

Dérogation mineure – Régulariser le revêtement d'une habitation bifamiliale – 959, boulevard Hurtubise – District électoral du Lac-Beauchamp – Timmy Jutras

R-CCU-2026-03-23/52

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser le revêtement d'une habitation bifamiliale à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 959, boulevard Hurtubise;

CONSIDÉRANT QU'une inspection du bâtiment a révélé que le revêtement de la façade principale n'était pas composé d'un minimum de 50 % de maçonnerie comme prévu sur les plans soumis pour le permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE la façade donnant sur rue du bâtiment principal est actuellement recouverte à 100 % d'un revêtement en déclin de vinyle;

CONSIDÉRANT QUE les matériaux de revêtement ayant une apparence de déclin ne peuvent excéder 50 % de la superficie d'une façade donnant sur une rue pour un bâtiment comprenant deux logements;

CONSIDÉRANT QUE la bonne foi de la partie requérante est observable, puisque la non-conformité a seulement été constatée après l'achat de la propriété;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf à la disposition pour laquelle la dérogation mineure est demandée;

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé, et que huit membres votent pour le projet, qu'un membre vote contre, et qu'un membre est absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 959, boulevard Hurtubise, afin de :

- Augmenter l'utilisation d'un revêtement extérieur en déclin de vinyle sur la superficie de la façade donnant sur la rue pour le bâtiment principal comportant deux logements de 50% à 100%.

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


- Élévation avant du bâtiment tel que construit illustrant la dérogation mineure – M. B. Construction Design – 27 juin 2025 – 959, boulevard Hurtubise.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Régulariser le revêtement d'une habitation bifamiliale		
Adresse	959, boulevard Hurtubise	
Zone	Ha-04-004	
Secteur	Gatineau	
District	Lac-Beauchamp (16)	
Conseiller/Conseillère	Timmy Jutras	
Année de construction	1965	
Classe d'usage	Habitation (h)	
Structure de bâtiment	Isolée	
Nombre de logements	2	
Nombre d'étages	2	
Toiture (revêtement)	Bardeau d'asphalte	
Revêtement(s) extérieur(s)	Vinyle	
Liste patrimoine bâti	Non	
Valeur patrimoniale	N/A	
État de vétusté	N/A	
Évaluation municipale	Bâtiment : 526 400 \$ Terrain : 277 900 \$	
Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020	Régulariser le revêtement extérieur étant 100% en vinyle sur la façade avant d'un bâtiment principal.	Recommandé

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> • Une demande visant à régulariser le revêtement d'une habitation bifamiliale en structure isolée a été formulée pour la propriété située au 959, boulevard Hurtubise. • Le 25 septembre 2018, un permis de construire a été délivré pour l'agrandissement en hauteur du bâtiment et l'ajout d'un logement. • L'inspection du bâtiment, effectuée par le SUDD le 15 juillet 2024, a révélé que le revêtement de la façade principale n'était pas composé d'un minimum de 50 % de maçonnerie comme prévu sur les plans soumis pour le permis de construire. • Les travaux de remplacement du revêtement des murs extérieurs ont été réalisés par l'ancien propriétaire du bâtiment en 2019. La partie requérante n'est propriétaire de l'habitation que depuis 2024. • La façade donnant sur rue du bâtiment principal est actuellement recouverte à 100 % d'un revêtement en déclin de vinyle. Or, selon l'article 394.1 du Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un bâtiment principal faisant partie du groupe « Habitation (H) », les matériaux de revêtement ayant une apparence, de déclin, ne peuvent excéder 50 % de la superficie d'une façade donnant sur une rue pour un bâtiment comprenant deux logements. • Afin de régulariser la situation de non-conformité du bâtiment, la partie requérante a soumis une demande de dérogation mineure afin de : <ul style="list-style-type: none"> ○ Augmenter l'utilisation d'un revêtement extérieur en déclin de vinyle sur la superficie de la façade donnant sur la rue pour le bâtiment principal comportant deux logements de 50 % à 100 %. • La majorité des habitations adjacentes présentent des façades donnant sur la rue, entièrement recouvertes d'un revêtement extérieur ayant une apparence de déclin. • Le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) formule une recommandation favorable à la demande de dérogation mineure, car le revêtement en vinyle sur la façade principale du bâtiment ne porte pas préjudice aux propriétaires des immeubles avoisinants, et le bâtiment demeure conforme aux autres dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020.

