

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

366<sup>e</sup> séance / lundi 23 mars 2026 à 15 h 29

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

Mathieu Locas – Citoyen

Zohra Soufiani – Citoyenne

Garanké Bah – Citoyen

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

Sofiène Ayadi – Chef de section, projets immobiliers, SUDD

#### Ressources externes

Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine

Christian Matteau – Membre du conseil local du patrimoine

### ABSENCE :

#### Membre

Erica Leblanc-Deschâtelets – Citoyenne

---

### Séance huis clos

---

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

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 15 h 29.

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

L'ordre du jour est adopté, avec l'ajout d'un point aux varia.

#### 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

**4. Approbation du procès-verbal de la 365<sup>e</sup> séance tenue le 23 février 2026**

Le procès-verbal de la 365<sup>e</sup> séance tenue le 23 février 2026 est approuvé par les membres.

**5. Signature du procès-verbal de la 365<sup>e</sup> séance tenue le 23 février 2026**

Le procès-verbal de la 365<sup>e</sup> séance tenue le 23 février 2026 sera signé par la présidente.

**6. Suivi du procès-verbal de la 365<sup>e</sup> séance tenue le 23 février 2026**

Les suivis du procès-verbal de la 365<sup>e</sup> séance tenue le 23 février 2026 ont été envoyés par courriel aux membres.

**7. Date de la prochaine séance**

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) aura lieu le lundi 20 avril 2026.

**8. Règlement de zonage – Modifier les limites des zones Ha-02-004 et Pu-02-098 – 150, rue de la Papetière – District électoral de Masson-Angers – Michael Korhonen**

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

- Le promoteur tente de maximiser son projet en raison de changements réglementaires qu'il ne contrôlait pas. Il n'est maintenant plus possible de construire dans les zones de faible courant, et il n'est pas possible d'accorder de dérogations à l'égard de dispositions réglementaires relatives à la protection de l'environnement;
- La portion de terrain qui était cédée aux fins de parcs sera subdivisée en quatre terrains. La compensation aux fins de parc sera finalement monétaire;
- Les branchements aux services municipaux seront aux frais du promoteur;
- On souligne que les résidents ont acheté leur propriété dans ce projet en croyant qu'il y aurait un parc. On répond qu'il y a déjà un parc existant, et que l'objectif initial était de l'agrandir. La superficie du parc existant demeure suffisante pour le secteur.

**R-CCU-2026-03-23/40**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de changement de zonage visant à finaliser la phase 1 du projet des Jardins du Littoral a été formulée pour les zones Pu-02-098 et Ha-02-004, dans le secteur de Masson-Angers;

**CONSIDÉRANT QUE** ce changement permettrait de construire quatre habitations bifamiliales jumelées sur la rue de la Papetière après une opération cadastrale, en remplacement des six habitations bifamiliales jumelées prévues sur la rue des Becs-Scie;

**CONSIDÉRANT QUE** la zone Ha-02-004 est constituée de phases déjà réalisées du projet des Jardins du Littoral et qu'elle comporte des bâtiments de gabarits similaires à ce qui est projeté dans la phase à développer;

**CONSIDÉRANT QUE** le 12 juillet 2019, par le décret 817-2019, le gouvernement a mis en place la zone d'intervention spéciale (ZIS) et qu'elle n'a pas d'impact sur le projet, puisqu'il est entièrement hors de la ZIS;

**CONSIDÉRANT QU'**en aout 2021, par la résolution CM-2021-569, le PIIA d'ouverture de rue a été approuvé, incluant les bâtiments situés aux adresses 377, 381, 385, 389, 393 et 397, rue des Becs-Scie, tous situés en partie dans la zone de faible courant (20 – 100 ans);

**CONSIDÉRANT QU'**en mars 2022, le régime transitoire a été adopté et qu'il n'est plus possible de construire dans la zone de faible courant (20 - 100 ans), même avec la mise en œuvre de mesures d'immunisation.

