

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

367^e séance / lundi 20 avril 2026 à 15 h 09

Salle de direction / Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Caroline Murray, présidente – Conseillère, district de Deschênes (n° 3)

Michael Korhonen, vice-président – Conseiller, district de Masson-Angers (n° 18)

Adrian Corbo – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétréau (n° 6)

François Faubert – Professionnel

Patrick Lemieux – Citoyen

Mathieu Locas – Citoyen

Christine Prigent – Citoyenne

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

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

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

Ressources externes

Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine

Christian Matteau – Membre du conseil local du patrimoine

ABSENCES :

Membres

Zohra Soufiani – Citoyenne

Erica Leblanc-Deschâtelets – Citoyenne

Garanké Bah – Citoyen

Séance publique

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 15 h 09.

2. Adoption de l'ordre du jour

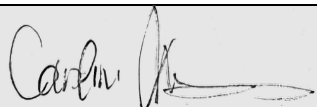
L'ordre du jour est adopté, avec l'ajout d'un point aux varia.

3. Période de questions du public

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

Brad Rodgers et Chris Ilg, concernant le projet au 12, rue Eddy.

Le document présenté aux membres du Comité vise le bloc 1 du projet Zibi. On remercie les membres du Comité et les employés municipaux pour le temps accordé à ce projet. On apprécie l'approche collaborative et les échanges constructifs qui permettent d'améliorer le projet. Zibi est une communauté mixte de 34 acres dans le cœur de la région de la capitale nationale. Zibi prévoit 4500 logements, dont plus de 300 logements abordables et plusieurs espaces commerciaux, et plus de 5000 résidents, 6000 emplois et 8 acres de rives accessibles au public. Zibi est la première communauté One Planet et carboneutre au Canada. Des espaces résidentiels, commerciaux et bureaux sont déjà occupés sur le site de Zibi. Le bloc 1 constituera une porte d'entrée autant pour Gatineau que pour Zibi.

Les commentaires et suggestions du Service de l'urbanisme et du développement durable et du Comité consultatif d'urbanisme ont permis d'arriver à cette version du projet. Le projet a été présenté officiellement à trois reprises. On montre l'évolution de la première version de janvier 2025 à la troisième version présentée aujourd'hui. Certains gestes pertinents ont été conservés, comme l'utilisation de la brique sur le basilaire qui fait un rappel aux bâtiments industriels. La couleur de la brique a été ajoutée aux fenêtres. Il avait été mentionné lors de consultations citoyennes que l'ajout de couleurs sur le bâtiment était souhaité. Un des grands changements de cette itération du projet est que les fenêtres sont maintenant positionnées en quinconce. La volumétrie du projet demeure inchangée, mais on a apporté des changements aux fenêtres, matériaux et basilaire. La marquise présente désormais une approche plus contemporaine. Cette approche se poursuit sur les espaces communs au rez-de-chaussée, ainsi que sur le coin du bâtiment au dernier étage. Le coin du bâtiment dans son ensemble est un peu différent du reste du bâtiment, notamment au niveau des fenêtres, pour marquer son importance.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 16 h 41 et reprendra après la séance du conseil local du patrimoine.

Séance huis clos

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est réouverte à 17 h 36

4. Approbation du procès-verbal de la 366^e séance tenue le 23 mars 2026

Le procès-verbal de la 366^e séance tenue le 23 mars 2026 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 366^e séance tenue le 23 mars 2026

Le procès-verbal de la 366^e séance tenue le 23 mars 2026 sera signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal de la 366^e séance tenue le 23 mars 2026

Les suivis du procès-verbal de la 366^e séance tenue le 23 mars 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 mardi 19 mai 2026.

8. Présentation promoteur – 195, rue Principale et 203, chemin d'Aylmer

Présentation informelle à huis clos.

9. **PPCMOI – Autoriser des usages commerciaux et industriels – 900, boulevard de la Carrière – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Isabelle Cousineau**

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

- On note qu'il y a plusieurs demandes dans le secteur pour modifier les usages autorisés, car trop restrictifs. On invite le Service de l'urbanisme et du développement durable à réviser les usages autorisés du secteur, et pour les prochaines demandes de proposer aux requérants de faire des demandes de modification au zonage plutôt que des demandes de PPCMOI, pour que toute la zone profite des changements apportés.

R-CCU-2026-04-20/57

CONSIDÉRANT QU'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble visant à autoriser 66 usages commerciaux et industriels a été formulée pour le 900, boulevard de la Carrière;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à élargir la gamme d'usages autorisés pour la propriété et permettra de régulariser certains occupants actuels exerçant un usage dérogatoire protégé par droits acquis;

CONSIDÉRANT QUE la propriété abrite des usages commerciaux depuis sa construction en 2006, le zonage applicable au moment de la construction du bâtiment autorisant davantage d'usages commerciaux que le zonage actuel;

CONSIDÉRANT QUE les usages sélectionnés sont compatibles avec le secteur immédiat et respectent les orientations du Plan d'urbanisme, notamment en ce qui concerne l'affectation du sol « économique spécialisée », au sein de laquelle les groupes d'usages commercial et industriel sont considérés comme des fonctions dominantes;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a suivi les recommandations du SUDD afin de réduire la liste des usages demandés et de cibler des usages commerciaux de type « services professionnels » ou des usages industriels complémentaires aux industries situées dans la zone d'affectation industrielle adjacente In-10-020;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'implique aucune modification au bâtiment existant ni aux aménagements extérieurs existants;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, au 900, boulevard de la Carrière, l'autorisation dans le bâtiment existant des 66 usages commerciaux et industriels suivants :

