

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

**R-CCU-2026-02-23/28**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est entendu que :

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

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

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

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

**R-CCU-2026-02-23/29**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est entendu que :

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

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

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

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

**R-CCU-2026-02-23/30**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est entendu que :

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

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

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

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

**R-CCU-2026-02-23/31**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est entendu que :

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

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

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

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

**R-CCU-2026-02-23/32**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est entendu que :

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

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

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

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

**R-CCU-2026-02-23/33**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est entendu que :

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

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

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

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

**R-CCU-2026-02-23/34**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est entendu que :

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

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

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

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

**R-CCU-2026-02-23/35**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est entendu que :

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

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

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

Construire huit bâtiments multifamiliaux		
Adresse	230, 240, 250, 260, 270, 280, 290 et 294, chemin Vanier (N.O.)	
Zone	Ha-14-093	
Secteur	Aylmer	
District	Deschênes (3)	
Conseiller/Conseillère	Caroline Murray	
Année de construction	S.O. (Terrain vacant)	
Classe d'usage	Habitation (h)	
Structure de bâtiment	Isolée	
Nombre de logements	8 bâtiments de 36 logements chacun (288)	
Nombre d'étages	4	
Toiture (revêtement)	N/D	
Revêtement(s) extérieur(s)	N/D	
Liste patrimoine bâti	Non	
Valeur patrimoniale	N/A	
État de vétusté	N/A	
Évaluation municipale	1 806 000 \$ avant subdivision (terrain seulement)	
Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020	Réduire la marge avant de 15 m à 6 m afin de permettre la construction de huit bâtiments multifamiliaux.	Recommandé

Contexte
<p><b>Historique du dossier :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le 10 juin 2025, par la résolution CM-2025-371, le conseil municipal a accordé une dérogation mineure afin de réduire la marge avant de 15 m à 6 m, afin de permettre la construction de quatre bâtiments de 36 logements aux adresses 230, 240, 250 et 260, chemin Vanier (N.O.).</li> <li>Le promoteur proposait alors un projet sur la partie sud du lot 3 115 021 du cadastre du Québec, puisqu'il achetait seulement cette portion du lot.</li> <li>À la suite de l'accord de la dérogation mineure, il s'est porté acquéreur du reste du lot.</li> <li>Il demande maintenant une dérogation mineure pour la marge avant des quatre nouveaux bâtiments.</li> <li>Afin d'alléger la procédure d'émission des permis et puisque l'implantation rattachée à la résolution a été légèrement modifiée, la résolution CM-2025-371 sera abrogée si le conseil accorde la dérogation mineure pour les quatre nouveaux bâtiments.</li> </ul> <p><b>Demande actuelle :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une demande visant la subdivision d'un terrain a été formulée afin de permettre la construction de huit bâtiments de 36 logements sur des lots distincts sur le chemin Vanier. Un lot ayant une profondeur de 10,52 m est prévu au plan de lotissement pour la surlargeur requise à l'élargissement du chemin Vanier.</li> <li>Le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) numéro 511-10-2023 en bordure du chemin Vanier exige qu'aucune construction ne soit érigée à moins de 26 m de la ligne de terrain sur ce lot, distance tenant compte de la surlargeur requise pour l'élargissement du chemin Vanier (10,52 m) et la marge avant à la grille des spécifications (15 m). Ce dégagement de 26 m n'est pas applicable si une bande de terrain requise à l'élargissement du chemin Vanier est cédée à la Ville. Le propriétaire s'engage donc à céder à la Ville la surlargeur de 10,52 m nécessaire pour l'élargissement du chemin Vanier. La promesse de cession a d'ailleurs été signée et déposée à la Ville et le permis de lotissement émis.</li> <li>Sans le RCI et la modification de l'emprise du chemin pour la surlargeur à céder, les bâtiments proposés seraient implantés à 16,52 m de l'emprise actuelle du chemin Vanier, ce qui serait conforme à la marge avant minimale de 15 m exigée à la grille des spécifications.</li> <li>Cependant, la profondeur de la surlargeur étant de 10,52 m, les bâtiments proposés seront implantés à 6 m de la nouvelle emprise du chemin Vanier. Le projet proposé présente :</li> </ul>

- Trois entrées charretières sur le chemin Vanier : deux pour les stationnements souterrains, ainsi qu'une autre servant de lien actif et de voie d'accès d'urgence pour les véhicules du service de sécurité incendie.
- Six entrées charretières temporaires prévues pour les véhicules incendie dans l'attente de l'élargissement du chemin Vanier.
- Des liens actifs pour les résidents.
- Un lien actif avec le projet résidentiel adjacent.
- Des façades latérales sur le chemin Vanier.