Dérogation mineure – Régulariser le revêtement d'une habitation bifamiliale – 959, boulevard Hurtubise – District électoral du Lac-Beauchamp (16) – Timmy Jutras

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser le revêtement d'une habitation bifamiliale à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 959, boulevard Hurtubise;

CONSIDÉRANT QU'une inspection du bâtiment a révélé que le revêtement de la façade principale n'était pas composé d'un minimum de 50 % de maçonnerie comme prévu sur les plans soumis pour le permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE la façade donnant sur rue du bâtiment principal est actuellement recouverte à 100 % d'un revêtement en déclin de vinyle;

CONSIDÉRANT QUE les matériaux de revêtement ayant une apparence de déclin ne peuvent excéder 50 % de la superficie d'une façade donnant sur une rue pour un bâtiment comprenant deux logements;

CONSIDÉRANT QUE la bonne foi de la partie requérante est observable, puisque la non-conformité a seulement été constatée après l'achat de la propriété;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf à la disposition pour laquelle la dérogation mineure est demandée;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 959, boulevard Hurtubise, afin de :

- Augmenter l'utilisation d'un revêtement extérieur en déclin de vinyle sur la superficie de la façade donnant sur la rue pour le bâtiment principal comportant deux logements de 50% à 100%.

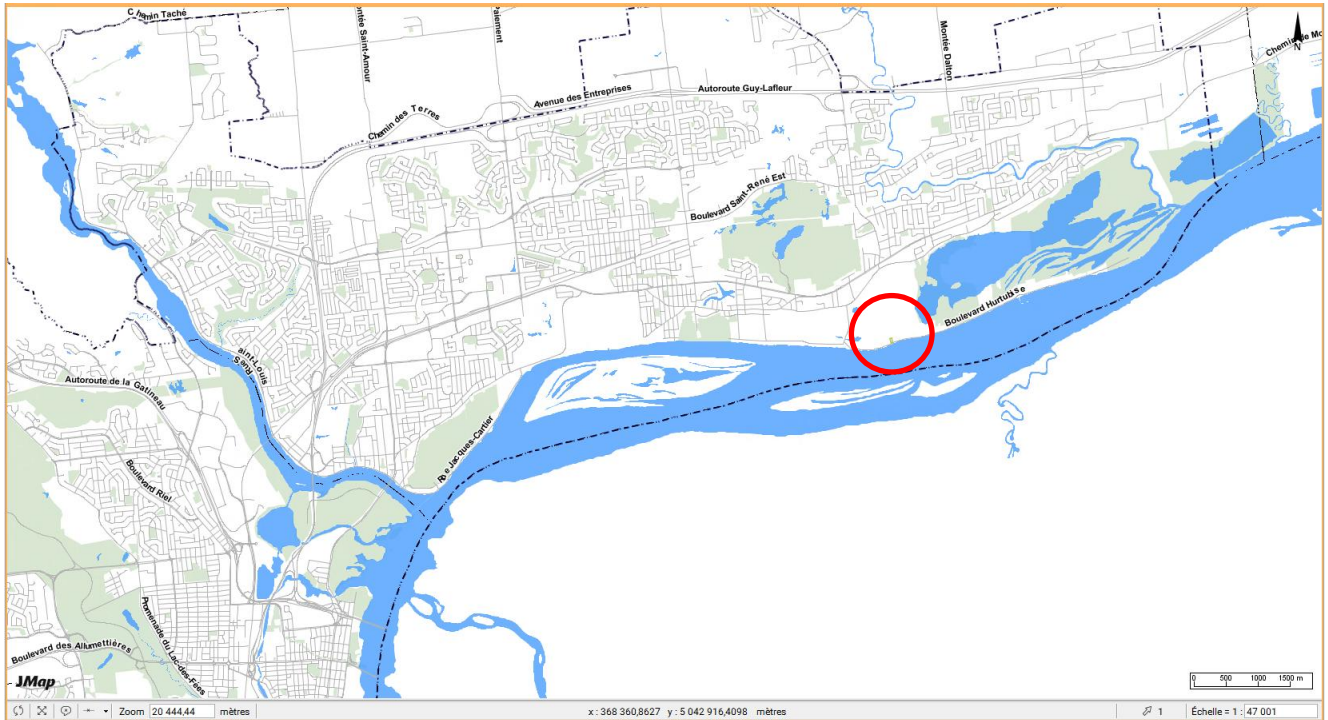
Comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Élévation avant du bâtiment tel que construit illustrant la dérogation mineure – M. B. Construction Design – 27 juin 2025 – 959, boulevard Hurtubise.

