

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

361^e séance / lundi 22 septembre 2025 à 17 h 40

Salle Mont-Bleu / Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Caroline Murray, présidente – Conseillère, district de Deschênes (n° 3)
Mike Duggan, vice-président – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (n° 12)
Catherine Craig-St-Louis – Conseillère, district du Carrefour-de-l'Hôpital (n° 13)
Patrick Lemieux – Citoyen
Garanké Bah – Citoyen
Erica Leblanc-Deschâtelets – Citoyenne
Zohra Soufiani – Citoyenne
Christine Prigent – Citoyenne

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Zahir Ouali – Directeur adjoint, services à la population et projets immobiliers, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, SUDD
Sofène Ayadi – Chef de section, projets immobiliers, SUDD
Stéphane Drolet – Chef de section, analyse de projets, SUDD
Caroline Jean – Responsable de projets, SUDD

Ressources externes

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

ABSENCES :

Membres

François Faubert – Professionnel
Mathieu Locas – Citoyen

Séance publique

17 h 40

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 40.

2. Adoption de l'ordre du jour

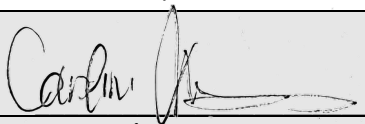
L'ordre du jour est adopté, avec le retrait de la présentation au point 8.

3. Période de questions du public

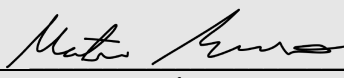
Personne ne s'est présenté à la période de questions du public.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENTE



SECRÉTAIRE

Séance huis clos

4. Approbation du procès-verbal de la 360^e séance tenue le 2 septembre 2025

Le procès-verbal de la 360^e séance tenue le 2 septembre 2025 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 360^e séance tenue le 2 septembre 2025

Le procès-verbal de la 360^e séance tenue le 2 septembre 2025 sera signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal de la 360^e séance tenue le 2 septembre 2025

Des suivis ont été effectués par courriel.

On demande des précisions concernant les suivis effectués par courriel pour le projet au 585, rue Antoine-Boucher. Le requérant a répondu à la suggestion du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) en précisant qu'il respecte les dispositions du Règlement de zonage en vigueur. Pourtant, la demande du requérant concernait un élément discrétionnaire. On répond que le CCU peut recommander l'ajout de certaines conditions à l'approbation d'une demande discrétionnaire. On demande de faire un rappel aux membres du CCU pour mieux cerner l'étendue des possibilités concernant l'ajout de conditions.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) aura lieu le lundi 20 octobre 2025.

8. Présentation promoteur – Portes de Gatineau

Sujet retiré de l'ordre du jour.

9. Présentation promoteur – Galeries de Hull

Présentation informelle à huis clos.

10. Présentation promoteur – 50, rue Montcalm

Présentation informelle à huis clos.

11. PIIA – Rénover une habitation trifamiliale – 43, rue John – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

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

- L'habitation sera recouverte d'un revêtement de vinyle exclusivement. Il n'y aura plus de revêtement en pierres.

R-CCU-2025-09-22/115

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser les travaux de rénovation extérieure déjà réalisés et à obtenir l'autorisation pour exécuter les travaux restants a été formulée pour la propriété située au 43, rue John;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs, où les travaux effectués sur un mur donnant sur une rue et modifiant l'apparence extérieure du

bâtiment sont assujettis à l’approbation du conseil, en vertu du Règlement sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux à régulariser consistent notamment au retrait de l’escalier et du revêtement extérieur existants, à l’installation d’un nouvel escalier extérieur en bois et d’un nouveau revêtement en déclin de vinyle sur une portion du mur de la façade latérale nord, ainsi qu’à la suppression d’une porte d’entrée donnant accès à un logement et à l’obturation de son ouverture;

CONSIDÉRANT QUE les travaux restants consistent à compléter l’installation du revêtement extérieur et à apporter les correctifs nécessaires à l’escalier récemment installé afin d’assurer sa conformité au Code de construction du Québec;

