

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

368^e séance / mardi 19 mai 2026 à 15 h

Salle Mont-Bleu / Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

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

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

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

François Faubert – Professionnel

Patrick Lemieux – Citoyen

Mathieu Locas – Citoyen

Christine Prigent – Citoyenne

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressource interne

Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)

Ressource externe

Kate Helwig – 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.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

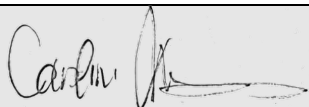
La présidente demande aux personnes présentes si elles ont des commentaires ou des observations, ou si elles désirent se faire entendre sur les demandes inscrites à l'ordre du jour.

Maxime Pilon-Savoie, concernant le projet au 1235 et 1237, rue Notre-Dame.

Le projet consiste à construire deux habitations multifamiliales de quatre logements. Il est conforme au niveau des surverses et de la protection des incendies. Une dérogation mineure est demandée pour réduire le nombre de cases de stationnement par habitation. Le projet a été déposé le 25

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENTE



SECRÉTAIRE

septembre 2025. M. Pilon-Savoie a relevé sept dossiers semblables au sien qui ont obtenu une recommandation favorable du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) et du Comité consultatif d'urbanisme, et une approbation par le conseil. Pourtant, la présente demande de dérogation mineure a fait l'objet d'une recommandation défavorable du SUDD, puisque le SUDD conclut que la demande est motivée par des raisons pécuniaires. Il compare le projet à celui au 761, rue Notre-Dame, inscrit à l'ordre du jour de la présente séance et pour lequel une dérogation mineure est demandée pour le nombre de cases de stationnement, et estime le tout incohérent. Le secteur est bien desservi en transports en commun, et une piste cyclable est aménagée sur le boulevard Maloney Est à proximité. Il offre de modifier le plan d'implantation du projet pour réduire les îlots de chaleur, soit en recouvrant les cases de stationnement 1 à 9 de pavés alvéolés. Il dépose au secrétaire un document qui contient les dérogations mineures semblables approuvées par le conseil dans les derniers mois, et des justifications pour l'approbation de la présente demande. Deux des quatre habitations que compte le projet dans son ensemble ont déjà été vendues. Ces bâtiments ont reçu du financement de programme APH Select et offriront des logements abordables.

Martin Beaucage, concernant le projet au 561 et 567, montée Saint-Amour.

Il habite le 561, montée Saint-Amour. Il souhaite construire une habitation unifamiliale au 567, montée Saint-Amour pour ses parents. Il a acheté le terrain du 561, montée Saint-Amour en 2008, et le 567, montée Saint-Amour deux ans plus tard. Par une opération cadastrale, il a jumelé les deux terrains en 2021. En 2022, les parents de M. Beaucage ont montré un intérêt pour venir habiter à Gatineau. Il souhaite donc subdiviser le terrain, pour revenir aux deux lots originaux. Le terrain est situé dans un secteur de protection de boisé, alors des avis d'ingénieurs forestier et civil ont été obtenus. Un plan d'implantation de la maison à construire sur le nouveau lot a été fourni. Les essences et circonférences des arbres qui seront coupés pour réaliser le projet ont été répertoriées sur le plan d'implantation. Une lettre d'engagement pour la replantation d'arbres a été exigée, ce qui a été fait. Une lettre pour permettre le droit de passage sur son terrain vers la nouvelle habitation de ses parents a également été remise. L'enjeu se situe au niveau du frontage des lots subdivisés. La réglementation en vigueur exige un frontage minimal de 200 m. Le lot actuel non subdivisé ne respecte actuellement pas cette norme. Les lots subdivisés feraient 57 m et 48 m de frontage. Les lots voisins ont un frontage similaire. Ses parents souhaitent s'approcher de leurs petits enfants. Le père de M. Beaucage a reçu un diagnostic de leucémie chronique. Les parents pourraient habiter à un autre endroit sur le territoire de Gatineau, mais ce ne serait pas aussi intéressant qu'un lot voisin.

Martin Sarault, concernant la densification à l'arrière de la rue François-Dumais.