- « 3031 – Industrie de l'édition du livre (I2) »;
- « 3032 – Industrie de l'édition de journaux (I2) »;
- « 3033 – Industrie de l'édition de périodiques ou revues (I2) »;
- « 3034 – Industrie de l'édition de répertoires, d'annuaires et de base de données (I2) »;
- « 3039 – Autres industries de l'édition (I2) »;
- « 3510 – Industrie de petits appareils électroménagers (I2) »;
- « 3541 – Industrie du matériel électronique ménager (I2) »;
- « 3542 – Industrie du matériel audio et vidéo (I2) »;
- « 4711 – Centre d'appels téléphoniques (CMI) »;
- « 4733 – Studio de radiodiffusion (sans public) (CMI) »;
- « 4743 – Studio de télévision (sans public) (CMI) »;
- « 4752 – Studio d'enregistrement de matériel visuel (CMI) »;
- « 4781 – Service de traitement de données (CMI) »;
- « 5030 – Entreprise de télémagasinage et de vente par correspondance (CMI) »;
- « 6111 – Service bancaire (CFI) »;

- « 6112 – Service spécialisé relié à l’activité bancaire (CFI) »;
- « 6121 – Association, union ou coopérative d’épargne et de prêt (CFI) »;
- « 6122 – Service de Crédit Agricole, commercial et individuel (CFI) »;
- « 6129 – Autres services de crédit (CFI) »;
- « 6131 – Maison de courtiers et de négociants en valeur mobilière et émissions d’obligations (CFI) »;
- « 6139 – Autres services connexes aux valeurs mobilières et aux marchandises (CFI) »;
- « 6149 – Autres activités reliées à l’assurance (CFI) »;
- « 6151 – Exploitation de biens immobiliers (CFI) »;
- « 6152 – Maison d’agents, de courtiers et de services d’administration des biens-fonds (CFI) »;
- « 6153 – Service de lotissement et de développement des biens-fonds (CFI) »;
- « 6155 – Service conjoint concernant les biens-fonds, les assurances, les prêts et les lois (CFI) »;
- « 6159 – Autres services reliés aux biens-fonds (CFI) »;
- « 6160 – Service de holding, d’investissement et de fiducie (CFI) »;
- « 6191 – Service relié à la fiscalité (CFI) »;
- « 6199 – Autres services immobiliers, financiers et d’assurance (CFI) »;
- « 6312 – Service d’affichage à l’extérieur (CFI) »;
- « 6319 – Autres services publicitaires (CFI) »;
- « 6320 – Bureau de crédit pour les commerces et les consommateurs et services de recouvrement (CFI) »;
- « 6331 – Service direct de publicité par la poste (CFI) »;
- « 6337 – Service de sténographie judiciaire (CFI) »;
- « 6343 – Service pour l’entretien ménager (CMI) »;
- « 6351 – Service de location de films et de jeux vidéo et matériel audiovisuel (CFI) »;
- « 6353 – Service de location d’automobiles (CMI) »;
- « 6361 – Centre de recherche en environnement et ressources naturelles (CMI) »;
- « 6362 – Centre de recherche en transport, communication, télécommunication et urbanisme (CFI) »;
- « 6364 – Centre de recherche en science sociale, politique, économique et culturelle (CFI) »;
- « 6367 – Centre de recherche en mathématique et informatique (CFI) »;
- « 6368 – Centre de recherche d’activités émergentes (CFI) »;
- « 6369 – Autres centres de recherche et développement de haute technologie (CMI) »;
- « 6381 – Service de secrétariat et de traitement de textes (CFI) »;
- « 6382 – Service de traduction (CFI) »;
- « 6383 – Service d’agence de placement (CFI) »;
- « 6392 – Service de consultation en administration et en gestion des affaires (CMI) »;
- « 6395 – Agence de voyages ou d’expéditions (CFI) »;
- « 6399 – Autres services d’affaires (CMI) »;
- « 6521 – Service d’avocats (CFI) »;
- « 6522 – Service de notaires (CFI) »;
- « 6523 – Service d’huissiers (CFI) »;
- « 6553 – Service de conception de sites Web internet (CFI) »;
- « 6555 – Service de géomatique (CFI) »;
- « 6593 – Service éducationnel et de recherche scientifique (CFI) »;
- « 6594 – Service de comptabilité, de vérification et de tenue de livres (CFI) »;
- « 6595 – Service d’évaluation foncière ou d’estimation immobilière (CFI) »;
- « 6596 – Service d’arpenteurs-géomètres (CFI) »;
- « 6597 – Service d’urbanisme et de l’environnement (CFI) »;
- « 6598 – Service de vétérinaires (animaux domestiques) (CFI) »;
- « 6599 – Autres services professionnels (CFI) »;
- « 6616 – Service d’estimation de dommages aux immeubles (expert en sinistre) (CFI) »;
- « 6711 – Administration publique fédérale (CMI) »;
- « 6712 – Administration publique provinciale (CMI) »;
- « 6799 – Autres services gouvernementaux (CMI) ».