CONSIDÉRANT QUE le revêtement des murs extérieurs déjà installé, et à installer, est un déclin de vinyle de couleur bleue similaire à l’ancien revêtement en vinyle retiré et aux types de revêtements présents sur les bâtiments environnants dans le milieu d’insertion;

CONSIDÉRANT QUE les correctifs à apporter à l’escalier consistent à remplacer la volée actuelle en bois par une volée en métal de couleur blanche, et à recouvrir la structure du balcon (palier) à l’aide de tôle d’aluminium également de couleur blanche;

CONSIDÉRANT QUE le nouvel escalier est de conception similaire à celui qui existait avant les travaux, ainsi qu’à ceux des bâtiments voisins du milieu d’insertion;

CONSIDÉRANT QUE le garde-corps actuellement en place, composé de planches de bois disposées à l’horizontale, diffère toutefois des garde-corps généralement observés dans le secteur, lesquels sont majoritairement constitués de barrotins verticaux;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et qu’il respecte la majorité des 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, les travaux situés au 43, rue John, lesquels visent à régulariser des rénovations extérieures déjà effectuées, à compléter l’installation du revêtement extérieur, ainsi qu’à apporter les correctifs nécessaires à l’escalier extérieur récemment installé, le tout tel qu’illustré dans l’analyse de projet aux documents intitulés :

- Vues en plan et coupe transversale du nouvel escalier modifié – Par Cubiq architecture + design – le 4 septembre 2025 - 43, rue John – Annoté par SUDD;
- Élévations du nouvel escalier modifié - Par Cubiq architecture + design – le 4 septembre 2025 - 43, rue John – Annoté par SUDD;
- Matériau de revêtement proposé - Par SUDD – photos prises le 19 août 2025 - 43, rue John.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

12. Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale comportant huit logements – 2, rue Côté – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- On souhaite que des espaces sécurisés soient aménagés sur le boulevard de Lucerne pour permettre aux personnes piétonnes de se rendre aux arrêts d’autobus de façon sécuritaire;
- Le lot vacant voisin n’est pas voué à la construction. Il s’agit du tracé de l’ancien chemin de fer;
- Le terrain perdra beaucoup de végétation. L’impact minéral du projet est important;
- La réduction de l’allée de circulation à 6 m au lieu de 7 m exigerait l’octroi d’une dérogation mineure supplémentaire. Même chose pour la réduction de la bande de verdure minimale d’un mètre au pourtour de l’espace de stationnement.

R-CCU-2025-09-22/116

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à permettre la construction d’une habitation multifamiliale à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 2, rue Côté;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'obtention de trois dérogations mineures visant la marge avant d'insertion, la distance minimale entre l'espace de stationnement et le mur du bâtiment ainsi que le nombre minimal de cases de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition du bâtiment existant sur le terrain et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition du bâtiment visé dans le cadre de la séance du 17 juin 2025;

CONSIDÉRANT QUE le projet permettra une densification du site qui est actuellement occupé par un seul logement;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose une clôture opaque ou une barrière végétale ainsi qu'une marge latérale droite généreuse afin de réduire la possibilité de préjudice au droit de jouissance des propriétés voisines;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures soulevées, le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la réalisation d'un projet de construction d'une habitation multifamiliale isolée comprenant huit logements au 2, rue Côté, et visant à réduire :

- La marge avant d'insertion de 12,25 m à 6 m;
- La distance minimale entre un espace de stationnement et le mur du bâtiment de 6 m à 1,15 m;
- Le nombre minimal de cases de stationnement de 12 à 8.

Comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre (annoté par le SUDD) – 21 août 2025 – 2, rue Côté.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

13. Dérogation mineure – Construire deux habitations multifamiliales à structure jumelée – 14, rue Côté – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- On demande de corriger le plan de localisation à l'annexe 1 de l'analyse de projet, puisqu'il n'identifie pas la bonne propriété;
- On estime que le projet propose l'ajout de beaucoup d'asphalte, même si on comprend les limitations de la réglementation en vigueur;
- On souhaiterait que la largeur de l'allée de circulation soit réduite de 7 m à 6 m;
- Le projet ne propose aucune aire d'agrément.

