

Extrait du procès-verbal de la 200^e séance du Comité sur les demandes de démolition
tenue le 28 février 2023

Démolir un bâtiment commercial – 131, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CDD-2023-02-28/08

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment commercial a été formulée au 131, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant, construit vers 1910, 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'un avis d'intention d'autoriser la démolition devra être transmis au ministère de la Culture et des Communications si le Comité autorise la démolition;

CONSIDÉRANT QUE le rapport sur l'état du bâtiment révèle des défaillances structurelles majeures qui rendent le bâtiment vulnérable aux secousses sismiques;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a déposé une étude de la valeur patrimoniale du bâtiment qui lui confère une valeur faible, et que son degré d'authenticité est également faible;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé consiste à construire un bâtiment mixte commercial et résidentiel de six étages comportant environ 64 logements;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé proposé 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 et qu'il nécessiterait éventuellement des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

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 d'une opposition reçue à la suite de la publication de l'avis public de démolition parue le 11 février 2023;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil local du patrimoine a été consulté à sa séance du 27 février 2023 puisque la demande vise un immeuble patrimonial et qu'il a formulé un avis favorable;

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

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 commercial situé au 131, rue Eddy, et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et à l'octroi par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, si requis;

- À la délivrance simultanée du permis de construire du projet de remplacement approuvé par le conseil municipal 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.

ADOPTÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions



| Démolir un bâtiment commercial | | |
|---|------------------------|--|
| Adresse | 131, rue Eddy |  |
| Secteur | Hull | |
| District | Hull-Wright (7) | |
| Conseiller/Conseillère | Steve Moran | |
| Année de construction | Vers 1910 | |
| Classe d'usage | Commercial (c) | |
| Structure de bâtiment | Isolée | |
| Nombre de logements | 0 | |
| Nombre d'étages | 2 | |
| Toiture (revêtement) | Couverture en asphalte | |
| Revêtement(s) extérieur(s) | Stucco | |
| Liste patrimoine bâti | Potentiel | |
| Valeur patrimoniale | Moyenne | |
| État de vétusté | Moyen | |
| Évaluation municipale | 1 179 400 \$ | |
| Règlements concernés | | Recommandation SUDD |
| Démolition d'immeubles numéro 900-2021 | | Recommandé |
| Effets de la demande | | |
| - Autoriser la démolition d'un bâtiment commercial. | | |

| Contexte | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Une demande visant à démolir un bâtiment commercial a été formulée au 131, rue Eddy. Le bâtiment visé, construit vers 1910, est identifié à l'annexe 6 de « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 » comme étant un édifice d'intérêt patrimonial potentiel. | |
| Règlement visant à régir la démolition d'immeubles numéro 900-2021 | |
| Avant de rendre sa décision, le Comité doit évaluer la demande eu égard aux critères suivants : | |
| CRITÈRES D'ÉVALUATION (art 22, alinéa 2, paragraphe 5) | EXPLICATIONS DU SUDD |
| a. État de l'immeuble visé par la demande | En mauvais état (voir rapport) |
| b. Valeur patrimoniale de l'immeuble | Moyenne |
| c. Détérioration de la qualité de vie du voisinage | N.A. |
| d. Coût de la restauration | Plus de deux millions |
| e. Utilisation projetée du sol dégagé | Immeuble de 6 étages |
| f. Préjudice causé aux locataires | N.A. |
| g. Besoins en logement dans les environs, s'il y a lieu | Élevé |
| h. Possibilités de relogement des locataires, s'il y a lieu | N.A. |
| i. Tout autre critère d'évaluation pertinent au contexte de la demande | |
| Note : Les explications complémentaires du requérant sont présentées en annexe 10 | |
| Règlement visant à régir la démolition d'immeubles numéro 900-2021 | |
| Avant de rendre sa décision, lorsque l'immeuble est patrimonial, le Comité doit évaluer la demande eu égard aux critères suivants : | |
| CRITÈRES (art 22, alinéa 2, paragraphe 6) | EXPLICATIONS DU SUDD |
| a. La valeur patrimoniale de l'immeuble | <p>L'analyse du spécialiste en patrimoine précise que la valeur patrimoniale est faible. Cette analyse précise que les composantes d'origine ont disparu, et ignore des composantes des années 1920, qui ne sont pas d'origine, mais anciennes, qui présentent un intérêt.</p> <p>L'analyse du SUDD montre que la valeur patrimoniale est plutôt moyenne, mais à la limite du faible, considérant les multiples modifications apportées à l'immeuble.</p> |
| b. Son histoire | <p>Édifice originellement commercial érigé au tournant des années 1910 (la date précise est inconnue).</p> <p>L'immeuble qui était originellement coiffé d'un toit mansardé a fait l'objet de travaux substantiel dans les</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>années 1920.</p> <p>Son parement de brique a été recouvert d'un enduit au début des années 2000.</p> <p>L'immeuble a été occupé par la chaîne Tigre Géant des années 1970 jusqu'en 2020.</p> <p>Celui-ci est depuis vacant.</p> |
| c. Sa contribution à l'histoire locale | <p>Par sa présence, il témoigne de l'aspect des immeubles à usage mixte sur une rue commerciale du centre-ville développée au 19^e siècle.</p> |
| d. Son degré d'authenticité et d'intégrité | <p>Par rapport à son état d'origine : faible.</p> <p>Le niveau d'authenticité est toutefois moyen par rapport à son état des années 1920. Le niveau d'intégrité reste faible.</p> |
| e. Sa représentativité d'un courant architectural particulier | <p>Il illustre l'aspect des immeubles à usage mixte du début du 20^e siècle. Le traitement de son rez-de-chaussée est par ailleurs nettement plus élaboré que celui des autres immeubles de la rue (vitrines, colonne à l'axe des deux rues, chambranles, moulure décorative.).</p> |
| f. Sa contribution au sein d'un ensemble d'intérêt | <p>L'immeuble est situé sur une rue commerciale développée au 19^e siècle. Hormis l'immeuble localisé devant, et qui est bien préservé, les autres voisins immédiats ont tous été lourdement altérés au fil du temps.</p> |
| <ul style="list-style-type: none">Le bâtiment est vacant depuis un peu plus de deux ans. Le rapport sur l'état du bâtiment fourni par la personne requérante révèle des défaillances structurelles majeures qui rendent le bâtiment vulnérable aux secousses sismiques. Dans le rapport, l'on cite notamment des fissures sur les murs de fondation, des affaissements de planchers, ainsi qu'une maçonnerie porteuse en mauvais état dont certaines sections sont en fin de vie.Selon le rapport d'expertise, le bâtiment est difficilement récupérable et l'estimation budgétaire des travaux de réhabilitation présentée par la personne requérante est de 2 009 530 \$, tandis que sa reconstruction s'élèverait à 3 450 000 \$.La démolition vise à libérer le terrain afin de réaliser un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé prévoyant la construction d'un bâtiment commercial et résidentiel de six étages comportant 64 logements.Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé proposé n'est pas conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, mais 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 et visant le secteur de préservation « 1.2 - Rue Eddy », et nécessitera éventuellement des dérogations mineures au Règlement de zonage en lien avec l'implantation du bâtiment. <p>Procédure :</p> <ul style="list-style-type: none">Afin d'aviser le voisinage de la demande de démolition, un avis public doit être affiché sur l'immeuble concerné par la demande à un endroit qui soit visible pour les passants, au moins 10 jours avant la séance du CDD, conformément à l'article 20 du Règlement numéro 900-2021.Le Comité peut, s'il le juge nécessaire pour une meilleure compréhension de la demande, demander à la personne requérante qu'elle fournisse à ses frais toute précision supplémentaire, toute information ou tout rapport préparé et signé par un professionnel, en vertu de l'article 23 du Règlement numéro 900-2021.Lorsque l'immeuble visé par la demande comprend un ou plusieurs logements, une personne qui désire acquérir cet immeuble pour en conserver le caractère locatif résidentiel peut, tant que le Comité n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du greffier pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue de l'acquérir. Une telle intervention peut également être menée par une personne qui désire acquérir un immeuble patrimonial visé par une demande d'autorisation de démolition pour en conserver le caractère patrimonial.Si le Comité estime que les circonstances le justifient, il peut reporter le prononcé de sa décision et accorder un délai maximum de deux mois, à compter de la fin de l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir. Le Comité peut reporter le prononcé de la décision pour ce motif une seule fois. | |

- Conformément à une mesure transitoire en vigueur depuis le 1^{er} avril 2021, et visant tout immeuble construit avant 1940, un avis d'intention d'autoriser la démolition devra être transmis au ministre de la Culture, suivant une éventuelle décision favorable du Comité sur les demandes de démolition (CDD), et ce, au moins 90 jours avant la délivrance d'un certificat d'autorisation relatif à la démolition de l'immeuble.

Démolir un bâtiment commercial – 131, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment commercial a été formulée au 131, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant, construit vers 1910, 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'un avis d'intention d'autoriser la démolition devra être transmis au ministère de la Culture et des Communications si le Comité autorise la démolition;

CONSIDÉRANT QUE le rapport sur l'état du bâtiment révèle des défaillances structurelles majeures qui rendent le bâtiment vulnérable aux secousses sismiques;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a déposé une étude de la valeur patrimoniale du bâtiment qui lui confère une valeur faible, et que son degré d'authenticité est également faible;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé consiste à construire un bâtiment mixte commercial et résidentiel de six étages comportant 64 logements;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé proposé 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 et qu'il nécessiterait éventuellement des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

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

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande 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 commercial situé au 131, rue Eddy, et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et à l'octroi par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, si requis;
- À la délivrance simultanée du permis de construire du projet de remplacement approuvé par le conseil municipal 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 Communication et l'absence d'opposition de sa part.

Table des annexes

Annexe 1 : Plans de localisation, de PIIA et de zonage 5

Annexe 2 : Photos du site et du bâtiment..... 6

Annexe 3 : Plan accompagnant le certificat de piquetage de la propriété 7

Annexe 4 : Rapport sur l'état du bâtiment 8

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment..... 26

Annexe 6 : Plan topographique de la propriété visée 103

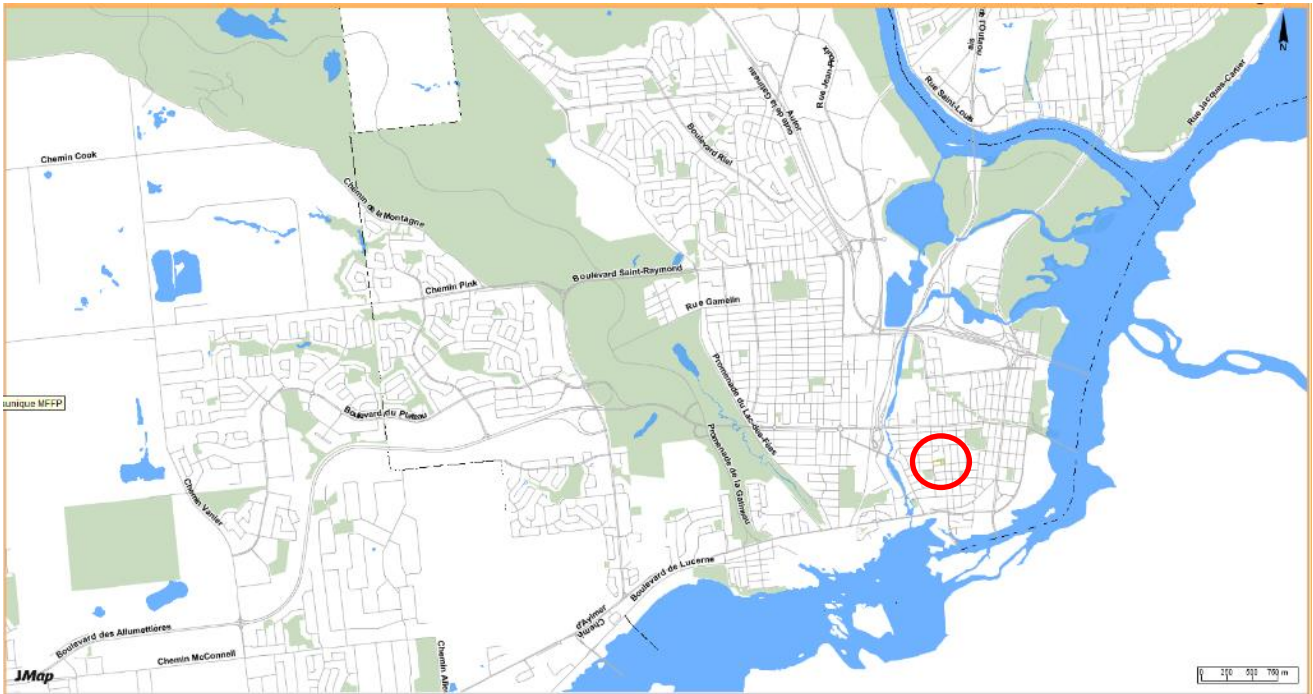
Annexe 7 : Plan d'implantation de la nouvelle construction projetée (programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé)..... 104

Annexe 8 : Façades de la nouvelle construction projetée 105

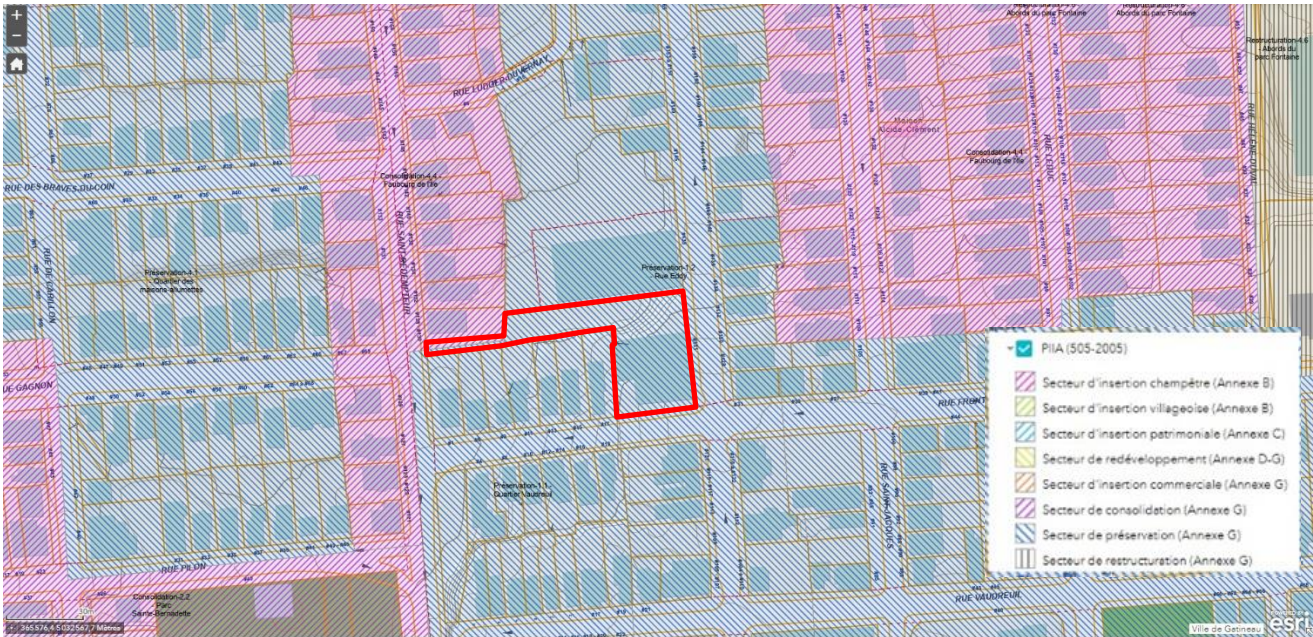
Annexe 9 : Axonométrie de la nouvelle construction projetée 107

Annexe 10 : Analyse réglementaire 109

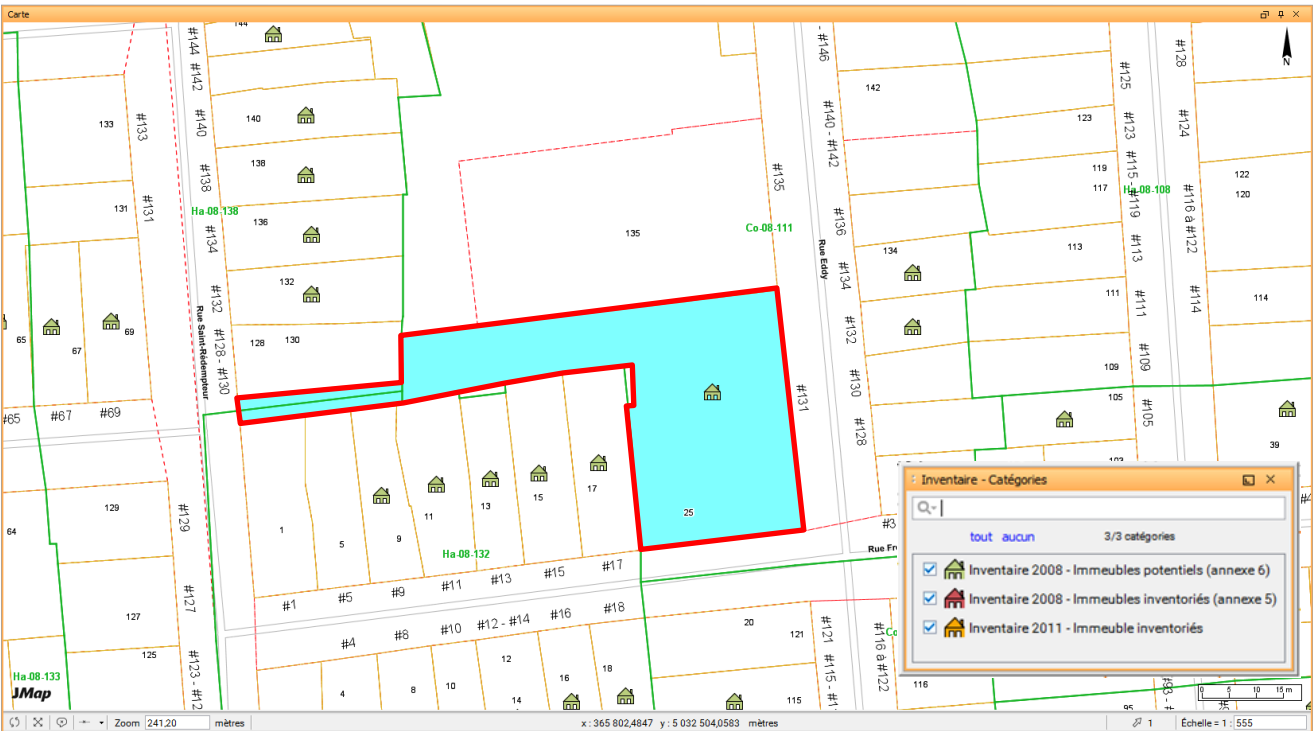
Annexe 1 : Plans de localisation, de PIIA et de zonage



Plan de localisation



Plan du site du PIIA – Secteur de Préservation - 1.2 Rue Eddy



Plan de zonage – Co-08-111 - Ha-08-138 – Ha-08-132

Annexe 2 : Photos du site et du bâtiment

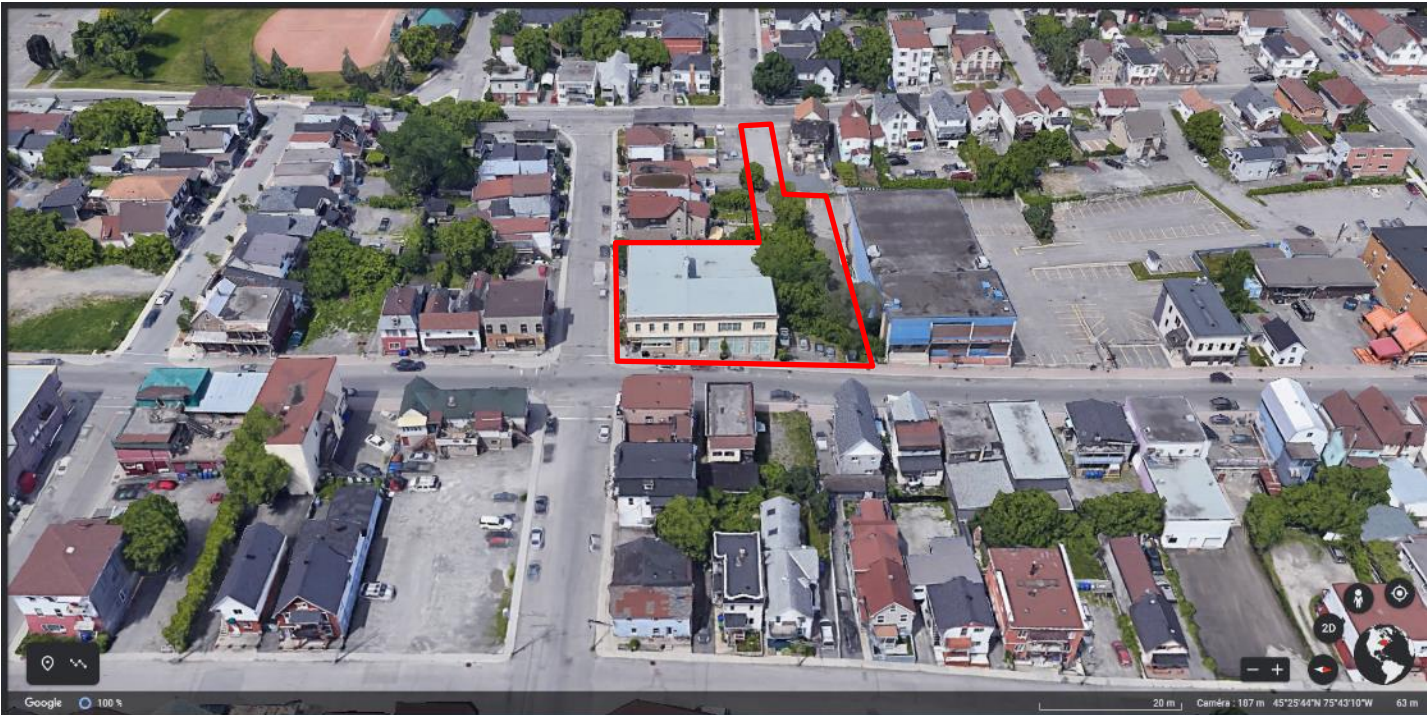
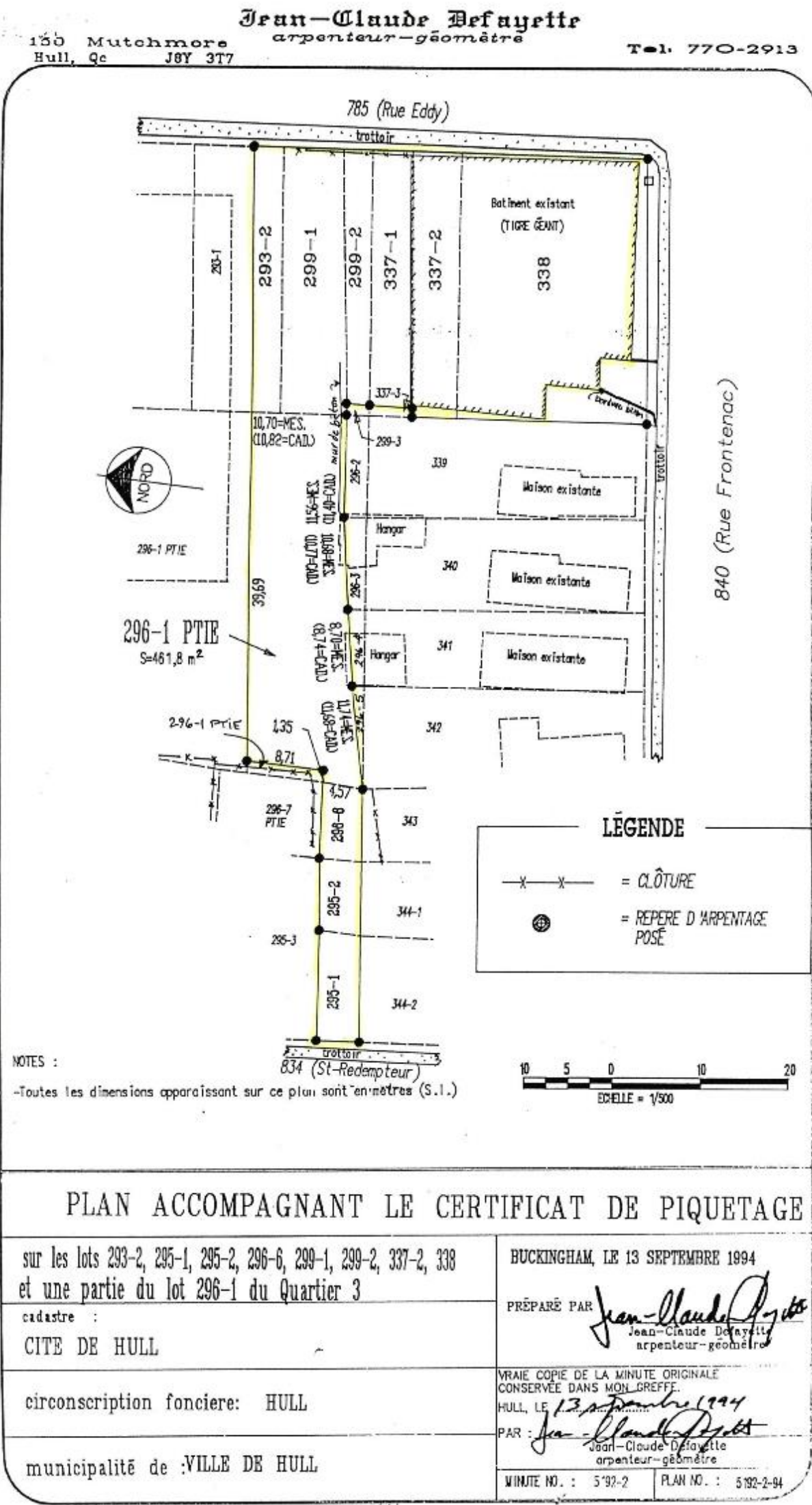


Photo aérienne du site



Photos du Bâtiment

Annexe 3 : Plan accompagnant le certificat de piquetage de la propriété





Résumé de visite du bâtiment situé au
131 ~~123~~ rue Eddy, Gatineau



Rapport de visite – Structure

Date : Le 19 août 2022
Dossier **gbi** : M13354
Émis : Le 8 septembre 2022



Préparé par :

Jean-François Groulx

Ingénieur, chargé de projet
OIQ #5016062

| | | | |
|---|-----------------------|----------------|---------------|
| ✓ | Émission : 2022-09-08 | Version finale | Révision : 00 |
| | | | |
| | | | |

Dossier **gbi** M13354-00

Annexe 4 : Rapport sur l'état du bâtiment (suite)

Table des matières

1.0 Description des services et contexte 1

1.1 Clauses limitatives..... 1

1.2 Méthodologie..... 2

1.3 Documents de référence et intrants..... 2

1.3.1 Intrants..... 2

1.3.2 Codes, normes et ouvrages de références 2

2.0 Bâtiment à l'étude..... 3

2.1 Description sommaire de la charpente à l'étude..... 3

2.2 Reconnaissance préliminaire des sols 3

3.0 Constats 4

3.1 Condition actuelle du bâtiment..... 4

3.2 Mise à jour des observations effectuées par les autres professionnels..... 5

3.3 Vulnérabilité sismique 9

3.4 Observations principales 11

4.0 Estimation comparative 24

4.1 Documents de référence..... 25

4.2 Pieds carrés considérés..... 25

4.3 Hypothèse d'inflation 25

4.4 Scénario de réhabilitation 26

4.5 Scénario de reconstruction 28

5.0 Conclusion et recommandations 29

Liste des annexes

Annexe a

Estimation - Scénario de réhabilitation

Cargo
Rapport de visite
123 rue Eddy, Gatineau

Dossier gbi : M13354-00

1.0 Description des services et contexte

Cargo a retenu les services de gbi afin d'effectuer une inspection visuelle indépendante dudit bâtiment le 19 août 2022 et faire une mise à jour des rapports d'état émis par Stantec et WSP et estimer les coûts des travaux de réhabilitations par rapport à une construction neuve de taille équivalente.

Le présent rapport de visite est libre de tout conflit d'intérêt. Les observations et les informations incluses dans le présent rapport n'ont pour but que de fournir au client les informations importantes concernant l'état des éléments primaires de la structure et une évaluation préliminaire des coûts de réhabilitation. Le rapport ne peut pas être considéré équivalent à une inspection préachat ou une revue technique complète de l'ossature et des fondations.

1.1 Clauses limitatives

Les conclusions de ce rapport d'étude sont exprimées sous réserve des hypothèses et conditions limitatives suivantes, ainsi que selon toute autre condition qui pourrait être mentionnée dans le rapport. Ce rapport structural est préparé afin d'accompagner Cargo dans le processus de demande de démolition.

L'analyse et les recommandations incluses dans le présent rapport sont basées sur le ou les visites ponctuelles réalisées par les professionnels sur place ainsi qu'à partir de la documentation disponible et transmise par Cargo. Les sources d'informations peuvent donc être partielles. À cet égard gbi n'assume aucune responsabilité quant à l'exactitude des informations transmises par Cargo ou pour toute autre implication de nature légale s'y rattachant. Par ailleurs, les visites réalisées ont permis de constater l'état des lieux actuel selon ce qui était observable pendant les visites. Aucune intervention intrusive, tel qu'un démantèlement, une ouverture exploratoire additionnelle n'a été réalisée (sauf indication contraire dans le rapport). Les professionnels ne peuvent être tenus responsables envers tout vice inhérent ou caché de la propriété.



Annexe 4 : Rapport sur l'état du bâtiment (suite)

Les professionnels n'ont fait aucune vérification des titres de propriété ni des charges qui la grèvent.

Les croquis, dessins, schémas, photographies et autres pièces explicatives, selon le cas, présentés dans ce rapport ne sont inclus qu'à des fins d'illustration et ne peuvent être utilisées à des fins de demande de permis, de construction ou de rénovation du bâtiment existant.

1.2 Méthodologie

- › Lecture des rapports précédents;
- › Visite des lieux;
- › Estimation des coûts et rédaction du présent rapport.

1.3 Documents de référence et intrants

1.3.1 Intrants

- › Plan topographique, Lot 1 619 978, préparé par Hubert Carpentier
- › Baseline Property Condition Assessment, 123 Eddy Street, Gatineau, préparée par Pinchin, 16 avril 2018;
- › Limited Building Condition Assessment, Giant Tiger Store no4, 123 Eddy, Gatineau, préparée par Stantec, 16 avril 2019;
- › Preliminary Evaluation of the building's structure – phase 1, Giant Tiger Store, 123 Eddy, Gatineau, préparée par WSP Canada inc, 21 août 2019.

1.3.2 Codes, normes et ouvrages de références

- › Code National du Bâtiment Canadian 2015, Partie 4 – Règles de calcul;

- › CSA 086-14, Wood design Manual, Conseil Canadien du Bois;
- › Guides techniques sur le calcul de l'ossature légère en bois, Centre d'expertise sur la construction en bois;

Note au lecteur :

Le 24 novembre dernier, le règlement modifiant le chapitre I, Bâtiment, du Code de construction a été publié à la Gazette officielle du Québec. Ce nouveau chapitre est basé sur le Code national du bâtiment (CNB) 2015 et remplace la version précédente, datant de juin 2015, qui était basée sur le CNB 2010. L'entrée en vigueur du nouveau Code est prévue au **début janvier 2022**. Une période de transition de 18 mois est toutefois prévue à compter de cette date. Ainsi, les bâtiments dont les travaux de construction ou de transformation **débuteront avant le début de juin 2023** pourront respecter l'ancienne ou la nouvelle édition du chapitre I, Bâtiment, du Code de construction. Ceux dont les travaux **débuteront après juin 2023** devront être conformes à la nouvelle édition.

2.0 Bâtiment à l'étude

2.1 Description sommaire de la charpente à l'étude

Le bâtiment à l'étude est de 2 étages avec un sous-sol. Selon nos observations le bâtiment aurait été construit à deux époques différentes. Ce dernier se trouve sur un site où le niveau d'implantation de l'aménagement au périmètre est très variable. À l'arrière, on observe un mur de soutènement.

Nous référons les lecteurs aux rapports émis par les firmes WSP et Stantec.

2.2 Reconnaissance préliminaire des sols

Aucune étude spécifique n'a été effectuée ou était disponible dans le cadre de la présente étude.

Annexe 4 : Rapport sur l'état du bâtiment (suite)

3.0 Constats

Dates : Le 19 août 2022
Heure : 9 h 00 à 12 h 00
Personnes présentes lors de la visite des lieux :

- M. Jean-François Groulx, ing., **gbi** ;
- M. Charles Benoît, Cargo.

Les sous-sections suivantes énumèrent les principales observations structurales effectuées lors de la visite des lieux.

3.1 Condition actuelle du bâtiment


Le bâtiment n'est plus occupé. L'assemble des pièces étaient accessibles.


Il n'y pas de travaux en cours.