Il est entendu que cette approbation est valide pour la durée de vie du bâtiment principal existant situé au 900, boulevard de la Carrière.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

10. PIIA – Construire un bâtiment mixte à usage commercial et résidentiel – 12, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On mentionne que l'Association du patrimoine du ruisseau de la Brasserie et le conseiller du district sont satisfaits des changements apportés au projet;
- Le bâtiment ressemble maintenant davantage à un édifice « signature »;
- On trouve intéressante la marquise qui vient couper le basilaire;
- On demande de voir s'il est possible de faire quelque chose sur le mur aveugle en brique de trois étages sur le basilaire (vue sur l'entrée principale), et s'il est préférable que le basilaire d'un étage de l'entrée principale soit plutôt de deux étages pour faire un rappel de la partie vitrée du sommet.

R-CCU-2026-04-20/58

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment à usage commercial et résidentiel de 240 logements a été formulée pour la propriété située au 12, rue Eddy, identifiée au plan d'ensemble du Projet Zibi comme étant le « Bloc 1 »;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est localisée dans le secteur de préservation du centre-ville plus précisément dans l'unité de paysage « 7.1 Quartier de la chute des Chaudières – section Noyau industriel historique » et que le projet de construction est assujéti aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, puisque le projet prévoit la construction de 240 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des 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 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, des travaux visant à construire un bâtiment commercial et résidentiel, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation du bâtiment proposé – Steve Tremblay– Arpenteur-géomètre – 13 juin 2025 – 12, rue Eddy;
- Élévations proposées sur la rue Eddy et la rue Donald-Charron– Neuf Architectes – mars 2026 – 12, rue Eddy;
- Élévations proposées sur la rue privée et sur la rue Laurier– Neuf Architectes – mars 2026 –12, rue Eddy;
- Modèles de matériaux proposés – Neuf Architectes – mars 2025 – 12, rue Eddy;
- Plan d'aménagement paysager proposé – CSW Landscape Architects Limited – 13 novembre 2025, 12 rue Eddy.

Il est entendu que la présente résolution est assujéti à :

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

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment mixte à usage commercial et résidentiel comprenant un maximum de 240 logements – 12, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2026-04-20/59

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment à usage commercial et résidentiel de 240 logements a été formulée pour la propriété située au 12, rue Eddy, identifiée au plan d'ensemble du Projet Zibi comme étant le « Bloc 1 »;

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

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est localisée dans le secteur de préservation du centre-ville plus précisément dans l'unité de paysage « 7.1 Quartier de la chute des Chaudières – section Noyau industriel historique » et que le projet de construction est assujéti aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'impact d'ombrage du bâtiment proposé sur les propriétés voisines et sur le domaine public a montré un impact négligeable essentiellement en fin de journée sur les terrains au nord et à l'ouest du projet proposé;

CONSIDÉRANT QU'une étude de l'effet d'accélération des vents montre qu'il n'y aura pas d'impact majeur généré par la construction sur le confort des personnes piétonnes circulant autour du bâtiment :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, des travaux visant à construire un bâtiment commercial et résidentiel comprenant un maximum de 240 logements, et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil du plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction du « Bloc 1 » en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

11. PIIA – Prolonger la rue d'Anvers – 225 à 280, rue d'Anvers (N.O) – District électoral de Mitigomijokan – Rachel M. Deslauriers

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

- Un projet assujéti à l'approbation du conseil doit être réalisé au maximum cinq ans après son approbation par le conseil. Après cinq ans, si toujours pas réalisé, un projet doit refaire l'objet d'une nouvelle approbation;
- Puisque ce projet propose le prolongement d'une rue, une entente relative aux travaux municipaux devra être conclue entre le promoteur et la Ville. À partir du moment où l'entente est conclue, le promoteur a un délai de trois ans pour débiter les travaux d'infrastructures;
- On estime qu'il s'agit d'un bon projet considérant son contexte;
- La densité du projet n'atteint pas le maximum autorisé par la réglementation.

R-CCU-2026-04-20/60

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le prolongement de la rue d'Anvers, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le prolongement de la rue d'Anvers jusqu'au chemin Vanier offre une alternative pour les déplacements véhiculaires des résidents du secteur;

CONSIDÉRANT QUE le prolongement de la rue d'Anvers permettra la construction de neuf bâtiments de trois étages totalisant 216 logements;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a autorisé les travaux de démolitions du bâtiment commercial situé sur le terrain visé lors de la séance du 27 février 2024 et qu'un certificat d'autorisation a été délivré à cet effet;

CONSIDÉRANT QU'un certificat d'autorisation pour procéder à des travaux de décontamination du site a été délivré par le ministère de l'Environnement;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, le prolongement de la rue d'Anvers entre sa partie existante et la rue autorisée dans le cadre du projet Axe-Vanier, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans et documents intitulés :

- Plan projet d'implantation & de lotissement – Hubert Carpentier a. g. – minute 18989 – 16 juillet 2024, mise à jour 30 janvier 2026 – annoté par le SUDD;
- Plan de localisation des dérogations mineures – L'Atelier architectes et Neuf architect(e)s – Projet 861 Vanier – 28 mai 2024 – Annoté par le SUDD;
- Brochure intitulée – 861 CHEMIN VANIER, Gatineau, Secteur Aylmer, Québec, le 28 janvier 2026 / PROJET 12752 / brigil, Neuf architectes et L'Atelier arcitectes (67 pages) :
 - Plan et coupes de rue par Neuf architectes et L'Atelier arcitectes (pages 13 et 14 de la brochure);
 - Perspectives par Neuf architectes et L'Atelier arcitectes (p. 55 et 54 de la brochure) ainsi que par l'agence ReliefDesign, #2, 3 et 7 (pages 26 et 27 de la brochure).

