

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

364^e séance / lundi 26 janvier 2026 à 17 h 32

Salle Mont-Bleu / Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Caroline Murray, présidente – Conseillère, district de Deschênes (n° 3)

Michael Korhonen, vice-président – Conseiller, district de Masson-Angers (n° 18)

Adrian Corbo – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n° 6)

François Faubert – Professionnel

Patrick Lemieux – Citoyen

Erica Leblanc-Deschâtelets – Citoyenne

Christine Prigent – Citoyenne

Mathieu Locas – Citoyen

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

Sofiène Ayadi – Chef de section, projets immobiliers, SUDD

Emmanuelle Marcil – Responsable de projets, SUDD

Caroline Jean – Responsable de projets, SUDD

ABSENCES :

Membres

Zohra Soufiani – Citoyenne

Garanké Bah – Citoyen

Séance publique

17 h 32

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 32.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté, avec l'ajout de deux points aux varia.

3. Période de questions du public

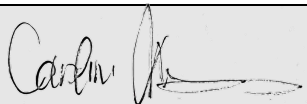
La présidente demande aux personnes présentes si elles ont des commentaires ou des observations, ou si elles désirent se faire entendre sur les demandes inscrites à l'ordre du jour.

Lorraine Normand-Charbonneau, concernant le projet au 95-105, boulevard de la Technologie.

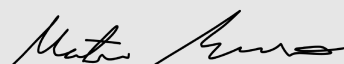
Mme Normand-Charbonneau est présidente de l'Association des résidents des Hautes-Plaines. Elle mentionne que la conseillère du district, Isabelle N. Miron, a contribué financièrement à la réalisation

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENTE



SECRÉTAIRE

d'une étude par un chercheur de l'Université du Québec à Trois-Rivières. L'étude a été présentée au conseil et au Comité consultatif d'urbanisme en octobre dernier. De plus, un comité a été formé avec, entre autres, l'Association des résidents, des membres de l'administration de la Ville de Gatineau et Mme Miron pour revoir les usages autorisés dans le parc d'affaires. Deux rencontres ont été tenues en février dernier, et depuis ce temps elle souhaite la tenue d'une nouvelle rencontre, puisqu'aucun suivi n'a été effectué. Elle souligne que plusieurs usages industriels lourds ont été déjà retirés de la liste des usages autorisés du parc d'affaires, puisque ce type d'usage ne doit pas s'exercer à proximité de secteurs résidentiels. Elle précise qu'il y a une seule entrée au parc d'affaires, et qu'une coopérative d'habitation y a été construite. Le comité précédemment mentionné a revu l'entière des usages autorisés, et recommande le retrait de certains usages supplémentaires. Le directeur adjoint du Service de l'urbanisme et du développement durable devait valider cette recommandation auprès du Service du développement économique. Elle mentionne le bon rapport qu'elle entretient avec le représentant des propriétaires du 95, boulevard de la Technologie. Elle souhaite que le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) soit informé de la recommandation du comité de retirer certains usages du parc d'affaires.

Rachel Lepage, concernant le projet au 95-105, boulevard de la Technologie.

Pour renchérir à l'intervention de Mme Normand-Charbonneau, elle précise que le comité a proposé le retrait de 114 usages sur les 150 différents usages autorisés actuellement à la zone in-11-026. Lorsqu'elle regarde la demande de PPCMOI présentée au CCU à la présente séance, elle note que le travail du comité n'a pas été considéré.

On répond qu'il y aura certainement un suivi effectué par la direction territoriale avant que la demande de PPCMOI soit présentée à la séance du conseil municipal.

Julien Lessard, concernant le projet au 95-105, boulevard de la Technologie.

M. Lessard est représentant des propriétaires du 95, boulevard de la Technologie. La propriété a été acquise en 2017-2018 dans le but d'en faire un centre d'affaires. Cinq entreprises s'y sont établies dès 2021. À partir de 2020, des échanges ont été entamés avec la Ville pour réévaluer les usages autorisés à la zone, puisque plusieurs usages industriels demeuraient autorisés. L'objectif était de développer une synergie dans les secteurs de la construction et de la technologie. À partir de 2023, des démarches ont été entreprises auprès de la Ville pour permettre l'ajout d'usages autorisés et attirer de nouvelles entreprises. À la suggestion de la Ville, l'Association des résidents des Haute-Plaines a été approchée pour mieux comprendre les besoins des résidents du secteur et parvenir à des compromis. La demande de PPCMOI reflète ces compromis. Il mentionne qu'il demeure ouvert à travailler avec l'association de résidents, et que l'ajout d'usages autorisés à la zone amènera des investissements à court terme.

