est déposé avec la demande de démolition. Ce bâtiment dès lors est tellement détérioré, qu'aucun matériau, et ni la structure complète ne peut être récupérée. C'est donc dire que ce bâtiment avant même qu'il aille été acheté par nous, il était dans un état de détérioration avancée telle qu'aucune récupération n'était possible pour insérer ne serait-ce une partie à

une nouvelle construction. L'intention étant de démolir la propriété, nous n'avons pas procédé avec des travaux de rénovation du bâtiment. De plus, le 30 avril 2021, l'inspecteur de la ville de Gatineau qui nous a transmis l'avis d'infraction soulevé par le SUDD nous a confirmé, par courriel, qu'il était requis de seulement barricader les ouvertures accessibles du bâtiment puisque nous avons une demande en cours de traitement avec le SUDD. Ce que nous avons fait.

Notre dossier, déposé le 3 août 2021, inclut également une étude patrimoniale et un rapport argumentaire préparé par la firme spécialisée Brodeur Frenette. Ce rapport est conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande. Il soulève la faible contribution du bâtiment au patrimoine bâti de Gatineau, la détérioration avancée de l'apparence architecturale du bâtiment, les nombreuses déficiences du bâtiment pouvant représenter une dépréciation, l'insalubrité générale des lieux, les coûts relatifs à la démolition partielle du bâtiment et à sa rénovation rendant non viable financièrement sa remise en état, ainsi que la pertinence du projet immobilier de remplacement qui permet de répondre aux orientations d'aménagement du centre-ville de Gatineau et plus particulièrement à sa contribution aux objectifs d'accueillir de nouveaux résidents et des nouveaux logements.

En mars 2022, à la suggestion du SUDD, nous avons demandé à un ingénieur en structure de statuer sur l'état de la structure du bâtiment. L'expertise a été reçue et transmise au SUDD le 4 avril 2022. L'expertise stipule que la récupération d'éléments du bâtiment n'est pas envisageable et recommande la démolition du bâtiment dans les meilleurs délais. L'intention de démolir le bâtiment explique pourquoi nous n'avons pas demandé cette expertise avant. Nous avons simplement voulu collaborer avec le SUDD en demandant cette expertise supplémentaire et complémentaire aux autres documents déjà déposés avec la demande le 3 août 2021.

Nous tenons à rappeler que l'immeuble ne possède aucun statut de protection patrimonial tant au niveau fédéral, provincial, régional que municipal. Il fait partie d'un inventaire effectué pour le compte de la Ville de Gatineau et date de 2008. Dans cet inventaire, des éléments d'intérêts patrimoniaux sont identifiés au bâtiment au moment de l'exercice de 2008. Cet inventaire recommande déjà à ce moment à la Ville de prévoir une citation patrimoniale, mais force est de constater qu'aucune action n'a été prise par la Ville. D'ailleurs, en 2010, lors de l'élaboration du PPU du centre-ville, ce secteur fait l'objet d'un plan-image qui montre que l'îlot de terrains résidentiels dont font partie mes terrains est voué à une transformation complète par un remplacement du cadre bâti existant. Ce qui est parfaitement en équation avec notre proposition de projet de construction.

Nous vous présentons également un tableau comparant les éléments cités comme étant distinctifs sur la fiche descriptive de l'inventaire faite en 2008 avec le rapport d'inspection de notre professionnel du 13 novembre 2020 et l'expertise de l'ingénieur en structure du 4 avril 2022, afin de bien saisir la nature de l'évolution dégradative de l'immeuble.