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

PIIA – Construire un projet résidentiel intégré – 225, 235, 245, 255 et 265, rue d'Anvers (N.O) – District électoral de Mitigomijokan – Rachel M. Deslauriers

R-CCU-2026-04-20/61

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale pour le prolongement de la rue d'Anvers et la construction de deux projets résidentiels intégrés a été formulée pour le lot 3 836 348 (861 chemin Vanier);

CONSIDÉRANT QUE le projet d'ensemble résidentiel implique la construction de neuf bâtiments de trois étages pour un total de 216 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé aux adresses 225 à 265, rue d'Anvers, prévoit la construction de cinq bâtiments de trois étages totalisant 120 logements, sous forme d'un projet résidentiel intégré, situé à l'ouest du prolongement de la rue d'Anvers;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD), le 27 février 2024, a autorisé les travaux de démolitions du bâtiment commercial existant sur le terrain visé et que des travaux de décontamination ont été autorisés par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP);

CONSIDÉRANT QU'une promesse de cession a été signée, par la personne requérante le 18 mars 2026, pour une superficie de 761,5 m² au bénéfice de la Ville, afin de permettre le futur élargissement du chemin Vanier et de lever les restrictions imposées à la propriété par le Règlement numéro 511-10-2023 décrétant un contrôle intérimaire en bordure du chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être octroyées par le conseil municipal pour la réalisation du projet;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, un projet résidentiel intégré comprenant cinq bâtiments résidentiels multifamiliaux aux adresses 225, 235, 245, 255 et 265, rue d'Anvers, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Plan projet d'implantation & de lotissement – Hubert Carpentier a. g. – minute 18989 – 16 juillet 2024, mise à jour 30 janvier 2026 – annoté par le SUDD;
- Plan de localisation des dérogations mineures – L'Atelier architectes et Neuf architect(e)s – Projet 861 Vanier – 2024-05-28 – Annoté par le SUDD;

- Brochure intitulé – 861 CHEMIN VANIER, Gatineau, Secteur Aylmer, Québec, le 28 janvier 2026 / PROJET 12752 / brigil, Neuf architectes et L’Atelier architect(e)s (67 pages) :
 - Présentation des plans d’aménagement et de plantation en architecture du paysage, par l’agence ReliefDesign, (pages 16 à 30 de la brochure);
 - Plans et élévations par Neuf architectes et L’Atelier architect(e)s (pages 31 à 50 de la brochure);
 - Panneaux d’échantillons par Neuf architectes et L’Atelier architect(e)s page 52;
 - Perspectives par Neuf architectes et L’Atelier architect(e)s (53 à 56 de la brochure).

Il est entendu que le présent plan d’implantation et d’intégration architecturale est assujéti à :

- L’autorisation, par le conseil municipal, du prolongement de la rue d’Anvers, entre sa partie existante et la rue autorisée dans le cadre du projet Axe-Vanier;
- L’octroi, par le conseil municipal, de la dérogation mineure requise pour la construction des bâtiments multifamiliaux projetés aux 255 et 265, rue d’Anvers;
- L’octroi, par le conseil municipal, de la dérogation mineure requise pour la construction du bâtiment multifamilial projetée au 225, rue d’Anvers;
- La cession officielle de la bande de terrain de 761,5 m² au bénéfice de la Ville permettant la levée officielle des restrictions imposées à la propriété (lot 3 836 348) par le Règlement no 511 10 2023 décrétant un contrôle intérimaire en bordure du chemin Vanier.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

PIIA – Construire un projet résidentiel intégré – 250, 260, 270 et 280, rue d’Anvers (N.O.) – District électoral de Mitigomijokan – Rachel M. Deslauriers

R-CCU-2026-04-20/62

CONSIDÉRANT QU’une demande visant l’approbation de plans d’implantation et d’intégration architecturale pour le prolongement de la rue d’Anvers et la construction de deux projets résidentiels intégrés a été formulée pour le lot 3 836 348 (861 chemin Vanier);

CONSIDÉRANT QUE le projet d’ensemble résidentiel implique la construction de neuf bâtiments de trois étages pour un total de 216 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé aux adresses 250 à 280, rue d’Anvers, prévoit la construction de quatre bâtiments de trois étages totalisant 96 logements, sous forme d’un projet résidentiel intégré, situé à l’ouest du prolongement de la rue d’Anvers;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD), le 27 février 2024, a autorisé les travaux de démolitions du bâtiment commercial existant sur le terrain visé et que des travaux de décontamination ont été autorisés par le ministère de l’Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP);