- Des dérogations mineures similaires ont été accordées au fil des ans afin de réduire la marge avant sur le chemin Vanier :

Adresse	Zone actuelle	Dérogation accordée	Date du conseil	Numéro de résolution
455, chemin Vanier	Co-13-039	Réduire la marge avant de 10 m à 7 m	2014-03-18	CM-2014-141
465, chemin Vanier	Co-13-039	Réduire la marge avant de 10 m à 7 m	2014-03-18	CM-2014-141
475, chemin Vanier	Co-13-039	Réduire la marge avant de 10 m à 7 m	2014-03-18	CM-2014-141
495, chemin Vanier	Co-13-039	Réduire la marge avant de 10 m à 7 m	2014-03-18	CM-2014-141
545, chemin Vanier	Co-13-039	Réduire la marge avant de 10 m à 7 m	2014-03-18	CM-2014-141
555 à 585, chemin Vanier	Co-13-039	Réduire la marge avant de 10 m à 4 m	2019-10-22	CM-2019-639
230, 240, 250 et 260, chemin Vanier	Ha-14-093	Réduire la marge avant de 15 m à 6 m	2025-06-10	CM-2025-371

- La demande déposée respecte les orientations du Plan d'urbanisme :
  - Le Plan d'urbanisme prévoit des priorités d'aménagement.
  - Le projet est situé dans une priorité 2 : redéveloppement des secteurs urbanisés et consolidation des milieux de vie dans l'aire de consolidation urbaine.
  - Ce second niveau de priorité prévoit la consolidation du tissu existant et la continuité de la trame bâtit par une intégration harmonieuse des projets à leurs environnements immédiats, tant par la trame véhiculaire que par le réseau de mobilité active.
- Le projet propose une continuité de la trame par le lien actif reliant le projet « La Croisée » au chemin Vanier.
- Ce lien, qui sert également de route pour les véhicules d'urgence, favorisera une perméabilité supérieure et un meilleur accès du secteur à ces véhicules ainsi qu'aux modes de transport actifs.
- Une servitude de passage et d'accès public en faveur de la Ville sera enregistrée avant la délivrance d'un permis de construire, afin de permettre les transports actifs et l'accès aux véhicules d'urgence entre le chemin Vanier et la rue de la Croisée.
- L'entretien de l'assiette de cette servitude sera effectué par le propriétaire du terrain.
- L'aménagement d'un lien actif servant aussi de chemin d'urgence sera également effectué sur le lot 3 116 543, emprise appartenant à la Ville de Gatineau, dans le projet de La Croisée.

**Dérogation mineure – Construire un bâtiment multifamilial – 230, chemin Vanier (N.O.) – District électoral de Deschênes (3) – Caroline Murray**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 230, chemin Vanier (N.O.), afin de réduire la marge avant minimale de 15 m à 6 m, comme illustrée sur le document intitulé :

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

Il est entendu que :

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

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande également d'abroger la résolution CM-2025-371.

**Dérogation mineure – Construire un bâtiment multifamilial – 240, chemin Vanier (N.O.) – District électoral de Deschênes (3) – Caroline Murray**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 240, chemin Vanier (N.O.), afin de réduire la marge avant minimale de 15 m à 6 m, comme illustrée sur le document intitulé :

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

Il est entendu que :

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

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande également d'abroger la résolution CM-2025-371.

**Dérogation mineure – Construire un bâtiment multifamilial – 250, chemin Vanier (N.O.) – District électoral de Deschênes (3) – Caroline Murray**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 250, chemin Vanier (N.O.), afin de réduire la marge avant minimale de 15 m à 6 m, comme illustrée sur le document intitulé :

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

Il est entendu que :

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

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande également d'abroger la résolution CM-2025-371.

**Dérogation mineure – Construire un bâtiment multifamilial – 260, chemin Vanier (N.O.) – District électoral de Deschênes (3) – Caroline Murray**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 260, chemin Vanier (N.O.), afin de réduire la marge avant minimale de 15 m à 6 m, comme illustrée sur le document intitulé :

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

Il est entendu que :

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

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande également d'abroger la résolution CM-2025-371.