Il représente un groupe de résidents de la rue François-Dumais. Leur secteur connaît actuellement une densification importante à l'arrière de leurs habitations avec l'ajout d'habitations multifamiliales de quatre étages à proximité. Cette transformation entraîne des impacts significatifs sur la qualité de vie, notamment en termes d'intimité et d'usage des espaces extérieurs. Dans ce contexte, ils cherchent à identifier des mesures concrètes permettant de rééquilibrer le milieu et d'atténuer ces impacts. À l'avant de la rangée de propriétés le long de la rue François-Dumais se trouve un alignement d'environ une trentaine d'arbres matures sur une distance d'environ 150 m, formant une bande végétalisée d'une largeur de 10 à 15 m. Dans un secteur qui compte très peu d'arbres matures, cet alignement constitue un élément structurant important du cadre de vie. À environ 150 m à l'est de cet alignement, on retrouve également un étang, une petite zone boisée et un corridor écologique reliant la forêt Boucher à la forêt Deschêne. Ces différents éléments sont déjà spatialement très proches et pourraient être connectés pour former une continuité verte cohérente à l'échelle du secteur. Dans cette perspective, la conservation de cette bande arborée, par exemple sous forme de parc ou de zone de conservation, pourrait représenter une mesure concrète à la fois pour améliorer la qualité de vie des résidents et contribuer aux objectifs municipaux en matière de trames vertes et de continuité écologique. Quelle est la meilleure démarche pour qu'une proposition formelle de conservation de cet espace puisse être analysée dans le cadre des phases de développement à venir, notamment à travers le PIIA?

La présidente répond qu'on lui reviendra à ce sujet. Elle ajoute qu'elle est la conseillère du district, qu'une discussion à ce sujet est entamée, et qu'elle poursuivra la discussion avec plaisir.

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

Séance huis clos

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est réouverte à 15 h 37

4. Approbation du procès-verbal de la 367^e séance tenue le 20 avril 2026

Le procès-verbal de la 367^e séance tenue le 20 avril 2026 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 367^e séance tenue le 20 avril 2026

Le procès-verbal de la 367^e séance tenue le 20 avril 2026 sera signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal de la 367^e séance tenue le 20 avril 2026

Les suivis du procès-verbal de la 367^e séance tenue le 20 avril 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 15 juin 2026.

8. PPCMOI – Ajouter l'usage « Bar à spectacle » et régulariser trois enseignes commerciales – 377, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Timmy Jutras

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

- Le conseiller du district a consulté le voisinage des rues adjacentes, et il s'est montré favorable au projet;
- La Ville investira dans la redynamisation de la place Notre-Dame. D'autres salles offrent des spectacles sur la rue Notre-Dame. Le projet s'inscrit dans la revitalisation de ce milieu.

R-CCU-2026-05-19/74

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'usage « Bar à spectacle (5823) » et à régulariser l'installation de trois enseignes commerciales a été formulée pour la propriété située au 377, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE l'usage « Bar à spectacles (5823) » fait partie de la sous-catégorie d'usages « Débits de boisson (c5b) » et que l'usage c5b n'est pas autorisé dans la zone commerciale Co-04-026;

CONSIDÉRANT QUE l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et l'approbation d'un usage conditionnel sont requises pour l'usage « Bar à spectacle (5823) »;

CONSIDÉRANT QUE pour minimiser les impacts négatifs du bruit perceptible depuis le voisinage résidentiel, la personne requérante s'engage à arrêter la musique à 23 h;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est située dans la zone commerciale Co-04-026 assujettie à des dispositions d'affichage restrictives limitant le nombre maximal d'enseignes rattachées à deux par établissement;

CONSIDÉRANT QU'en raison de leur non-conformité au nombre maximal d'enseignes rattachées, et à la superficie totale maximale, les enseignes requièrent l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'installation des trois enseignes sur la façade latérale sur rue, sur la façade principale et sur la façade latérale donnant sur l'espace de stationnement assure une meilleure visibilité du commerce;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet d'occupation commerciale au 377, rue Notre-Dame, visant l'exploitation des usages suivants sur l'ensemble de la superficie du commerce existant :

- Restaurant avec service complet (5811 – Usage principal);
- Établissement avec services de boissons alcoolisées (5821 – Usage principal);
- Bar à spectacle (5823 – Usage principal);
- Loterie et jeu de hasard (99063 – Usage additionnel);
- Terrasse de restauration (99139 – Usage accessoire).

Et nécessitant :

- La réduction de la distance entre un bâtiment occupé par un usage principal faisant partie de la sous-catégorie « Débit de boisson (c5b) » et un bâtiment occupé par un usage principal faisant partie du groupe « Habitation (h) » à moins de 75m;
- La régularisation de trois enseignes commerciales.

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

- Concept d'affichage proposé – Enseignes Gatco – 17 septembre 2025 – 377, rue Notre-Dame.