Sylvain Bertrand, concernant le projet au 49, rue Chevalier-de-Rouville.

MM. Bertrand, Viveiros et Chrétien sont trois représentants de BBL Construction. M. Bertrand rappelle que le projet a été approuvé par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) en 2024. Il précise qu'il était connu à l'époque que le projet de quatre étages et 11 logements nécessiterait l'octroi de dérogations mineures. Il mentionne avoir travaillé avec le SUDD lors de l'élaboration du projet, et il estime qu'à un moment donné il y aurait eu un virage important dans la façon dont le projet était analysé. Le SUDD considère maintenant le projet comme n'étant plus acceptable. Pourtant, il considère que le projet n'a jamais changé et que sept ou huit modifications ont été apportées pour qu'il tende vers les demandes de la Ville. Un montant de 200 000 \$ a été investi à ce jour dans ce projet.

Mario Viveiros, concernant le projet au 49, rue Chevalier-de-Rouville.

M. Viveiros connaît bien le quartier. Son approche vise à saisir l'essence du quartier pour favoriser l'insertion du projet dans son milieu en mutation. Une des caractéristiques du quartier est la proximité des bâtiments de la rue. La grande majorité des bâtiments existants ont des vérandas ou balcons près de la rue. Pour ne pas changer ces éléments, les façades et balcons du projet s'alignent avec les bâtiments voisins. Il est plus difficile de développer un terrain de coin. D'autres projets se construiront éventuellement et la densité du quartier augmentera. Le projet propose l'utilisation de matériaux nobles. Il rappelle que la Ville cherche à densifier certains quartiers, surtout dans les zones à proximité du transport en commun. Il estime que c'est le quartier idéal pour densifier, puisqu'il se

situé à proximité du boulevard Saint-Joseph, des centres-villes de Hull et Ottawa, de l'Université du Québec en Outaouais, du boulevard des Allumettières et de sa piste cyclable, et des parcs de Gatineau et du Lac-des-Fées. Il ajoute que l'ensemble des dérogations mineures demandées sont en lien avec l'alignement des balcons et des façades, et que cet alignement vise à conserver l'esprit du quartier.

Benoit Chrétien, concernant le projet au 49, rue Chevalier-de-Rouville.

Pour compléter les interventions de MM. Bertrand et Viveiros, M. Chrétien mentionne que ce projet répond à certains enjeux majeurs de la Ville de Gatineau, soit l'abordabilité des logements, l'environnement et l'étalement urbain. Le projet comptera 10 % de logements abordables. La consommation énergétique de l'immeuble sera réduite de 40 %. Un ascenseur a été ajouté au projet. Pour que le projet soit viable, il n'était pas possible de construire un bâtiment de trois étages qui respecte les marges. Il rappelle que lorsque la démolition des deux bâtiments existants a été approuvée par le CDD, il était déjà prévu de construire un projet de remplacement de quatre étages et 11 logements. Il estime que le projet de remplacement avait déjà été étudié par le SUDD et le CDD, et qu'ils changent maintenant d'avis. Il rappelle que, comme précédemment mentionné par M. Bertrand, 200 000 \$ ont déjà été investis dans ce projet. Il dit que le SUDD ne recommande pas le projet en raison du nombre de dérogations mineures demandées. Il croit qu'il serait possible de retirer les balcons du projet de remplacement, ce qui ferait en sorte que les deux dérogations mineures demandées pour régulariser les balcons ne seraient plus nécessaires; le projet nécessiterait alors l'octroi de seulement trois dérogations mineures. Cependant, il estime que le retrait des balcons serait en contradiction avec l'essence du quartier.

Olive Kamanyana, concernant le projet au 49, rue Chevalier-de-Rouville.

Mme Kamanyana souhaite participer à rendre accessibles quelques logements aux citoyens et citoyennes de Gatineau. Elle propose avec ses partenaires de chez BBL Construction de penser à l'abordabilité et l'accessibilité. Ce secteur est propice à la densification. Elle n'est pas une entrepreneure. Elle utilise son salaire d'employée fédérale pour donner la possibilité à ses concitoyens et concitoyennes d'avoir un logement. Elle pourrait y prendre un logement et y vivre.

Thierry Hategekimana, concernant le projet au 49, rue Chevalier-de-Rouville.

M. Hategekimana est le fils de Mme Kamanyana. En collaboration avec sa mère, il souhaite offrir plus de logements au quartier. Les deux bâtiments existants offrent un total de trois logements, et le projet de remplacement en propose 11 avec ascenseur, balcons, et à proximité du transport en commun et des services de proximité.

