

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

Démolir une habitation unifamiliale – 44, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CDD-2023-02-28/11

CONSIDÉRANT QU'une demande de démolition visant à démolir une habitation unifamiliale isolée a été formulée au 44, rue Garneau;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant, construit en 1915, figure sur la liste des édifices présentant potentiellement un intérêt patrimonial présents à Gatineau faisant partie du document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 », que le rapport externe produit pour déceler cette valeur patrimoniale atteste que le bâtiment possède une valeur faible, et que l'analyse interne du Service de l'urbanisme et du développement durable établit la valeur patrimoniale du bâtiment à moyenne;

CONSIDÉRANT QUE le degré d'authenticité du bâtiment est moyen considérant que plusieurs composantes rappellent l'aspect originel de l'immeuble, soit la volumétrie, la verticalité des ouvertures et leurs emplacements, ainsi que la galerie;

CONSIDÉRANT QUE malgré que la maison a été altérée, elle n'a pas été dénaturée pour autant, puisqu'elle conserve toujours l'aspect d'une résidence ouvrière typique du Vieux-Hull et qu'elle représente les constructions typiques de son époque;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment a subi des dommages importants, notamment en raison de l'instabilité de la fondation et aux infiltrations d'eau;

CONSIDÉRANT QU'il n'a pas été démontré que ces dommages sont irréversibles, que le Comité n'est pas convaincu de l'impossibilité de restaurer la maison allumette et qu'un programme préliminaire de réutilisation du sol pourrait être réalisé sans recourir nécessairement à la démolition complète du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est un projet visant la construction d'une habitation multifamiliale à structure isolée comportant six logements;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'est pas conforme au règlement de zonage actuellement en vigueur, puisqu'il propose un nombre de logements supérieurs à ce qui est permis dans la zone visée et que le projet comporte des composantes dérogatoires au Règlement de zonage;

CONSIDÉRANT QUE ce bâtiment est situé dans un secteur de préservation du centre-ville et dans l'unité de paysage 4.1 du Quartier des maisons allumettes, et qu'il contribue à un ensemble d'intérêt;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment à démolir est une maison allumette et qu'il est situé dans un ensemble homogène de maisons allumettes anciennes;

CONSIDÉRANT QUE les principales orientations pour l'unité de paysage 4.1 visent à rehausser et préserver le cadre bâti homogène des bâtiments de type « maison allumette » et à favoriser l'insertion de nouveaux bâtiments de type « maison allumette » ;

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 qu'un membre est en faveur de la démolition et que deux membres sont contre;

CONSIDÉRANT QUE le Comité n'est pas convaincu de l'opportunité de la démolition complète du bâtiment compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties;

ET RÉSOLU QUE ce Comité refuse, 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 principal au 44, rue Garneau.


ADOPTÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions



Démolir une habitation unifamiliale		
Adresse	44, rue Garneau	
Zone	Ha-08-139	
Secteur	Hull	
District	Hull-Wright (7)	
Conseiller/Conseillère	Steve Moran	
Année de construction	1915	
Classe d'usage	Habitation (h)	
Structure de bâtiment	Isolée	
Nombre de logements	1	
Nombre d'étages	2	
Toiture (revêtement)	Bardeau d'asphalte	
Revêtement(s) extérieur(s)	Clin de fibre de bois	
Liste patrimoine bâti	Oui	
Valeur patrimoniale	Moyenne	
État de vétusté	Moyen	
Évaluation municipale	Bâtiment = 120 100 \$ Terrain = 155 200 \$	
Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
Démolition d'immeubles numéro 900-2021	- Autoriser la démolition d'une habitation unifamiliale isolée.	Recommandé

Contexte

- Une demande visant la démolition d'une habitation unifamiliale a été formulée au 44, rue Garneau.
- Le bâtiment, construit en 1915, est identifié à l'annexe 6 du document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 » comme étant un édifice d'intérêt patrimonial potentiel.

