

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

370^e séance / lundi 22 juin 2026 à 15 h 03

Salle de direction / 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)

Mathieu Locas – Citoyen

Christine Prigent – Citoyenne

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Philippe Cadieux – Directeur, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)

Zahir Ouali – Directeur adjoint, services à la population et projets immobiliers, SUDD

Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, SUDD

Sofiène Ayadi - Chef de section, projets immobiliers, SUDD

Ressource externe

Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine

ABSENCES :

Membres

Zohra Soufiani – Citoyenne

Erica Leblanc-Deschâtelets – Citoyenne

Garanké Bah – Citoyen

François Faubert – Professionnel

Patrick Lemieux – Citoyen

Séance publique

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 15 h 03.

2. Adoption de l'ordre du jour

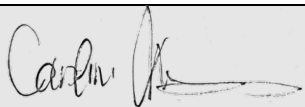
L'ordre du jour est adopté, avec le retrait des points 5 – 349, 357 et 359 (355 N.O.), boulevard Alexandre-Taché et 14 – 344, rue Édouard-Charette.

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.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENTE



SECRÉTAIRE

Laurent Robillard-Cardinal, concernant le projet au 50, rue Montcalm.

M. Robillard-Cardinal est président par intérim de l'Association des résidents de l'Île-de-Hull (ARIH). Il partage les préoccupations de l'ARIH. Il estime que l'étude de mobilité présentée est extrêmement optimiste. L'augmentation importante de la densité amènera presque inévitablement des problèmes de circulation. Plusieurs fonctionnaires fédéraux qui travaillent à la terrasse de la Chaudière utiliseront à nouveau le stationnement souterrain de l'hôtel, dont l'entrée se retrouve sur la rue Wellington, ce qui créera encore plus de circulation. On doit tenir compte du corridor scolaire à proximité et de la présence de deux écoles primaires. La rue Montcalm est une route de camionnage très achalandée. Le projet s'intégrerait mieux au secteur s'il s'inspirait des bâtiments patrimoniaux présents, dont ceux à forte valeur patrimoniale selon l'inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau au 29, rue Wright, et au 31, rue Wellington. En acceptant le projet comme présenté, on accepte indirectement la démolition d'un des derniers témoins d'une autre époque sur cette rue. Il estime qu'il serait bénéfique pour la communauté si la cour intérieure du projet de remplacement était publique ou semi-publique, et qu'il soit possible pour les piétons de traverser cet immeuble. Il estime que la vision de la rue Wellington est difficile à saisir. L'artère est reconnue pour accélérer les vents, et le projet ne fera qu'accentuer cette situation, en plus de réduire l'ensoleillement à proximité. Il souhaite que l'arbre mature près du 31, rue Wellington soit préservé, ainsi que les arbres et la végétation plantés en 2012 sur la rue Montcalm lors de son réaménagement. Enfin, le nom du projet, « Éléance », semble déconnecté du contexte du quartier. Un nom de projet connecté à la réalité locale serait plus approprié.

Séance huis clos

4. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) aura lieu le lundi 17 août 2026.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 15 h 09 et reprendra après la séance du conseil local du patrimoine.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est réouverte à 15 h 26.

5. PPCMOI – Construire un bâtiment résidentiel d'une hauteur variant de 3 à 6 étages – 349, 357 et 359 (355 N.O.), boulevard Alexandre-Taché – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Adrian Corbo

Sujet reporté à une séance ultérieure.

PIIA – Construire un bâtiment résidentiel d'une hauteur variant de 3 à 6 étages – 349, 357 et 359 (355 N.O.), boulevard Alexandre-Taché – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Adrian Corbo

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Usage conditionnel – Construire un bâtiment comportant un maximum de 161 logements – 349, 357 et 359 (355 N.O.), boulevard Alexandre-Taché – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Adrian Corbo

Sujet reporté à une séance ultérieure.

