

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

369^e séance / lundi 15 juin 2026 à 15 h 08

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

Christine Prigent – Citoyenne

Zohra Soufiani – Citoyenne

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Zahir Ouali – Directeur adjoint – Service 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

Caroline Jean – Responsable de projets, projets immobiliers, SUDD

Alexandra O'Brien-Lafontaine – Coordinatrice de projets, projets immobiliers, SUDD

Ressource externe

Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine

ABSENCES :

Membres

Erica Leblanc-Deschâtelets – Citoyenne

Garanké Bah – Citoyen

Séance publique

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 15 h 08.

2. Adoption de l'ordre du jour

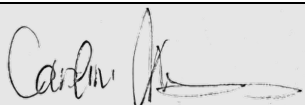
L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

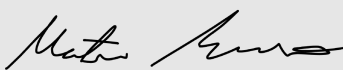
Personne ne s'est présenté pour la période de questions du public.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENTE



SECRÉTAIRE

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 15 h 10 et reprendra après la séance publique du conseil local du patrimoine.

Séance huis clos

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est réouverte à 15 h 31.

4. Approbation du procès-verbal de la 368^e séance tenue le 19 mai 2026

Le procès-verbal de la 368^e séance tenue le 19 mai 2026 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 368^e séance tenue le 19 mai 2026

Le procès-verbal de la 368^e séance tenue le 19 mai 2026 sera signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal de la 368^e séance tenue le 19 mai 2026

Les suivis du procès-verbal de la 368^e séance tenue le 19 mai 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 22 juin 2026.

8. Présentation promoteur – Les Portes du Plateau

Présentation informelle à huis clos.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 16 h 22 et reprendra après la séance à huis clos du conseil local du patrimoine.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est réouverte à 16 h 50.

9. Règlement d'administration – Ouverture partielle de l'aire d'expansion urbaine des Vallées – District électoral de Bellevue – Chloé Bourgeois

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

- Le site est desservi par les services municipaux d'aqueduc et d'égout, mais pas pour la gestion des eaux pluviales;
- La résolution autorisant l'ouverture de l'ensemble de l'aire d'expansion pour un projet immobilier est échue. Des études démontrant la présence de zones de glissement de terrain ont contrecarré le développement de ce projet;
- Il n'y a pas de zones de glissement de terrain sur le site où se situeront l'école et le bassin de rétention. La Ville est maintenant propriétaire de ce terrain;
- On doute que l'école projetée soit ouverte en 2027-2028.

R-CCU-2026-06-15/93

CONSIDÉRANT QUE le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) établit trois priorités d'aménagement au sein du périmètre d'urbanisation et que l'ouverture au développement de l'aire d'expansion urbaine (priorité 3) est soumise à des conditions particulières;

CONSIDÉRANT QUE les conditions d'ouverture au développement d'une aire d'expansion urbaine visent notamment à s'assurer que le développement urbain se fasse en continuité aux secteurs déjà

urbanisés, et que la capacité d'accueil de ces derniers soit atteinte pour justifier l'ouverture de nouveaux secteurs au développement;

CONSIDÉRANT QUE l'article 94.5 du Règlement d'administration numéro 501-2005 exige, pour l'ouverture d'une aire d'expansion au développement, que les conditions qui sont édictées aux documents de planification soient remplies;

CONSIDÉRANT QUE l'ouverture partielle de l'aire d'expansion des Vallées vise à répondre à des besoins déjà existants de la zone blanche, préalablement à tout nouveau projet, à savoir :

- La construction d'une école requise par le Centre de services scolaires des Draveurs afin de desservir le secteur scolaire du Moulin;
- La correction de la problématique existante liée à la gestion des eaux pluviales dans le secteur par la réalisation d'un bassin de rétention.