Et ce conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- L'arrêt de la musique du bar à spectacle à partir de 23h.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Usage conditionnel – Ajouter l'usage « Bar à spectacle » – 377, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Timmy Jutras

R-CCU-2026-05-19/75

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'usage « Bar à spectacles (5823) » et à régulariser l'installation de trois enseignes commerciales a été formulée pour la propriété située au 377, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE l'usage « Bar à spectacles (5823) » fait partie de la sous-catégorie d'usages « Débits de boisson (c5b) » et que l'usage c5b n'est pas autorisé dans la zone commerciale Co-04-026;

CONSIDÉRANT QUE l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et l'approbation d'un usage conditionnel sont requises pour l'usage « Bar à spectacle (5823) »;

CONSIDÉRANT QUE pour minimiser les impacts négatifs du bruit perceptible depuis le voisinage résidentiel, la personne requérante s'engage à arrêter la musique à 23 h;

CONSIDÉRANT QU'avec un total de 9 219 m² les superficies de plancher de tous les établissements de la sous-catégorie d'usage « Débits de boisson (c5b) », incluant la superficie de leur terrasse extérieure, n'excèdent pas 14 500 m² dans les limites du secteur de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation applicables de l'article 19 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 377, rue Notre-Dame, afin d'autoriser les usages principaux :

- Restaurant avec service complet (5811 – Usage principal);
- Établissement avec services de boissons alcoolisées (5821 – Usage principal);
- Bar à spectacle (5823 – Usage principal);
- Loterie et jeu de hasard (99063 – Usage additionnel);
- Terrasse de restauration (99139 – Usage accessoire).

Et ce conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

9. PPCMOI – Autoriser l'usage de centre communautaire – 215, boulevard d'Amsterdam – District électoral de Mitigomijokan – Rachel M. Deslauriers

R-CCU-2026-05-19/76

CONSIDÉRANT QU'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble visant à autoriser l'usage « 6997 – Centre communautaire ou de quartier (P2d) » a été formulée pour la propriété située au 215, boulevard d'Amsterdam;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à régulariser les activités du centre communautaire, lequel exerce cet usage sans autorisation depuis plus d'un an dans le bâtiment;

CONSIDÉRANT QU'un avis d'infraction a été délivré en 2024 par le Service de l'urbanisme et du développement durable dans le cadre du traitement de cette demande;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment abrite deux garderies depuis sa construction en 2022 et que cet usage sera maintenu;

CONSIDÉRANT QUE le centre communautaire constitue un lieu de rencontre offrant divers services sociaux, éducatifs et culturels aux familles du secteur;

CONSIDÉRANT QUE l'usage de centre communautaire est compatible avec le milieu environnant et conforme aux orientations du Plan d'urbanisme, notamment concernant l'affectation du sol « résidentielle », au sein de laquelle le groupe d'usages communautaires est considéré comme une fonction complémentaire;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'implique aucune modification au bâtiment existant ni aux aménagements extérieurs, à l'exception de l'ajout d'un trottoir et de supports à vélos;

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 215, boulevard d'Amsterdam, l'autorisation de l'usage « 6997 – Centre communautaire ou de quartier (P2d) ».

Il est entendu que cette approbation est valide pour la durée de vie du bâtiment principal existant au 215, boulevard d'Amsterdam.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

10. **PPCMOI – Autoriser l’usage commercial de gymnase et formation athlétique – 15, rue Hervé-Simoneau – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

R-CCU-2026-05-19/77

CONSIDÉRANT QU’une demande de PPCMOI visant à autoriser l’usage « 7425 – Gymnase et formation athlétique (CFI) » a été formulée pour la propriété située au 15, rue Hervé-Simoneau;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à régulariser l’activité de *cheerleading* exercée sans autorisation dans le cadre de l’usage « 7425 – Gymnase et formation athlétique (CFI) » au sein du bâtiment de la propriété depuis le 1^{er} novembre 2025;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante souhaite occuper un seul local de la superficie commerciale du bâtiment afin d’y exploiter un service de *cheerleading*;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans la zone d’affectation industrielle In-03-072, laquelle autorise spécifiquement sept usages de la catégorie « Commerces de vente au détail et services de faible impact (CFI) », et deux usages de la catégorie d’usages « Sports extrêmes et motorisés (R2) » qui peuvent être assimilés à l’usage demandé;

CONSIDÉRANT QUE le projet n’implique aucun réaménagement intérieur du bâtiment construit en 2025, et sans modification au bâtiment ni à l’espace de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE l’usage sélectionné est compatible avec le secteur immédiat et respecte les orientations du Plan d’urbanisme, notamment au niveau de l’affectation du sol « Économique spécialisée » dont le groupe d’usage commercial est une des fonctions dominantes;

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 15, rue Hervé-Simoneau, l’autorisation de l’usage « 7425 – Gymnase et formation athlétique (incluant notamment, l’école de sports (CFI) ».

