

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

365^e séance / lundi 23 février 2026 à 15 h 08

Salle de direction – Salle Jacques-Gréber / Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Caroline Murray, présidente – Conseillère, district de Deschênes (n° 3)
Michael Korhonen, vice-président – Conseiller, district de Masson-Angers (n° 18)
Adrian Corbo – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n° 6)
François Faubert – Professionnel
Patrick Lemieux – Citoyen
Erica Leblanc-Deschâtelets – Citoyenne
Mathieu Locas – Citoyen
Zohra Soufiani – Citoyenne

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Zahir Ouali – Directeur adjoint, services à la population et projets immobiliers, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, SUDD

Ressources externes

Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine
Christian Matteau – Membre du conseil local du patrimoine

ABSENCES :

Membres

Garanké Bah – Citoyen
Christine Prigent – Citoyenne

Séance publique

15 h 08

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

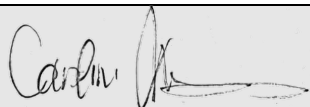
L'ordre du jour est adopté, avec le retrait du point 12.

3. Période de questions du public

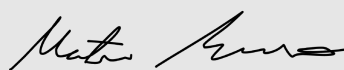
La présidente demande aux personnes présentes si elles ont des commentaires ou des observations, ou si elles désirent se faire entendre sur les demandes inscrites à l'ordre du jour.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENTE



SECRÉTAIRE

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

Mme Normand s'est présentée à la séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) du 23 janvier dernier concernant une demande de PPCMOI au 95-105, boulevard de la Technologie. À la suite de cette séance, une rencontre a été tenue le 30 janvier, à laquelle étaient présentes l'association de résidents, la conseillère du district et la directrice territoriale. Lors de cette rencontre, il a été annoncé que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) évaluera au cours des deux prochaines années les usages autorisés dans le parc d'affaires. On aurait auparavant dit que certains usages ne seraient plus autorisés dans le parc d'affaires, et pourtant on les ajoute par le biais d'un PPCMOI. On autorise des usages à une zone, les mêmes usages qu'on retire dans d'autres. Elle prévoit présenter la recherche de l'association des résidents lors d'une audience publique dans le cadre des orientations gouvernementales en aménagements du territoire (OGAT). Elle s'interroge à savoir pourquoi le SUDD a travaillé en collaboration avec l'association des résidents pendant un an, pour ensuite autoriser des usages industriels lourds. Elle rappelle que les résidents de la coopérative d'habitation à l'entrée du parc industriel emménageront au mois d'avril.

La présidente rappelle que les procédures d'adoption d'un PPCMOI nécessitent trois passages au conseil municipal. Une assemblée publique de consultation est prévue le 10 mars prochain.

Martin Sarault, concernant le projet de La Croisée.

M. Sarault soulève une préoccupation pour la phase 4 du projet de la Croisée. Une trentaine d'arbres matures sont situés du côté est de la rue François-Dumais dans la zone Ha-14-083. Puisqu'un golf prenait auparavant place à cet endroit, il note qu'il y a peu d'arbres matures dans cette zone. Ces arbres présentent une valeur écologique intéressante. Un parc serait prévu à côté de cet alignement d'arbres. Il s'interroge à savoir si la conservation de ces arbres a été considérée dans la planification de la phase 4. Il croit qu'il serait possible de conserver ces arbres en relocalisant quelques lots de la phase 4. Il estime que ces arbres regroupés dans un petit espace ont une cinquantaine d'années. Son voisinage est unanimement favorable à leur conservation. Il se dit prêt à faire un sondage officiel pour soutenir leur demande. Il demande quelles sont les démarches à suivre pour présenter un dossier complet, recevable et conforme pour que la conservation des arbres soit sérieusement considérée dans l'aménagement de la phase 4 du projet de la Croisée. Il présente à l'écran la localisation de ces arbres.

La présidente répond que ce sujet n'est pas à l'ordre du jour. Elle invite M. Sarault à écrire son adresse courriel pour permettre à l'administration de faire un suivi à ce sujet, ou à la contacter directement par courriel.

On ajoute que cette phase n'a toujours été pas approuvée. L'information reçue aujourd'hui sera inscrite au dossier et sera considérée lors de l'analyse du projet.

Maxime Roy, concernant le projet aux 230, 240, 250, 260, 270, 280, 290 et 294, chemin Vanier.

Ce projet de huit bâtiments a déjà été approuvé par le conseil municipal en juin 2025. L'association des résidents de la Croisée a été consultée lors de l'élaboration du projet, et le projet a été développé en considération des commentaires reçus. Une des inquiétudes soulevées était le lien véhiculaire entre le chemin Vanier et la rue de la Croisée. Ce lien n'est finalement qu'un lien actif et une voie d'urgence. La conseillère du district a également collaboré à la conception du projet. Le projet est la continuité de la phase 1 déjà approuvée par le conseil. Les dérogations mineures demandées pour réduire la marge avant à 6 m au lieu de 15 m des huit habitations sont les mêmes que celles octroyées à la phase 1.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 15 h 25 et reprendra après la séance du conseil local du patrimoine.

Séance huis clos

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est réouverte à 16 h 10.

4. Approbation du procès-verbal de la 364^e séance tenue le 26 janvier 2026

Le procès-verbal de la 364^e séance tenue le 26 janvier 2026 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 364^e séance tenue le 26 janvier 2026

Le procès-verbal de la 364^e séance tenue le 26 janvier 2026 sera signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal de la 364^e séance tenue le 26 janvier 2026

Les suivis du procès-verbal de la 364^e séance tenue le 26 janvier 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 23 mars 2026.

8. PIIA – Construire le Complexe multifonctionnel de l'Ouest – 275, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire

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

- On cite en exemple l'accès au terrain au complexe Branchaud-Brière qui n'est pas assez large pour des autobus, ce qui crée des problématiques;
- La largeur de l'accès à 22 m allonge la période de traverse pour les personnes à mobilité réduite et personnes âgées. On croit qu'un îlot de protection d'au moins 2 m largeur devrait être aménagé au centre de l'accès au terrain;
- On aime la sur largeur en béton de l'accès au terrain qui, même si elle sera empruntée par les autobus, donne l'impression que c'est un trottoir franchissable;
- On croit qu'une marge de recul avant à 10 m aurait été bien pour ce bâtiment imposant;
- On demande de vérifier comment a été calculé le besoin en nombre de cases de stationnement pour vélos. On estime qu'il y aurait pu en avoir plus;
- L'analyse du SUDD mentionne que le bâtiment ne fait pas preuve d'une certaine audace architecturale. On trouve pourtant le bâtiment très réussi;
- Le site accueillera trois œuvres d'art, dont deux à l'intérieur du bâtiment et une à l'extérieur, ou l'inverse, en plus d'une murale à l'intérieur. On souhaite qu'une œuvre d'art à l'extérieur soit située près de l'entrée principale;
- On explique la fonction du carrefour giratoire à l'arrière du bâtiment.