Hervé Eglà, concernant le traitement des demandes qui cheminent vers le Comité consultatif d'urbanisme.

M. Eglà demande comment fonctionne le cheminement des demandes vers le CCU, s'il y a des quotas à respecter par séance, et ce qui cause des délais dans ce cheminement.

On répond que plusieurs outils sont déployés actuellement pour tenter d'accélérer le traitement des demandes. Auparavant, elles étaient traitées selon la logique du premier arrivé, premier servi. Aujourd'hui, on souhaite gérer l'urbanisation et prioriser certaines demandes pour être plus efficaces. Un comité des partenaires a été créé pour accueillir les promoteurs. L'assistant-permis « Urbain » a été lancé aujourd'hui même sur la page des permis et certificats d'autorisation de la Ville. Bref, plusieurs procédures sont mises en place pour tenter d'accélérer le traitement des demandes. Il n'y a pas de quotas par séances; on présente les demandes au CCU dès que possible.

Séance huis clos

4. Approbation du procès-verbal de la 363^e séance tenue le 1^{er} décembre 2025

Le procès-verbal de la 363^e séance tenue le 1^{er} décembre 2025 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 363^e séance tenue le 1^{er} décembre 2025

Le procès-verbal de la 363^e séance tenue le 1^{er} décembre 2025 sera signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal de la 363^e séance tenue le 1^{er} décembre 2025

Les suivis du procès-verbal de la 363^e séance tenue le 1^{er} décembre 2025 ont été envoyés par courriel aux membres. On ajoute que la demande au 12, rue Eddy a été retirée de la séance du conseil du 16 décembre 2025 à la demande du requérant.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) aura lieu le lundi 23 février 2026.

8. Présentation promoteur – 205 à 219, boulevard du Plateau et intersection des Grives et des Allumettières

Présentation informelle à huis clos.

9. Présentation promoteur – Portes de Gatineau

Présentation informelle à huis clos.

10. PPCMOI – Autoriser des usages commerciaux et industriels – 95-105, boulevard de la Technologie – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron

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

- On estime que le message du Service de l'urbanisme et du développement durable est contradictoire, puisqu'il ne recommande pas l'ajout d'usages de services de proximité, mais qu'il a approuvé la construction d'une coopérative d'habitation à l'entrée du parc d'affaires;
- On a l'impression que le requérant veut avancer dans ce dossier, mais qu'il est menotté. On doit travailler main dans la main;
- On précise que les services de la Ville se sont montrés à l'écoute de toutes les parties. Le parc d'affaires possède une affectation industrielle au Schéma d'aménagement et de développement (SAD). On comprend que cette affectation n'est pas vraiment souhaitée par l'association de résidents, mais on confirme que les services ne se sont pas avancés à retirer des usages;
- Un parc d'affaires dans son essence ne permet pas des usages de services de proximité. Des aires d'accueil peuvent autoriser des usages commerciaux en lien avec le parc d'affaires. Dans ce parc d'affaires, ces aires d'accueil sont situées à l'entrée du boulevard de la Technologie;
- La demande de PPCMOI est complète et doit être traitée en fonction de la planification en vigueur, malgré les demandes citoyennes. Pour modifier la vocation du parc d'affaires, il faudrait modifier le SAD. Et pour modifier le SAD, une analyse de Service du développement économique serait nécessaire pour évaluer les conséquences d'une telle modification;
- On cite en exemple le boulevard de l'Aéroport, puisqu'à cet endroit prennent place un service de garderie, un commerce de matériaux de construction, un service de restauration rapide et une station-service.

R-CCU-2026-01-26/01

CONSIDÉRANT QU'une demande d'autorisation d'usages commerciaux et industriels a été formulée pour la propriété située au 95-105, boulevard de la Technologie;

CONSIDÉRANT QUE l'exercice d'usages commerciaux non autorisés dans la zone industrielle In-11-026 requiert l'adoption, par le conseil municipal, d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) spécifiquement pour la propriété du 95-105, boulevard de la Technologie;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères d'évaluation applicable d'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Gatineau, en autorisant en fonctions dominantes des usages commerciaux et industriels;

CONSIDÉRANT QUE le projet situé au 95-105, boulevard de la Technologie est localisé à proximité de l'entrée (zone d'accueil) du Parc d'affaires des Hautes-Plaines, autorisant certains usages complémentaires, dits de proximité aux usages principaux, tels que le préconise le Plan d'urbanisme de la Ville de Gatineau;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 507-2005, une demande visant l'autorisation d'usages commerciaux et industriels pour la propriété située au 95-105, boulevard de la Technologie, tel qu'illustré dans la liste suivante :