3.2 Mise à jour des observations effectuées par les autres professionnels

| Item | Référence | Commentaires | Envergure des travaux |
|--|-------------------------|---|-----------------------|
| Endommagement du parement de brique extérieur | Pinchin, Stantec et WSP | <p>Le parement de maçonnerie au périmètre du bâtiment doit faire l'objet d'interventions majeurs compte tenu que le parement fait partie des éléments porteurs primaires et que les désordres observables sont importants et nombreux.</p> <p>Observations notables :</p> <ul style="list-style-type: none">- Délamination de la brique- Fissuration en lézarde- Éclatement <p>Le soussigné est en accord avec l'affirmation que des sections importantes de parement devront être reconstruites, notamment les sections arrière.</p> | Majeur |
| Modification à la structure porteuse en maçonnerie à l'étage | Pinchin, Stantec | <p>En effet, un mur porteur a été éliminé dans le passé. Le linteau structural en place est déficient. L'ouverture permet de voir que les murs porteurs transversaux sont composés de 2 rangs de briques avec une cavité intermédiaire.</p> <p>Le système porteur en maçonnerie rend le bâtiment très vulnérable aux secousses sismiques. Il est recommandé de procéder à une mise aux normes sismiques du bâtiment.</p> | Majeur |

Annexe 4 : Rapport sur l'état du bâtiment (suite)

| | | | |
|--|---------|---|--------|
| Cargo Rapport de visite 123 rue Eddy, Gatineau | | Dossier gbi : M13354-00 | |
| Fissuration dans les murs de fondation en béton coulé en place (arrière du bâtiment) | Pinchin | <p>En effet, il y a des fissures importantes sur les faces apparentes du mur de fondation. En soit, il est possible d'injecter les fissures et installer des plaques de consolidation avec de la post-contrainte. Toutefois, ceci corrige uniquement l'intégrité locale du mur. Ceci ne corrige pas le comportement global de l'œuvre.</p> <p>Il est important de mentionner que le mur de fondation à l'arrière du bâtiment est un mur de soutènement et que nous avons noté une rotation du mur par rapport à sa base. En conséquence, nous avons noté un affaissement de la dalle sur sol au sous-sol.</p> | Majeur |
| Délamination des murs de fondations en béton coulé en place | Pinchin | De la délamination a été observée. Les quantités exactes de délamination n'ont pas été relevées. | Mineur |
| Lessivage important du mortier de chaux des murs de fondation en moellon | Stantec | En effet, le mur avant en moellon est en très mauvais état et doit faire l'objet de travaux important. On note plusieurs infiltrations actives, une odeur âcre provenant de la moisissure dans les locaux d'entrepôts à l'avant. Le remplacement et le rejointoiement d'un mur de moellon est une solution peu souhaitable et coûteuse. | Majeur |
| Désordres observables de la dalle sur sol (fissuration, | Stantec | Dans le cadre d'une transformation, le moment serait opportun d'effectuer les travaux de remplacement de la dalle sur sol au sous-sol. D'autant plus que des sections de dalle sur sol devront | Majeur |
|  | | Rapport de visite Version finale Le 8 septembre 2022 Page 6 | |

| | | | |
|---|-----------------------|--|--------|
| Cargo Rapport de visite 123 rue Eddy, Gatineau | | Dossier gbi : M13354-00 | |
| endommagement en surface et mauvaise qualité générale du béton) | | <p>être démolis pour effectuer des travaux correctifs (murs de fondations, remplacement de colonnes, etc).</p> <p>Selon les nouveaux aménagements, ils sont aussi très fréquents qu'on fasse de multiples saignées pour installer la plomberie sous dalle.</p> | |
| Fissuration dans la colonne à l'entrée | Pinchin, Stantec | Nous sommes d'avis que la structure est en fait une colonne d'acier et la fissuration n'est que dans le bloc. L'état de la colonne est inconnu, mais il est probable que l'emprisonnement de l'eau dans le bâti en bloc ait contribué à accélérer la corrosion de l'élément d'acier porteur. | Mineur |
| État général du deuxième étage | Pinchin, Stantec, WSP | <p>Nous sommes aussi d'avis l'état général du deuxième étage est très mauvais. Les désordres observables sont nombreux et bien décrits dans les rapports précédents. Une reprise complète des finis est requise. Structuralement, il y plusieurs items majeurs qui doivent faire l'objet de validations approfondies.</p> <p>Nous avons observé d'importantes flèches dans les planchers et des mouvements différentiels entre les appuis. La source exacte de l'affaissement des planchers n'a pas pu être confirmée, mais nous avons observé un écrasement des chapiteaux en bois au droit des colonnes principales. Selon nous, c'est un mauvais détail pour un bâtiment de type commercial dont la capacité du rez-de-chaussée doit supporter une charge de 100lb/pi². Selon le rapport de WSP, on observe le mouvement aussi dans l'ossature du toit.</p> | Majeur |
|  | | Rapport de visite Version finale Le 8 septembre 2022 Page 7 | |

Nous avons observé des modifications importantes dont l'enlèvement de murs porteurs. On note la mise en œuvre d'une grande poutre de transfert au droit du mur arrière du bâtiment d'origine où la maçonnerie est simplement déposée sur la poutre. Nous considérons que ceci représente un risque au niveau sismique.

La conception et les conditions d'appui de cet axe porteur doivent être investigués d'avantage.

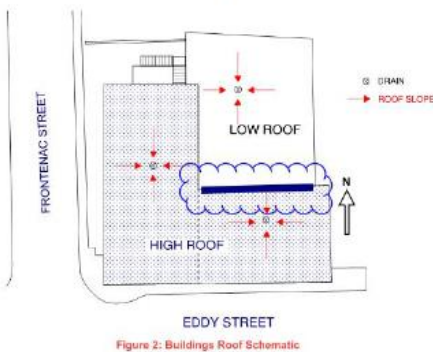


Figure 2: Buildings Roof Schematic

Escaliers extérieurs à l'arrière du bâtiment

Les détails de connexion de l'issue en métaux ouvrés sont inadéquats. Nous sommes d'avis que les escaliers doivent faire l'objet d'un remplacement.

3.3 Vulnérabilité sismique

Les exigences relatives aux séismes représentent la difficulté la plus importante dans l'application aux bâtiments existants de la partie 4 du CNB et des normes de calculs qui y sont cités. L'analyse sismique et l'évaluation de vulnérabilité sismique spécifique du bâtiment n'est pas incluse au présent mandat, mais les enjeux principaux sont adressés. En fait, selon l'article 10.4.1.3 du Code National du Bâtiment, lorsqu'un bâtiment fait l'objet d'une transformation, sa capacité à résister aux charges sismiques doit satisfaire aux exigences suivantes :

- a) Elle ne doit pas être diminuée par l'effet de cette transformation;
- b) À l'exception des bâtiments dont la structure a été conçue conformément aux exigences de conception parasismique du CNB 1995, elle doit être rehaussée au minimum à 60% du niveau de protection sismique qui serait prescrit selon la partie 4, si la transformation a comme conséquence l'une des situations suivantes :
 - i) Dans le cas d'un bâtiment de protection civile, plus de 25% de l'ensemble des aires de plancher fait l'objet d'un dégarnissage
 - ii) Le système de résistance aux charges latérales est modifié par l'effet de la transformation.
 - iii) Un agrandissement de plus de 10% de l'aire de bâtiment ou de plus de 150m² sauf lorsque la structure de cet agrandissement est distincte de celle de la partie existante [...].

Dans le cas du bâtiment à l'étude, la reprise des charges latérales est fournie par les murs en maçonnerie dans les deux directions. Les modifications que nous avons observées lors de notre visite, soit l'élimination de murs et l'agrandissement, justifient pleinement une mise aux normes sismiques.

Annexe 4 : Rapport sur l'état du bâtiment (suite)

De plus, il est important de mentionner que la maçonnerie non-armée n'est plus permise comme système de reprise des charges latérales pour des bâtiments situés dans une zone de sismicité moyenne à élevée¹ Compte tenu de l'état actuel de la brique, ce bâtiment est très vulnérable tant niveau de la reprise des charges sismiques.

L'envergure des travaux de mises aux normes est substantielle.

¹ Tableau 4.1.8.9 du CNB 2015 où $I_e F_a S_a(0,2) > 0,35$.

3.4 Observations principales

Observation no 1.

Vue d'ensemble mur arrière

Localisation :

Mur arrière



Commentaire : On observe de nombreuses modifications aux portes et fenêtres. On observe aussi un endommagement important de la maçonnerie porteuse. La peinture intérieure et extérieure a emprisonné l'humidité dans la brique.

Annexe 4 : Rapport sur l'état du bâtiment (suite)

Observation no 2.

Escalier en métaux
ouvert non-conforme

Localisation :

Issue de secours

Arrière du bâtiment



Commentaire : Escalier non-conforme. Les détails de connexion sont inadéquats et les points d'appui sont improvisés.



Observation no 3.

Partie apparente des
fondations

Localisation :

Côté latéral gauche



Commentaire : Nous avons noté une mauvaise exécution lors des coulées du béton des murs de fondation. On observe des vides, des nids d'abeille et une matrice qui s'effrite facilement.



Annexe 4 : Rapport sur l'état du bâtiment (suite)

Cargo
Rapport de visite
123 rue Eddy, Gatineau

Dossier gbi : M13354-00

Observation no 4.

Partie apparente des
fondations en
moellon

Localisation :

Arrière



Commentaire : On observe un lessivage du mortier des murs de moellon. On peut facilement retire le mortier et dénuder les pierres. Il n'a pas été possible de confirmer l'état des assises des colonnes d'acier de la façade avant sur le mur.



Rapport de visite
Version finale
Le 8 septembre 2022
Page | 14

Cargo
Rapport de visite
123 rue Eddy, Gatineau

Dossier gbi : M13354-00

Observation no 5.

Rotation du mur de
soutènement

Localisation :

Mur arrière -
agrandissement



Commentaire : On observe un affaissement de la dalle près du mur arrière. Les plinthes en pvc ont suivi le mouvement de la dalle. Selon nous, le mouvement est attribuable à une rotation du mur de soutènement vers l'extérieur.



Rapport de visite
Version finale
Le 8 septembre 2022
Page | 15

Annexe 4 : Rapport sur l'état du bâtiment (suite)

Observation no 6.

Détail d'abaque

Localisation :

Axes intérieurs



Commentaire : Au sous-sol, nous avons observé des abaques au-dessus des colonnes en bois. Ceci est un mauvais détail. D'une part, ce type de détail est sensible au retrait et la capacité est très réduite puisque l'on sollicite le bois perpendiculairement aux fibres (problématique d'écrasement).



Observation no 7.

Plancher très endommagé, problèmes d'infiltration

Localisation :

Intrados de l'entrée principale



Commentaire : À l'entrée principal, la structure de plancher est très endommagée à cause des infiltrations actives.



Annexe 4 : Rapport sur l'état du bâtiment (suite)

Cargo
Rapport de visite
123 rue Eddy, Gatineau

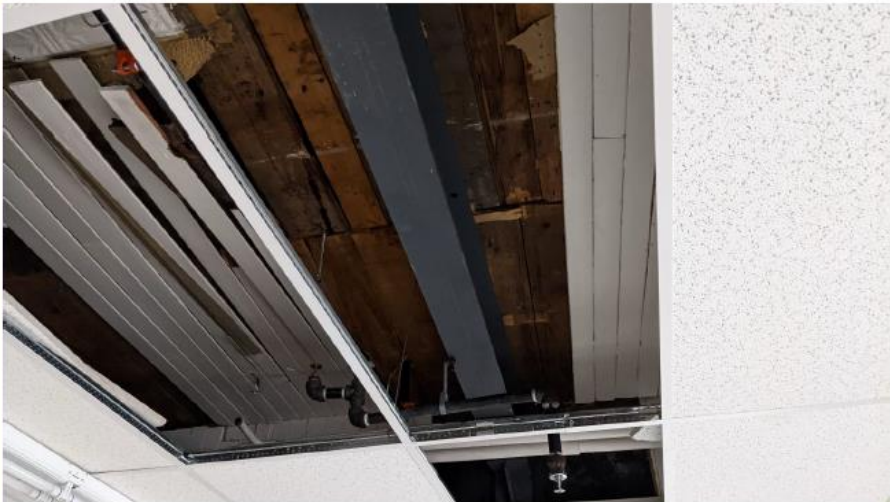
Dossier gbi : M13354-00

Observation no 8.

Renforts structuraux
dans la zone de
l'agrandissement

Localisation :

Agrandissement
(zone 1 étage)



Commentaire : Des travaux de renfort de la structure de toit ont été effectué dans le passé. À notre grande surprise, l'ossature en acier se limite aux axes. De manière générale, des renforts de solives sont aussi requis dans les zones d'accumulation de neige.



Rapport de visite
Version finale
Le 8 septembre 2022
Page | 18

Cargo
Rapport de visite
123 rue Eddy, Gatineau

Dossier gbi : M13354-00

Observation no 9.

Murs porteurs en
maçonnerie

Localisation :

Étage (typique)



Commentaire : Les murs de maçonnerie porteurs intérieurs sont composés de 2 épaisseurs et une cavité. Les épaisseurs sont reliées par des boutisses aux 6 rangs. Au périmètre, il est improbable d'avoir la cavité murale. Dans tous les cas, une maçonnerie porteuse présente une vulnérabilité sismique très importante.



Rapport de visite
Version finale
Le 8 septembre 2022
Page | 19

Annexe 4 : Rapport sur l'état du bâtiment (suite)

Cargo
Rapport de visite
123 rue Eddy, Gatineau

Dossier gbi : M13354-00

Observation no 10.

Ouverture, linteau et
plancher non-
conforme

Localisation :

Ouverture à l'étage



Commentaire : L'ouverture dans le mur, le linteau et la structure de plancher dans cette zone sont non-conformes. Le linteau semble être un 2x10 couché et le plancher est très flexible au passage.



Rapport de visite
Version finale
Le 8 septembre 2022
Page | 20

Cargo
Rapport de visite
123 rue Eddy, Gatineau

Dossier gbi : M13354-00

Observation no 11.

Affaissement des
axes intérieurs

Localisation :

Étage



Commentaire : Nous avons observé un affaissement important du plancher vers les axes intérieurs. L'ordre de grandeur de l'affaissement est de 4.5" :15', soit une pente d'environ 2.5%. Nous sommes d'avis qu'une partie de cet affaissement est relié au détail d'abaque en bois.



Rapport de visite
Version finale
Le 8 septembre 2022
Page | 21

Annexe 4 : Rapport sur l'état du bâtiment (suite)

Cargo
Rapport de visite
123 rue Eddy, Gatineau

Dossier gbi : M13354-00

Observation no 12.

Mouvement important au droit de la poutre de transfert en acier

Localisation :

Jonction du mur arrière de la construction d'origine et l'agrandissement d'



Commentaire : Le mur arrière de l'édifice d'origine a été retiré et une poutre de transfert a été mise en œuvre. La fissuration dans les murs transversaux (par rapport à la poutre) nous indique qu'il y a eu un mouvement qui dépasse les limites prescrites par les codes et normes.



Rapport de visite
Version finale
Le 8 septembre 2022
Page | 22

Cargo
Rapport de visite
123 rue Eddy, Gatineau

Dossier gbi : M13354-00

Observation no 13.

Fissuration dans les plafonds près des murs porteurs

Localisation :

Murs arrières à l'étage



Commentaire : La fissuration observé près des murs extérieurs nous indique qu'il y a un mouvement du parement vers l'extérieur. Des travaux majeurs sont à prévoir pour le parement au périmètre.



Rapport de visite
Version finale
Le 8 septembre 2022
Page | 23

4.0 Estimation comparative

Nous présentons dans cette section une estimation comparative entre l'exécution des travaux structuraux et ceux d'une nouvelle construction de même taille. L'estimation présente certaines des hypothèses posées pour l'évaluation des coûts. Compte-tenu qu'aucuns plans et devis n'ont été produits pour ni l'un ni l'autre des scénarios, l'estimation se limite à une estimation de classe D, où la marge d'erreur anticipée est entre 20% et 100%. Une estimation de classe D se trouve au tout début du cycle de vie d'un projet et vise uniquement à caractériser la faisabilité des travaux anticipés et diriger les études préparatoires (plans et devis préliminaires). Pour plus d'information sur ce sujet, il est recommandé de consulter les bonnes pratiques d'estimation des coûts publiées par l'Association des Firmes de Génie-Conseil du Québec.

Il est important de rappeler au lecteur que les coûts présentés ne sont pas des coûts totaux et servent uniquement à des fins comparatives entre les deux scénarios cités plus haut. Où il est indiqué un coût net nul, nous considérons que le différentiel entre les deux scénarios est négligeable et n'a pas lieu d'être présenté dans la ventilation des coûts. De plus, nous comparons les coûts avant les contingences, frais et taxes puisque ces valeurs sont appelées à changer en cours de projet.



4.1 Documents de référence

Les intrants utilisés pour effectuer l'estimation des coûts des travaux structuraux sont les références suivantes :

- › Hanscomb Limited, Yardstick for Costing 2021
- › RS Means, Contractors Pricing Guide For Residential Repair and Remodeling Costs 2021
- › Indices de prix de la construction de bâtiments, selon le type d'immeuble, 2e trimestre 2022, Statistique Canada, <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1810013501>

4.2 Pieds carrés considérés

- › 6700 pieds carrés, 2 étages avec sous-sol, sans garage;
- › 90 pieds linéaires de remplacement de fondations en moellon;

4.3 Hypothèse d'inflation

Nous avons fait l'hypothèse d'une augmentation des coûts de la construction commerciale de 22.0% par rapport aux montants inscrits dans les documents de référence qui datent de 2021.

Définition du 22%

Les dernières données de Statistique Canada pour de la construction non-résidentielle dans la région de Gatineau ont été publiées le 28 juillet 2022. De ces données, on obtient une augmentation de 21,7%. Cette dernière provient du ratio des indices entre T2 2022 et T1 2021, soit 142,6/117,2.



4.4 Scénario de réhabilitation

Pour le scénario de réhabilitation, nous considérons les travaux critiques suivants :

- › Mise aux normes sismiques;
 - Description de la mise aux normes sismiques:
 - Mise en œuvre de contreventements en acier et renfort de fondations;
 - Mise en œuvre de poutres au périmètre et de retenues latérales pour le parement de brique;
 - Mise en œuvre de renfort de diaphragme pour collecter les efforts.
 - Les coûts associés à la mise aux normes ont été sur une base surfacique à l'aide prix aux pieds carrés.
- › Travaux de remplacement du moellon à l'avant du bâtiment;
- › Travaux de réparation des fissures et des nids d'abeille dans les fondations;
- › Travaux de stabilisation du mur de soutènement arrière avec la mise en œuvre de tirants dans le sol;
- › Reconstruction de la dalle sur sol;
- › Reconstruction du parement de brique à l'arrière du bâtiment et travaux majeurs sur les autres murs;
- › Travaux de remplacement des abaque en bois au droit des colonnes de bois intérieurs;
- › Mise en œuvre de jambage conforme au droit des ouvertures dans la brique;
- › Ajustement des travaux de renfort dans les zones d'accumulation de neige;
- › Remplacement des escaliers en métaux ouvrés.



Les coûts ventilés pour les travaux critiques sont présentés dans le tableau en annexe. On obtient un coût approximatif de **971 000\$** pour les travaux de réhabilitation, taxes et frais en sus.

Nous recommandons toujours une contingence de conception 20% pour les travaux structuraux dans un bâtiment existant lorsque les plans ne sont pas complétés. De plus, on doit ajouter les contingences de construction associée aux conditions de chantier.

Total de l'estimation budgétaire des travaux structuraux en incluant l'ensemble des contingences, frais et les taxes :
2 009 530 \$

Les travaux suivants ne sont pas considérés critiques, mais ont un impact sur la performance du bâtiment. Leurs coûts n'ont pas été évalués, mais sont jugés importants.

- › Correction des pentes dans les planchers à l'étage. Pour ce faire, des travaux de soufflage de plancher et de renfort de solive devront être prévus. Ce type d'intervention n'est généralement pas recommandé dans un bâtiment de cet âge.

Coûts des autres disciplines

Il ne faut pas négliger les coûts des travaux des autres disciplines. Pour le bâtiment à l'étude, on pense notamment aux coûts en architecture, en décontamination et

- › Travaux de génie civil au périmètre (trottoir, entrée des services, etc)
- › Protection incendie;
- › Gestion des contaminants;
- › Imperméabilisation des murs de fondation et gestion des eaux de ruissellement;
- › Augmentation de la hauteur libre au sous-sol;



Annexe 4 : Rapport sur l'état du bâtiment (suite)

- › Performance énergétique;
- › Fenestration
- › Conformité des issues;

4.5 Scénario de reconstruction

Pour le scénario de reconstruction, nous considérons une construction neuve dont la superficie et la géométrie est comparable. Pour les fins de l'exercice, nous avons considéré un bâtiment de 2 étages sur l'ensemble de l'empreinte actuelle, ce qui donne une superficie de 6 700pi². Les fondations seront en béton conventionnel avec une protection au gel. Nous avons considéré un mur de soutènement en arrière, tel que l'existant. Un drain français sera installé au périmètre.

Les coûts (\$/pi²) pour une nouvelle construction varient grandement selon la région, le type de construction, le temps de l'année et le type finition. Présentement, pour une construction commerciale, on observe des prix variant de 350\$/pi² à 500\$/pi² pour une construction de 2 étages. On parle donc d'un coût approximatif de 2 850 000\$, démolition, taxes et frais en sus. Ce coût inclut tous les postes budgétaires sauf le terrain.

À titre comparatif, le Hanscomb fourni un prix de 344\$/pi², tx en sus, pour une construction commerciale (moyenne gamme) en 2021. Ce coût doit être corrigé pour l'inflation (22.7%), ce qui donne 420\$/pi². Ainsi, si on considère 6 700pi², nous obtenons un coût approximatif de 2 815 000\$, taxes et frais en sus.

À ces montants, nous devons ajouter le coût de la démolition du bâtiment existant. Le montant exact doit faire l'objet d'une évaluation approfondie par des experts. Nous évaluons la démolition du bâtiment, sans considérer les enjeux d'amiante, à 600 000\$. Ceci donne donc un total de 3 450 000\$, taxes et frais en sus, pour le scénario de reconstruction.

5.0 Conclusion et recommandations

Bien que le bâtiment ne soit pas occupé, il est recommandé de limiter l'accès au strict minimum. La façade arrière devra faire l'objet d'un suivi visuel par un professionnel.

Sur la base des observations effectuées, nous sommes d'avis que le bâtiment est structuralement déficient et très vulnérable aux secousses sismiques. En effet, de nombreuses déficiences doivent être adressées par des actions correctives dont la mise en œuvre sera complexe et nécessitera un suivi serré par des professionnels. Nous partageons l'opinion professionnelle émise par Stantec et WSP que le bâtiment est difficilement récupérable.

Les observations notables qui appuient notre opinion et qui nécessitent des actions correctives importantes sont les suivantes:

- › Vulnérabilité sismique entraînant la mise aux normes du système de reprise des charges latérales;
- › Maçonnerie porteuse en mauvaise état, dont certaines sections sont en fin de vie;
- › Affaissement de la structure de plancher des axes intérieurs;
- › Détail d'abaque en bois inadéquat;
- › Rotation du mur de soutènement à l'arrière du bâtiment
- › Mur de fondation en moellon en fin de vie.

Annexe 4 : Rapport sur l'état du bâtiment (suite)

De manière générale les coûts de l'enveloppe, des fondations et de la structure représentent environ 20-30% des coûts de construction. Selon notre estimation, nous notons que les coûts des travaux de réhabilitation structuraux, à eux seul, se chiffrent à 971 000\$, taxes et frais en sus.

En considérant le montant de reconstruction estimé à 3 450 000\$, taxes et frais en sus, les travaux structuraux représentent 28% du coût d'une nouvelle construction sans tenir compte de l'effet des contingences et des travaux des autres disciplines.

Selon nous, les coûts associés aux travaux structuraux sont financièrement prohibitifs et supportent notre opinion professionnelle basé sur les déficiences observables que le bâtiment est difficilement récupérable.

Fin du rapport



ANNEXE A

Estimation - Scénario de réhabilitation

Annexe 4 : Rapport sur l'état du bâtiment (suite)



Estimation budgétaire - Scénario de réhabilitation structurale

123 Eddy, Gatineau
Travaux structuraux

Dossier 13354-00 Date : Le 8 septembre

| | Coût |
|---|-----------------|
| 1 Conditions générales spécifiques | |
| Laboratoire de contrôle et attestation des installations temporaires | 20 000,00 \$ |
| Ouvrages temporaires et accès au sous-sol pour travaux de mise aux normes | 150 000,00 \$ |
| Sous-total Conditions générales | 170 000,00 \$ |
| 2 Démolition | |
| Dalle sur sol (6000pi² en sous-sol) | 35 000,00 \$ |
| Démolition sélective maçonnerie | 40 000,00 \$ |
| Démolition sélective moellon | 50 000,00 \$ |
| Métaux ouvrés (escalier arrière) | 1 000,00 \$ |
| Sortie des matériaux (+/-800T.M) | 40 000,00 \$ |
| Sous-total Démolition | 166 000,00 \$ |
| 3 Béton | |
| Mur de fondation avant | 75 000,00 \$ |
| Béton - Mise aux normes | 42 000,00 \$ |
| Réparations du mur de fondation latéral | 4 000,00 \$ |
| Dalle sur sol au sous-sol | 165 000,00 \$ |
| Sous-total Béton | 286 000,00 \$ |
| 4 Maçonnerie | |
| Reconstruction du mur arrière | 95 000,00 \$ |
| Intervention de consolidation au périmètre | 40 000,00 \$ |
| Sous-total Maçonnerie | 40 000,00 \$ |
| 5 Métaux | |
| Escalier en métaux ouvrés | 25 000,00 \$ |
| Acier - Mise aux normes sismiques | 200 000,00 \$ |
| Sous-total Métaux | 200 000,00 \$ |
| 6 Bois | |
| Modification des détails de chapiteau | 50 000,00 \$ |
| Renfort dans les zones d'accumulation de neige | 20 000,00 \$ |
| Reconstruction à l'entrée | 4 000,00 \$ |
| Provision pour structure de l'étage | 5 000,00 \$ |
| Provision pour l'affaissement de la toiture | 5 000,00 \$ |
| Sous-total Bois | 84 000,00 \$ |
| 30 Excavation et remblayage | |
| Ajustement remblais sous-dalle | 4 500,00 \$ |
| Excavation pour mise en œuvre des renforts | 10 000,00 \$ |
| Excavation extérieure pour les réparations des fondations (l'travaux de civils sont exclus) | 15 000,00 \$ |
| Sous-total Exc., remblayage et drainage | 25 000,00 \$ |
| Sous-total Structure | 971 000,00 \$ |
| Contingence de conception : 20% | 194 200,00 \$ |
| Conditions générales 10% | 116 520,00 \$ |
| Administration et profits : 15% | 174 780,00 \$ |
| Contingences construction : 20% | 291 300,00 \$ |
| Sout-total (avant taxes) | 1 747 800,00 \$ |
| T.P.S. 5 % | 87 390,00 \$ |
| T.V.Q. 9,975 % | 174 343,00 \$ |
| Total de l'estimation budgétaire des travaux de réhabilitation | 2 009 530,00 \$ |

Notes : Les estimations globales du coût des travaux préparées par nos professionnels sont émises au meilleur de leurs connaissances et tiennent compte des éléments relevant de la compétence professionnelle de nos ingénieurs. Elles sont basées sur des conditions de marché historiques pour un concept, un échéancier de construction et une évaluation des coûts de main-d'œuvre et de matériaux pour des projets comparables, le tout évalué au jour de l'estimation.

Nos professionnels ne peuvent être tenus responsables de tout écart dû à des conditions particulières qui dépassent les compétences professionnelles d'ingénierie ou qui dérogeraient à cet historique, tels la surchauffe du marché de la construction, la disponibilité des matériaux, la variation du taux de change, une situation de pandémie ou autrement.

gbi

Jean-François Groulx, Ing
Chef de service, Structure, Longueuil
/

Étude de l'intérêt patrimonial

131, rue Eddy

Hull, Gatineau



Préparée pour : 10730238 CANADA INC, A/S: Charles Benoit et Marco Tascona
Préparée par : Gris Orange Consultant Inc.
Déposée le : 25 octobre 2022
Numéro de projet: GO2022-198.1

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|-----------|
| Présentation du mandat, de la méthodologie et des sources ainsi que des intervenants | 3 |
| 1_ PRÉSENTATION DU LIEU | 4 |
| 1.1 Identification | 5 |
| 1.2 Reconnaissances et statut | 7 |
| 1.3 Patrimoine archéologique | 9 |
| 2_ ÉTAT ACTUEL | 12 |
| 2.1 Contexte urbain | 13 |
| 2.2 Contribution à un ensemble | 17 |
| 2.3 Aménagements paysagers | 18 |
| 2.4 Toponymie et vues vers le bâtiment à l'étude | 19 |
| 3_ MILIEU D'INSERTION | 24 |
| 3.1 Événements chronologiques marquants | 25 |
| 3.2 Historique du bâtiment | 32 |
| 3.3 Contribution de l'immeuble à l'histoire locale | 47 |
| 4_ INTÉRÊT ARCHITECTURAL | 50 |
| 4.1 Représentativité d'un courant architectural | 51 |
| 4.2 Concepteur | 51 |
| 4.3 Extérieur | |
| 4.4 Intérieur | |
| 4.5 Comparables | |
| 4.6 Détérioration de la qualité de vie du voisinage | |
| 5_ ÉVALUATION DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL | |
| RÉFÉRENCES | |
| ANNEXES | |

PRÉSENTATION DU MANDAT, DE LA MÉTHODOLOGIE ET DES
SOURCES AINSI QUE DES INTERVENANTS

Gris Orange Consultant Inc. a reçu un mandat de la part de 10730238 Canada Inc, compagnie représentée par M. Charles Benoit et M. Marco Tascona afin de réaliser une étude permettant de déterminer l'intérêt patrimonial du bâtiment situé au 131, rue Eddy dans le secteur île de Hull de la Ville de Gatineau.

Notre rapport reprend une structure typique d'étude de l'intérêt patrimonial, inspirée par les critères présentés dans le document nommé *Contenu typique d'une étude d'évaluation de l'intérêt patrimonial* d'un immeuble fournie par l'administration municipale de Gatineau, le *Guide pour la formulation d'un énoncé de l'intérêt patrimonial : notions, principes et boîtes à outils* publié par la Direction de l'urbanisme, Division du patrimoine de la Ville de Montréal (2019) de même que par le Bureau d'examen des édifices fédéraux du patrimoine (BEEFP) et le système *Patrimoine immobilier, mobilier et immatériel du Québec* (PIMI/Q) du ministère Culture et Communications Québec (MCC). Ainsi, nous présentons d'abord le contexte dans lequel se situe le bâtiment à l'étude. Par la suite, nous retraçons l'histoire du secteur où il se trouve et plus spécifiquement celui associé aux usages et aux occupants du bâtiment. Nous présentons l'architecte et/ou l'entrepreneur (lorsqu'ils sont connus) et finalement, les principaux éléments caractéristiques en lien avec l'architecture du bâtiment. Les valeurs sont proposées en conclusion.

Pour réaliser cette étude, nous nous sommes appuyés sur les informations colligées dans des documents historiques divers à commencer par les sources premières telles que les cartes et plans (Goad, Cinq-Mars, Service d'urbanisme de la Ville de Gatineau, procès-verbaux, etc.). Faute de plan d'architecture, nous avons consulté des photographies d'archive, lorsque disponibles. Nous avons notamment parcouru des ouvrages (monographies et publications scientifiques entre autres) sur l'histoire urbaine et sur l'architecture ainsi que sur l'histoire locale. Une visite des lieux en date du 7 juin 2022 nous a permis d'observer le bâtiment, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son insertion dans la trame urbaine et le contexte environnant, en plus de pouvoir documenter le rapport avec des photographies actuelles.

Cette étude a été réalisée par Carolina Guevara en collaboration avec Delphine Pineau. Geneviève Richard, Ph.D. a supervisé la réalisation de ce rapport. Son C.V. court se trouve dans l'annexe 1.

Le présent rapport et ses conclusions ne constituent pas un avis légal.

NOTE IMPORTANTE

Le bâtiment visé par cette étude correspond à la construction qui était située à l'adresse 123-129, rue Eddy jusque dans les années 1990, au moment où il y a eu la fusion avec le lot voisin (voir section 3.2 « Historique du bâtiment ». Aujourd'hui, l'adresse civique du lot est le 131, rue Eddy.

Les constructions situées au 131, rue Eddy avant cette période n'existent plus. Cette partie du lot est un espace vacant.



PRÉSENTATION DU LIEU

1.1 Identification

Adresse civique : 131, rue Eddy
Gatineau, Québec
J8X 4B5

Secteur : île de Hull

Rues limitrophes : le lot est situé entre les rues Saint-Rédempteur à l'ouest, Papineau au nord, Frontenac au sud et Eddy à l'est

Années de construction : inconnues

- * 123-127, rue Eddy: inconnue, estimée aux années 1880
- * 131-133, rue Eddy: inconnue mais avant 1928

Propriétaire constructeur :

- * 123-127, rue Eddy: inconnu
- * 131-133, rue Eddy: Royal Bélanger (propriétaire), M. Pharand (constructeur)

Propriétaire actuel : 10730238 CANADA INC, A/S: Daniel Sévigny

Typologies d'origine :

- * 123-127, rue Eddy: mixte incluant des espaces commerciaux et un étable
- * 131-133, rue Eddy: mixte incluant des espaces commerciaux au sous-sol et au rez-de-chaussée ainsi que des espaces résidentiels au rez-de-chaussée et à l'étage

Typologie prédominante actuelle : commerciale de grande surface

Nombre d'étages : 2 étages et un sous-sol

Usage: commercial

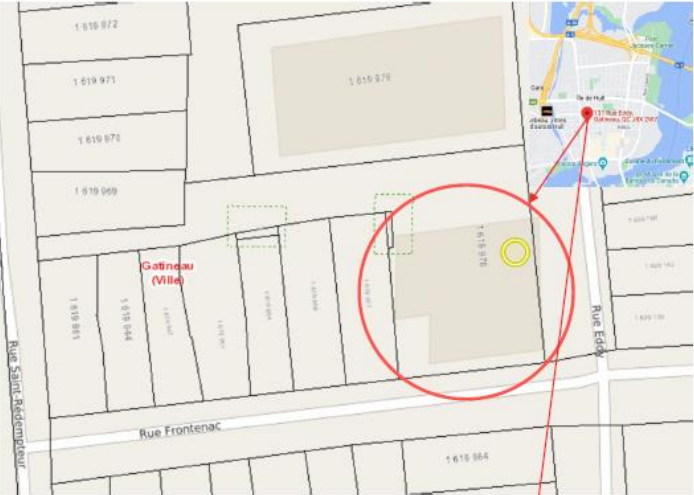
État d'occupation: vacant depuis mars 2020

Numéro de lot : 1 619 978

Superficie : 1 906,20 m²

Unité de voisinage : 1646

Affectation du sol : commerciale



Location du secteur à l'étude
Source : Cadastre du Québec (InfoLot), 2022, Géoportail de la Ville de Gatineau (2022) et Google Maps, 2022

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

LE BÂTIMENT À L'ÉTUDE: PHOTOGRAPHIES DE L'ENSEMBLE DES FAÇADES



Photographies des façades du 131, rue Eddy, le 17 mai 2022
Source : Gris Orange Consultant inc. (mai 2022)

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

1.2 Reconnaissances et statut

Désignation en tant que *Lieu historique national* (fédéral) : Aucune

Statut en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (provincial ou municipal) : Aucun

Désignation patrimoniale au *Répertoire du patrimoine culturel du Québec* (Ministère de la Culture et des Communications, 2013): aucune

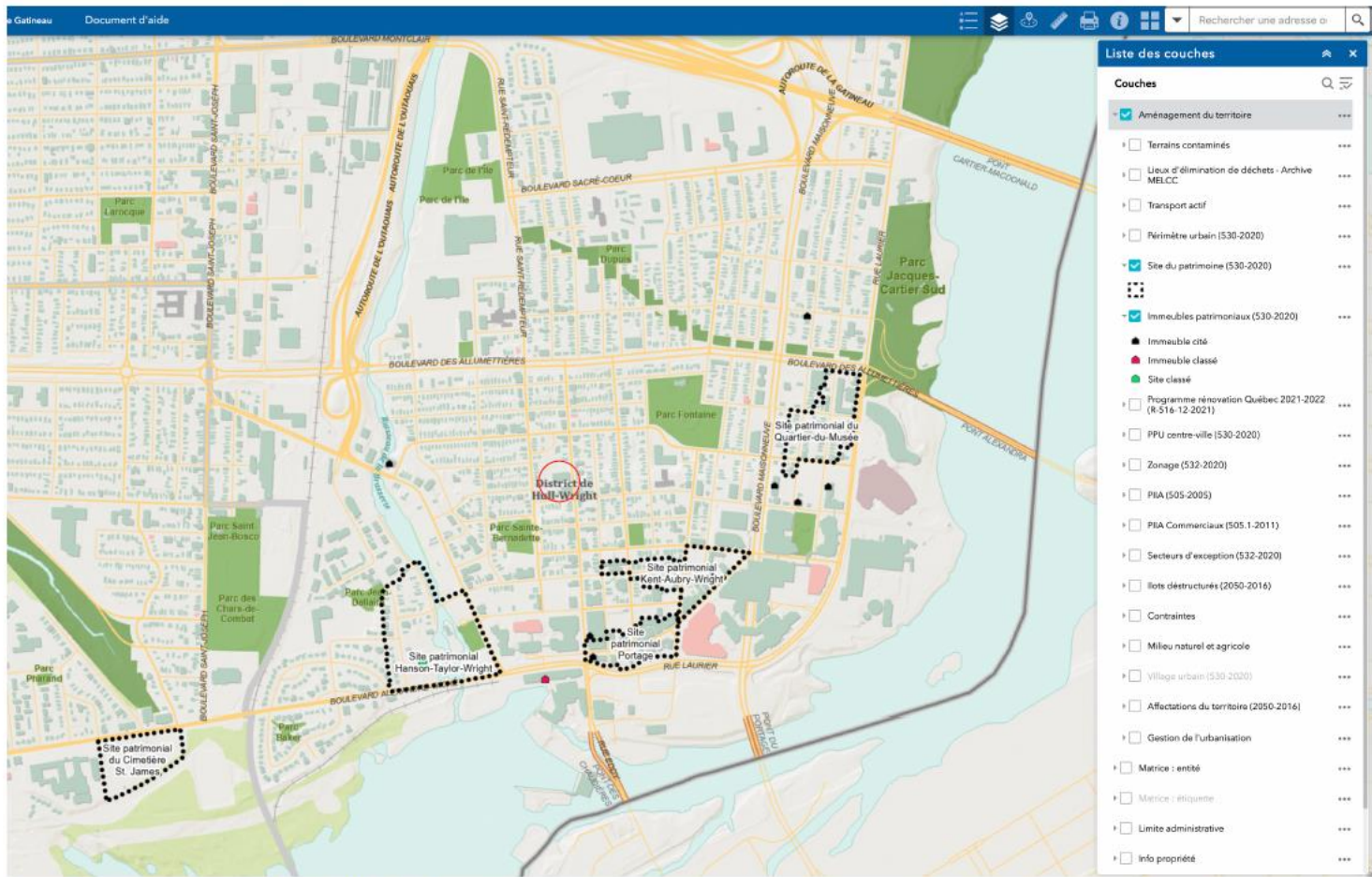
Désignation patrimoniale dans l'*Inventaire et classement du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau* (Bergeron Gagnon inc, 2008): aucune

Autre statut pertinent : Aucun

Proximité relative aux sites patrimoniaux classés de la Ville de Gatineau (Ville de Gatineau, 2022):

Le site à l'étude se trouve à proximité de trois sites patrimoniaux classés localisés sur l'île de Hull: le site patrimonial Kent-Aubry-Wright au sud-est, le site patrimonial Portage au sud, le Quartier du musée au nord-est. Le site Hanson-Taylor-Wright au sud-ouest se trouve de l'autre côté du ruisseau de la Brasserie, tel que le présente la carte de la page suivante.

