COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

373e séance / lundi 28 septembre 2026 à 15 h

Salle Mont-Bleu / Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Caroline Murray, présidente – Conseillère, district de Deschênes (nº 3)
Michael Korhonen, vice-président – Conseiller, district de Masson-Angers (nº 18)
Adrian Corbo – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (nº 6)
François Faubert – Professionnel
Patrick Lemieux – Citoyen
Mathieu Locas – Citoyen
Erica Leblanc-Deschâtelets – Citoyenne

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Philippe Cadieux – Directeur, 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
Jenny Serrano – Cheffe de section, analyse de projets, SUDD

ABSENCES :

Membres

Christine Prégent – Citoyenne
Zohra Soufiani – 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.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

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.

Pascale Hamel, concernant le projet au 207, rue Caron

Mme Hamel est présente pour demander au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) d'accepter sa demande de dérogation mineure qui permettra la construction d'une rampe pour sa mère qui se déplace en fauteuil roulant. La Ville reconnait qu'un permis a été délivré en 1958, permettant la construction de l'abri d'auto qui bénéficie aujourd'hui de droits acquis quant au rapport espace

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENTE	SECRÉTAIRE

bâti/terrain et à la marge avant. L'intention de Mme Hamel n'est pas de démolir volontairement un abri d'auto fonctionnel. Un problème au niveau de la structure existante s'est détériorée au fil du temps. Les poteaux reposent directement sur le pavé uni sans véritable fondation. Avec les années, ces appuis se sont affaissés. Cette structure exerce maintenant une traction sur la toiture rattachée à la maison. Une partie de la toiture existante de l'abri d'auto pourrait être conservée, mais devrait être détachée de la maison, remise à niveau, élargie et prolongée. Les poteaux devront être refaits sur de véritables fondations pour assurer la sécurité de l'ensemble. Elle demande donc au Comité de considérer qu'il s'agit d'une réfection structurelle majeure de l'abri d'auto existant. Cette réfection permettrait en même temps de répondre aux besoins d'accessibilité de sa mère. Elle calcule que la demande vise à augmenter l'augmentation du rapport espace bâti/terrain de 3,1 %. Elle comprend que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) estime qu'une autre configuration pourrait être envisagée, mais elle demande au CCU de considérer la réalité quotidienne d'une personne âgée à mobilité réduite et la nécessité de profiter d'un espace couvert, stable, sécuritaire et suffisamment fonctionnel pour les manœuvres en fauteuil roulant. Elle souligne que le SUDD conclut que le projet n'aurait aucun impact sur les propriétés voisines. Les besoins d'accessibilité de sa mère sont réels, anciens et documentés. Une subvention dans le cadre du programme d'adaptation de domicile de la Société d'habitation du Québec a été approuvée, mais malheureusement une partie du financement n'est plus disponible aujourd'hui en raison des délais des procédures et de l'évolution du dossier.

Louis Lamontagne, concernant le projet au 20 et 30, rue Sainte-Marthe

M. Lamontagne est directeur du Domaine Perce-Neige. Le Domaine Perce-Neige est une ressource certifiée par Santé Québec qui œuvre en Estrie depuis 1996, et à Gatineau depuis mai 2023. L'endroit propose plusieurs programmes pour des personnes adultes aux prises avec des dépendances. Ces programmes incluent le traitement, la désintoxication et la réinsertion sociale. La demande vise à construire de nouveaux studios pour favoriser la réinsertion sociale. Actuellement, la capacité de 70 lits affiche déjà complet avant même l'arrivée de l'hiver. Le projet répond donc à un besoin. À titre comparatif, il y a 500 lits d'hébergement en dépendance en Estrie pour sensiblement la même population qu'en Outaouais. Il y a 11 centres certifiés en traitement de dépendance en Estrie, contre un seul en Outaouais. Des ententes de collaboration avec le Centre de réadaptation en dépendance de l'Outaouais (CRDO) sont en place. M. Lamontagne demande donc au Comité de recommander le projet de construction de 38 studios de réinsertion sociale pour des personnes vivant seules et ayant un historique de dépendance, et la construction de logements de transition de 0-5 ans pour des personnes qui auront démontré les habiletés pour être en logement et maintenir un logement. Des intervenants seront sur place en tout temps pour superviser les 38 studios. Un système de caméra surveillera en tout temps les logements.