Commerces de vente au détail et services de faible impact (CFI) :

- 5819 - Autres restaurants avec services complet ou restreint
- 5891 - Traiteurs
- 6151 - Exploitation de biens immobiliers (sauf le développement)
- 6592 - Service de génie
- 6596 - Services d'arpenteur-géomètre

Commerces de vente au détail et services de moyen impact (CMI) :

- 3050 - Éditeurs de logiciels ou progiciels
- 6343 - Service pour l'entretien ménager
- 6352 - Service de location d'outils ou d'équipements
- 6399 - Autres services d'affaires
- 7399 - Autres lieux d'amusement (lieux intérieurs) (excluant une salle de danse prévue au code 5822)
- 7413 - Salle de squash, de racquetball et de tennis

Commerces de gros, spécialisés et manufacturiers (CGSM) :

- 6344 - Service de paysagement et déneigement
- 6424 - Service de réparation et d'entretien de système de plomberie, de chauffage, de ventilation et de climatisation (entrepreneur spécialisé)
- 6631 - Service de plomberie, de chauffage, de climatisation et de ventilation (entrepreneur spécialisé)
- 6633 - Service d'électricité et d'installation de câblage (entrepreneur spécialisé)

Commerces de vente au détail et services de grand impact (CGI) :

- 6619 - Autres services de construction de bâtiments

Fabrication industrielle (I2) :

- 2092 - Industrie d'alcools destinés à la consommation (distillerie)
- 341 - Industrie d'aéronefs et de pièces d'aéronefs

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

11. PIIA – Construire une habitation multifamiliale à structure isolée – 64, rue Brook – District électoral d'Aylmer – Vincent Roy

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

- On aime l'évolution du projet;
- Le projet s'insère bien dans son milieu;
- On demande de suggérer au requérant d'inverser la configuration de l'espace de stationnement, pour ramener les trois cases de stationnement en parallèle près du bâtiment, et les six cases de stationnement en fond de cour. De cette façon, les phares des voitures seraient moins gênants pour les logements en face de l'espace de stationnement.

R-CCU-2026-01-26/02

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale à structure isolée comportant huit logements sur trois étages a été formulée pour la propriété du 64, rue Brook;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est située dans le secteur patrimonial de préservation intermédiaire, où la construction d'un nouveau bâtiment est assujettie au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'habitation multifamiliale propose une architecture qui, par sa réinterprétation volumétrique des maisons allumettes et son traitement contemporain, s'harmonise avec la morphologie urbaine et le tissu résidentiel environnant;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition d'une habitation bifamiliale isolée située aux 64, rue Brook;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation de ce projet requiert l'octroi par le conseil de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères applicables du nouveau Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration numéro 535-2025;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, un projet au 64, rue Brook, afin d'autoriser la construction d'une habitation multifamiliale à structure isolée de huit logements sur trois étages, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation du projet – Renée Tremblay, Architecte - 13 novembre 2025 – 64, rue Brook;
- Élévations du bâtiment projeté – Renée Tremblay, Architecte - 13 novembre 2025 – 64, rue Brook;
- Liste des matériaux proposés – Renée Tremblay, Architecte - 13 novembre 2025 – 64, rue Brook.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Construire une habitation multifamiliale à structure isolée – 64, rue Brook – District électoral d'Aylmer – Vincent Roy

R-CCU-2026-01-26/03

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale à structure isolée comportant huit logements sur trois étages a été formulée pour la propriété du 64, rue Brook;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation de ce projet requiert l'octroi par le conseil de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

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

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition d'une habitation bifamiliale isolée située aux 64, rue Brook;

CONSIDÉRANT QUE la construction du nouveau bâtiment est également assujettie à une approbation discrétionnaire par le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à toutes les dispositions du 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, pour un projet au 64, rue Brook, afin de :

- Exempter le projet de l'obligation de fournir des cases de stationnement en souterrain ou en structure;
- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et le mur d'un bâtiment multifamilial de 6 m à 2 m.

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

- Analyse réglementaire et identification des dérogations mineures – Renée Tremblay, Architecte - annoté par le SUDD - 13 novembre 2025 - 64, rue Brook.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

12. PIIA – Construire une habitation multifamiliale – 60, rue Thomas – District électoral d'Aylmer – Vincent Roy

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

- La colonne des balcons à l'arrière du bâtiment est très près de l'allée de circulation. Aucune disposition réglementaire ne vise cet élément;
- Dans des cas d'insertion dans un milieu patrimonial comme celui-ci, on aimerait l'ajout d'une phrase dans l'analyse de projet qui précise si l'expert en patrimoine à la Ville considère que l'architecture et les couleurs des matériaux s'insèrent bien dans son milieu;
- On considère que l'architecture du bâtiment est sobre. On suggère l'ajout de jeux de briques, et on cite en exemple la démarcation entre les étages au 49, rue Symmes et les allèges de fenêtres au 66, rue Bancroft.