Nous avons appris à notre grande stupéfaction lors d'une rencontre de travail avec les représentants du SUDD, le 11 mai 2022, qu'une recommandation défavorable de notre demande vous sera remise, et ce, sans savoir quels sont les motifs justifiant cette position alors que nous avons collaboré tout au long du processus et suivi à la lettre les directives et les processus annoncés par la Ville pour le dépôt de notre demande de PIIA et les demandes de démolition. Ce n'est qu'en trouvant la publication de l'avis public rendu disponible sur le site de la ville le 20 mai 2022, que nous avons été en mesure de prendre connaissance d'un document de 19 pages qui a été par la suite remplacé par un document de 71 pages. Nous comprenons que les motifs défavorables du SUDD, soulevés dans le document, reposent principalement sur le principe d'appliquer la réglementation qui est entrée en vigueur cinq (5) mois après le dépôt de notre demande et la contestation des expertises déposées. Nous demeurons sans réponse à notre question adressée au SUDD : Comment peut-on intégrer, tel quel, un bâtiment existant à un nouveau projet lorsque la récupération d'éléments du bâtiment n'est pas envisageable selon les experts? Notre proposition de faire un clin d'œil, à la propriété actuellement située au 207 rue Notre-Dame-de-l'Île, à l'intérieur du nouveau bâtiment n'a pas été bien reçue par le SUDD.

Nous considérons qu'il est également important de vous faire part des problèmes occasionnés, depuis quelques semaines, par un squatteur dans ce bâtiment ainsi que ceux du 224 et 228 rue Champlain qui sont également barricadés. Le SUDD en a été informé, par courriel, le 11 mai 2022. Un voisin de la rue Notre-Dame-de-l'Île a logé une plainte à la police à cet effet et une voisine de la rue Champlain communique avec nous quotidiennement pour nous faire part de ses inquiétudes et de ses observations. Nous avons également constaté l'apparition de plusieurs graffitis sur les maisons environnantes habitées et vacantes.

Nous souhaitons donc vous sensibiliser notre grand intérêt à construire notre ville avec toute l'attention que cela requiert et lorsque possible protéger le patrimoine bâti. Malheureusement, ce n'est que récemment que nous avons appris que notre dossier n'est pas appuyé par le SUDD.

En espérant vous avoir convaincu des démarches et des efforts que nous avons déployés pour collaborer et répondre aux messages que la Ville nous envoie, il est fort à constater que l'exercice d'accompagnement n'était pas au rendez-vous dans ce dossier et que la date de dépôt n'a pas été considérée par le SUDD pour cette propriété.

Merci de l'attention que vous portez à la présente.

Séance huis clos

17 h 41

4. Approbation du procès-verbal de la 15^e séance tenue le 16 mai 2022

Le procès-verbal de la 15^e séance tenue le 16 mai 2022 est approuvé.

5. Signature du procès-verbal de la 15^e séance tenue le 16 mai 2022

Le procès-verbal de la 15^e séance tenue le 16 mai 2022 sera signé par le vice-président.

6. Suivi du procès-verbal de la 15^e séance tenue le 16 mai 2022

Aucun suivi au procès-verbal de la 15^e séance tenue le 16 mai 2022 n'est effectué.

Les suivis demandés concernant le projet de panneaux d'interprétation ont été transmis par courriel aux membres en amont de cette séance.

Un membre trouve dommage que l'installation de certains de ces panneaux ait un impact sur le végétal, et est contre le retrait d'arbres pour permettre l'installation des panneaux.

Une membre souhaite que l'environnement soit amélioré avant d'installer le panneau devant le terrain vacant à l'angle des rues Elizabeth-Bruyère et Champlain, en plantant des arbres comme de l'autre côté de la rue Champlain. On répond qu'on validera auprès des services concernés si l'installation du panneau et la plantation d'arbres pourraient être réalisées en simultanée.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Conseil local du patrimoine (CLP) aura lieu le lundi 20 juin 2022.