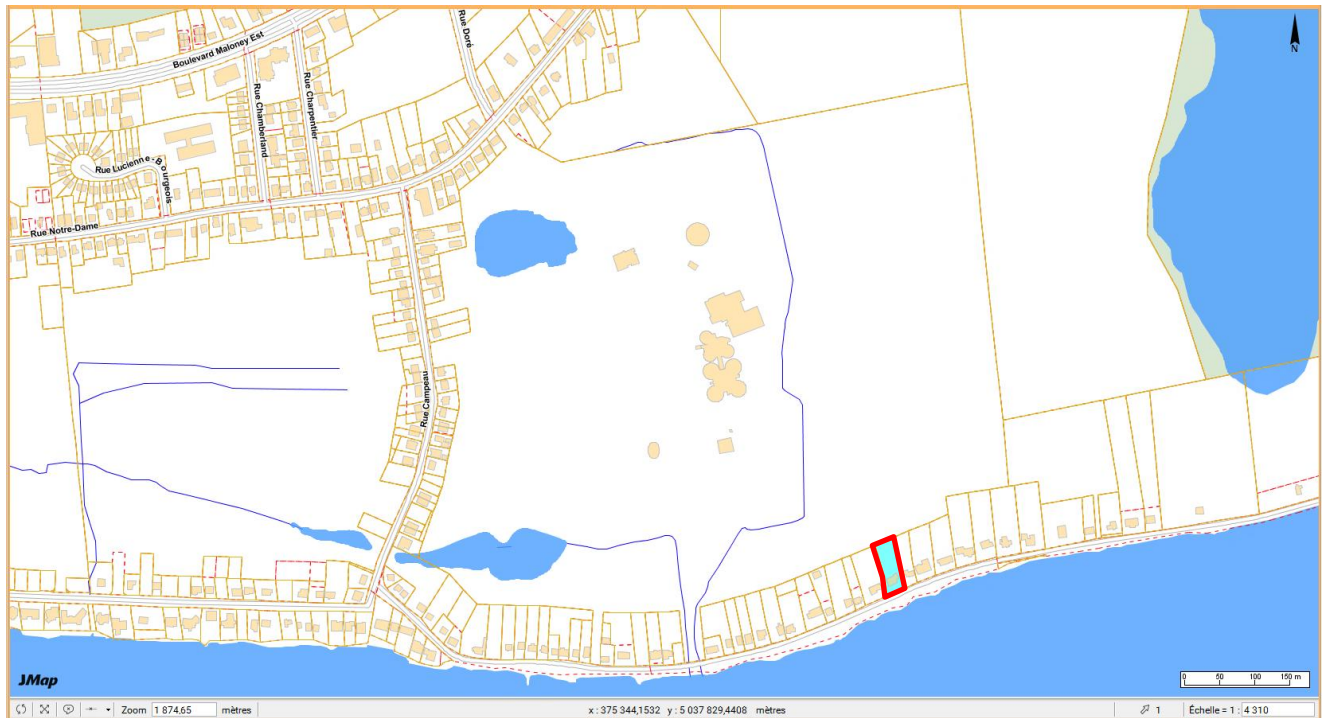
Table des annexes

Annexe 1 : Plans de situation, de localisation et de zonage.....	4
Annexe 2 : Photos du site	5
Annexe 3 : Photos du voisinage.....	6
Annexe 4 : Plan accompagnant le certificat de localisation	7
Annexe 5 : Élévation avant du bâtiment approuvée pour le permis	8
Annexe 6 : Élévation avant du bâtiment tel que construit illustrant la dérogation mineure.....	8
Annexe 7 : Critères d'évaluation d'une demande de DM :.....	9