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)



Sites patrimoniaux classés situés à proximité du secteur d'étude en 2022
Source: Sites patrimoniaux - Ville de Gatineau (Ville de Gatineau, 2022)

| | |
|---|---|
| SECTION 3 : UNITÉ DE PAYSAGE 1.2 RUE EDDY | |
| 39.7 | MISE EN CONTEXTE POUR L'UNITÉ DE PAYSAGE |
| TABLEAU 39.7 | |
| MISE EN CONTEXTE | |
| Limites Située au cœur de l'Île-de-Hull, cette unité de paysage est bordée dans l'axe nord-sud par le boulevard des Allumettières et la rue Wright. La limite est-ouest est marquée par le lotissement perpendiculaire. | |
| Contexte urbain La rue Eddy et la promenade du Portage formaient dans le passé, grâce à leur raccordement dans la trame urbaine, le cœur des activités de l'ancienne Ville de Hull. Les rues Frontenac et de l'Hôtel-de-Ville sont des rues commerciales complémentaires. La typologie architecturale de la rue Eddy est significative. Le cadre bâti se compose de bâtiment de type « faubourg » avec rez-de-chaussée commercial et de bâtiment de type « maison allumette ». Toutefois, le cadre bâti est déstructuré par l'ajout d'espace de stationnement en cour latérale et sur des terrains vacants. La rue Eddy est marquée par une dénivellation qui lui confère une topographie singulière et distinctive des unités de paysage avoisinantes. | |
| Témoins urbains significatifs L'unité de paysage se distingue aussi par plusieurs éléments significatifs sur le plan bâti. C'est le cas notamment d'un tronçon assez homogène et dense entre les rues Wright et Frontenac. Dans ce tronçon, les bâtiments suivants possèdent une grande valeur patrimoniale : 71-81, 89, 91-97 et 104, rue Eddy. | |
| 39.8 | ORIENTATIONS |
| Les principales orientations pour l'unité de paysage 1.2 sont les suivantes : | |
| 1° | Préserver et dynamiser le caractère commercial mixte de la rue Eddy par la mise en valeur de son cadre bâti homogène, avec une volumétrie de deux ou trois étages. |
| 2° | Préserver, reconstruire et rénover le cadre bâti de la rue Eddy et maintenir une intégration harmonieuse entre les bâtiments de types « faubourg » et « maison allumette » et la cohabitation des usages. |
| 3° | Restructurer le cadre bâti à l'échelle de l'îlot Eddy et Papineau en consolidant le front commercial bâti sur rue. |
| 4° | Préservation et rénover l'ensemble des bâtiments mixtes de type « faubourg » entre les rues Wright et Frontenac. |
| 5° | Encourager la rénovation et l'insertion de nouveau bâtiment entre la rue Frontenac et le boulevard des Allumettières afin d'assurer la continuité du cadre bâti. |

Mise en contexte et orientations relatives à l'unité de paysage 1.2 - Rue Eddy dans le règlement de PIIA
Sources : Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale no. 505-2005, Ville de Gatineau (2015)

Secteur assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale no. 505-2005 (Ville de Gatineau, 2005):

Le secteur à l'étude se trouve dans l'unité de paysage « 1.2 - Rue Eddy » soit l'un des territoires considérés comme « zone de préservation » par le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale no. 505-2002 (voir extrait ci-contre et encadrés jaunes sur la carte dans la page suivante). Les cinq orientations sont articulées sur une série d'objectifs et de critères organisés de la façon qui suit:

A. INTÉGRATION URBAINE - À l'échelle humaine

- A2. Caractéristiques d'implantation
- A3. Volumétrie
- A4. Entrée principale et secondaire
- A5. Stationnement - Accès véhiculaire et de service

B. INTÉGRATION ARCHITECTURALE - À l'échelle du voisinage

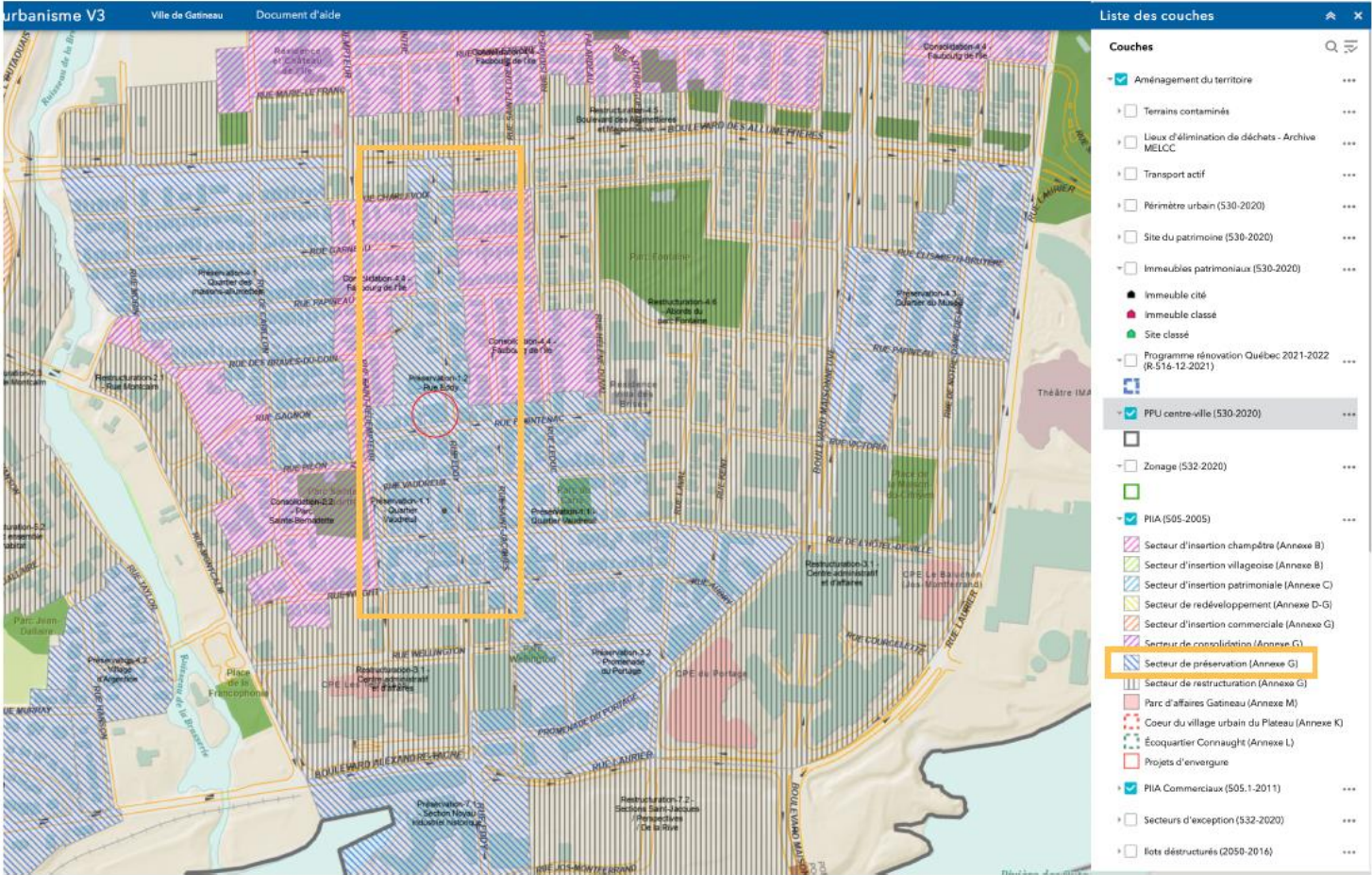
- B1. Concept architectural
- B2. Matériaux de construction

C. INTERFACE AVEC LE DOMAINE PUBLIC - À l'échelle humaine

- C2. Interface commerciale

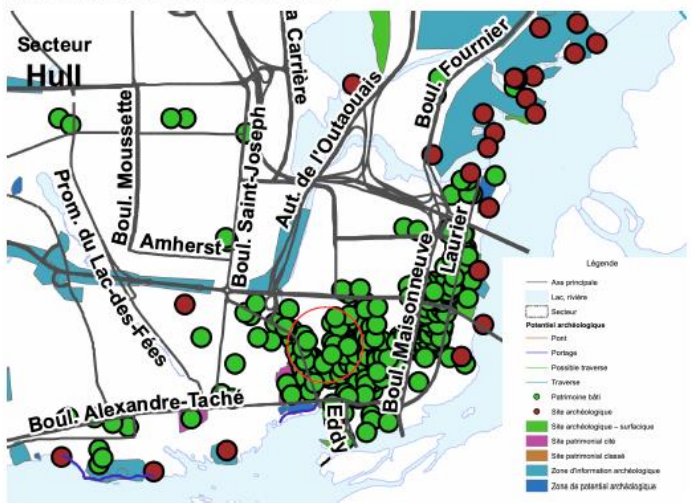
L'ensemble du règlement concernant cette unité de paysage se trouve dans l'annexe 2.

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)



Territoires assujettis au Règlements relatifs aux PIA dans le centre-ville de Hull en 2022 dont la zone de « Préservation 1.2 - Rue Eddy »
Source: Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale no. 505-2005 dans Géoportail urbanisme (Ville de Gatineau, 2022)

1.3 PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE



Patrimoine archéologique
Source: « Archéologie », Patrimoine immobilier et archéologique, Archéotech inc., 2016 et Potentiel archéologique, Geo-SAD, 2021, Ville de Gatineau, 2022

Patrimoine archéologique

Le site se trouve à proximité de sites ayant un potentiel archéologique non-négligeable incluant les sites « archéologique - surfacique » (en vert), les « sites patrimoniaux classés » (en marron) et les zones de « potentiel archéologique » (en bleu) (Archéotech, 2015).

Le site se trouve à proximité du secteur touché par la conflagration d'avril 1900. Il est possible que cet événement ait réduit le potentiel archéologique de manière considérable, voire même qu'il ait été détruit.

ÉTAT ACTUEL

2.1 CONTEXTE URBAIN

Localisation

Le secteur à l'étude est situé dans le Vieux-Hull, au coeur du centre-ville actuel. Il se trouve dans un tronçon central de l'artère commerciale traditionnelle qu'est la rue Eddy, artère connue sous le nom de rue Bridge ou du Pont jusqu'aux années 1950 (Bisson, 2001). Le secteur à l'étude se trouve aussi sur le territoire visé par le *Programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville* adopté en 2010.

Il s'agit d'un secteur mixte où la majorité des commerces sont concentrés sur les artères commerciales telles que la rue Eddy, la rue Laval et la rue Montcalm. Cela dit, la mixité d'usages se trouve aussi à l'échelle des bâtiments qui hébergent des espaces commerciaux au rez-de-chaussée et des espaces résidentiels aux étages, comme le voulait la pratique courante en ville depuis le XIX^e siècle (Guitard, 2018). Dans les rues transversales, nous observons une présence considérable de maisons de un à trois étages dont plusieurs sont des maisons hulloises, ce qui suggère que ce sont des espaces principalement résidentiels.

Le bâtiment à l'étude se trouve aussi à proximité relative du pôle institutionnel fédéral des Terrasses de la Chaudière. Celui-ci est composé de bâtiments d'un imposant gabarit qui laissent une marque très forte sur le paysage environnant. En date de juin 2022, ils sont occupés par les Terrasses de la Chaudière, complexe institutionnel hébergeant le Ministère des Affaires autochtones et du Nord et la CRTC, entre autres.

D'autres espaces accessibles à distance de marche incluent les parcs Sainte-Bernadette, qui offre des équipements sportifs, ainsi que les parcs de la Francophonie et du Théâtre de l'île, qui proposent des aménagements récréatifs et des spectacles culturels. Ces deux parcs sont traversés par le ruisseau de la Brasserie.

Il est important de noter que le site à l'étude se trouve à proximité de trois sites patrimoniaux classés localisés sur l'île de Hull: le site patrimonial Kent-Aubry-Wright au sud-est, le site patrimonial Portage au sud et le Quartier du musée au nord-est. Le site Hanson-Taylor-Wright au sud-ouest se trouve de l'autre côté du ruisseau de la Brasserie.

Éléments marquant le paysage

La rue Eddy est marquée par la concentration d'espaces commerciaux hébergés dans des bâtiments construits pendant une période de boom de la construction allant des années 1880 aux années 1920. En termes architecturaux, on observe une grande diversité en ce qui a trait à la matérialité, gabarit et ornementation des façades ayant pignon sur rue sur cette artère commerciale. C'est cette hétérogénéité qui devient une marque du paysage dans le secteur.

D'autre part, la rue Eddy est marquée par une topographie accidentée qui résulte sur la présence d'espaces qui se trouvent « en haut » ou « en bas » de la pente créant des jeux dans les couloirs de vue. Ceci s'ajoute à l'effet d'échelonnement résultant de la juxtaposition de typologies architecturales de la ville où il est possible de voir des édifices de un à 20 étages sur un même couloir de vue, tel que présenté dans les photos des pages suivantes.

Sur ce point, rappelons les mots de Raymond Ouimet en 1996:

« Hull est une ville de contrastes. Les gratte-ciel, qui dominent la vieille ville et lui donne des airs de grande capitale, voisinent l'héritage architectural d'un passé industriel et ouvrier, les restes enfouis d'une présence amérindienne ancienne ainsi que des sites naturels à la faune riche et à la flore luxuriante » (Ouimet, 1996).

La trame de rue

En termes de trame de rue, les artères de circulation sur l'île de Hull suivent un plan plutôt orthogonal entre le boulevard du Sacré-Coeur et les rues Laurier et Montcalm, générant des îlots de tailles et géométries variables. Malgré tout, cette grille est aussi marquée par plusieurs courbes et autres tracés organiques notamment en bordure des plans d'eau. C'est le cas de l'îlot à l'étude où la rue Ludger-Duvernay est contenue à l'intérieur de l'îlot et à un tracé très courbé. C'était probablement un tracé de rue qui longeait le bord des terrains marécageux à proximité du lac Minnow.

Le 131, rue Eddy est situé sur un îlot atypique en raison de sa superficie plus grande que la norme. Celui-ci est bordé par les rues Papineau, Frontenac et Saint-Rédempteur, qui ont un caractère résidentiel, ainsi que la rue Eddy, qui regroupe quelques bâtiments résidentiels mais qui est principalement dédié à la vie commerciale. L'îlot se distingue également par la présence d'un vaste espace de stationnement de forme asymétrique situé au centre de l'îlot.

Le découpage du parcellaire est irrégulier, malgré quelques rangées de lots de taille et d'orientation similaires. Les lots les plus irréguliers se trouvent principalement à l'intérieur de l'îlot et sont généralement destinés aux bâtiments commerciaux d'envergure ayant pignon sur rue, ou aux stationnements. Le bâtiment étudié occupe la section sud-est de l'îlot dans le lot no. 1 619 978 (Infolot, 2022). Celui-ci fait l'angle entre les rues Frontenac et Eddy et compte avec un terrain rectangulaire et une voie de desserte qui permet d'accéder vers l'intérieur de l'îlot à partir de la rue Saint-Rédempteur.

Implantation

Au niveau de l'implantation, les bâtiments résidentiels se distinguent des bâtiments commerciaux. En effet, les bâtiments résidentiels sont généralement dotés de marges arrière plus profondes que les marges avant et la plupart de ces bâtiments comprennent également des marges latérales permettant l'accès aux cours arrière. Les bâtiments commerciaux ayant front sur la rue Eddy sont implantés de manière moins régulière et comprennent de larges stationnements arrière et latéraux. Comme les autres commerces, le bâtiment étudié est pourvu de marges latérales, dont une étroite à gauche et une deuxième, plus large, à droite.

En ce qui a trait à l'aménagement paysager, la majorité des espaces végétalisés sont contenus dans les cours arrière et, dans une moindre mesure, dans les cours avant des bâtiments résidentiels. Ces espaces comprennent généralement des aires gazonnées ainsi que quelques arbres et arbustes.

Le 131, rue Eddy se démarque du cadre bâti environnant par son gabarit plus imposant que la norme et par le fait qu'il occupe un lot en angle localisé dans le haut de la pente caractéristique de la rue Eddy. À l'exception du 135, rue Eddy, à droite du bâtiment étudié, les bâtiments voisins occupent de plus petites superficies. Cependant, malgré une importante hétérogénéité au niveau typologique, les bâtiments sont, de manière générale, détachés et disposés sur deux étages.

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

CONTEXTE URBAIN



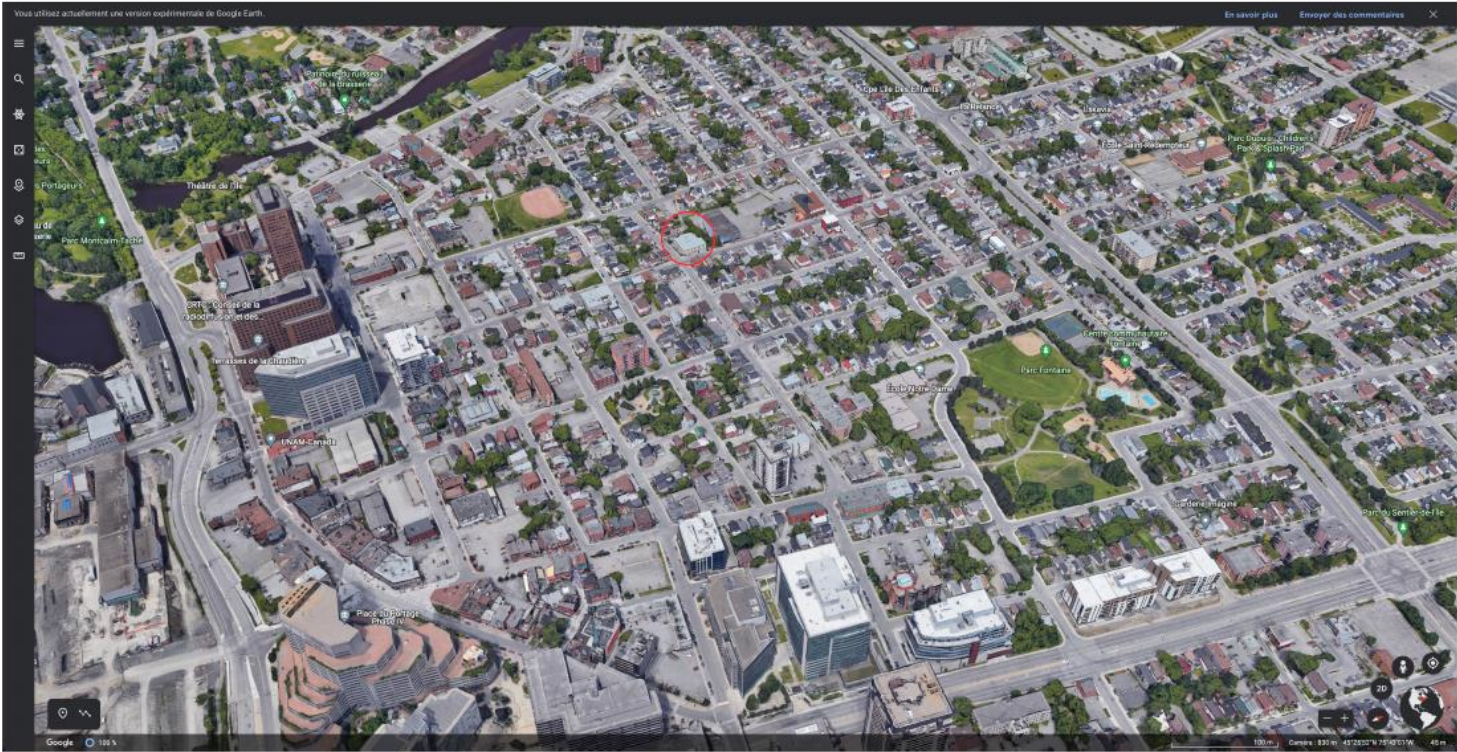
Visuels des constructions adjacentes au 131, rue Eddy
Source : Gris Orange Consultant inc. (juin 2022)

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)



Visuels des constructions adjacentes au 131, rue Eddy et une photographie historique affichée sur la rue Eddy (en bas à droite)
Source : Gris Orange Consultant inc.(juin 2022)

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)



Trame urbaine autour du 131, rue Eddy en 2022
Source : Google Earth (juillet 2022)

2. 4 AMÉNAGEMENT PAYSAGER



AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Aucun aménagement paysager a été observé dans le lot où est situé le terrain à l'étude. Le terrain correspondant au numéro civique 131, rue Eddy est vacant. Au moment de la visite, ce vide héberge une série d'arbres feuillus.



Photographies mettant en évidence les éléments paysagers à proximité du 131, rue Eddy
Source : Gris Orange Consultant inc. (juin 2022)

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

2.5 TOPONYMIE ET VUES VERS LE BÂTIMENT À L'ÉTUDE

Le terrain à l'étude est situé dans le secteur de l'île de Hull, Gatineau. L'îlot sur lequel est situé le bâtiment possède un frontage sur la rue Eddy. Il est bordé au nord par la rue Papineau, au sud par la rue Frontenac, à l'est par la rue Eddy et à l'ouest par la rue Saint-Rédempteur. Dans l'axe est-ouest, il occupe la section sud-est de l'îlot. L'îlot est également traversé par la rue Ludger-Duvernay.

Rue Eddy

Commémore Erza Butler Eddy (1827-1906), homme d'affaires, industriel et politicien.

Date d'officialisation : 1950

Anciens toponymes :

- * rue du Pont
- * rue Bridge

Rue Papineau

Commémore Louis-Joseph Papineau (1786-1871) avocat, seigneur et homme politique.

Date d'officialisation: 1950

Anciens toponymes :

- * rue Alfred
- * rue de Salaberry
- * rue Wall

Rue Frontenac

Commémore Louis de Buade de Frontenac et de Palluau (1622-1698), gouverneur de la Nouvelle-France de 1672 à 1682 et de 1689 à 1698.

Date d'officialisation: inconnue

Ancien toponyme :

- * rue Charles (jusqu'en 1914)

Rue Saint-Rédempteur

Commémore le Très-Saint-Rédempteur et s'inscrivit dans la paroisse éponyme, fondé en 1902.

Date d'officialisation: 1985

Ancien toponyme :

- * rue Chaudière (1902-1912)

Rue Ludger-Duvernay

Commémore Joseph-Ludger Duvernay, député de Lachenaie (1799-1852) et patriote (1837).

Date d'officialisation : 2003

Anciens toponymes:

- * rue Duvernay (1916-2002)
- * ruelle Chaudière (avant 1916)



Captures d'écran des vues vers le bâtiment à l'étude: à partir des rues Eddy (nord vers le sud, en haut) et Frontenac (de l'ouest vers l'est, en bas)
Source : Google Maps (juin 2022).

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

2. 4 VUES VERS LE SECTEUR À L'ÉTUDE



Captures d'écran des vues entourant le secteur à l'étude
Source : Google Maps, 2022

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)



Captures d'écran des vues entourant le secteur à l'étude
Source : Google Maps, 2022

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)



Captures d'écran des vues entourant le secteur à l'étude: à partir de la rue Saint-Rédempteur
Source : Google Maps, 2022

HISTOIRE DE LA RUE EDDY

La rue Eddy commémore Ezra Butler Eddy (1827-1906), dont la carrière a été intimement liée au développement de l'ancienne ville de Hull. En effet, en s'installant à Hull en 1854, l'entrepreneur américain y fit graduellement construire plusieurs industries de transformation du bois. Celles-ci fournirent des emplois à plus de 500 personnes, et E.B. Eddy deviendra l'employeur le plus important de la région (Réseau du patrimoine de Gatineau et de l'Outaouais, 2022). E.B. Eddy s'impliqua également dans la vie politique de la région, notamment en tant que député conservateur à l'Assemblée législative, maire du canton de Hull, député provincial et maire de la municipalité de Hull. En 1950, la rue sera nommée « Eddy » en l'honneur de cette personnalité marquante (Commission de toponymie du Québec).

La rue Eddy portait anciennement les noms « Bridge » puis « du Pont » puisqu'elle permettait de connecter les villes de Hull et d'Ottawa séparées par la rivière (Toponymie Gatineau, 2022). Le siège social, les usines et la résidence de E.B. Eddy se trouvaient à l'intersection des rues Eddy et Laurier (anciennement la rue Main). Cette résidence, appelée « Château Eddy » par les résidents locaux, représentait le symbole de la reconstruction de la ville après le Grand Feu de 1900. Plus tard, elle sera reconvertie en « hôtel réputé où se produisent les grands jazzmen du circuit nord-américain » (Cellard, 1992). Le magasin général de E.B. Eddy avait également front sur la rue Eddy, un peu plus au nord des usines. Il s'agissait d'une artère commerciale accueillant des commerces reconnus comme le restaurant Thériault, la pharmacie Farley, le dépôt de bière Brading et la librairie Larocque.

À cette époque, Hull s'apparente à une « *Company Town* » (ville de compagnie) puisque les activités d'E.B. Eddy se développent en simultané avec la ville. En effet, une large partie de la population est alors employée aux usines et habite aux abords de celles-ci (Réseau du patrimoine de Gatineau et de l'Outaouais, 2022). Cependant, à Hull, à la différence d'autres « villes de compagnie », ce n'est pas l'employeur qui fait construire les maisons de ses ouvriers, mais bien les ouvriers eux-même qui s'en chargent (Guitard, 1997). Certains d'entre-eux possèdent d'ailleurs diverses expertises dans les activités du bois. Cette ressource abonde dans la région. Également, bien qu'E.B. Eddy s'implique éventuellement dans la politique locale et régionale, il n'investit pas dans des services publics et s'oppose aux contestations citoyennes et syndicales. Hull échappe également à la ségrégation sociale typique aux « villes de compagnie » puisque les maisons bourgeoises des cadres côtoient les maisons des ouvriers et ouvrières (Guitard, 1997). E.B. Eddy aura finalement eu un impact indéniable sur le développement de la ville, sans nécessairement le diriger.

Vers les années 1930, les règlements régissant les heures d'ouverture des bars en Ontario et au Québec diffèrent. Tandis qu'à Ottawa, les bars ferment à 2h du matin, ceux de Hull ferment leurs portes à seulement 3h. Les fêtards de l'autre rive traversent donc les ponts qui relient les deux provinces pour étirer leurs soirées, soit à la marche, soit en tramway. Les rues Principale, Montcalm Wellington et du Pont concentrent des édifices accueillant des activités dites de « débauche » : bars, hôtels, maisons de jeu et de prostitution. En 1924, la rue Eddy abrite, entre autres, le Grand Hotel au 66, rue Bridge et vers 1935, la taverne Belle Fontaine, au 37, rue du Pont (Lapointe, 2004). Hull entretient alors une réputation de ville « criminelle » et porte le titre de « Petit Chicago » (A. Cellard, 1992).

Aujourd'hui, la rue Eddy contient de nombreux bâtiments considérés comme patrimoniaux : certains bâtiments industriels de la compagnie d'E.B. Eddy, des bâtiments reconnus pour leurs toits plats ou à terrassons et à brisis ainsi que de nombreux bâtiments reflétant l'architecture commerciale de l'époque (Bergeron-Gagnon, 2008).

3.1 ÉVÉNEMENTS HISTORIQUES MARQUANTS

3.1 HISTOIRE LOCALE

Nous tenons à souligner que les terres sur lesquelles se trouve le site à l'étude font partie du territoire traditionnel non cédé de la nation Algonquienne Anishniaabeg qui a longtemps servi de lieu de rassemblement et d'échange entre les Nations. Il faut noter que c'est un territoire sur lequel plusieurs Nations ont transité « vers les pays d'en haut » (Ethnotech inc, 1988, p. 25) incluant les Innus, les Anishinabeg, les Wolastoqiyik, les Haudenosaunee, la Nation huronne-wendat, les Népissingues, les Outaouais, les Andastes, les Kichesipiriniot et les Oueskariniot (Réseau du patrimoine de Gatineau et de l'Outaouais, 2022). Nous n'avons cependant pas trouvé d'usage et/ou d'occupation spécifique au site à l'étude par les Premières Nations.

Le secteur à l'étude est localisé au sud-ouest de l'île de Hull, dans la Ville de Gatineau, Québec. Étant à la limite entre les provinces du Québec et de l'Ontario, divisées par la frontière naturelle qu'est la Rivière des Outaouais, il s'agit d'un territoire qui a été d'une importance majeure pour le développement de la région depuis que l'occupation humaine y est possible, soit depuis environ 6 000 ans (Pelletier, 1994). En effet, il s'agissait d'un lieu hautement stratégique pour tous les occupants de la région étant donné qu'il est au croisement de trois cours d'eau structurants permettant de connecter les territoires aujourd'hui connus comme Montréal, Ottawa-Gatineau et Kingston: la Rivière des Outaouais, la Rivière Gatineau et la Rivière Rideau.

Pour les besoins pratiques de cette étude, nous considérons notamment l'histoire à partir de 1800, année d'arrivée de Philémon Wright, personnage qui fondera le canton et qui sera emblématique du développement économique de la région (Gaffield, 1994). Il sera surtout question de présenter un bref aperçu historique du développement urbain de l'île de Hull.

1800 - 1875: Les premiers établissements et son impact sur l'organisation du territoire

Fuyant de la guerre d'indépendance de son pays natal, les États-Unis, Philémon Wright (1760-1839) s'établit dans le secteur en aval de la chute des Chaudières et y fonde une colonie agricole, Columbia Falls Village, territoire qui sera connu comme Wrightstown puis le village et le canton de Hull. La conjoncture à ce moment est extrêmement favorable pour des nouveaux arrivants qui sont encouragés à s'y installer depuis la signature de l'Acte constitutionnel de 1791. En effet, celui-ci permet de définir les terres à coloniser sous la forme du franc et commun socage (Blanchette, 2009). C'est ainsi que Wright, sa famille et ses associés obtiennent une « concession de 12 000 acres » composée des rangs 1 à 3 et de parties des rangs 4 à 7. Il achète et distribue les terres à ses associés et aux membres de sa famille (Cinq-Mars, 1908). Sa vision: assurer l'avenir de sa descendance et fonder une colonie de fermiers agricoles indépendants et autosuffisants (Blanchette, 2009).

Le premier exercice d'arpentage du territoire est réalisé par Joseph Bouchette dès 1802, engagé par le gouvernement du Bas-Canada pour établir les bases du cadastre et la grille de fond (Guitard, 1997, p.9).

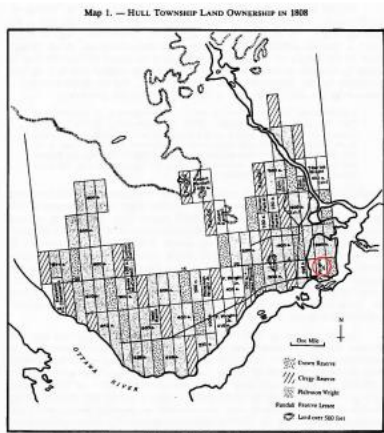
Tel que le note l'historienne Michelle Guitard, « le découpage du territoire en lots urbains vient avec les lois cadastrales du Québec ». En réalité, l'organisation du territoire résulte d'une série d'événements ayant eu lieu entre 1802 et les années 1930, événements qui sont hautement reliés à l'histoire sociale de Hull.

Yves Laframboise note que « vers 1825, Wrightstown est un petit noyau de pionniers établis le long de la rivière des Outaouais. L'établissement comporte quatre fermes et un total de 803 habitants » où Philémon Wright installe « un hôtel, une tonnellerie, une distillerie et un four à chaux, en plus d'une glissoire facilitant le passage des trains de bois ». Il considère aussi que le premier exercice de planification urbaine de Hull est issu de « l'ambition de Wright » se traduisant sur le plan réalisé par P.H. Smith en 1826. Il note que « il s'agit d'une sorte de plan d'urbanisme d'époque, où l'on a présenté le territoire de la ville tel qu'il devra être développé et occupé », soit avec des îlots de forme carrée et des subdivisions en quatre lots. Il prévoit aussi l'emplacement « pour les édifices publics et un marché », et conclut qu'il s'agit « d'une vision très moderne du développement où même la traversée de la rivière des Outaouais en bateau à vapeur est prévue par l'aménagement d'un lieu d'embarquement, à l'extrémité de la rue Victoria » (Ethnotech inc., 1988, p. 25). Que ce plan ait été initié par les Wright ou pas, il révèle que la volonté de rationaliser l'espace est déjà présente.

À partir de 1844, il existe une loi « rendant obligatoire l'enregistrement de tous les titres et les droits sur les biens immobiliers » qui, ultimement, débouche sur une « obligation de cadastrer le territoire des villes, villages et campagnes » du Québec en 1860 (Guitard, 1997, p. 9). W. A. Austin devient ainsi l'auteur des plans cadastraux de la Ville de Hull. Dans ses travaux réalisées durant les années 1860, il établit les limites du territoire, l'orientation nord-sud des lots et les subdivisions des îlots en 12 lots. Guitard note que le plan présenté à la page suivante est l'un « que l'on connaît le mieux ». Il aurait été réalisé suite au décès de Ruggles Wright en 1863. Ce fait est significatif pour deux raisons: la première est que les limites des propriétés des héritiers de Wright sont souvent les espaces dédiés aux artères qui sont encore en vigueur de nos jours. La deuxième est que cette carte est très éloquent en ce qui a trait à « la grille sur laquelle s'est effectuée l'aménagement urbain de Hull », soit celle qui montre la subdivision des îlots en douze lots de 66 x 99 pieds anglais (Guitard, 1997, p. 10).

