

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

302<sup>e</sup> séance tenue le 26 avril 2021 à 17 h 30

Vidéoconférence

### PRÉSENCES :

#### Membres

Jocelyn Blondin, président – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n° 5)

Mike Duggan – Conseiller, district de Deschênes (n° 3)

Jorge Magalhaes – Professionnel

Johanne Légaré – Citoyenne

Michel A. Vézina – Citoyen

Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen

Stéphane Blais – Citoyen

#### Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

#### Ressources internes

Mathieu Bélanger – Directeur, service de l'urbanisme et du développement durable

Marc Chicoine – Directeur adjoint, services de proximité et programmes

Zahir Ouali – Chef, services et projets immobiliers Almyer et Hull

Wahb Anys – Chef, services et projets immobiliers Gatineau, Buckingham et Masson-Angers

David Leclerc – Chef de division, expertise conseil

Yvon Dallaire – Responsable de projets, expertise conseil

#### Ressources externes

Christian Matteau – Membre du Conseil local du patrimoine

Kate Helwig – Membre du Conseil local du patrimoine

#### Autre membre du conseil

Audrey Bureau – Conseillère, district d'Aylmer (n° 1)

### ABSENCES :

#### Membres

Cédric Tessier, vice-président – Conseiller, district de Hull-Wright (n° 8)

Marie-Anne Marin – Citoyenne

#### Ressource interne

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

---

Séance publique

17 h 30

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

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

#### 2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

#### DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT



SECRÉTAIRE

### 3. Période de questions du public

Une intervention du public a été reçue par le secrétaire.

Elle provient de Daniel Cayley-Daoust, président de l'Association des résidents de l'Île-de-Hull (ARIH) :

*CONSIDÉRANT que la Ville a publié un avis annonçant la demande de réaménagement du stationnement situé au 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville comportant un grand nombre de dérogations importantes à la réglementation;*

*CONSIDÉRANT que le demandeur propose un aménagement de vingt-trois (23) places alors que la réglementation n'en permet que six (6), et ce, sans présentation de justifications acceptables ou améliorations du milieu de vie qui pourraient compenser une quelconque exception;*

*CONSIDÉRANT qu'une telle exception remettrait en question toute la réglementation pertinente, et constituerait un précédent applicable à de nombreux autres sites du centre-ville de Gatineau;*

*CONSIDÉRANT qu'aller au-delà des six (6) places cautionnerait rétrospectivement la démolition en 1988 d'une résidence pour y faire un stationnement, et irait à l'encontre des présents objectifs de revitalisation au Centre-Ville en décourageant un éventuel usage résidentiel;*

*CONSIDÉRANT que le site du 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville et ses environs sont extrêmement minéralisés et qu'ils constituent un îlot de chaleur faute de plantations adéquates;*

*CONSIDÉRANT que les propriétaires ont abattu illégalement le seul arbre du 63-65 rue Hôtel-de-Ville en mars 2019, que les membres de l'Association des résidents de l'île de Hull (ARIH) avaient planté en 2005 lors d'une campagne de verdissement subventionnée par la Ville, et que les propriétaires ne l'ont pas replanté même après avoir reçu un avis d'infraction ;*

*IL EST ENTENDU par la présente que l'ARIH s'oppose à la demande de réaménagement du stationnement et à l'augmentation du nombre de places au-delà du maximum réglementaire ainsi qu'à la réduction du nombre d'arbres plantés et de la couverture végétale en deçà du minimum réglementaire.*

*Par ailleurs, nous saluons la cohérence du Service de l'urbanisme et du développement durable qui note dans son analyse que l'usage actuel est en infraction et ne constitue pas une justification acceptable à la demande.*

Le président répond que ce projet a fait l'objet d'une recommandation défavorable de la part du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) à sa dernière séance du 29 mars. Ce projet reviendra possiblement au CCU sous une nouvelle forme, et les propos de l'ARIH seront pris en considération lors de son évaluation.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 17h36 et réouvrira à huis clos après la séance du Conseil local du patrimoine.

## PRÉSENCES :

### Membres

Jocelyn Blondin, président – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n° 5)  
Mike Duggan – Conseiller, district de Deschênes (n° 3)  
Jorge Magalhaes – Professionnel  
Johanne Légaré – Citoyenne  
Michel A. Vézina – Citoyen  
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen  
Stéphane Blais – Citoyen

### Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

### Ressources internes

Mathieu Bélanger – Directeur, service de l'urbanisme et du développement durable  
Marc Chicoine – Directeur adjoint, services de proximité et programmes  
Zahir Ouali – Chef, services et projets immobiliers Almyer et Hull  
Wahb Anys – Chef, services et projets immobiliers Gatineau, Buckingham et Masson-Angers

### Ressources internes

Christian Matteau – Membre du Conseil local du patrimoine  
Kate Helwig – Membre du Conseil local du patrimoine

## ABSENCES :

### Membres

Cédric Tessier, vice-président – Conseiller, district de Hull-Wright (n° 8)  
Marie-Anne Marin – Citoyenne

### Ressource interne

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

---

**Séance huis clos**

**18 h 51**

---

Réouverture de la séance du Comité consultatif d'urbanisme, en huis clos, à 18 h 51.