R-CCU-2026-02-23/14

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction du Complexe multifonctionnel de l'Ouest a été formulée pour la propriété située au 275, boulevard du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal de la Ville de Gatineau a approuvé un règlement d'emprunt et mis en place des équipes de travail afin de réaliser le projet de construction du Complexe multifonctionnel de l'Ouest;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet a nécessité l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant à augmenter la marge avant maximale d'implantation du bâtiment, sa hauteur maximale et la largeur d'un accès au terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet s'inscrit dans une démarche ambitieuse de développement durable, en cohérence avec le Plan climat de Gatineau et son objectif d'« accélérer la transition vers un parc immobilier durable »;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la prestigieuse certification LEED OR, qui exige une conception intégrant des critères stricts de performance énergétique, de confort des usagers et de respect de l'environnement;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception des dérogations mineures déjà accordées;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, la construction du Complexe multifonctionnel de l'Ouest au 275, boulevard du Plateau, le tout, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation du projet, secteurs d'aménagements – préparé par Architecture49 + PROULXSAVARD architectes – janvier 2026 – 275, boulevard du Plateau;
- Plan de paysagement – préparé par Architecture49 + PROULXSAVARD architectes – janvier 2026 – 275, boulevard du Plateau;
- Matériaux projetés (Matérialité) – préparé par Architecture49 + PROULXSAVARD architectes – janvier 2026 – 275, boulevard du Plateau;
- Élévations - préparé par Architecture49 + PROULXSAVARD architectes – janvier 2026 – 275, boulevard du Plateau.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'octroi des dérogations mineures requises pour ce projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire le Complexe multifonctionnel de l'Ouest – 275, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire

R-CCU-2026-02-23/15

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction du Complexe multifonctionnel de l'Ouest a été formulée pour la propriété située au 275, boulevard du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal de la Ville de Gatineau a approuvé un règlement d'emprunt et mis en place des équipes de travail afin de réaliser le projet de construction du Complexe multifonctionnel de l'Ouest sur le terrain situé au 275, boulevard du Plateau;

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

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

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le projet du Complexe multifonctionnel de l'Ouest situé au 275, boulevard du Plateau, afin d'augmenter :

- La marge avant maximale du bâtiment de 8 m à 9 m;
- La hauteur maximale du bâtiment de trois étages à quatre étages;

- La largeur d'un accès au terrain de 10 m à 22 m.

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

- Plan partiel identifiant les dérogations mineures – Architecture49 + PROULXSAVARD architectes – janvier 2026 – annoté par le SUDD - 275, boulevard du Plateau.

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 535-2005.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

9. PIIA – Construire une habitation trifamiliale – 124, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On se demande où seront situés les cases de stationnement pour vélos et les équipements mécaniques de climatisation, puisque l'habitation ne laisse pas beaucoup d'espace sur le terrain;
- On estime que le projet manque d'uniformité, qu'il utilise trop de différents matériaux de revêtement extérieur, que les couleurs s'agencent mal entre elles et au quartier, et qu'il y a plusieurs grandeurs de fenêtres;
- Il n'y a pas beaucoup d'immeubles de couleurs foncés autour du projet. La brique n'est pas commune dans le secteur non plus;
- La brique grise ne s'intègre pas bien au quartier;
- Le projet manque d'aires d'agrément.

R-CCU-2026-02-23/16

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation trifamiliale a été formulée pour la propriété située au 124, rue Papineau;

CONSIDÉRANT QUE la démolition du bâtiment existant sur la propriété visée par le projet (150, rue Saint-Jacques) a été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) et qu'un certificat d'autorisation de démolition du bâtiment a été délivré le 20 novembre 2025;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé à l'angle des rues Saint-Jacques et Papineau, dans une zone résidentielle comportant une typologie variée d'habitations à un ou trois logements avec une volumétrie de toit hétérogène sur deux étages comprenant huit bâtiments patrimoniaux dont deux habitations du type « maison allumettes » et quatre « duplex à mur pignon latéral »;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique des dérogations mineures au Règlement de zonage 532-2020 concernant la marge arrière, le nombre minimal de cases de stationnement, la superficie des aires d'agrément, la distance entre une galerie, un escalier et une toiture en relation à une ligne de terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est intégré à son milieu en raison de son implantation rectangulaire donnant sur deux rues, reprenant à la fois la notion de pignon sur rue des maisons allumettes et les toits à deux pentes omniprésentes dans le secteur d'intervention;

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé, et qu'un membre vote en faveur de la demande de PIIA, que sept membres votent contre, que deux membres sont absents, puisqu'on estime que les critères 11, 12 et 13 du tableau 51-3 du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 535-2025 ne sont pas satisfaits;

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 535-2025, un projet au 124, rue Papineau, afin de construire une habitation trifamiliale à structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan projet d'implantation par l'arpenteur-géomètre – Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 4 décembre 2025 - annoté par le SUDD – 124, rue Papineau;

- Perspectives d'insertion et couleurs des revêtements projetés - Réalisé par Plan Image – avril 2025 – annoté par le SUDD – 124, rue Papineau;
- Élévations du bâtiment projeté – Réalisé par Plan Image – avril 2025 - annoté par le SUDD – 124, rue Papineau.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'octroi des dérogations mineures requises pour ce projet.

NON RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation trifamiliale – 124, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2026-02-23/17

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation trifamiliale a été formulée pour la propriété située au 124, rue Papineau;

CONSIDÉRANT QUE la démolition du bâtiment existant sur la propriété visée par le projet (150, rue Saint-Jacques) a été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) et qu'un certificat d'autorisation de démolition du bâtiment a été délivré le 20 novembre 2025;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose la construction de trois logements de deux chambres à coucher sur deux étages et un sous-sol ayant un accès principal sur la rue Papineau;

CONSIDÉRANT QU'UN PIIA doit également être approuvé par le conseil puisque le projet de construction est situé dans un secteur « milieu sensible » du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé, et que cinq membres votent en faveur de la demande de dérogations mineures, que trois membres votent contre, que deux membres sont absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet situé au 124, rue Papineau, le tout, afin de construire une habitation trifamiliale à structure isolée impliquant des non-conformités visant à réduire :

- La marge arrière minimale de 3 m à 1,5 m;
- Le nombre minimal de cases de stationnement de 2 cases à 0 case;
- La superficie minimale des aires d'agrément de 37,5 m² à 0 m²;
- La distance minimale entre un escalier et une ligne de terrain de 1 m à 0,4 m;
- La distance minimale entre une galerie et une ligne de terrain de 1 m à 0,4 m;
- La distance entre un avant-toit et une ligne de terrain de 0,5 m à 0,1 m.

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

- Plan démontrant les dérogations mineures soulevées - Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 4 décembre 2025 – annoté par le SUDD – 124, rue Papineau.

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 505-2005.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

10. PIIA – Aggrandir un bâtiment communautaire – 194, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On aurait souhaité que l'architecture de l'agrandissement ressemble davantage à l'habitation originale. On répond qu'il y a déjà un agrandissement d'un étage à toit plat à l'arrière, et que ce projet vise l'extension de cet agrandissement;
- On rappelle qu'il y a un guide en ligne concernant l'intégration d'agrandissements dans les secteurs sensibles. On y explique qu'il n'est pas recommandé de reprendre des caractéristiques identiques à l'existant, mais de privilégier des éléments architecturaux plus modernes.