**CONSIDÉRANT QUE** la modification demandée au règlement de zonage en vigueur par la personne requérante est conforme aux orientations et aux objectifs du Plan d'urbanisme numéro 530-2020 et à l'affectation résidentielle du secteur prévue dans ces outils de planification;

**CONSIDÉRANT QUE** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) juge opportun de proposer une modification réglementaire qui est conforme aux orientations et aux objectifs du Plan d'urbanisme numéro 530-2020;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant à :

- Agrandir la zone Ha-02-004 à même une partie de la zone Pu-02-098.

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **9. PPCMOI – Autoriser l'affichage d'un bâtiment commercial – 165, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau – Bettyna Bélizaire**

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

- Un avis d'infraction a été remis au requérant pour l'informer de la non-conformité des travaux réalisés sans permis. Il lui a été demandé de rectifier la situation, ou de faire une demande de PPCMOI pour régulariser la situation;
- Un membre se demande pourquoi on n'applique pas les normes au Règlement de zonage en vigueur. Le requérant n'a pas respecté la réglementation et on lui permet de changer les règles. Il n'est pas d'accord avec cette approche et inscrit sa dissidence.

#### **R-CCU-2026-03-23/41**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à régulariser l'installation d'enseignes rattachées au bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 165, boulevard du Plateau;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment visé par ce projet comporte une façade de 131,38 m de long, accueillant un commerce de grande surface, nécessitant un affichage proportionné à son échelle;

**CONSIDÉRANT QUE** les enseignes rattachées au bâtiment principal ont été installées sans respecter le nombre maximal autorisé par le Règlement de zonage numéro 532-2020 et que leur régularisation requiert l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

**CONSIDÉRANT QUE** la superficie d'affichage proposée est conforme à la superficie maximale prescrite au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** l'ensemble des dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 est respecté, à l'exception des éléments traités dans le cadre du PPCMOI;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les critères d'évaluation du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

**CONSIDÉRANT QU'**un membre inscrit sa dissidence au projet;

**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 numéro 507-2005, un projet au 165, boulevard du Plateau, afin d'augmenter de 2 à 4 le nombre maximal d'enseignes rattachées au bâtiment pour l'établissement, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Affichage à régulariser – JD Sign Group – révisé le 31 janvier 2025 – 165, boulevard du Plateau – annoté par le SUDD.

#### **RECOMMANDÉ À MAJORITÉ**

**10. PPCMOI – Autoriser l’usage commercial « Service d’huissiers » – 10, rue Noël – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Isabelle Cousineau**

M. Korhonen se retire de ce point, en raison d’un possible conflit d’intérêts.

**R-CCU-2026-03-23/42**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande de projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble visant à autoriser l’usage « 6523 - Service d’huissiers (CFI) » a été formulée pour la propriété située au 10, rue Noël;

**CONSIDÉRANT QUE** la personne requérante souhaite occuper le condo commercial numéro 8 afin d’y exploiter un service d’huissiers;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété est située dans la zone d’affectation industrielle In-10-020, laquelle autorise spécifiquement 44 usages de la catégorie « commerces de vente au détail et services de faible impact (CFI) », dont plusieurs usages de type services professionnels similaires à l’usage demandé;

**CONSIDÉRANT QUE** l’usage sélectionné est compatible avec le secteur immédiat et respecte les orientations du Plan d’urbanisme, notamment au niveau de l’affectation du sol « économique spécialisée » dont le groupe d’usage commercial est une des fonctions dominantes;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique uniquement un réaménagement intérieur du local visé, sans modification au bâtiment ni à l’espace de stationnement existant;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les critères d’évaluation applicables du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005;

**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 numéro 507-2005, au 10, rue Noël, l’autorisation de l’usage « 6523 – Service d’huissiers (CFI) ».

**RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ**

**11. PPCMOI – Ajouter l’usage « Bar à spectacle » et régulariser trois enseignes commerciales – 377, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Timmy Jutras**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**Usage conditionnel – Ajouter l’usage « Bar à spectacle » – 377, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Timmy Jutras**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**12. PIIA – Construire une habitation multifamiliale à structure isolée – 38, rue Court – District électoral d’Aylmer – Vincent Roy**

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

- On estime qu’une politique sur le stationnement sur rue devrait être mise en place pour encadrer les secteurs qui n’exigent aucun minimum de cases de stationnement dans les projets résidentiels. La Ville n’a pas à subventionner le stationnement sur rue pour les promoteurs;
- On précise que la suppression du minimum de cases de stationnement ne s’applique actuellement que pour les usages commerciaux. Une analyse est en cours pour les usages résidentiels;
- Le projet s’insère dans un secteur névralgique qu’on tente de préserver, et cette intention a été démontrée dans le PPU du Vieux-Aylmer.

**R-CCU-2026-03-23/43**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation multifamiliale à structure isolée de dix logements sur trois étages a été formulée pour la propriété du 38, rue Court;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété visée est située dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et dans le secteur patrimonial de bien protégé, où la construction d'un nouveau bâtiment est assujettie à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'habitation multifamiliale propose une architecture contemporaine caractérisée par une volumétrie simple et compacte, en contraste avec le bâtiment ancien, présentant des lignes épurées et des matériaux actuels et anciens de couleur similaire et en harmonie avec l'existant, ce qui préserve une lecture complète du bâti traditionnel avoisinant;

**CONSIDÉRANT QUE** la réalisation de ce projet requiert l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure 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 de la dérogation mineure demandée;

**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 et du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer, un projet au 38, rue Court, afin d'autoriser la construction d'une habitation multifamiliale à structure isolée de 10 logements sur trois étages et un sous-sol, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation du projet – Jean-Daniel Grob, Architecte - 24 février 2026 – 38, rue Court;
- Élévations du bâtiment projeté – Jean-Daniel Grob, Architecte - 24 février 2026 – 38, rue Court;
- Perspectives du bâtiment projeté et matérialité – Jean-Daniel Grob, Architecte - 24 février 2026 – 38, rue Court.

Il est entendu que l'accord, par le conseil, de la dérogation mineure demandée au Règlement de zonage numéro 532-2020, est requis pour la mise en œuvre de ce projet.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**Dérogation mineure – Construire une habitation multifamiliale à structure isolée – 38, rue Court – District électoral d'Aylmer – Vincent Roy**

**R-CCU-2026-03-23/44**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation multifamiliale à structure isolée comportant dix logements sur trois étages a été formulée pour la propriété du 38, rue Court;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété visée est située dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et dans le secteur patrimonial de bien protégé, où la construction d'un nouveau bâtiment est assujettie à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

**CONSIDÉRANT QUE** la réalisation de ce projet requiert l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure soulevée visant à rapprocher l'espace de stationnement du mur arrière du bâtiment ne causera 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 de la dérogation mineure demandée;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 38, rue Court, afin de :

- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et le mur d'un bâtiment multifamilial de 6 m à 3 m.

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

- Analyse réglementaire et identification des dérogations mineures – Jean-Daniel Grob, Architecte - annoté par le SUDD - 24 février 2026 - 38, rue Court.

Et ce, conditionnellement à l'approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 et du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer.

### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **13. PIIA – Construire deux habitations multifamiliales de deux étages, comptant cinq logements chacune – 17a et 17b, rue du Centre – District électoral d'Aylmer – Vincent Roy**

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

- Le projet s'intègre bien à son milieu d'insertion;
- On précise le nombre de cases de stationnement, soit huit au total;
- On précise que l'accès au stationnement, contrairement aux cases de stationnement qui sont recouvertes de pavés alvéolés, est recouvert d'asphalte.