**Dérogation mineure – Construire un bâtiment multifamilial – 270, chemin Vanier (N.O.) – District électoral de Deschênes (3) – Caroline Murray**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 270, chemin Vanier (N.O.), afin de réduire la marge avant minimale de 15 m à 6 m, comme illustrée sur le document intitulé :

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

Il est entendu que :

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

**Dérogation mineure – Construire un bâtiment multifamilial – 280, chemin Vanier (N.O.) – District électoral de Deschênes (3) – Caroline Murray**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 280, chemin Vanier (N.O.), afin de réduire la marge avant minimale de 15 m à 6 m, comme illustrée sur le document intitulé :

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

Il est entendu que :

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

**Dérogation mineure – Construire un bâtiment multifamilial – 290, chemin Vanier (N.O.) – District électoral de Deschênes (3) – Caroline Murray**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 290, chemin Vanier (N.O.), afin de réduire la marge avant minimale de 15 m à 6 m, comme illustrée sur le document intitulé :

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

Il est entendu que :

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

**Dérogation mineure – Construire un bâtiment multifamilial – 294, chemin Vanier (N.O.) – District électoral de Deschênes (3) – Caroline Murray**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 294, chemin Vanier (N.O.), afin de réduire la marge avant minimale de 15 m à 6 m, comme illustrée sur le document intitulé :

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

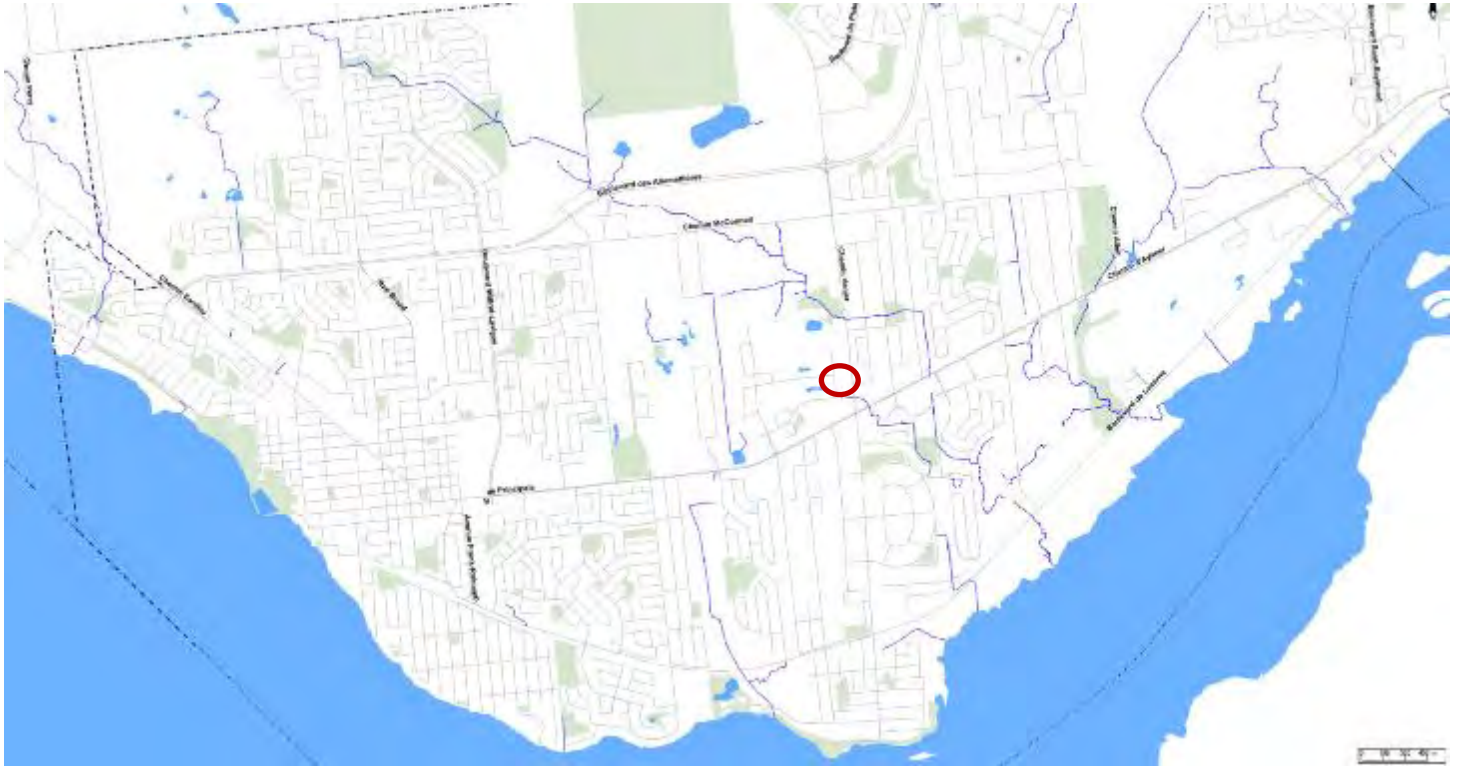
Il est entendu que :