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

11. **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 demande de suggérer au requérant l’installation de fenêtres brunâtres au lieu de noires, pour une meilleure intégration architecturale.

R-CCU-2026-05-19/78

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;

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 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.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

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

R-CCU-2026-05-19/79

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 plan d'implantation et d'intégration architecturale (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;

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 à 0;
- 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 535-2005.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

12. PIIA – Construire une habitation multifamiliale isolée de six étages – 80-90, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On estime que la mouture précédente du projet était plus fenestrée, plus moderne et plus légère;
- Les escaliers des logements au rez-de-chaussée de la mouture précédente empiétaient dans l’emprise de la Ville, alors leur aménagement a été modifié;
- Les façades avant et latérale du bâtiment du 35-37, rue Kent seront intégrées au projet. Les portes de ce bâtiment donneront accès à des locaux techniques;
- La couleur des briques du bâtiment au 35-37, rue Kent contraste avec celles de la nouvelle construction. Ce contraste a été demandé par le SUDD;
- On demande plus de détails sur la restauration du bâtiment au 35-37, rue Kent. On suggère de changer les fenêtres et la porte pour se rapprocher de ce qu’il y avait à l’origine, soit des fenêtres à guillotine en bois sans croisillons et une porte en bois. On souhaite qu’il soit inscrit que la façade avant en brique et latérale en tôle seront conservées. On suggère d’engager une firme ou un organisme pour faire une esquisse du résultat projeté de la restauration. Il serait intéressant de réaliser un carnet de santé du bâtiment. On suggère également de récupérer les matériaux de revêtement extérieur du mur arrière et latéral du bâtiment qui sera démolie, pour les réutiliser lors de la restauration de la partie latérale, ou pour un tout autre projet.

R-CCU-2026-05-19/80

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire une habitation multifamiliale de six étages comprenant 99 logements a été formulée au 80-90, rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition complète des huit bâtiments existants ainsi qu’une démolition partielle du bâtiment localisé au 35-37, rue Kent et que le comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé les démolitions visées lors de la séance du 19 août 2025;

CONSIDÉRANT QUE le terrain transversal à la suite de l’opération cadastrale portera l’adresse du 80-90, rue Laval, puisque la façade principale du projet prévoit son entrée principale à partir de la rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA) numéro 535-2025 et que, bien que la propriété soit située dans un secteur de milieu sensible, celle-ci est évaluée conformément aux dispositions du chapitre 5 (projet d’insertion) dudit règlement;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé respecte la majorité des critères relatifs aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 535-2025 (chapitre 5) applicables au projet d’insertion;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 535-2025, la construction d’une habitation multifamiliale de six étages comprenant 99 logements, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan projet d’implantation – Alary, St-Pierre et Durocher arpenteurs géomètres – révisé le 4 mai 2026 – 80-90, rue Laval;
- Plan d’aménagement paysager proposer – Cardo Urbanisme – 8 mai 2026 – 80-90, rue Laval;
- Élévations proposées – Pluriel Architecture – 1er mai 2026 – 80-90, rue Laval;
- Échantillons de matériaux proposés – Pluriel Architecture – 1er mai 2026 – 80-90, rue Laval.

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 une habitation multifamiliale isolée de six étages – 80-90, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2026-05-19/81

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire une habitation multifamiliale de six étages comprenant 99 logements a été formulée au 80-90, rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition complète des huit bâtiments existants ainsi qu’une démolition partielle du bâtiment localisé au 35-37, rue Kent et que le comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé les démolitions visées lors de la séance du 19 août 2025;

CONSIDÉRANT QUE le terrain transversal à la suite de l’opération cadastrale portera l’adresse du 80-90, rue Laval, puisque la façade principale du projet prévoit son entrée principale à partir de la rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA) numéro 535-2025 et que, bien que la propriété soit située dans un secteur de milieu sensible, celle-ci est évaluée conformément aux dispositions du chapitre 5 (projet d’insertion) dudit règlement;

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

CONSIDÉRANT QUE trois des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 concernent l’implantation du bâtiment patrimonial situé au 35-37, rue Kent, laquelle constitue une situation existante;

CONSIDÉRANT QUE les deux autres dérogations mineures demandées au Règlement de zonage numéro 532-2020 visent à assurer un meilleur encadrement du projet par rapport au domaine public et à permettre la satisfaction de la majorité des critères et objectifs du PIIA applicables au projet, et qu’elles doivent, à ce titre, être accordées par le conseil municipal afin d’en permettre la réalisation;