Steve Brabant, concernant le projet au 153, rue Joffre

M. Brabant est accompagné par Josée Tassé, directrice générale de la fondation du Cégep de l'Outaouais et par Sylvain Dault-Lagacé, directeur des affaires étudiantes et communautaires. Ensemble, ils demandent au Comité de recommander les dérogations mineures demandées pour la réalisation du projet des résidences étudiantes Ouimet. Il s'agit du premier projet de résidences étudiantes du cégep de l'Outaouais en 60 ans d'existence. Grâce à la grande générosité de plusieurs donateurs, 500 000 $ ont été obtenus pour la réalisation du projet, mais surtout un don historique de 1 200 000 $ de la part de la fondation Jocelyne Ouimet, en plus de 780 000 $ de la part de la Fondation héritage Eugène Tassé. Le projet offrira 34 chambres aux étudiants et étudiantes les plus vulnérables et en situation de précarité. On souhaite offrir les logements dès l'automne 2027. Les partenaires du projet, l'Atelier Architectes et BBL, se sont engagés à livrer un produit de qualité qui répond aux besoins de nos étudiants, avec des aménagements et dispositifs qui permettent à la fois d'assurer la sécurité et le bon vivre ensemble. Cette présentation concorde avec l'arrivée en poste de Véronique Charron, nouvelle gestionnaire responsable des résidences et du développement de solutions de logements abordables. Plusieurs projets sont en cours de développement, dont un sur le boulevard Saint-Joseph. Son rôle sera d'assurer une certaine vigie et surveillance des lieux en tant que bon voisin et acteur de la communauté. L'échéancier du projet est ambitieux et très serré. On souhaite une première pelletée de terre dès cet automne. La livraison est prévue pour que les logements soient disponibles pour la rentrée à l'automne 2027. Puisqu'il s'agirait des premières résidences étudiantes de l'histoire du cégep de l'Outaouais, ce projet revêt une valeur symbolique forte et émotive. Le cégep de l'Outaouais est l'un des seuls cégeps au Québec qui n'a pas de résidences étudiantes.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 15 h 14 et reprendra après la séance du conseil local du patrimoine.

Séance huis clos

La séance du Comité consultatif est réouverte à huis clos à 16 h 05.

4. Approbation du procès-verbal de la 372e séance tenue le 31 août 2026

Le procès-verbal de la 372e séance tenue le 31 août 2026 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 372e séance tenue le 31 août 2026

Le procès-verbal de la 372e séance tenue le 31 août 2026 sera signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal de la 372e séance tenue le 31 août 2026

Aucun suivi concernant le procès-verbal de la 372e séance tenue le 31 août 2026 n'est effectué.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) aura lieu le lundi 26 octobre 2026.

8. PIIA – Construire deux habitations multifamiliales jumelées – 11, rue Symmes – District électoral d'Aylmer – Vincent Roy

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

- On suggère au requérant de recouvrir l'espace de stationnement d'un revêtement perméable pour favoriser une meilleure gestion des eaux de pluie;
- On suggère également une meilleure harmonisation avec le bâtiment voisin au niveau des couleurs.

R-CCU-2026-09-28/129

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire deux habitations multifamiliales jumelées de quatre logements chacune a été formulée pour la propriété située au 11, rue Symmes;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs où les travaux de construction d'un nouveau bâtiment sont assujettis à l'approbation du conseil municipal, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la démolition du bâtiment principal existant et la demande de démolition du bâtiment a été approuvée lors de la séance du Comité sur les demandes de démolition (CDD) du 17 décembre 2024;

CONSIDÉRANT QUE le terrain portant le numéro de lot 2 885 137 du cadastre du Québec, qui constitue l'assiette du bâtiment qui sera démoli, sera subdivisé en deux lots distincts afin de recevoir les deux habitations jumelées proposées;