#### 4. **Approbation du procès-verbal de la 301<sup>e</sup> séance tenue le 29 mars 2021**

Le procès-verbal de la 301<sup>e</sup> séance tenue le 29 mars 2021 est approuvé.

#### 5. **Signature du procès-verbal de la 301<sup>e</sup> séance tenue le 29 mars 2021**

Le procès-verbal de la 301<sup>e</sup> séance tenue le 29 mars 2021 est signé par le président.

#### 6. **Suivi du procès-verbal de la 301<sup>e</sup> séance tenue le 29 mars 2021**

Des suivis au procès-verbal de la 301<sup>e</sup> séance tenue le 29 mars 2021 sont effectués, notamment pour les projets suivants :

46, rue de Brouage

La demande de dérogations mineures a été rejetée par le conseil. Le requérant communiquera avec l'administration et représentera un projet conforme à la réglementation, ou comportant des dérogations mineures moins importantes. Le conseiller du district est ouvert à guider le requérant dans ses démarches.

Projet Zibi – Bâtiment 10

On précise que la couleur de la brique rouge qui sera utilisée comme revêtement extérieur du bâtiment 10 du projet Zibi sera la même que celle présentée initialement à la séance du Comité consultatif d'urbanisme du 30 septembre 2019. Aussi, l'ajout d'un écran de protection sur la toiture constitue une erreur de l'architecte, puisque cet écran ne se retrouvait pas dans la proposition initiale.

46, chemin Fraser

On informe les membres qu'il a été suggéré au requérant de remplacer les panneaux de fibrociment par du déclin.

63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville

Le requérant redéposera prochainement une proposition qui tiendra compte des commentaires émis par les membres du Comité.

**7. Suivis autres dossiers**

Aucun autre suivi n'est effectué.

**8. Date de la prochaine séance**

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 10 mai 2021.

**9. PIIA – Construire une habitation unifamiliale isolée – 85, rue Atholl-Doune – District électoral de Deschênes – Mike Duggan**

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

- Le projet se situe à l'intérieur du périmètre urbain dans un secteur d'exception qui n'est pas desservi par les services municipaux;
- Une perte nette de 13 arbres sera observée;
- Le projet est conforme au cadre normatif et rencontre la majorité des objectifs et critères du PIIA de protection des boisés de protection et d'intégration;
- Cette propriété est une des dernières constructibles dans le secteur du Parc Champlain.

**R-CCU-2021-04-26 / 30**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée et ses constructions accessoires a été formulée au 85, rue Atholl-Doune;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est assujéti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant propose de conserver 78 % de la superficie du terrain à l'état naturel et de planter 30 nouveaux arbres en cour avant, latérale et arrière pour compenser les arbres qui seront coupés;

**CONSIDÉRANT QU'**aucun ouvrage n'est prévu dans le cours d'eau existant sur le terrain ou ses bandes riveraines de 15 m de largeur;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet est conforme au règlement de zonage en vigueur;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet déposé respecte la majorité des objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 85, rue Atholl-Doune, visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée et ses constructions accessoires, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation - Monsieur Ian Prud'homme, arpenteur-géomètre – Numéro 581 de ses transcriptions – 10 juin 2020, révisé et reçu le 24 mars 2021 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Élévations - Madame Nathalie Rhéaume, technologue – 10 décembre 2020 et reçues le 17 décembre 2020 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable.

### RECOMMANDÉ

#### 10. PIIA – Relocaliser sept trous de golf – 160, rue du Golf – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

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

- Les études environnementales ont été partagées presque intégralement avec les membres du CCU;
- Certains cours d'eau ont été créés par l'homme pour agrémenter le parcours de golf;
- Le requérant tient au maintien d'un total de 18 trous de golf, ce qui est favorable à l'économie locale;
- On mentionne que le déboisement aurait possiblement débuté. Des vérifications seront effectuées;
- La zone visée par la relocalisation des trous de golf se situe près de la rue Samuel-Edey;
- Les trous de golf doivent être déplacés pour permettre la réalisation des phases subséquentes du projet de La Croisée;
- Il n'a pas été indiqué par le requérant si les résidents et associations du quartier ont été consultés;
- On demande d'être sensible aux oiseaux migrateurs et d'interdire le défrichement de la mi-juin à la fin août;
- On propose de suggérer au requérant de rétablir des lisières et des corridors verts pour permettre des connexions, et non seulement par la plantation d'arbres, mais également par le rétablissement des sous-strates forestières pour favoriser le retour de la faune;
- Un concept de parcs et espaces verts à l'ouest du chemin Vanier, approuvé à l'époque par l'ancienne Ville d'Aylmer, n'a jamais vu le jour.