8. Démolir un bâtiment principal – 207, rue de Notre-Dame-de-l'Île – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- L'intégrité et le niveau d'authenticité de la maison allumette sont très élevés, ce qui est rare sur l'île-de-Hull;
- Le bâtiment est inhabité depuis 2020;
- La détérioration du bâtiment était déjà avancée lorsque le requérant a acquis la propriété en 2020;
- On croit que la maison est récupérable. La dernière expertise reçue du promoteur dit le contraire, soit qu'elle est irrécupérable;
- Un professionnel a soulevé des enjeux de sécurité. Le propriétaire a donc été tenu de sécuriser les lieux;
- Le projet de construction doit être repensé pour que ce bâtiment y soit intégré;
- Si la démolition est acceptée par le Comité sur les demandes de démolitions (CDD), on croit important que certains éléments de la maison soient incorporés au projet de remplacement, par exemple une réplique du bâtiment, des rappels au niveau des matériaux, de la façade, une réinterprétation de la maison allumette, ou d'utiliser des composantes du bâtiment démolit qui peuvent être conservées et réutilisées dans le programme de réutilisation du sol dégagé;
- On craint que l'acceptation de la démolition de ce bâtiment crée un précédent. On souhaite que les maisons patrimoniales ou dans des sites du patrimoine soient davantage surveillées pour éviter des décompositions dans ce genre. Ce processus ne doit pas devenir un modus operandi pour permettre des démolitions des bâtiments à forte valeur patrimoniale;
- On demande si le CDD peut exiger une contre-expertise à l'évaluation de l'état du bâtiment remise par le requérant. On répond que oui, le CDD peut exiger une contre-expertise. Le requérant pourra choisir la firme chargée de réaliser cette contre-expertise, et assumera les coûts qui y seront rattachés. On rappelle qu'un ingénieur est membre d'un ordre professionnel et qu'il engage sa responsabilité en apposant son sceau;
- La propriété est admissible des subventions pour des travaux de rénovations puisqu'elle se situe dans un site du patrimoine;
- L'inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau conclut que la valeur patrimoniale du bâtiment est supérieure, alors que l'étude patrimoniale soumise par le promoteur conclut qu'elle est faible.

R-CLP-2022-05-30 / 07

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment principal (une habitation unifamiliale isolée) a été formulée au 207, rue de Notre-Dame-de-l'Île;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment construit en 1910 est actuellement vacant et barricadé depuis 2021, et qu'il n'est pas entretenu depuis des années;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment faisant l'objet de la demande de démolition est répertorié à l'annexe 4 de l'Inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau produit en 2008 et qu'il possède un intérêt patrimonial de niveau supérieur selon l'étude réalisée par Bergeron Gagnon Inc.;

CONSIDÉRANT QUE l'étude patrimoniale déposée par la personne requérante est incomplète et qu'elle ne respecte pas tous les critères d'évaluation de l'article 22 du Règlement visant à régir la démolition des immeubles numéro 900-2021;

CONSIDÉRANT QUE le rapport de l'ingénieur en structure déposé en avril 2022 qualifie la construction de dangereuse, et qu'il recommande de démolir le bâtiment, mais n'indique pas si des travaux de consolidation sont possibles pour préserver le bâtiment ou une partie du bâtiment afin de l'intégrer au projet de construction déposé par le promoteur en août 2021;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble est admissible à une subvention pour des travaux de rénovation dans le cadre du programme d'aide financière pour la mise en valeur du patrimoine bâti (Règlement numéro 886-2021);

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé vise à construire une habitation multifamiliale de 10 étages comptant 159 logements et que cette nouvelle construction doit être approuvée par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement relatif aux usages conditionnels

numéro 506-2005 et nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement visant à régir la démolition des immeubles numéro 900-2021 prévoit dans le cas d'une demande de démolition visant un immeuble patrimonial d'obtenir au préalable l'avis du Conseil local du patrimoine;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition 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 de ne pas approuver, en vertu du Règlement visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Gatineau numéro 900-2021, le projet de démolition du bâtiment principal situé au 207, rue Notre-Dame-de-l'Île.