CONSIDÉRANT QUE les deux habitations proposées s'inspirent des caractéristiques architecturales des bâtiments que l'on retrouve dans le milieu d'insertion et auront l'apparence d'un seul bâtiment à structure isolée, permettant ainsi une intégration harmonieuse aux bâtiments environnants, dont la majorité est également de structure isolée;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et qu'il respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 11, rue Symmes, visant à construire deux habitations multifamiliales jumelées, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan projet d'implantation proposé – Par Hubert-Carpentier, arpenteur-géomètre – reçu le 3 septembre 2026 - 11, rue Symmes – Annoté par SUDD;
- Élévations avant et arrière proposées – Par Dominique Valiquette, Architecte – reçues le 20 août 2026 - 11, rue Symmes;
- Élévations latérales proposées – Par Dominique Valiquette, Architecte - reçues le 20 août 2026 - 11, rue Symmes;
- Perspective des deux bâtiments proposés - Par Benoit Lamoureux, technologue en architecture – reçue le 20 août 2026 - 11, rue Symmes;
- Perspective d'insertion des deux bâtiments dans leur milieu - Par Benoit Lamoureux, technologue en architecture – reçue le 20 août 2026 - 11, rue Symmes;
- Échantillons des matériaux et des couleurs – Par SUDD, selon les informations reçues du requérant le 31 août 2026 - 11, rue Symmes.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

9. PIIA – Régulariser des travaux de rénovation extérieurs – 10, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Vincent Roy

R-CCU-2026-09-28/130

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser des travaux de rénovation extérieurs a été formulée pour la propriété située au 10, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal connu sous la désignation « Maison John-McLean » est inscrit au document « Inventaire du patrimoine traditionnel de la Ville de Gatineau – 2025 » avec un niveau d'intérêt patrimonial supérieur;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est situé dans le site du patrimoine d'Aylmer et dans le PIIA patrimonial de bien protégé, et que les travaux à régulariser, réalisés par la personne requérante, sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 et du Règlement numéro 535-2025 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

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

CONSIDÉRANT QUE les travaux réalisés sont conformes aux dispositions applicables au Règlement de zonage numéro 532-2020 et respectent également les objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement numéro 535-2025, 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 535-2025, des travaux de rénovation extérieurs au 10, rue Principale, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Extrait certificat de localisation – Nadeau, Fournier arpenteurs-géomètres – 4 juin 2026 - annoté par le SUDD – 10, rue Principale;
- Élévations approuvées versus travaux tels que réalisés – Micheal D.Maheux, technologue professionnel - Reçu le 9 septembre 2026 – 10, rue Principale;
- Devis et spécifications proposés – Micheal D.Maheux, technologue professionnel - reçus le 9 septembre 2026 – 10, rue Principale;

- Plan et devis de fenêtres, contre-fenêtres et portes à régulariser – Ébénisterie Pelletier et fils inc. – janvier 2024 – 10, rue Principale.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

10. PIIA – Construire un bâtiment à usage mixte – 5, rue Joe-Gorman – District électoral de Mitigomijokan – Rachel M. Deslauriers

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

- Un large éventail d'usages commerciaux sera autorisé au rez-de-chaussée. Pour l'instant, aucun usage spécifique n'a été confirmé dans les futurs locaux commerciaux;
- L'harmonisation du bâtiment à son milieu a été évaluée en lien avec les autres bâtiments sur le même terrain, puisqu'il s'agit d'un projet intégré.