CONSIDÉRANT QUE la demande d'ouverture partielle de l'aire d'expansion vise la construction d'un bassin de rétention et d'une école du Centre de services scolaires des Draveurs;

CONSIDÉRANT QUE le projet municipal ne vise pas l'approbation d'unités résidentielles, donc il n'est pas requis de démontrer que les secteurs prioritaires d'urbanisation (priorité 1 et 2) atteindront leur pleine capacité pour le développement résidentiel d'ici 10 ans, ce qui justifie l'ouverture de nouveaux secteurs au développement (priorité 3);

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est contigu au tissu urbanisé et qu'il sera possible de le desservir par le prolongement des services existants d'égout sanitaire et d'aqueduc, le débit négligeable généré par l'école n'empirera pas la situation actuelle et correspondra aux mesures compensatoires réalisées par la Ville;

CONSIDÉRANT QUE la capacité résiduelle des usines de traitement d'eau potable et d'épuration permet de desservir le projet sans modifications requises;

CONSIDÉRANT QU'un projet municipal ne nécessite pas d'entente relative aux travaux municipaux, et qu'une estimation des travaux du prolongement de la rue Sainte-Monique a été déposée (rue et services municipaux);

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver l'ouverture partielle de l'aire d'expansion urbaine des Vallées, telle qu'illustrée dans le plan préparé par SPAI et révisé le 3 février 2026, puisque les conditions édictées à l'article 95.4 du Règlement d'administration numéro 501-2005 sont satisfaites.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

10. PPCMOI – Autoriser deux usages de la sous-catégorie d'usages « Établissements de santé et de services sociaux (p2c) – 79, rue Lucienne-Bourgeois – District électoral du Lac-Beauchamp – Timmy Jutras

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

- Des discussions sont en cours avec le propriétaire du 794, boulevard Maloney Est concernant une servitude de passage pour permettre la circulation des véhicules d'urgence.

R-CCU-2026-06-15/94

CONSIDÉRANT QU'une demande de PPCMOI visant à autoriser l'usage communautaire « 6545 – Maison pour personnes en difficulté (les personnes séjournent dans ces établissements pour une période limitée) (P2c) » et l'usage « 6531 – Centre d'accueil ou établissement curatif (P2c) » a été formulée pour la propriété située au 79, rue Lucienne-Bourgeois;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à régulariser les activités d'un centre de réadaptation en déficience intellectuelle et en trouble du spectre de l'autisme, lequel exerce ses activités sans autorisation depuis avril 2024;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment, construit en 2021 et initialement exploité comme ressource intermédiaire, est désormais utilisé par le Centre intégré de santé et de services sociaux (CISSS) de l'Outaouais comme centre de réadaptation (p2c), un usage non autorisé dans la zone Ha-04-024;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment dispose d'une capacité de 84 places, adaptée à l'accueil de la clientèle visée par ce type de centre de réadaptation;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans la zone d'affectation résidentielle Ha -04 -024, laquelle n'autorise pas les usages communautaires;

CONSIDÉRANT QUE le Service de sécurité incendie de la Ville exige qu'une servitude de passage soit signée avec le propriétaire du 794, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE l'usage de centre de réadaptation en déficience intellectuelle et en trouble du spectre de l'autisme est compatible avec le milieu environnant et conforme aux orientations du Plan d'urbanisme pour une affectation résidentielle, où les usages communautaires sont permis comme fonction complémentaire;

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 79, rue Lucienne-Bourgeois, l'autorisation de l'usage communautaire « 6545 – Maison pour personnes en difficulté (les personnes séjournent dans ces établissements pour une période limitée) (P2c) et l'usage « 6531 – Centre d'accueil ou établissement curatif (P2c) », et ce, conditionnellement à la signature d'une servitude de passage pour les deux accès situés sur la propriété du 794, boulevard Maloney Est, comme indiqué sur le document intitulé :

- Plan de Localisation – Par le Hubert Carpentier, arpenteur géomètre – 20 septembre 2021– Annoté par le SUDD – 79, rue Lucienne-Bourgeois.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

11. PIIA – Régulariser le remplacement des fenêtres sur les façades avant, latérale est et arrière – 57, rue du Couvent – District électoral d'Aylmer – Vincent Roy

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

- Le Comité consultatif d'urbanisme émet la même recommandation que le conseil local du patrimoine, soit de ne pas recommander cette demande de régularisation.