La subdivision supplémentaire en lots de 33 x 99 pieds apparaît, en partie, grâce à la famille Wright en vue de maximiser leurs revenus. La majorité de ces demi-lots étaient destinés aux ouvriers des chantiers et de la scierie de la Chaudière, dont Philémon Wright était propriétaire. Ce dernier tenait à rectifier propriétaire de ses terres et louait ses lots sur la base de la « rente constituée ». Les ouvriers s'engageaient devant le notaire à déboursier « un loyer fixe pour l'usage du terrain et d'assumer le paiement des taxes sur la propriété, sans jamais pouvoir devenir propriétaire du sol sur lequel était construit les maisons » (Lapointe, 1984, p.19). Selon les mots de Pierre-Louis Lapointe « le régime des constituts a eu un énorme impact sur l'évolution du paysage urbain de la ville de Hull. Le désir des grands propriétaires de maximiser leurs revenus de location, les amenaient à subdiviser le sol urbain en demi-lots, ce qui a eu pour conséquence de privilégier la construction de bâtiments ayant pignon sur rue dont notamment, les maisons hulloises. Ce régime n'aura pas incité à faire des constructions de qualité ce qui résultera sur un « caractère négligé de l'habitat urbain » (Lapointe, 1984, p.21).

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)



Sources: Land grants; Wright Land Book (Wright Papers, Vol. 133); list of clergy reserve leases (Vol. 126, p. 66666); Bauchette (1815) map at p. 230; National Map Collection, 101330 Hull 1801; Taylor Papers, Statement of work on roads 1801-20; Evans (1978) p. 82.



Additional Sources: « Statement of... the new Settlement in Hull... Sep. 25, 1823 », Wright Papers p. 14574; Locations to 15 May 1824 and to Apr. 1827 (L.C. Land, and C-2527 pp. 43794-6); and Bauchette (1825) for delineation of route. Additional reserve were laid out in blocks in R. X. - XII in 1827 (C-2527 pp. 43771-4).

Évolution de l'occupation du territoire entre 1808 et 1824
Source: « The Famous Township of Hull »; Image and Aspirations of a Pioneer Quebec Community, Elliott, 1979, p. 348 et 354



Carte du premier exercice d'arpentage à Hull
Source: « Map of Village of Hull », William Austin, 1863 (Bibliothèque et archives nationales du Québec, 2022)

En termes économiques, le développement de la région explose à partir de 1806 suite au blocus que Napoléon impose à la Grande-Bretagne, acte qui limitera les communications entre ce territoire et l'Europe. Les nouvelles industries exploitent le bois qui s'y trouve en abondance.

Suite à l'ouverture du Canal Lachine, une connexion commerciale majeure par voie fluviale est créée entre l'embouchure du fleuve Saint-Laurent et Kingston (Ontario) facilitée en partie par l'innovation technologique des radeaux de bois équarris. La région de l'Outaouais bénéficie grandement de ce concours de circonstances qui s'ajoute à sa position privilégiée. Elle devient particulièrement attrayante pour les nouveaux colons. Ce sont des personnes qui seront dans l'industrie du bois de près ou de loin, comme est le cas d'Ezra Butler Eddy (1827-1906) qui arrive en 1851 (Répertoire du patrimoine culturel du Québec, 2013).

C'est dans ce contexte que la Cité de Hull sera fondée le 23 février 1875 (Ville de Gatineau, 2022).

Des années 1860 à 1900: aménagement urbain et industrialisation

Cette période est marquée par la diversification de l'économie à Hull qui tend progressivement à utiliser l'hydroélectricité pour les nouvelles industries dont les pâtes et papiers principalement mais aussi des laiteries, une usine de mica, une usine de brique, un moulin à laine et d'autres. Entre les années 1860 et 1890, la zone urbaine s'est élargie considérablement, à partir de la partie sud de l'île, jusqu'au secteur près de rivière de la brasserie à l'ouest et vers le nord de l'île.

Alors que la ville connaissait une croissance soutenue son histoire est particulièrement marquée par une série d'incendies dévastateurs dont notamment le Grand feu du 26 avril 1900. Cette conflagration a détruit plus de la moitié de Hull et un cinquième de la Ville de Ottawa comme le met en évidence la carte réalisée par Chas E. Goad présentée à la page suivante (Goad, 1900, Guitard, 2018).

Un nouveau règlement régissant les matériaux de construction est adopté dès le mois de mai 1900 (voir page suivante). Celui-ci stipule que les nouvelles constructions doivent utiliser des « matériaux incombustibles » tels que la pierre ou la brique, entre autres (Ville de Gatineau, 1900). Les différentes sources consultées confirment que les premières constructions ont été érigées en bois et ce, malgré la nouvelle réglementation en vigueur. Tel est le cas de la majorité des maisons hulloises ou allumette qui étaient connues comme « maisons Papillon », appellation venant de M. Papillon qui, soutenu par E.B. Eddy, il sera le principal fournisseur de bois pour la reconstruction de ces types d'immeubles (Ouimet, 1996). Ce geste suggère que la ville a un certain caractère de « ville de compagnie » existant autour des entreprises d'Eddy et des compagnies forestières en général.

Le Grand feu aura détruit une partie des archives et des registres civiles de la ville effaçant une partie importante de la mémoire locale jusqu'à date. En plus d'imposer des impératifs liés à la reconstruction, cet événement marquera le début d'une nouvelle période de la ville. C'est dans ce contexte qu'est construit le bâtiment à l'étude.

Le premier XX^e siècle: l'échec des constitués

Hull devient une ville ouvrière au début du XX^e siècle. Il y aura un déclin des activités industrielles entre 1910 et 1915, en partie causé par la Première Guerre mondiale (Moreau, 1995). C'est dans cette conjoncture économique que commencent les révoltes contre le système des « constitués », dont notamment celle de 1919-1924 (Lapointe, 1986). Malgré l'échec relatif de la Loi de 1924, cette situation a eu un impact significatif sur la ville car elle encourage les propriétaires des meilleurs terrains à ne pas vendre ce qui pourrait avoir « retardé le développement [industriel] de la ville », comparativement à Aylmer et Ottawa (Lapointe, 1986).

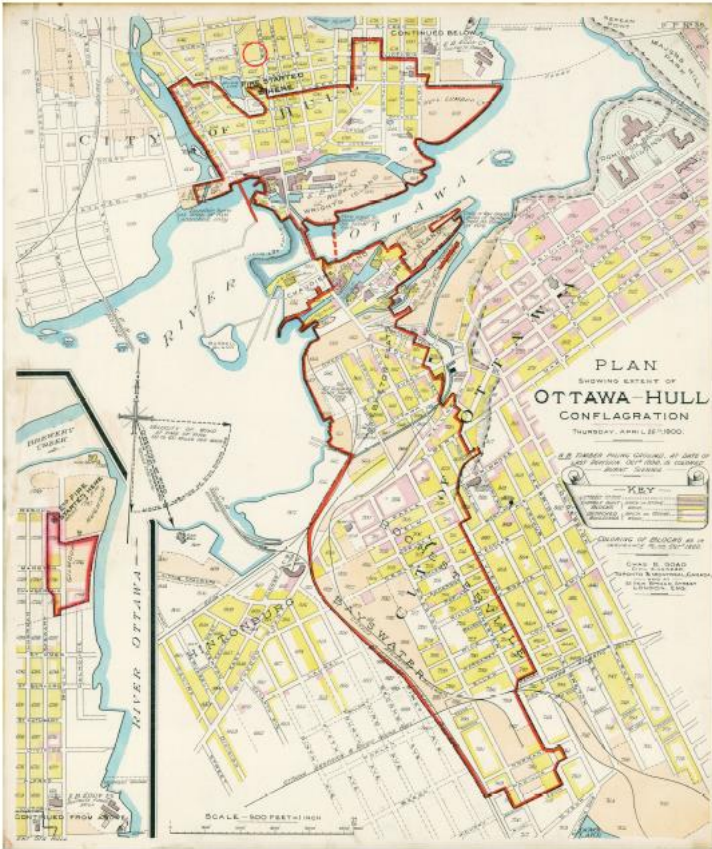
L'île de Hull est pratiquement entièrement reconstruite dans les années 1940. Peu à peu, le développement urbain tend à s'étendre vers l'ouest du ruisseau de la brasserie (Moreau, 1995). L'industrie du bois est en déclin alors que d'autres industries prennent de l'ampleur dont notamment celle des pâtes et papiers. Cette extension urbaine était à la fois le résultat d'une hausse de population, du début de l'utilisation de la voiture et de croissance périphérique des zones industrielles (Kayser, 1995).

Entre 1940 et 1960, la Deuxième Guerre mondiale a stimulé la production industrielle de textiles et de produits de l'acier, générant une hausse de 30% de l'emploi (Moreau, 1995). Le développement urbain commence à s'étaler vers l'ouest et le nord créant les actuelles banlieues de la Ville. L'exercice de planification de la région de la Capitale Nationale est octroyé à Jacques Gréber (1882-1962) à ce moment-là.

Le plan Gréber

En effet, c'est dans un contexte de « montée du nationalisme québécois et de querelles entre le gouvernement fédéral et le gouvernement provincial », accompagnés d'une forte croissance démographique, qu'est préparé le Rapport Gréber, entre 1936 et 1949. Il s'agit d'un « point tournant dans l'histoire de la région puisque ses recommandations serviront de base, implicitement ou explicitement au développement de l'Outaouais jusqu'aujourd'hui » (Blanchette, 2009). La Commission de la Capitale Nationale (CCN) en deviendra le bras opérationnel. En 1949, elle remet un rapport confidentiel proposant un plan d'aménagement à long terme dans lequel était proposée la « disparition des industries du centre-ville de Hull et de sa population ouvrière pour faire de ce quartier un centre de bureaux gouvernementaux », voire même une « vitrine du fédéralisme canadien ».

Concrètement, cela s'est traduit dans la transformation de la Place du Portage, des Terrasses de la Chaudière, dans la construction des ponts du Portage et Cartier-Macdonald ainsi que celle de la majorité des édifices administratifs fédéraux et la mise en place de grands parcs et espaces verts dont notamment le Parc de la Gatineau. Dans les mots engagés de Gérard Beaudet, cité par Benali et Ramirez, « Le rejet du monde industriel est évident chez Gréber, dit-il, et cette empreinte est encore bien visible au sein de la CCN. On est encore obsédé par la renaturalisation du centre. Ce n'est pas pour rien qu'il a toujours été difficile en Outaouais de faire reconnaître le patrimoine industriel de Hull. Jamais la CCN n'a levé le petit doigt pour le faire. [...] Jacques Gréber avait une vision très péjorative de l'industrialisation. Plusieurs de ces actions ont plus tard servi de justification à la CCN pour les actions qu'elle a prises » (Benali, Ramirez, 2012). Les cartes de la page 29 mettent



Carte marquant l'étendue du Grand feu du 26 avril 1900 à Hull et Ottawa et extrait du Règlement no. 78, adopté le 14 mai 1900
Source: Chas E. Goad, 1900 et Procès-verbaux, Cité de Hull, 1900, p. 47 (Ville de Gatineau, 2022)

PROVINCE DE QUÉBEC

Cité de Hull

CITE DE HULL.

14 MAI 1900.

REGLEMENT NO. 78.

Conservant la construction des bâtisses dans la Cité de Hull et autres matières relatives aux précautions à prendre contre le feu.

Il est par le présent règlement ordonné et statué par le Conseil de la Cité de Hull, et le conseil de la dite Cité ordonne et statue ce qui suit, savoir:--

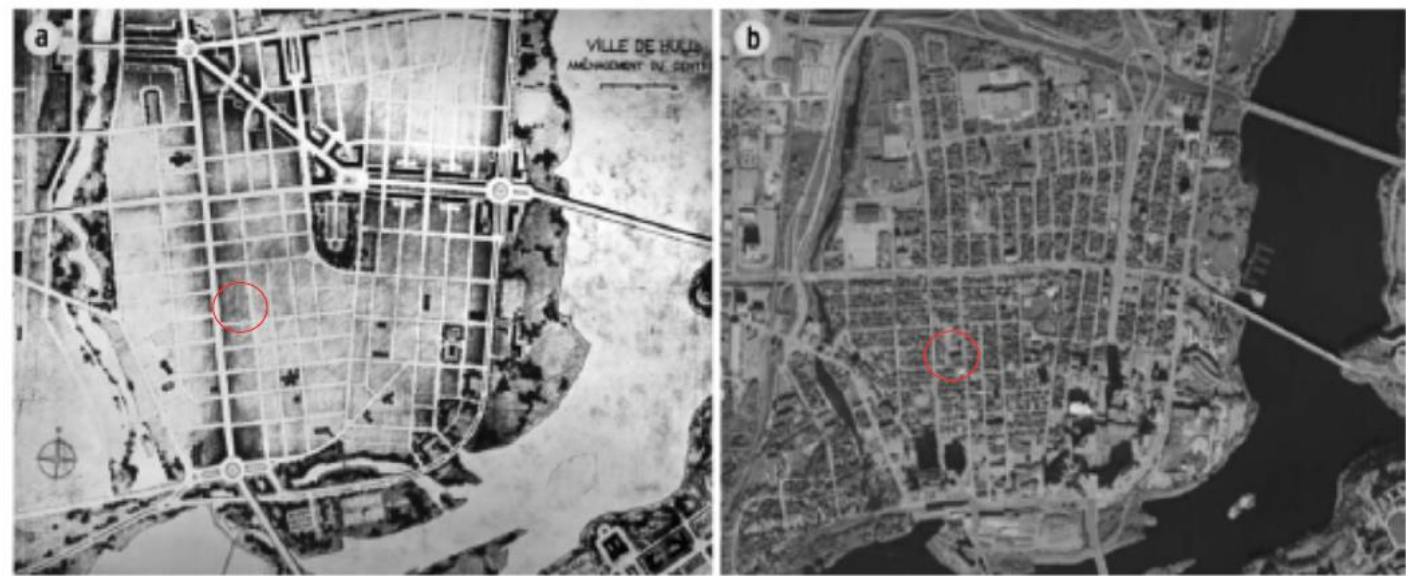
1. Après la passation et la mise en vigueur du présent Règlement, les Règlements Nos. 36, 44 et 46 de ce Conseil, concernant la construction des bâtisses dans cette cité seront, et ils sont par les présentes abrogés, et les dispositions qui y sont contenues remplacées par les suivantes:--
2. A l'avenir, il ne pourra être bâti, construit ou érigé, aucune maison, dépendance, remise, hangar, boutique ou autre bâtiment ou bâtisse, dans aucune partie de la Cité de Hull, à moins que telle construction ne soit en pierre, en brique ou autres matériaux incombustibles et à l'épreuve du feu, ou lambrissé en pierre, en brique, tôle ou mortier, et à couverture en ferblanc, en tôle en ardoise, en gravier ou autres métaux ou matériaux incombustibles et à l'épreuve du feu, et non avec du bois.
- Les remises et hangars pourront être cependant construits en bois, pourvu qu'ils soient à une distance d'au moins 60 pieds de l'alignement de la rue, sur la profondeur des lots, et couverts en tôle ou gravois; autrement, ils devront être à l'épreuve du feu et construits en entier avec des matériaux dont l'énumération est ci-dessus donnée.
3. A l'avenir, toute maison, dépendance, remise hangar, boutique ou autre bâtiment ou bâtisses qui se trouve être actuellement batis ou construits dans la Cité de Hull, et dont le corps extérieur ou la toiture auront besoin d'être réparés ou renouvelés, ne pourront l'être qu'avec des métaux ou des matériaux incombustibles et à l'épreuve du feu, et non avec du bois, sauf les restrictions contenues dans la section précédente concernant la construction des remises et hangars.
4. A l'avenir, les dalles, dallots, et corniches qui seront posés aux maisons, dépendances, boutiques, ou autres bâtiment ou bâtisses déjà construits ou qui le seront dans la suite, dans la cité de Hull, devront être en fonte, en ferblanc, en tôle ou autres matières à l'épreuve du feu.
5. A l'avenir, sans préjudice au recours pénal ci-après mentionné et que la Cité de Hull pourra exercer sur un rapport écrit de l'Ingénieur de la cité ou de l'Inspecteur des bâtisses, et après un avis préalable de quarante-huit heures donné aux personnes en défaut ou à leurs représentants, le Maire et le Comité du feu pourront ordonner la démolition de toute maison, dépendance, remise, hangar, boutique ou autre bâtiment ou bâtisse qui sera bâti, construit ou érigé dans la Cité de Hull, ou en voie de construction dans la dite cité, contrairement aux dispositions du présent règlement, et les frais et dépenses encourus par la cité en rapport avec telle démolition, pourront être recouvrés de celui ou de ceux qui aura ou auront fait construire, ou commencer à construire aucune telle bâtisse.

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)



Cartes montrant la chronologie du développement urbain de Hull entre 1863 et 1929
Sources: Jacques Delisle (1975), E.E. Cinq-Mars (1908), Service d'urbanisme de Hull (1890 et 1929)

Plan des aménagements prévus à Hull en 1950 et photo aérienne de 2011



Source : Gréber, 1950, illustration 209 et GoogleEarth, 2011

Cartes montrant l'influence du Plan Gréber sur l'île de Hull et le secteur à l'étude
Source: Benali, Ramirez (2012)

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

en évidence le plan de 1950 à l'échelle de Hull, mis côte à côte avec une photo aérienne de 2011 (Benali, Ramirez, 2012).

Cette conjoncture alimente une crise sociale et identitaire profonde qui résultera sur une mobilisation populaire qui, elle, deviendra emblématique de l'identité hulloise francophone.

1960 - 2001: D'une ville industrielle à une ville administrative

L'après-guerre sera marquée par des revendications sociales majeures. En effet, dans les années 1970, les activités industrielles liées à la transformation sont en déclin ce qui augmentera considérablement le taux de chômage. Une partie des usines d'E.B. Eddy sont vendues à la CCN en 1972 et fermeront leurs portes en 1978 (Archéotech inc., 2016).

Une certaine gentrification commence via l'implantation d'habitations luxueuses et rénovation de propriétés en mauvais état (Bachand, 1991, p. 149-150). Entre 1969 et 1974 il y a une série d'expropriations et de démolitions de logements pour faire place à des édifices gouvernementaux tel que prévu par le Plan Gréber dont notamment la Place du Portage « démarche [qui] avait comme fin l'intégration de la rive québécoise de la rivière des Outaouais dans le giron fédéral. Il était également présenté comme un moyen de revitaliser les quartiers ouvriers du centre-ville de Hull qui s'étaient bâtis autour des usines d'E.B. Eddy et de celles situées près de la rivière des Outaouais » (Réseau du patrimoine de Gatineau et de l'Outaouais. 2022). Des mouvements populaires s'opposeront aux expropriations mais seront peu entendus.

On estime que cette vague d'expropriations a entraîné la démolition de 1500 maisons et commerces, l'expropriation de 5000 résidents du centre-ville de Hull incluant « 120 familles du secteur compris entre les rues Notre-Dame, Verchères, Maisonneuve et de l'Hôtel-de-Ville », ainsi que de « plusieurs dizaines de résidences entre les rues Saint-Laurent et Laramée » et « 75 résidences (...) lors de l'élargissement du boulevard Sacré-Coeur entre le boulevard Maisonneuve et la rue Saint-Rédempteur » en 1975 (Réseau du patrimoine de Gatineau et de l'Outaouais. 2022). Ainsi, entre 1960 et 2001 la ville industrielle évolue vers une ville administrative où le secteur des services joue un rôle majeur et où la croissance démographique se maintient (Blanchette, 2009).

2002 - Aujourd'hui: Centre de la ville de Gatineau et d'une capitale nationale

Andrew et Chiasson suggèrent que la ville fait face à la « question épineuse » d'identification d'un centre « due à sa position frontalière avec l'Ontario et Ottawa (Andrew, Chiasson, 2005, p. 2). Cette situation aurait généré une « tension (...) marquante » et ce, depuis les années 1970:

« L'effondrement de la vocation de centre industriel régional (surtout le secteur des pâtes et papiers) et la présence grandissante des activités du gouvernement fédéral du côté québécois depuis les années 1970 ont permis à la fois une forte poussée de l'urbanisation des espaces situés en face d'Ottawa et une intégration plus poussée de ces territoires urbains avec Ottawa. Le gouvernement québécois préoccupé par

cette intégration a répondu à maintes reprises par la mise en place d'institutions régionales devant faire contrepoids à l'attraction d'Ottawa. ».

Ainsi, les auteurs suggèrent que la fusion municipale de 2001 est « la dernière de plusieurs réformes institutionnelles cherchant justement à contrer le rapprochement avec la Région de la Capitale nationale du Canada ainsi qu'à structurer un espace métropolitain autonome en Outaouais » (p. 3). Ultimement, cela aura des conséquences sur la construction de l'identité gatinoise, l'élaboration de politiques globales et la recherche de liens plus forts entre le centre et la périphérie (p. 3).

C'est dans cette lignée qu'apparaissent les « villages urbains » soit des « lieux de proximité où les citoyens se reconnaissent, où ils se rencontrent soit par leur travail ou encore par les divers activités de la vie quotidienne. (...) » qui chercheraient « à mettre en évidence le caractère solidaire et communautaire de ces lieux » (p. 4). Ce n'est pas un geste anodin dans la mesure où ces villages deviendront le « découpage premier sur lequel va s'organiser le développement social et économique de l'ensemble urbain » via la *Politique culturelle* de 2003 (Plan stratégique 2003-2007). Celle-ci « cherche à dépasser la simple question des infrastructures culturelles (...) dans les actions futures de la Ville » et « décrète l'obligation pour le Plan d'urbanisme de la Ville de tenir compte de la richesse patrimoniale et historique » (p.4). Cette politique aboutira sur la *Politique sur le patrimoine* en 2012 (Plan d'urbanisme, 2010).

La lecture que font Andrew et Chiasson se termine par une mise de l'avant des enjeux de centre-périphérie comme l'un des facteurs centraux guidant le développement de Hull depuis les années 2000. C'est dans ce contexte qu'est réalisé le *Programme particulier d'urbanisme de Gatineau*, document de planification qui sera adopté le 22 février 2010.

3.2 HISTORIQUE DU BÂTIMENT

INTRODUCTION

Les bâtiments à l'étude concernent deux lots distincts, ayant des adresses civiques différentes. Ils ont été fusionnés au milieu des années 1990 comme nous pouvons l'observer dans le *Permis d'opérations cadastrales* de la page suivante (Defayette, 1994/1995). Le lot actuel correspond désormais au 131, rue Eddy. Il est le résultat de la fusion des adresses 123-129, rue Eddy (anciennement connus sous les numéros civiques 208-212, rue Bridge, en bleu sur les cartes ci-contre) et 131-133, rue Eddy (anciennement 131-131A, rue Bridge, en vert sur les cartes ci-contre), entre autres. Ce nouveau lot a une forme « en P » et compte désormais avec une sortie sur la rue Saint-Rédempteur (voir section « Présentation du lieu », p.5).

Cette étude se concentrera sur la construction située à l'ancienne adresse 123-129, rue Eddy étant donné que celle qui était située à l'adresse 131-131A, rue Eddy a été démolie à la fin des années 1960.

CHRONOLOGIE DE TRANSFORMATIONS DU BÂTIMENT

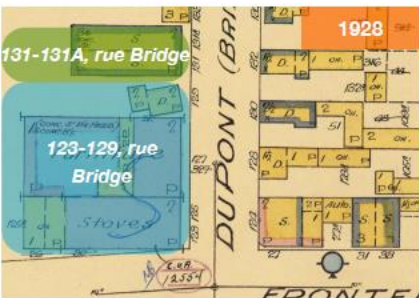
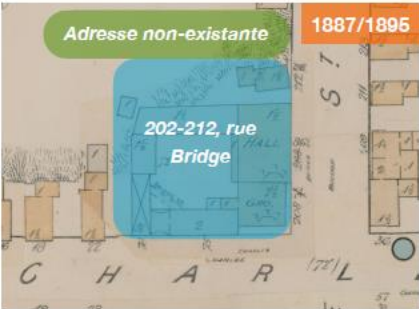
Les dates exactes de construction de ces bâtiments sont inconnues. Cela dit, les cartes produites par Chas E. Goad et son équipe entre 1887/1895 et 1928 nous permettent de savoir qu'une première construction à hauteur du 208-212, rue Bridge existe depuis les années 1880 (voir carte de la page 34). Il s'agit de deux bâtiments principaux de grand gabarit ayant une forme carrée (pour celui ayant ses façades sur les rues Bridge et Charles) et rectangulaire (pour celui situé au nord du premier, ayant pignon sur rue seulement sur la rue Eddy). Le premier était de deux étages et demi et hébergeait une épicerie (symbole « Gro » pour Groceries) et avait une marge avant sur ses deux façades alors que le second était seulement d'un étage et demi, n'avait pas de marge avant, et était une grande salle ou un salon (symbole « Hall »). C'étaient des constructions en bois avec des toits mansardés en étain ou en métal (voir symboles sur la légende).

À l'arrière se trouvaient plusieurs bâtiments secondaires de un à deux étages disposés d'une façon qui délimite une cour intérieure de forme carrée au sein de cet ensemble. Ce fait n'est pas étonnant sachant que le bâtiment situé au sud-ouest du lot était un étable (symbole « X ») auquel on pouvait y accéder via un passage dédié situé à hauteur du 76, rue Charles (symboles « » et « » sur la carte).

Au nord de ces constructions principales est situé un bâtiment d'un très petit gabarit, similaire à deux blocs carrés juxtaposés. Il était localisé à hauteur du 212, rue Bridge. Celui-ci a trois niveaux ayant entre un et deux étages (symboles « 1 », « 1 ½ » et « 2 » et était construit en bois.

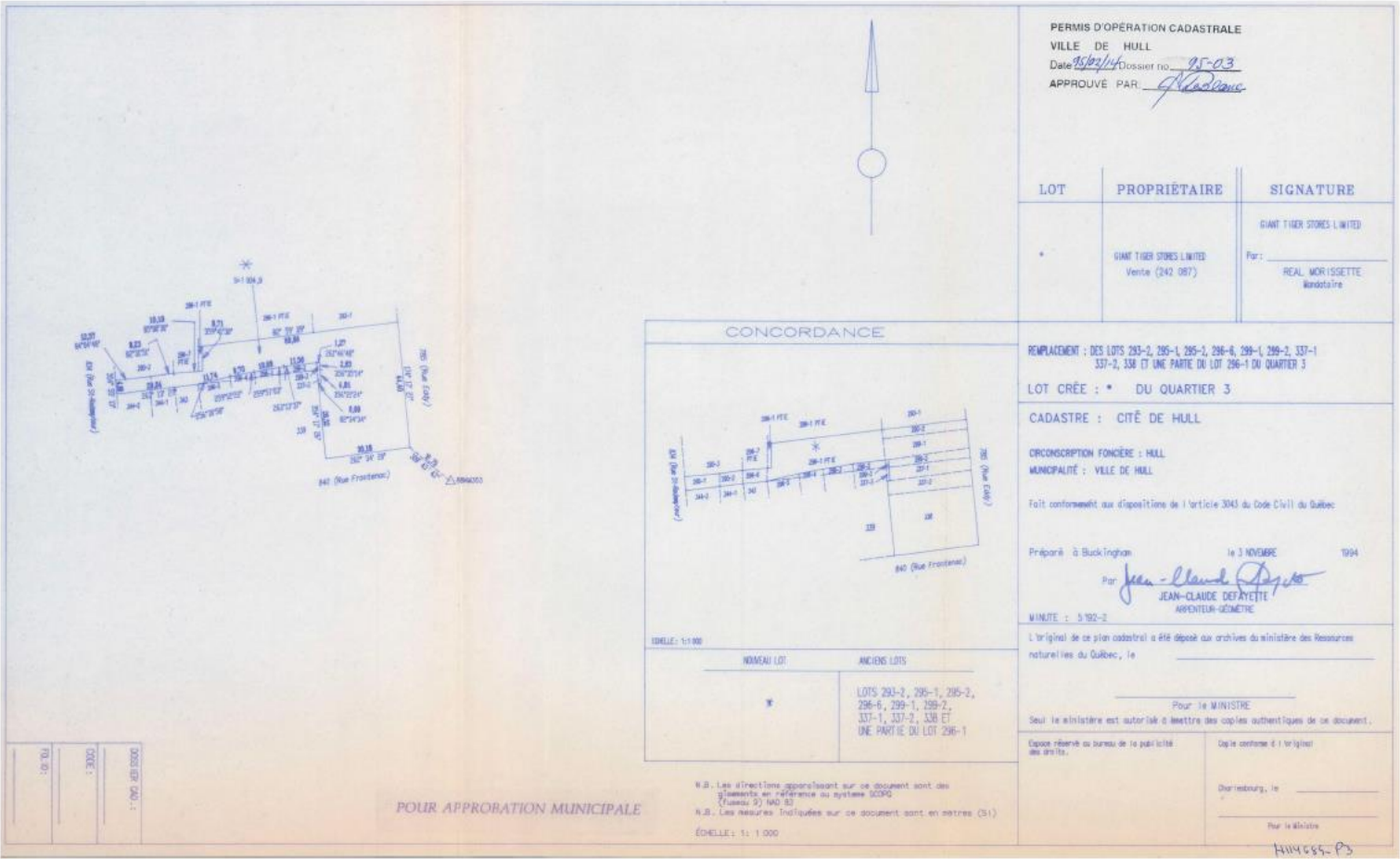
Il est important de noter que les terrains immédiatement adjacents et en arrière de ces constructions étaient des sols marécageux (« *Mashy ground* »). Nous invitons le lecteur à consulter les cartes en annexe pour voir leur étendue.

Ces informations suggèrent que ces bâtiments faisaient partie d'une grange-étable, typologie courante dans les espaces ruraux de l'Outaouais (Bergeron Gagnon, 2011, p. 18 et 36-39).



Les bâtiments à l'étude entre 1887/1895 et 1928
Sources: Chas E. Goad et Underwriter's Bureau (1887/1895, 1903 et 1928)

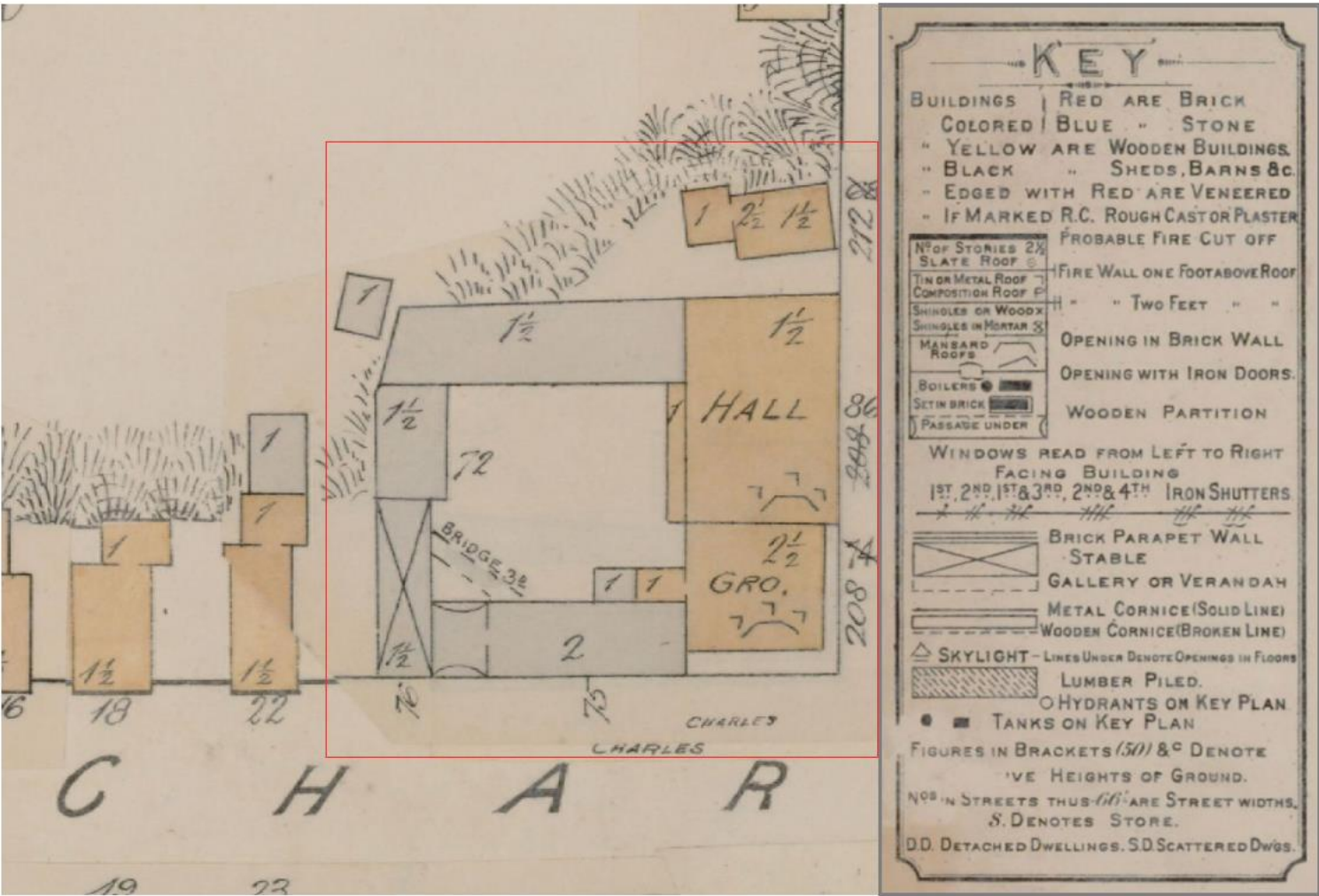
Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)



Permis d'opération cadastrale: remplacement des lots 293-2, 295-1, 295-2, 296-6, 299-1, 299-2, 337-1, 337-2, 338 et une partie du lot 296-1 du Quartier 2
Source: Jean-Claude Defayette pour la Ville de Hull (produit en 1994 et approuvé en février 1995)

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

Le bâtiment initial: 1887/1895



Le 208-212 Bridge en 1887/1895 dans la cartes d'assurance-incendie en 1887/1895
Source: Chas E. Goad (1887/1895)

LES BÂTIMENTS EN 1903

La carte de 1903 permet d’observer l’ajout de volumes secondaires qui occupent de plus en plus de superficie au niveau de la cour interne. Il s’agit aussi d’ajouts au niveau des étages. À titre d’exemple, les constructions faisant le coin nord-ouest du bâtiment ont passé d’un étage et demi à deux (symboles « 1 ½ » et « 2 ») et a un toit en composite (symbole « P »). Le bâtiment compte désormais avec un balcon recouvert d’un toit en composite lui aussi.

L’autre modification notable est l’ajout d’un parement en brique sur la façade donnant sur Bridge et une partie de la façade donnant sur Frontenac. Les bâtiments principaux hébergent désormais un magasin de meubles (symbole « Furn. » pour *Furniture*).

Les constructions du 129, rue Bridge demeurent intactes.

LES BÂTIMENTS EN 1928

La carte de 1928 permet de voir une certaine consolidation de ce qui sera considéré comme le bâtiment principal. La cour interne a été intégrée au cadre bâti. Dans son ensemble, il s’agit désormais d’une construction de deux étages, en brique, dans laquelle il y a des sections en bois qui correspondent à une remise (symbole « OH » pour *Shed*) ou à un espace résidentiel (symbole « WD » pour *Wooden Dwelling*). La section nord-ouest du bâtiment est désormais une construction en pierre recouverte d’un parement de brique (bleu entouré de rose) et a un toit en composite. L’un des changements les plus notables est la disparition des toits mansardés qui ont été remplacés par des toits plats en composite. Ce bâtiment héberge un magasin de meubles tel que le montre la mention *Furniture Store*.