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



Plan de situation



Plan de localisation



Plan de zonage – Zone résidentielle Ha-04-004

**Par le SUD
959, boulevard Hurtubise**

Annexe 2 : Photos du site



Photo aérienne du site



Photos du bâtiment

**Google Earth en 8 juillet 2024 et par le SUDD – 15 février 2026
959, boulevard Hurtubise**

Annexe 3 : Photos du voisinage



957, boulevard Hurtubise



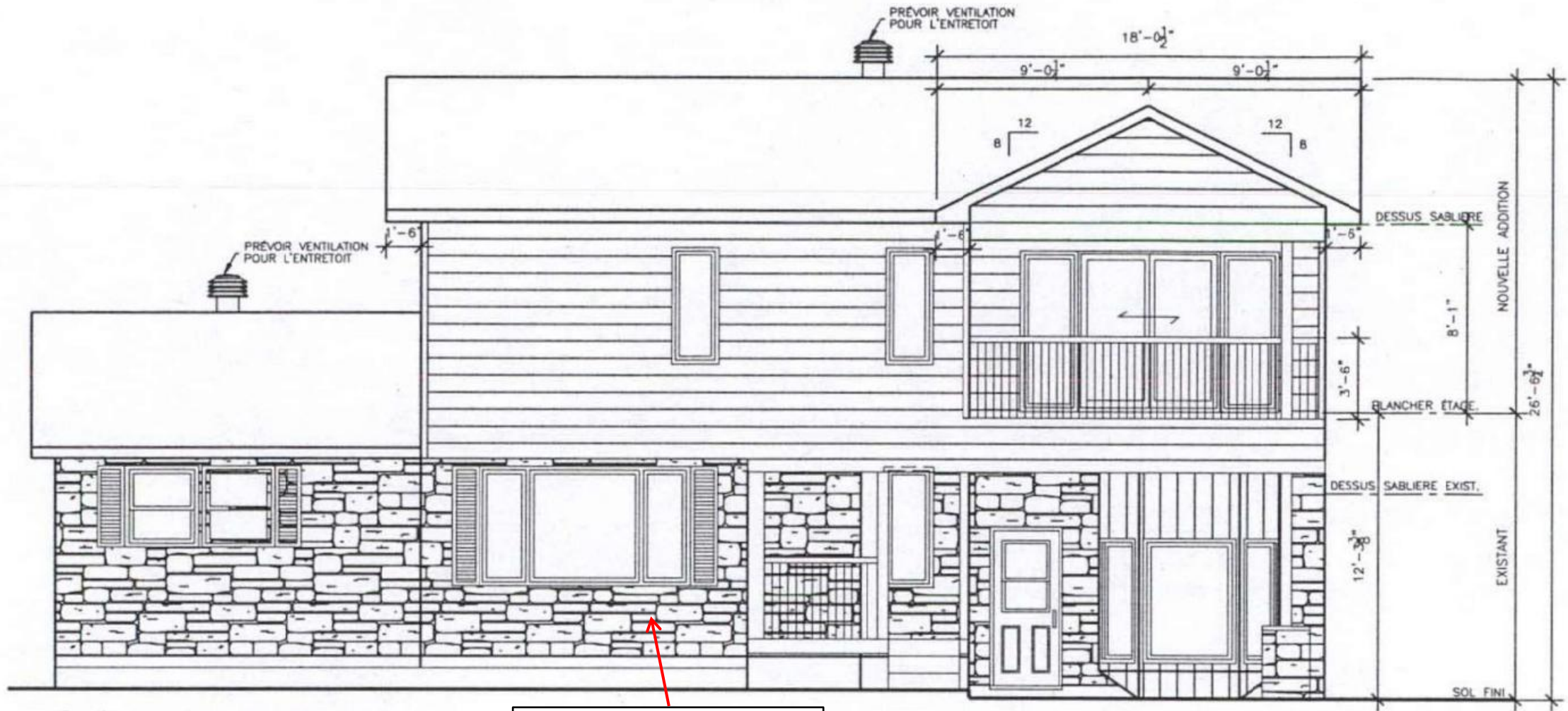
969, boulevard Hurtubise



977, boulevard Hurtubise

**Par le SUDD – 15 février 2026
959, boulevard Hurtubise**

Annexe 5: Élévation avant du bâtiment approuvée pour le permis



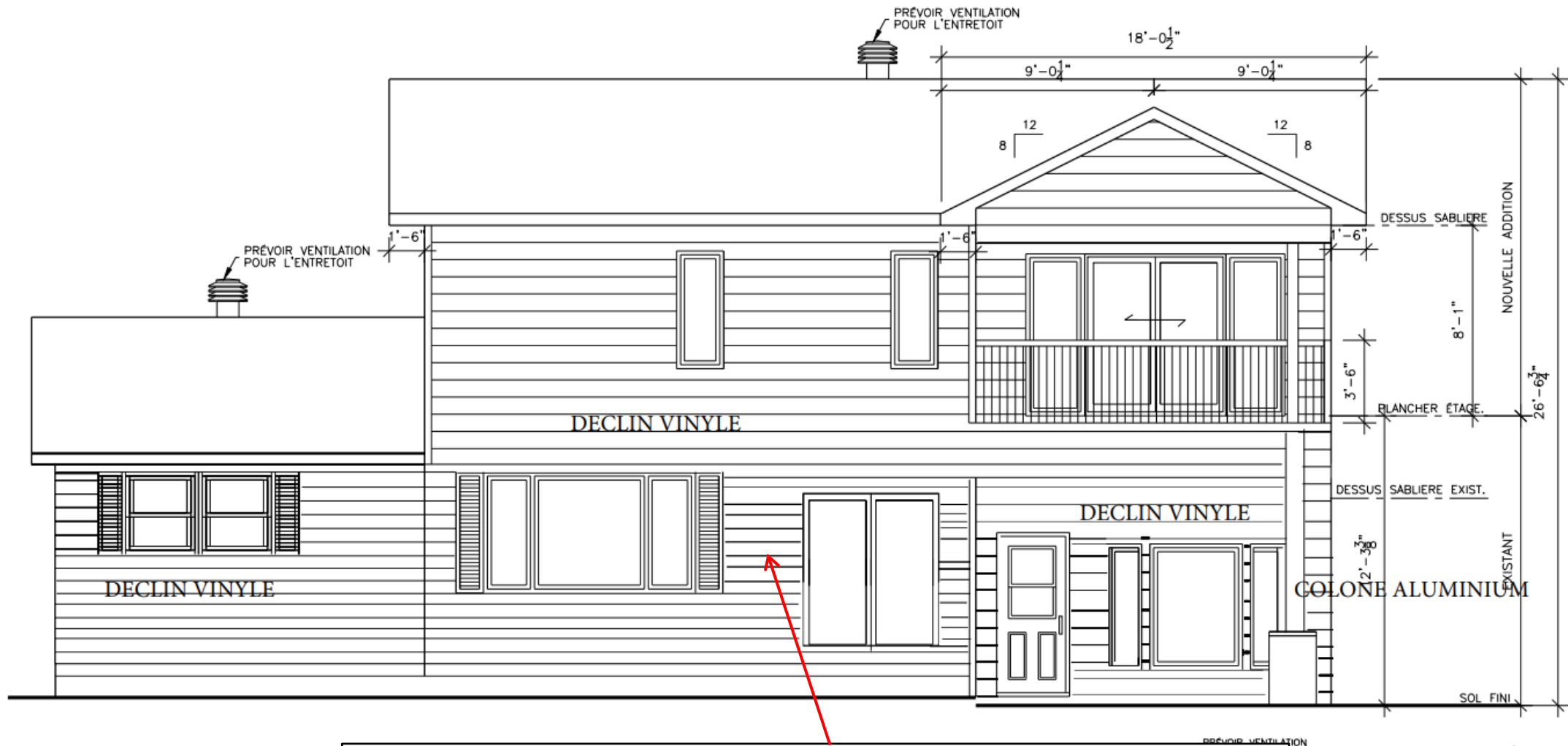
ÉLÉVATION PRINCIPAL

Minimum 50% de maçonnerie

Plan annoté par le SUDD

M. B. Construction Design – 18 décembre 2018
959, boulevard Hurtubise

Annexe 6: Élévation avant du bâtiment tel que construit illustrant la dérogation mineure



ÉLÉVATION PRINCIPAL

DM : Augmenter l'utilisation d'un revêtement extérieur en déclin de vinyle sur la superficie de la façade donnant sur la rue pour le bâtiment principal comportant deux logements de 50% à 100%.

Plan annoté par le SUDD

**M. B. Construction Design – 27 juin 2025
959, boulevard Hurtubise**

Annexe 7 : Critères d'évaluation d'une demande de DM :

Règlement de zonage numéro 532-2020 - Dérogations mineures