R-CCU-2026-01-26/04

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale de trois étages et comptant 12 logements a été formulée au 60, rue Thomas;

CONSIDÉRANT QUE la construction de bâtiment dans un secteur de préservation supérieure est assujettie au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, chapitre 6 : projet patrimonial;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'habitation multifamiliale propose une architecture contemporaine s'harmonisant à la typologie des bâtiments et le tissu résidentiel environnant;

CONSIDÉRANT QUE le comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition de l'habitation unifamiliale isolée située au 60, rue Thomas;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation de ce projet requiert l'octroi par le conseil de trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration numéro 535-2025;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, un projet au 60, rue Thomas, afin d'autoriser la construction d'une habitation multifamiliale à structure isolée de 12 logements sur 3 étages, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan projet d'implantation – Nadeau, Fournier Arpentiers-Géomètres – annoté par le SUDD – 15 mai 2024 – 60, rue Thomas;
- Élévations du bâtiment projeté – Annoté par le SUDD – Doucet + Turcotte Architectes Inc. – 28 mai 2024 – Annoté par le SUDD – 60, rue Thomas;

- Perspectives – Doucet + Turcotte Architectes Inc. – 28 mai 2024 – 60, rue Thomas.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale – 60, rue Thomas – District électoral d'Aylmer – Vincent Roy

R-CCU-2026-01-26/05

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale de trois étages et comptant 12 logements a été formulée au 60, rue Thomas;

CONSIDÉRANT QUE le comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition d'une habitation unifamiliale isolée située au 60, rue Thomas;

CONSIDÉRANT QUE la construction du nouveau bâtiment est également assujettie à une approbation discrétionnaire par le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à toutes les dispositions du 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, pour un projet au 60, rue Thomas afin de :

- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et un mur d'un bâtiment de 6 m à 2 m;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement requis de 9 à 8;
- Exempter le projet de l'obligation de fournir des cases de stationnement en souterrain ou en structure.

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

- Plan identifiant les dérogations mineures – Nadeau, Fournier Arpentiers-Géomètres – annoté par le SUDD – 12 septembre 2024 – 60, rue Thomas.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

13. PIIA – Construire un bâtiment commercial de trois étages – 810, chemin d'Aylmer – District électoral de Mitigomijokan – Rachel M. Deslauriers

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

- On note le temps passé entre la consultation publique présentant le concept de l'Écoquartier Connaught en 2012 et la réalisation de ce premier bâtiment commercial qui permettra une offre de services de proximité;
- On espère que d'autres bâtiments commerciaux suivront prochainement, et qu'ils s'inspireront de l'architecture de ce projet;
- On constate que le mur arrière du projet est presque aveugle. On estime qu'il y aurait moyen de faire mieux;
- À ce jour, le terme « Écoquartier » ne signifie plus grand-chose, et constitue davantage une image de marque. On estime qu'en le nommant ainsi, on cautionne cette appellation.

R-CCU-2026-01-26/06

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment commercial de trois étages dans l'Écoquartier Connaught a été formulée pour la propriété, située au 810, chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé vise une certification « Leadership in Energy and Environmental Design » (LEED argent) et est conçu de manière à réduire son empreinte écologique, à utiliser des matériaux locaux, durables et à réduire sa consommation énergétique;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans un secteur de préservation intermédiaire et qu'il est assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 doit également être accordée par le conseil municipal;

CONSIDÉRANT QU'une entente a été approuvée par la résolution numéro CM-2020-363 entre la Ville de Gatineau et la compagnie Les Habitations Bouladier inc. pour l'installation des services municipaux requis pour desservir la phase 11 du projet Quartier Connaught;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, des travaux visant à construire un bâtiment commercial de trois étages, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'aménagement – A4 Architecture + design – janvier 2024 – Annoté par le SUDD – 810, chemin d'Aylmer;
- Élévations – A4 Architecture + design – 14 janvier 2026 – 810, chemin d'Aylmer;
- Vues en perspective – A4 Architecture + design – 11 janvier 2024 – 810, chemin d'Aylmer.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Construire un bâtiment commercial de trois étages – 810, chemin d'Aylmer – District électoral de Mitigomijokan – Rachel M. Deslauriers

R-CCU-2026-01-26/07

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment commercial de trois étages dans l'Écoquartier Connaught a été formulée pour la propriété, située au 810, chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé vise une certification « Leadership in Energy and Environmental Design » (LEED argent) et est conçu de manière à réduire son empreinte écologique, à utiliser des matériaux locaux, durables et à réduire sa consommation énergétique;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 doit être accordée par le conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE le projet projeté est situé dans un secteur de préservation intermédiaire et qu'il doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 810, chemin d'Aylmer, afin de :

- Réduire la profondeur minimale de plantation d'arbres et des aménagements paysagers le long du chemin d'Aylmer de 25 m à 20 m.