Le bâtiment du 129, rue Bridge est désormais une construction résidentielle en bois de deux étages avec un toit en composite.

C’est ici que les constructions au 131-135, rue Bridge font leur première apparition. Il s’agit d’une construction jumelée, construite en bois paré de pierre avec un toit en composite, qui héberge un espace commercial (symbole « S » pour *store*). La carte du centre-ville en 1928 (voir annexe 3) permet de remarquer que les sols marécageux ne sont plus présents sur le territoire.

LES BÂTIMENTS EN 1968

La carte produite par le *Canadian Underwriter’s Association* de Toronto en 1968 nous permet de savoir que le 123-127, rue Eddy s’est consolidé au point d’avoir un bâtiment principal en brique (couleur rose) de deux étages (symbole « 2 »), avec un toit plat en composite (symbole « P ») et des corniches en métal (traits dépassant les rebords du bâtiment) où il y avait un commerce. Il comptait avec une fenêtre par étage sur la façade nord.

Le volume secondaire de ce bâtiment est une structure de béton avec recouvrement en brique (symbole « B.K. »), d’un seul étage, à toit plat en composite avec une corniche en métal, où il y avait une série de fenêtres plates de forme rectangulaire allongée (symbole « O.G.W.S » pour « *Ordinary glass wood sash* ») sur la façade arrière (ouest). Il n’y avait aucune ouverture sur la façade nord de ce volume (symbole « BLANK » pour « *no openings at all* »). Ce volume est occupé par une des usines Lasalle.

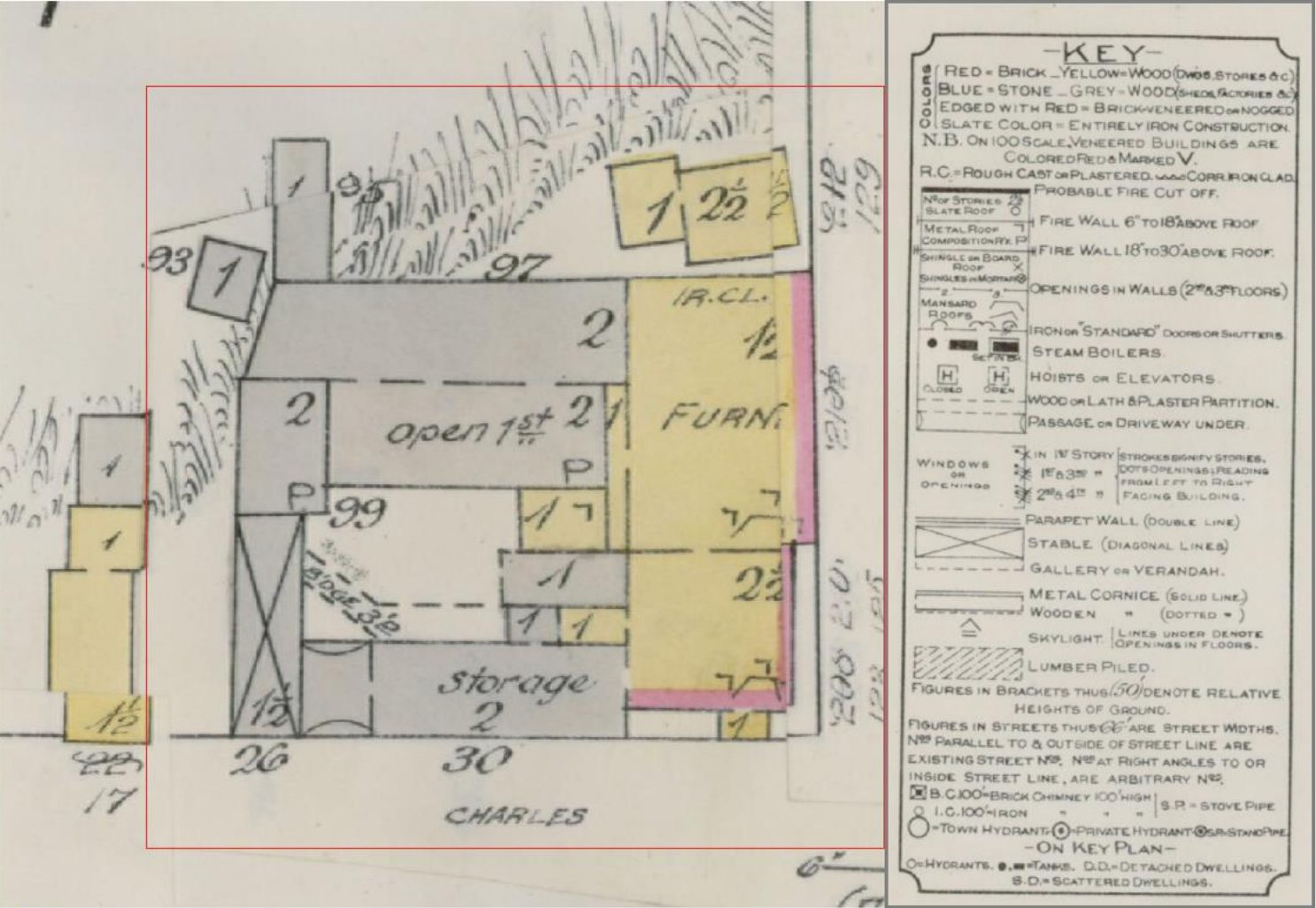
Entre ces deux volumes on observe une section « en L » qui correspond à une construction en bois de deux étages avec toit plat en composite. Elle correspond aux espaces occupés à des fins résidentielles (symbole « W.D. » pour « *Wooden Dwelling* »).

Le bâtiment correspondant au 131-131A, rue Eddy a été atteint par un incendie le 30 août 1964 (Anonyme, 1964). Un article de journal permet de savoir que les espaces résidentiels ont été détruits et ont laissé « quatorze personnes sur le pavé ». Le plan présenté à la page 37 permet de confirmer la distribution des espaces intérieurs en 1964 (Service du greffe de la Ville de Gatineau, circa 1964).

La carte produite par le *Canadian Underwriter’s Association* de Toronto en 1968 permet de savoir qu’il y avait une construction de deux et trois niveaux, en bois, avec un parement de brique sur la façade principale et un toit en composite. Les espaces intérieurs de ce bâtiment étaient divisés en deux par un mur en maçonnerie (symbole « BT ») dont un hébergeant une piscine (symbole « Pool »).

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

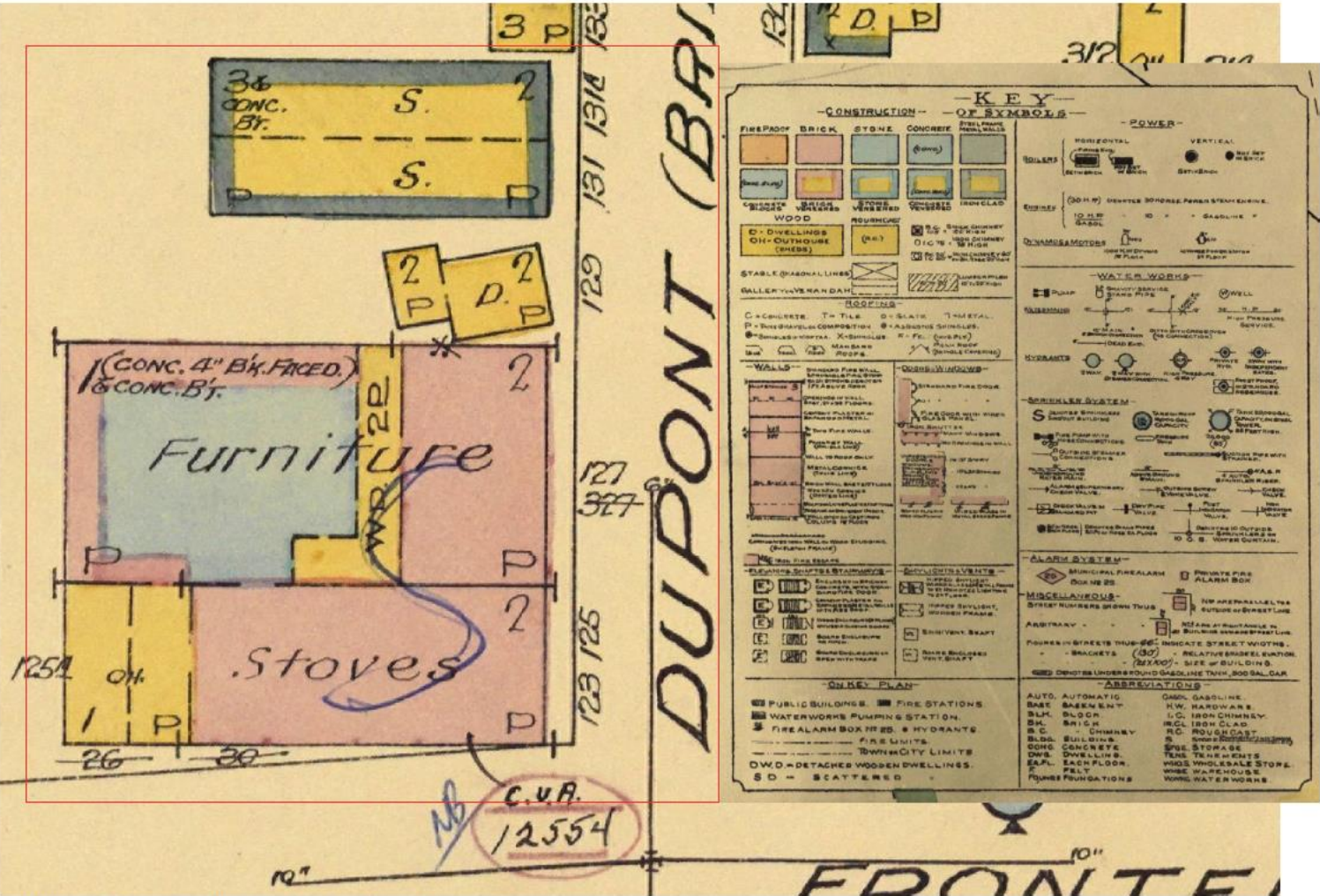
Le bâtiment après le Grand feu: 1903



Le 123-127, rue Bridge dans la carte d'assurance-incendie de 1903
Source: Chas E. Goad (1903)

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

Le bâtiment à l'étude pendant sa période de référence: 1928



Le 123-127, rue du Pont (ou Bridge) en 1928 dans la carte d'assurance-incendie
Source: Chas E. Goad (1928)

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

LES BÂTIMENTS ENTRE LES ANNÉES 1960 ET 1980

La documentation disponible ne permet pas de savoir quand le bâtiment correspondant au 131-133, rue Eddy a été démoli mais il est possible qu'il ne soit plus sur pied depuis les années 1970, comme nous pouvons l'observer dans les photos des pages suivantes.

La documentation consultée ne permet pas de savoir la date exacte à laquelle le magasin Tigre géant a commencé à occuper le bâtiment. Sachant que l'entreprise a développé les franchises à partir de 1968, nous pouvons penser que ce bâtiment a été occupé entre la fin des années 1960 ou le début des années 1970.

La remise existante à l'arrière du bâtiment secondaire, longeant sur la rue Frontenac, a été ajoutée en 1976. Elle était dédiée à la gestion des ordures tel que nous le confirme le *Permis de construction* no. 76-502 (Communauté Régionale de l'Outaouais, 1976).

Dans les années 1980, la brique brune du bâtiment principal était apparente et les cadres des fenêtres sont peints en jaune.

Il ne semble pas y avoir eu de modifications notables au bâtiment jusque dans les années 1990.

LE BÂTIMENT DANS LES ANNÉES 1990

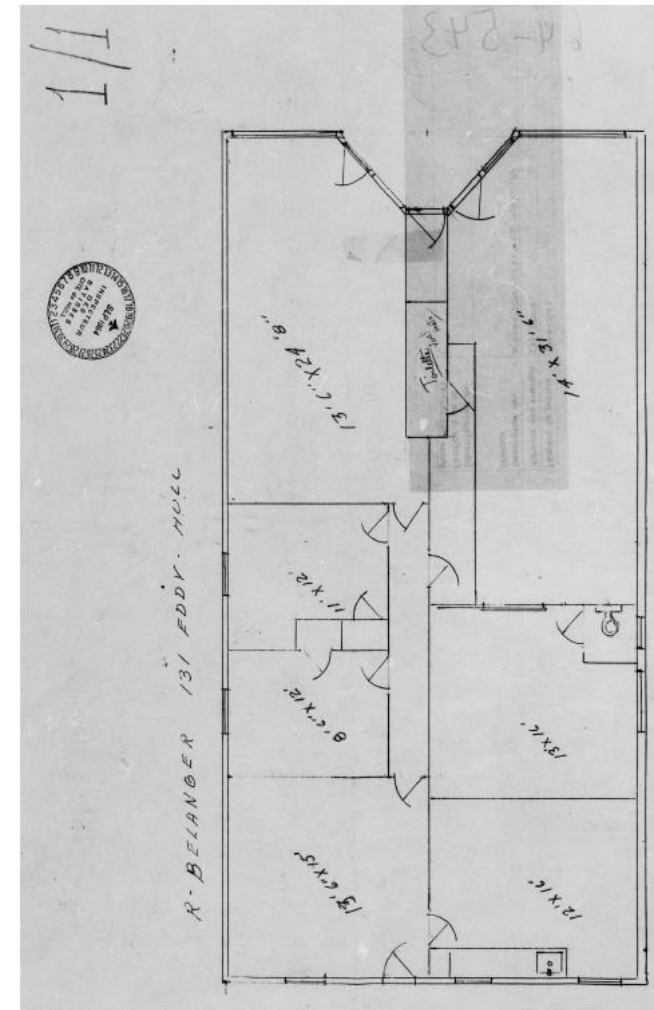
La photo des années 1990 permet de savoir que les murs extérieurs en brique ont été peints en blanc. Il ne semble pas y avoir eu d'autre modification significative.

LE BÂTIMENT DANS LES ANNÉES 2000

La dernière transformation notable du bâtiment s'est réalisée entre 2004 et 2005 au moment où les murs ont été recouverts d'un acrylique sur polystyrène 1 1/2, tel que démontré les plans et permis présentés dans l'annexe 4. Ces travaux ont été réalisés par l'architecte Mario Allard et l'entrepreneur Claude Aubin Ltée de la Société d'ingénierie BSA dans le cadre des « Programmes de rénovations du Québec (P.R.Q.) » (Ville de Gatineau, Permis no. 31091, 2004).

Des travaux majeurs de transformation des espaces intérieurs ont été réalisés à ce moment-là aussi.

Aucune modification notable n'est apparente depuis cette période.

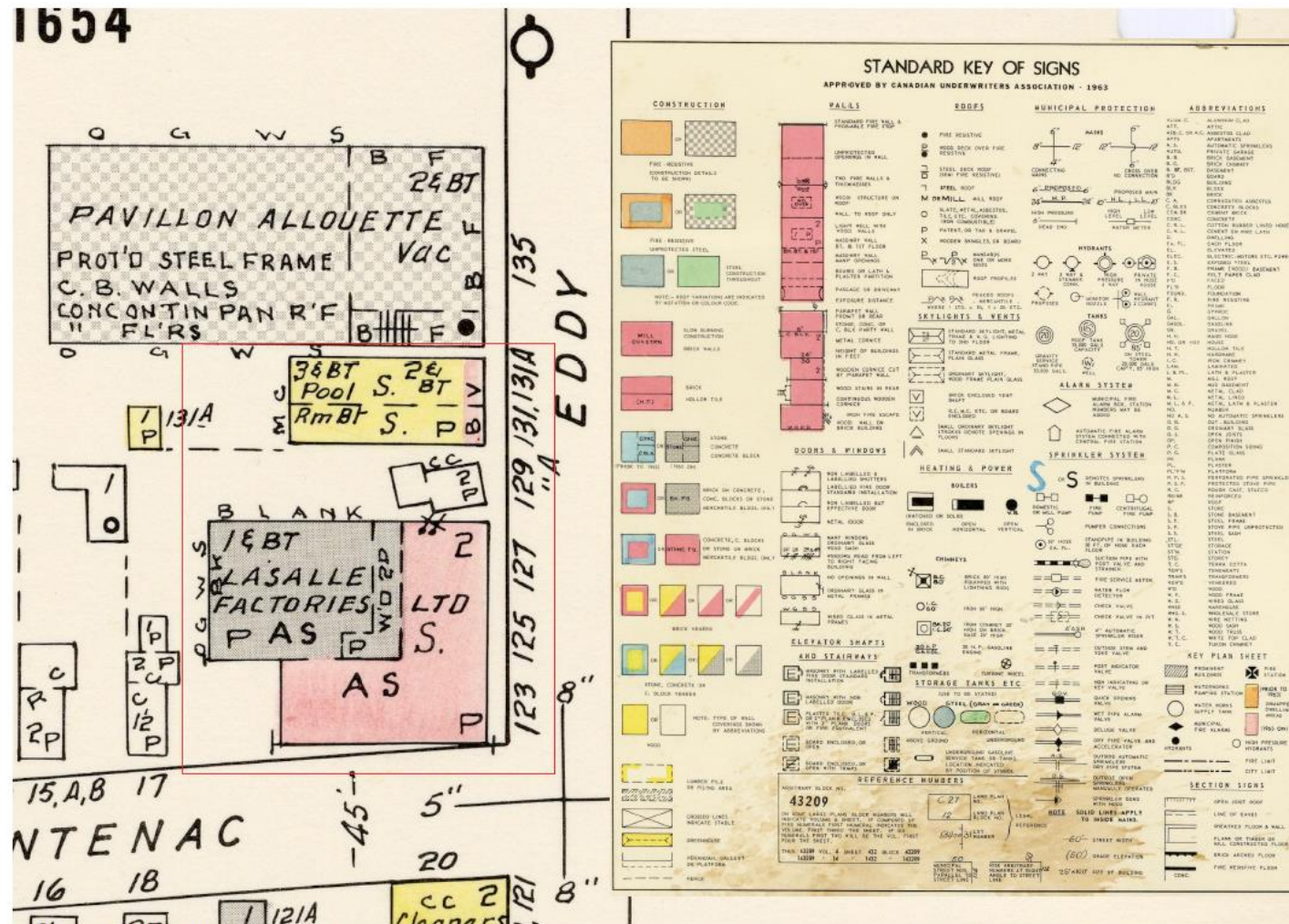


Plan du 131, rue Eddy en 1964

Source: Service du greffe de la Ville de Gatineau (documentation fournie en juillet 2022).

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

Le bâtiment à l'étude en 1968



Le 123-127, 129 et 131-131A rue Eddy en 1968 dans la carte d'assurance-incendie
Source: Canadian Underwriter's Association Toronto (1968)

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

Le 123-127, rue Eddy autour des années 1970



Le bâtiment à l'étude autour des années 1970
Source: Photographies fournies par le Service d'urbanisme de la Ville de Gatineau en juillet 2022

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

Le 123-127, rue Eddy autour des années 1980



Le bâtiment à l'étude autour des années 1980
Source: Photographies fournies par le Service d'urbanisme de la Ville de Gatineau en juillet 2022

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

Le bâtiment à l'étude circa 1995



Le bâtiment à l'étude au milieu des années 1990
Source: Photographie fournie par le Service d'urbanisme de la Ville de Gatineau en juillet 2022

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

Le bâtiment à l'étude en 2004



Le bâtiment à l'étude en 2004
Source: Photographies fournies par le Service d'urbanisme de la Ville de Gatineau en juillet 2022

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

Le bâtiment à l'étude en 2004



Le bâtiment à l'étude en 2004
Source: Photographies fournies par le Service d'urbanisme de la Ville de Gatineau en juillet 2022

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

Le bâtiment à l'étude en 2005



Le bâtiment à l'étude en 2005
Source: Photographies fournies par le Service d'urbanisme de la Ville de Gatineau en juillet 2022

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

Le bâtiment à l'étude à la fin des années 2000



Le bâtiment à la fin des années 2000
Source: Photographies fournies par le Service d'urbanisme de la Ville de Gatineau en juillet 2022

3.3 CONTRIBUTION DE L'IMMEUBLE À L'HISTOIRE LOCALE

Le bâtiment ne semble pas avoir eu de contribution notable à l'histoire locale et ne fait pas partie d'un ensemble d'intérêt.

La manufacture LaSalle était l'occupant des locaux situés au 123, rue Eddy dans les années 1960, tel que le démontre la publicité ci-contre (Manufacture LaSalle, 1963). Les cartes historiques nous permettent de savoir que cette entreprise occupait ces locaux en 1968 (Canadian Underwriter's Association Toronto, 1968). Il est possible qu'elle ait quitté les lieux quelques années après.

La contribution du 131, rue Eddy date de cette même période. La documentation consultée permet de savoir que le bâtiment appartenait à M. Royal Bélanger. Les locaux étaient occupés par la salle de billard Royal au rez-de-chaussée, le salon de coiffure pour dames « Micheline » appartenant à Micheline Desbiens, la pâtisserie Canada Bread, et trois appartements à l'étage. Les occupants de ses locaux étaient la famille Graham (deux parents et cinq enfants), la famille Savard (Mme Georgette Savard et ses trois enfants) et la famille Tirez (deux parents et un enfant). Ce bâtiment a été victime d'un feu le dimanche 30 août 1964, comme le rapporte l'article publié dans le journal Le Droit le 31 août 1964 (voir page suivante). Il est possible que ce bâtiment ait été réparé ou reconstruit suite à cet événement.

La contribution à l'histoire locale semble surtout avoir été faite par le dernier occupant du 131, rue Eddy, le magasin de grande surface Tigre géant. Ce dernier pourrait avoir occupé les locaux à partir du début des années 1970 au moment où l'entreprise développait ses franchises. Il a fermé ses portes en mars 2020 (CTV News, 2020). Il semble avoir été une des seules épiceries où l'on pouvait trouver des produits frais situées sur l'île de Hull au point où sa fermeture inquiète le voisinage qui considère que le centre-ville est à risque de devenir un désert alimentaire (Leblanc, 2020, Radio Canada, ICI Ottawa-Gatineau, 2020).

Comme toujours... plus pour votre argent chez LaSalle

RETOUR EN CLASSE

Blazers flanelle anglaise pour enfants

Un superbe tissu importé de France. Le meilleur flanelle à deux fois le prix. 3 pièces d'ensemble, blazer, jupe ou pantalon, chemise. En 3 ou 4 ans. Taille 1 à 14.

2.57 2.97

Jupes lycrène/vilaine à 40% de réduction

3.44

BLAZERS "BLACKBURN" POUR GARÇONS

Cette collection à deux fois le prix. 3 pièces d'ensemble, blazer, jupe ou pantalon, chemise. En 3 ou 4 ans. Taille 1 à 14.

9.95 10.95

12.95 14.95

PANTALONS HABILES POUR GARÇONS

TISSU IMPORTE

2.59

PANTALONS "CONQUEST" POUR GARÇONS

5.19

Le tricôt-mode superposé fera sensation

11.44

Le manteau d'une élégance toute folle

11.88

Jolis jupons de coton blanc FILLETTES 7 à 14

57¢

CE COSTUME 2 PIÈCES TOUT LAINE pour DAME d'une sobriété de bon goût

11.49 13.49

SLACKS POUR DAMES worsted importé 100% laine

7.88

SOULIERS POUR FILLETTES

3.77

SOULIERS POUR GARÇONS

3.77

Blouses coton soignée

88¢

SATISFACTION GARANTIE OU ARGENT REMIS

10 CENTRES D'ÉCONOMIE FAMILIALE POUR MEUX VOUS SERVIR

LaSalle 123, rue EDDY - HULL

BELL'S CORNERS

LES PIONNIERS DE LA VENTE À RABAIS AU CANADA

L'occupant du 123, rue Eddy en 1963: les manufactures LaSalle
Source : LaSalle (1963)

Le 131-133, rue Eddy autour des années 1960


[illegible]

Source: Photographies fournies par le Service d'urbanisme de la Ville de Gatineau en juillet 2022.

OTTAWA | News

Giant Tiger to close historic Hull store

CTVNewsOttawa.ca Staff
Published Friday, January 24, 2020 4:23PM EST



SHARE: [Twitter](#) [Reddit](#) [Share](#)

GATINEAU — Giant Tiger, one of Canada's most successful discount retailers, is closing its Hull Rue Eddy store in March.

The Hull Street store was one of the first in Giant Tiger's history when Ottawa businessman Gordon Reid started the chain with \$15 thousand in savings.

The George Street location opened its doors in 1961 and is open seven days a week to this day.

Giant Tiger has notified its Hull employees they're welcome to apply for open positions in other nearby stores.

"After much consideration, we will be closing our Giant Tiger store at 123 Rue Eddy effective March 27, 2020. This was a decision we did not make lightly", stated Alison Scarlett, a spokesperson for the discount chain.

Giant Tiger has 259 stores across Canada.

New stores will open this year in Thunder Bay, Sault, Ste Marie, North Bay and Chicoutimi, Quebec.

Article de journal soulignant la fermeture du magasin Tigre géant en 2020 (à gauche) et extraits du site internet du Tigre Géant
Source : CTV News Ottawa (24 janvier 2020) et site internet Tigre géant (2022)

NOTRE ENTREPRISE

Tigre Géant est le magasin de rabais familial canadien de choix, offrant à ses clients des tendances mode pour tous les membres de la famille, des aliments, et des produits essentiels pour les besoins quotidiens au meilleur prix possible. Fondée en 1961 dans le marché By à Ottawa, la compagnie privée compte aujourd'hui plus de 260 magasins au pays et un effectif d'environ 10 000 personnes. Tous les magasins Tigre Géant sont exploités par des propriétaires et dirigeants locaux qui connaissent leur communauté et y sont engagés.

Notre ambition est d'être le détaillant de rabais favori au Canada, et notre mission, de maximiser chaque dollar. Nous vous offrons l'expérience de magasinage qui vous convient; que ce soit une expérience agréable et sécuritaire en magasin ou le magasinage d'articles en ligne à recevoir à votre domicile ou à ramasser en magasin, notre priorité est de vous offrir des produits de qualité à bas prix tous les jours.

Friendly le Tigre Géant, la mascotte officielle, a fait des centaines d'apparitions à divers événements communautaires et caritatifs, ouvertures de magasin et célébrations. Il sait même faire quelques beaux pas de danse de temps en temps. Restez à l'affût, vous pourriez l'apercevoir dans votre ville prochainement!

L'HISTOIRE

Le samedi 3 mai 1961, Gordon Reid, président fondateur de l'entreprise, a ouvert le tout premier magasin Tigre Géant à Ottawa, soit dans la région de la capitale nationale. L'entreprise a été mise sur pied avec un investissement de 15 000 \$ et a réalisé des ventes de 139 781 \$ au cours sa première année d'existence. Tigre Géant a été fondé à partir d'un principe très simple; garder les coûts d'exploitation les plus bas possible tout en vendant un grand volume de marchandise aux bas prix de tous les jours.

En 1968, Tigre Géant opte pour le concept de « franchises », ce qui a contribué à la croissance de l'entreprise. À ce jour, la plupart des magasins Tigre Géant sont franchisés. Grâce aux franchises, les clients bénéficient d'un meilleur service puisque le propriétaire du magasin se trouve sur place. Les propriétaires des franchises Tigre Géant se dévouent pour leur communauté en partageant ses préoccupations et en s'assurant de répondre à ses besoins.

En 1987, Tigre Géant lance sa propre compagnie de camions intitulée « Tiger Trucking » pour assurer efficacement la livraison de la marchandise provenant de son entrepôt en pleine croissance. Le 1er septembre 1990, Tigre Géant ouvre un bureau d'achats de vêtements et de chaussures à Montréal. L'objectif consistait à se rapprocher des fournisseurs et des fabricants afin de mieux cerner les tendances du marché et d'expédier la marchandise aux magasins plus rapidement. Le siège social de l'entreprise se situe à Ottawa, au 2480, Chemin Walkley, depuis 1996.

À l'heure actuelle, Tigre Géant continue d'offrir un vaste assortiment de vêtements pour toute la famille. L'entreprise offre même des marques maison, soit Lily Morgan, mySTYLE, ACX Active, Monkey Bars, Bella & Birdie, Survival Gear, Mountain Ridge, et Giant Value. L'entreprise offre aussi des produits d'épicerie, de la nourriture pour animaux, des confiseries, des articles ménagers, des articles de papeterie, des jouets et des produits de soins de santé et beauté de marques connues.

4_ INTÉRÊT ARCHITECTURAL

4.1 REPRÉSENTATIVITÉ D'UN COURANT ARCHITECTURAL

L'esthétique architecturale du corps principal du 131, rue Eddy présente plusieurs éléments caractéristiques appartenant à la typologie du plex à vocation commerciale.

Ainsi, le rez-de-chaussée commercial est caractérisé par la présence de vitrines commerciales et un traitement différent du revêtement de brique. En raison de son implantation à l'intersection des rue Eddy et Frontenac, l'entrée principale l'entrée principale se trouve à l'intersection des deux voies. Elle est située en alcôve, dans un décroché pratiqué seulement au rez-de-chaussée. L'ouverture de la porte suite une diagonale renforçant son affiliation aux deux voies. La division entre le rez-de-chaussée et l'étage supérieur est marquée par un entablement et une corniche ouvragée fait office de couronnement.

4.2 CONCEPTEUR

L'architecte-concepteur du 123-129, rue Eddy est inconnu.

Celui du 131-133, rue Eddy est M. Pharand.

4.3 EXTÉRIEUR

Le corps principal du bâtiment est construit sur un plan en L. Il s'élève sur une hauteur de deux étages hors-sol (plus sous-sol). À l'arrière, accessible depuis la rue Frontenac, est construit sur un plan presque carré un volume secondaire d'une hauteur d'un étage hors-sol (plus sous-sol?). Il est implanté de manière contigu aux limites sud, est et ouest du lot et en retrait du côté nord. À l'arrière du bâtiment, du côté de la rue Frontenac, l'espace résiduel asphalté est utilisé à des fins de stationnement. Du côté de la marge latérale au sud se trouve un deuxième stationnement asphalté, bordé par une clôture métallique.

Outre à l'arrière où il demeure visible, le parement en brique d'argile est recouvert de crépi.

Les deux volumes sont coiffés d'un toit plat.

Façade principale

En bordure de la rue Eddy, la mesure frontale du bâtiment atteint 44,400 mètres. Sur cette même façade, une partie des fondations du bâtiment sont visibles en raison du dénivelé du terrain vers le nord et vers l'ouest.

La façade principale présente une composition tripartite classique. La base, correspondant au rez-de-chaussée, est marquée par un traitement différencié du parement par la présence d'un caisson, à l'intersection des rues Eddy et Frontenac. L'entrée principale, qui est orientée vers l'intersection des rues Eddy et Frontenac est aménagée dans une alcôve, dégagée seulement au rez-de-chaussée. Le traitement du sol de l'entrée principal est en terazzo. Dans l'axe de l'arête du bâtiment, le retrait est supporté d'une colonne en béton. Au corps principal se trouvent des pilastres à caisson avec chapiteau. La porte principale est de type commercial vitré, avec cadrage en aluminium. Du côté gauche, elle est flanquée d'un panneau de verre fixe.

Deux autres portes se trouvent sur cette façade, soit une porte pleine à panneaux au centre de la façade et une porte partiellement vitrée un peu plus à droite. Ces trois portes sont coiffées d'impostes vitrées. La porte du centre est légèrement en retrait par rapport au mur et un petit escalier de béton permet d'y accéder. L'ouverture centrale est marquée de part et d'autre par des pilastres cannelées (garnitures situées à l'extérieur de l'ouverture structurale). Elle mène à l'étage. La porte plus à droite accuse un retrait plus prononcé et est flanquée de baies latérales composées. La composition de l'ouverture est typique à celle des commerces sur rues.



Vue sur la façade principale du 131, rue Eddy
Source : Google Maps, juin 2022

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)



Vues sur les différents éléments de la façade principale du 131, rue Eddy
Source : Google Maps, juin 2022

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

Outre ces ouvertures, le rez-de-chaussée comprend également trois fenêtres composées, dont une s'étendant à la verticale, à gauche près de l'entrée principale, et deux orientées dans un axe vertical, à droite. Chacune de ces trois ouvertures est supportée par une allège en béton.

Un entablement en bois ouvragé marque la division entre le rez-de-chaussée et l'étage. Ce dernier compte sept fenêtres supportées par une allège en béton, dont quatre fenêtres simples à gauche ainsi que deux doubles et une composée à droite. Ces fenêtres sont condamnées.

Une corniche à consoles se trouve légèrement en-dessous du niveau du toit.

Façade latérale nord

La partie avant de la façade latérale nord s'élève sur deux étages (corps principal) et la partie arrière ne compte qu'un seul étage.

La partie avant du bâtiment est recouverte de crépi et la partie arrière présente un parement de briques d'argile posées en panneresse. L'entablement et la corniche du toit se prolongent sur la partie avant de la façade.

Des équipements électriques sont visibles à partir de la rue Eddy. Une porte (commerciale pleine) se trouve près de l'intersection des deux volumes. À l'étage, se trouve une fenêtre verticale supportée par une allège.



Vue sur la façade latérale nord
Source : Gris Orange Consultant inc., juin 2022

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

Façade latérale sud

La composition de la façade latérale sud est similaire à celle de la façade principale. Les fondations de béton sont visibles du côté gauche de la façade en raison du dénivelé accusé par le terrain.

La partie basse du rez-de-chaussée est marquée par la présence de caissons. Le rez-de-chaussée compte cinq ouvertures, soit une fenêtre simple du côté gauche et quatre fenêtres composées. Les fenêtres composées sont séparés par des pilastres simples. À la limite de l'alcôve de l'entrée principale, pilastre avec chapiteau contribue à marquer l'ouverture.

L'entablement, tout comme la corniche à consoles se poursuivent sur cette façade.

À l'étage se trouvent huit fenêtres verticales, dont une double et sept simples. L'ensemble des fenêtres est supporté par des allèges en béton. Une oeuvre dépeignant des oiseaux sur fond coloré recouvre partiellement l'étage de la façade latérale sud.



Vues sur la façade latérales sud
Source : Gris Orange Consultant inc., juin 2022

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

Façade arrière

Les deux pans de mur formant la façade arrière sont revêtus de briques posées en panneresse. L'usure du temps révèle que le revêtement de brique a été peint d'une couleur s'apparentant au crépi recouvrant les autres façades (beige). À l'extrémité droite du pan de façade du corps principal du bâtiment, une partie du mur de crépi, de l'entablement et de la corniche du toit de la façade latérale sud rejoignent ce mur de la façade arrière.

Du côté de la rue Frontenac se trouve un volume en appentis, accolé au cours principal. Il est revêtu de déclin d'aluminium. Son toit est recouvert de bardeaux d'asphalte. Il est accessible par une porte commerciale vitrée.

Les autres ouvertures présentent sur cette façade sont une porte pleine au niveau du sous-sol, deux fenêtres simples au rez-de-chaussée ainsi qu'une porte pleine et une fenêtre simple à l'étage. Un escalier métallique à palier permet d'accéder à cette porte (sortie de secours). Des équipements électriques installés sur la façade arrière sont visibles à partir de la rue Frontenac.

Le pan de mur du volume d'un étage est percé d'une fenêtre. Au toit de ce volume a été installé une balustrade métallique.