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être octroyées par le conseil municipal pour la réalisation du projet;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 535-2025, un projet résidentiel intégré comprenant quatre bâtiments résidentiels multifamiliaux aux adresses 250, 260, 270 et 280, rue d’Anvers, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans intitulés :

- Plan projet d’implantation & de lotissement – Hubert Carpentier a. g. – minute 18989 – 16 juillet 2024, mise à jour 30 janvier 2026 – annoté par le SUDD;
- Plan de localisation des dérogations mineures – L’Atelier architectes et Neuf architect(e)s – Projet 861 Vanier – 2024-05-28 – Annoté par le SUDD;

- Brochure intitulé – 861 CHEMIN VANIER, Gatineau, Secteur Aylmer, Québec, le 28 janvier 2026 / PROJET 12752 / brigil, Neuf architectes et L’Atelier architectes (67 pages) :
 - Présentation des plans d’aménagement et de plantation en architecture du paysage, par agence ReliefDesign, (pages 16 à 30 de la brochure);
 - Plans et élévations par Neuf architectes et L’Atelier architectes (pages 31 à 50 de la brochure);
 - Panneaux d’échantillons par Neuf architectes et L’Atelier architectes page 52;
 - Perspectives par Neuf architectes et L’Atelier architectes (53 à 56 de la brochure).

Il est entendu que le présent plan d’implantation et d’intégration architecturale est assujéti à :

- L’autorisation, par le conseil municipal, du prolongement de la rue d’Anvers, entre sa partie existante et la rue autorisée dans le cadre du projet Axe-Vanier;
- L’octroi, par le conseil municipal, des dérogations mineures requises pour la construction des bâtiments multifamiliaux projetés aux 250 et 280, rue d’Anvers.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire un projet résidentiel intégré – 225 à 265, rue d’Anvers (N.O) – District électoral de Mitigomijokan – Rachel M. Deslauriers

R-CCU-2026-04-20/63

CONSIDÉRANT QU’une demande a été formulée afin de permettre la construction d’un projet résidentiel intégré composé de cinq bâtiments multifamiliaux projetés à l’ouest du prolongement de la rue d’Anvers, et portant les adresses 225, 235, 245, 255 et 265;

CONSIDÉRANT QU’une bande de terrain d’une superficie de 761,5 m² sera cédée à la Ville de Gatineau pour l’élargissement du chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QU’avec cette cession de terrain, toutes les interdictions prévues dans le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) numéro 511-10-2023 en bordure du chemin Vanier ne s’appliquent plus à cette propriété;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment projeté au 225, rue d’Anvers, proposé sera implanté à au moins 7 m de la nouvelle emprise du chemin Vanier, compte tenu de la bande de terrain cédé;

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 s’applique et qu’une note à grille Ha-13-127 interdit la construction d’un bâtiment principal à moins de 10 m de l’emprise du chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE la construction de deux de ces cinq bâtiments multifamiliaux projetés implique d’augmenter l’empiètement maximal d’un escalier dans la cour avant pour les bâtiments projetés aux adresses 255 et 265, rue d’Anvers;

CONSIDÉRANT QUE cette augmentation d’empiètement permettra l’agrandissement de l’aire végétalisée située en cour arrière et offrira une implantation des bâtiments plus rapprochée de la rue pour assurer une perspective visuelle typique d’un aménagement urbain;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 535-2025, visant la construction d’un projet résidentiel intégré impliquant le prolongement d’une rue;

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 CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le projet résidentiel intégré projeté aux adresses 225 à 265, rue d’Anvers, afin de :

- Réduire la distance de 10 m à au moins 7 m, entre un bâtiment principal et l'emprise du chemin Vanier au 225, rue d'Anvers;
- Augmenter l'empiètement maximum d'un escalier dans la cour avant de 1,5 m à 2,7 m au 255 et 265, rue d'Anvers.

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

- Plan projet d'implantation & de lotissement – Hubert Carpentier a. g. – minute 18989 – 16 juillet 2024, mise à jour 30 janvier 2026 – annoté par le SUDD.

Et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation, par le conseil municipal, de la prolongation de la rue d'Anvers, entre sa partie existante et la rue autorisée dans le cadre du projet Axe-Vanier.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire un projet résidentiel intégré – 250 et 280, rue d'Anvers (N.O.) – District électoral de Mitigomijokan – Rachel M. Deslauriers

R-CCU-2026-04-20/64

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée afin de permettre l'implantation de 4 bâtiments multifamiliaux proposés à l'est du prolongement de la rue d'Anvers, aux adresses 250, 260, 270 et 280;

CONSIDÉRANT QUE la construction de deux de ces quatre bâtiments multifamiliaux implique l'augmentation de l'empiètement maximum d'un escalier dans la cour avant de 1,5 à 2,7 m pour les bâtiments projetés aux adresses 250 et 280, rue d'Anvers;

CONSIDÉRANT QUE cette augmentation d'empiètement permettra l'agrandissement de l'aire végétalisée située en cour arrière et offrira une implantation des bâtiments plus rapprochée de la rue pour assurer une perspective visuelle typique d'un aménagement urbain;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, visant la construction d'un projet résidentiel intégré impliquant le prolongement d'une rue;

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, aux adresses 250 et 280 rue d'Anvers, afin d'augmenter l'empiètement maximal d'un escalier dans la cour avant de 1,5 m à 2,7 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan projet d'implantation & de lotissement – Hubert Carpentier a. g. – minute 18989 – 16 juillet 2024, mise à jour 30 janvier 2026 – annoté par le SUDD.