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

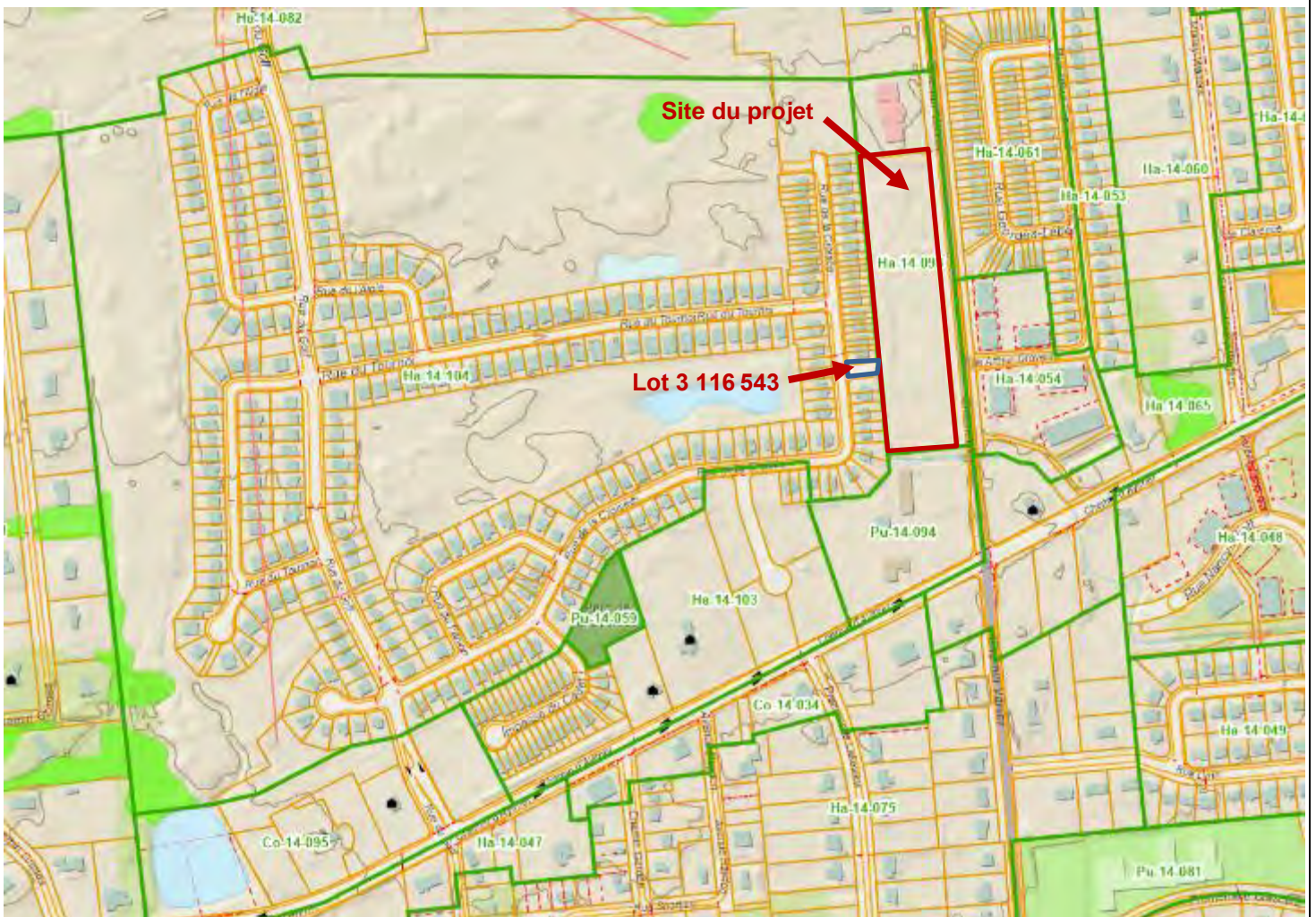
## Table des annexes

Annexe 1 : Plans de localisation et de zonage.....	12
Annexe 2 : Plans de localisation .....	13
Annexe 3 : Photo aérienne et photos du site.....	14
Annexe 4 : Plan d'implantation – Partie Sud du lot 3 115 021 .....	15
Annexe 5 : Plan d'implantation – Ensemble du lot 3 115 021.....	16
Annexe 6 : Détails – Dérogations demandées – Partie nord .....	17
Annexe 7 : Perspectives .....	18
Annexe 8 : Analyse réglementaire .....	19

**Annexe 1 : Plans de localisation et de zonage**



**Plan de localisation**



**Plan de zonage – Zone Ha-14-093**

**Par le SUDD  
230, 240, 250, 260, 270, 280, 290 et 294, chemin Vanier (N.O.)**

Annexe 2 : Plans de localisation



Plan démontrant le lien actif et voie d'accès d'urgence entre le projet résidentiel La Croisée et le chemin Vanier

Par le SUDD  
230, 240, 250, 260, 270, 280, 290 et 294, chemin Vanier (N.O.)