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

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures – A4 Architecture + design – 11 janvier 2024 - Annoté par le SUDD – 810, chemin d'Aylmer.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

14. PIIA – Construire le 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 :

- Les commentaires émis lors du premier passage de ce projet au CCU ont été pris en considération dans cette nouvelle mouture.

R-CCU-2026-01-26/08

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 d'autoriser la construction du nouveau Quartier général du Service de 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 a nécessité l'octroi, par le conseil municipal, 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 le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception des dérogations mineures déjà accordées;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte à la majorité des critères applicables du Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 visant les projets institutionnels;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, la construction du nouveau Quartier général du Service de police de la Ville de Gatineau au 975, boulevard Saint-Joseph, le tout, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation projetée – Préparé par Lemay et L'Atelier Architectes - décembre 2025 – 975, boulevard Saint-Joseph;
- Plan de paysagement – préparé par Lemay et L'Atelier Architectes - août 2025 – 975, boulevard Saint-Joseph;
- Volumétrie et matérialité – Préparé par Lemay et L'Atelier Architectes - août 2025 – 975, boulevard Saint-Joseph;
- Élévation des bâtiments projetés – Préparé par Lemay et L'Atelier Architectes - août 2025 – 975, boulevard Saint-Joseph.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

15. PIIA – Construire un projet résidentiel intégré – 215, 217, 219, 223, 227, 231 et 235, avenue de Buckingham – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

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

- On n'aime pas que le cœur du projet soit principalement composé d'espaces de stationnement;
- On demande de s'assurer que le boisé entre le projet et le parc du Landing soit conservé.

R-CCU-2026-01-26/09

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un projet résidentiel intégré de 92 logements a été formulée pour le lot 6 221 036 du Cadastre du Québec et qu'il portera les futures adresses 215 à 235, avenue de Buckingham;

CONSIDÉRANT QUE selon les mesures transitoires inscrites au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, une demande visant l'approbation d'une demande complète et conforme avant l'entrée en vigueur de ce règlement peut être poursuivie et traitée selon les objectifs et critères d'évaluation opposables du Règlement numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré, situé dans un boisé de protection intégration et constitué de bâtiments de deux étages et comportant 92 logements doit être approuvé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE seulement sept arbres à abattre sont localisés dans le boisé de protection intégration et que l'abattage des arbres proposé respecte les exigences d'abattage édictées au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante propose une bonification considérable à la plantation d'arbres et de végétation par rapport au minimum exigé par la réglementation en vigueur et visant les projets intégrés;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte l'ensemble des dispositions réglementaires du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et les 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 résidentiel intégré situé dans un boisé de protection intégration aux adresses 215, 217, 219, 223, 227, 231 et 235, avenue de Buckingham, le tout, afin de construire sept habitations multifamiliales d'apparence contiguë de deux étages, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan de projet d'implantation proposé – WDL consultant – 215, 217, 219, 223, 227, 231 et 235, avenue de Buckingham – 11 janvier 2022 et révisé le 10 décembre 2025 – annoté par le SUDD;
- Plan de plantation proposé – WDL consultant – 215, 217, 219, 223, 227, 231 et 235, avenue de Buckingham – 4 mai 2022 et révisé le 28 octobre 2025;
- Élévations et matériaux proposés – Dominique Valiquette Architecte – 215, 217, 219, 223, 227, 231 et 235, avenue de Buckingham – 24 octobre 2025.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

16. **Dérogations mineures – Construire une habitation unifamiliale – 3, chemin d'Amour – District électoral de Mitigomijokan – Rachel M. Deslauriers**

R-CCU-2026-01-26/10

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 3, chemin d'Amour;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'obtention de deux dérogations mineures, soit une dérogation visant la marge d'insertion minimale et une dérogation visant l'aménagement d'un espace de stationnement dans la cour avant;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure visant la réduction de la marge d'insertion minimale permet une implantation similaire à celle du bâtiment adjacent situé au nord du site;