Critères de base pour toute demande de démolition

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	Mauvais état
b. Valeur patrimoniale de l'immeuble	Moyenne
c. Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Non
d. Coût de la restauration	-
e. Utilisation projetée du sol dégagé	Construction d'une habitation multifamiliale de 2 étages comportant 6 logements
f. Préjudice causé aux locataires	Non
g. Besoins en logement dans les environs, s'il y a lieu	Élevé
h. Possibilités de relogement des locataires, s'il y a lieu	Oui
i. Tout autre critère d'évaluation pertinent au contexte de la demande	-

Critères additionnels lorsque la demande vise un immeuble patrimonial

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	L'étude déposée par la personne requérante indique que la valeur est faible. Le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) considère que la valeur est moyenne.
b. Son histoire	Maison allumette de deux étages et demi érigée vers 1915. Elle a été entièrement rénovée à l'aide de matériaux contemporains en 1975.
c. Sa contribution à l'histoire locale	Elle illustre la manière d'habiter de la classe ouvrière hulloise du début du 20 ^e siècle.

d. Son degré d'authenticité et d'intégrité	<p><u>Authenticité</u> : Moyen – Présence de plusieurs composantes qui rappellent l'aspect originel de l'immeuble, soit : la volumétrie, la verticalité de la majorité des ouvertures et leurs emplacements ainsi que la galerie couverte en façade avant et latérale.</p> <p><u>Intégrité</u> : Faible – Aucune composante d'origine ou ancienne ne subsiste.</p>
e. Sa représentativité d'un courant architectural particulier	<p>Il s'agit d'une maison allumette composée d'un corps principal de deux étages et demi, et d'un corps secondaire de deux étages, lesquels sont coiffés d'un toit pignon.</p> <p>L'immeuble a été altéré, mais il n'a pas été dénaturé pour autant. Il illustre encore l'aspect d'une résidence ouvrière type du Vieux-Hull.</p>
f. Sa contribution au sein d'un ensemble d'intérêt	<p>L'immeuble se situe dans un quartier ancien relativement homogène, majoritairement composé de maisons allumettes.</p>

- Le rapport externe, produit pour évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment visé par la démolition, exprime ce commentaire : « ... *le bâtiment respecte la typologie de maison allumette, la valeur patrimoniale est faible en raison de la fréquence de ce type de bâtiment dans le secteur. Ce bâtiment n'exprime pas une particularité au niveau de son image et architecture. De plus, la portion en arrière semble être un agrandissement à la maison d'origine ce qui réduit sa valeur* ».
- L'analyse interne du SUDD établit la valeur patrimoniale du bâtiment comme moyenne.
- Le rapport sur l'état du bâtiment fourni par la personne requérante relève des problèmes au niveau de la fondation du bâtiment qui comporte des fissures majeures permettant l'infiltration d'eau qui cause l'affaiblissement de la structure de soutien du plancher. D'autres problèmes ont aussi été relevés, notamment au niveau de l'isolation et de l'étanchéité du bâtiment.
- Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagée vise à construire une habitation multifamiliale de six logements, répartis sur deux étages et desservis par des cases de stationnement situées en cour arrière.
- Puisque cette habitation propose un nombre de logements supérieurs à ce qui est permis dans la zone visée et que le projet comporte des composantes dérogatoires au règlement de zonage, un processus de Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) sera requis pour son approbation.
- Le site de l'intervention est également situé dans un secteur PIIA de préservation du centre-ville, dans l'unité de paysage du Quartier des maisons allumettes, implique ainsi une autre approbation discrétionnaire par le conseil.
- Le SUDD formule une recommandation favorable à la démolition, en se basant sur l'état du bâtiment et l'absence d'éléments authentiques du bâtiment dont la valeur patrimoniale est moyenne. N'étant qu'à l'étape d'évaluer le programme de réutilisation du sol, le SUDD continuera, dans le cas de l'autorisation de la démolition, à analyser le projet et l'améliorer avec l'architecte afin de le rendre conforme à la majorité des objectifs et aux critères du Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de préservation et des maisons allumettes pour s'assurer de son intégration volumétrique et architecturale au quartier, et ce, en visant la préservation des caractéristiques principales des maisons allumettes, la typologie dominante du quartier.

