

## CONSEIL LOCAL DU PATRIMOINE

### PROCÈS-VERBAL

30<sup>e</sup> séance tenue le 29 mai 2023 à 22 h 08

Salle Mont-Bleu

### PRÉSENCES :

#### Membres

Mario Aubé, président – Conseiller, district de Masson-Angers (18)  
Caroline Murray, vice-présidente – Conseillère, district de Deschênes (3)  
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  
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen  
Johane Tremblay - Citoyenne  
Marcelin Chaumont – Citoyen

#### Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

#### Ressources internes

Carl Beauchemin – Directeur, Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD)  
Zahir Ouali – Chef de service, projets immobiliers, SUDD

### ABSENCES :

#### Membres

Mike Duggan – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (12)  
Garanké Bah – Citoyen  
Michel Paquette – Citoyen  
Stéphane Blais – Citoyen

---

Séance huis clos

22 h 08

#### 1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 22 h 08.

#### 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.

#### 4. Approbation du procès-verbal de la 29<sup>e</sup> séance tenue le 15 mai 2023

Le procès-verbal de la 29<sup>e</sup> séance tenue le 15 mai 2023 est approuvé par les membres.

### DISTRIBUTION :

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

	
PRÉSIDENT	SÉCRÉTAIRE

**5. Signature du procès-verbal de la 29<sup>e</sup> séance tenue le 15 mai 2023**

Le procès-verbal de la 29<sup>e</sup> séance tenue le 15 mai 2023 sera signé par le président.

**6. Suivi du procès-verbal de la 29<sup>e</sup> séance tenue le 15 mai 2023**

Aucun suivi du procès-verbal de la 29<sup>e</sup> séance tenue le 15 mai 2023 n'est effectué.

**7. Date de la prochaine séance**

La prochaine séance du Conseil local du patrimoine (CLP) aura lieu le lundi 19 juin 2023.

**8. Démolir une habitation unifamiliale – 21, rue du Patrimoine – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin**

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

- Une opposition à la démolition a été reçue par le Service du greffe;
- La mouture finale de l'aménagement paysager du programme de réutilisation du sol dégagé n'est pas complétée;
- La demande d'acquisition d'une parcelle de terrain appartenant à la Ville de Gatineau, nécessaire à la réalisation du projet, fera l'objet d'une décision du conseil municipal si la demande de démolition est acceptée;
- Une partie de la parcelle de terrain appartenant à la Ville est située dans l'aire de protection de l'Auberge Symmes. Un certificat d'autorisation du ministère de la Culture et des Communications sera donc requis pour permettre la réalisation du projet;
- On considère ce projet comme un ajout au bâtiment voisin existant;
- On demande de s'assurer que les équipements mécaniques du programme de réutilisation du sol dégagé ne soient pas visibles en façade du bâtiment.

**R-CLP-2023-05-29/17**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à démolir un bâtiment principal résidentiel d'un logement a été formulée au 21, rue du Patrimoine;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment existant d'un logement est vacant;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment existant, construit en 1947, est identifié à l'annexe 6 du document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 » comme étant un édifice d'intérêt patrimonial potentiel;

**CONSIDÉRANT QUE** les photos de l'état du bâtiment déposé en mars 2023 révèlent que le bâtiment est plus ou moins en bon état, que selon la personne requérante des travaux majeurs sont à prévoir à l'intérieur du bâtiment en raison de nombreuse non-conformité au code de construction, et que plusieurs travaux de restauration sont à prévoir pour la plomberie et l'installation électrique du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** les coûts de restauration sont de 275 000 \$ et qu'ils apparaissent, à l'appréciation du Service de l'urbanisme et du développement durable, raisonnablement élevés en fonction de l'état du bâtiment visible sur les supports photographiques déposés;

**CONSIDÉRANT QUE** la personne requérante a déposé une évaluation de la valeur patrimoniale du bâtiment qui lui confère une valeur très faible et le SUDD est d'avis que sa valeur est plutôt faible;

**CONSIDÉRANT QUE** selon l'étude patrimoniale déposée, le degré d'authenticité du bâtiment est faible alors que le SUDD la considère comme élevée en raison de la volumétrie, du revêtement mural et de la forme des ouvertures du bâtiment qui demeurent inchangés;