R-CCU-2026-02-23/18

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir un bâtiment communautaire à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 194, rue Eddy;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement s'attache à une partie déjà agrandie du bâtiment en tentant de préserver et mettre en valeur le corps principal original de la maison allumette visée par ces travaux;

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

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, un projet au 194, rue Eddy, afin d'autoriser un agrandissement, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation du projet d'agrandissement - Pierre Morimanno, Architecte - décembre 2025 – annoté par le SUDD - 194, rue Eddy;
- Élévations projetées et perspective d'insertion - Pierre Morimanno, Architecte - décembre 2025 – annoté par le SUDD - 194, rue Eddy.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'octroi des dérogations mineures requises pour ce projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Agrandir un bâtiment communautaire – 194, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2026-02-23/19

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir un bâtiment communautaire à structure isolée a été formulée pour la propriété du 194, rue Eddy;

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

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

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 194, rue Eddy, afin de :

- Augmenter la longueur maximale du prolongement du mur arrière du bâtiment empiétant dans la marge arrière minimale prescrite de 2,1 m à 5,4 m;
- Réduire le nombre minimal d'étages de 2 à 1 étage;
- Réduire la superficie minimale de plancher de 300 m² à 209 m².

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

- Identification des dérogations mineures – Pierre Morimanno, Architecte - décembre 2025 et extrait du plan projet d'implantation de l'arpenteur géomètre Michel Fortin en mars 2025 – annoté par le SUDD - 194, rue Eddy.

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 505-2005.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

11. PIIA – Construire deux habitations multifamiliales de quatre étages, sous forme d'un projet résidentiel intégré – 4, rue du Curé-Robert – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Isabelle Cousineau

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

- Une pente importante, un mur de soutènement et une clôture empêchent d'accéder à pied au boulevard Saint-Joseph. Un trottoir se connectera à la rue du Curé-Robert;
- Le trottoir qui longe l'allée de circulation et qui mène vers la rue Richer est interrompu par des cases de stationnement;
- Concernant le mur de soutènement, le promoteur devra faire des études de sol pour s'assurer que son aménagement ne créera pas de préjudice aux propriétés voisines. Ces études seront déposées lors de l'étape du permis de construire;
- Une note technique a été demandée par le Service de mobilité pour s'assurer de la visibilité de l'accès au terrain sur la rue Richer. Une des recommandations du Service de mobilité était l'aménagement d'un trottoir à l'intérieur de l'espace de stationnement vers la rue Richer.

R-CCU-2026-02-23/20

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction de deux habitations multifamiliales de quatre étages, comptant 15 logements chacune, pour constituer un projet résidentiel intégré a été formulée pour la propriété située au 4, rue du Curé-Robert;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé s'insérera sur un terrain où un bâtiment a récemment été construit;

CONSIDÉRANT QUE la construction des bâtiments est assujettie au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, projet de développement;

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

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, la construction de deux

habitations multifamiliales de quatre étages, comptant 15 logements chacune, pour constituer un projet résidentiel intégré au 4, rue du Curé-Robert, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Groupe Handfield, Arpenteurs-Géomètres – 9 avril 2024, annoté par le SUDD – 19 janvier 2026 – 4, rue du Curé-Robert;
- Doucet + Turcotte Architectes inc. – 19 avril 2024 – 4, rue du Curé-Robert.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'octroi des dérogations mineures requises pour ce projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire deux habitations multifamiliales de quatre étages, sous forme d'un projet résidentiel intégré – 4, rue du Curé-Robert – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Isabelle Cousineau

R-CCU-2026-02-23/21

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction de deux habitations multifamiliales de quatre étages, comptant 15 logements chacune, pour constituer un projet résidentiel intégré a été formulée pour la propriété située au 4, rue du Curé-Robert;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé s'insèrera sur un terrain où un bâtiment a récemment été construit;

CONSIDÉRANT QUE la construction des bâtiments est assujettie au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 4, rue du Curé-Robert, afin de :

- Augmenter la hauteur maximale en étages de 3 à 4;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 82 à 73.

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

- Plan identifiant les dérogations mineures – Groupe Handfield, Arpenteurs-Géomètres – 9 avril 2024, annoté par le SUDD – 19 janvier 2026 – 4, rue du Curé-Robert.

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 535-2005.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

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

Reporté à une séance ultérieure.

13. PIIA – Transformer un bâtiment mixte en une habitation multifamiliale de cinq logements – 49, rue Symmes – District électoral d'Aylmer – Vincent Roy

R-CCU-2026-02-23/22

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à aménager deux logements supplémentaires dans un bâtiment mixte a été formulée pour la propriété située au 49, rue Symmes;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement de ces deux nouveaux logements portera le nombre total de logements à cinq, puisque le bâtiment en compte déjà trois, et que cette intervention aura pour effet de transformer le bâtiment existant en habitation multifamiliale;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal, « Maison Charles Delvin », est cité comme immeuble patrimonial par l'ex-Ville d'Aylmer depuis 1997 et inscrit I au document « Inventaire du patrimoine traditionnel de la ville de Gatineau — 2025 »;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés sont assujettis au Règlement numéro 2110-97, citant des bâtiments ayant un caractère patrimonial au secteur d'Aylmer 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 QU'afin de permettre l'aménagement des deux logements, le requérant prévoit modifier la façade est de la section du bâtiment à un étage située à l'arrière et effectuer des travaux de mise aux normes, conformément au Code de construction du Québec, de l'escalier extérieur situé à l'arrière, ainsi que des travaux de réaménagement du terrain;

CONSIDÉRANT QUE la modification de la façade consiste à supprimer les ouvertures existantes ainsi que le vestibule existant et installer quatre nouvelles fenêtres et deux portes dans de nouvelles ouvertures;

CONSIDÉRANT QU'afin de se conformer aux exigences du Code de construction du Québec, l'escalier extérieur existant situé à l'arrière du bâtiment devra être protégé contre l'incendie par l'ajout d'un revêtement ignifuge sous les deux premières volées ainsi que sous le premier palier, et que le garde-corps existant en planches de bois installées sera remplacé par un garde-corps en aluminium soudé;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'aménagement extérieur consistent à retirer le revêtement en gravier du stationnement existant afin d'aménager un nouveau stationnement asphalté comportant quatre cases de stationnement pour véhicules et trois cases de stationnement pour vélos, que le reste de la superficie actuellement gravillonnée sera gazonné et qu'une plantation de quatre arbres est prévue, en plus des trois arbres existants qui seront conservés;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement citant des bâtiments ayant un caractère patrimonial au secteur d'Aylmer numéro 2110-97 et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet visant à transformer un bâtiment mixte en habitation multifamiliale comportant cinq logements, situé au 49, rue Symmes, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé – Par Pierre-Tabet, Architecte – Reçu le 10 février 2026 – 49, rue Symmes -Annoté par SUDD -Modifié et accepté par le requérant;
- Façade latérale est existante et proposée – Par Pierre-Tabet, Architecte – Reçu le 10 février 2026 – 49, rue Symmes - Annoté par SUDD;
- Façade arrière existante et proposée – Par Pierre-Tabet, Architecte – Reçu le 10 février 2026 – 49, rue Symmes - Annoté par SUDD;
- Détails des modifications proposées à l'escalier extérieur existant – Par Pierre-Tabet, Architecte – Reçu le 10 février 2026 – 49, rue Symmes - Annoté par SUDD;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs – Par SUDD le 10 février 2026 – 49, rue Symmes.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

14. **PIIA – Rénover une habitation unifamiliale – 39, rue Hélène-Duval – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

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

- Le béton qui sera recouvert par un treillis de bois est en mauvaise condition. On demande de suggérer au requérant de le peindre en noir;
- On demande l'opinion du professionnel en patrimoine à la Ville concernant le retrait de la marquise;
- On confirme que la hauteur requise du garde-corps est de 36 pouces.