6. PPCMOI – Construire une habitation multifamiliale de 45 logements – 794, boulevard Maloney Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Timmy Jutras

CONSIDÉRANT QU'une demande de projet particulier de construction, de modification d'un immeuble ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été formulée pour la propriété située au 794, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'une habitation multifamiliale de 45 logements et de quatre étages et que la demande de PPCMOI est requise afin de permettre une augmentation du nombre maximal de logements par bâtiment ainsi qu'une réduction de la marge arrière minimale;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans une affectation du sol « résidentielle » et dans une aire de consolidation (niveau de priorité 2), telle qu'identifiée à la carte de gestion de l'urbanisation du Plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE la grande superficie du terrain vacant à développer constitue un contexte favorable à la réalisation d'un projet résidentiel de moyenne densité;

CONSIDÉRANT QUE l'espace de stationnement intérieur proposé permet de bonifier les aires d'agrément extérieures en conservant plus de 60 % de la superficie du terrain en surface végétale;

CONSIDÉRANT QUE le projet permet la densification d'un site sous-utilisé situé sur le boulevard Maloney Est, un axe à haut niveau de service en transport en commun, et à proximité du corridor du Rapibus;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit le maintien des deux accès existants, conformément aux exigences du Service de protection incendie, afin d'assurer une couverture incendie adéquate pour le projet et pour la propriété adjacente située au 79, rue Lucienne-Bourgeois;

CONSIDÉRANT QUE la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) respecte les objectifs du Plan d'urbanisme, notamment en matière de densification au sein des pôles structurants du territoire et de consolidation du développement à l'intérieur de la trame urbaine existante;

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, notamment les critères visant la compatibilité de l'occupation avec le milieu d'insertion ainsi que les effets d'ombrage sur les terrains voisins;

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 794, boulevard Maloney Est, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Plan projet d'implantation – Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 28 janvier 2025 – Annoté par le SUDD – 794, boulevard Maloney Est;
- Plan d'implantation et identification des éléments visés par le PPCMOI – BLH architectes – 13 mai 2026 – Annoté par le SUDD – 794, boulevard Maloney Est;
- Plan d'aménagement paysager et palette végétale – Cardo urbanisme – 12 novembre 2025 – 794, boulevard Maloney Est;
- Plans d'élévation et matériaux de revêtement extérieur – BLH architectes – 5 mai 2026 – 794, boulevard Maloney Est;
- Perspectives du bâtiment projeté – BLH architectes – 12 mai 2026 – Annoté par le SUDD – 794, boulevard Maloney Est.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

7. PIIA – Construire un bâtiment mixte à usage commercial et résidentiel de 20 étages – 50, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- La superficie des balcons est conforme à la réglementation;

- On précise les parties de lots qui seront cédés à la Ville sur d'autres propriétés à l'extérieur du projet pour permettre l'aménagement d'un passage piétonnier entre les rues Wellington et Wright;
- On croit que l'occasion était belle pour créer un espace public dans la cour intérieure du projet;
- On demande de suggérer au requérant de revoir la couleur du revêtement extérieur du basilaire sur la rue Wright pour favoriser une meilleure intégration du projet aux habitations patrimoniales voisines. En conséquence, on préférerait la précédente mouture du basilaire sur la rue Wright;
- On aurait aimé que les perspectives du projet présentées sur la rue Wright incluent les bâtiments patrimoniaux voisins, pour mieux saisir l'intégration du projet dans son milieu;
- L'accès au stationnement souterrain se fera à partir de la rue Wright, puisqu'on souhaite réduire les accès sur la rue Wellington pour y permettre l'aménagement d'une piste cyclable;
- La gestion des matières résiduelles se fera à l'intérieur du bâtiment, et les bacs seront mis en bordure de la rue le jour de la collecte seulement;
- Le nombre de maisons de ville sur la rue Wright a été réduit par rapport à la première mouture, et elles ressemblent maintenant moins à des maisons de ville qu'à un basilaire.