Procédure

- 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 Comité sur les demandes de démolition (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 CDD, et ce, au moins 90 jours avant la délivrance d’un certificat d’autorisation relatif à la démolition de l’immeuble.

Démolir une habitation unifamiliale – 44, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

CONSIDÉRANT QU’une demande de démolition visant à démolir une habitation unifamiliale isolée a été formulée au 44, rue Garneau;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant, construit en 1915, figure sur la liste des édifices d’intérêt patrimonial potentiellement présents à Gatineau faisant partie du document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 » et que le rapport externe produit pour déceler cette valeur patrimoniale atteste que le bâtiment possède une valeur faible;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment a subi des dommages assez importants, notamment en raison de l’instabilité de la fondation et aux infiltrations d’eau;

CONSIDÉRANT QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est un projet visant la construction d’une habitation multifamiliale à structure isolée comportant six logements;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de remplacement devra obtenir une approbation dans le cadre d’un processus de PPCMOI et qu’il est également situé dans un secteur PIIA de préservation, dans l’unité de paysage du Quartier des maisons allumettes, impliquant ainsi une autre approbation discrétionnaire par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition peut fixer les conditions nécessaires à la délivrance d’un certificat d’autorisation des travaux 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 principal au 44, rue Garneau, et ce, conditionnellement à :

- L’autorisation du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005 et en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;
- 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.

Table des annexes

Annexe 1 : Plan de localisation, zonage et PIIA.....5

Annexe 2 : Photo aérienne et photos du bâtiment.....6

Annexe 3 : Extrait du certificat de localisation du bâtiment existant7

Annexe 4 : Analyse réglementaire8

Plan de localisation

Plan de zonage – Ha-08-139

PIIA – Secteur de préservation

44, rue Garneau

Annexe 2 : Photo aérienne et photos du bâtiment

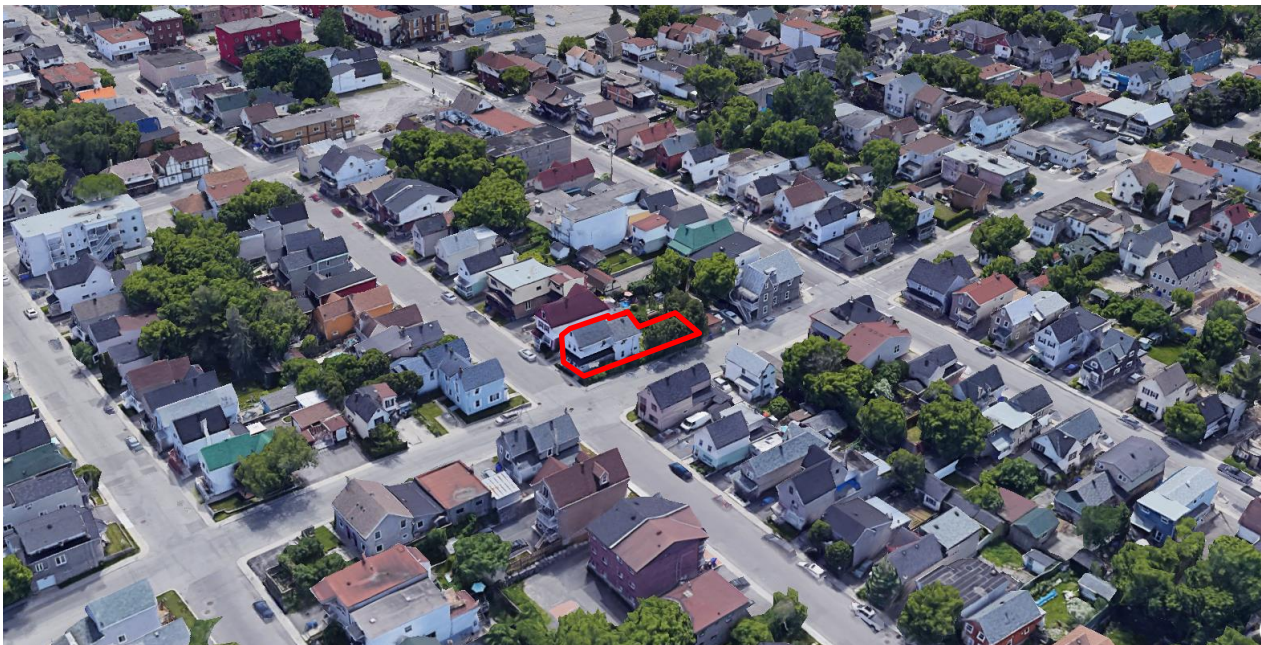


Photo aérienne



1975 (avant travaux)