#### **R-CCU-2026-03-23/45**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction de deux habitations multifamiliales de deux étages et comptant cinq logements chacune a été formulée aux adresses 17a et 17b, rue du Centre;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction de bâtiment dans un secteur de préservation intermédiaire 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'habitations multifamiliales 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 17, rue du Centre;

**CONSIDÉRANT QUE** la réalisation de ce projet requiert l'octroi par le conseil de 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 aux adresses 17a et 17b, rue du Centre, afin d'autoriser la construction de deux habitations multifamiliales de deux étages comptant cinq logements chacun, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation - Nadeau, Fournier Arpenteurs - Géomètres – 17 septembre 2025 - 17a et 17b, rue du Centre;
- Plan d'implantation - Asselin Architecture inc. – 12 février 2026 – 17a et 17b, rue du Centre;

- Perspectives 3D - Asselin Architecture inc. – 12 février 2026 – 17a et 17b, rue du Centre;
- Élévations - Asselin Architecture inc. – 27 juin 2025 – 17a et 17b, rue du Centre;
- Matériaux - Asselin Architecture inc. – 12 février 2026 – 17a et 17b, rue du Centre.

Il est entendu que l'approbation du Plan d'implantation et d'intégration architecturale est assujettie à l'approbation d'une demande de dérogations mineures.

#### RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

**Dérogations mineures – Construire deux habitations multifamiliales de deux étages, comptant cinq logements chacune – 17b, rue du Centre – District électoral d'Aylmer – Vincent Roy**

#### R-CCU-2026-03-23/46

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction de deux habitations multifamiliales de deux étages et comptant cinq logements chacune a été formulée aux adresses 17a et 17b, rue du Centre;

**CONSIDÉRANT QUE** le comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition de l'habitation unifamiliale isolée située au 17, rue du Centre;

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

**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, au 17b, rue du Centre afin de :

- Réduire la marge latérale de 1,5 m à 0 m;
- Réduire la distance minimale d'une ligne de terrain d'un toit ou avant-toit faisant corps avec le bâtiment principal de 1,5 m à 0 m;
- Permettre un empiètement de l'allée d'accès en façade d'une habitation multifamiliale de 32%;
- Réduire la largeur de l'allée d'accès de 3,0 m à 2,7 m.

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

- Plan identifiant les dérogations mineures – Nadeau, Fournier Arpenteurs - Géomètres – 17 septembre 2025 - 17a et 17b, rue du Centre.

Et ce, conditionnellement à l'approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025.

#### RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

#### 14. PIIA – Construire un bâtiment mixte de six étages – 277-283, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On aime que le projet propose des logements étudiants abordables;
- On estime que le nombre de cases de stationnement à 8 est très minimal. Une coopérative d'habitation voisine présente une situation semblable. Le stationnement sur rue le jour est limité à une ou deux heures maximum. On devrait avoir une politique de stationnement sur rue conséquente, ou offrir des vignettes. On demande de transmettre le commentaire au Service de mobilité;

- On demande s'il est possible d'ajouter des aires d'agrément, bien que le projet soit conforme en ce sens, soit par l'ajout d'un espace vert, balcons, ou autres;
- Le projet propose un espace commun intérieur dédié aux étudiants au rez-de-chaussée.

**R-CCU-2026-03-23/47**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande d'approbation d'un projet de construction d'un bâtiment mixte a été formulée pour la propriété située aux adresses 277-283, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise la construction d'un immeuble de six étages comprenant une résidence étudiante de 60 logements qui occupera les étages 2 à 6, ainsi qu'un rez-de-chaussée à vocation commerciale;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, puisqu'il vise la construction d'un bâtiment principal destiné à être utilisé pour l'usage « 153 – Résidence d'étudiants (P2b) »;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique la démolition des deux bâtiments existants et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition du bâtiment situé aux adresses 279-283, boulevard Saint-Joseph lors de la séance du 23 septembre 2025, et que la démolition du bâtiment situé au 277, boulevard Saint-Joseph ne requiert pas l'approbation du CDD en raison de sa vocation entièrement commerciale;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction d'une résidence étudiante est réalisé en partenariat avec le Cégep de l'Outaouais afin d'offrir des logements étudiants abordables;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet de redéveloppement permet la densification d'un site sous-utilisé, localisé à un emplacement privilégié et occupé par des bâtiments existants en fin de vie utile, en proposant un projet mixte qui répond à plusieurs orientations du Plan d'urbanisme, notamment celle visant à créer des milieux de vie complets;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est également assujéti à une demande de dérogation mineure visant à réduire la largeur d'une allée d'accès et à exempter le projet de l'obligation de fournir des cases de stationnement à l'intérieur d'un garage souterrain;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet déposé respecte la majorité des critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 applicables à un projet institutionnel;