R-CCU-2026-02-23/23

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux de rénovation extérieurs a été formulée pour la propriété située au 39, rue Hélène-Duval;

CONSIDÉRANT QUE les travaux visent uniquement la terrasse avant et ont pour objectif d'en améliorer l'apparence;

CONSIDÉRANT QUE le projet de rénovation a été modifié conformément aux recommandations du SUDD afin de conserver uniquement les interventions respectant les caractéristiques dominantes de la typologie des maisons allumettes;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et respecte la majorité des critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, applicables à un projet patrimonial localisé dans un milieu sensible;

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 rénovation extérieure au 39, rue Hélène-Duval, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Plan d'élévation avant et descriptif des travaux – François Varin, architecte – Janvier 2026 – Annoté par le SUDD – 39, rue Hélène-Duval.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

15. Dérogations mineures – Construire quatre habitations bifamiliales jumelées – 162, chemin Foley – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2026-02-23/24

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire quatre habitations bifamiliales, à structure jumelée, a été formulée pour la propriété située au 166, chemin Foley;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet nécessite la démolition du bâtiment principal existant sur le terrain dont la demande a été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) lors de la séance du 23 septembre 2025;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la subdivision du terrain en quatre lots, afin d'y construire quatre habitations bifamiliales de deux étages en structure jumelée qui porteront respectivement les adresses 162, 164, 166 et 168, chemin Foley;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 535-2020, relative à l'empiètement maximal de l'accès au terrain et de l'espace de stationnement sur la largeur de la façade principale du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la forme et les dimensions des terrains ainsi que la taille des bâtiments proposés ne permettent pas l'aménagement d'un stationnement conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées respectent la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet situé au 162, chemin Foley, afin de construire quatre habitations bifamiliales jumelées, et visant à :

- Augmenter l'empiètement maximal de l'accès au terrain sur la largeur de la façade principale du bâtiment de 30% à 40% dans le cas d'une habitation bifamiliale;
- Augmenter l'empiètement maximal de l'espace de stationnement hors rue sur la largeur de la façade principale du bâtiment de 30% à 40% dans le cas d'une habitation bifamiliale.

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

- Plan d'implantation des bâtiments projetés – Simon Dufour Handfield, arpenteur-géomètre – 19 janvier 2026 – 162, 164, 166 et 168 chemin Foley;
- Plan d'implantation identifiant les dérogations mineures demandées – Simon Dufour Handfield, arpenteur-géomètre – 19 janvier 2026 – 162, 164, 166 et 168 chemin Foley.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire quatre habitations bifamiliales jumelées – 164, chemin Foley – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2026-02-23/25

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire quatre habitations bifamiliales, à structure jumelée, a été formulée pour la propriété située au 166, chemin Foley;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet nécessite la démolition du bâtiment principal existant sur le terrain dont la demande a été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) lors de la séance du 23 septembre 2025;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la subdivision du terrain en quatre lots, afin d'y construire quatre habitations bifamiliales de deux étages en structure jumelée qui porteront respectivement les adresses 162, 164, 166 et 168, chemin Foley;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 535-2020, relative à l'empiètement maximal de l'accès au terrain et de l'espace de stationnement sur la largeur de la façade principale du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la forme et les dimensions des terrains ainsi que la taille des bâtiments proposés ne permettent pas l'aménagement d'un stationnement conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées respectent la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet situé au 164, chemin Foley, afin de construire quatre habitations bifamiliales jumelées, et visant à :

- Augmenter l'empiètement maximal de l'accès au terrain sur la largeur de la façade principale du bâtiment de 30% à 40% dans le cas d'une habitation bifamiliale;
- Augmenter l'empiètement maximal de l'espace de stationnement hors rue sur la largeur de la façade principale du bâtiment de 30% à 40% dans le cas d'une habitation bifamiliale.

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

- Plan d'implantation des bâtiments projetés – Simon Dufour Handfield, arpenteur-géomètre – 19 janvier 2026 – 162, 164, 166 et 168 chemin Foley;
- Plan d'implantation identifiant les dérogations mineures demandées – Simon Dufour Handfield, arpenteur-géomètre – 19 janvier 2026 – 162, 164, 166 et 168 chemin Foley.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire quatre habitations bifamiliales jumelées – 166, chemin Foley – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2026-02-23/26

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire quatre habitations bifamiliales, à structure jumelée, a été formulée pour la propriété située au 166, chemin Foley;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet nécessite la démolition du bâtiment principal existant sur le terrain dont la demande a été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) lors de la séance du 23 septembre 2025;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la subdivision du terrain en quatre lots, afin d'y construire quatre habitations bifamiliales de deux étages en structure jumelée qui porteront respectivement les adresses 162, 164, 166 et 168, chemin Foley;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 535-2020, relative à l'empiètement maximal de l'accès au terrain et de l'espace de stationnement sur la largeur de la façade principale du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la forme et les dimensions des terrains ainsi que la taille des bâtiments proposés ne permettent pas l'aménagement d'un stationnement conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées respectent la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet situé au 166, chemin Foley, afin de construire quatre habitations bifamiliales jumelées, et visant à :

- Augmenter l'empiètement maximal de l'accès au terrain sur la largeur de la façade principale du bâtiment de 30% à 40% dans le cas d'une habitation bifamiliale;
- Augmenter l'empiètement maximal de l'espace de stationnement hors rue sur la largeur de la façade principale du bâtiment de 30% à 40% dans le cas d'une habitation bifamiliale.

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

- Plan d'implantation des bâtiments projetés – Simon Dufour Handfield, arpenteur-géomètre – 19 janvier 2026 – 162, 164, 166 et 168 chemin Foley;
- Plan d'implantation identifiant les dérogations mineures demandées – Simon Dufour Handfield, arpenteur-géomètre – 19 janvier 2026 – 162, 164, 166 et 168 chemin Foley.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire quatre habitations bifamiliales jumelées – 168, chemin Foley – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2026-02-23/27

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire quatre habitations bifamiliales, à structure jumelée, a été formulée pour la propriété située au 166, chemin Foley;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet nécessite la démolition du bâtiment principal existant sur le terrain dont la demande a été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) lors de la séance du 23 septembre 2025;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la subdivision du terrain en quatre lots, afin d'y construire quatre habitations bifamiliales de deux étages en structure jumelée qui porteront respectivement les adresses 162, 164, 166 et 168, chemin Foley;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 535-2020, relative à l'empiètement maximal de l'accès au terrain et de l'espace de stationnement sur la largeur de la façade principale du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la forme et les dimensions des terrains ainsi que la taille des bâtiments proposés ne permettent pas l'aménagement d'un stationnement conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées respectent la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet situé au 168, chemin Foley, afin de construire quatre habitations bifamiliales jumelées, et visant à :

- Augmenter l'empiètement maximal de l'accès au terrain sur la largeur de la façade principale du bâtiment de 30% à 40% dans le cas d'une habitation bifamiliale;
- Augmenter l'empiètement maximal de l'espace de stationnement hors rue sur la largeur de la façade principale du bâtiment de 30% à 40% dans le cas d'une habitation bifamiliale.