**Annexe 3 : Photo aérienne et photos du site**



**Photo aérienne**



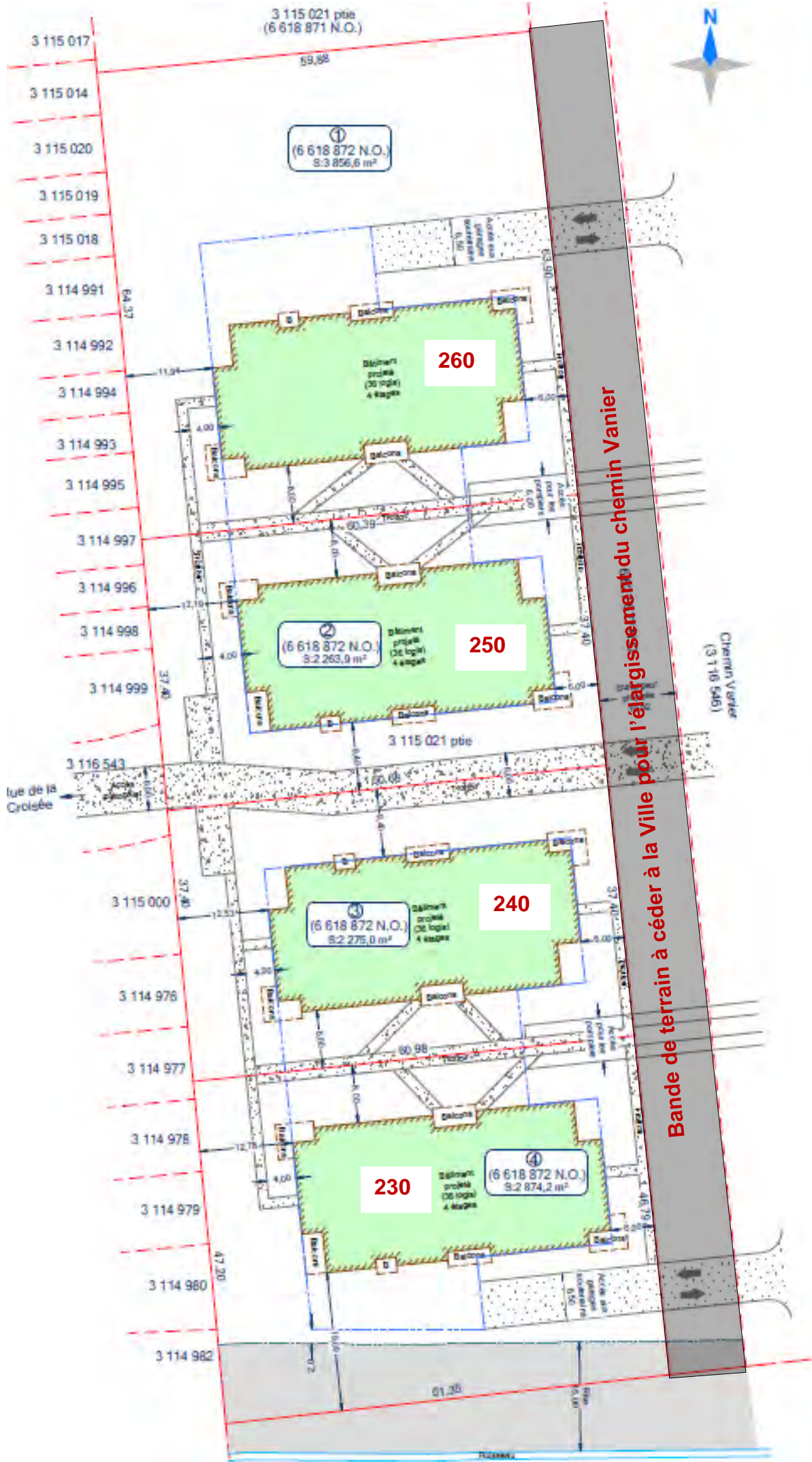
**Vue du terrain à partir du nord**



**Vue du terrain à partir du sud**

**Google Street View – 2023  
230, 240, 250, 260, 270, 280, 290 et 294, chemin Vanier (N.O.)**