**CONSIDÉRANT QUE**, selon l'étude patrimoniale déposée, le bâtiment a conservé son intégrité en raison de son bon état vu de l'extérieur;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé consiste à fusionner trois lots afin de construire un bâtiment résidentiel de trois étages avec une mezzanine et comptant 40 à 45 logements avec un espace de stationnement souterrain;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est conforme à la réglementation et qu'il ne nécessite aucune autorisation de nature discrétionnaire;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé s'appuie sur l'acquisition d'une parcelle de terrain faisant partie du lot 5 771 412 appartenant à la Ville de Gatineau, ce qui nécessitera l'autorisation du conseil municipal afin de céder cette partie de lot;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est conforme à la réglementation et qu'il ne nécessite aucune autorisation de nature discrétionnaire;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction proposé sera situé dans le périmètre de protection de l'Auberge Symmes ce qui nécessitera un certificat d'autorisation du ministère de la Culture et des Communications avant la délivrance du permis de construire;

**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 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, 21, rue du Patrimoine, et ce, conditionnellement à :

- La délivrance simultanée du permis de construire du projet de remplacement et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition ainsi qu'à l'obtention, par la personne requérante, d'un certificat d'autorisation du ministère de la Culture et des Communications selon la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre, P-9.002).

#### **RECOMMANDÉ**

#### **9. Patrimoine – Régulariser l'installation d'une enseigne détachée et d'une enseigne rattachée – 11 rue Front – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin**

##### **R-CLP-2023-05-29/18**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à régulariser l'installation d'un enseigne rattaché à plat et d'un panneau d'affichage sur une enseigne détachée sur poteau existant a été formulée au 11, rue Front;

**CONSIDÉRANT QUE** la structure de l'enseigne sur poteau existante est dérogatoire et protégée par droits acquis et qu'il s'agit de la même enseigne approuvée par le conseil en 2016 (CM-2016-pour l'ancien occupant de l'immeuble);

**CONSIDÉRANT QUE** l'affichage commercial est assujéti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer et doit satisfaire aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables dans le secteur d'insertion patrimoniale, alors que les deux enseignes ont été installées sans autorisation;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement relatif aux PIIA exige dans le secteur d'insertion patrimoniale et bâtiment d'intérêt patrimonial que l'enseigne soit intégrée et harmonisée au bâtiment principal;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du PIIA dans le secteur d'insertion patrimoniale;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer et en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet d'affichage au 11, rue Front, afin de régulariser l'installation de deux enseignes commerciales, et ce, comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Plan de localisation accompagnant le certificat de localisation et positionnement des enseignes - annoté par le SUDD - 11, rue Front;
- Détails et emplacement des deux enseignes - annotés par le SUDD - 11, rue Front.

### RECOMMANDÉ

#### 10. Patrimoine – Restaurer et agrandir un bâtiment patrimonial cité – 771, boulevard Alexandre-Taché – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- On estime honorables les mesures prises pour sauvegarder la maison patrimoniale;
- On demande de s'assurer de ne pas adosser d'équipements mécaniques au bâtiment patrimonial, et on fait remarquer qu'il y en a un actuellement sur le côté du bâtiment;
- On souhaite qu'un maximum d'arbres soit conservé. On estime que les détails soumis par le requérant concernant la préservation d'arbres sont insuffisants;
- On recommande de retirer les haies de cèdres et de privilégier des haies champêtres mixtes;
- On recommande de réintégrer certaines essences d'arbres sur le site, comme le pin sylvestre;
- On demande de s'assurer de la couleur de la brique de l'agrandissement pour s'assurer qu'elle soit grise;
- On souhaite que les balcons sur l'agrandissement soient retirés derrière la maison patrimoniale pour faire place à un fond uniforme qui la mettra en valeur.

### R-CLP-2023-05-29/19

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à agrandir une habitation unifamiliale afin de permettre l'ajout d'une construction de cinq à dix étages comptant 159 logements a été formulée au 771, boulevard Alexandre-Taché;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet sera implanté sur un terrain transversal bordé au nord par le boulevard Alexandre-Taché et au sud par le boulevard Lucerne, à proximité du boulevard Saint-Raymond, dans la zone Ha-12-006;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain visé par la demande est occupé par la maison John-Hamilton, un bâtiment patrimonial cité régi par le Règlement numéro 513-6-2020 citant en immeuble patrimonial la maison John-Hamilton, sis au 771, boulevard Alexandre-Taché;

**CONSIDÉRANT QUE** la maison John-Hamilton possède un fort intérêt patrimonial en raison de sa valeur historique, architecturale, artistique et paysagère, en plus de ses valeurs d'âge, d'usage, d'authenticité et de rareté;

**CONSIDÉRANT QUE** cet immeuble est actuellement à l'abandon et qu'il est sujet à des actes de vandalisme et d'intrusion;