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

- Plan d'implantation des bâtiments projetés – Simon Dufour Handfield, arpenteur-géomètre – 19 janvier 2026 – 162, 164, 166 et 168 chemin Foley;
- Plan d'implantation identifiant les dérogations mineures demandées – Simon Dufour Handfield, arpenteur-géomètre – 19 janvier 2026 – 162, 164, 166 et 168 chemin Foley.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

16. Dérogation mineure – Construire un bâtiment multifamilial – 230, chemin Vanier (N.O.) – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- Le promoteur a consulté l'association des résidents de la Croisée, et il en est ressorti que les résidents préfèrent un lien actif à une rue entre la rue de la Croisée et le chemin Vanier. Ce lien actif pourra être ouvert aux véhicules d'urgence, au besoin;
- Le projet ne propose aucune case de stationnement pour visiteurs, et il ne sera pas possible de se stationner sur la rue Vanier non plus;
- Plusieurs cases de stationnement pour vélos ont été ajoutées au projet, ce qui permettra aux personnes intéressées de stationner leur vélo à cet endroit pour prendre l'autobus;
- On espère qu'un trottoir sera aménagé sur le chemin Vanier pour permettre aux personnes piétonnes de se rendre sécuritairement à l'arrêt d'autobus à l'angle des chemins Vanier et d'Aylmer;
- Une distance de plus de 30 m sépare le lien actif qui sera créé et l'accès au terrain du poste de police;
- À terme, une rue sera aménagée un peu plus au nord sur la rue de la Croisée et se connectera au chemin Vanier.

R-CCU-2026-02-23/28

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction de huit bâtiments de 36 logements sur le lot 3 115 021 a été formulée aux adresses 230, 240, 250, 260, 270, 280, 290 et 294, chemin Vanier (N.O.);

CONSIDÉRANT QU'une bande de terrain d'une profondeur de 10,52 m sera cédée à la Ville de Gatineau pour l'élargissement du chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QU'avec la cession de la surlargeur requise pour l'élargissement du chemin Vanier, toutes les interdictions prévues dans le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) numéro 511-10-2023 en bordure du chemin Vanier ne s'appliquent plus, y compris l'interdiction de construire dans la marge de dégagement de 26 m;

CONSIDÉRANT QUE, sans la modification de l'emprise du chemin par la surlargeur à céder, les bâtiments proposés seraient implantés à 16,52 m de l'emprise actuelle du chemin Vanier, ce qui serait conforme à la marge avant minimale de 15 m exigée à la grille des spécifications;

CONSIDÉRANT QUE les bâtiments proposés sont implantés à 6 m de la nouvelle emprise du chemin Vanier, compte tenu de la profondeur de 10,52 m de la surlargeur à céder;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage numéro 532-2020 cause un préjudice sérieux au requérant puisque le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) numéro 511-10-2023 est respecté;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet devra être conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation proposée respecte les orientations du Plan d'urbanisme, puisqu'il propose une continuité entre la trame urbaine du projet résidentiel adjacent et le chemin Vanier avec un lien actif servant de voie d'accès d'urgence;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 230, chemin Vanier (N.O.), afin de réduire la marge avant minimale de 15 m à 6 m, comme illustré sur le document intitulé :

- Avant-projet de lotissement, préparé par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, mandat 63292, minutes 28169, daté du 17 février 2025 et révisé le 9 février 2026.

Il est entendu que :

- La signature d'une entente relative aux travaux municipaux sera requise pour :
 - Le déplacement d'une borne-fontaine;
 - L'installation de nouvelles bornes-fontaines;
 - L'aménagement d'un lien actif servant aussi de chemin d'urgence sur le lot 3 116 543.
- L'enregistrement, avant délivrance d'un permis de construire, d'une servitude de passage et d'accès public en faveur de la Ville afin de permettre les transports actifs et un accès d'urgence pour les véhicules de sécurité incendie entre le chemin Vanier et le chemin de la Croisée sera requis;
- L'entretien de l'assiette de cette servitude par le propriétaire du terrain.

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande également au conseil d'abroger la résolution CM-2025-371.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Construire un bâtiment multifamilial – 240, chemin Vanier (N.O.) – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2026-02-23/29

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction de huit bâtiments de 36 logements sur le lot 3 115 021 a été formulée aux adresses 230, 240, 250, 260, 270, 280, 290 et 294, chemin Vanier (N.O.);

CONSIDÉRANT QU'une bande de terrain d'une profondeur de 10,52 m sera cédée à la Ville de Gatineau pour l'élargissement du chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QU'avec la cession de la surlargeur requise pour l'élargissement du chemin Vanier, toutes les interdictions prévues dans le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) numéro 511-10-2023 en bordure du chemin Vanier ne s'appliquent plus, y compris l'interdiction de construire dans la marge de dégagement de 26 m;

CONSIDÉRANT QUE, sans la modification de l'emprise du chemin par la surlargeur à céder, les bâtiments proposés seraient implantés à 16,52 m de l'emprise actuelle du chemin Vanier, ce qui serait conforme à la marge avant minimale de 15 m exigée à la grille des spécifications;

CONSIDÉRANT QUE les bâtiments proposés sont implantés à 6 m de la nouvelle emprise du chemin Vanier, compte tenu de la profondeur de 10,52 m de la surlargeur à céder;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage numéro 532-2020 cause un préjudice sérieux au requérant puisque le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) numéro 511-10-2023 est respecté;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet devra être conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation proposée respecte les orientations du Plan d'urbanisme, puisqu'il propose une continuité entre la trame urbaine du projet résidentiel adjacent et le chemin Vanier avec un lien actif servant de voie d'accès d'urgence;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 240, chemin Vanier (N.O.), afin de réduire la marge avant minimale de 15 m à 6 m, comme illustré sur le document intitulé :

- Avant-projet de lotissement, préparé par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, mandat 63292, minutes 28169, daté du 17 février 2025 et révisé le 9 février 2026.

Il est entendu que :

- La signature d'une entente relative aux travaux municipaux sera requise pour :
 - Le déplacement d'une borne-fontaine;
 - L'installation de nouvelles bornes-fontaines;
 - L'aménagement d'un lien actif servant aussi de chemin d'urgence sur le lot 3 116 543.
- L'enregistrement, avant délivrance d'un permis de construire, d'une servitude de passage et d'accès public en faveur de la Ville afin de permettre les transports actifs et un accès d'urgence pour les véhicules de sécurité incendie entre le chemin Vanier et le chemin de la Croisée sera requis;
- L'entretien de l'assiette de cette servitude par le propriétaire du terrain.