R-CCU-2026-06-22/100

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment à usage commercial et résidentiel comportant un maximum de 304 logements a été formulée pour la propriété située au 50, rue Montcalm;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est localisée dans un secteur de requalification du centre-ville et que le projet de construction est assujéti aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

CONSIDÉRANT QUE la planification urbaine désigne la rue Wellington comme le futur axe de transport en commun dans le centre-ville impliquant une modification du lotissement de la propriété pour céder une bande de terrain de 2,5 m de profondeur pour élargir l'emprise actuelle de la rue Wellington;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, puisque le projet prévoit la construction de plus de 100 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi de dérogations mineures en vertu du Règlement numéro 17-2002 pour des normes d'implantation et d'aménagements paysagers;

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 et résidentiel, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation – 50, rue Montcalm - Par Provencher_Roy architectes – 10 mars 2026;
- Élévation sur la rue Montcalm – 50, rue Montcalm - Par Provencher_Roy architectes – 10 mars 2026;
- Élévation rue Wellington et élévation Est (Tour) – 50, rue Montcalm - Par Provencher_Roy architectes – 10 mars 2026;
- Élévation rue Wright et élévation Est (Basilaire) – 50, rue Montcalm - Par Provencher_Roy architectes – 10 mars 2026;
- Matériaux de revêtement extérieur – 50, rue Montcalm - Par Provencher_Roy architectes – 10 mars 2026;
- Concept d'aménagement paysager – 50, rue Montcalm - Par Provencher_Roy architectes – 10 mars 2026.

Il est entendu que la présente résolution est assujéti à :

- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour un bâtiment de 100 logements et plus;

- L'octroi, par le conseil municipal, des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment mixte à usage commercial et résidentiel comprenant un maximum de 304 logements – 50, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2026-06-22/101

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment à usage commercial et résidentiel comprenant un maximum de 304 logements a été formulée pour la propriété située au 50, rue Montcalm;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé comprend plus de 100 logements, le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est localisée dans le secteur de requalification du centre-ville et que le projet de construction est assujéti aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi de dérogations mineures en vertu du Règlement numéro 17-2002 pour des normes d'implantation et d'aménagements paysagers;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé respecte les objectifs du Plan d'urbanisme et ceux des politiques municipales d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'ensoleillement, déposée en appui de la présente demande, conclut que les zones d'ombre générées par le projet à l'extérieur du site se situent principalement au nord et à l'est du terrain et que l'ombrage demeure limité durant la période estivale;

CONSIDÉRANT QUE l'étude de l'effet d'accélération des vents sur les piétons, déposée en appui de la présente demande, conclut que le projet n'aura pas d'incidence significative sur les conditions de vent qui devraient demeurer confortables sur l'ensemble du site en toute saison;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'impact sur la mobilité, déposée en appui de la présente demande, conclut que le projet s'intègre de manière harmonieuse au réseau existant, sans effet négatif sur les conditions de circulation et qu'aucune mesure corrective n'est requise pour maintenir la fluidité du réseau routier;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères applicables 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, des travaux visant à construire un bâtiment commercial et résidentiel comprenant un maximum de 304 logements, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation – 50, rue Montcalm - Par Provencher_Roy architectes – 10 mars 2026;
- Élévation sur la rue Montcalm – 50, rue Montcalm - Par Provencher_Roy architectes – 10 mars 2026;
- Élévation rue Wellington et élévation Est (Tour) – 50, rue Montcalm - Par Provencher_Roy architectes – 10 mars 2026;
- Élévation rue Wright et élévation Est (Basilaire) – 50, rue Montcalm - Par Provencher_Roy architectes – 10 mars 2026;
- Matériaux de revêtement extérieur – 50, rue Montcalm - Par Provencher_Roy architectes – 10 mars 2026;
- Concept d'aménagement paysager – 50, rue Montcalm - Par Provencher_Roy architectes – 10 mars 2026.