Vue de la façade arrière
Source : Gris Orange Consultant inc., juin 2022



Vues de la façade arrière
Source : Gris Orange Consultant inc., juin 2022



4.4 INTÉRIEURS

Les espaces intérieurs du bâtiment à l'étude sont principalement des grandes espaces ouverts où il y a très peu de cloisons, notamment au sous-sol et au rez-de-chaussée.

Le sous-sol (p. 57)

Le sous-sol de ce bâtiment est fermé au public étant donné qu'on a observé la présence d'amiante dans la construction. Cette section du bâtiment n'a pas été visitée par souci de sécurité. Les photos des pages suivantes ont été prises à partir du seuil de la porte et ce, pour pouvoir documenter l'état de situation en date de la visite.

Le sous-sol semble être une grande superficie en aire ouverte. Il a des plafonds relativement bas. Il est caractérisé par la présence de colonnes carrées disposées à équidistance, ce qui génère une impression de couloirs de circulation.

Les sols sont en vinyle de couleur grisâtre.

Le rez-de-chaussée (p. 58 et 59)

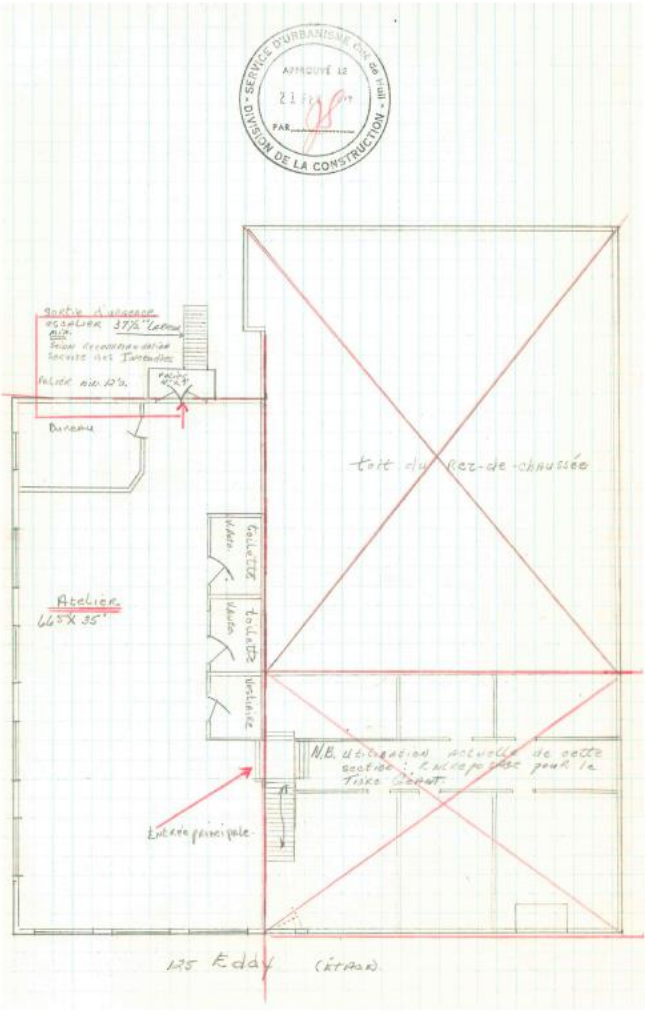
Le rez-de-chaussée est aussi composé d'une grande superficie similaire à celle du sous-sol. Cela dit, ici les plafonds sont plus hauts et la distance entre colonnes est plus grande, donnant l'impression que le lieu est très spacieux. L'espace est essentiellement divisé en trois sections: deux d'entre-elles occupent la majorité de la superficie car c'étaient les lieux dédiés à la présentation des produits. Un petit bureau utilisé à des fins de sécurité est installé à proximité de la porte d'entrée principale.

Les sols sont en vinyle de couleur grisâtre.

Le premier étage (p. 60 et 61)

L'étage a approximativement la moitié de la superficie qu'ont le rez-de-chaussée et le sous-sol. Il a une forme « en L » correspondant à la structure en brique mise en place dans les années 1920 (voir section 3.2. « Historique du bâtiment »). L'espace intérieur est essentiellement composé de deux sections: la première est un grand espace ouvert où deux murs divisent l'espace mais sans le fermer. Ces espaces sont connectés par un couloir assez large qui longe le mur intérieur du L. Ces espaces ont été transformés en 1977 pour accueillir un « atelier pour jeunes » (CRO, Permis de construction 77-083, 1977).

Le reste de l'espace correspond à ceux longeant la façade qui donne sur la rue Eddy. Il s'agit d'une série de pièces fermées de tailles variables dont une hébergeait probablement une cuisine.



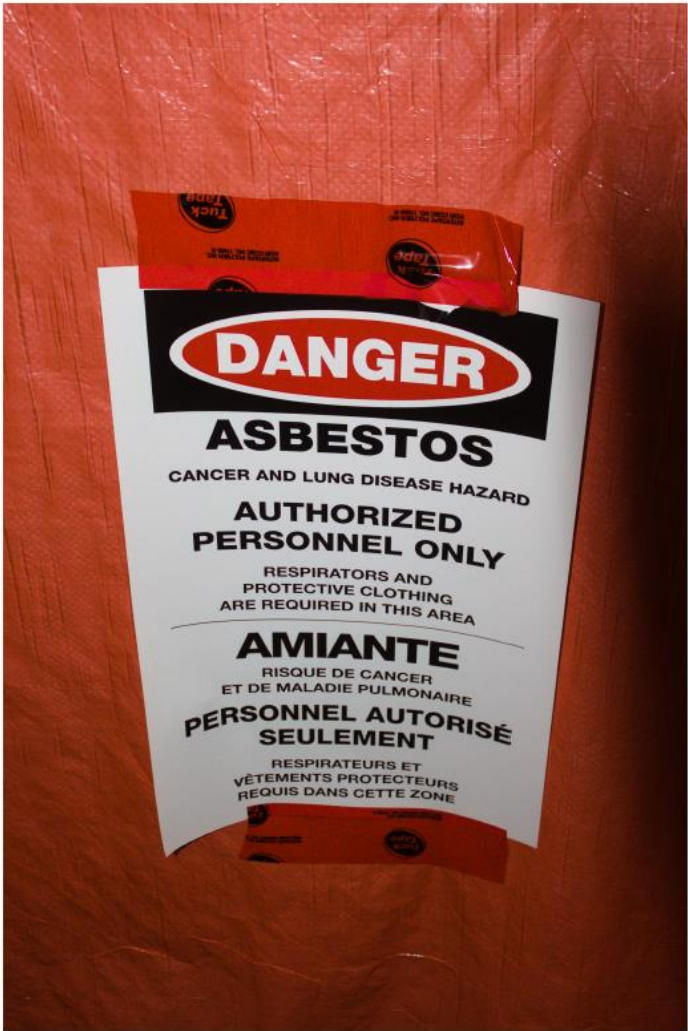
Plan accompagnant le permis de construction no. 77-083
Source : Communauté Régionale de l'Oustaouais (1977)

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

ESPACES INTÉRIEURS | Sous-sol



Photographies des espaces intérieurs du 131, rue Eddy
Source : Gris-Orange Consultant (juin 2022)



57

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

ESPACES INTÉRIEURS | Rez-de-chaussée



Photographies des espaces intérieurs du 131, rue Eddy
Source : Gris-Orange Consultant (juin 2022)

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

ESPACES INTÉRIEURS | Bureau de sécurité au rez-de-chaussée



Photographies des espaces intérieurs du 131, rue Eddy
Source : Gris-Orange Consultant (juin 2022)

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

ESPACES INTÉRIEURS | 1^{er} étage



Photographies des espaces intérieurs du 131, rue Eddy
Source : Gris-Orange Consultant (juin 2022)

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

ESPACES INTÉRIEURS | 1^{er} étage



Photographies des espaces intérieurs du 131, rue Eddy
Source : Gris-Orange Consultant (juin 2022)



Trois bâtiments comparables: le 62 (en haut), le 165 (en bas à gauche) et le 71-81 (en bas à droite), rue Eddy
Source : Google Maps (août 2022)

4.5 COMPARABLES

Nous proposons des comparables qui sont localisés sur la rue Eddy seulement étant donné que c'est un élément caractéristique important du bâtiment à l'étude. Les comparables proposés ont été choisis en fonction de trois critères: leur forme « en L », leur emplacement en coin ayant une des façades sur la rue Eddy et leur plus grande superficie par rapport à des bâtiments construits à la même époque.

Les bâtiments sur la rue Eddy ayant une forme « en L » et situés dans au coin de l'îlot sont peu nombreux. À part le 131, rue Eddy, il y a le 62 et le 165, rue Eddy qui sont situés aux intersections avec les rues Wright et Papineau, respectivement. Il est intéressant de noter que ces constructions ont, elles aussi, des entrées encoignure aux locaux commerciaux et ont dû composer avec un terrain dénivelé, ce qui leur confère un caractère particulier.

Le 131, rue Eddy pourrait aussi être comparé au 71-81, rue Eddy dans la mesure où ce dernier occupe un lot « en L » à l'intersection avec la rue Hôtel-de-Ville. Ces deux bâtiments partagent certains éléments architecturaux tels que les fenêtres en guillotine, leur parement en brique, leurs corniches ornementées sur la façade principale et une plus simple dans les autres façades. Nous remarquons aussi que le 131, rue Eddy est un des bâtiments occupant une des plus grandes superficies au sein de cette artère commerciale. Dans cette perspective, il serait comparable à son voisin, le 135, rue Eddy. Ce dernier a été occupé par l'Armée du Salut pendant plusieurs années.



4.5 INTÉGRITÉ ET ÉTAT DE CONSERVATION

État apparent

En termes d'apparence, le bâtiment à l'étude a des marqueurs d'usure dans plusieurs de ses composantes. Il y a des fissures sur la colonne de l'entrée, des trous dans les murs, de la peinture qui s'effrite, des traces de rouille sur les corniches en métal, des morceaux du parement en brique qui tombent et de l'eau qui s'accumule sur le toit. Les façades refaites dans les années 2000 semblent plutôt en bon état. Même si ce bâtiment a un caractère délaissé, ce dernier n'est pas problématique.

Authenticité

L'immeuble conserve un degré d'authenticité faible étant donné qu'il a subi une série de transformations significatives par rapport à sa période de référence, soit les années 1920. La construction précédente ne peut être considérée comme tel étant donné que la documentation disponible ne permet pas de savoir quels étaient ses éléments caractéristiques autres qu'il s'agissait d'une structure en bois avec des toits mansardés (Goad, 1903 et 1928). La transformation réalisée entre 1903 et 1928 les a effacés.

Actuellement, les seuls éléments que la construction conserve sont l'implantation et la volumétrie d'origine. La majorité des ouvertures dédiées aux portes semble aussi correspondre à la période de référence.

Les murs en brique et la corniche ornementée ont été recouverts d'acrylique sur polystyrène entre 2004 et 2005 comme nous l'observons sur les plans d'architecte de 2004 (voir annexe 4). Même s'il est possible que ces interventions soient réversibles, il s'agit d'un geste qui remet en question l'authenticité du bâtiment et qui peut avoir joué un rôle important en ce qui a trait à son niveau de détérioration. Une expertise en ce sens serait souhaitable.

4.6 DÉTÉRIORATION DE LA QUALITÉ DE VIE DU VOISINAGE

De manière générale, ce bâtiment ne donne aucunement l'impression de nuire à la qualité du voisinage en date de la visite, malgré la présence de témoins de dégradation et d'usure importants. Ceux-ci incluent un sous-sol fermé à cause de la présence d'amiante, une série de murs et de plafonds qui ont été percés ou qui ont des parties manquantes et des briques détériorées suite aux multiples couches de peinture comme nous pouvons l'observer dans les photos des pages suivantes.

L'évaluation environnementale réalisée en date du 3 mai 2022 par la firme BluMetric Environnement a révélé qu'il y a trois sources de contamination potentielle identifiées sur le site à l'étude. Celles-ci incluent le système de chauffage à l'huile à chauffage, les deux anciens bâtiments dans la partie nord-est et le remblai de qualité environnementale inconnue. De plus, il est possible que certaines composantes électriques aient des BPC, de la peinture au plomb et/ou des matériaux de construction contenant de l'amiante (BlueMetric, 2022).



Parties visibles de deux toits : celui du rez-de-chaussée (en haut) et celui de la remise (en bas)
Source : Gris-Orange Consultant (juin 2022)

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

INTÉGRITÉ ET ÉTAT DE CONSERVATION



Photographies mettant en évidence le niveau de dégradation du bâtiment
Source : Gris-Orange Consultant (juin 2022)

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

INTÉGRITÉ ET ÉTAT DE CONSERVATION



Photographies mettant en évidence le niveau de dégradation du bâtiment
Source : Gris-Orange Consultant (juin 2022)

65

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

INTÉGRITÉ ET ÉTAT DE CONSERVATION



Photographies mettant en évidence le niveau de dégradation du bâtiment
Source : Gris-Orange Consultant (juin 2022)

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

VALEURS PROPOSÉES

Le 131, rue Eddy est un bâtiment qui a une certaine valeur d'âge étant donné qu'il est sur pied depuis une date inconnue estimée à la période entre les années 1880 et 1920. Il semble avoir gardé le même type d'usage mixte depuis cette période, à l'exception de la disparition de l'étable qui était présent jusque dans les années 1920. Malgré ces éléments caractéristiques, la modification de son enveloppe dans les années 2000 a eu un impact considérable sur sa capacité à témoigner sur l'histoire des lieux.

Les valeurs proposées pour le 131, rue Eddy à Gatineau s'appuient sur le *Guide pour la formulation d'un énoncé de l'intérêt patrimonial : notions, principes et boîtes à outils* publié par la Direction de l'urbanisme, Division du patrimoine de la Ville de Montréal (2019).

L'établissement de ces valeurs ne repose cependant pas sur une démarche de consensus au sein d'un groupe multidisciplinaire de provenance diverse.

Valeur sociale, symbolique
Ne s'applique pas.
Aucun thème associé à la valeur sociale/symbolique (*signification identitaire* ou spirituelle, esprit du lieu ou *perception du lieu*) ne s'applique au bâtiment à l'étude.

Valeur historique
Niveau **moyenne-faible**
En termes d'*Âge comparatif*, le bâtiment actuel pourrait avoir conservé une partie de son structure originelle qui est centenaire ce qui lui confère une valeur moyenne-faible. Si d'autres éléments plus marquants avaient été conservés, cette valeur aurait été revue à la hausse. En effet, le 123-127, rue Eddy a probablement été construit dans les années 1880 ou 1890. Or, cette construction originale a été transformée de manière significative entre 1903 et 1928, effaçant le geste architectural de la construction d'origine. À titre d'exemple, c'est à ce moment-là que les toits mansardés sont retirés. D'autre part, le 131-133, rue Eddy a été construit avant 1928 avant de disparaître après les années 1960 et laisser un terrain vacant.

En termes d'*Âge comparatif du lieu*, le bâtiment a l'étude s'inscrit de manière cohérente avec le développement du secteur qui prend forme à cette période.

Le bâtiment participe également à l'*Évolution urbaine du lieu* dans la mesure où sa chronologie de transformation témoigne des modes de construction et d'occupation courants des artères commerciales du Hull du tournant de siècle.

Le thème *Phénomène de société* ne s'applique pas au bâtiment à l'étude.

La valeur reliée au *Personnage associé* est faible étant donné que malgré l'occupation du Tigre Géant entre les années 1970 et mars 2020, ceci ne semble pas avoir marqué la société d'une manière particulièrement notable.

Valeur artistique, esthétique
Niveau **faible**
Le bâtiment semble avoir perdu la majorité des éléments caractéristiques d'un geste artistique original. En effet, les seuls éléments d'origine qui demeurent sont son implantation et son usage. La majorité des autres éléments ont été hautement transformés au point où il est impossible d'apercevoir le geste architectural d'origine. Il est possible qu'une partie de ces modifications soient réversibles. Une expertise dans ce sens serait souhaitable.

Les concepteurs demeurent inconnus. Ainsi leur *importance*, de même que l'*importance du lieu* dans leur œuvre ne peuvent être déterminées.

Le thème *importance artistique comparée du lieu* ne s'applique pas au bâtiment à l'étude.

Valeur contextuelle, urbaine ou paysagère
Niveau **faible**
Les thèmes *qualité du paysage culturel*, *contribution du milieu d'insertion*, *contribution du lieu au contexte urbain* et *Qualité de repère visuel* et *appartenance à un système* ne s'appliquent pas au bâtiment à l'étude.

Valeurs spécifiques
La seule valeur spécifique à noter est la *valeur documentaire* associée à l'occupation du magasin Tigre géant entre les années 1960 et les années 2020.

Les *valeurs scientifique ou technique* ainsi que la *valeur écologique* et la *valeur documentaire* ne nous apparaissent pas pertinentes pour l'analyse de ce bâtiment.

Le bâtiment se trouve dans une zone possédant un potentiel archéologique. La *valeur archéologique* devrait être déterminée par un expert.

Comme il s'agit d'un bâtiment mixte (commercial au rez-de-chaussée et résidentiel à l'étage) depuis sa construction, nous considérons que la continuité lui confère un intérêt moyen en regard de sa *valeur d'usage*.

En conclusion, l'intérêt patrimonial du 131, rue Eddy nous apparaît faible.

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

| | Ne s'applique pas | Faible | | Moyenne | | Elevée |
|--|-------------------|--------|---|---------|---|--------|
| VALEUR SOCIALE, SYMBOLIQUE | X | | | | | |
| Signification identitaire ou spirituelle | X | | | | | |
| Esprit du lieu | X | | | | | |
| Perception du lieu | X | | | | | |
| VALEUR HISTORIQUE | | X | | | | |
| Évolution urbaine du lieu | | X | | | | |
| Phénomène de société | X | | | | | |
| Évènement ou personnage associé | | X | | | | |
| Âge comparatif du lieu | | | X | | | |
| VALEUR ARTISTIQUE, ESTHÉTIQUE | | X | | | | |
| Qualité de la conception | | | X | | | |
| Importance des concepteurs | X | | | | | |
| Importance du lieu dans l'oeuvre des concepteurs | X | | | | | |
| Importance artistique comparée du lieu | | X | | | | |
| VALEUR CONTEXTUELLE, URBAINE OU PAYSAGÈRE | | X | | | | |
| Qualité du paysage culturel | | X | | | | |
| Contribution du milieu d'insertion au lieu | | X | | | | |
| Contribution du lieu au contexte urbain | | | X | | | |
| Appartenance à un système | X | | | | | |
| Qualité de repère visuel | | X | | | | |
| Vues significatives | | X | | | | |
| VALEURS SPÉCIFIQUES | | | | | | |
| Valeur scientifique ou technique | X | | | | | |
| Valeur archéologique | À déterminer | | | | | |
| Valeur d'usage | | | | | X | |
| Valeur d'écologie | X | | | | | |
| Valeur documentaire | | | X | | | |

RÉFÉRENCES

A.Moreau, R. (1995). Intempérance et Prostitution.

Anonyme. (31 août 1964). *Le feu jette quatorze personnes sur le pavé*. Le Droit. Repéré à: <https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/4206445>

Archéotech inc. (2016). Ville de Gatineau: patrimoine immobilier et archéologique

Austin, W. (1863). *Map of Village of Hull*. Repéré à: <https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/3142407>

Bachand, Marc (1991), *Le Sommet de l'île de Hull*, Nouvelles pratiques sociales, vol.4, numéro 2, p.147-158

Bergeron-Gagnon. (2008). Inventaire et classement du patrimoine bâti. Repéré à: https://www.gatineau.ca/docs/guichet_municipal/patrimoine/inventaires_patrimoine_bati/fiches_evaluation_2008.fr-CA.pdf

Bergeron-Gagnon. (2011). *Inventaire et caractérisation du patrimoine bâti de la région de l'Outaouais*, Rapport synthèse régional. Repéré à: https://www.gatineau.ca/docs/guichet_municipal/patrimoine/inventaires_patrimoine_bati/inventaire_classement_patrimoine_bati_2011.fr-CA.pdf

Bisson, L. (2001). D'hier à aujourd'hui: anciens noms de rues de la Ville de Hull.

Blanchette, R. (2009). L'Outaouais, Éd. Les presses de l'Université de Laval

BlueMetric Environnement. (3 mai 2022). *Évaluation environnementale de site - Phase I - 131, rue Eddy, Gatineau (Québec)*.

Canadian Underwriter's Association Toronto, C. U. A. (1968). *Insurance plan of the city of Hull, Quebec*

Communauté Régionale de l'Outaouais. (5 mai 1976). *Permis de construction no. 76-502*.

Communauté Régionale de l'Outaouais. (1er mars 1977). *Permis de construction no. 77-083*.

Cellard, A., Pelletier, G., Vincent-Domey, O., Andrew, C., Beauclage, A., Fortier, N., Harvey, J., & Soucy, J.-M. (1994). *Histoire de l'Outaouais* (Vol. 6). Institut québécois de recherche sur la culture.

Cinq-Mars, E. (1908). Hull: son origine, ses progrès, son avenir.

Cinq-Mars, E. E. (1908). *Map of the city of Hull, Ottawa county, province of Quebec, Canada*. Repéré à: <https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/2243917?docsearchtext=gatineau>

coloc, S. c. (2022). La toponymie - D'hier à aujourd'hui sur la rivière des Outaouais. Repéré à: <http://reseau.patrimoine.ca/cyberexpositions/samuel-de-champlain/dhier-a-aujourd'hui-sur-la-riviere-des-outaouais/les-legs-dune-rencontre-entre-deux-nations/la-toponymie/>

Delisle, J. (1975). *Hull 1863*. Repéré à: <http://geo-outaouais.blogspot.com/2021/01/hors-sujet-lille-de-hull-et-le-vieux-hull.html>

Digital, N. L. (2021). *Omâmiwiniwag (Algonquin)*. Repéré à: <https://native-land.ca/maps/territories/algonquin/>

Elliott, B. S. (1979). The Famous Township of Hull: Image and Aspirations of a Pioneer Quebec Community. 20.

Ethnotech. (1988). *Étude d'ensemble du patrimoine: identification, analyse et évaluation des potentiels*. Recommandations de sauvegarde et de mise en valeur.

Fournier, I. (2012). *La revitalisation par projets urbains: vers une réappropriation identitaire? Le cas du centre-ville de Gatineau*, Université du Québec en Outaouais]. Repéré à: https://di.uqo.ca/id/eprint/597/1/Fournier_Isabelle_2012_memoire.pdf

Goad, C. E. (1908). *Hull & Vicinity, Quebec*

Goad, C. É. (1887/1895). *Key Plan - Hull, Quebec*. Water Works. Repéré à: <https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/2246889?docsearchtext=gatineau>

Goad, C. É. (1900). *Plan showing extent of Ottawa-Hull conflagration, April 26, 1900*. Repéré à: <https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/2244550?docsearchtext=%22plans%20assurance%20incendie%22%20ET%20hull>

Guitard, M. (1997). La maison dite « hulloise ».

Guitard, M. (2018). Le quartier du musée: histoire et architecture.

Kayser, E. (1995). *The Evolution of Industry in Hull, 1900-1960*. L'Outaouais, Le Hull industriel / Industrial Hull, 1900/1960.

Kenza Benali, C. R. (2012). *Le plan de Jacques Gréber pour la capitale nationale : un héritage urbanistique décrié*. Cahiers de géographie du Québec, 56(157), 51-80. Repéré à: <https://doi.org/https://doi.org/10.7202/1012211ar>

Lapointe, P.-L. (1986). *Loi relative aux constituts. Outaouais -*, Le Hull industriel, Industrial Hull, 1900/1960, 19-23.

Lapointe, P. L. (2004). L'île de Hull une promenade dans le temps (L. é. GID, Ed.).

Lapointe, P. L. (2006). *Hull*. In Encyclopédie canadienne.

Leblanc, D. (24 janvier 2020). *Fermeture du Tigre Géant de la rue Eddy: le projet d'épicerie «devient urgent»*. Repéré à:<https://www.ledroit.com/2020/01/25/fermeture-du-tigre-geant-de-la-rue-eddy-le-projet-depicerie-devient-urgent-5a4d50fc5df1496b425848f011b2d790>

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

Manufacture LaSalle (29 août 1963). *Comme toujours...plus pour votre argent chez LaSalle*. Le Droit Ottawa. Repéré à: <https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/4205192>

Architecte Laurentides (s.d.). *Mario Allard Architecte - Profil et Historique*. Repéré à: <http://www.architectelaurentides.com/entreprise/profil.php>

Ottawa, C. N. (24 janvier 2020). *Giant Tiger to close historic Hull store*. CTV News Ottawa. Repéré à: <https://ottawa.ctvnews.ca/giant-tiger-to-close-historic-hull-store-1.4782477?cache=yes%3Folpid%3D375756%3FautoPlay%3Dtrue>

Ouimet, R. (1996). *Hull, ville d'histoire et de culture*. L'Outaouais, 69, 44-50. Repéré à: <https://www.erudit.org/en/journals/continue/1900-v1-n1-continue1055153/17187ac.pdf>

Pelletier, G. (1994). *Les premiers habitants de l'Outaouais: 6 000 ans d'histoire*. In C. Gaffield (Ed.), *Histoire de l'Outaouais* (Vol. 6, pp. 41-65). Institut québécois de recherche sur la culture.

Réseau du patrimoine de Gatineau et de l'Outaouais. (2022). Expositions virtuelles. Repéré à: <http://www.reseau.patrimoine.ca/decouvrir-notre-patrimoine/cyberexpositions/>

Tigre Géant. (2022). *L'histoire*. Repéré à: <https://www.tigregeant.com/history>

Tigre Géant. (2022). *Notre entreprise*. Repéré à: <https://www.tigregeant.com/about-us>

Underwriters Survey Bureau Limited. (1928). *Insurance plan of Hull, Quebec*. Repéré à: <https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/2247045>

Ville de Gatineau (2022a). *Archéologie*. Repéré à: https://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=guichet_municipal/patrimoine/archeologie

Ville de Gatineau (2022b). *Atlas de Gatineau*. Repéré à: https://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=publications_cartes_statistiques_donnees_ouvertes/cartes/carte_interactive_atlas_gatineau

Ville de Gatineau (2022c). *Banque de toponymes*. Repéré à: <https://www3.gatineau.ca/servicesenligne/BanqueNom/Recherche.aspx>

Ville de Gatineau (2022d). *Géoportail urbanisme*. Repéré à: https://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=publications_cartes_statistiques_donnees_ouvertes/cartes/carte_interactive_geoportail_urbanisme

Ville de Gatineau (2006e). *Site patrimonial Kent-Aubry-Wright (1991)*. Repéré à: https://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=guichet_municipal/patrimoine/sites_patrimoniaux/kent_aubry_wright&ref=pastilles

Ville de Gatineau (2006f). *Programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville, annexe G du Plan d'urbanisme 530-2020, (2010)*. Repéré à: https://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=publications_cartes_statistiques_donnees_ouvertes/programme_particulier_urbanisme_centre_ville

Ville de Gatineau (2015g). *Schéma d'aménagement et de développement révisé (2050-2016)*. Repéré à: https://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=guichet_municipal/reglements_municipaux/reglements_urbanisme

Ville de Gatineau (2020h). *Règlement de zonage 532-2020*. Repéré à: https://www.gatineau.ca/docs/guichet_municipal/participation_citoyenne/consultations_publicques/consultations_publicques_2020/travaux_concordance_revision_plan_urbanisme/texte_zonage_532_2020.pdf

Ville de Gatineau. (2021i). *Rôle d'évaluation foncière - 131, rue Eddy*. Repéré à: <https://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/>

Ville de Hull, Règlement no. 78, 47-48 (14 mai 1900). Repéré à: [https://www.gatineau.ca/DocArchives/H002%20Ville%20de%20Hull%20\(1875-2001\)%20Conseil%20municipal/H002_1900_janvier-d%C3%A9cembre.pdf](https://www.gatineau.ca/DocArchives/H002%20Ville%20de%20Hull%20(1875-2001)%20Conseil%20municipal/H002_1900_janvier-d%C3%A9cembre.pdf)

Centres d'archives

- Bibliothèques et archives nationales du Québec (BANQ)
- Cartothèque de l'Université du Québec à Montréal (UQÀM)

ANNEXE 1

GRIS ORANGE CONSULTANT INC.

Gris Orange Consultant inc est fondée à Montréal, Québec en 2008 par Pierre Barrieau et Geneviève Richard. La firme se spécialise dans l'accompagnement, tant du secteur public que privé, du développement urbain. Nos mandats sont réalisés principalement dans la région métropolitaine de Montréal, bien que nous ayons des mandats à l'échelle du Canada.

Pierre Barrieau dirige l'entreprise depuis sa conception. Il détient un baccalauréat en Sociologie (UQAM), une maîtrise en Études urbaines (INRS-UCS), une maîtrise en Urbanisme (Université de Montréal) ainsi qu'un doctorat en Études Urbaines (UQÀM). Il enseigne l'urbanisme, la planification des transports et l'histoire urbaine depuis 2006 au niveau universitaire dont à l'Université de Montréal depuis 2010 et à l'UQÀM depuis 2012. Il est responsable de la recherche du comité de l'histoire des transports aux Académies nationales de la science, du génie et de la médecine aux États-Unis (TRB).

La firme oeuvre actuellement dans six domaines d'expertise soit le design urbain, la mobilité, le dialogue, le patrimoine, le paysage ainsi que l'urbanisme.

Dans tous ces domaines, nous avons pour mission d'accompagner et d'encourager un développement urbain d'actualité, ancré dans l'histoire et tourné vers l'avenir. Nos clients sont les gouvernements et administrations locales (au niveau municipal, provincial et national), les promoteurs privés ainsi qu'une centaine de propriétaires d'immeubles, de promoteurs à petite échelle, de firmes d'urbanisme et d'architecture ainsi que des propriétaires.

GENEVIÈVE RICHARD, DIVISION PATRIMOINE

En patrimoine, nous réalisons depuis 2009 des études de l'intérêt patrimoniale, des recherches historiques, des stratégies de conservation, ainsi que de l'accompagnement urbanistique de redéveloppement de sites ayant une composante patrimoniale.

Geneviève Richard coordonne l'équipe travaillant en patrimoine depuis la fondation de la firme. Elle détient un doctorat en Études urbaines, mention d'excellence de l'INRS-UCS. Sa thèse portait sur le rôle de la culture dans les programmes de rénovation urbaine durant les années 1950 et 1960. Il s'agissait d'une étude comparée du Lincoln Center for the Performing Arts de New York et de la Place des Arts de Montréal. Elle est aussi titulaire d'un Baccalauréat en Histoire de l'art (UQAM), d'un D.E.S.S. en Connaissance et sauvegarde de l'architecture moderne (UQAM) et d'une maîtrise en Aménagement, option Conservation de l'environnement bâti (UdeM).

Depuis 2009, une portion croissante de la pratique professionnelle de Geneviève est consacrée au patrimoine (recherche documentaire/étude patrimoniale et stratégie de conservation/commémoration), et depuis 2018, il s'agit de sa principale occupation. Avec près de 200 études patrimoniales réalisées professionnellement, soumises et acceptées par les différentes parties prenantes (arrondissement, municipale, MCC, Parcs Canada & Commission des lieux et monuments historiques du Canada), Geneviève possède une excellente capacité de recherche documentaire, une bonne perspective sur les enjeux liés au patrimoine bâti et une facilité à transmettre ces informations à l'intérieur des outils patrimoniaux.

ANNEXE 2

4.1-20

SECTION 3 :
UNITÉ DE PAYSAGE 1.2
RUE EDDY

39.7 MISE EN CONTEXTE POUR L'UNITÉ DE PAYSAGE

TABLEAU 39.7

| MISE EN CONTEXTE |
|---|
| Limites Située au cœur de l'Île-de-Hull, cette unité de paysage est bordée dans l'axe nord-sud par le boulevard des Allumettières et la rue Wright. La limite est-ouest est marquée par le lotissement perpendiculaire. |
| Contexte urbain La rue Eddy et la promenade du Portage formaient dans le passé, grâce à leur raccordement dans la trame urbaine, le cœur des activités de l'ancienne Ville de Hull. Les rues Frontenac et de l'Hôtel-de-Ville sont des rues commerciales complémentaires. La typologie architecturale de la rue Eddy est significative. Le cadre bâti se compose de bâtiment de type « faubourg » avec rez-de-chaussée commercial et de bâtiment de type « maison allumette ». Toutefois, le cadre bâti est déstructuré par l'ajout d'espace de stationnement en cour latérale et sur des terrains vacants. La rue Eddy est marquée par une dénivellation qui lui confère une topographie singulière et distinctive des unités de paysage avoisinantes. |
| Témoins urbains significatifs L'unité de paysage se distingue aussi par plusieurs éléments significatifs sur le plan bâti. C'est le cas notamment d'un tronçon assez homogène et dense entre les rues Wright et Frontenac. Dans ce tronçon, les bâtiments suivants possèdent une grande valeur patrimoniale : 71-81, 89, 91-97 et 104, rue Eddy. |

39.8 ORIENTATIONS

Les principales orientations pour l'unité de paysage 1.2 sont les suivantes :

- 1° Préserver et dynamiser le caractère commercial mixte de la rue Eddy par la mise en valeur de son cadre bâti homogène, avec une volumétrie de deux ou trois étages.
- 2° Préserver, reconstruire et rénover le cadre bâti de la rue Eddy et maintenir une intégration harmonieuse entre les bâtiments de types « faubourg » et « maison allumette » et la cohabitation des usages.

Ville de Gatineau
Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005

Le présent document n'a aucune valeur légale ou officielle. Il s'agit d'une compilation administrative du règlement relatif aux PIA, dans laquelle ont été intégrées les modifications apportées depuis son adoption. Les dispositions apparaissant en mode révision, sur une page bleue, indiquent qu'un processus de modification est en cours. La Ville de Gatineau n'offre aucune garantie, expresse ou implicite, relativement à l'exactitude de toute information contenue dans ce document.

Section 3: Unité de paysage 1.2 - Rue Eddy, pages 122 et 123
Sources : Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale no. 505-2005, Ville de Gatineau (2015)

4.1-21

- 3° Restructurer le cadre bâti à l'échelle de l'îlot Eddy et Papineau en consolidant le front commercial bâti sur rue.
- 4° Préservation et rénover l'ensemble des bâtiments mixtes de type « faubourg » entre les rues Wright et Frontenac.
- 5° Encourager la rénovation et l'insertion de nouveau bâtiment entre la rue Frontenac et le boulevard des Allumettières afin d'assurer la continuité du cadre bâti.

39.9 OBJECTIFS ET CRITÈRES

Pour les interventions visées au présent chapitre, les objectifs et les critères d'évaluation spécifiques à l'unité de paysage 1.2 sont les suivants :

TABLEAU 39.9A

| A - INTÉGRATION URBAINE – À l'échelle urbaine | | |
|---|--|--|
| A-2 | CARACTÉRISTIQUES D'IMPLANTATION | |
| | Objectifs | Critères |
| 1° | Rue Eddy Préserver l'homogénéité et rehausser la qualité du paysage urbain en mettant en valeur des caractéristiques d'implantation de typologies dominantes | a) Préserver les caractéristiques d'implantation des bâtiments mixtes de type « faubourg » afin de conserver l'homogénéité des implantations des groupements immobiliers existants b) Assurer le respecter du rythme original d'implantation en alignement du trottoir c) S'inspirer des bâtiments mixtes de type « faubourg » pour les projets d'insertion sur les terrains vacants et les espaces de stationnement d) Encadrer les carrefours commerciaux de la rue Eddy par un retournement de la vitrine commerciale et de la façade dominant sur deux rues e) Renforcer et mettre en valeur les vues dormant sur le boulevard des Allumettières et sur l'unité de paysage du Centre administratif et d'affaires f) Favoriser l'agrandissement en hauteur et en cour latéral pour renforcer la continuité commerciale g) favoriser l'agrandissement sur le terrain de coin en cour arrière afin de diminuer l'effet visuel négatif |

Ville de Gatineau
Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005

Le présent document n'a aucune valeur légale ou officielle. Il s'agit d'une compilation administrative du règlement relatif aux PIA, dans laquelle ont été intégrées les modifications apportées depuis son adoption. Les dispositions apparaissant en mode révision, sur une page bleue, indiquent qu'un processus de modification est en cours. La Ville de Gatineau n'offre aucune garantie, expresse ou implicite, relativement à l'exactitude de toute information contenue dans ce document.