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la construction d’une habitation multifamiliale de six étages comprenant 99 logements, visant à :

- Réduire la marge arrière de 5 m à 0 m (bâtiment existant du 35-37, rue Kent);
- Réduire la distance minimalement requise entre une galerie et une ligne de terrain de 1 m à 0 m (bâtiment existant du 35-37, rue Kent);
- Réduire la distance minimalement requise entre une marquise, un avant-toit et une ligne de terrain de 0,5 m à 0 m (bâtiment existant du 35-37, rue Kent);
- Réduire la distance minimalement requise entre un escalier menant au rez-de-chaussée et une ligne de terrain de 1 m à 0 m;
- Réduire la distance minimalement requise entre une rampe d’accès pour personne à mobilité réduite et une ligne de terrain de 1 m à 0 m.

Comme illustré au document intitulé :

- Dérogations mineures demandées - Plan projet d'implantation – Alary, St-Pierre et Durocher arpenteurs géomètres – révisé le 4 mai 2026 – Annoté par le SUDD – 80-90, rue Laval – annoté par le SUDD.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;
- L'approbation ultérieure par le conseil municipal d'un protocole d'entente relative aux travaux municipaux.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

13. PIIA – Construire un projet résidentiel intégré – 761, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Timmy Jutras

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

- Concernant les aires d'agréments, on comprend qu'elles sont conformes en superficie, mais on aurait aimé l'aménagement d'un petit parc, avec balançoire ou autre.

R-CCU-2026-05-19/82

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un projet résidentiel intégré a été formulée pour la propriété située au 761, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction de trois bâtiments de deux étages et comportant un total de 20 logements desservis par un espace de stationnement situé en cour latérale;

CONSIDÉRANT QUE l'intégration du projet dans son milieu est acceptable par son implantation longeant la rue Notre-Dame, par son allée d'accès en courbe obstruant la vue vers l'espace de stationnement et par la dense végétation proposée autour du stationnement et des bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'octroi, par le conseil, de trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relatives à la réduction du nombre minimal de cases de stationnement, la largeur minimale d'un terrain destiné à un projet résidentiel intégré et la distance minimale entre une allée d'accès et un bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré est assujéti à l'approbation par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, et respecte la majorité des 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 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la construction d'un projet résidentiel intégré situé au 761, rue Notre-Dame, comme illustré dans l'analyse du projet aux documents intitulés :

- Plan projet d'implantation – Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – 17 avril 2026 – 761, rue Notre-Dame;
- Plan d'aménagement paysager – Silva Construction – 14 avril 2026 – 761, rue Notre-Dame;
- Élévations – Unités de 8 logements – Doucet Turcotte Architectes Inc. – 14 avril 2026 – 761, rue Notre-Dame;
- Élévations – Unités de 4 logements – Doucet Turcotte Architectes Inc. – 14 avril 2026 – 761, rue Notre-Dame;
- Matériaux de revêtement extérieur – Doucet Turcotte Architectes Inc. – 14 avril 2026 – Annoté par le SUDD – 761, rue Notre-Dame.

Il est convenu que la réalisation de ce projet nécessite l'octroi de dérogations mineures par le conseil.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire un projet résidentiel intégré – 761, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Timmy Jutras

R-CCU-2026-05-19/83

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un projet résidentiel intégré a été formulée pour la propriété située au 761, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction de trois bâtiments de deux étages et comportant un total de 20 logements desservis par un espace de stationnement situé en cour latérale;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé requiert l'octroi de trois dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 soit, à la réduction du nombre minimal de cases de stationnement, la largeur minimale d'un terrain destiné à un projet résidentiel intégré, et la distance entre une allée d'accès et le mur d'un bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction est assujéti à l'approbation par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions du règlement de zonage en vigueur est respecté, à l'exception de celles visées par cette demande de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne créent aucun préjudice au voisinage;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la construction d'un projet résidentiel intégré situé au 761, rue Notre-Dame, et visant à réduire :

- Le nombre minimal de cases de stationnement de 30 à 24 cases;
- La largeur minimale d'un terrain pour un projet résidentiel intégré de 40 m à 33,68 m;
- La distance minimale entre l'allée d'accès et le mur d'un bâtiment principal de 3 m à 1,5 m.

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

- Dérogations mineures demandées – Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – 17 avril 2026 – 761, rue Notre-Dame.