R-CCU-2025-09-22/117

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la construction de deux habitations multifamiliales à structure jumelée a été formulée pour la propriété située au 14, rue Côté;

CONSIDÉRANT QUE le projet permettra le redéveloppement d'un grand terrain qui est actuellement occupé par une habitation unifamiliale à structure isolée;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la subdivision du terrain du 14, rue Côté en deux terrains distincts, le tout, afin d'accueillir deux habitations à structure jumelées qui porteront les adresses civiques 14 et 16, rue Côté;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition de ce bâtiment existant dans le cadre de la séance du 19 août 2025;

CONSIDÉRANT QUE l’octroi par le conseil municipal d’une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 est nécessaire pour permettre la construction d’une habitation multifamiliale jumelée abritant quatre logements;

CONSIDÉRANT QU’à l’exception de la dérogation mineure soulevée, les travaux sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la réalisation d’un projet de construction d’une habitation multifamiliale jumelée comprenant quatre logements au 14, rue Côté, et visant à :

- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 6 cases à 4 cases.

Comme illustré dans l’analyse de projet au document intitulé :

- Plan projet d’implantation et identification des dérogations mineures – Dominique Valiquette, architecte – 5 novembre 2024 – 14 et 16, rue Côté.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Construire deux habitations multifamiliales à structure jumelée – 16, rue Côté – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2025-09-22/118

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à permettre la construction de deux habitations multifamiliales à structure jumelée a été formulée pour la propriété située au 14, rue Côté;

CONSIDÉRANT QUE le projet permettra le redéveloppement d’un grand terrain qui est actuellement occupé par une habitation unifamiliale à structure isolée;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la subdivision du terrain du 14, rue Côté en deux terrains distincts, le tout, afin d’accueillir deux habitations à structure jumelées qui porteront les adresses civiques 14 et 16, rue Côté;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition de ce bâtiment existant dans le cadre de la séance du 19 août 2025;

CONSIDÉRANT QUE l’octroi par le conseil municipal d’une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 est nécessaire pour permettre la construction d’une habitation multifamiliale jumelée abritant quatre logements;

CONSIDÉRANT QU’à l’exception de la dérogation mineure soulevée, les travaux sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la réalisation d’un projet de construction d’une habitation multifamiliale jumelée comprenant quatre logements au 16, rue Côté, et visant à :

- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 6 cases à 4 cases.

Comme illustré dans l’analyse de projet au document intitulé :

- Plan projet d’implantation et identification des dérogations mineures – Dominique Valiquette, architecte – 5 novembre 2024 – 14 et 16, rue Côté.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

14. **Dérogations mineures – Construire le projet du nouveau Quartier général du service de police – 975, boulevard Saint-Joseph – District électoral de L’Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron**

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

- Des arbres en arrière-cour et une surface végétalisée au-dessus de la rampe de stationnement étagé ont été ajoutés en quantité supérieure exigée à la réglementation;
- L'allée de circulation à l'arrière du bâtiment donnera accès à des portes de garage;
- On précise les accès véhiculaires à la propriété;
- L'entreposage de la neige se fera probablement à l'extérieur du site;
- L'ajout d'un étage supplémentaire au stationnement étagé a été étudié, mais cette option a finalement été écartée. Un toit vert sera aménagé sur la structure pour compenser la création d'îlots de chaleur;
- Le bâtiment obtiendra une certification LEED;
- La notion de mobilité sera étudiée lors du dépôt de la demande de PIIA;
- Le Service de l'urbanisme et du développement durable traite les demandes d'autres services municipaux de la même manière qu'il le ferait avec des requérants externes;
- La réutilisation de bâtiments existants a été évaluée, mais les recherches se sont avérées infructueuses. Le bâtiment du 80, rue Jean-Proulx sera conservé pour les bureaux administratifs du Service de police.