Et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation, par le conseil municipal, du prolongement de la rue d'Anvers, entre sa partie existante et la rue autorisée dans le cadre du projet Axe-Vanier.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

12. **PIIA – Remplacer les soffites des toitures – 38, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Vincent Roy**

R-CCU-2026-04-20/65

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à remplacer des soffites de toitures de deux sections d'un bâtiment a été formulée pour la propriété située au 38, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE la demande fait suite à un avis d'infraction émis par la section inspection du Service de l'urbanisme pour un manque d'entretien du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les soffites existants des toits des deux sections du bâtiment sont détériorés, qu'ils ne sont pas ventilés et que la personne requérante propose de les remplacer par des soffites ventilés en aluminium, de couleur blanche identique à celle des soffites actuels;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal construit en 1930 est inscrit au document « Inventaire du patrimoine traditionnel de la Ville de Gatineau 2025 » avec un niveau d'intérêt patrimonial qualifié de moyen;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est situé dans le site du patrimoine du Vieux-Aylmer et dans le secteur du PIIA patrimonial de bien protégé;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés 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;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et qu'il respecte la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, un projet visant à remplacer les soffites des toitures des deux sections du bâtiment, situé au 38, rue Principale, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Photos des soffites existants et identification des travaux proposés – Par SUDD – le 1^{er} avril 2026 – 38, rue Principale;
- Matériau proposé pour les soffites des deux toits du bâtiment – Par SUDD – le 1^{er} avril 2026 selon information reçue du requérant le 17 mars 2026 – 38, rue Principale.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

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

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

- Les plans de l'aménagement intérieur présentés à la dernière séance illustraient l'aménagement existant. Les plans présentés aujourd'hui illustrent l'aménagement intérieur proposé;
- On demande de suggérer au requérant de remplacer la grande fenêtre au 2^e étage donnant sur la rue Victoria (à la droite de la fenêtre F-204), en fenêtre à guillotine à trois compartiments de tailles égales, pour une plus grande authenticité;
- On demande également de suggérer que les fenêtres soient en bois ou en métal, ou hybrides (PVC recouvert d'aluminium).

R-CCU-2026-04-20/66

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à transformer le bâtiment commercial en habitation collective a été formulée pour l'immeuble situé au 111-113, rue Champlain;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est inscrit au document « Inventaire du patrimoine traditionnel de la Ville de Gatineau 2025 » avec une valeur d'intérêt patrimonial forte;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés visent la transformation du bâtiment commercial en habitation collective de 20 chambres à coucher;

CONSIDÉRANT QU'un permis de construire a été délivré pour les aménagements intérieurs, mais que la révision des plans a remarqué que trois fenêtres existantes sont devenues inadéquates au nouvel usage, car non conformes au Code de construction du Québec, soit en raison de l'emplacement, du système d'ouverture ou des dimensions minimales;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés impliquent de :

- Supprimer la fenêtre 310 au troisième étage, donnant sur la terrasse latérale;
- Modifier, sans augmenter, la superficie de la fenêtre 210, située au deuxième étage, donnant sur la rue Victoria;
- Remplacer, en augmentant la superficie et en ajoutant une margelle, la fenêtre 002 située au sous-sol, donnant sur la rue Champlain.

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans un secteur PIIA de préservation où les travaux impliquant des modifications des ouvertures nécessitent une approbation discrétionnaire;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères applicables du Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet de rénovation touchant les ouvertures est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 111-113, rue Champlain, afin de transformer un bâtiment à usage commercial en habitation collective, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Travaux proposés – Plan des étages – A4 Architecture – 13 mai 2025 – 111-113, rue Champlain;
- Travaux proposés – Ouvertures assujetties – A4 Architecture – 13 mai 2025 – 111-113, rue Champlain.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

14. PIIA – Rénover une habitation multifamiliale – 26-28, rue Saint-Étienne – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2026-04-20/67

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux de rénovation extérieurs a été formulée pour la propriété située au 26-28, rue Saint-Étienne;

CONSIDÉRANT QUE les travaux visent l'installation d'un nouveau revêtement extérieur de fibrociment sur la façade latérale gauche;

CONSIDÉRANT QUE les travaux ont été amorcés sans l'obtention d'une autorisation préalable et qu'un ordre d'arrêt des travaux et un avis d'infraction ont été émis par le Service de l'urbanisme et du développement durable dans le cadre du traitement de cette demande;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 et respecte l'ensemble 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 au 26-28, rue Saint-Étienne, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Plan d'élévation latérale gauche et détail des matériaux - Maya Jundis, technologue en architecture - 16 février 2026 - 26-28, rue Saint-Étienne.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

15. Dérogation mineure – Régulariser la construction d’une habitation unifamiliale – 44, rue Lake – District électoral d’Aylmer – Vincent Roy

R-CCU-2026-04-20/68

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à régulariser la construction d’une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située 44, rue Lake;