Éléments identifiés par le requérant				À remplir le SUDD	
N°	Disposition	Prescrite	Proposée	Explication du requérant	
1	Pour un bâtiment principal occupé par un usage faisant partie du groupe « Habitation (H) » la superficie des matériaux de revêtement extérieur ayant une apparence, une fois installée, de déclin, de planches, de bardeaux ou de planches et baguettes (art. 394.1)	Ne peut excéder 50% d'une façade donnant sur une rue d'un bâtiment comportant un maximum de 3 logements	100%	<p>Nous sommes les nouveaux propriétaires de la résidence située au 959, boulevard Hurtubise à Gatineau, acquise en mai 2024. À la suite de notre achat, nous avons reçu un avis de non-conformité concernant le revêtement extérieur de la façade, lequel ne respecte pas le pourcentage minimal requis de matériaux de maçonnerie conformément au règlement de zonage en vigueur.</p> <p>Nous tenons à préciser que le permis de construction ainsi que les travaux de revêtement ont été réalisés par les anciens propriétaires, avant notre acquisition. Nous nous retrouvons donc dans une situation où nous héritons d'une non-conformité dont nous ne sommes pas responsables.</p> <p>Nous sollicitons aujourd'hui une dérogation mineure afin de conserver l'état actuel de la façade. En effet, des travaux correctifs impliquant l'ajout de maçonnerie s'avèrent irréalistes pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contraintes techniques : La structure actuelle de la maison n'a pas été conçue pour accueillir de la maçonnerie, notamment en raison de la largeur insuffisante des fondations (manque d'un minimum de 2 pouces), ce qui compromettrait la stabilité et la sécurité d'un ajout en maçonnerie. • Fenêtres incompatibles : Les fenêtres, récemment installées (elles ont à peine 3 ans), ont été fabriquées et posées en fonction du revêtement en vinyle existant. Leur remplacement serait nécessaire pour accueillir un revêtement plus épais comme la maçonnerie, ce qui entraînerait des coûts et des travaux démesurés. • Impacts majeurs et coûts prohibitifs : Pour procéder à une telle modification, il faudrait démonter les installations électriques extérieures, le balcon, une partie du terrassement et retirer les plantations existantes, changer les fenêtres, retirer le revêtement actuel, en plus de devoir apporter des modifications à la fondation. Les estimations de 	<ul style="list-style-type: none"> - La façade donnant sur rue du bâtiment principal est actuellement recouverte à 100 % d'un revêtement en déclin de vinyle. - Comme le bâtiment est déjà construit, la partie requérante serait tenue d'effectuer des travaux assez majeurs afin de remplacer le revêtement des murs extérieurs pour le rendre conforme à la réglementation.