**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 aux adresses 277-283, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un bâtiment d'affectation mixte comportant une résidence étudiante de 60 unités, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Plan d'implantation et plan d'aménagement extérieur – ADHOC-architectes – 24 février 2026 – 277-283, boulevard Saint-Joseph;
- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 2 février 2026 – Annoté par le SUDD – 277-283, boulevard Saint-Joseph;
- Élévation avant et latérale sur rue – ADHOC-architectes – 24 février 2026 – 277-283, boulevard Saint-Joseph;
- Élévations arrière et latérale gauche et matériaux de revêtement extérieur – ADHOC-architectes – 24 février 2026 – 277-283, boulevard Saint-Joseph;
- Plan d'aménagement paysager – ADHOC-architectes – 24 février 2026 – 277-283, boulevard Saint-Joseph.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'octroi de la demande de dérogation mineure requise pour ce projet.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**Dérogations mineures – Construire un bâtiment mixte de six étages – 277-283, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

**R-CCU-2026-03-23/48**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande d'approbation d'un projet de construction d'un bâtiment mixte a été formulée pour la propriété située aux adresses 277-283, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise la construction d'un immeuble de six étages comprenant une résidence étudiante de 60 logements qui occupera les étages 2 à 6, ainsi qu'un rez-de-chaussée à vocation commerciale;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique la démolition des deux bâtiments existants et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition du bâtiment situé aux adresses 279-283, boulevard Saint-Joseph lors de la séance du 23 septembre 2025, et que la démolition du bâtiment situé au 277, boulevard Saint-Joseph ne requiert pas l'approbation du CDD en raison de sa vocation entièrement commerciale;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique l'obtention de deux dérogations mineures, visant à réduire la largeur minimale de l'allée d'accès et à exempter le projet de l'obligation de fournir des cases de stationnement dans un stationnement souterrain pour un immeuble de quatre étages et plus;

**CONSIDÉRANT QUE** l'espace de stationnement en structure de huit cases proposé, accessible à partir de la rue Nicolet, sera localisé à l'arrière du terrain, sous le porte-à-faux des étages supérieurs, et demeurera peu visible depuis les voies de circulation;

**CONSIDÉRANT QUE** la conception du bâtiment en structure de bois modulaire préfabriqué, combinée à l'absence de sous-sol, ne favorise pas l'aménagement d'un stationnement souterrain;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet de redéveloppement permet la densification d'un site sous-utilisé, localisé à un emplacement privilégié et occupé par des bâtiments existants en fin de vie utile, en proposant un projet mixte qui répond à plusieurs orientations du Plan d'urbanisme, notamment celle visant à créer des milieux de vie complets;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction d'une résidence étudiante est réalisé en partenariat avec le Cégep de l'Outaouais afin d'offrir des logements étudiants abordables;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 puisqu'il vise la construction d'un bâtiment principal destiné à être utilisé pour l'usage « 153 – Résidence d'étudiants (P2b) »;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures ne créent aucun préjudice au voisinage, puisque l'ensemble des marges de recul minimales sera respecté, de même que les espaces de dégagement requis entre l'espace de stationnement et les limites du terrain;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet aux adresses 277-283, boulevard Saint-Joseph, afin de :

- Réduire la largeur minimale d'une allée d'accès de 6 m à 5 m;
- Exempter le projet de l'obligation de fournir les cases de stationnement dans un stationnement souterrain pour un immeuble de quatre étages et plus.

Comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 2 février 2026 – Annoté par le SUDD – 277-283, boulevard Saint-Joseph;

Et ce, conditionnellement à l'approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**15. PIIA – Transformer un bâtiment commercial en habitation collective – 111-113, rue Champlain – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

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

- On demande de vérifier la conformité de la hauteur des plafonds au sous-sol;
- On estime que l'endroit ne semble pas adapté pour recevoir 20 chambres;
- On ne voit pas de cuisine sur les plans, il n'y a qu'une seule salle de bain complète, et deux salles d'eau sans éviers pour se laver les mains. Les chambres sont très petites. On demande plus d'information pour mieux comprendre comment sera opérée cette habitation collective;
- On demande que les nouvelles fenêtres s'agencent aux fenêtres existantes;
- On suggère de changer la fenêtre qui ne s'ouvre pas à l'étage pour la rendre conforme au style original;
- On demande s'il est possible d'obtenir l'avis du CLP pour cette demande;
- On demande le report du dossier.

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**16. Usage conditionnel – Construire un bâtiment mixte comprenant un maximum de 313 logements – 218, boulevard Maisonneuve – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

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

- La demande pour l'ajout de 15 logements, pour un total de 313, a été faite après la délivrance du permis de construire original, mais avant le début des travaux;
- L'ajout de studios et logements d'une chambre se fera au détriment des logements de deux et trois chambres;
- Le promoteur explique ces modifications à la typologie des logements par la faible demande pour des logements de deux et trois chambres;
- On s'interroge à savoir s'il y a une plus grande demande pour les logements d'une chambre parce que les gens veulent un logement d'une chambre, ou parce qu'ils ne peuvent pas se payer un logement de deux ou trois chambres;
- La Ville ne possède actuellement aucun outil pour influencer la typologie des logements offerts dans les projets immobiliers;
- On demande à l'administration d'informer le Comité des outils dont la Ville pourrait disposer pour avoir une incidence sur la typologie des logements offerts, par une petite présentation ou autre.

**R-CCU-2026-03-23/49**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à augmenter le nombre de logements de 298 à 313 a été formulée pour la propriété située au 218, boulevard Maisonneuve;

**CONSIDÉRANT QUE** cette modification, qui augmente le nombre de logements de 298 à 313, nécessite une nouvelle approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, et requiert l'abrogation de la résolution précédente (CM-2023-393);

**CONSIDÉRANT QUE** l'ajout des 15 logements n'a aucun impact sur l'implantation et la volumétrie du bâtiment qui demeurent inchangées;

**CONSIDÉRANT QU'**un permis de construire a été délivré pour commencer les travaux de construction conformément aux autorisations octroyées par le conseil municipal en 2023;

**CONSIDÉRANT QUE** le Service des infrastructures a confirmé que la capacité des réseaux est toujours apte à desservir le projet modifié;

**CONSIDÉRANT QUE** le Service de mobilité indique que l'ajout des 15 logements ne compromet pas les conclusions de l'étude de circulation approuvée;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les critères d'évaluation prévus à l'article 36 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, la construction d'un bâtiment mixte comportant un maximum de 313 logements au 218, boulevard Maisonneuve, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Modifications proposées aux plans – Patrick Blanchette et Jean-François Bordua architectes – reçus le 20 février 2026 – 218, boulevard Maisonneuve.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**17. Dérogations mineures – Régulariser l'implantation d'une habitation unifamiliale – 144, rue du Tournoi – District électoral de Deschênes – Caroline Murray**

**R-CCU-2026-03-23/50**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à régulariser l'implantation d'une habitation unifamiliale à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 144, rue du Tournoi;

**CONSIDÉRANT QU'**après la construction du bâtiment, un relevé d'arpenteur-géomètre a révélé un empiètement de 7 cm dans la marge latérale droite et un empiètement de 4 cm dans la marge latérale gauche;

**CONSIDÉRANT QUE** les empiètements sont mineurs, qu'ils ne sont pas visibles à l'œil nu et qu'ils ne portent aucun préjudice aux propriétaires avoisinants;

**CONSIDÉRANT QUE** la bonne foi du requérant est observable, puisque l'erreur n'a été constatée qu'après l'achèvement des travaux de construction;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005 et au Règlement de construction numéro 534-2025, sauf aux dispositions pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 144, rue du Tournoi, afin de :

- Réduire la marge latérale droite minimale de 1,5 m à 1,4 m;
- Réduire la marge latérale gauche minimale de 1,5 m à 1,4 m.