R-CCU-2026-09-28/131

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier un PIIA de projet intégré a été formulée pour les bâtiments situés aux adresses 265 et 269, rue Nancy-Elliott;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré approuvé consistait à construire huit bâtiments multifamiliaux de quatre étages contenant un total de 230 logements;

CONSIDÉRANT QUE la demande de modification vise à remplacer deux bâtiments résidentiels de quatre étages totalisant 42 logements par un seul bâtiment de six étages à usage mixte (résidentiel et commercial) comprenant 73 logements;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées au projet visent à remplacer deux bâtiments résidentiels par un nouveau bâtiment mixte; les adresses 265 et 269 rue Nancy-Elliott seront remplacés par le 5, rue Joe-Gorman;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées ajouteront 31 nouveaux logements et un local commercial donnant sur la rue Joe-Gorman au projet approuvé;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées entrainent le remplacement de deux bâtiments similaires aux bâtiments déjà construits par un seul bâtiment distinct par son gabarit, sa volumétrie, ses matériaux, couleurs et usage, et que ces modifications respectent majoritairement les critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 535-2025 actuellement applicables;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées entrainent également des modifications sur l'implantation, sur la circulation de véhicules, sur la circulation piétonnière et sur l'aménagement paysager et que ces modifications respectent majoritairement les critères Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 535-2025 actuellement applicables.

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

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 5, rue Joe-Gorman (265-269, rue Nancy-Elliott), afin de construire un bâtiment mixte, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans aux documents intitulés :

- Plan d'ensemble approuvé et plan d'ensemble modifié – Les Habitations Bouladier – 19 avril 2022 et 16 septembre 2026 – 235-259, rue Nancy-Elliott et 5, rue Joe-Gorman;
- Matériaux de sol approuvé et matériaux de sol modifié - Les Habitations Bouladier – 19 avril 2022 et 16 septembre 2026 – 235-259, rue Nancy-Elliott et 5, rue Joe-Gorman;
- Plan de plantation approuvé et plan de plantation modifié - Les Habitations Bouladier – 19 avril 2022 et 16 septembre 2026 – 235-259, rue Nancy-Elliott et 5, rue Joe-Gorman;
- Plan des aires d'agrément approuvé et plan des aires d'agrément modifié - Les Habitations Bouladier – 19 avril 2022 et 16 septembre 2026 – 235-259, rue Nancy-Elliott et 5, rue Joe-Gorman;

- Plan projet d'implantation modifié – Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 9 juillet 2026 – 5, rue Joe-Gorman;
- Plan des élévations du bâtiment proposé – L'Atelier architecture – 9 avril 2026 – 5, rue Joe-Gorman;
- Matériaux de revêtement des bâtiments construits et du bâtiment proposé – L'Atelier architecture – 9 avril 2026 – 5, rue Joe-Gorman.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

11. PIIA – Remplacer des garde-corps – 150, chemin Rivermead – District électoral de Mitigomijokan – Rachel M. Deslauriers

R-CCU-2026-09-28/132

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à remplacer des garde-corps a été formulée pour la propriété située au 150, chemin Rivermead;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal construit en 1914, aussi connu sous la désignation « chalet du club de golf Rivermead », est inscrit au tableau des bâtiments d'intérêt patrimonial situés à l'extérieur du secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et cités par le Règlement 2110-97;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal est inscrit au document « Inventaire du patrimoine traditionnel de la Ville de Gatineau – 2025 » avec un niveau d'intérêt patrimonial qualifié de fort;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est identifiée à l'annexe D du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, lui attribuant un niveau d'intervention « bien protégé », où tout projet de rénovation d'un bâtiment principal est assujetti à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

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

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés respectent les objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement numéro 535-2025, 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 535-2025, des travaux extérieurs au 150, chemin Rivermead, visant à remplacer les garde-corps, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Détails des garde-corps proposés – PTabet architecte inc. – 27 août 2026 – Annoté par le SUDD –150, chemin Rivermead.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

12. PIIA – Construire deux bâtiments communautaires – 20 et 30, rue Sainte-Marthe – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

- Le projet a été présenté au comité choc. Le besoin a bien été expliqué.

