

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

324<sup>e</sup> séance / lundi 21 novembre 2022 à 18 h 28

Vidéoconférence

### PRÉSENCES :

#### Membres

Mario Aubé, président – Conseiller, district de Masson-Angers (18)  
Jocelyn Blondin, vice-président – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (6)  
Caroline Murray – Conseillère, district de Deschênes (3)  
Jorge Magalhaes – Professionnel  
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen  
Michel Paquette – Citoyen  
Stéphane Blais – Citoyen  
Marcelin Chaumont – Citoyen

#### Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

#### Ressources internes

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

#### Ressources externes

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

#### Autres personnes présentes

Audrey Bureau – Cabinet de la mairesse  
Myriam Gilbert – Attachée politique

---

**Séance huis clos**

**18 h 28**

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

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 18 h 28.

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

L'ordre du jour est adopté.

#### 3. Période de questions du public

Aucune question du public n'a été reçue par le secrétaire.

#### 4. Approbation du procès-verbal de la 323<sup>e</sup> séance tenue le 24 octobre 2022

Le procès-verbal de la 323<sup>e</sup> séance tenue le 24 octobre 2022 est approuvé par les membres.

### DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

**5. Signature du procès-verbal de la 323<sup>e</sup> séance tenue le 24 octobre 2022**

Le procès-verbal de la 323<sup>e</sup> séance tenue le 24 octobre 2022 sera signé par le président.

**6. Suivi du procès-verbal de la 323<sup>e</sup> séance tenue le 24 octobre 2022**

Aucun suivi au procès-verbal de la 323<sup>e</sup> séance tenue le 24 octobre 2022 n'est effectué.

**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 12 décembre 2022. Les membres ont également reçu le calendrier des séances 2023 et sont d'accord avec les dates proposées.

**9. PIIA – Rénover et agrandir une galerie – 1405, Chemin d'Aylmer – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais**

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

- La possibilité de conserver la partie existante du garde-corps et de le rehausser de verre n'a pas été étudiée;
- Le sablage sur le garde-corps de verre serait plus intéressant s'il était inversé;
- À l'annexe 5, on remarque dans les perspectives sur l'entrée des membres qu'il semble manquer un pilier dans la perspective après modifications. On demande de vérifier s'il s'agit d'une erreur;
- Les critères du PIIA ne visent que l'aspect extérieur du bâtiment, mais on demande de s'enquérir des raisons qui expliquent l'utilisation de deux matériaux de recouvrement différents sur le plancher de la terrasse;
- On demande un suivi pour savoir pourquoi il n'est pas prévu de citer ce bâtiment identifié à l'inventaire comme ayant une valeur patrimoniale forte ;
- Deux différents matériaux seront utilisés pour recouvrir la toiture, comme c'est le cas actuellement.

**R-CCU-2022-11-21/171**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser des travaux de rénovation extérieurs sur la façade ouest du bâtiment principal existant a été formulée au 1405, chemin d'Aylmer;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux proposés nécessitent une approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architectural numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux proposés respectent la majorité des objectifs et les critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables aux secteurs d'inversion villageoise, champêtre et commerciale;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, des travaux de rénovation au bâtiment principal situé au 1405, chemin d'Aylmer, comme illustrés dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan de l'existant versus plans proposées – Provencher\_Roy et GRC Architects – 16 mai 2022 – 1405, Chemin d'Aylmer;

- Élévations existantes versus élévations proposées – Provencher\_Roy et GRC Architects – 16 mai 2022 – 1405, Chemin d’Aylmer;
- Matériaux proposés – Provencher\_Roy et GRC Architects – reçu le 8 novembre 2022 – 1405, Chemin d’Aylmer.

**RECOMMANDÉ**

**10. PIIA – Reconstruire une galerie située à l’arrière du bâtiment – 20, rue Lois – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

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

- On demande de suggérer au requérant l’installation d’une jupe sous la galerie pour cacher les éléments de la fondation en béton;
- La terrasse est agrandie et la toiture également. Le versant de la toiture sera suffisant pour pouvoir être confortable en dessous et pour s’assurer du drainage adéquat des eaux pluviales;
- On demande de suggérer au requérant l’installation d’une toiture en pignon par-dessus la galerie pour que l’eau s’écoule sur les côtés et pour faire un rappel à la façade.