Il est convenu que la réalisation de ce projet nécessite l'approbation par le conseil d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), visant la mise en œuvre de ce projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

14. PIIA – Rénover une habitation unifamiliale – 3, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On demande de suggérer au requérant de considérer le regroupement de maisons allumettes autour, et le bâtiment voisin au 1, rue Garneau. On suggère de modifier le matériau de revêtement extérieur en vinyle pour du *Canoxel* ou *Maibec*, qui offrent une texture et un look plus organiques. Aussi, on comprend l'intention de proposer une esthétique plus moderne, mais on suggère l'utilisation de matériaux blancs cassés au lieu de blancs, et gris foncés au lieu de noir, pour un résultat plus doux et plus sobre.

R-CCU-2026-05-19/84

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux de rénovation extérieurs a été formulée pour la propriété située au 3, rue Garneau;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés prévoient le remplacement du revêtement extérieur par un revêtement en vinyle sur trois façades, tandis que la façade droite sera revêtue d'acier afin de respecter l'exigence d'un matériau incombustible, conformément au Code de construction du Québec;

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

CONSIDÉRANT QUE le revêtement proposé est de nature contemporaine et non traditionnelle, celui-ci présente néanmoins, par son effet visuel global une fois installé, une expression architecturale sobre et cohérente avec le milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE le projet 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 3, rue Garneau, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Matériaux de revêtement proposés – Par le requérant – Avril 2026 – Annoté par le SUDD – 3, rue Garneau.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

15. PIIA – Rénover une habitation unifamiliale – 31, rue Binet – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2026-05-19/85

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux de rénovation extérieurs a été formulée pour la propriété située au 31, rue Binet;

CONSIDÉRANT QUE les travaux comprennent le remplacement du revêtement en CanExel de la portion mansardée en façade avant et le remplacement de la fenêtre à trois baies de l'étage, avec un léger agrandissement de la partie centrale;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet 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 31, rue Binet, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Travaux de rénovation proposés – Par le SUDD – mai 2026 – Annoté par le SUDD – 31, rue Binet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

16. PIIA – Rénover un bâtiment commercial isolé – 815, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Marc Carrière

R-CCU-2026-05-19/86

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover un bâtiment commercial a été formulée pour la propriété située au 815, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont assujettis au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont également assujettis au Règlement numéro 914-96 constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés s'agencent et s'intègrent au reste du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte majoritairement les objectifs et les critères relatifs au projet patrimonial du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, un projet de rénovation visant l'ajout d'ouvertures au 815, rue Jacques-Cartier, comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Plan d'architecture – Landry architectes – 8 février 2010– 815, rue Jacques-Cartier.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

17. **Dérogation mineure – Remplacer le revêtement de stuc acrylique par un revêtement en déclin métallique – 280, 290, 300 et 310, boulevard de l'Europe – District électoral du Plateau – Bettyna Bélizaire**

R-CCU-2026-05-19/87

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure visant à remplacer le revêtement des murs extérieurs en acrylique a été formulée pour les propriétés situées aux adresses 280, 290, 300 et 310, boulevard de l'Europe;

CONSIDÉRANT QUE ces quatre habitations font partie du projet résidentiel intégré « le Plateau phase 37B » approuvé en 2006 par la résolution CM-2006-35;

CONSIDÉRANT QUE le revêtement extérieur en stuc acrylique original des habitations visées a été remplacé en 2016 et 2017 par un matériau identique à la suite de dommages à l'enveloppe des bâtiments causés par des infiltrations d'eau à travers les murs extérieurs revêtus de ce type de matériau;

CONSIDÉRANT QUE les rapports d'expertise réalisés en 2024 pour chacune de ces quatre habitations et soumis par la personne requérante concluent que le revêtement extérieur en acrylique installé en 2016 et 2017 présente également des défaillances et recommandent son remplacement dans les plus brefs délais afin de limiter les dommages causés à l'enveloppe des bâtiments par les infiltrations d'eau;

CONSIDÉRANT QU'afin de corriger la situation, la personne requérante propose de remplacer le revêtement en stuc acrylique de ces habitations par un revêtement en déclin métallique d'apparence de bois similaire à celui déjà installé sur les autres habitations situées aux adresses 240, 260 et 270, boulevard de l'Europe et au 155, rue de Londres dans le même projet résidentiel;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 a été approuvée en 2018 afin de réduire le pourcentage minimal de matériaux de classes 1 et 2 de 75 % à 30 % pour l'ensemble des huit habitations situées aux adresses 240, 260, 270, 280, 290, 300 et 310, boulevard de l'Europe et au 155, rue de Londres, et que cette dérogation mineure n'est plus en vigueur depuis 2023, car le délai de cinq ans est expiré;