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

| | | |
|---|--|---|
| 4.1-22 | | |
| 2° | Îlot Eddy - Papineau Préserver l'homogénéité et relever la qualité du paysage urbain en mettant en valeur des caractéristiques d'implantation de typologies dominantes | a) Orienter la façade principale d'un bâtiment sur la rue Eddy en tenant compte des caractéristiques d'implantation des bâtiments adjacents afin d'arrêter la régularité d'implantation du groupement immobilier b) Aligner les façades afin de créer un encadrement optimal du domaine public et favoriser les déplacements piétons |
| A-3 | VOLUMÉTRIE – TRANSITION VOLUMÉTRIQUE | |
| | Objectifs | Critères |
| 1° | Rue Eddy Préserver et s'inspirer des principales caractéristiques volumétriques de typologies dominantes afin d'harmoniser l'ensemble urbain bâti | a) Préserver et s'inspirer des caractéristiques volumétriques des bâtiments mixtes de type « faubourg » afin d'harmoniser l'ensemble urbain bâti b) S'inspirer de la volumétrie des anciens bâtiments de la rue Eddy pour un nouveau bâtiment afin de renforcer l'encadrement de la rue |
| 2° | Îlot Eddy - Papineau Préserver et s'inspirer des principales caractéristiques volumétriques de typologies dominantes afin d'harmoniser l'ensemble urbain bâti | a) S'inspirer de la volumétrie du cadre bâti afin de créer un front commercial continu de 3 étages afin de permettre un meilleur encadrement de la rue b) Privilégier des volumes de large surface pour diversifier les commerces sur la rue Eddy c) Favoriser le traitement volumétrique en angle afin de mettre en valeur la rue commerciale à l'échelle piétonnière |
| A-4 | ENTRÉE PRINCIPALE ET SECONDAIRE | |
| | Objectifs | Critères |
| 1° | Rue Eddy Assurer que les entrées soient clairement identifiables, visibles et qu'elles contribuent à l'animation de la rue | a) Favoriser les entrées multiples à petite échelle afin de s'harmoniser avec les activités commerciales b) S'inspirer des bâtiments historiques pour articuler les entrées de manière cohérente avec le paysage de la rue c) Souligner par des marches les entrées sur la rue Eddy de façon à limiter les impacts sur le domaine public en raison des niveaux topographiques |
| Ville de Gatineau Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 | | |
| Le présent document n'a aucune valeur légale ou officielle. Il s'agit d'une compilation administrative du règlement relatif aux PIA dans laquelle ont été intégrées les modifications apportées depuis son adoption. Les dispositions apparaissant en mode révision, sur une page bleue, indiquent qu'un processus de modification est en cours. La Ville de Gatineau n'offre toutefois aucune garantie, expresse ou implicite, relativement à l'exactitude de toute information contenue dans ce document. | | |

Section 3: Unité de paysage 1.2 - Rue Eddy, pages 124 et 125
Sources : Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale no. 505-2005, Ville de Gatineau (2015)

| | | |
|---|---|--|
| 4.1-23 | | |
| A-5 | STATIONNEMENT – ACCÈS VÉHICULAIRE ET DE SERVICE | |
| | Objectifs | Critères |
| 1° | Îlot Eddy - Papineau Organiser et localiser les stationnements, les accès véhiculaires et de service de manière à minimiser les impacts sur le projet et les propriétés environnantes | a) Favoriser sur la rue Papineau les accès véhiculaires et de services par les rues Ludger-Duvernay et Saint-Rédempteur, à la limite du front bâti de la rue Frontenac b) Profiter des différences topographiques pour aménager des espaces de stationnements au niveau inférieur c) Privilégier l'intégration des aires de service au cœur de l'îlot |
| TABLEAU 39.9B | | |
| B - INTÉGRATION ARCHITECTURALE - À l'échelle de voisinage | | |
| B-1 | CONCEPT ARCHITECTURAL | |
| | Objectifs | Critères |
| 1° | Îlot Eddy - Papineau Préserver et s'inspirer des caractéristiques architecturales dominantes afin d'améliorer l'intégration du projet dans son ensemble | a) S'inspirer de l'architecture commerciale d'époque afin de créer un front bâti et un basilaire intégré au paysage de rue b) Chercher une intégration harmonieuse avec l'architecture des bâtiments avoisinants à travers l'articulation des façades et des matériaux c) Découper les grandes façades en petits volumes afin d'atténuer la monotonie et obtenir un traitement articulé d) S'inspirer du style contemporain afin d'améliorer le front bâti du rez-de-chaussée sur la rue Eddy e) Favoriser l'attractivité et la diversification des aménagements du front bâti f) Faciliter l'ouverture et la perméabilité entre les espaces intérieurs et extérieurs |
| Ville de Gatineau Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 | | |
| Le présent document n'a aucune valeur légale ou officielle. Il s'agit d'une compilation administrative du règlement relatif aux PIA dans laquelle ont été intégrées les modifications apportées depuis son adoption. Les dispositions apparaissant en mode révision, sur une page bleue, indiquent qu'un processus de modification est en cours. La Ville de Gatineau n'offre toutefois aucune garantie, expresse ou implicite, relativement à l'exactitude de toute information contenue dans ce document. | | |

4.1-24

| B-2 | MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION | |
|-----|---|--|
| | Objectifs | Critères |
| 1° | Favoriser les matériaux de revêtement de qualité supérieure afin de contribuer à la qualité urbaine de l'ensemble | a) Utiliser la brique d'argile de couleur terre comme revêtement extérieur avec des jeux décoratifs b) Le ton de couleur c) Rechercher une qualité supérieure et une homogénéité maximale par des tons de couleur jaune beige et sobre pour les matériaux de revêtement autre que la maçonnerie d) S'assurer que les matériaux de revêtement extérieur vieilliront de la même manière |
| 2° | Eddy - Papineau Favoriser les matériaux de revêtement de qualité supérieure afin de contribuer à la qualité urbaine de l'ensemble | a) Favoriser une matière complémentaire afin de diversifier et chercher une touche de créativité b) Privilégier la brique comme matériaux de revêtement principal c) Favoriser les éléments décoratifs en bois ou en métal |

TABLEAU 39.9C

| C - INTERFACE AVEC LE DOMAINE PUBLIC - À l'échelle humaine | | |
|--|---|--|
| C-2 | INTERFACE COMMERCIALE | |
| | Objectifs | Critères |
| 1° | Rue Eddy Favoriser l'animation des façades commerciales en préservant des aménagements d'intérêt et s'inspirant des caractères architecturaux du cadre bâti | a) Préserver le caractère des commerces d'ambiance. Préserver et s'inspirer du caractère des aménagements extérieurs d'intérêt existant de 14, 18, 71 et 91, rue Eddy b) Favoriser l'aménagement de cour avant en harmonie avec les composantes d'accent des bâtiments. Favoriser des aménagements interactifs entre le rez-de-chaussée, le trottoir et la rue c) Chaque intersection de la rue Eddy avec les rues transversales peut être aménagée de manière distinctive |
| 2° | Les devantures commerciales contribuent à l'animation de rue tout en s'inspirant des caractéristiques architecturales du bâtiment et du milieu | a) Préserver les devantures commerciales d'intérêt patrimonial et s'en inspirer pour les nouvelles devantures b) Favoriser l'insertion de vitrine en feuillure au rez-de-chaussée. Pour les nouvelles constructions, s'assurer de respecter un esprit contemporain dans la conception d'ensemble |

Ville de Gatineau

Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005

Le présent document n'a aucune valeur légale ou officielle. Il s'agit d'une compilation administrative du règlement relatif aux PIA dans laquelle ont été intégrées les modifications apportées depuis son adoption. Les dispositions approuvées en mode révision, sur une page bleue, indiquent qu'un processus de modification est en cours. La Ville de Gatineau n'offre toutefois aucune garantie, expresse ou implicite, relativement à l'exactitude de toute information contenue dans ce document.

4.1-25

| | | |
|----|--|--|
| 3° | Les enseignes commerciales sont attractives, créatives en harmonisant à la devanture et l'architecture du bâtiment | a) Préserver les enseignes commerciales de qualité et d'intérêt patrimonial d'Eddy et s'en inspirer pour le langage des nouvelles enseignes b) S'assurer que le design des enseignes de nouveaux commerces soit en lien avec l'architecture intérieure et extérieure de bâtiments |
| 4° | L'éclairage contribue à la mise en valeur du domaine public à l'animation de rue commerciale d'ambiance | a) Développer un concept d'éclairage pour la mise en valeur de la rue commerciale d'ambiance du centre-ville |

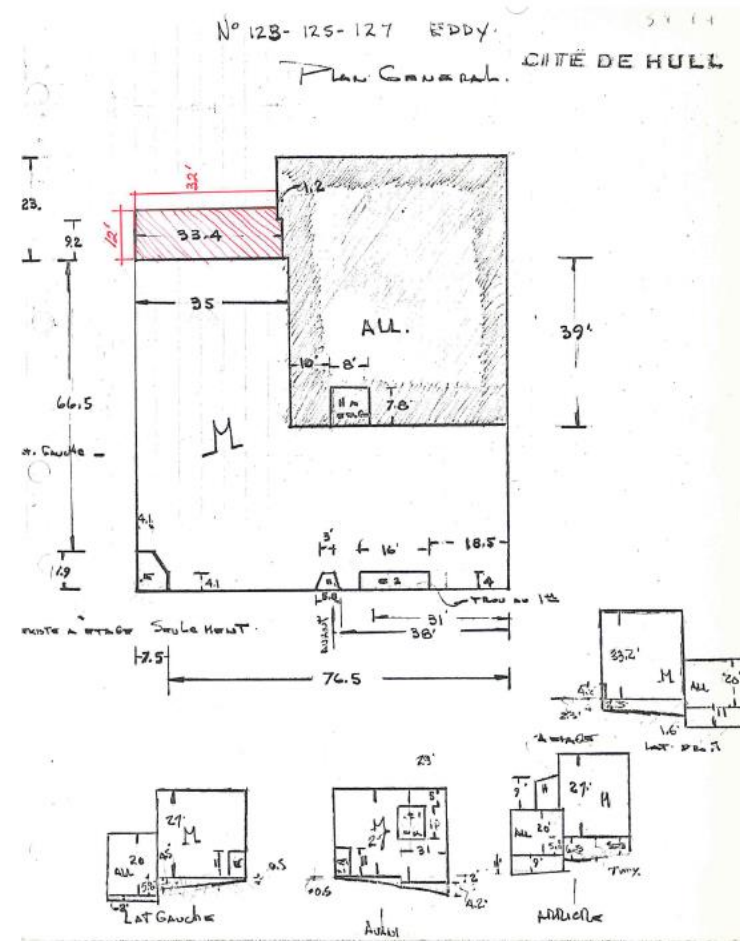
Ville de Gatineau

Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005

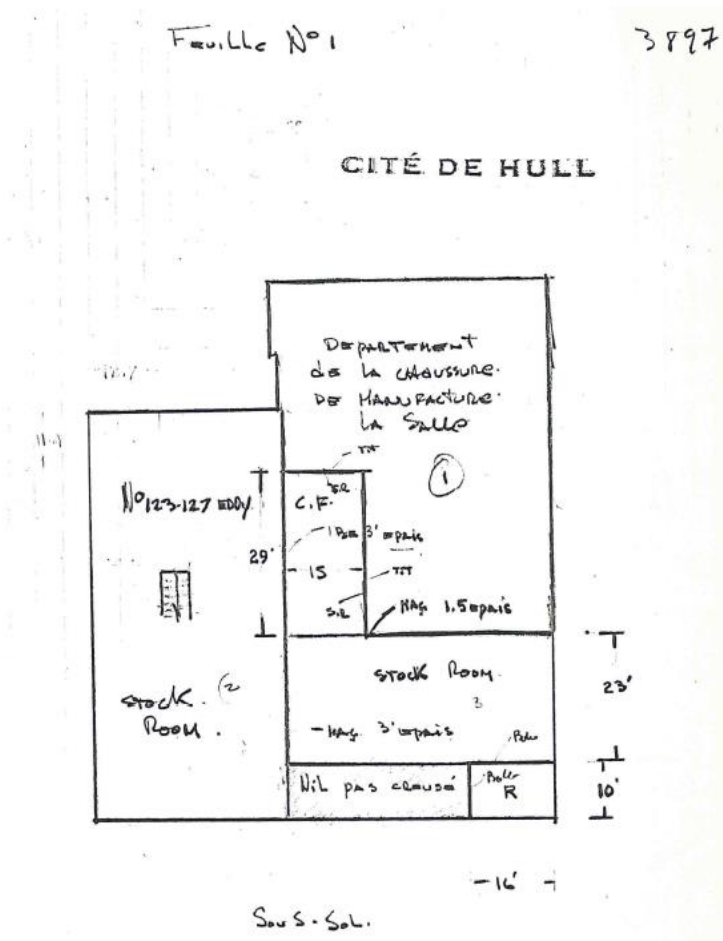
Le présent document n'a aucune valeur légale ou officielle. Il s'agit d'une compilation administrative du règlement relatif aux PIA dans laquelle ont été intégrées les modifications apportées depuis son adoption. Les dispositions approuvées en mode révision, sur une page bleue, indiquent qu'un processus de modification est en cours. La Ville de Gatineau n'offre toutefois aucune garantie, expresse ou implicite, relativement à l'exactitude de toute information contenue dans ce document.

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

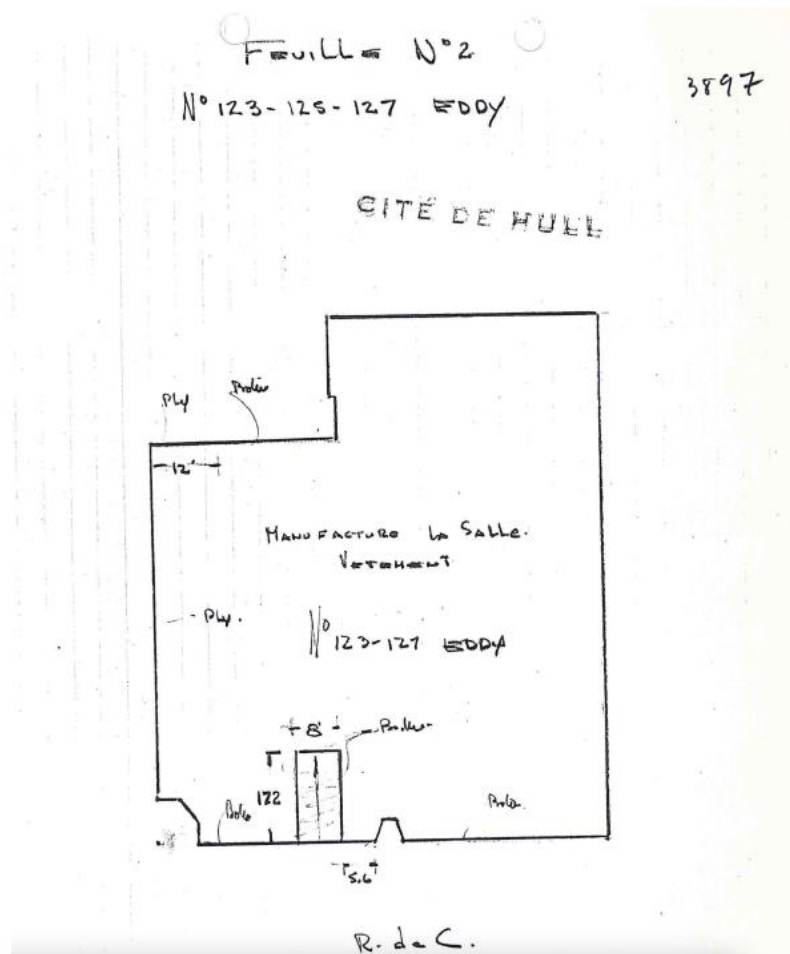
ANNEXE 4



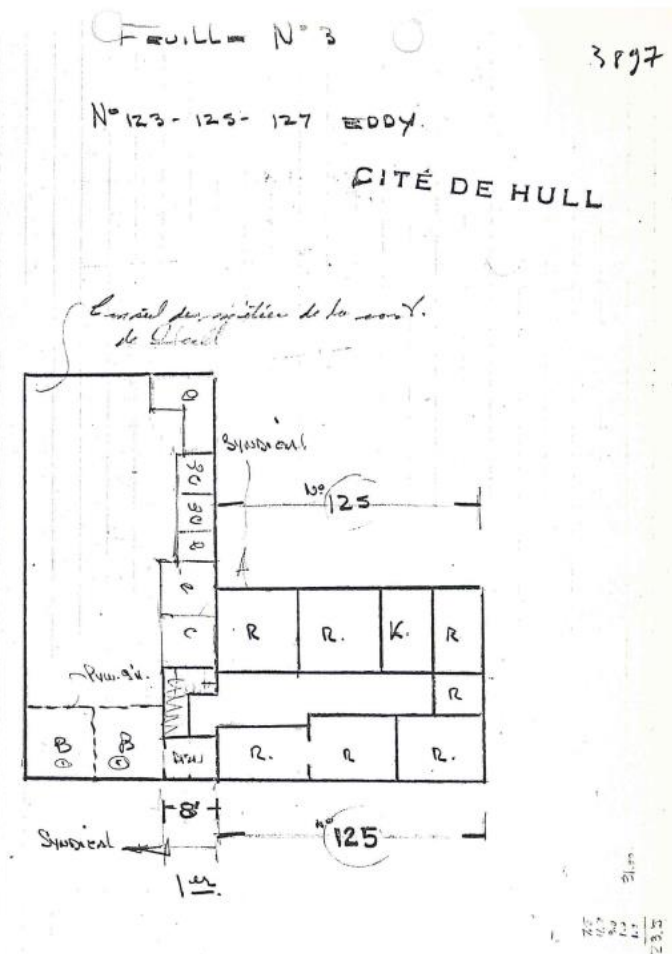
Plans et coupes du 123-127, rue Eddy autour des années 1960
Source: Service du greffe de la Ville de Gatineau (fournie en juillet 2022)



Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

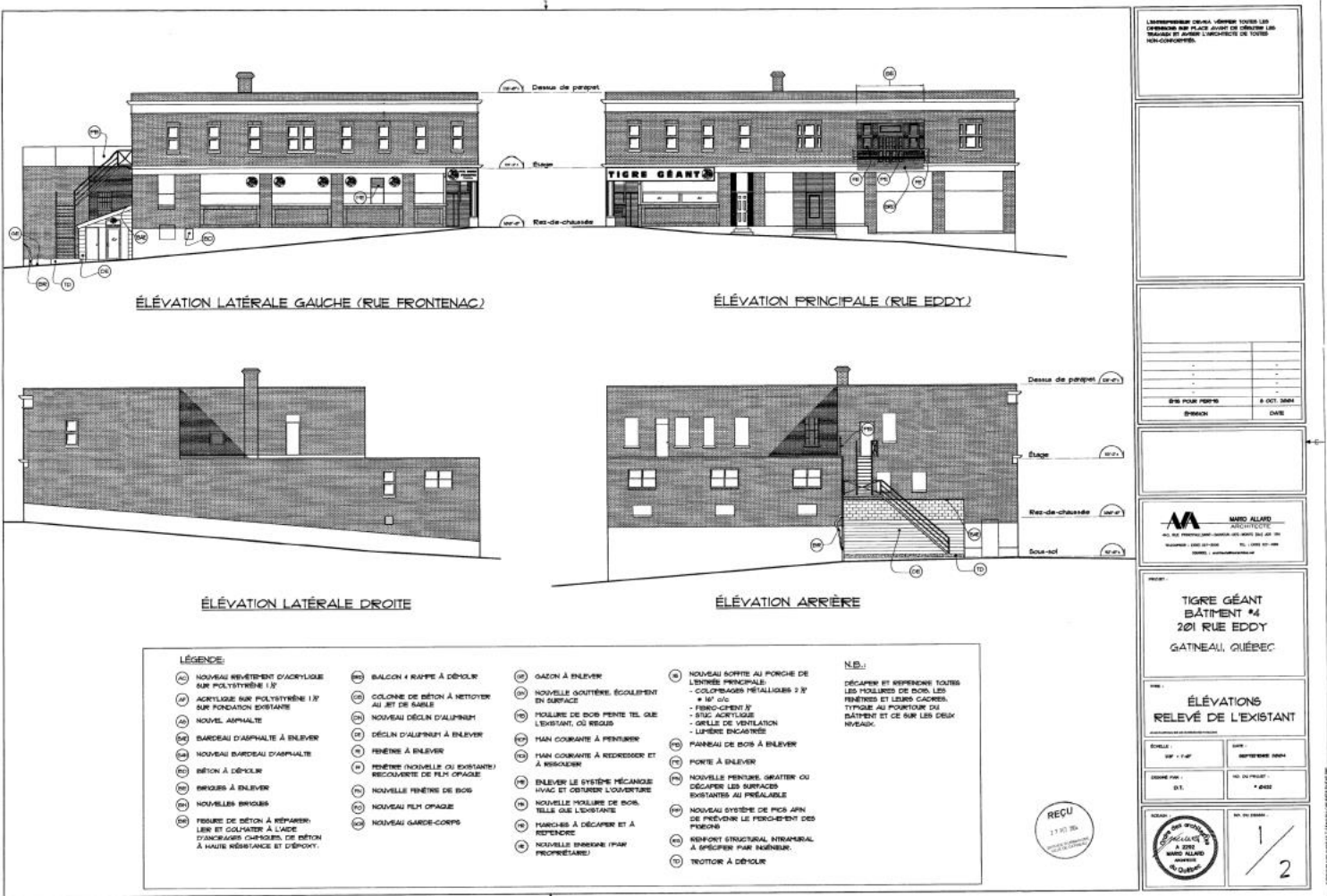


Plans et coupes du 123-127, rue Eddy autour des années 1960
Source: Service du greffe de la Ville de Gatineau (fournie en juillet 2022)



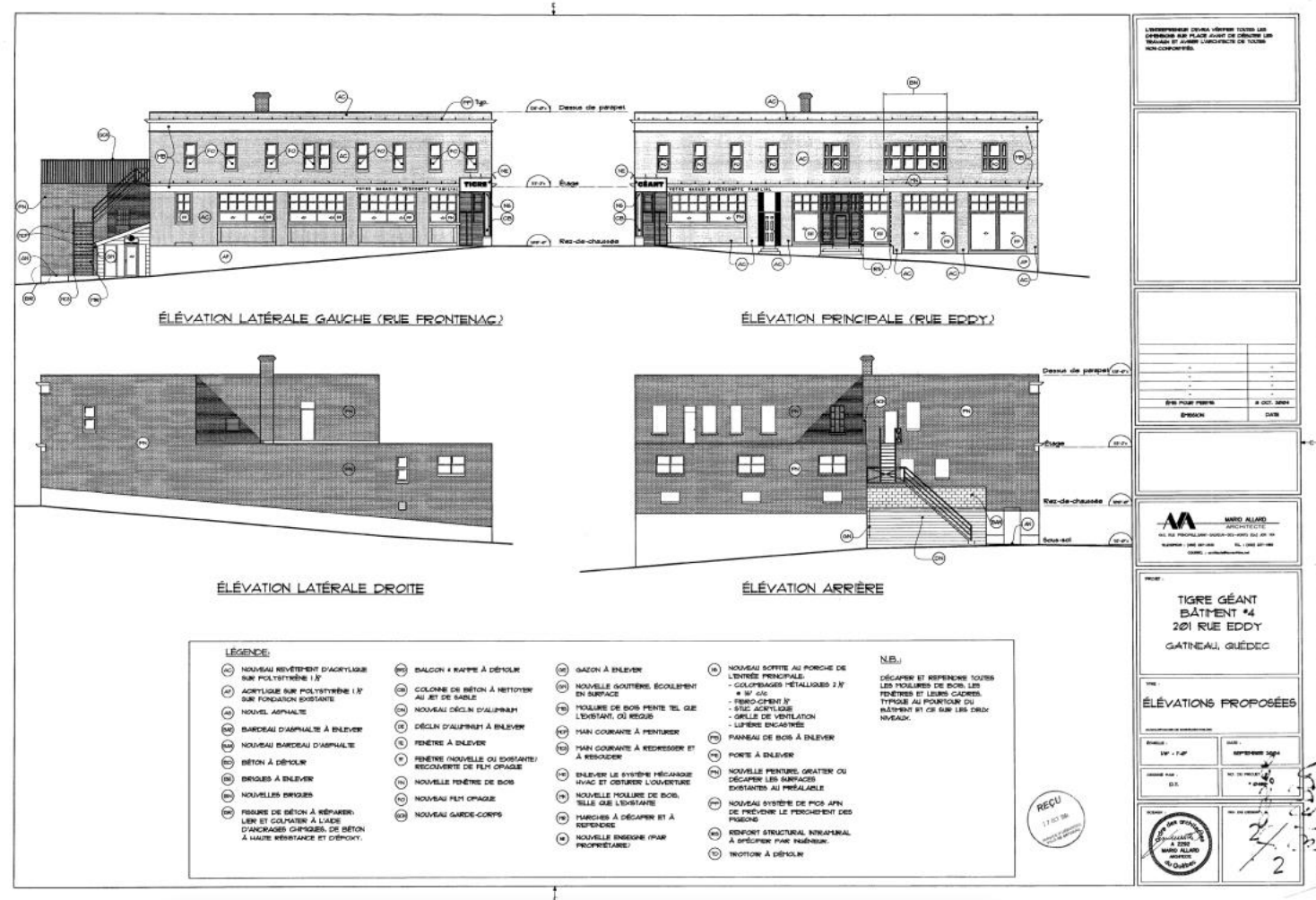
Gris Orange Consultant Inc. - 25 octobre 2022
131, rue Eddy

Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)

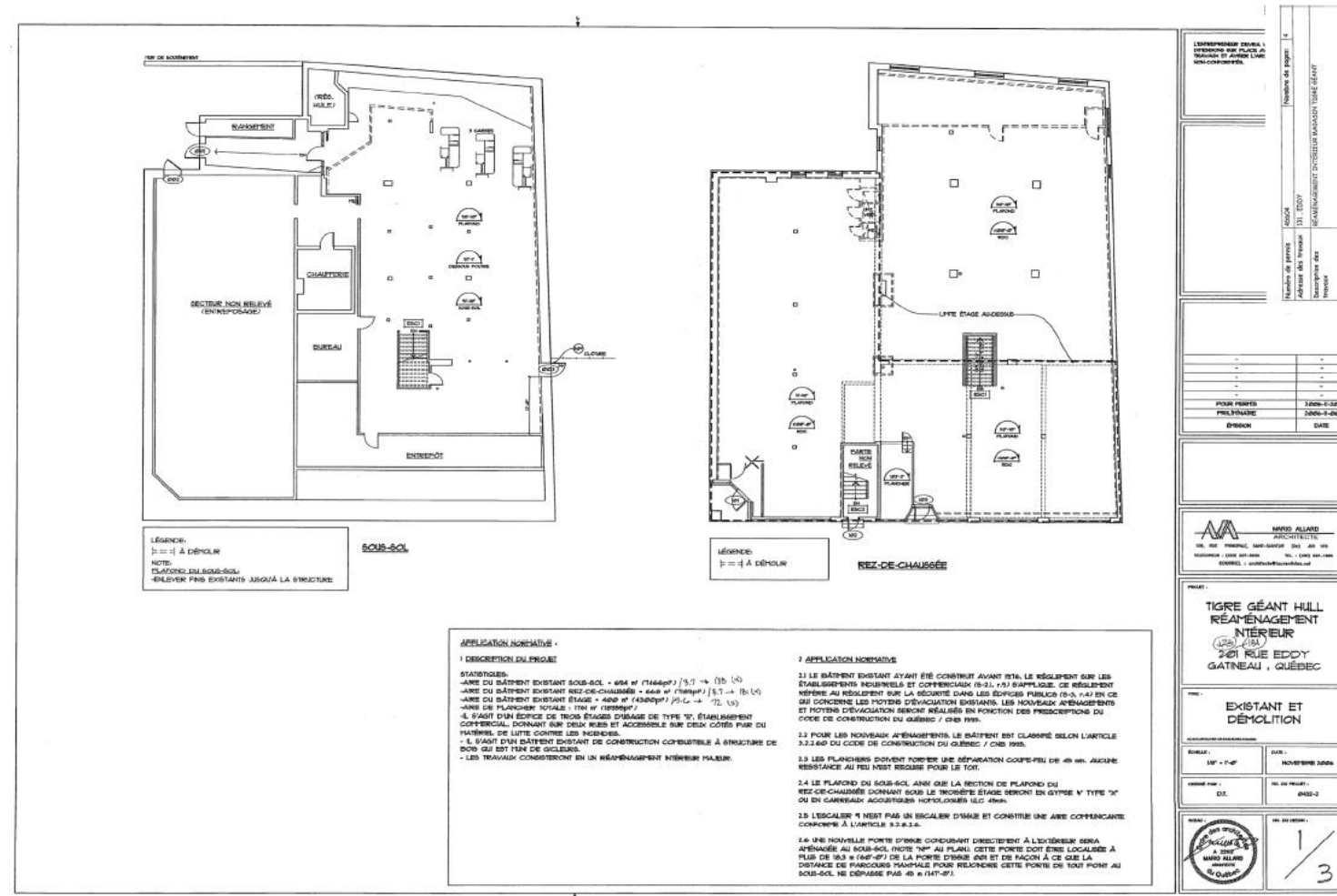


Plans des transformations du bâtiment entre 2004 et 2005
Source: Service du greffe de la Ville de Gatineau (fournie en juillet 2022)

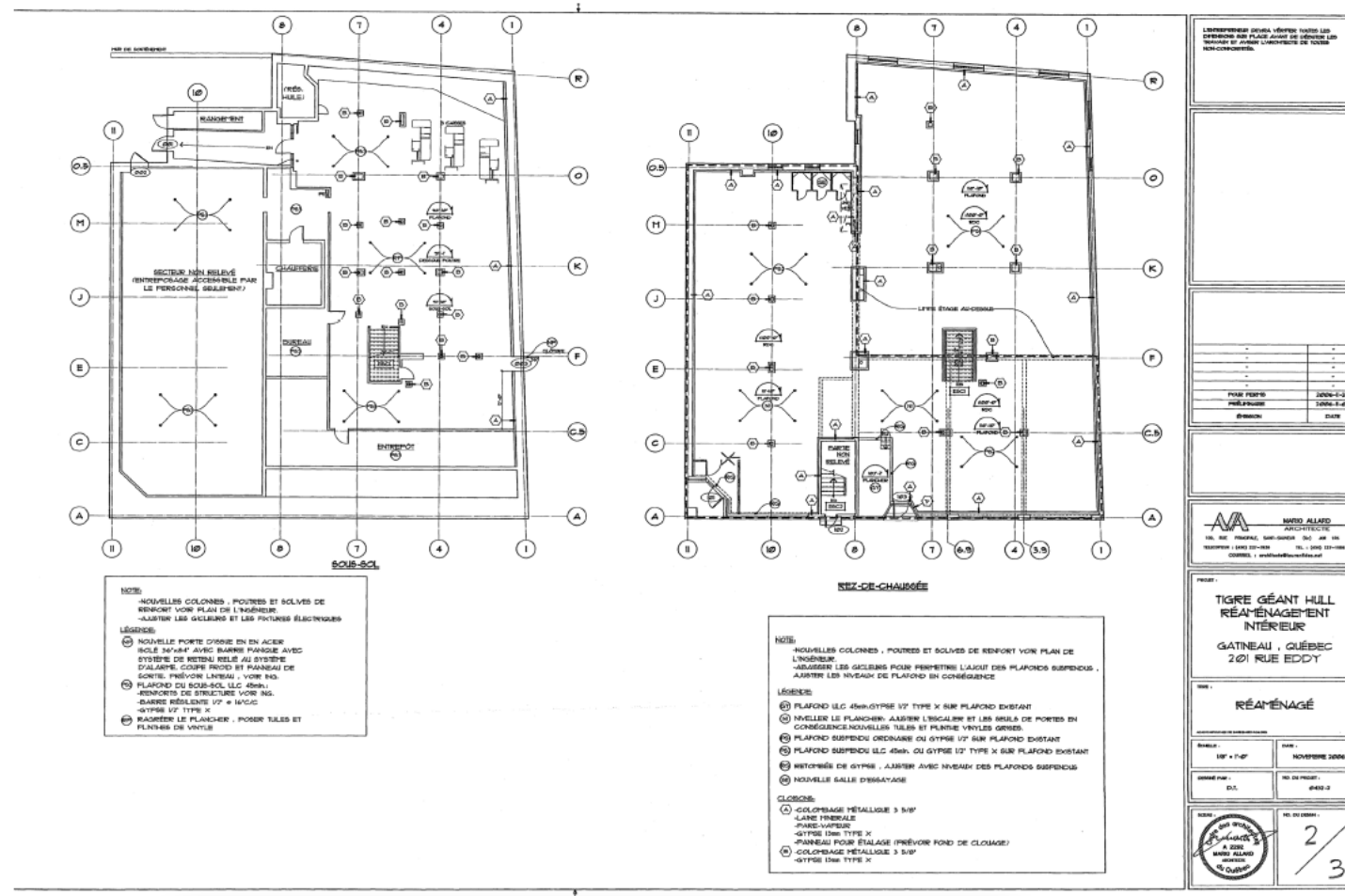
Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)