Et ce, conditionnellement à :

- La cession d'une bande de terrain de 2,5 m de largeur sur la rue Wellington en faveur de la Ville de Gatineau
- L'approbation par le conseil du plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;
- L'octroi, par le conseil municipal, des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire un bâtiment mixte à usage commercial et résidentiel de 20 étages – 50, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2026-06-22/102

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment mixte à usage commercial et résidentiel de 20 étages, offrant un rez-de-chaussée commercial et un maximum de 304 logements, a été formulée pour la propriété située au 50, rue Montcalm;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, puisque le projet prévoit la construction de plus de 100 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, visant la construction d'un bâtiment principal de cinq étages et plus, dans un « Secteur de requalification »;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction nécessite l'octroi de six dérogations mineures pour des normes d'implantation et d'aménagements paysagers;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, pour :

- Augmenter l'empiètement maximal d'un perron, d'un balcon et d'une terrasse de 2 m à 2,2 m;
- Réduire la distance minimale entre une ligne de terrain et un perron, un balcon et une terrasse de 1 m à 0,3 m;
- Augmenter l'empiètement maximal dans toute marge d'une fenêtre en saillie et d'un porte-à-faux faisant corps avec le bâtiment de 0,75 m à 0,9 m;
- Réduire la marge latérale sur rue de 2,5 m à 1,5 m;
- Réduire la superficie minimale de l'aire d'agrément pour une habitation multifamiliale de 6080 m² à 4560 m², soit de 20 m² par logement à 15 m² par logement;
- Exempter le projet de la plantation d'arbres exigée dans la cour latérale sur rue donnant sur la rue Wellington.

Comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation – 50, rue Montcalm - Par Provencher_Roy architectes – 10 mars 2026;
- Élévation sur la rue Montcalm – 50, rue Montcalm - Par Provencher_Roy architectes – 10 mars 2026;
- Élévation rue Wellington et élévation Est (Tour) – 50, rue Montcalm - Par Provencher_Roy architectes – 10 mars 2026;
- Élévation rue Wright et élévation Est (Basilaire) – 50, rue Montcalm - Par Provencher_Roy architectes – 10 mars 2026;
- Matériaux de revêtement extérieur – 50, rue Montcalm - Par Provencher_Roy architectes – 10 mars 2026;
- Concept d'aménagement paysager – 50, rue Montcalm - Par Provencher_Roy architectes – 10 mars 2026.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

8. PIIA – Modifier un projet résidentiel – 275, rue de Bruxelles – District électoral du Plateau – Bettyna Bélizaire

R-CCU-2026-06-22/103

CONSIDÉRANT QU'un projet visant la construction d'un bâtiment résidentiel de 392 logements au 275, rue de Bruxelles, a été approuvé par le conseil municipal en 2020 et 2022;

CONSIDÉRANT QU'un permis de construire a été délivré pour commencer les travaux de construction conformément aux autorisations données par le conseil municipal en 2022;

CONSIDÉRANT QUE le projet fait l'objet d'une demande de modification du PIIA déjà approuvé afin d'apporter des modifications à l'architecture du bâtiment et d'ajouter six nouveaux logements;

CONSIDÉRANT QUE les modifications apportées à l'architecture du bâtiment consistent en la suppression des mezzanines situées aux derniers étages du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les modifications apportées à l'architecture du bâtiment sont mineures et n'affectent pas le projet approuvé par le conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour augmenter le nombre total de logements de 392 à 398;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures déjà accordées par le conseil, le projet est toujours conforme aux normes qui étaient applicables, soit celles du Règlement de zonage numéro 502-2005 maintenant abrogé et du Règlement de zonage numéro 532-2025;

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, les modifications apportées au bâtiment résidentiel situé au 275, rue de Bruxelles, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Ajout d'unités de stationnement pour vélos – NEUF architect(e)s – 9 juillet 2025 – 275, rue de Bruxelles;
- Modifications proposées aux plans – NEUF architect(e)s – 9 janvier et 27 mai 2026 – 275, rue de Bruxelles;
- Modifications proposées aux élévations – NEUF architect(e)s – 27 mai 2026 – 275, rue de Bruxelles;
- Perspectives avec les modifications proposées et description des matériaux – NEUF architect(e)s – 27 mai 2026 – 275, rue de Bruxelles.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'approbation de l'usage conditionnel requis pour ce projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Usage conditionnel – Augmenter le nombre de logements d'un bâtiment résidentiel de 392 à 398 logements – 275, rue de Bruxelles – District électoral du Plateau – Bettyna Bélizaire

R-CCU-2026-06-22/104

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à augmenter le nombre total de logements d'une habitation multifamiliale isolée approuvée a été formulée pour la propriété située au 275, rue de Bruxelles;