R-CCU-2025-09-22/119

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal de la Ville de Gatineau a adopté la résolution CM-2024-335, autorisant l'acquisition du 975, boulevard Saint-Joseph afin de permettre la construction du nouveau Quartier général du service de la police de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a également autorisé, par la même résolution CM-2024-335, l'acquisition du 80, rue Jean-Proulx afin de permettre un lien véhiculaire secondaire donnant sur la rue Jean-Proulx;

CONSIDÉRANT QU'un certificat d'autorisation a été délivré pour la démolition du bâtiment commercial situé au 975, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant à réduire la marge avant minimale d'insertion, augmenter le niveau de seuil de porte de l'entrée principale et diminuer le nombre requis d'arbres bordant l'espace de stationnements;

CONSIDÉRANT QUE la majeure partie de la construction du nouveau bâtiment principal s'effectuera sur l'empreinte de l'édifice existant à démolir;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit des mesures de compensation végétale, notamment dans les zones de remisage ainsi que sur le toit d'un stationnement étagé;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures soulevées ne causeront pas de préjudice aux propriétaires des propriétés voisines;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception des dérogations mineures demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 975, boulevard Saint-Joseph, afin de construire le projet du nouveau Quartier général du service de la police de la Ville de Gatineau soit de :

- Réduire la marge avant minimale d'insertion de 28 m à 19 m;
- Augmenter le niveau de seuil de porte d'entrée principale de 56,1 m à 57 m;
- Diminuer le nombre d'arbres requis dans trois sections de bande gazonnée, bordant l'espace de stationnement, de six arbres à aucun arbre.

Le tout comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation des cases de stationnement et des espaces de remisage – préparé par Lemay et L'Atelier Architectes - août 2025 – 975, boulevard Saint-Joseph;
- Plan présentant les dérogations mineures – préparé par Lemay et L'Atelier Architectes - août 2025 – annoté par le SUDD – 975, boulevard Saint-Joseph.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

15. **Dérogations mineures – Transformer une habitation unifamiliale en habitation bifamiliale – 5A, rue Damphousse – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard**

R-CCU-2025-09-22/120

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à transformer une habitation unifamiliale en habitation bifamiliale a été formulée pour la propriété située au 5A, rue Damphousse;

CONSIDÉRANT QUE la transformation du bâtiment en habitation bifamiliale nécessite d'aménager un minimum de deux cases de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement d'un espace de stationnement de deux cases entraînera un empiètement dérogatoire de l'espace de stationnement et de l'accès au terrain devant la façade principale du bâtiment;

CONSIDÉRANT QU'en vertu du Règlement de zonage numéro 532-2020, l'espace de stationnement et l'accès au terrain ne peuvent empiéter sur plus de 30 % sur la façade principale d'une habitation bifamiliale;

CONSIDÉRANT QU'en raison de la largeur de 8,63 m du bâtiment principal, il est impossible de respecter l'empiètement maximal de 30 % en ayant des cases de stationnement d'une largeur conforme;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement du terrain et les constructions existantes ne permettent pas d'aménager un espace de stationnement de deux cases en cour arrière;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée respecte la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet de construction sur la propriété située au 5A rue Damphousse, visant à augmenter de 30 % à 32 % l'empiètement d'un espace de stationnement et d'un accès au terrain devant la façade principale d'une habitation bifamiliale et de réduire de 0,5 m à 0 m, la distance entre un espace de stationnement et une ligne latérale de terrain, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan accompagnant le certificat de localisation - préparé par Marc Fournier, arpenteur-géomètre – annoté par le SUDD – 24 août 2023 – 5 A, rue Damphousse;
- Plan d'architecture - préparé par Benoit Beaulieu, technologue en architecture – 20 octobre 2023 – 5 A, rue Damphousse.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

16. **Varia**

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

17. **Levée de la séance**

La séance est levée à 20 h 45.