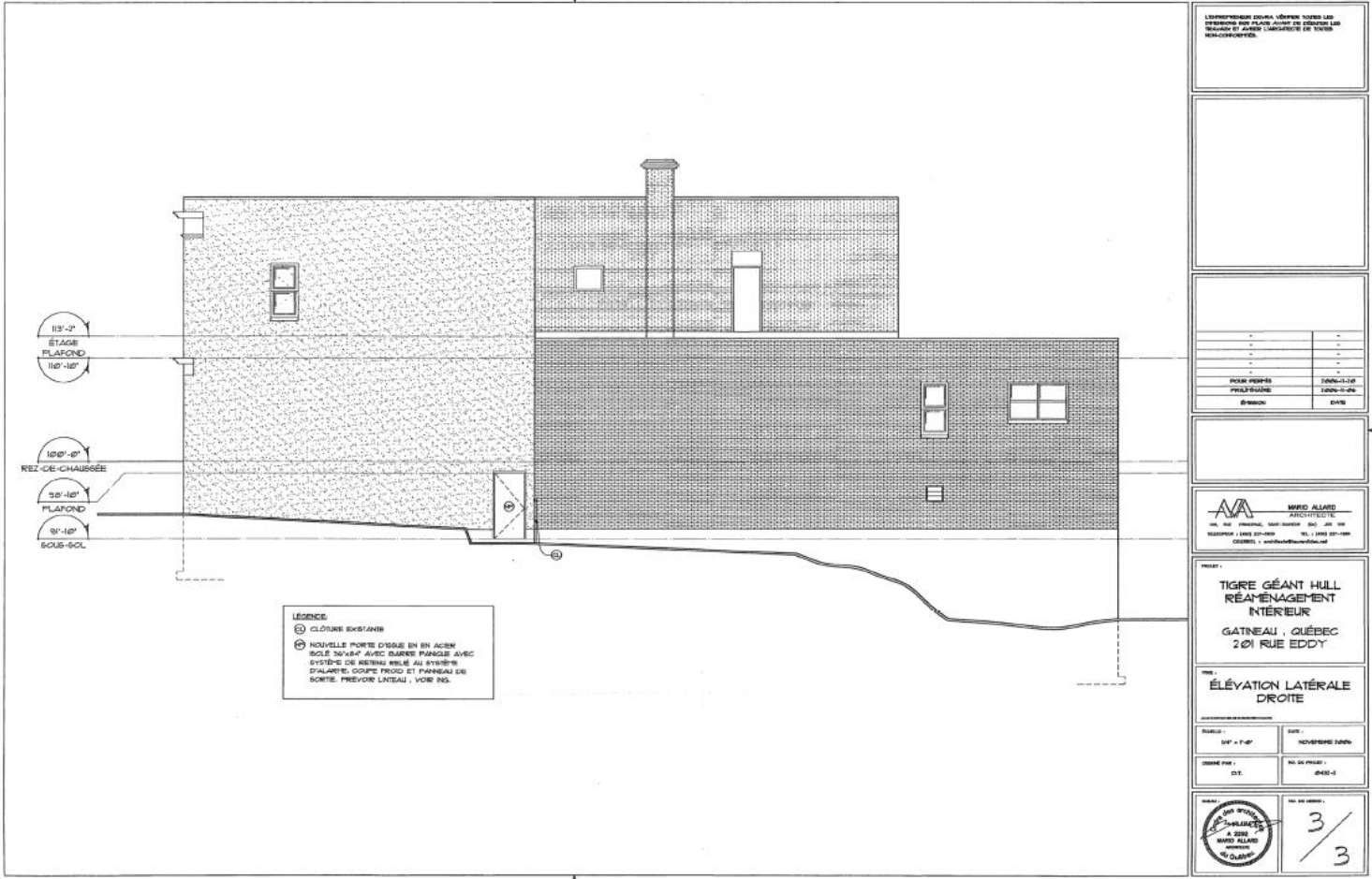
Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)



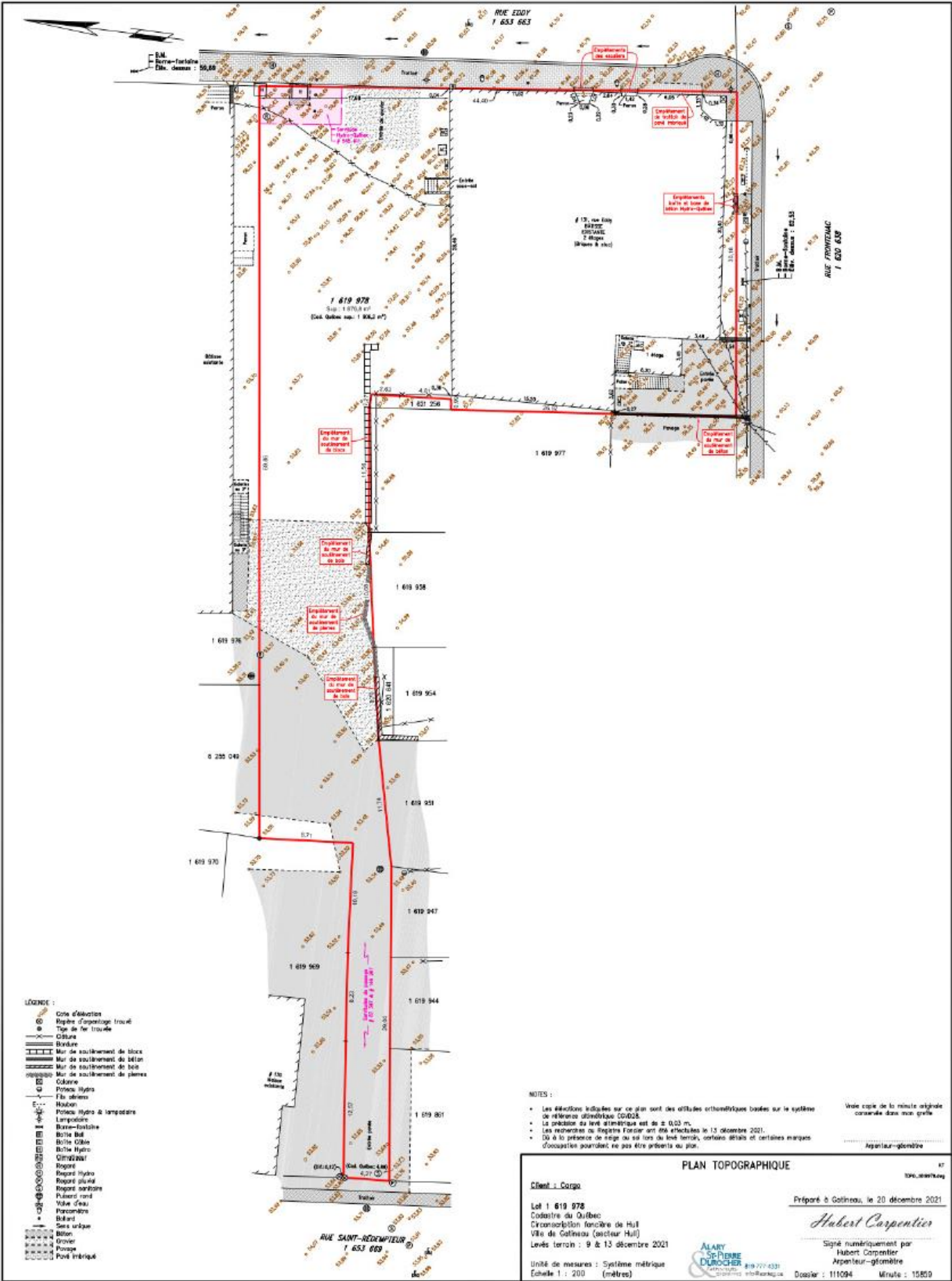
Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)



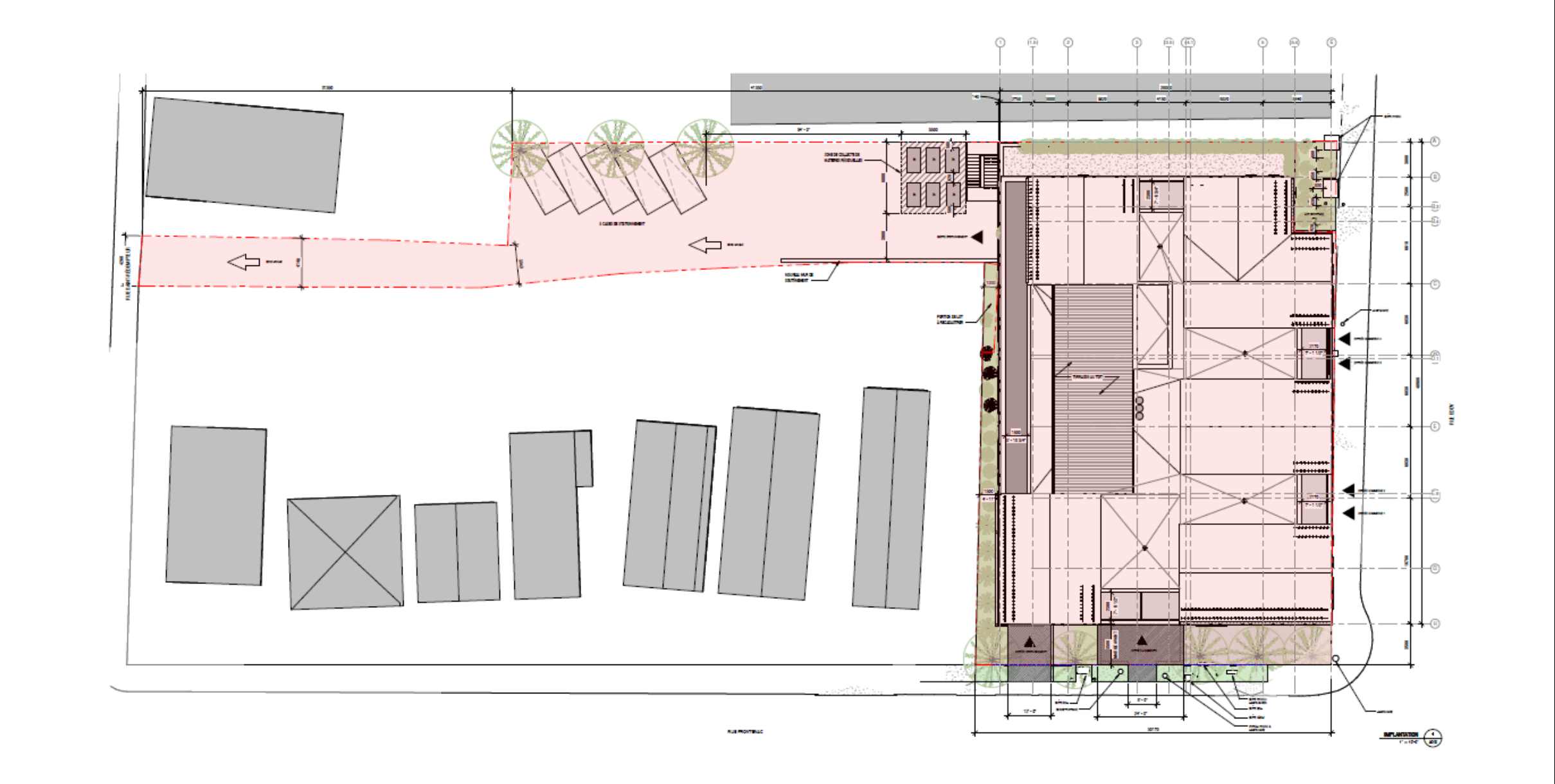
Annexe 5 : Étude patrimoniale du bâtiment (suite)



Annexe 6 : Plan topographique de la propriété visée



Annexe 7 : Plan d'implantation de la nouvelle construction projetée (programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé)



ADHOC architectures. - 28 octobre 2022
131, rue Eddy

Annexe 8 : Façades du programme préliminaire de réutilisation du sol projeté proposé

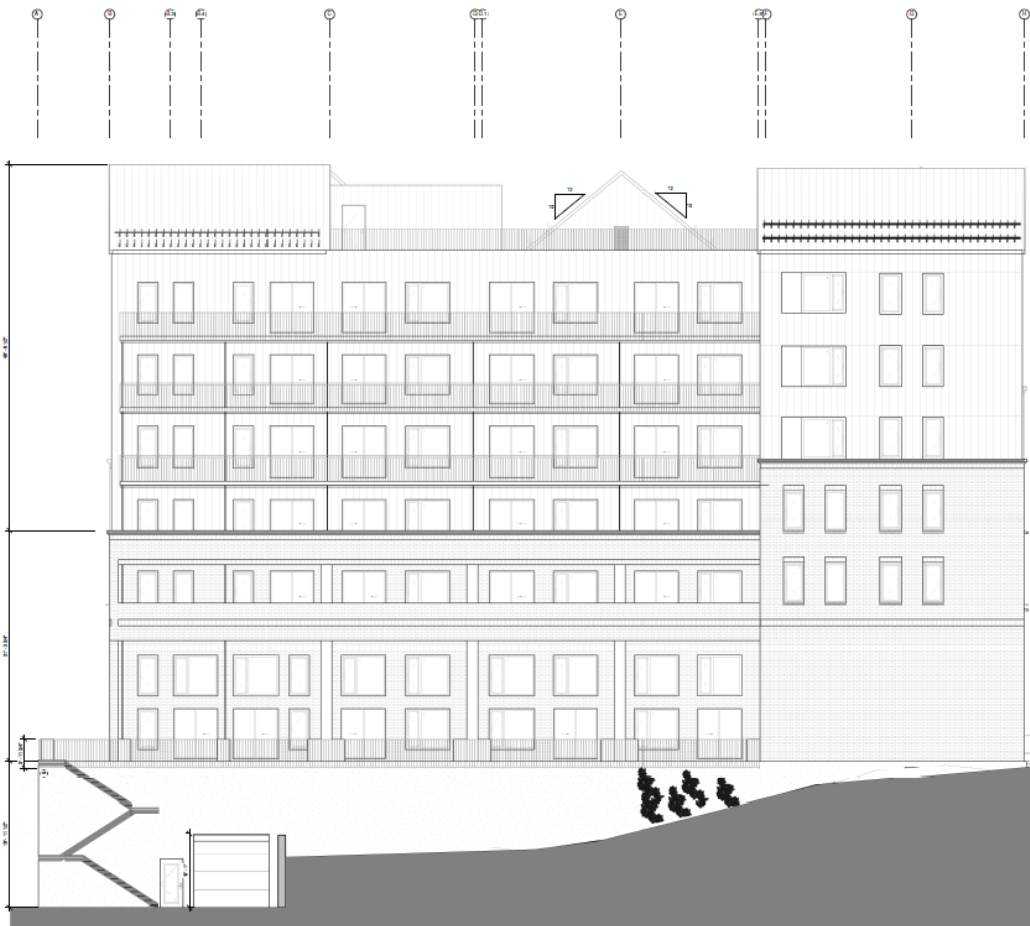


Façade sur la rue Eddy



Façade sur la rue Frontenac

Annexe 8 : Façades de la nouvelle construction projetée (suite)

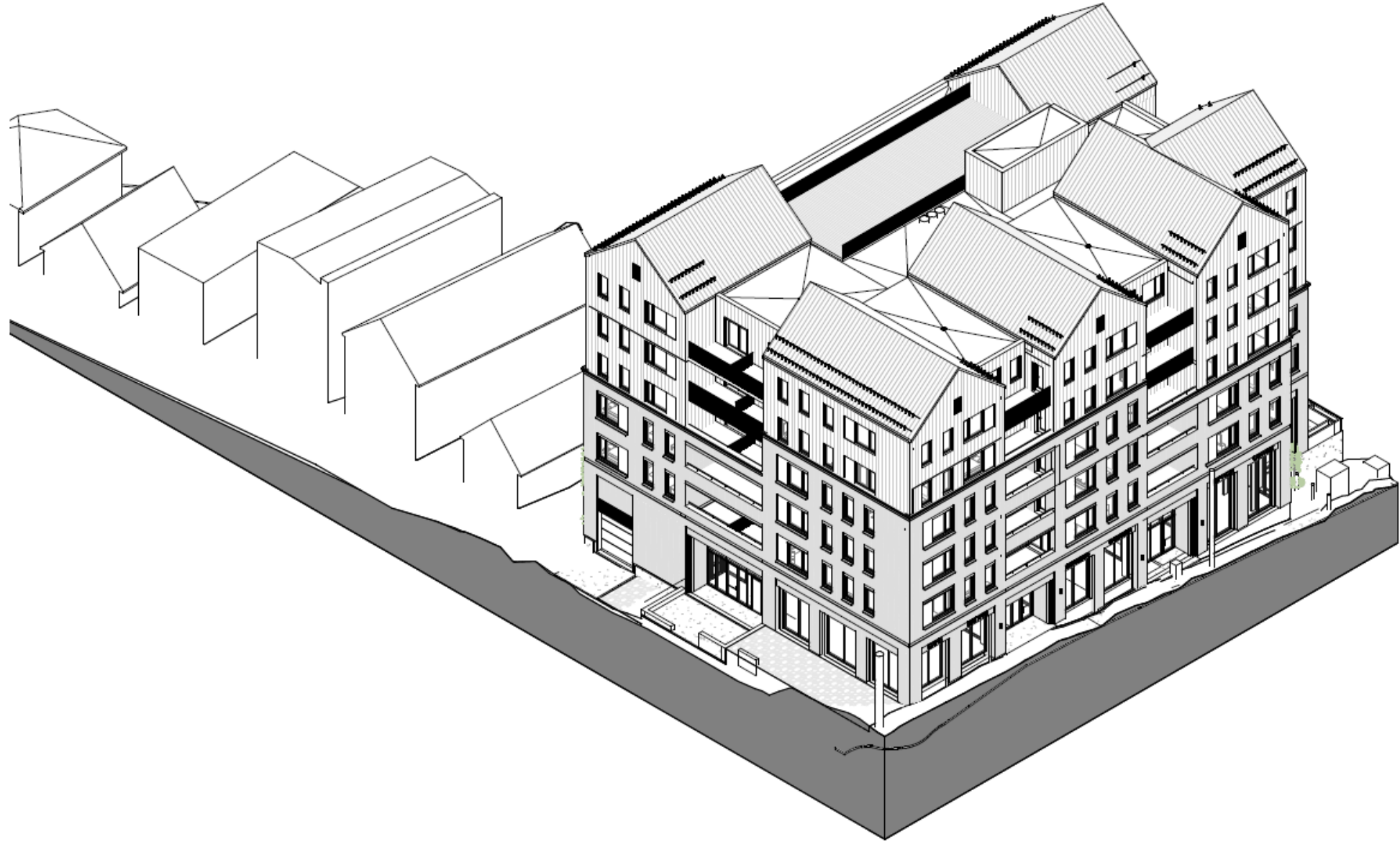


Façade arrière



Façade latérale

Annexe 9 : Axonométrie de la nouvelle construction projetée



ADHOC architectures. - 28 octobre 2022
131, rue Eddy

Annexe 9 : Axonométrie de la nouvelle construction projetée (suite)



ADHOC architectures. - 28 octobre 2022
131, rue Eddy

Annexe 10 : Analyse réglementaire

CRITÈRES D'ÉVALUATION DES DEMANDES DE DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT ASSUJETTIE À L'AUTORISATION DU COMITÉ SUR LES DEMANDES DE
DÉMOLITION

Règlement visant à régir la démolition d'immeubles numéro 900-2021

TABLEAUX DES CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLE À TOUTES LES DEMANDES (art 22, alinéa 2, paragraphe 5)

| DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL | | | | |
|------------------------------------|---|---|--|--------------|
| | Critères | Informations requises pour évaluer le critère | Explications complémentaires du requérant * | SUDD |
| a° | État de l'immeuble visé par la demande; | <div>1. Informations sur l'état du bâtiment (âge, dernière rénovation connue, dommages subis, vétusté apparente, état de la fondation, la structure, l'enveloppe extérieure, la toiture...etc.) ? Référez-vous à titre d'illustration au contenu de l'annexe 2 du formulaire de la demande.</div> | <p>L'année exacte de construction du bâtiment est inconnue, mais a été déduite à avant 1928, selon l'Étude de l'intérêt patrimonial (Annexe III). Selon le Rapport de visite, réalisé par l'ingénieur Jean-François Groulx de GBI (Annexe II), le bâtiment situé au 131, rue Eddy « est structurellement déficient » au point où il recommande d'y « limiter l'accès au strict minimum ». Les actions correctives à entreprendre devront être suivies par des professionnels spécialisés visant la vulnérabilité sismique, les murs porteurs, la structure, le mur de soutènement arrière et le mur de fondation (Rapport de visite - GBI, p.29).</p> <p>Ce rapport soutient l'avis professionnel émis par les firmes Pinchin (2018), Stantec (2019) et WSP (2019) qui considèrent que le bâtiment est « difficilement récupérable » (Rapport de visite - GBI, p.29).</p> <p>En ce qui a trait à la mise aux normes sismiques, celles-ci concernent la reprise des charges latérales. En effet, lors de l'agrandissement de la bâtisse et de l'élimination de murs, les charges latérales se sont retrouvées supportées par des murs en maçonnerie non armée, ce qui n'est pas adéquat selon les normes du Code National du Bâtiment en matière de « capacité à résister aux charges sismiques » (Rapport de visite - GBI, p.9). Des travaux de mises aux normes seraient « substantiels » (Rapport de visite - GBI, p.10).</p> <p>En ce qui concerne l'extérieur du bâtiment, le mur arrière présente un « endommagement important de la maçonnerie porteuse » (Rapport de visite - GBI, p.11). On soupçonne aussi de l'humidité dans la brique. Pour les fondations apparentes, le béton semble avoir été mal coulé (Rapport de visite - GBI, p.13). Effectivement, il s'effrite facilement. Du côté de la sécurité, les escaliers extérieurs sont non-conformes, car les points d'appui sont « improvisés » (Rapport de visite - GBI, p.12).</p> <p>L'intérieur du bâtiment comprend aussi des mises à niveau importantes. Les fondations en moellon contiennent des parties apparentes et les pierres qui sont facilement « dénudables » (Rapport de visite - GBI, p.14). De plus, selon le mouvement de la dalle du plancher intérieur, le mur de soutènement arrière semble avoir subi une rotation (Rapport de visite - GBI, p.15). Tel que mentionné dans le rapport de Pinchin, des actions pourraient être entreprises, mais ne corrigeraient pas de manière « globale » l'affaissement de la dalle sur sol au sous-sol (Pinchin, 2018 dans Rapport de visite - GBI, p.6).</p> <p>Au sous-sol, une « problématique d'écrasement » a été observée en relation avec des abaques au-dessus des colonnes de bois (Rapport de visite - GBI, p.16). Selon l'inspecteur, il s'agit d'une problématique importante. Ce dernier observe que le rez-de-chaussée a une pente d'environ 2,5% dans le plancher (Rapport de visite - GBI, p.21). Sa structure est « très endommagée » à cause de l'infiltration d'eau encore active (Rapport de visite - GBI, p.17). À l'étage, une ouverture dans le mur et la structure du plancher sont non conformes et doivent être remises aux normes (Rapport de visite - GBI, p.20). Au même niveau, les murs de maçonnerie porteurs comportent des cavités qui les rendent vulnérables à l'activité sismique (Rapport de visite - GBI, p.19).</p> | Mauvais état |

| | | | | |
|----------------|---|---|---|------------|
| | | | Enfin, à la jonction du mur arrière avec l'agrandissement, le mur a été retiré et remplacé par une poutre de transfert. Selon les rapports de structure effectués par Pinchin et Stantec, le mur retiré était porteur et son retrait rend le bâtiment vulnérable au secousses sismiques (Pinchin, 2018 et Stantec, 2019 dans Rapport de visite - GBI, p.5). Des fissurations dans les murs « indiquent qu'il y a eu un mouvement qui dépasse les limites prescrites par les codes et normes de construction » (Rapport de visite - GBI, p.22). D'autres fissurations sont apparentes dans le plafond, vers les murs extérieurs (Rapport de visite - GBI, p.23). De plus, le parement au périmètre nécessite de travaux majeurs. Tel que mentionné dans le Rapport de visite de GBI, et en se référant au trois rapport de Pinchin, Stantec et WSP, « l'état général du deuxième étage est très mauvais. Les désordres observables sont nombreux et bien décrits dans les rapports précédents. » (p.7) | |
| b ⁰ | La valeur patrimoniale de l'immeuble; | <div>1. Année de construction du bâtiment?</div> <div>2. Résumé historique de l'immeuble : (si la demande vise un bâtiment patrimonial, il n'est pas nécessaire de détailler la réponse à cette question. Référez-vous à l'annexe 3 du formulaire de la demande)</div> | <div>L'année exacte de construction du bâtiment est inconnue, mais est estimée à avant 1928 (Étude de l'intérêt patrimonial, p.5).</div> <div>Voir Annexe III</div> | Moyenne |
| c ⁰ | La détérioration de la qualité de vie du voisinage; | <div>1. Est-ce que l'apparence du bâtiment est détériorée?</div> <div>2. Est-ce que le bâtiment est actuellement occupé?</div> <div>3. Est-ce que l'usage de l'immeuble cause des nuisances au voisinage?</div> <div>4. Les logements sont-ils habitables et conformes au Règlement sur la salubrité des logements et des chambres 508-2007 ?</div> | <div>Oui. Selon l'ingénieur, l'apparence extérieure est effectivement détériorée. Selon le Rapport de visite (Annexe II), la brique extérieure renferme de l'humidité, emprisonnée par la peinture. De plus, de nombreuses modifications aux portes et fenêtres ont été apportées, laissant de traces observables (Rapport de visite - GBI, p.11). Tel que démontré dans l'Étude de l'intérêt patrimonial, la brique extérieure est détériorée, en raison des couches excessives de peinture.</div> <div>Non. Le bâtiment commercial est vacant depuis le mois de mars 2020 (Étude de l'intérêt patrimonial, p.5).</div> <div>Oui. Selon l'Étude de l'intérêt patrimonial (Annexe III, p.68), « de manière générale, ce bâtiment ne donne aucunement l'impression de nuire à la qualité du voisinage en date de la visite, malgré la présence de témoins de dégradation et d'usure importants ». Malgré cette constatation superficielle, il est important de considérer que le sous-sol est non accessible en raison de contamination à l'amiante et de nombreux murs et plafonds en partie détruits (Étude de l'intérêt patrimonial, p.68). Selon l'évaluation environnementale réalisée par la firme BluMetric Environnement en 2022, trois sources de contamination potentielle de son présent sur le site du 131, rue Eddy incluant « le système de chauffage à l'huile dans le bâtiment en place », « l'ancien mode de chauffage à l'huile à deux anciens bâtiments » et le « remblai de qualité environnementale inconnue » (Évaluation environnementale de site Phase II, p. 1). Finalement, le Rapport de structure réalisé par GBI souligne que « le bâtiment est structurellement déficient et très vulnérable aux secousses sismiques » nécessitant des actions correctives importantes (GBI, p. 29).</div> <div>Non applicable. Il n'y a pas de logements dans le bâtiment situé au 131, rue Eddy.</div> | Faible |
| d ⁰ | Le coût de la restauration; | <div>1. Quel est le coût des travaux de remise du bâtiment à un état salubre et habitable?</div> | L'estimation budgétaire de réhabilitation présentée dans le Rapport de visite (Annexe II) réalisée par l'ingénieur Jean-François Groulx de GBI, prend en considération la réalisation de « travaux critiques ». Celle-ci comprend les éléments suivants: La « mise aux normes sismiques [...] »; Les « travaux de remplacement du moellon à l'avant du bâtiment »; Les « travaux de réparation des fissures [...] dans les fondations »; Les «travaux de stabilisation du mur de soutènement arrière avec la mise en oeuvre de tirants dans le sol »; La « reconstruction de la dalle sur sol »; La « reconstruction du parement de brique à l'arrière du bâtiment et travaux majeurs sur les autres murs »; Les « travaux de remplacement des abaques en bois au droit des colonnes de bois intérieurs »; La « mise en oeuvre de jambage conforme au droit des ouvertures dans la brique »; | Très élevé |

| | | | | |
|----------------|---------------------------------------|--|--|---------------------------------------|
| | | | <p>L' « ajustement des travaux de renfort dans les zones d'accumulation de neige » ; Le « remplacement des escaliers en métaux ouvrés [à l'extérieur] ». (Rapport de visite - GBI, p.26) Le coût approximatif pour la réalisation de ces travaux s'élèverait à environ 971 000\$, avant les taxes et frais supplémentaires. Cependant, en ajoutant une « contingence de conception de 20% pour les travaux structuraux [...] et des contingences supplémentaires de construction associée aux conditions de chantier », le coût total de réhabilitation s'élèverait à environ 2 009 530\$ (Rapport de visite - GBI, p.27). Le scénario de reconstruction a été évalué sur la base d'une construction neuve similaire, dans sa superficie et sa géométrie, au bâtiment actuel. Les coûts de démolition et de décontamination de l'amiante y ont été ajoutés. Le total projeté s'élèverait à environ 3 450 000\$ (Rapport de visite - GBI, p.28). De ce fait, les coûts de réhabilitation, avant convergences, représenteraient 28% du coût estimé d'une reconstruction (Rapport de visite - GBI, p.30).</p> | |
| | | 2. Parmi ces travaux, quels sont ceux qui nécessitent une intervention d'un entrepreneur spécialisé? (désamiantage, moisissures, matières dangereuses) | <p>Si l'immeuble fait l'objet d'une restauration, plusieurs entrepreneurs spécialisés devront être sollicités. Le Rapport de visite (Annexe II) souligne des travaux de génie civil (pour le périmètre du bâtiment), de protection incendie, de gestion de contaminants (ex: amiante), de gestion des eaux de ruissellement, de fondations et de conformité des portes et fenêtres (Rapport de visite - GBI, p.27).</p> | |
| | | 3. Est-ce qu'il y a des travaux urgents qui doivent être faits sur le bâtiment pour le maintenir en sécurité? | <p>Oui. Le Rapport de visite (Annexe II), souligne que « le bâtiment est structurellement déficient et très vulnérable aux secousses sismiques » d'où la recommandation d'y « limiter l'accès au strict minimum » (Rapport de visite - GBI, p.29). Selon GBI, « les observations notables [...] qui nécessitent des actions correctives importantes » incluent: La « Vulnérabilité sismique entraînant la mise aux normes du système de reprise des charges latérales; » La « Maçonnerie porteuse en mauvais état, dont certaines sections sont en fin de vie; » L' « Affaissement de la structure de planches des axes intérieurs; » Le « Détail d'abaque en bois inadéquat; » La « Rotation du mur de soutènement à l'arrière du bâtiment; » Le « Mur de fondation en moulin en fin de vie. » Si les actions correctives sont mises en place, dans le contexte d'une réhabilitation, le suivi d'experts est impératif (Rapport de visite - GBI, p.29).</p> | |
| e ⁰ | L'utilisation projetée du sol dégagé; | 1. Est-ce qu'un projet de reconstruction est prévu? Expliquer le programme de réutilisation des sols (réaménagement, nouvelle construction, cession de terrain...etc.) | <p>Oui. Le programme de reconstruction vise à bâtir une nouvelle construction de six étages où le rez-de-chaussée serait dédié à un usage commercial et les 5 étages, à un usage résidentiel. Le projet vise à mettre à disposition un maximum de logements en vue d'atteindre la densification du secteur et bonifier l'offre commerciale sur la rue Eddy, tel que stipulé dans les prévisions du PPU centre-ville (voir les Plans préliminaires de la nouvelle construction, Annexe I).</p> | Non conforme - Assujéti aut. discrét. |
| | | 2. Nature du projet de construction (résidentielle, commerciale, institutionnelle...etc.) et programmation prévue (usage prévu, nombre de logements ou de locaux approximatifs, hauteur approximative du bâtiment...etc.). | <p>La nature du projet proposé serait mixte. Le bâtiment de six étages comporterait un rez-de-chaussée commercial et des logements aux étages. Le nombre d'unités résidentielles proposé est de 64 tandis que le nombre envisagé de locaux commerciaux est de trois ou quatre (voir les Plans préliminaires de la nouvelle construction, Annexe I).</p> | |
| | | 3. Est-ce que des plans ou esquisses sont déjà élaborés? Sont-ils déposés à l'appui d'une demande formelle au SUDD? | <p>Des plans ont déjà été élaborés. Ils accompagnent la présente demande de démolition (voir les Plans préliminaires de la nouvelle construction, Annexe I).</p> | |
| | | 4. Est-ce que le terrain est situé dans un secteur en redéveloppement où les objectifs du plan d'urbanisme visent l'intensification ou la densification? Expliquer | <p>Selon le PPU du centre-ville de Gatineau (Annexe G au Plan d'urbanisme de la Ville), le terrain est situé dans une zone résidentielle du secteur se nommant « Coeur du centre-ville ». Le PPU émet des intentions « d'insertion commerciale » sur la rue de L'Hôtel-de-Ville et de « continuité commerciale » sur la rue Eddy. Ainsi, le projet de reconstruction proposé répond à cet aspect avec son rez-de-chaussée commercial. De plus, un des objectifs attribués au secteur est de « renforcer [son] caractère multifonctionnel » (Annexe G au Plan d'urbanisme de la Ville, p.41). Pour y arriver, le PPU propose de « promouvoir un modèle de développement urbain compact où la densité et la hauteur des bâtiments assurent une cohérence dans le milieu et cherchent à protéger les vues importantes du site. » (Annexe G au Plan d'urbanisme de la Ville, p.44) Le projet proposé amène cette densité souhaitée dans le secteur.</p> | |

| | | | | |
|----|--|--|--|-------|
| f° | Le préjudice causé aux locataires; | 1. Combien de locataires habitent l'immeuble? | Non applicable. Le bâtiment existant a toujours eu un usage commercial. Il a été occupé par le magasin Tigre géant entre la fin des années 1960 et mars 2020. Le bâtiment est vacant depuis mars 2020 (Étude de l'intérêt patrimonial, p. 34). | N/A |
| | | 2. Est-ce que tous les locataires ont été informés de la démolition prochaine du bâtiment? Par quel moyen ont-ils été informés? | Non applicable. Le 131, rue Eddy n'a pas été utilisé à des fins résidentielles depuis plusieurs décennies (Étude de l'intérêt patrimonial, p. 34) | |
| g° | Les besoins en logements dans les environs, s'il y a lieu; | 1. Est-ce que le taux d'inoccupation des logements est connu pour le secteur immédiat de l'immeuble? | Oui. Le taux d'inoccupation des logements de deux chambres au sein du marché locatif traditionnel de partie québécoise de la région métropolitaine de recensement d'Ottawa-Gatineau est de 1,1%, ce qui représente une hausse de 6,4% selon les chiffres de la SCHL en février 2022 (Rapport sur le marché locatif, p. 1). | Oui |
| | | 2. Est-ce que la démolition vise à laisser place à un projet de construction de nouveaux logements? Combien de logements? Type de logements? | Oui. La démolition du bâtiment actuellement situé au 131, rue Eddy permettrait la construction d'un immeuble résidentiel de 64 unités résidentielles ainsi que de trois ou quatre locaux commerciaux. Les logements seraient de type locatif et abordables. 50% d'entre eux seront destinés aux familles. | |
| | | 3. Quel est le type de logements existants (nombre de chambres)? | Non applicable. Le bâtiment existant ne comporte aucun logement. | |
| | | 4. Quel est le type des logements projetés (nombre de chambres) | Les logements projetés seront de typologies mixtes et incluront approximativement: 10 studios; 6 unités avec une chambre à coucher et une mezzanine; 2 unités avec deux chambres à coucher et une mezzanine; 20 unités avec une chambre à coucher; 20 unités avec deux chambres à coucher; 10 unités avec trois chambres à coucher. | |
| | | 5. S'agit-il de logements abordables ou à loyers modiques? | Oui, en partie. Le promoteur vise à soumettre le projet à la SCHL en vue d'obtenir une approbation de financement dans laquelle il devra respecter les « engagements d'abordabilité ». Effectivement, 15% des logements ne peuvent offrir un loyer s'élevant à plus de 30% du revenu médian des locataires de la région. Pour faire cette soumission à la SCHL, un dossier de crédit doit être présenté. Celui-ci est amorcé, mais son obtention est conditionnelle à la délivrance d'un permis de construction. | |
| h° | La possibilité de relogement des locataires, s'il y a lieu; | 1. Est-ce que le propriétaire s'est engagé à relocaliser temporairement ou durablement les locataires de cet immeuble? | Non applicable. Le bâtiment situé au 131, rue Eddy ne comporte aucun logement. Il est d'usage commercial, étant occupé par un Tigre Géant entre la fin des années 1960 et le mois de mars 2020. | N/A |
| i° | Tout autre critère d'évaluation pertinent au contexte de la demande. | 1. Ajouter toute information pertinente à la compréhension du contexte de la demande de démolition. | Voir la Lettre d'intention (Annexe VII). | Aucun |

Explications complémentaires du SUDD - Critères entièrement satisfaits (recommandation favorable)

—

Avis important
Les critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement numéro 900-2021 visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Gatineau.
Ils ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.
* Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).