**R-CCU-2022-11-21/172**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant le remplacement d’une galerie située à l’arrière du bâtiment existant a été formulée au 20 rue Lois;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de remplacement de la galerie propose des matériaux de revêtement et des éléments architecturaux qui s’intègrent au cadre bâti du milieu résidentiel existant;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte l’ensemble des objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration 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 20 rue Lois, afin de reconstruire une galerie située à l’arrière du bâtiment, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plans du projet – préparé par Studio Ravine, 2021-12-14 (Plan annoté par le SUDD) – 20, rue Lois.

**RECOMMANDÉ**

**11. PIIA – Permettre de la coupe d’arbres visant des travaux de stabilisation en bordure de la rive ouest d’un tronçon du ruisseau Wabassee – Lot 3 771 344 – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet**

**R-CCU-2022-11-21/173**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande d’autorisation de coupe d’arbres visant des travaux de stabilisation en bordure de la rive droite d’un tronçon du ruisseau Wabassee a été formulée sur le lot 3 771 344;

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux de stabilisation d’un talus (modification du niveau naturel du terrain nécessitant de la coupe d’arbres) que doit réaliser la Ville de Gatineau sont situés en partie dans un boisé de protection et d’intégration impliquant l’approbation par le conseil d’un plan d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA);

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux de stabilisation projetés concernent également certaines zones exposées aux glissements de terrain, et que l’étude géotechnique déposée respecte le cadre normatif en vigueur et propose des mesures de stabilisation adéquates et requises afin de cesser l’érosion de la rive dans le secteur visé;

**CONSIDÉRANT QU'**une demande d'autorisation en vertu de l'article 22 de la Loi sur la qualité de l'environnement, en lien avec le projet affectant les milieux humides et hydriques, a été déposée au ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux sont localisés dans un habitat essentiel de la rainette faux-grillon de l'Ouest et dans un corridor vert et que toutes les validations requises pour ce type d'intervention auprès du ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs du Québec et du ministère des Pêches et Océans du Canada ont également été faites par le consultant accompagnant le Service des infrastructures de la Ville de Gatineau dans ce projet d'envergure;

**CONSIDÉRANT QUE** la coupe d'arbres est minimisée sur l'ensemble du projet et que les seuls arbres à abattre sont ceux situés dans la zone de stabilisation par enrochement végétalisé;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet tend à respecter les principaux objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs à la protection des boisés de protection et d'intégration;

**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, la modification du niveau naturel d'un terrain nécessitant de la coupe d'arbres dans un boisé de protection et d'intégration, afin de permettre des travaux de stabilisation en bordure de la rive ouest d'un tronçon du ruisseau Wabasse (Lot 3 771 344 du cadastre du Québec), comme illustrée dans l'analyse de projet, et ce, conditionnellement à :

- L'obtention des autorisations finales du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

#### **RECOMMANDÉ**

#### **12. Usage conditionnel – Aménager un service de garderie d'une capacité d'accueil maximale de 60 enfants – 38, rue Jumonville – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron**