			<p>travaux reçues dépassent les 30 000 \$, somme que nous ne pouvons aucunement assumer.</p> <p>Par ailleurs, il est important de souligner que l'apparence de notre résidence s'intègre parfaitement à son environnement immédiat. Plusieurs propriétés voisines situées sur le boulevard Hurtubise ainsi que sur les rues Campeau et Notre-Dame – lesquelles relèvent du même secteur de zonage – sont entièrement revêtues de vinyle, sans maçonnerie. À titre d'exemple, sur notre côté de la rue Hurtubise seulement les propriétés suivantes ont 100 % des facade en vinyle : 871, 877, 889,891, 895, 899, 905, 957, 965, 959, 973, 959, 969, 1039, 1057, 1073,1 117, 1117, 1135, 1135, 1153,1 155, 1175, 1181, 1201, 1239, 1291, 1357, Le compte rendu est supérieur si on compte l'autre côté de la rue Hurtubise et les rues Campeau et notre Dame.</p> <p>Notre propriété respecte donc l'harmonie visuelle du quartier et ne porte aucunement atteinte à l'intégrité architecturale ni à la valeur des résidences avoisinantes D'ailleurs, notre voisin immédiat présente une façade 100 % en vinyle. Notre propriété n'est pas sous-évaluée dut a ce manquement au rôle d'évaluation, ayant une valeur actuelle de plus de 804 000\$, soit bien plus que les maisons qui comportent même de la maconnerie. Il s'agit d'ailleurs d'une belle maison, bien entretenue.</p> <p>En somme, nous demandons humblement que le comité prenne en considération notre bonne foi, les circonstances d'acquisition de la propriété, les contraintes techniques réelles ainsi que la conformité esthétique du bâtiment dans son environnement. Une telle dérogation nous permettrait d'éviter des travaux aussi lourds qu'inutiles et de maintenir la qualité actuelle de notre propriété sans nuire au voisinage ni au cadre bâti. Cette demande de dérogation mineure représente la raison des dérogations mineures et l'acceptation de celle-ci n'entraînera aucun impact négatif pour le voisinage, contrairement a la multitude de problématique si nous devons l'effectuer.</p> <p>Il convient également de souligner que le gouvernement provincial envisage actuellement l'adoption d'un projet de loi visant à interdire les rénovations dans les zones inondables, et que des discussions sont en cours quant à la possibilité d'exproprier, à moyen terme, les propriétés situées dans ces</p>	
--	--	--	--	--

			secteurs. Cette incertitude réglementaire constitue un facteur supplémentaire justifiant notre demande de ne pas engager de travaux majeurs sur la façade.	
--	--	--	--	--

Règlement numéro 17-2002 – Dérogations mineures

Section 1 – À remplir par le SUDD

Article 8 - Critères d'évaluation	OUI	NON	Explications complémentaires	Accord/désaccord du SUDD	Explication complémentaire du SUDD
Critère a) du règlement : Est-ce que la dérogation demandée respecte les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			La dérogation mineure respecte les orientations du Plan d'urbanisme.
Critère b) du règlement : Est-ce que la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Critère c) du règlement : Est-ce que la demande concerne un ou quelques cas isolés dans la zone sans avoir pour effet de soustraire l'application de la réglementation de façon généralisée dans cette zone ?					
Dérogation 1 – Revêtement du mur avant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			Aucune demande similaire dans la zone

Section 2 – À remplir par le requérant et le SUDD

Justification de la demande par le requérant	À remplir par le SUDD				
Critère d) du règlement : Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ?					
Dérogation 1 – Revêtement du mur avant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>L'obligation de se conformer au règlement nous causerait un préjudice important, tant sur le plan financier que personnel. Les coûts associés aux travaux exigés s'élèvent à plusieurs dizaines de milliers de dollars, une somme que nous ne sommes pas en mesure d'assumer.</p> <p>De plus, ces travaux entraîneraient un stress considérable et nécessiteraient le réaménagement complet de l'aménagement paysager existant et une gestion de notre temps que nous n'avons pas.</p> <p>Il est important de rappeler que cette non-conformité découle de décisions prises par les anciens propriétaires, et que nous en subissons aujourd'hui les conséquences, bien que nous n'en soyons nullement responsables.</p>	En accord	Le règlement cause un préjudice à la partie requérante, car sans la dérogation mineure, elle serait tenue d'effectuer des travaux assez majeurs afin de rendre le projet conforme à la réglementation, puisque le bâtiment est déjà construit.
Critère e) du règlement : Est-ce qu'il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire ?					