### R-CCU-2021-04-26 / 31

**CONSIDÉRANT QU'**une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant à autoriser la relocalisation de sept trous de golf a été formulée au 160, rue du Golf;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux assujettis au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 consistent en l'abattage de plusieurs arbres dans un boisé de protection et d'intégration et la modification du niveau naturel d'un terrain qui contient plusieurs arbres;

**CONSIDÉRANT QU'**en vertu du Règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 501-2005, une évaluation de la qualité de l'habitat d'un milieu humide susceptible d'être perturbé est obligatoire dans le cadre d'une demande d'approbation formelle relative à un boisé d'intérêt;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux sont prévus à une distance minimale de 15 m des deux milieux humides naturels et des deux cours d'eau adjacents;

**CONSIDÉRANT QUE** des barrières à sédiments seront installées avant le début de tous travaux afin de contrôler l'érosion des sols et de ne pas perturber les milieux humides et les cours d'eau par une augmentation de la sédimentation;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'aménagement est conforme aux dispositions réglementaires applicables des Règlements de zonage numéros 502-2005 et 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'aménagement respecte les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 160, rue du Golf, afin d'autoriser la relocalisation de sept trous de golf, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan du réaménagement du golf et du développement résidentiel de La Croisée – Cima+ - 15 décembre 2020, reçu le 3 mars 2021 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable.

### RECOMMANDÉ

#### 11. PIIA – Modifier les limites du terrain et rénover l'extérieur du bâtiment – 68-70, rue Vaudreuil – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Le locataire a été informé formellement six mois à l'avance et quittera les lieux en août 2021;
- Un arbre s'élève en façade du bâtiment, et un espace de stationnement prend place à l'arrière.

### R-CCU-2021-04-26 / 32

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la fusion des lots 1 620 720 et 1 620 722 pour regrouper deux résidences jumelées en une résidence unifamiliale isolée a été formulée;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de rénovation proposés visent à restaurer les portes de bois, remplacer le revêtement mural et les garde-corps, ajouter une lucarne dans le comble (l'entretoit) et ajouter une porte-fenêtre triple au rez-de-chaussée;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur de préservation du centre-ville et de l'unité de paysage du Quartier Vaudreuil;

**CONSIDÉRANT QUE** les interventions proposées sont conformes aux dispositions des règlements de zonage numéros 502-2005 et 532-2020 et au règlement de lotissement en vigueur;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de lotissement et de rénovation aux 68-70, rue Vaudreuil, visant à fusionner deux lots et à modifier l'apparence extérieure de l'immeuble, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plans - Transformation d'un duplex en unifamiliale – Madame Stéphanie Adam, architecte – 31 mars 2021 – 68-70, rue Vaudreuil – Annexe 2.

### RECOMMANDÉ

#### 12. PIIA – Régulariser l'installation d'une enseigne rattachée – 159, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- L'éclairage d'une enseigne n'est pas obligatoire;
- Aucune plainte n'a été reçue concernant cette enseigne.

**R-CCU-2021-04-26 / 33**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant l'installation d'une nouvelle enseigne commerciale a été formulée au 159, rue Eddy;

**CONSIDÉRANT QUE** l'enseigne proposée est assujettie à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-20-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** l'enseigne est conforme selon la règle d'appliquer la norme la plus restrictive entre l'ancien Règlement de zonage numéro 502-2005 et le nouveau Règlement de zonage numéro 532-2020, ainsi qu'aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-20-2020;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-20-2020, l'installation d'une enseigne rattachée sur la façade avant du bâtiment situé au 159, rue Eddy, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Enseigne proposée – Kitschkreativ – 19 novembre 2019 – 159, rue Eddy (annexe 3).