**CONSIDÉRANT QUE** la maison John-Hamilton sera entièrement restaurée selon son apparence d'origine;

**CONSIDÉRANT QUE** l'agrandissement proposé respecte les critères d'insertion du règlement de citation en maintenant l'intégrité, la lisibilité et la prédominance du bâtiment originel depuis le boulevard Alexandre-Taché par une attention particulière à la volumétrie et aux matériaux utilisés;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet visant à construire 159 logements doit être également approuvé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** la hauteur du bâtiment ne respecte pas le maximum autorisé au zonage et qu'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le Plan d'urbanisme limite la hauteur des bâtiments dans les villages urbains à 6 étages, mais prévoit que toute augmentation de la hauteur maximale indiquée peut être autorisée jusqu'à 10 étages sous forme d'un projet particulier satisfaisant les critères d'évaluation du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le vote a été demandé, et que sept membres sont en faveur du projet, qu'un membre est contre, et que quatre membres sont absents;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement 513-6-2020 citant en immeuble patrimonial la maison John-Hamilton, sis au 771, boulevard Alexandre-Taché, un projet visant à restaurer le bâtiment cité du 771, boulevard Alexandre-Taché et l'agrandir afin de construire une habitation multifamiliale, le tout comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Implantation – Campanella et associés – architecture et design – Maison John-Hamilton projet de développement résidentiel – 2023-04-07;
- Vue en perspective – Campanella et associés – architecture et design – Maison John-Hamilton projet de développement résidentiel – 2023-04-07;
- Élévations – Campanella et associés – architecture et design – Maison John-Hamilton projet de développement résidentiel – 2023-04-07;
- Restauration patrimoniale – Campanella et associés – architecture et design – Maison John-Hamilton projet de développement résidentiel – 2023-04-07;
- Plan d'aménagement paysager – Julie Bélanger – architecte paysagiste – Maison John-Hamilton – 19-12-2022;
- Caractérisation des arbres – Demers consultants forestiers inc. – Site 771, boulevard Alexandre-Taché – septembre 2022.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

## **RECOMMANDÉ**

### **11. Projet de règlement relatif à la salubrité, à l'occupation et à l'entretien des bâtiments**

Le document *PowerPoint* « Projet de règlement relatif à la salubrité, à l'occupation et à l'entretien des bâtiments numéro 538-2023 » est présenté aux membres.

La présentation se décline selon les sous-thèmes suivants :

- Objectifs de la présentation;
- Mise en contexte;
- Chapitre sur la salubrité;
- Chapitre sur l'occupation;
- Chapitre sur l'entretien;
- Recours – Dispositions procédurales et pénales;
- Ajustements à d'autres règlements d'urbanisme.

Après la présentation, des questions, réponses et commentaires sont formulés concernant, entre autres :

- Pour être considéré comme étant un bâtiment patrimonial, un bâtiment doit être inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti, ou être cité ou classé;
- Les travaux d'entretien exigés devront être conformes à la réglementation d'urbanisme;
- Le projet de règlement sera présenté à la séance du conseil du 6 juin 2023;
- Il n'est pas prévu de consulter des organisations qui œuvrent dans le domaine du patrimoine bâti sur le contenu du projet de règlement;
- L'entretien des bâtiments sera désormais traité de façon plus proactive. Une liste des bâtiments vulnérable a été dressée;
- Une campagne de communication pour annoncer l'entrée en vigueur de ce règlement est prévue;
- Une amende supérieure au montant minimal devra être justifiée devant un juge;
- Un guide d'application du règlement sera produit, pour bien cerner les niveaux de décrépidité;
- Les propriétaires sont particulièrement ciblés par ce règlement. Il est difficile de cibler les locataires, car la Ville ne détient pas les baux de location. Il demeure possible d'intervenir directement auprès des locataires lorsque la Ville a accès aux baux;
- L'application de ce règlement débutera dès son entrée en vigueur, et aucune notion de droits acquis ne peut être appliquée concernant la salubrité, l'occupation et l'entretien;
- On ne croit pas qu'une municipalité détienne l'autorité de taxer les logements vacants;
- Le projet de règlement permettra de forcer certaines actions, et prévoit une gradation des sanctions lorsque les actions demandées ne sont pas réalisées;
- La notion de bâtiment principal réfère à un bâtiment qui peut être occupé. Les ruines ne sont donc pas visées par ce projet de règlement.

## **12. Varia**

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

## **13. Levée de la séance**

La séance est levée à 22 h 58.