Advenant une décision du Comité sur les demandes de démolition favorable à la demande de démolition, il est entendu que ladite décision sera conditionnelle à :

- L'autorisation du programme de réutilisation du sol dégagé par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 et à l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 requise;
- À la délivrance simultanée du permis de construire du projet de réutilisation du sol dégagé approuvé par le conseil et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition, suivant la transmission de l'avis d'intention d'autoriser la démolition à la ministre de la Culture et des Communications et l'absence d'opposition de sa part.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
5	4	1	2

NON RECOMMANDÉ

9. Patrimoine – Construire un escalier extérieur et une rampe d'accès pour personne à mobilité réduite – 797-803, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

R-CLP-2022-05-30 / 08

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux de construction a été formulée aux 797 à 803, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE les travaux visent la démolition d'une rampe existante en cour latérale gauche et son remplacement par la construction d'un nouvel escalier et d'une rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont assujettis à l'autorisation du conseil municipal en vertu des critères d'évaluation du Règlement numéro 914-96 constituant le Site du patrimoine Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables au Règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste numéro 914-96 de la Ville de Gatineau;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier numéro 914-96, la démolition d'une rampe d'accès existante et la construction d'un escalier extérieur et d'une rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite pour la propriété du 797 à 803, rue Jacques-Cartier, comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Plan, élévation et détails de la rampe extérieure - Christian Rheault, architecte – 12 mai 2022 – 797 à 803, rue Jacques-Cartier.

RECOMMANDÉ

10. Patrimoine – Rénover une habitation unifamiliale – 567,rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

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

- Le choix des matériaux et des couleurs est une proposition du requérant, qui s’est inspiré du style d’origine du bâtiment;
- On apprécie le matériau de la porte proposée, soit du bois.

R-CLP-2022-05-30 / 09

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à autoriser des rénovations sur le bâtiment unifamilial isolé existant a été formulée au 567, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE les travaux visent des travaux de rénovation, dont le remplacement du revêtement extérieur sur toutes les façades, le remplacement de la porte d’entrée principale et le remplacement des chambranles des portes et des fenêtres sur toutes les façades;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont assujettis à l’autorisation du conseil en vertu des critères d’évaluation du Règlement numéro 914-96 constituant le Site du patrimoine Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes aux critères du Règlement numéro 914-96 constituant le Site du patrimoine Jacques-Cartier;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier numéro 914-96, un projet au 567, rue Jacques-Cartier, afin de remplacer le revêtement extérieur sur toutes les façades, de changer la porte d’entrée principale et de renouveler les chambranles des portes et des fenêtres comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Travaux et matériaux proposés – 10 mai 2022 – 567, rue Jacques-Cartier;
- Devis des travaux et description des matériaux – 20 novembre 2021 et 23 août 2021 – 567, rue Jacques-Cartier.

RECOMMANDÉ

11. Varia

a) Maisons inhabitées sur la rue Laurier

On note que plusieurs habitations sont inhabitées sur la rue Laurier entre les rues Élisabeth-Bruyère et Papineau. On demande ce que la Ville peut faire pour éviter que ces habitations se dégradent et créent d’autres situations semblables au 207, rue Notre-Dame-de-l’île.

On répond qu’un programme d’inspection est en cours de développement pour être proactif au niveau de l’entretien et du suivi des bâtiments détériorés. Les interventions devraient s’intensifier à partir de l’automne 2023.

On comprend que la Ville ne détient que peu de moyens pour forcer les propriétaires à entretenir leurs habitations. On demande comment régler cette situation.

On répond que le règlement de construction est peu bavard à ce sujet, et ne permet pas à la Ville d'exiger une expertise sur l'état du bâtiment. On espère être plus convaincant en réalisant plus d'interventions auprès des propriétaires de bâtiments négligés, et on souhaite travailler sur un nouveau règlement plus costaud concernant l'entretien des bâtiments.

Un membre soulève son expérience comme inspecteur dans une autre municipalité qui, au troisième avertissement pour une même infraction concernant de l'entretien d'un bâtiment, pénétrait dans le bâtiment en compagnie d'un entrepreneur pour évaluer l'état des lieux, et le tout était facturé au propriétaire du bâtiment fautif par le biais du compte de taxes municipales.

b) 42-44, rue Laval

On demande si le changement de propriétaire du bâtiment commercial au 42-44, rue Laval modifie le cheminement du projet de remplacement de la corniche.

On répond que la recommandation du Conseil local du patrimoine demeure la même, et qu'on attend le prochain propriétaire pour l'interpeller à ce sujet.

12. Levée de la séance

La séance est levée à 18 h 38.