1975 (après travaux)



2014



Façade principale sur la rue Garneau



Façade arrière

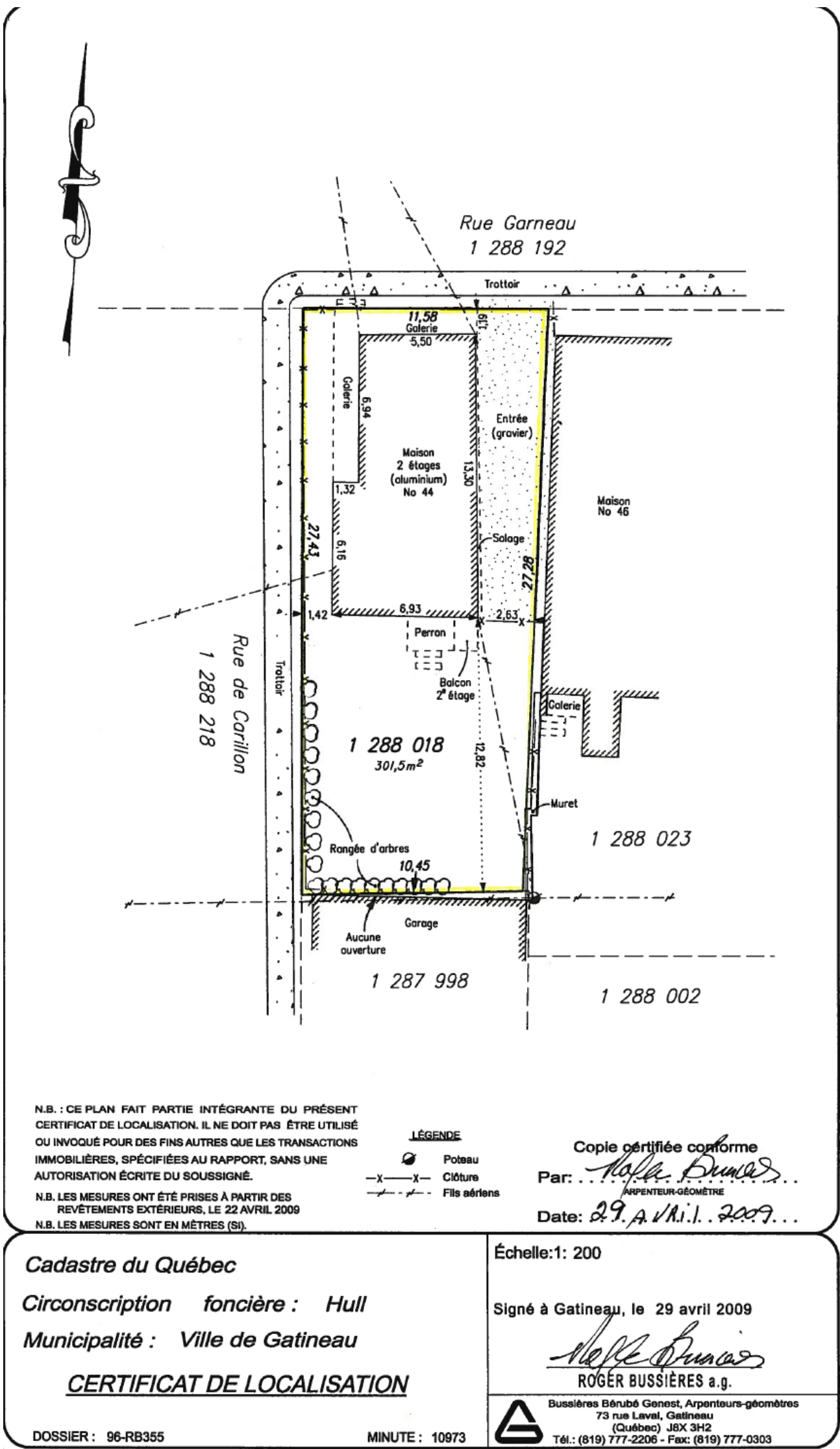


Façade latérale sur rue Carillon



Façade sur la marge latérale à partir de la façade arrière

Annexe 3 : Extrait du certificat de localisation du bâtiment existant



Annexe 4 : 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	SUDD
a°	État de l'immeuble visé par la demande	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.) ?	Mauvais état
b°	La valeur patrimoniale de l'immeuble;	Année de construction du bâtiment? Résumé historique de l'immeuble : (si la demande vise un bâtiment patrimonial, il n'est pas nécessaire de détailler la réponse à cette question.	Moyenne
c°	La détérioration de la qualité de vie du voisinage;	Est-ce que l'apparence du bâtiment est détériorée? Est-ce que le bâtiment est actuellement occupé? Est-ce que l'usage de l'immeuble cause des nuisances au voisinage? Les logements sont-ils habitables et conformes au Règlement sur la salubrité des logements et des chambres 508-2007 ?	Nul
d°	Le coût de la restauration;	Quel est le coût des travaux de remise du bâtiment à un état salubre et habitable? Parmi ces travaux, quels sont ceux qui nécessitent une intervention d'un entrepreneur spécialisé? (désamiantage, moisissures, matières dangereuses) Est-ce qu'il y a des travaux urgents qui doivent être faits sur le bâtiment pour le maintenir en sécurité?	Ne peut être évalué
e°	L'utilisation projetée du sol dégagé;	Est-ce qu'un projet de reconstruction est prévu? Expliquer le programme de réutilisation des sols (réaménagement, nouvelle construction, cession de terrain...etc.) 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.). Est-ce que des plans ou esquisses sont déjà élaborés? Sont-ils déposés à l'appui d'une demande formelle au SUDD? 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?	Non conforme - Assujetti à une autorisation. discrétionnaire