R-CCU-2026-06-15/95

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser le remplacement des fenêtres d'un bâtiment communautaire a été formulée pour la propriété située au 57, rue du Couvent;

CONSIDÉRANT QUE les fenêtres visées ont été remplacées vers 2009 et en 2024, sans autorisation préalable du conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE les fenêtres remplacées vers 2009 ont été installées par l'ancien propriétaire de l'immeuble et qu'elles comprennent vingt-six (26) fenêtres de la façade arrière, six (6) fenêtres de la façade latérale est ainsi que six (6) fenêtres de la façade latérale ouest;

CONSIDÉRANT QUE les fenêtres remplacées en 2024 comprennent l'ensemble des fenêtres de la façade principale, huit (8) fenêtres de la façade latérale est ainsi que deux (2) fenêtres de la façade arrière;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal, connu sous le nom de « Ancien couvent Notre-Dame-de-la-Merci », est cité comme immeuble patrimonial par l'ex-Ville d'Aylmer depuis 1997 et inscrit à l'inventaire du patrimoine traditionnel de la Ville de Gatineau réalisé en 2025;

CONSIDÉRANT QUE les travaux réalisés sont assujettis au Règlement numéro 2110-97 relatif aux bâtiments ayant un caractère patrimonial dans le secteur d'Aylmer, ainsi qu'au PIIA du bâtiment patrimonial du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale, et qu'ils requièrent l'approbation du conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE les fenêtres installées vers 2009 et en 2024 ne respectent pas le caractère historique du bâtiment et ne s'inspirent ni de son architecture d'origine ni de l'architecture traditionnelle du secteur;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable a demandé à la personne requérante de corriger la situation afin d'améliorer l'intégration architecturale des fenêtres installées, mais que celle-ci n'a pas démontré avoir déployé des efforts significatifs pour mettre en œuvre les mesures correctives recommandées;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte partiellement les objectifs et critères applicables du PIIA du bâtiment d'intérêt patrimonial du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable ne recommande pas la régularisation des travaux de remplacement des fenêtres du bâtiment sans la réalisation des corrections nécessaires, puisque les fenêtres telles qu'installées ne reposent sur aucun fondement historique permettant de mettre en valeur le caractère patrimonial du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet visant à régulariser le remplacement des fenêtres du bâtiment communautaire, situé au 57, rue du Couvent, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Identification et type de fenêtres installées vers 2009 – Par SUDD – photos prises le 7 janvier 2025 – 57, rue du Couvent;
- Identification et type de fenêtres installées en 2024 – Par SUDD – photos prises le 7 janvier 2025 – 57, rue du Couvent.

NON RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

12. PIIA – Construire une habitation multifamiliale isolée de 2 étages comprenant 4 logements – 18, rue Frontenac – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Le terrain est très étroit, et l'habitation sera implantée très près des limites de terrain, ce qui limite les possibilités d'ouvertures sur les façades latérales;
- On estime que ce projet est un bel exemple à suivre.

R-CCU-2026-06-15/96

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de deux étages comprenant quatre logements a été formulée au 18, rue Frontenac;

CONSIDÉRANT QUE le projet sera placé sur un terrain désormais vacant, résultant de la démolition du bâtiment principal consécutive à un incendie survenu en 2024 et qu'un certificat d'autorisation pour la démolition a été octroyé par le Service de l'urbanisme et du développement durable à cet effet;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 535-2025, car la propriété est située dans un secteur de milieu sensible et celle-ci est évaluée conformément aux dispositions du chapitre 6 (milieu sensible) dudit règlement;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé respecte la majorité des critères relatifs 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 en vigueur;

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 d'une habitation multifamiliale de 2 étages comprenant 4 logements, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan projet d'implantation et paysagement projeté – Cubiq Architecture + Design – révisé le 6 mai 2026 – 18, rue Frontenac;
- Élévations proposées – Cubiq Architecture + Design – révisé le 6 mai 2026 – 18, rue Frontenac;
- Échantillons de matériaux proposés – Cubiq Architecture + Design – révisé le 6 mai 2026 – 18, rue Frontenac.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

13. Dérogations mineures – Régulariser une habitation trifamiliale – 162, boulevard Moussette – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Isabelle Cousineau

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

- Les deuxièmes et troisièmes logements ont été aménagés par l'ancien propriétaire;
- Le propriétaire actuel a choisi de régulariser la situation par une demande de dérogation mineure, et non un PPCMOI, puisque la procédure est plus simple et moins dispendieuse;
- Même s'il n'était pas inscrit à la déclaration du vendeur que les deux logements ne sont pas conformes, notamment au niveau des fenêtres et du mur entre les deux logements, l'acheteur a tout de même une obligation de diligence;
- Le Règlement de zonage autorise les habitations trifamiliales dans cette zone;
- Le requérant s'engage à rendre les logements conformes au Code de construction en vigueur;
- Les trois logements sont inscrits au rôle d'évaluation depuis 2001. Le propriétaire actuel a tenu pour acquis que la Ville était au courant de la situation;
- On précise que le Service d'évaluation évalue ce qu'il y a sur les lieux, mais n'évalue pas la conformité;
- Si le requérant avait choisi la procédure de PPCMOI, le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) aurait recommandé favorablement la demande;
- Le débat semble donc davantage sur la forme de la demande que le fond;
- On estime que le SUDD est sévère lorsqu'il affirme que le requérant n'est pas de bonne foi.