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande également au conseil d'abroger la résolution CM-2025-371.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Construire un bâtiment multifamilial – 250, chemin Vanier (N.O.) – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2026-02-23/30

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction de huit bâtiments de 36 logements sur le lot 3 115 021 a été formulée aux adresses 230, 240, 250, 260, 270, 280, 290 et 294, chemin Vanier (N.O.);

CONSIDÉRANT QU'une bande de terrain d'une profondeur de 10,52 m sera cédée à la Ville de Gatineau pour l'élargissement du chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QU'avec la cession de la surlargeur requise pour l'élargissement du chemin Vanier, toutes les interdictions prévues dans le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) numéro 511-10-2023 en bordure du chemin Vanier ne s'appliquent plus, y compris l'interdiction de construire dans la marge de dégagement de 26 m;

CONSIDÉRANT QUE, sans la modification de l'emprise du chemin par la surlargeur à céder, les bâtiments proposés seraient implantés à 16,52 m de l'emprise actuelle du chemin Vanier, ce qui serait conforme à la marge avant minimale de 15 m exigée à la grille des spécifications;

CONSIDÉRANT QUE les bâtiments proposés sont implantés à 6 m de la nouvelle emprise du chemin Vanier, compte tenu de la profondeur de 10,52 m de la surlargeur à céder;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage numéro 532-2020 cause un préjudice sérieux au requérant puisque le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) numéro 511-10-2023 est respecté;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet devra être conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation proposée respecte les orientations du Plan d'urbanisme, puisqu'il propose une continuité entre la trame urbaine du projet résidentiel adjacent et le chemin Vanier avec un lien actif servant de voie d'accès d'urgence;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 250, chemin Vanier (N.O.), afin de réduire la marge avant minimale de 15 m à 6 m, comme illustré sur le document intitulé :

- Avant-projet de lotissement, préparé par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, mandat 63292, minutes 28169, daté du 17 février 2025 et révisé le 9 février 2026.

Il est entendu que :

- La signature d'une entente relative aux travaux municipaux sera requise pour :
 - Le déplacement d'une borne-fontaine;
 - L'installation de nouvelles bornes-fontaines;
 - L'aménagement d'un lien actif servant aussi de chemin d'urgence sur le lot 3 116 543.
- L'enregistrement, avant délivrance d'un permis de construire, d'une servitude de passage et d'accès public en faveur de la Ville afin de permettre les transports actifs et un accès d'urgence pour les véhicules de sécurité incendie entre le chemin Vanier et le chemin de la Croisée sera requis;
- L'entretien de l'assiette de cette servitude par le propriétaire du terrain.

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande également au conseil d'abroger la résolution CM-2025-371.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Construire un bâtiment multifamilial – 260, chemin Vanier (N.O.) – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2026-02-23/31

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction de huit bâtiments de 36 logements sur le lot 3 115 021 a été formulée aux adresses 230, 240, 250, 260, 270, 280, 290 et 294, chemin Vanier (N.O.);

CONSIDÉRANT QU'une bande de terrain d'une profondeur de 10,52 m sera cédée à la Ville de Gatineau pour l'élargissement du chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QU'avec la cession de la surlargeur requise pour l'élargissement du chemin Vanier, toutes les interdictions prévues dans le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) numéro 511-10-2023 en bordure du chemin Vanier ne s'appliquent plus, y compris l'interdiction de construire dans la marge de dégagement de 26 m;

CONSIDÉRANT QUE, sans la modification de l'emprise du chemin par la surlargeur à céder, les bâtiments proposés seraient implantés à 16,52 m de l'emprise actuelle du chemin Vanier, ce qui serait conforme à la marge avant minimale de 15 m exigée à la grille des spécifications;

CONSIDÉRANT QUE les bâtiments proposés sont implantés à 6 m de la nouvelle emprise du chemin Vanier, compte tenu de la profondeur de 10,52 m de la surlargeur à céder;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage numéro 532-2020 cause un préjudice sérieux au requérant puisque le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) numéro 511-10-2023 est respecté;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet devra être conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation proposée respecte les orientations du Plan d'urbanisme, puisqu'il propose une continuité entre la trame urbaine du projet résidentiel adjacent et le chemin Vanier avec un lien actif servant de voie d'accès d'urgence;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 260, chemin Vanier (N.O.), afin de réduire la marge avant minimale de 15 m à 6 m, comme illustré sur le document intitulé :

- Avant-projet de lotissement, préparé par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, mandat 63292, minutes 28169, daté du 17 février 2025 et révisé le 9 février 2026.

Il est entendu que :

- La signature d'une entente relative aux travaux municipaux sera requise pour :
 - Le déplacement d'une borne-fontaine;
 - L'installation de nouvelles bornes-fontaines;
 - L'aménagement d'un lien actif servant aussi de chemin d'urgence sur le lot 3 116 543.
- L'enregistrement, avant délivrance d'un permis de construire, d'une servitude de passage et d'accès public en faveur de la Ville afin de permettre les transports actifs et un accès d'urgence pour les véhicules de sécurité incendie entre le chemin Vanier et le chemin de la Croisée sera requis;
- L'entretien de l'assiette de cette servitude par le propriétaire du terrain.

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande également au conseil d'abroger la résolution CM-2025-371.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Construire un bâtiment multifamilial – 270, chemin Vanier (N.O.) – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2026-02-23/32

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction de huit bâtiments de 36 logements sur le lot 3 115 021 a été formulée aux adresses 230, 240, 250, 260, 270, 280, 290 et 294, chemin Vanier (N.O.);

CONSIDÉRANT QU'une bande de terrain d'une profondeur de 10,52 m sera cédée à la Ville de Gatineau pour l'élargissement du chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QU'avec la cession de la surlargeur requise pour l'élargissement du chemin Vanier, toutes les interdictions prévues dans le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) numéro 511-10-2023

en bordure du chemin Vanier ne s'appliquent plus, y compris l'interdiction de construire dans la marge de dégagement de 26 m;

CONSIDÉRANT QUE, sans la modification de l'emprise du chemin par la surlargeur à céder, les bâtiments proposés seraient implantés à 16,52 m de l'emprise actuelle du chemin Vanier, ce qui serait conforme à la marge avant minimale de 15 m exigée à la grille des spécifications;

CONSIDÉRANT QUE les bâtiments proposés sont implantés à 6 m de la nouvelle emprise du chemin Vanier, compte tenu de la profondeur de 10,52 m de la surlargeur à céder;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage numéro 532-2020 cause un préjudice sérieux au requérant puisque le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) numéro 511-10-2023 est respecté;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet devra être conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation proposée respecte les orientations du Plan d'urbanisme, puisqu'il propose une continuité entre la trame urbaine du projet résidentiel adjacent et le chemin Vanier avec un lien actif servant de voie d'accès d'urgence;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 270, chemin Vanier (N.O.), afin de réduire la marge avant minimale de 15 m à 6 m, comme illustré sur le document intitulé :

- Avant-projet de lotissement, préparé par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, mandat 63292, minutes 28169, daté du 17 février 2025 et révisé le 9 février 2026.