f°	Le préjudice causé aux locataires;	Combien de locataires habitent l'immeuble? Est-ce que tous les locataires ont été informés de la démolition prochaine du bâtiment? Par quel moyen ont-ils été informés?	Non
g°	Les besoins en logements dans les environs, s'il y a lieu;	Est-ce que le taux d'inoccupation des logements est connu pour le secteur immédiat de l'immeuble? Est-ce que la démolition vise à laisser place à un projet de construction de nouveaux logements? Combien de logements? Type de logements? Quel est le type de logements existants (nombre de chambres)? Quel est le type des logements projetés (nombre de chambres) S'agit-il de logements abordables ou à loyers modiques?	Hull : Taux d'inoccupation est de 2,6 %
h°	La possibilité de relogement des locataires, s'il y a lieu;	Est-ce que le propriétaire s'est engagé à relocaliser temporairement ou durablement les locataires de cet immeuble?	Ne peut être évalué
i°	Tout autre critère d'évaluation pertinent au contexte de la demande.	Ajouter toute information pertinente à la compréhension du contexte de la demande de démolition.	Pertinent
Explications complémentaires du SUDD - Critères majoritairement satisfaits (recommandation favorable)			
c° : Aucune plainte concernant une nuisance d'usage ou d'apparence au dossier de cette adresse. e° : Le projet de remplacement proposé dépasse le nombre maximal de quatre logements prévus dans la zone Ha-08-139 en proposant six logements. Il sera assujetti à une procédure de PPCMOI et de PIIA. g° : Le taux d'inoccupation dans le secteur Hull était de 1,6 % en octobre 2021 (SCHL, Enquête sur les logements locatifs). Ce taux est inférieur à 3 %, ce qui constitue normalement le pourcentage associé à un marché équilibré. Le bâtiment existant sera remplacé par une habitation multifamiliale. Au total un logement existant est à remplacer par six logements, soit un ajout net de cinq logements.			
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).			