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

- On aurait préféré une aire de jeux dans la cour arrière proche de la cour d'école, plutôt que dans la cour avant à l'intersection des rues Daniel-Johnson et Jumonville;
- D'autres scénarios pour la localisation des cases de stationnement ont été étudiés, mais le Service des infrastructures ne recommande pas l'aménagement de cases de stationnement qui exigent des manœuvres en marche arrière dans la rue;
- La marge de recul avant minimal de 7 m exigée au Règlement de zonage vise à permettre des manœuvres en marche arrière sur la propriété, et non dans la rue. Une réduction trop prononcée de cette marge empêchera la réalisation de manœuvres en marche arrière sur la propriété;
- Des dérogations mineures accordées en 2019 permettent la localisation de l'aire de jeux en cour avant;
- La requérante cherche à optimiser l'utilisation de l'espace disponible sur le lot;
- Un minimum de six cases de stationnement est exigé au Règlement de zonage, et l'atteinte de cette exigence amène trois éléments dérogatoires;
- Contrairement à ce qui est écrit dans l'analyse de projet, les plantes grimpantes ne sont pas considérées comme un matériau d'insonorisation. On répond que cette exigence pour diminuer un maximum de bruits vise principalement les usages résidentiels adjacents à un usage communautaire;
- Le ministère de la Famille approuve une orientation préliminaire du projet avant l'émission d'un permis par la Ville, et délivre une autorisation finale après l'émission du permis par la Ville lorsque le projet est conforme au permis;
- La Ville n'a pas d'autorité concernant l'éviction des locataires, qui relève du tribunal administratif du logement du Québec;
- Un membre s'abstient de prendre position.

**R-CCU-2022-11-21/174**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser l'aménagement d'un service de garderie d'une capacité d'accueil de 60 enfants a été formulée au 38, rue Jumonville;

**CONSIDÉRANT QU'**en 2019, le conseil municipal avait approuvé, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, l'aménagement d'un service de garde d'une capacité d'accueil de 40 enfants à cette même propriété;

**CONSIDÉRANT QUE** le conseil municipal avait approuvé, la même année, des dérogations mineures pour la réalisation du projet et que ces dernières seront toujours nécessaires pour réaliser ce projet;

**CONSIDÉRANT QUE** l'augmentation de la capacité d'accueil de la garderie doit être approuvée en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** quatre autres dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent également être octroyées par le conseil municipal pour la réalisation de ce projet;

**CONSIDÉRANT QUE** la personne requérante a obtenu un permis du ministère de la Famille l'autorisant à opérer un service de garderie d'une capacité d'accueil de 60 enfants;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain visé par la demande satisfait les trois critères d'évaluation de la demande d'usage conditionnel visant les services de garderie en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QU'**un membre s'abstient de prendre position concernant la présente demande;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 38, rue Jumonville, afin de permettre l'aménagement d'un service de garderie d'une capacité d'accueil maximale de 60 enfants, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan de projet d'implantation proposé – Miloud Boukhira Architecte – Révisé le 23 septembre 2022- Annoté par le SUDD – 38, rue Jumonville.

Et ce, conditionnellement à :

- L'octroi par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandées pour le projet;
- Au dépôt par la personne requérante lors de la demande de permis de construire de l'approbation finale du projet par le ministère de la Famille du Québec.

### **RECOMMANDÉ**

**Dérogations mineures – Aménagement d'un service de garderie – 38, rue Jumonville – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron**

### **R-CCU-2022-11-21/175**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à permettre l'aménagement d'un service de garderie d'une capacité d'accueil de 60 enfants a été formulée au 38, rue Jumonville;

**CONSIDÉRANT QU'**en 2019, le conseil municipal avait approuvé, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, l'aménagement d'un service de garde d'une capacité d'accueil de 40 enfants à cette même propriété;

**CONSIDÉRANT QUE** le conseil municipal avait approuvé, la même année, des dérogations mineures pour la réalisation du projet et que ces dernières sont toujours nécessaires pour réaliser ce projet, mais qu'il faut les octroyer de nouveau afin de déroger aux mêmes dispositions prévues dans le Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** l'augmentation de la capacité d'accueil de la garderie doit être approuvée en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être octroyées par le conseil municipal pour la réalisation de ce projet relativement à l'aménagement de l'espace de stationnement et à la réduction de la largeur minimale requise pour l'allée latérale de circulation requise pour les personnes à mobilité réduite;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures n'ont pas pour effet d'affecter le droit de jouissance de leur propriété pour les propriétaires des immeubles voisins;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les normes applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de celle faisant l'objet de la demande de dérogations mineures;

**CONSIDÉRANT QU'**un membre s'abstient de prendre position concernant la présente demande;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 38, rue de Jumonville, afin d'y aménager un service de garderie et visant à :