**RECOMMANDÉ**

13. **PIIA – Remplacer le revêtement du bâtiment principal – 899, rue Notre-Dame – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

**R-CCU-2021-04-26 / 34**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à remplacer le revêtement d'un bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 899, rue Notre-Dame;

**CONSIDÉRANT QU'**après les modifications proposées, le bâtiment conservera ses principales caractéristiques architecturales afin de ne pas altérer l'aspect architectural d'un secteur de plan d'implantation et d'intégration architecturale d'insertion villageoise;

**CONSIDÉRANT QUE** la typologie des matériaux proposés est présente dans le voisinage immédiat;

**CONSIDÉRANT QUE** les couleurs proposées s'arriment aux couleurs des bâtiments du milieu environnant;

**CONSIDÉRANT QUE** les nouveaux revêtements respectent les dispositions applicables des règlements de zonage numéros 502-2005 et 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux respectent les objectifs et critères applicables du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de rénovation consistant à remplacer le revêtement extérieur du bâtiment principal situé au 899, rue Notre-Dame, comme illustré dans l'analyse de projet.

**RECOMMANDÉ**

14. **Dérogation mineure – Régulariser l'implantation d'une habitation unifamiliale isolée – 567, rue Tyler – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**15. Point d'information – Accorder des dérogations mineures pour la construction d'un établissement de santé et de services sociaux en vertu de la Loi concernant l'accélération de certains projets d'infrastructure – 155, boulevard Lionel-Émond – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

Le 13 avril 2021, la présidente-directrice générale adjointe du Centre intégré de santé et de services sociaux de l'Outaouais (CISSSO) a transmis au maire de Gatineau un « Avis de projet », conformément aux dispositions de la *Loi 66 concernant l'accélération de certains projets d'infrastructure* adoptée par le gouvernement du Québec plus tôt cette année.

Le projet d'infrastructure est identifié à l'annexe 1 de la Loi.

La Ville doit répondre à cet avis si des éléments du projet sont non conforme à certaines dispositions de sa réglementation d'urbanisme. Certains éléments sont effectivement non conformes, puisque le projet nécessite l'octroi de plusieurs dérogations mineures.

Dès que la Ville reçoit cet avis, le conseil a 35 jours pour délivrer les autorisations nécessaires à la réalisation du projet.

Pour la plupart des dérogations mineures demandées, le projet aurait pu être modifié pour se conformer à la réglementation. Le CISSSO ne souhaite pas modifier le projet et désire faire valoir les dispositions de la *Loi concernant l'accélération de certains projets d'infrastructure*. Les dérogations mineures, si accordées par le conseil, seront effectives le jour même. Dans le cas d'un refus de la part du conseil, le CISSSO dispose de 15 jours pour faire une Déclaration publique de projet qui indique à la Ville et aux parties intéressées que le projet est déclaré conforme à toutes les dispositions réglementaires. De plus, certaines dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, notamment concernant l'affichage, ne s'appliquent pas.

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

- Le parc à l'arrière du projet sera conservé;
- Une seule disposition du règlement de zonage non rencontrée peut engendrer plusieurs dérogations mineures;
- L'espace de stationnement empêche le respect des marges de recul et la plantation d'arbres sur la propriété;
- Une plantation d'arbres dans l'emprise publique est proposée;
- Le projet bénéficiera d'une entrée véhiculaire distincte sur le boulevard Saint-Raymond, à être approuvée par le ministère des Transports;
- Quelques autres projets, identifiés à l'annexe 1 de la Loi 66, pourraient possiblement suivre une démarche similaire;
- Le portée de la Loi 66 est notable, et la qualité des projets ne doit pas en être affectée.

**16. Varia**

**a) Éclairage DEL**

Les membres sont informés que l'éclairage public a fait l'objet d'une présentation au conseil en 2018 pour convertir toutes les ampoules de la Ville pour des DEL 3000K. Dans l'éventualité qu'un projet propose un type d'éclairage différent, une approbation du conseil sera nécessaire.

Un membre ajoute que la lumière naturelle ambiante du soleil se situe entre 2500 et 3000K. L'unité de mesure K signifie degré Kelvin. Son zéro absolu (0 K) est équivalent à -273 degrés Celsius.

**b) Retraite de Marc Chicoine, directeur adjoint au Service de l'urbanisme et du développement durable**

On souligne le départ à la retraite de Marc Chicoine, directeur adjoint au Service de l'urbanisme et du développement durable. Sa carrière a débuté en 1991 dans l'ancienne Ville de Buckingham, et il a par la suite œuvré dans tous les secteurs de la nouvelle Ville de Gatineau. Son étroite collaboration à l'élaboration de dossiers à soumettre au Comité consultatif d'urbanisme remonte à 2002.

Tous le remercient pour son travail exceptionnel, et lui souhaitent bon succès dans ses nouveaux défis.

**17. Levée de la séance**

La séance est levée à 19 h 57.