Il est entendu que :

- La signature d'une entente relative aux travaux municipaux sera requise pour :
 - Le déplacement d'une borne-fontaine;
 - L'installation de nouvelles bornes-fontaines;
 - L'aménagement d'un lien actif servant aussi de chemin d'urgence sur le lot 3 116 543.
- L'enregistrement, avant délivrance d'un permis de construire, d'une servitude de passage et d'accès public en faveur de la Ville afin de permettre les transports actifs et un accès d'urgence pour les véhicules de sécurité incendie entre le chemin Vanier et le chemin de la Croisée sera requis;
- L'entretien de l'assiette de cette servitude par le propriétaire du terrain.

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande également au conseil d'abroger la résolution CM-2025-371.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Construire un bâtiment multifamilial – 280, chemin Vanier (N.O.) – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2026-02-23/33

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction de huit bâtiments de 36 logements sur le lot 3 115 021 a été formulée aux adresses 230, 240, 250, 260, 270, 280, 290 et 294, chemin Vanier (N.O.);

CONSIDÉRANT QU'une bande de terrain d'une profondeur de 10,52 m sera cédée à la Ville de Gatineau pour l'élargissement du chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QU'avec la cession de la surlargeur requise pour l'élargissement du chemin Vanier, toutes les interdictions prévues dans le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) numéro 511-10-2023 en bordure du chemin Vanier ne s'appliquent plus, y compris l'interdiction de construire dans la marge de dégagement de 26 m;

CONSIDÉRANT QUE, sans la modification de l’emprise du chemin par la surlargeur à céder, les bâtiments proposés seraient implantés à 16,52 m de l’emprise actuelle du chemin Vanier, ce qui serait conforme à la marge avant minimale de 15 m exigée à la grille des spécifications;

CONSIDÉRANT QUE les bâtiments proposés sont implantés à 6 m de la nouvelle emprise du chemin Vanier, compte tenu de la profondeur de 10,52 m de la surlargeur à céder;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage numéro 532-2020 cause un préjudice sérieux au requérant puisque le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) numéro 511-10-2023 est respecté;

CONSIDÉRANT QU’à l’exception de la dérogation mineure demandée, le projet devra être conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

CONSIDÉRANT QUE l’implantation proposée respecte les orientations du Plan d’urbanisme, puisqu’il propose une continuité entre la trame urbaine du projet résidentiel adjacent et le chemin Vanier avec un lien actif servant de voie d’accès d’urgence;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 280, chemin Vanier (N.O.), afin de réduire la marge avant minimale de 15 m à 6 m, comme illustré sur le document intitulé :

- Avant-projet de lotissement, préparé par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, mandat 63292, minutes 28169, daté du 17 février 2025 et révisé le 9 février 2026.

Il est entendu que :

- La signature d’une entente relative aux travaux municipaux sera requise pour :
 - Le déplacement d’une borne-fontaine;
 - L’installation de nouvelles bornes-fontaines;
 - L’aménagement d’un lien actif servant aussi de chemin d’urgence sur le lot 3 116 543.
- L’enregistrement, avant délivrance d’un permis de construire, d’une servitude de passage et d’accès public en faveur de la Ville afin de permettre les transports actifs et un accès d’urgence pour les véhicules de sécurité incendie entre le chemin Vanier et le chemin de la Croisée sera requis;
- L’entretien de l’assiette de cette servitude par le propriétaire du terrain.

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande également au conseil d’abroger la résolution CM-2025-371.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Construire un bâtiment multifamilial – 290, chemin Vanier (N.O.) – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2026-02-23/34

CONSIDÉRANT QU’une demande visant la construction de huit bâtiments de 36 logements sur le lot 3 115 021 a été formulée aux adresses 230, 240, 250, 260, 270, 280, 290 et 294, chemin Vanier (N.O.);

CONSIDÉRANT QU’une bande de terrain d’une profondeur de 10,52 m sera cédée à la Ville de Gatineau pour l’élargissement du chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QU’avec la cession de la surlargeur requise pour l’élargissement du chemin Vanier, toutes les interdictions prévues dans le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) numéro 511-10-2023 en bordure du chemin Vanier ne s’appliquent plus, y compris l’interdiction de construire dans la marge de dégagement de 26 m;

CONSIDÉRANT QUE, sans la modification de l’emprise du chemin par la surlargeur à céder, les bâtiments proposés seraient implantés à 16,52 m de l’emprise actuelle du chemin Vanier, ce qui serait conforme à la marge avant minimale de 15 m exigée à la grille des spécifications;

CONSIDÉRANT QUE les bâtiments proposés sont implantés à 6 m de la nouvelle emprise du chemin Vanier, compte tenu de la profondeur de 10,52 m de la surlargeur à céder;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage numéro 532-2020 cause un préjudice sérieux au requérant puisque le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) numéro 511-10-2023 est respecté;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet devra être conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation proposée respecte les orientations du Plan d'urbanisme, puisqu'il propose une continuité entre la trame urbaine du projet résidentiel adjacent et le chemin Vanier avec un lien actif servant de voie d'accès d'urgence;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 290, chemin Vanier (N.O.), afin de réduire la marge avant minimale de 15 m à 6 m, comme illustré sur le document intitulé :

- Avant-projet de lotissement, préparé par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, mandat 63292, minutes 28169, daté du 17 février 2025 et révisé le 9 février 2026.

Il est entendu que :

- La signature d'une entente relative aux travaux municipaux sera requise pour :
 - Le déplacement d'une borne-fontaine;
 - L'installation de nouvelles bornes-fontaines;
 - L'aménagement d'un lien actif servant aussi de chemin d'urgence sur le lot 3 116 543.
- L'enregistrement, avant délivrance d'un permis de construire, d'une servitude de passage et d'accès public en faveur de la Ville afin de permettre les transports actifs et un accès d'urgence pour les véhicules de sécurité incendie entre le chemin Vanier et le chemin de la Croisée sera requis;
- L'entretien de l'assiette de cette servitude par le propriétaire du terrain.