R-CCU-2026-06-15/97

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la régularisation d'une habitation trifamiliale a été formulée pour la propriété située au 162, boulevard Moussette;

CONSIDÉRANT QUE la personne propriétaire et requérante de la présente demande a acquis la propriété en 2011 et que, selon l'historique du dossier, les deuxièmes et troisièmes logements étaient déjà existants lors de cet achat, ceux-ci ayant été ajoutés au rôle d'évaluation en 2001;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans la zone d'affection résidentielle Ha-09-018 et que cette zone autorise les habitations trifamiliales;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante collabore avec le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) afin de régulariser la situation, notamment en acceptant de remplacer la case de stationnement partiellement située dans l'emprise municipale par un espace paysager;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité estime que la personne requérante semble avoir agi de bonne foi dans le cadre de la présente demande, puisque les deux logements existants situés au sous-sol qui n'ont jamais fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire ont été aménagés par l'ancien propriétaire;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité estime qu'un préjudice sérieux pourrait être causé par la réglementation dans le cadre de la présente demande, même s'il revient au propriétaire de vérifier la conformité réglementaire d'un immeuble avant son acquisition, puisque les deuxièmes et troisièmes logements ont été ajoutés au rôle d'évaluation il y a 25 ans;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 162, boulevard Moussette, afin de :

- Permettre l'aménagement des cases de stationnement l'une à la suite de l'autre;
- Réduire la largeur minimale de la bande de verdure requise au pourtour d'un espace de stationnement de 1 m à 0,8 m;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 4 à 2.

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

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures – A4 Architecture – Modifié par le SUDD et accepté par la requérante le 15 mai 2026 – 162, boulevard Moussette.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

14. Dérogations mineures – Installer des antennes de télécommunication – 98, rue Lois – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2026-06-15/98

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'installation de neuf antennes de télécommunication sur le toit du bâtiment a été formulée pour la propriété située au 98, rue Lois;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans la zone commerciale Co-08-027 et que cette zone autorise les activités projetées par l'entreprise de télécommunication par satellite voulant s'installer au 98, rue Lois;

CONSIDÉRANT QUE les antennes projetées sont un standard de l'industrie, qu'elles sont en recul des murs extérieurs du bâtiment et qu'elles seront peu visibles du domaine public;

CONSIDÉRANT QUE le préjudice sérieux causé par la réglementation peut être invoqué dans le cadre de la présente demande, et ce, par le faible impact du projet proposé par la personne requérante;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant l'installation d'antennes de télécommunication au 98, rue Lois, le tout afin de :

- Réduire la hauteur minimale d'un bâtiment pouvant être paré d'antennes, pour un service de télécommunication par satellite comme usage principale, soit de 20 m à 13,2 m;
- Augmenter de 1,3 m à 2,7 m la hauteur maximale des antennes.

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

- Vues des antennes et identification des dérogations mineures – Telesat en octobre 2025 – annoté par le SUDD – 98, rue Lois.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

15. Varia

a) 561-567, montée Saint-Amour

La demande pour subdiviser un terrain afin de construire une habitation unifamiliale a été rejetée par le conseil à sa séance du 9 juin dernier. On demande s'il est possible pour le

requérant de redéposer une nouvelle demande et de recommencer les procédures d'une demande assujettie à l'approbation du conseil.

On répond que oui, rien n'empêche le requérant de redéposer une nouvelle demande.

b) Espace promoteur

Le nouvel Espace promoteur sera présenté demain au comité plénier en public. Cela représente le point culminant de la refonte du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD). L'Espace promoteur propose une nouvelle façon d'accueillir et de prioriser les projets. On espère qu'à terme l'efficacité du SUDD ne sera qu'améliorée.

16. Levée de la séance

La séance est levée à 17 h 52.