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

- Plan d'implantation du bâtiment tel que construit illustrant les dérogations mineures – Marie Eve R. Tremblay, arpenteuse-géomètre – 18 juin 2024 – 144, rue du Tournoi.

Et ce conditionnellement à :

- L'établissement et la publication d'une servitude de vue ou que les ouvertures soient munies d'un verre translucide conformément aux dispositions du Code civil.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**18. Dérogation mineure – Construire une habitation de type collectif – 80-90, rue Saint-Jean-Bosco – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Adrian Corbo**

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

- On estime que le projet pourrait offrir plus de cases de stationnement pour vélo;
- Le projet se situe à proximité de l'Université du Québec en Outaouais, et on remarque que le stationnement sur rue dans ce secteur est problématique, particulièrement en période

hivernale. Le stationnement sur rue est limité à une ou deux heures maximum durant le jour. On souhaite que la Ville se dote d'une politique de stationnement à l'avenir.

**R-CCU-2026-03-23/51**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser la construction d'une habitation de type collectif de 43 unités a été formulée pour la propriété située aux adresses 80-90, rue Saint-Jean-Bosco;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'obtention d'une dérogation mineure visant à permettre l'empiètement de l'accès au terrain et de l'allée d'accès devant la façade principale du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** l'aménagement proposé permet un accès direct au stationnement souterrain tout en réduisant la superficie des aires carrossables sur le site;

**CONSIDÉRANT QUE** le Service de la mobilité confirme que l'accès est positionné à un emplacement sécuritaire offrant une bonne visibilité;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique la démolition des deux bâtiments existants et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition des deux bâtiments visés lors de la séance du 26 novembre 2024;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet de redéveloppement s'inscrit dans la volonté de densification exprimée pour la zone résidentielle Ha-09-029, dans laquelle le nombre maximal de logements par bâtiment a été retiré et le nombre maximal d'étages a été porté à quatre lors de l'entrée en vigueur du Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet a été révisé conformément aux recommandations du SUDD, de manière à éliminer l'ensemble des autres non-conformités réglementaires et à présenter un projet de redéveloppement ne nécessitant que l'obtention d'une seule dérogation mineure;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet aux adresses 80-90, rue Saint-Jean-Bosco, afin de :

- Permettre l'empiètement de l'accès au terrain et de l'allée d'accès devant la façade principale du bâtiment.

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

- Plan d'implantation et identification de la dérogation mineure – Confluence architecture – 22 août 2025 et 17 février 2026 – Annoté par le SUDD – 80-90, rue Saint-Jean-Bosco.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

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

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

- Les inspections après la réalisation des travaux sont réalisées de façon aléatoire;
- Si le conseil refuse de régulariser les travaux, le requérant devra se conformer à la réglementation en vigueur;
- On mentionne que les maisons voisines qui utilisent un revêtement extérieur en déclin de vinyle sur 100 % de la superficie de la façade donnant sur la rue étaient probablement conformes à la réglementation en vigueur au moment où les travaux ont été réalisés;
- Les travaux non conformes ont été réalisés par le propriétaire précédent.

**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**

#### **20. Dérogations mineures – Construire une habitation trifamiliale en structure jumelée – 988, boulevard Maloney Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Timmy Jutras**

##### **R-CCU-2026-03-23/53**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire quatre habitations trifamiliales de trois étages a été formulée pour la propriété située aux adresses 988 à 1006, boulevard Maloney Est;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'octroi, par le conseil, de trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures demandées ne causeront pas de préjudice aux propriétaires des immeubles voisins du projet;

**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 d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant la construction d'une habitation trifamiliale de trois étages sur la propriété du 988, boulevard Maloney Est, et visant à :

- Permettre la construction d'une habitation trifamiliale sur un terrain ne comportant pas de case de stationnement;
- Augmenter le niveau de seuil de porte d'entrée principale de 48,98 m à 51,7 m.

Comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan projet d'implantation - Identification de la dérogation mineure demandée – Marc Fournier, arpenteur-géomètre, 4 mai 2023 (révisé le 7 janvier 2026) – Annoté par le SUDD – 988-1006, boulevard Maloney Est (lots 4 170 825 à 4 170 828).

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**Dérogation mineure – Construire une habitation trifamiliale en structure jumelée – 994, boulevard Maloney Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Timmy Jutras**

**R-CCU-2026-03-23/54**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire quatre habitations trifamiliales de trois étages a été formulée pour la propriété située aux adresses 988 à 1006, boulevard Maloney Est;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'octroi, par le conseil, de trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures demandées ne causeront pas de préjudice aux propriétaires des immeubles voisins du projet;

**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 d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant la construction d'une habitation trifamiliale de trois étages sur la propriété du 994, boulevard Maloney Est, et visant à :

- Augmenter le niveau de seuil de porte d'entrée principale de 48,98 m à 51,7 m.

Comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan projet d'implantation - Identification de la dérogation mineure demandée – Marc Fournier, arpenteur-géomètre, 4 mai 2023 (révisé le 7 janvier 2026) – Annoté par le SUDD – 988-1006, boulevard Maloney Est (lots 4 170 825 à 4 170 828).

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**Dérogation mineure – Construire une habitation trifamiliale en structure jumelée – 1000, boulevard Maloney Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Timmy Jutras**

**R-CCU-2026-03-23/55**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire quatre habitations trifamiliales de trois étages a été formulée pour la propriété située aux adresses 988 à 1006, boulevard Maloney Est;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'octroi, par le conseil, de trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures demandées ne causeront pas de préjudice aux propriétaires des immeubles voisins du projet;

**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 d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant la construction d'une habitation trifamiliale de trois étages sur la propriété du 1000, boulevard Maloney Est, et visant à :

- Augmenter le niveau de seuil de porte d'entrée principale de 48,98 m à 51,87 m;

Comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan projet d'implantation - Identification de la dérogation mineure demandée – Marc Fournier, arpenteur-géomètre, 4 mai 2023 (révisé le 7 janvier 2026) – Annoté par le SUDD – 988-1006, boulevard Maloney Est (lots 4 170 825 à 4 170 828).

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**Dérogation mineure – Construire une habitation trifamiliale en structure jumelée – 1006, boulevard Maloney Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Timmy Jutras**

#### **R-CCU-2026-03-23/56**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire quatre habitations trifamiliales de trois étages a été formulée pour la propriété située aux adresses 988 à 1006, boulevard Maloney Est;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'octroi, par le conseil, de trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures demandées ne causeront pas de préjudice aux propriétaires des immeubles voisins du projet;

**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 d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant la construction d'une habitation trifamiliale de trois étages sur la propriété du 1006, boulevard Maloney Est, et visant à :

- Augmenter le niveau de seuil de porte d'entrée principale de 48,98 m à 51,87 m.

Comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan projet d'implantation - Identification de la dérogation mineure demandée – Marc Fournier, arpenteur-géomètre, 4 mai 2023 (révisé le 7 janvier 2026) – Annoté par le SUDD – 988-1006, boulevard Maloney Est (lots 4 170 825 à 4 170 828).

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

## **21. Varia**

### **a) Retraite de Stéphane Drolet, chef de section, analyse de projets**

On souligne la contribution de Stéphane Drolet, chef de section analyse de projets, qui part à la retraite après une carrière de 32 ans à la Ville de Gatineau.

## **22. Levée de la séance**

La séance est levée à 16 h 47.