CONSIDÉRANT QUE cette modification, qui augmente le nombre de logements de 392 à 398, 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-2022-389);

CONSIDÉRANT QUE l'ajout des six 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 2022;

CONSIDÉRANT QUE le projet fait l'objet d'une demande de modification du PIIA déjà approuvé afin d'apporter des modifications à l'architecture du bâtiment;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures déjà accordées par le conseil, le projet est toujours conforme aux normes qui étaient applicables, soit celles du Règlement de zonage numéro 502-2005 maintenant abrogé et du Règlement de zonage numéro 532-2025;

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 résidentiel comportant un maximum de 398 logements au 275, rue de Bruxelles, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Ajout d'unités de stationnement pour vélos – NEUF architect(e)s – 9 juillet 2025 – 275, rue de Bruxelles;
- Modifications proposées aux plans – NEUF architect(e)s – 9 janvier et 27 mai 2026 – 275, rue de Bruxelles;
- Modifications proposées aux élévations – NEUF architect(e)s – 27 mai 2026 – 275, rue de Bruxelles;
- Perspectives avec les modifications proposées et description des matériaux – NEUF architect(e)s – 27 mai 2026 – 275, rue de Bruxelles.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

9. PIIA – Remplacer le revêtement de toiture – 10, rue Broad – District électoral d'Aylmer – Vincent Roy

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

- Les membres recommandent au requérant de choisir la couleur Galvalume pour le revêtement de toiture.

R-CCU-2026-06-22/105

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à remplacer le revêtement de la toiture du bâtiment a été formulée au 10, rue Broad;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est situé dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer, que les travaux projetés sont assujettis au Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 et au Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale, et que ces travaux requièrent l'approbation du conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante projette de corriger la déformation de la structure de la toiture du bâtiment et de remplacer le revêtement actuel, dont l'état de détérioration avancé occasionne des infiltrations d'eau, par un matériau de meilleure qualité architecturale contribuant à la préservation et à la mise en valeur du caractère patrimonial du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, et respectent les objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

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, des travaux extérieurs au 10, rue Broad, visant à remplacer le revêtement de la toiture du bâtiment, comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Matériau de revêtement de toiture proposé - Par SUDD, le 9 juin 2026 – 10, rue Broad.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

10. PIIA – Rénover une habitation trifamiliale – 44, rue Leduc – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- L'habitation est inscrite à l'inventaire comme ayant une forte valeur patrimoniale. On croit que la couleur du revêtement de toiture devrait s'inspirer des couleurs traditionnelles du secteur. On suggère fortement au requérant les couleurs Galvalume ou Stone Grey.

R-CCU-2026-06-22/106

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la rénovation d'une habitation trifamiliale à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 44, rue Leduc;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment, construit en 1900, est identifié au document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti traditionnel » qui lui attribue une valeur patrimoniale forte;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise le remplacement du revêtement des murs extérieurs en déclin de fibre de bois et le remplacement de la toiture métallique de la marquise située à l'entrée principale;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés par la personne requérante sont assujettis à une approbation du conseil municipal, en vertu du Règlement constituant le site patrimonial Kent-Aubry-Wright numéro 2195 et en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et qu'il respecte la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 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 44, rue Leduc, afin de rénover une habitation trifamiliale à structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Travaux de rénovation proposés – SUDD – 28 mai 2026 – 44, rue Leduc;
- Description des matériaux proposés – SUDD – 28 mai 2026 – 44, rue Leduc.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

11. PIIA – Remplacer une galerie et un escalier extérieur en métal – 53-55, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2026-06-22/107

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux de remplacement d'une galerie et d'un escalier extérieur localisés en cour latérale droite et arrière a été formulée pour la propriété située au 53-55, rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est localisée dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright où tout projet de rénovation du bâtiment principal est assujéti à une approbation du conseil municipal, en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright numéro 2195 et en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment, construit en 1900, est identifié au document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti traditionnel » qui lui attribue une valeur patrimoniale forte

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés visent à préserver et à mettre en valeur le bâtiment afin d'en assurer sa pérennité;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation 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, un projet de remplacement d'escalier extérieur en métal au 53-55, rue Laval, et ce, comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Détails de construction de la galerie et de l'escalier proposés – blü architecture – 9 février 2026 – 53-55, rue Laval – Annoté par le SUDD.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

12. Dérogation mineure – Subdiviser un terrain résidentiel – 1041, chemin Klock – District électoral de Lucerne – Sonia Ben-Arfa

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

- On craint que l'approbation de cette demande crée un dangereux précédent. On estime qu'on doit respecter les priorités de développement de la Ville.