Dérégation 1 - Revêtement du mur avant	<input checked="" type="checkbox"/>	<p><input type="checkbox"/></p> <p>Comme mentionné précédemment, les travaux de construction ainsi que l'émission du permis ont été réalisés par les anciens propriétaires, bien avant notre acquisition. À aucun moment nous n'avons agi de mauvaise foi ni cherché à contourner la réglementation municipale.</p> <p>Toute mise en conformité à ce stade représente un défi majeur, tant sur le plan technique que financier. La structure actuelle de la maison – incluant les fondations, les ouvertures de portes et fenêtres – n'a pas été conçue pour recevoir un revêtement en maçonnerie. Pour rendre ces travaux possibles, il faudrait retirer le terrassement existant, défaire une partie de l'aménagement paysager et du gazon afin de permettre l'accès à de la machinerie lourde, démonter le balcon en fibre de verre, et engager des frais substantiels pour l'ensemble des modifications requises.</p> <p>Ces contraintes font en sorte que les travaux sont non seulement extrêmement coûteux, mais aussi disproportionnés par rapport à l'impact réel de la non-conformité.</p>	En désaccord	<p>Il serait possible de remplacer le revêtement existant par un revêtement conforme comme l'acrylique ou des panneaux de fibrociment, mais cela impliquerait des travaux assez majeurs.</p> <p>Malgré les non-conformités du revêtement du mur avant, le bâtiment demeure conforme à toutes les autres dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020.</p>
Critère f) du règlement : Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?				
Dérégation 1 – Revêtement du mur avant	<input checked="" type="checkbox"/>	<p><input type="checkbox"/></p> <p>Comme mentionné précédemment, une très grande majorité des propriétés situées sur notre rue — y compris celle de notre voisin immédiat — ne respectent pas le ratio de 50 % de maçonnerie en façade prescrit par le règlement.</p> <p>Le maintien de l'état actuel de notre propriété ne crée donc aucun préjudice visuel ou architectural au voisinage. Au contraire, notre maison figure parmi les mieux entretenues du secteur et est reconnue comme l'une des plus appréciées sur notre côté de la rue.</p> <p>Imposer des travaux de mise en conformité aurait des effets nettement plus négatifs : ceux-ci nécessiteraient une intervention de longue durée, généreraient du bruit, de la poussière,</p>	En accord	<p>La dérogation mineure respecte la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins, car le matériau de revêtement extérieur en déclin de vinyle est similaire à celui d'une grande majorité d'habitations avoisinantes, il ne porte donc aucun préjudice aux propriétaires des immeubles avoisinants.</p>

			des nuisances visuelles et entraîneraient la destruction temporaire du paysage extérieur. De plus, étant donné la localisation de notre propriété en zone inondable et à proximité d'une bande riveraine, de tels travaux pourraient potentiellement avoir un impact environnemental indésirable. Ces considérations renforcent l'importance d'accorder une dérogation mineure dans notre cas, afin de préserver à la fois l'intégrité du cadre bâti, la quiétude du voisinage et le respect de l'environnement immédiat.			
Critère g) du règlement : Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de l'émission d'un permis ?	OUI	NON	N/A	Le permis a cependant été demandé par les anciens propriétaires tout comme les travaux qui ont été fait par ces derniers	En accord	Un permis de construire a été délivré le 25 septembre 2018 pour un ancien propriétaire. La bonne foi de la partie requérante est observable, puisque la non-conformité a seulement été constatée après l'achat de la propriété.
Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
RECOMMANDATION DE L'ENSEMBLE DE LA DEMANDE PAR LE SUDD					En accord	
<u>Avis important</u> Les critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement concernant les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme numéro 17-2002 de la Ville de Gatineau ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.						