CONSIDÉRANT QUE le projet planifié par la personne requérante nécessite l'octroi d'une nouvelle dérogation mineure au Règlement 532-2020 afin d'augmenter le pourcentage maximal de matériaux

de revêtement extérieur ayant une apparence de déclin de 50 % à 70 % pour toutes les façades des bâtiments situés aux adresses 280, 290, 300 et 310, boulevard de l'Europe;

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 d'augmenter le pourcentage maximal exigé de matériaux de revêtement extérieur ayant une apparence de déclin de 50 % à 70 % sur chacune des façades des bâtiments situés aux adresses 280, 290, 300 et 310, boulevard de l'Europe, le tout comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Exemple de revêtement extérieur en déclin métallique proposé – Par Jean-Daniel Grob Architecte Inc. - le 28 novembre 2025 - 280, boulevard de l'Europe - Annoté par SUDD;
- Échantillons des matériaux et couleurs – Par SUDD – Information reçu du requérant le 30 avril 2026 - 280 à 310, boulevard de l'Europe.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

18. Dérogation mineure – Construire une habitation unifamiliale – 25, rue de Fréjus – District électoral de Limbour – Julie Bélisle

R-CCU-2026-05-19/88

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 25, rue de Fréjus;

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

CONSIDÉRANT QUE malgré l'octroi d'une dérogation mineure, le futur bâtiment serait tout de même implanté à une marge supérieure à la marge minimale de 6 m, exigé à la grille de spécification de la zone Ha-07-064;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est en pente et comporte une zone potentielle de glissement de terrain qui contraint les possibilités d'implantation du futur bâtiment;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 25, rue de Fréjus, visant à réduire la marge avant minimale de 8,66 m à 6 m, comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Plan projet d'implantation et identification de la dérogation mineure – Marie Eve R. Tremblay, arpenteuse-géomètre – 22 décembre 2021 – annoté par le SUDD – 25, rue de Fréjus.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

19. Dérogation mineure – Subdiviser un terrain et construire une habitation unifamiliale en structure isolée – 561, montée Saint-Amour – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Catherine Craig-St-Louis

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

- On croit que l'approbation de cette demande pourrait entraîner d'autres demandes similaires;
- La norme du frontage minimal à 200 m a pour objectif de limiter la subdivision de terrains. Cette norme est assez générale à l'extérieur du périmètre urbain;

- Si les deux lots n’avaient jamais été jumelés au départ, il aurait été possible de construire sur le lot du 567, montée Saint-Amour;
- On estime qu’il serait logique de subdiviser ce terrain, puisqu’il y a plusieurs lots avec des frontages semblables sur la montée Saint-Amour;
- On précise qu’en remembrant les deux lots, le propriétaire a perdu les droits acquis sur leurs frontages dérogatoires;
- Les emplacements de la fosse septique, du champ d’épuration et du puits devront être précisés lors de la demande de permis de construire;
- Si cette demande est refusée, on craint que le requérant construise l’habitation dans une autre municipalité;
- Si cette demande est approuvée, on craint la création d’un précédent.

R-CCU-2026-05-19/89

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire une habitation unifamiliale d’un étage a été formulée pour la propriété située au 561, montée Saint-Amour;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l’octroi, par le conseil, d’une dérogation mineure au Règlement de lotissement numéro 503-2005;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne causera pas de préjudice aux propriétaires des immeubles voisins du projet;

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;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité considère que l’application de la réglementation en vigueur cause un préjudice sérieux à la personne requérante;

CONSIDÉRANT QUE la largeur actuelle du terrain visé (105,62 m) était déjà dérogatoire face aux dispositions du règlement de lotissement numéro 503-2005 en vigueur (largeur minimale de 200 m exigée) et que la présente demande aggraverait la situation dérogatoire des lots;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant la construction d’une habitation unifamiliale d’un étage sur la propriété du 561, montée Saint-Amour, et visant à :

- Réduire la largeur minimale du terrain de 200 m à 57,23 m.

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

- Plan projet de lotissement et plan projet d’implantation - Identification des dérogations mineures demandées – Éloïse Audy, arpenteuse-géomètre, 17 février 2023 (révisé le 30 mars 2026) – Annoté par le SUDD – Lots numéros 6 430 188 (existant) et 6 545 665 et 6 545 666 (non officiels).