- Réduire la largeur minimale d'une allée de circulation de 7 m à 5,9 m;
- Réduire la largeur minimale de la bande paysagère située à proximité de la façade latérale est de 1 m à 0 m;
- Réduire la largeur minimale de la bande paysagère située au pourtour de l'espace de stationnement de 1 m à 0 m;
- Permettre qu'une section de l'aire de jeux extérieure soit située dans la cour avant;
- Réduire la largeur minimale de la bande de verdure située à proximité de la façade principale de 1,5 m à 1 m;
- Réduire la distance minimale requise entre un espace de stationnement et une ligne de rue de 3 m à 1,8 m, du côté du boulevard Daniel-Johnson et de 3 m à 0 m du côté de la rue Jumonville;
- Réduire la largeur de l'allée latérale de circulation requise pour une case de stationnement pour personnes à mobilité réduite de 2,5 m à 1,5 m;
- Réduire la distance entre un espace de stationnement et une ligne de rue de 3 m à 0 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Dérogations mineures demandées – Miloud Boukhira Architecte – Révisé le 23 septembre 2022- Annoté par le SUDD – 38, rue Jumonville.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du conseil d'un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- Au dépôt par la personne requérante lors de la demande de permis de construire de l'approbation finale du projet par le ministère de la Famille du Québec.

## **RECOMMANDÉ**

### **13. Varia**

#### **a) Maisons abandonnées sur l'Île-de-Hull**

On demande quelles sont les actions prévues par la Ville pour forcer l'entretien de maisons abandonnées par leur propriétaire, particulièrement sur l'Île-de-Hull. Ces bâtiments à l'abandon créent des nuisances visuelles.

On répond qu'un programme d'inspection sur l'entretien des bâtiments a été lancé à l'automne. De plus, l'adoption d'un règlement sur l'entretien des bâtiments est prévue en 2023. Enfin, un mandat indépendant externe a été octroyé afin d'identifier l'ensemble des pouvoirs habilitants d'une municipalité concernant la protection du patrimoine bâti et de produire une analyse comparative des meilleures pratiques des municipalités en matière de protection du patrimoine bâti. Ce mandat permettra d'évaluer comment les interventions de la Ville de Gatineau pourraient être bonifiées en matière de protection du patrimoine bâti.

**b) Compléments d'information envoyés aux membres**

Les analyses de projets sont de plus en plus volumineuses. Parfois, certaines informations sont très petites et difficilement lisibles. On demande s'il est possible d'envoyer aux membres les documents originaux pour permettre une meilleure compréhension des projets.

On répond qu'il peut être difficile dans certains cas de transmettre les documents originaux pour des raisons d'accès à l'information. On suggère d'envoyer des compléments d'information aux membres lorsqu'ils en signaleront le besoin.

Une membre mentionne qu'il était prévu de partager les documents d'analyse avec les membres via *Dropbox*. On répond que la solution privilégiée par le Service information serait davantage *OneDrive*, mais qu'on est en attente d'une orientation officielle à ce sujet. Les membres seront tenus informés des développements.

**c) Présentation offerte aux membres**

Une présentation sur les rôles et responsabilités du Conseil local du patrimoine et du Comité consultatif d'urbanisme ainsi que sur les outils d'urbanisme à caractère discrétionnaire sera offerte à l'ensemble des membres le mercredi 7 décembre à 14 h 30 sur la plateforme *Teams*.

**d) Mode de tenue des séances**

On demande des précisions sur le mode de tenue des séances à venir. On répond que la majorité des membres a dit préférer les séances virtuelles. On croit qu'une orientation à ce sujet visant l'ensemble des comités et commissions de la Ville de Gatineau viendra probablement en début d'année 2023. La tenue de séances en présentiel ou hybrides demeure possible.

On ajoute que les séances de certains comités ou commissions se tiennent actuellement en mode hybride et en présentiel. Aussi, le conseil a démontré sa volonté de revenir à la webdiffusion des séances des comités et commissions. Les séances en webdiffusion devront nécessairement être filmées.

**14. Levée de la séance**

La séance est levée à 19h19.