R-CCU-2026-06-22/108

CONSIDÉRANT QU'une demande d'opération cadastrale a été formulée pour le terrain portant le numéro 3 971 056 du Cadastre du Québec, situé au 1041, chemin Klock;

CONSIDÉRANT QUE l'opération cadastrale vise à morceler le terrain afin de créer un terrain distinct constructible et un second servant d'assiette résiduelle au bâtiment existant situé au 1041, chemin Klock;

CONSIDÉRANT QUE le terrain existant est situé à l'extérieur du périmètre urbain dans une affectation rurale, partiellement desservie (aqueduc), et comportant une habitation unifamiliale d'un étage construite en 2001;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi d'une dérogation mineure aux dispositions du Règlement de lotissement numéro 503-2005 relativement à la réduction des largeurs des deux lots projetés de 45 m à 30 m;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme au Règlement de lotissement numéro 503-2005 et au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des terrains situés aux adresses 1069 et 1071, chemin Klock, subdivisés en 2023, suivant la résolution CM-2023-76, tous les terrains situés sur le chemin Klock, à l'extérieur du périmètre urbain, respectent les dispositions du Règlement de lotissement numéro 503-2005 découlant du document complémentaire du Schéma d'aménagement révisé numéro 2050-2016;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable considère qu'il est possible d'ajouter un logement au bâtiment existant de manière conforme et sans déroger à la réglementation municipale applicable en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable considère que la dérogation n'est pas mineure, car elle constitue une réduction du tiers de la norme réglementaire prescrite;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable considère que l'octroi de la dérogation mineure pourrait entraîner d'autres demandes similaires du voisinage pour des terrains situés sur le chemin Klock comme dans d'autres terrains d'affectation rural;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder une dérogation mineure au Règlement de lotissement numéro 503-2005, au 1041, chemin Klock, afin de réduire la largeur du lot 6 676 854 (N.O.) de 45 m à 30 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan intitulé :

- Plan projet de subdivision et dérogation demandée – Michel Fortin, arpenteur-géomètre – 3 mars 2025 – 1041, chemin Klock.

NON RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Dérogation mineure – Subdiviser un terrain résidentiel – 1037, chemin Klock (N.O) – District électoral de Lucerne – Sonia Ben-Arfa

R-CCU-2026-06-22/109

CONSIDÉRANT QU'une demande d'opération cadastrale a été formulée pour le terrain portant le numéro 3 971 056 du Cadastre du Québec, situé au 1041, chemin Klock;

CONSIDÉRANT QUE l'opération cadastrale vise à morceler le terrain afin de créer un terrain distinct constructible et un second servant d'assiette résiduelle au bâtiment existant situé au 1041, chemin Klock;

CONSIDÉRANT QUE le terrain existant est situé à l'extérieur du périmètre urbain dans une affectation rurale, partiellement desservie (aqueduc), et qui comporte une habitation unifamiliale d'un étage construite en 2001;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi d'une dérogation mineure aux dispositions du Règlement de lotissement numéro 503-2005 relativement à la réduction des largeurs des deux lots projetés de 45 m à 30 m;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme au Règlement de lotissement numéro 503-2005 et au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des terrains situés aux adresses 1069 et 1071, chemin Klock, subdivisés en 2023, suivant la résolution CM-2023-76, tous les terrains situés sur le chemin Klock, à l'extérieur du périmètre urbain, respectent les dispositions du Règlement de lotissement numéro 503-2005 découlant du document complémentaire du Schéma d'aménagement révisé numéro 2050-2016;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable considère qu'il est possible d'ajouter un logement au bâtiment existant de manière conforme et sans déroger à la réglementation municipale applicable en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable considère que la dérogation n'est pas mineure, car elle constitue une réduction du tiers de la norme réglementaire prescrite;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable considère que l'octroi de la dérogation mineure pourrait entraîner d'autres demandes similaires du voisinage pour des terrains situés sur le chemin Klock comme dans d'autres terrains d'affectation rural;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder une dérogation mineure au Règlement de lotissement numéro 503-2005, au 1037, chemin Klock (N.O.), afin de réduire la largeur du lot 6 676 855 (N.O.) de 45 m à 30 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan intitulé :