CONSIDÉRANT QUE le projet a été modifié conformément aux recommandations du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD), notamment afin de réduire la largeur de l'accès

au terrain et la superficie de l'espace de stationnement aménagé en cour avant, tout en intégrant une section en pavé perméable et une bonification paysagère significative du site;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement d'un espace de stationnement en cour avant est représentatif de la majorité des propriétés existantes situées sur le chemin d'Amour;

CONSIDÉRANT QU'en raison de la subdivision du terrain situé au 989, chemin d'Aylmer, le lot vacant visé par le projet est le seul terrain de la zone Ha-14-037 qui n'est pas orienté vers le chemin d'Aylmer, où il est plus cohérent d'interdire l'aménagement d'espaces de stationnement en cour avant;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées respectent la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles adjacents, puisque les marges de recul latérales seront respectées et que l'espace de stationnement sera peu perceptible, notamment en raison de la conservation d'une haie de cèdres existante aux limites nord et ouest du terrain;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 3, chemin d'Amour, visant à :

- Réduire la marge d'insertion avant minimale de 18,23 m à 14,6 m;
- Autoriser l'aménagement d'un espace de stationnement dans la cour avant.

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

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures – Dryburgh Design Architecture – Modifié par le SUDD et accepté par le requérant le 2025/12/18 – 3, chemin d'Amour.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

17. Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale – 49, rue Chevalier-de-Rouville – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Adrian Corbo

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

- On précise que si les balcons étaient retirés du projet, deux des cinq dérogations mineures ne seraient plus nécessaires. Cependant, il faudrait recalculer la superficie des aires d'agrément, ce qui pourrait entraîner de nouvelles dérogations mineures;
- La personne requérante a acheté la propriété après l'entrée en vigueur du règlement de concordance de 2020;
- On estime que le projet est trop volumineux pour la superficie du terrain. L'ajout par remembrement d'un terrain supplémentaire favoriserait sa conformité;
- On craint que la réduction à six du nombre de cases de stationnement participe à l'engorgement du stationnement sur rue;
- La marge latérale est réduite au minimum, mais le recul du bâtiment de la rue demeure raisonnable grâce à l'emprise de rue et de la présence de la ligne d'Hydro-Québec de moyenne tension;
- On estime que le bâtiment cause un préjudice aux propriétés voisines;
- On remarque que tous les bâtiments sur la rue Davies ont une faible marge de recul;
- On considère que ce projet ne constitue pas une densification douce;
- Le projet de remplacement n'a pas été modifié depuis sa présentation au Comité sur les demandes de démolition.

R-CCU-2026-01-26/11

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale de quatre étages et comptant 11 logements a été formulée pour la propriété située au 49, rue Chevalier-de-Rouville (17-19, rue Davies);

CONSIDÉRANT QUE le projet a nécessité l'approbation initiale, par le Comité sur les demandes de démolition, des démolitions (CDD) des bâtiments situés aux adresses 17 et 19, rue Davies, qui a été obtenue en octobre 2024;

CONSIDÉRANT QUE le projet déroge à la marge avant minimale, à la marge latérale sur rue minimale, à la distance minimale entre un balcon et à la ligne de terrain avant, à la distance minimale entre un avant-toit et la ligne de terrain avant et au nombre minimal de cases de stationnement requis;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne participent pas à une intégration harmonieuse du bâtiment dans son milieu et pourraient entraîner une perte de la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins;

CONSIDÉRANT QUE l'application du règlement ne cause pas de préjudice sérieux à la partie requérante qui pourrait prévoir un projet conforme et en meilleure continuité de son milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE parmi les orientations énoncées au Plan d'urbanisme numéro 530-2020, la densification légère et harmonieuse dans son milieu d'insertion doit être assurée;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur à la Ville de Gatineau;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la construction d'une habitation multifamiliale de quatre étages et comptant 11 logements au 49, rue Chevalier-de-Rouville, et visant à :

- Réduire la marge avant minimale de 5 m à 1,8 m;
- Réduire la marge latérale sur rue minimale de 3 m à 0,5 m;
- Réduire la distance minimale entre un balcon et la ligne de terrain avant de 1 m à 0,1 m;
- Réduire la distance minimale entre un avant-toit et la ligne de terrain avant de 0,5 m à 0,1 m;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 9 à 6.

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

- Identification des dérogations mineures – Pierre Tabet, Architecte – 24 mars 2025, annoté par le SUDD – 9 mai 2025 - 49, rue Chevalier-de-Rouville.