R-CCU-2026-09-28/133

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de construction de deux bâtiments d'affectation communautaire a été formulée pour la propriété située au 20-30, rue Sainte-Marthe;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction de deux immeubles de trois étages comprenant un total de 79 unités d'hébergement destinées à des personnes en situation de vulnérabilité ainsi que des bureaux destinés à des intervenants sociaux;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujetti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, puisqu'il vise la construction de deux bâtiments principaux dans un secteur de PIIA de préservation intermédiaire;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la subdivision du terrain situé au 156, boulevard Lorrain afin de créer un nouveau lot vacant qui accueillera le projet;

CONSIDÉRANT QUE ce projet à vocation communautaire est localisé dans la zone Pu-03-092, dont l'affectation principale est communautaire, et qu'il cadre avec la vocation de la zone;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans un pôle de la structure urbaine (niveau de priorité 1), comme identifié à la carte de la gestion de l'urbanisation du Plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le projet a été révisé conformément aux recommandations du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD), de manière à éliminer l'ensemble des non-conformités réglementaires et à présenter un projet conforme à la réglementation applicable;

CONSIDÉRANT QUE le projet déposé respecte la majorité des critères d'évaluation applicables prévus au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, pour un projet situé dans un secteur PIIA de préservation intermédiaire;

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 20 et 30, rue Sainte-Marthe, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés:

- Plan cadastral projeté et plan projet de lotissement et d'implantation – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 30 janvier 2026 et 14 septembre 2026 – Annoté par le SUDD – 20 et 30, rue Sainte-Marthe;
- Plan d'implantation GGA Architecture – 11 septembre 2026 – 20 et 30, rue Sainte-Marthe;
- Perspectives GGA Architecture – 11 septembre 2026 – Annoté par le SUDD – 20 et 30, rue Sainte-Marthe;
- Élévations du bâtiment « A » et matériaux de revêtement extérieur GGA Architecture – 11 septembre 2026 – 20 et 30, rue Sainte-Marthe;
- Élévations du bâtiment « B » GGA Architecture – 11 septembre 2026 – 20 et 30, rue Sainte-Marthe;
- Plan d'aménagement paysager, plan de plantation et tableau de plantation CIMA + – 10 septembre 2026– 20 et 30, rue Sainte-Marthe.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

13. Dérogation mineure – Régulariser l'implantation d'un bâtiment accessoire détaché – 84, rue Bisson – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Adrian Corbo

R-CCU-2026-09-28/134

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'implantation d'un bâtiment accessoire détaché a été formulée pour la propriété située au 84, rue Bisson;

CONSIDÉRANT QU'une erreur d'implantation est survenue lors de la construction du bâtiment accessoire détaché pour lequel un permis a été délivré en 1969, rendant celui-ci non conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QU'un permis de construire a été délivré pour la construction du bâtiment accessoire et que les travaux réalisés ne respectent pas le devis descriptif approuvé dans le cadre de ce permis;

CONSIDÉRANT QUE le plus récent certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre révèle une non-conformité quant à l'implantation du bâtiment accessoire détaché par rapport à la ligne de propriété latérale droite;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de régulariser l'implantation du bâtiment accessoire

détaché situé au 84, rue Bisson, en autorisant une distance de 0,16 m de la ligne de propriété latérale droite, plutôt que la distance minimale de 0,5 m prescrite par la réglementation en vigueur, comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Certificat de localisation et identification de la dérogation mineure – Marc Fournier - Arpenteur géomètre – 20 août 2025 - annoté par le SUDD – 84, rue Bisson.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

14. Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale – 153, rue Joffre (adresse non officielle) – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Isabelle Cousineau

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

- Ce projet de logements étudiants a été présenté au comité choc;
- La communauté du secteur semble appuyer le projet;
- Gatineau, la quatrième plus grande ville du Québec, n'offre toujours pas de logements étudiants pour les étudiants du cégep;
- Le stationnement sur rue dans les rues avoisinantes n'est pas limité;
- Le projet s'insère dans un quartier où il est possible de vivre sans voiture, en raison de la présence de commerces, services et pistes cyclables à proximité;
- Le projet ne s'insère pas directement sur le terrain du cégep, mais on estime que la localisation proposée participera à améliorer la qualité de vie des étudiants et étudiantes.