CONSIDÉRANT QUE la construction de l’habitation unifamiliale a fait l’objet de la délivrance d’un permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE l’habitation unifamiliale a été construite de façon non conforme à la disposition du Règlement de zonage numéro 532-2020 relative au niveau du seuil de la porte de l’entrée principale;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante souhaite régulariser cette non-conformité afin d’augmenter le niveau du seuil de la porte de l’entrée principale de 66,32 m à 66,56 m;

CONSIDÉRANT QUE la présence d’eau lors de l’excavation a contraint la personne requérante de relever le plancher du sous-sol de plus de 0,24 m par rapport aux plans initiaux déposés pour la demande de permis de construire, entraînant l’augmentation du niveau du seuil de la porte de l’entrée principale puisque la hauteur du sous-sol prévue initialement a été maintenue;

CONSIDÉRANT QU’à l’exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne porte pas atteinte à 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, afin de régulariser la construction d’une habitation unifamiliale isolée située au 44, rue Lake, visant à augmenter le niveau du seuil de la porte de l’entrée principale de 66,32 m à 66,56 m, le tout comme illustré dans l’analyse de projet au document intitulé :

- Plan projet d’implantation proposé et identification de la dérogation mineure – Par Michel Fortin, Arpenteur-géomètre– 4 juin 2024, portant le numéro 36038 de ses transcriptions - 44, rue Lake - Annoté par SUDD.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

16. Dérogation mineure – Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement hors rue et une ligne de rue – 15, boulevard Gréber – District électoral de Pointe-Gatineau – Marc Carrière

R-CCU-2026-04-20/69

CONSIDÉRANT QU’une demande d’acquisition d’une parcelle de terrain privé pour élargir le domaine public du boulevard Gréber a été formulée par la Ville de Gatineau au 15, boulevard Gréber;

CONSIDÉRANT QUE l’acquisition du terrain et les travaux de réaménagement proposés ont pour effet de rendre dérogatoire la distance minimale requise entre un espace de stationnement hors rue et une ligne de rue (2,5 m), ce qui nécessite l’octroi d’une dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE la distance minimale requise entre un espace de stationnement hors rue et une ligne de rue est de 3 m;

CONSIDÉRANT QU’à l’exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur à la Ville de Gatineau;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 15, boulevard Gréber, afin de réduire la distance

minimale entre un espace de stationnement hors rue et une ligne de rue de 3 m à 2,5 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan intitulé :

- Plan projet d'implantation par Nadeau, Fournier Arpenteurs-Géomètres – 15 mars 2022 annoté par le SUDD – 20 mars 2026 – 15, boulevard Gréber.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Réduire la marge avant minimale du bâtiment principal – 17, boulevard Gréber – District électoral de Pointe-Gatineau – Marc Carrière

R-CCU-2026-04-20/70

CONSIDÉRANT QU'une demande d'acquisition d'une parcelle de terrain privé pour élargir le domaine public du boulevard Gréber a été formulée par la Ville de Gatineau au 17, boulevard Gréber;

CONSIDÉRANT QUE l'acquisition de terrain et les travaux de réaménagement proposés ont pour effet de rendre dérogatoire la marge avant existante du bâtiment principal (5,6 m), ce qui nécessite l'octroi d'une dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE la marge avant prescrite dans la zone commerciale Co-06-098 est de 7,5 m;

CONSIDÉRANT QUE l'acquisition de terrain est nécessaire en raison d'enjeux de sécurité/visibilité de la piste cyclable projetée, ainsi que son entretien et autres facteurs de conditions existantes tels que l'emplacement existant de poteaux hydroélectrique;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur à la Ville de Gatineau;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 17, boulevard Gréber, afin de réduire la marge avant minimale de 7,5 m à 5,60 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan intitulé :

- Plan montrant une parcelle à acquérir par la Ville de Gatineau – 22 avril 2024, annoté par le SUDD – 20 mars 2026 - 17 boulevard Gréber.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

17. Dérogation mineure – Construire une habitation multifamiliale comptant quatre logements – 880, rue Saint-Louis – District électoral de Pointe-Gatineau – Marc Carrière

Demande annulée, puisque le projet est maintenant conforme.

18. Dérogations mineures – Construire trois habitations multifamiliales isolées – 1-27 à 6-27, rue Georges – District électoral de Masson-Angers – Michael Korhonen

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

- On estime que l'application de la réglementation causerait un préjudice au requérant, et que le ratio de cases de stationnement par logements demeure bon malgré la case en moins par bâtiment;
- Le projet s'intègre bien dans son milieu et est situé à proximité d'une artère principale desservie par le transport en commun;
- On compare ce projet à un projet antérieur, et on estime que les dérogations mineures demandées auront peu d'impact et sont acceptables;
- On rappelle aux membres les critères d'évaluation d'une demande de dérogation mineure. Une dérogation mineure n'est pas un moyen de contourner la réglementation;
- Le nombre de logements maximal permis à la zone n'est pas une cible à atteindre à tout prix;
- L'octroi d'une dérogation mineure n'a pas pour but de permettre à un requérant de mieux rentabiliser son investissement, et cela ne constitue pas un préjudice sérieux en soi;

- Ce Comité n'a qu'un pouvoir de recommandation; le conseil est souverain dans ses décisions;
- Aucun PIIA n'est en vigueur dans la zone;
- On se demande s'il y a moyen de réaménager la configuration des espaces de stationnement, tout en conservant les trois bâtiments de six logements, pour que l'octroi de dérogations mineures ne soit plus exigé;
- On préfère qu'il y ait six logements par habitation que neuf cases de stationnement;
- L'octroi des dérogations mineures ne causera aucun préjudice aux propriétés voisines.