NON RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

18. Dérogation mineure – Régulariser l'implantation d'une habitation multifamiliale – 20, boulevard Sacré-Cœur – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2026-01-26/12

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'implantation d'une habitation multifamiliale de quatre logements à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 20, boulevard Sacré-Cœur;

CONSIDÉRANT QU'une erreur s'est produite sur le chantier lors de l'excavation et du positionnement du coffrage de la fondation impliquant un empiètement du bâtiment de 13 cm dans la marge latérale adjacente à la rue;

CONSIDÉRANT QUE l'empiètement ne porte aucun préjudice aux propriétaires avoisinants;

CONSIDÉRANT QUE la bonne foi du requérant est observable puisque l'erreur est survenue lors de l'excavation et de la mise en place des murs de fondation du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf à la disposition pour laquelle la dérogation mineure est demandée;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 20, boulevard Sacré-Cœur, afin de :

- Réduire la marge latérale sur rue minimale de 1,5 m à 1,37 m.

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

- Plan d'implantation du bâtiment tel que construit illustrant la dérogation mineure - Marc Fournier, arpenteur-géomètre – Annoté par le SUDD – 5 juillet 2022 – 20, boulevard Sacré-Cœur.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

19. Dérogation mineure – Construire un bâtiment accessoire détaché – 688, chemin Saint-Thomas – District électoral de Bellevue – Chloé Bourgeois

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

- On craint de créer un précédent.

R-CCU-2026-01-26/13

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment accessoire détaché a été formulée au 688, chemin Saint-Thomas;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition d'un garage détaché existant afin de permettre la reconstruction d'un nouveau garage détaché;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'obtention d'une dérogation mineure visant la superficie d'implantation maximale de l'ensemble des bâtiments accessoires détachés;

CONSIDÉRANT QUE la propriété était déjà dérogatoire au niveau de la superficie d'implantation maximale des bâtiments accessoires détachés lorsque les propriétaires actuels ont acheté la propriété en 1991;

CONSIDÉRANT QU'uniquement la largeur supplémentaire de 1,12 m du garage projeté comparativement au garage existant à démolir sera perceptible à partir du chemin Saint-Thomas, puisque le garage sera situé à plus de 19 m de la ligne de rue;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne crée aucun préjudice au voisinage, puisque la distance minimale requise entre un bâtiment accessoire détaché et une ligne de terrain sera respectée;

CONSIDÉRANT QUE l'impact de la dérogation mineure sur le cadre bâti du secteur d'insertion est négligeable, car la propriété visée est située dans une zone d'affectation agricole à l'extérieur du périmètre urbain;

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé, et que six membres votent pour le projet, que deux membres votent contre, et que deux membres sont absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 688, chemin Saint-Thomas et visant à :

- Augmenter le pourcentage de la superficie maximale d'implantation au sol de l'ensemble des bâtiments accessoires détachés par rapport à la superficie du bâtiment principal de 100 % à 190 %, avec la démolition de l'un ou de sections des bâtiments accessoires détachés existants, pour une superficie minimale de 33,3 m² à la suite de la construction du garage projeté.

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

- Plan d'implantation du garage projeté et identification de la dérogation mineure – Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – 6 mai 2021 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 688, chemin Saint-Thomas.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

20. Varia

a) Assistant-permis « Urbain »

On annonce que le nouvel assistant-permis « Urbain » est maintenant en ligne depuis aujourd'hui même. Il demeure en période de rodage. On invite aux membres à le tester, et à propager la nouvelle. Cet assistant permet de savoir si l'obtention d'un permis est nécessaire, et si oui, de connaître le type de permis requis en fonction des travaux à réaliser, les documents requis, etc.

On ajoute qu'il s'agit d'un premier module de l'assistant permis. Six modules seront lancés à terme. Les autres modules viseront les opérations de lotissement, les démolitions, les subventions offertes par la Ville, les usages commerciaux et l'obtention de permis d'affaires. On estime que l'ensemble des modules seront opérationnels d'ici 2 à 3 ans. L'assistant-permis n'est pas propulsé par une intelligence artificielle pour le moment, seulement des bases de données. L'intelligence artificielle pourrait être utilisée ultérieurement.

b) Plage horaire des séances

On confirme que les séances du CCU débuteront désormais à 15 h à partir de la séance du 23 février prochain. Il sera toujours possible de participer aux séances en présentiel ou en virtuel. On continuera d'offrir un souper aux membres qui participeront aux séances en présentiel.

c) Formation aux membres

On rappelle qu'une formation sur les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme sera offerte aux membres le lundi 2 février. On souhaite envoyer aux membres le document de présentation au plus tard ce vendredi. Des collègues du Service des affaires juridiques seront présents à cette formation.

21. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 42.