R-CCU-2026-09-28/135

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée de dix (10) logements a été formulée pour la propriété située au 153, rue Joffre (adresse non officielle);

CONSIDÉRANT QUE l'habitation proposée sera construite sur un terrain d'angle actuellement vacant et n'ayant jamais été occupé par un bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé n'est pas conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 et que la personne requérante sollicite l'approbation de six (6) dérogations mineures afin d'en permettre la réalisation, dont deux sont liées à l'implantation du bâtiment et quatre à l'aménagement de l'espace de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures relatives à l'implantation du bâtiment visent à augmenter le rapport espace bâti/terrain de 0,30 à 0,45 et à réduire la marge arrière minimale de 7 m à 5,6 m;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures relatives à l'aménagement de l'espace de stationnement visent à réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 15 à 2, éliminer l'obligation d'aménager une case de stationnement destinée aux personnes handicapées, réduire la distance minimale entre l'espace de stationnement et le mur du bâtiment de 6 m à 1,4 m, et réduire la largeur minimale de la bande gazonnée bordant l'espace de stationnement de 1 m à 0 m du côté nord et de 1 m à 0,5 m du côté ouest;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable n'est pas favorable aux dérogations mineures demandées, puisque la superficie d'implantation et le nombre de logements proposés ne sont pas adaptés aux dimensions du terrain visé et sont à l'origine des non-conformités faisant l'objet de la présente demande de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable estime que la réduction de la superficie d'implantation et du nombre de logements de l'habitation proposée permet de rendre le projet conforme aux dispositions réglementaires pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité estime que les dérogations mineures demandées ne portent pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de construire une habitation multifamiliale isolée située au 153, rue Joffre (adresse non officielle), visant à:

- Augmenter le rapport bâti/terrain de 0,3 à 0,45;
- Réduire la marge arrière de 7 m à 5,6 m;
- Réduire le nombre de cases de stationnement de 15 cases à 2 cases;
- Réduire le nombre de cases de stationnement pour personnes handicapées de 1 case à 0 case;
- Réduire la distance entre l'espace de stationnement et le bâtiment de 6 m à 1,4 m;
- Réduire la largeur de la bande gazonnée bordant l'espace de stationnement de 1 m à 0 m du côté nord et de 1 m à 0,5 m du côté ouest.

Le tout comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan projet d'implantation proposé et identification des dérogations mineures – Par Hubert Carpentier, Arpenteur-géomètre – Le 26 mars 2026 et révisé le 7 juillet 2026, portant le numéro 20966 de ses transcriptions – 153, rue Joffre - Annoté par SUDD.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

15. Dérogations mineures – Reconstruire un abri d'auto – 207, rue Caron – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Isabelle Cousineau

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

- La personne requérante tenait ce que le trajet soit sans courbe et à recouvrir la rampe d'accès pour personne à mobilité réduite, afin qu'elle soit protégée des intempéries;
- Le Service de l'urbanisme et du développement durable estime qu'il est possible de modifier le projet pour retirer la deuxième case de stationnement sous l'abri d'auto et réduire les dérogations mineures;
- L'octroi d'une dérogation mineure ne crée pas de précédent; chaque demande est évaluée au cas par cas;
- La réglementation en vigueur régit la superficie au sol des bâtiments accessoires sur une propriété, et non pas le nombre.

R-CCU-2026-09-28/136

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la reconstruction d'un abri d'auto attaché au bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 207, rue Caron;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 est requise pour permettre cet agrandissement, lequel présenterait un rapport espace bâti/terrain de 0,35 alors que la grille des spécifications de la zone Ha-09-002 prescrit un rapport maximal de 0,3;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure à l'article 145 du Règlement de zonage numéro 532-2020 est requise afin de permettre cet agrandissement, lequel nécessite une marge avant de 5 m, alors que, conformément à la règle d'insertion, la marge avant calculée est de 9,2 m;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement de l'abri d'auto proposé couvrira la rampe d'accès projetée incluse au projet pour faciliter l'accès au bâtiment à l'un des occupants qui est une personne à mobilité réduite;

CONSIDÉRANT QU'il est possible de modifier le projet afin qu'il soit conforme au règlement de zonage;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte l'ensemble des dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de celles visées par la présente demande de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité estime que les dérogations mineures demandées ne portent pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé, et que six membres votent pour le projet, qu'un membre vote contre et que trois membres sont absents;

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

- D'augmenter le rapport espace bâti / terrain de 0,3 à 0,35;
- De réduire la marge avant minimale de 9,2 mètres à 5 mètres.