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Dérogation mineure – Subdiviser un terrain et construire une habitation unifamiliale en structure isolée – 567, montée Saint-Amour – District électoral du Carrefour-de-l’Hôpital – Catherine Craig-St-Louis

R-CCU-2026-05-19/90

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire une habitation unifamiliale d’un étage a été formulée pour la propriété située au 567, montée Saint-Amour;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l’octroi, par le conseil, d’une dérogation mineure au Règlement de lotissement numéro 503-2005;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne causera pas de préjudice aux propriétaires des immeubles voisins du projet;

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;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité considère que l’application de la réglementation en vigueur cause un préjudice sérieux à la personne requérante;

CONSIDÉRANT QUE la largeur actuelle du terrain visé (105,62 m) était déjà dérogatoire face aux dispositions du règlement de lotissement numéro 503-2005 en vigueur (largeur minimale de 200 m exigée) et que la présente demande aggraverait la situation dérogatoire des lots;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant la construction d’une habitation unifamiliale d’un étage sur la propriété du 567, montée Saint-Amour, et visant à :

- Réduire la largeur minimale du terrain de 200 m à 48,39 m.

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

- Plan projet de lotissement et plan projet d’implantation - Identification des dérogations mineures demandées – Éloïse Audy, arpenteuse-géomètre, 17 février 2023 (révisé le 30 mars 2026) – Annoté par le SUDD – Lots numéros 6 430 188 (existant) et 6 545 665 et 6 545 666 (non officiels).

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

20. Dérogation mineure – Construire une habitation multifamiliale de quatre logements à structure jumelée – 1235 numéros 1 à 4, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Timmy Jutras

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

- Le projet répond à un besoin en logements à l’est de la ville;
- On comprend que le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD) fait sa recommandation en fonction de la réglementation en vigueur, mais on demande de prioriser le logement au détriment du stationnement;
- On compare ce projet à celui du 761, rue Notre-Dame, mais ce dernier est assujéti à un PIIA, et des modifications ont été apportées au projet pour qu’il satisfasse les critères du PIIA, ce qui a eu pour effet d’entraîner des dérogations mineures au niveau des cases de stationnement;
- Le présent projet n’est pas recommandé par le SUDD, puisqu’il estime que la demande de dérogation mineure est justifiée par des raisons pécuniaires;
- On trouve contradictoire qu’une dérogation mineure sur le nombre de cases de stationnement soit recommandée pour un projet, et ne le soit pas pour un autre;
- Un mandat a été donné par le conseil au SUDD pour éliminer le nombre minimal de cases de stationnement exigé par la réglementation.

R-CCU-2026-05-19/91

CONSIDÉRANT QU’UNE demande visant à autoriser la construction d’une habitation multifamiliale de quatre logements à structure jumelée a été formulée pour la propriété située au 1235, numéros 1 à 4, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition de l’habitation unifamiliale isolée située au 1237, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure s’inscrit dans un projet cohérent qui inclut la construction de quatre habitations multifamiliales de quatre logements ayant un espace de stationnement partagé;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité considère que l’application de la réglementation en vigueur cause un préjudice sérieux à la personne requérante;

CONSIDÉRANT QUE la conformité à la réglementation peut être atteinte par la réduction du nombre de logements et qu’aucune contrainte naturelle ou artificielle n’interfère avec cette modification;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l’exception de la dérogation mineure demandée;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 1235, numéros 1 à 4, rue Notre-Dame, afin de :

- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 6 à 4.

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

- Plan projet d’implantation et identification des dérogations mineures, Groupe Handfield Arpenteurs-Géomètres – 15 avril 2025, Annoté par le SUDD – 5 mai 2026, 1237, rue Notre-Dame.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Construire une habitation multifamiliale de quatre logements à structure jumelée – 1237 numéros 5 à 8, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Timmy Jutras

R-CCU-2026-05-19/92

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à autoriser la construction d’une habitation multifamiliale de quatre logements à structure jumelée a été formulée pour la propriété située au 1237, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition de l’habitation unifamiliale isolée située au 1237, numéros 5 à 8, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure s’inscrit dans un projet cohérent qui inclut la construction de quatre habitations multifamiliales de quatre logements ayant un espace de stationnement partagé;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité considère que l’application de la réglementation en vigueur cause un préjudice sérieux à la personne requérante;

CONSIDÉRANT QUE la conformité à la réglementation peut être atteinte par la réduction du nombre de logements et qu’aucune contrainte naturelle ou artificielle n’interfère avec cette modification;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l’exception de la dérogation mineure demandée;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 1237, numéros 5 à 8, rue Notre-Dame, afin de :

- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 6 à 4.

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

- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures, Groupe Handfield ArpentEURS-Géomètres – 15 avril 2025, Annoté par le SUDD – 5 mai 2026, 1237, rue Notre-Dame.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

21. Varia

Les varia ont été traités à huis clos.

22. Levée de la séance

La séance est levée à 16 h 56.