- Plan projet de subdivision et dérogation demandée – Michel Fortin, arpenteur-géomètre – 3 mars 2025 – 1041, chemin Klock.

NON RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

13. Dérogations mineures – Construire une habitation de type collectif – 93, rue des Oliviers – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Isabelle Cousineau

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

- On rappelle qu'il est impératif que la Ville se dote d'une politique de stationnement sur rue, pour favoriser une gestion intégrée du stationnement.

R-CCU-2026-06-22/110

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation de type collectif de 15 chambres a été formulée pour la propriété située au 93, rue des Oliviers;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition complète du bâtiment existant localisé au 93, rue des Oliviers et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition visée lors de la séance tenue le 2 décembre 2025;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'est pas assujetti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 535-2025;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être octroyées par le conseil municipal pour la réalisation de ce projet, et ce, afin de soustraire le projet de l'aménagement de case de stationnement hors rue ainsi que de permettre une augmentation du rapport bâti/terrain de 0,3 à 0,31;

CONSIDÉRANT QUE la réglementation en vigueur occasionne un préjudice sérieux à la personne requérante puisque l'aménagement d'un espace de stationnement en cour arrière s'avère difficilement réalisable, puisque le terrain est en pente et est situé dans une zone de contraintes liées aux glissements de terrain, de plus, dont un tel aménagement exigerait l'abattage d'arbres matures et entraînerait une diminution significative des aires d'agrément sur le terrain, au profit d'un espace de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le Service de mobilité de la Ville de Gatineau ne s'oppose pas à la réduction de case de stationnement puisque le terrain est bien desservi par le transport en commun et la présence de liens actifs;

CONSIDÉRANT QUE la clientèle ciblée est majoritairement étudiante et de personnes vivant seules, utilisant essentiellement le transport en commun;

CONSIDÉRANT QUE l'écart du rapport bâti/terrain proposé (0,31) demeure très faible et que le projet respecte les marges applicables à la grille des spécifications de zonage résidentiel Ha-10-009;

CONSIDÉRANT QUE l'octroi des deux dérogations mineures demandées ne causera pas préjudice aux propriétaires des propriétés avoisinantes;

CONSIDÉRANT QUE la réduction du ratio bâti/terrain aura un impact sur la conformité du projet par rapport à la superficie minimale des espaces communs requise en vertu de l'article 38 du Règlement de construction numéro 534-2025;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les normes applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de celles faisant l'objet de la demande de dérogations mineures;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la construction d'une habitation de type familiale comprenant 15 chambres, visant à :

- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement hors rue de 4 à 0;
- Augmenter le rapport bâti/terrain (CES) de 0,3 à 0,31.

Comme illustré au document intitulé :

- Dérogations mineures demandées - Plan projet d'implantation – Karianne Boyer Architecte – révisé le 5 mai 2026 – 93, rue des Oliviers – annoté par le SUDD.

Et ce conditionnellement à :

- L'ajout de sept unités de stationnement pour vélos pour un total de 15 unités.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

14. Dérogations mineures – Construire une habitation trifamiliale – 344, rue Édouard-Charette – District électoral du Lac-Beauchamp – Timmy Jutras

Sujet reporté à une séance ultérieure.