R-CCU-2026-04-20/71

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire trois habitations multifamiliales, à structure isolée, a été formulée pour la propriété située au 27, rue Georges;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet nécessite la démolition du bâtiment principal existant sur le terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la subdivision du terrain en trois lots, afin d'y construire trois habitations multifamiliales de 6 logements d'une hauteur de trois étages en structure isolée qui porteront respectivement les adresses 1-27 à 6-27, rue Georges, 7-27 à 12-27, rue Georges et 13-27 à 18-27, rue Georges;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 535-2020, relativement à la distance entre l'espace de stationnement et le mur du bâtiment et au nombre de cases de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE les dimensions restreintes 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 QU'il est possible de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en réduisant le nombre de logements de 6 à 5 par bâtiment;

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;

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

CONSIDÉRANT QUE ce Comité estime que l'application de la réglementation causerait un préjudice au requérant;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet situé au 1-27 à 6-27, rue Georges, afin de construire trois habitations multifamiliales isolées et visant à :

- Réduire la distance minimale exigée entre un espace de stationnement hors rue extérieur et le mur d'un bâtiment abritant une habitation multifamiliale de six logements de 6 m à 2 m;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement hors rue exigé de 9 à 8 cases.

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

- Plan d'implantation des bâtiments projetés – A4 Architecture + design inc – 25 février 2026 – 27, rue Georges;
- Plan d'implantation identifiant les dérogations mineures demandées – A4 Architecture + design inc – 25 février 2026 – 27, rue Georges.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Dérogations mineures – Construire trois habitations multifamiliales isolées – 7-27 à 12-27, rue Georges – District électoral de Masson-Angers – Michael Korhonen

R-CCU-2026-04-20/72

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire trois habitations multifamiliales, à structure isolée, a été formulée pour la propriété située au 27, rue Georges;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet nécessite la démolition du bâtiment principal existant sur le terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la subdivision du terrain en trois lots, afin d'y construire trois habitations multifamiliales de 6 logements d'une hauteur de trois étages en structure isolée qui porteront respectivement les adresses 1-27 à 6-27, rue Georges, 7-27 à 12-27, rue Georges et 13-27 à 18-27, rue Georges;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 535-2020, relativement à la distance entre l'espace de stationnement et le mur du bâtiment et au nombre de cases de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE les dimensions restreintes 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 QU'il est possible de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en réduisant le nombre de logements de 6 à 5 par bâtiment;

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;

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

CONSIDÉRANT QUE ce Comité estime que l'application de la réglementation causerait un préjudice au requérant;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet situé au 7-27 à 12-27, rue Georges, afin de construire trois habitations multifamiliales isolées et visant à :

- Réduire la distance minimale exigée entre un espace de stationnement hors rue extérieur et le mur d'un bâtiment abritant une habitation multifamiliale de six logements de 6 m à 2 m;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement hors rue exigé de 9 à 8 cases.

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

- Plan d'implantation des bâtiments projetés – A4 Architecture + design inc – 25 février 2026 – 27, rue Georges;
- Plan d'implantation identifiant les dérogations mineures demandées – A4 Architecture + design inc – 25 février 2026 – 27, rue Georges.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Dérogations mineures – Construire trois habitations multifamiliales isolées – 13-27 à 18-27, rue Georges – District électoral de Masson-Angers – Michael Korhonen

R-CCU-2026-04-20/73

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire trois habitations multifamiliales, à structure isolée, a été formulée pour la propriété située au 27, rue Georges;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet nécessite la démolition du bâtiment principal existant sur le terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la subdivision du terrain en trois lots, afin d'y construire trois habitations multifamiliales de 6 logements d'une hauteur de trois étages en structure isolée qui porteront respectivement les adresses 1-27 à 6-27, rue Georges, 7-27 à 12-27, rue Georges et 13-27 à 18-27, rue Georges;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 535-2020, relativement à la distance entre l'espace de stationnement et le mur du bâtiment et au nombre de cases de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE les dimensions restreintes 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 QU'il est possible de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en réduisant le nombre de logements de 6 à 5 par bâtiment;

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;

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

CONSIDÉRANT QUE ce Comité estime que l'application de la réglementation causerait un préjudice au requérant;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet situé au 13-27 à 18-27, rue Georges, afin de construire trois habitations multifamiliales isolées et visant à :

- Réduire la distance minimale exigée entre un espace de stationnement hors rue extérieur et le mur d'un bâtiment abritant une habitation multifamiliale de six logements de 6 m à 2 m;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement hors rue exigé de 9 à 8 cases.

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

- Plan d'implantation des bâtiments projetés – A4 Architecture + design inc – 25 février 2026 – 27, rue Georges;
- Plan d'implantation identifiant les dérogations mineures demandées – A4 Architecture + design inc – 25 février 2026 – 27, rue Georges.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

19. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

20. Levée de la séance

La séance est levée à 18 h 36.