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande également au conseil d'abroger la résolution CM-2025-371.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Construire un bâtiment multifamilial – 294, chemin Vanier (N.O.) – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2026-02-23/35

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction de huit bâtiments de 36 logements sur le lot 3 115 021 a été formulée aux adresses 230, 240, 250, 260, 270, 280, 290 et 294, chemin Vanier (N.O.);

CONSIDÉRANT QU'une bande de terrain d'une profondeur de 10,52 m sera cédée à la Ville de Gatineau pour l'élargissement du chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QU'avec la cession de la surlargeur requise pour l'élargissement du chemin Vanier, toutes les interdictions prévues dans le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) numéro 511-10-2023 en bordure du chemin Vanier ne s'appliquent plus, y compris l'interdiction de construire dans la marge de dégagement de 26 m;

CONSIDÉRANT QUE, sans la modification de l'emprise du chemin par la surlargeur à céder, les bâtiments proposés seraient implantés à 16,52 m de l'emprise actuelle du chemin Vanier, ce qui serait conforme à la marge avant minimale de 15 m exigée à la grille des spécifications;

CONSIDÉRANT QUE les bâtiments proposés sont implantés à 6 m de la nouvelle emprise du chemin Vanier, compte tenu de la profondeur de 10,52 m de la surlargeur à céder;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage numéro 532-2020 cause un préjudice sérieux au requérant puisque le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) numéro 511-10-2023 est respecté;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet devra être conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation proposée respecte les orientations du Plan d'urbanisme, puisqu'il propose une continuité entre la trame urbaine du projet résidentiel adjacent et le chemin Vanier avec un lien actif servant de voie d'accès d'urgence;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 294, chemin Vanier (N.O.), afin de réduire la marge avant minimale de 15 m à 6 m, comme illustré sur le document intitulé :

- Avant-projet de lotissement, préparé par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, mandat 63292, minutes 28169, daté du 17 février 2025 et révisé le 9 février 2026.

Il est entendu que :

- La signature d'une entente relative aux travaux municipaux sera requise pour :
 - Le déplacement d'une borne-fontaine;
 - L'installation de nouvelles bornes-fontaines;
 - L'aménagement d'un lien actif servant aussi de chemin d'urgence sur le lot 3 116 543.
- L'enregistrement, avant délivrance d'un permis de construire, d'une servitude de passage et d'accès public en faveur de la Ville afin de permettre les transports actifs et un accès d'urgence pour les véhicules de sécurité incendie entre le chemin Vanier et le chemin de la Croisée sera requis;
- L'entretien de l'assiette de cette servitude par le propriétaire du terrain.

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande également au conseil d'abroger la résolution CM-2025-371.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

17. Dérogation mineure – Construire un bâtiment commercial – 235, boulevard des Grives – District électoral du Plateau – Bettyna Bélizaire

R-CCU-2026-02-23/36

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment commercial a été formulée pour la propriété située au 235, boulevard des Grives;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'un bâtiment commercial d'un étage dans le développement commercial du Carrefour du Plateau des Grives;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de réduire la hauteur minimale du bâtiment principal prescrite à la grille des spécifications de la zone commerciale Co-13-044 de 2 à 1 étage;

CONSIDÉRANT QUE l'environnement immédiat du projet est constitué majoritairement de bâtiments commerciaux d'un seul étage et que le projet s'harmonise à son milieu avoisinant;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée respecte 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, pour un projet au 235, boulevard des Grives, afin de construire un bâtiment commercial, et visant à :

- Réduire la hauteur minimale d'un bâtiment principal de 2 étages à 1 étage.

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

- Plan d'implantation du bâtiment projeté – Fahey et associés – 10 juin 2025 – 235, boulevard des Grives.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

18. **Dérogation mineure – Construire une habitation mixte isolée de trois étages – 111, boulevard Montclair – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

R-CCU-2026-02-23/37

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation mixte isolée de trois étages et comptant huit logements et onze chambres a été formulée pour la propriété située au 111, boulevard Montclair;

CONSIDÉRANT QUE le conseil a déjà adopté, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, la résolution CM-2025-322 autorisant la construction de ce bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE des ajustements mineurs ont été apportés aux plans du projet, qui entraînent un accroissement du rapport espace bâti/terrain, passant de 0,40 valeur non conforme au Règlement de zonage 532-2020, mais approuvée par le conseil municipal (CM -2025 -322) à 0,42;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 en lien avec ce nouveau rapport espace bâti/terrain;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la propriété du 111, boulevard Montclair, afin d'augmenter le rapport espace bâti/terrain de 0,3 à 0,42, le tout comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Plan d'aménagement identifiant la dérogation mineure au 111, boulevard Montclair – FCSD Architecture + design – 16 janvier 2026 - annoté par le SUDD – 113, boulevard Montclair.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

19. **Dérogation mineure – Construire une habitation multifamiliale de 6 étages – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

R-CCU-2026-02-23/38

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale a été formulée pour la propriété située au 50, rue de l'Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QUE le projet visant la construction d'un bâtiment de six étages comprenant 17 logements a été approuvé par le conseil municipal selon les résolutions CM-2024-108 et CM-2024-263 et la demande de permis de construire 2025-42948 est en traitement;

CONSIDÉRANT QUE l'accès véhiculaire sur la rue de l'Hôtel-de-Ville empiète sur une partie de la façade principale, ce qui nécessite l'octroi d'une dérogation mineure par le conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée n'implique pas des modifications significatives au projet approuvé et n'affecte pas les critères d'évaluation du PIIA auxquels le projet est assujetti;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 50, rue de l'Hôtel-de-Ville, afin d'autoriser un empiètement maximal de 1,5 m de l'accès au terrain et de l'allée d'accès sur la façade principale du bâtiment, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Plan d'implantation – Pierre Tabet, architecte – 13 janvier 2026 – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville;
- Dérogation mineure demandée – Pierre Tabet, architecte – 13 janvier 2026 – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

20. Dérogation mineure – Construire un garage détaché – 1310, rue de Dolbeau – District électoral de Bellevue – Chloé Bourgeois

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

- On compare ce projet à celui présenté à la dernière séance sur le chemin Saint-Thomas. Contrairement à ce dernier, il n'y a aucun bâtiment accessoire existant sur la propriété. Il s'agit d'une nouvelle construction;
- Le projet aurait été conforme s'il avait été construit sur une propriété à l'extérieur du périmètre urbain, puisque la hauteur maximale autorisée pour un bâtiment accessoire à l'extérieur du périmètre urbain est de 6,5 m;
- Malgré l'absence de préjudice causé par la réglementation au requérant, l'augmentation de la hauteur du garage à construire sera atténuée par la présence d'arbres et par sa localisation partiellement derrière le bâtiment principal;
- Il n'y a pas de dispositions dans la réglementation qui évalue l'intégration du projet dans son milieu;
- Si la dérogation mineure est octroyée par le conseil, on demande de mettre une note au dossier pour s'assurer que les plans du garage ne projettent pas la création d'un logement déguisé, et pour s'assurer qu'un suivi soit effectué après l'émission du permis de construire.

R-CCU-2026-02-23/39

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à augmenter la hauteur maximale du bâtiment accessoire détaché de 4,5 m à 6,5 m a été formulée pour la propriété située au 1310, rue de Dolbeau;

CONSIDÉRANT QUE la hauteur maximale prescrite d'un bâtiment accessoire détaché par le Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'intérieur du périmètre urbain, est de 4,5 m maximum;

CONSIDÉRANT QUE le requérant n'a pas démontré de préjudice sérieux en raison de l'application de la réglementation en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le requérant peut facilement modifier son projet et construire un garage conforme à la réglementation en vigueur;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet situé au 1310, rue de Dolbeau, visant à augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire détaché projeté de 4,5 m à 6,5 m, comme démontré au document intitulé :

- Identification de la dérogation mineure demandée – Plan et Gestion +, 14 janvier 2026 – Annoté par le SUDD – 1310, rue de Dolbeau.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

21. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

22. Levée de la séance

La séance est levée à 17 h 36.