15. Dérogation mineure – Agrandir un bâtiment commercial – 1743, rue Arthur-Fecteau – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2026-06-22/111

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'agrandissement d'un bâtiment commercial isolé a été formulée pour la propriété située au 1743, rue Arthur-Fecteau;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'obtention d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE malgré l'octroi d'une dérogation mineure, le futur bâtiment serait tout de même implanté à une distance qui respecte la marge minimale de 9 m, conformément à la grille des spécifications de la zone In-03-072;

CONSIDÉRANT QUE la majorité des bâtiments localisés sur la rue est implantée à une marge inférieure à 20 m;

CONSIDÉRANT QUE le calcul de la marge d'insertion est limité à la moyenne des marges des bâtiments limitrophes au terrain, lesquels sont implantés respectivement à 9,36 m et 41,37 m;

CONSIDÉRANT QUE l'octroi de la dérogation mineure ne causera pas préjudice aux propriétaires des propriétés voisines;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet d'agrandissement au 1743, rue Arthur-Fecteau, visant à réduire la marge avant minimale de 25,37 m à 9 m, comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Plan projet d'implantation et identification de la dérogation mineure – Simon Dufour Handfield, arpenteur-géomètre – 30 septembre 2025 – annoté par le SUDD – 1743, rue Arthur-Fecteau.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

16. Point d'information – Présenter les réaménagements requis en marge des travaux visant le projet de remplacement du pont Alexandra – Parc Jacques-Cartier – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Sujet reporté à une séance ultérieure.

17. Varia

a) 162, boulevard Moussette

Après validation auprès du Service des affaires juridiques (SAJ), il n'est pas possible de régulariser des travaux non conformes réalisés sans permis de construire. Le critère d'évaluation G de l'Article 8 du Règlement concernant les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme prévoit que « dans le cas d'une construction dont les travaux sont en cours ou déjà exécutés, la construction doit avoir fait l'objet de l'émission d'un permis ». Ce critère est pratiquement calqué sur l'article 145.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). Les travaux au 162, boulevard Moussette n'ont pas fait l'objet de l'émission d'un permis.

Le requérant devra donc se conformer à la réglementation en vigueur, ou faire une demande de PPCMOI. La demande de dérogation mineure ne sera donc pas présentée à la séance du conseil du 7 juillet prochain. On suggère au Comité de ramener la demande à la séance du Comité du 17 août prochain, ou de changer sa recommandation aujourd'hui.

Cependant, il faudra modifier le Règlement concernant les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme, puisqu'un critère d'évaluation, comme le critère G précédemment mentionné, ne permet pas de refuser la réception d'une demande de dérogation mineure pour des travaux réalisés sans permis, alors que la LAU stipule que ce n'est pas possible.

On prévoit modifier le Règlement concernant les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme pour que ce type de demande ne soit plus recevable, pour s'aligner avec la LAU, en l'inscrivant dans les dispositions admissibles de l'article 7.

On mentionne que d'autres demandes de dérogations mineures pour régulariser des travaux réalisés sans permis ont été reçues. À la lumière de l'opinion du SAJ, on comprend maintenant qu'il n'est pas possible d'octroyer une dérogation mineure pour régulariser des travaux réalisés sans permis de construire.

L'administration est en attente du SAJ pour savoir s'il y a une non-conformité avérée dans son Règlement concernant les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme.

Légalement, le conseil n'a pas le pouvoir de régulariser des travaux réalisés sans permis de construire par l'octroi d'une dérogation mineure.

On propose donc de se donner un peu de temps, de réinscrire la demande à la séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) du 17 août, et de revenir auprès du Comité avec l'ensemble des réponses.

On demande que l'avis du SAJ soit inclus dans l'analyse de projet qui sera présenté à la prochaine présentation du dossier au CCU.

b) 349, 357 et 359, boulevard Alexandre-Taché

On explique aux membres qu'une demande de révision de la décision du Comité sur les demandes de démolition a été reçue au Service du greffe dans le délai de 30 jours prévu par la Loi. D'ici à ce que le conseil tranche sur la demande de démolition, la présentation du projet de remplacement au CCU doit être mise sur la glace.

On fait la distinction entre des logements résidentiels et un usage commercial. Pour la location d'un logement pour moins de 30 jours, on considère l'usage comme étant commercial.

18. Levée de la séance

La séance est levée à 16 h 20.