Comme illustré dans l'analyse de projet sur le plan intitulé :

- Identification de la dérogation mineure - Uni Architecture – 19 août 2025, annoté par le SUDD – Mai 2026.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

16. Dérogations mineures – Construire un bâtiment communautaire – 975, boulevard Saint-Joseph – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron

R-CCU-2026-09-28/137

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment à usage communautaire et un garage étagé a été formulée pour la propriété située au 975, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à construire un bâtiment principal à usage communautaire et un bâtiment accessoire étagé dédié à un garage, le tout desservant le nouveau Quartier général du Service de police de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a autorisé l'acquisition des terrains au 975, boulevard Saint-Joseph et au 80, rue Jean-Proulx pour la construction du Quartier général du Service de police de la Ville de Gatineau, selon la résolution CM-2024-335;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a également autorisé la modification du Règlement de zonage 532-2020 en créant la zone Co-10-090 permettant les usages requis par le Quartier général du Service de police de la Ville de Gatineau, selon la résolution CM-2024-782;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a également approuvé le projet PIIA de projets institutionnels et qu'il a octroyé trois dérogations mineures concernant la marge avant, la hauteur du seuil de porte et le nombre d'arbres sur le terrain nécessaires à la réalisation du Quartier général du Service de police de la Ville de Gatineau, selon les résolutions CM-2026-100 et CM-2025-675;

CONSIDÉRANT QU'un certificat d'autorisation a été délivré pour la démolition du bâtiment existant au 975, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi, par le conseil, de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 visant à augmenter la largeur minimale de l'accès à sens unique et à réduire la largeur de la bande gazonnée entourant un espace de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées sont requises afin d'offrir des installations suffisantes et sécuritaires pour les opérations du Quartier général du Service de police de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne causent pas de préjudices au droit de jouissance des propriétés voisinant le projet, sauf pour la bande gazonnée entourant l'espace de stationnement;

CONSIDÉRANT QU'une mesure compensatoire a été prévue le long de la ligne de terrain sud en augmentant les dimensions des ilots de verdure afin de mitiger le préjudice entrainé par la réduction de la bande gazonnée;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, à un projet situé au 975, boulevard Saint-Joseph, afin de construire le Quartier général du Service de police de la Ville de Gatineau, impliquant les dérogations mineures suivantes :

- Augmenter la largeur maximale d'un accès à sens unique de 6 m à 8,5 m;
- Réduire la largeur minimale de la bande gazonnée entourant un espace de stationnement de 1 m à 0 m.

Le tout comme illustré dans l'analyse de projet au plan intitulé:

- Plan identifiant les dérogations mineures demandées - Lemay architectes (modifié par le SUDD) – 3 septembre 2026.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

17. Dérogation mineure – Agrandir une habitation unifamiliale – 26, rue du Loiret – District électoral de Touraine – Tiffany-Lee Norris Parent

R-CCU-2026-09-28/138

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'agrandissement d'une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 26, rue du Loiret;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi, par le conseil, d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, relatif au nombre minimum d'étages d'un bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de celle faisant l'objet de la demande de dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne met pas en cause la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant le projet d'agrandissement d'une habitation unifamiliale isolée, située au 26, rue du Loiret, afin de réduire :

- Le nombre minimal d'étages de l'agrandissement proposé de 2 à 1.

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

- Certificat de localisation et identification de la dérogation mineure – Marc Fournier - Arpenteur géomètre - 03 avril 2025 - annoté par le SUDD – 26, rue du Loiret.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

18. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

19. Levée de la séance

La séance est levée à 16 h 55.