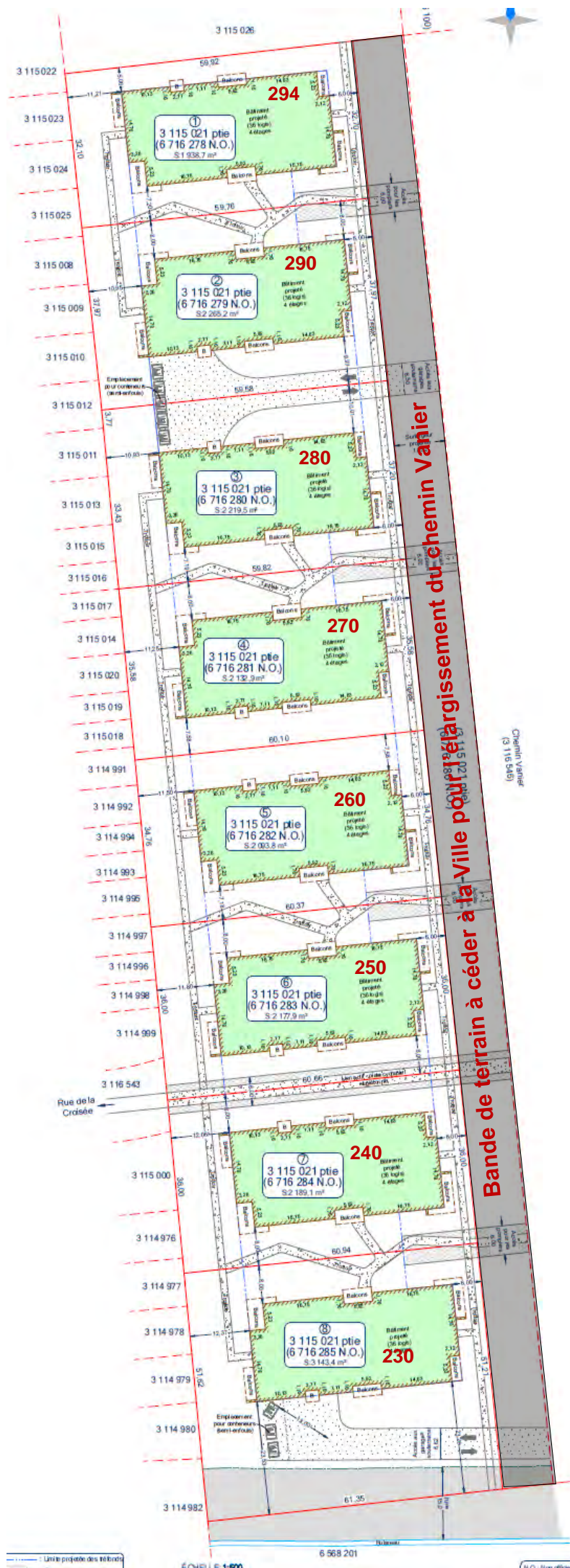
Annexe 4 : Plan d'implantation – Partie Sud du lot 3 115 021



Extrait de l'avant-projet de lotissement préparé par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, mandat 63292, minutes 28169, daté du 17 février 2025 et révisé le 29 avril 2025

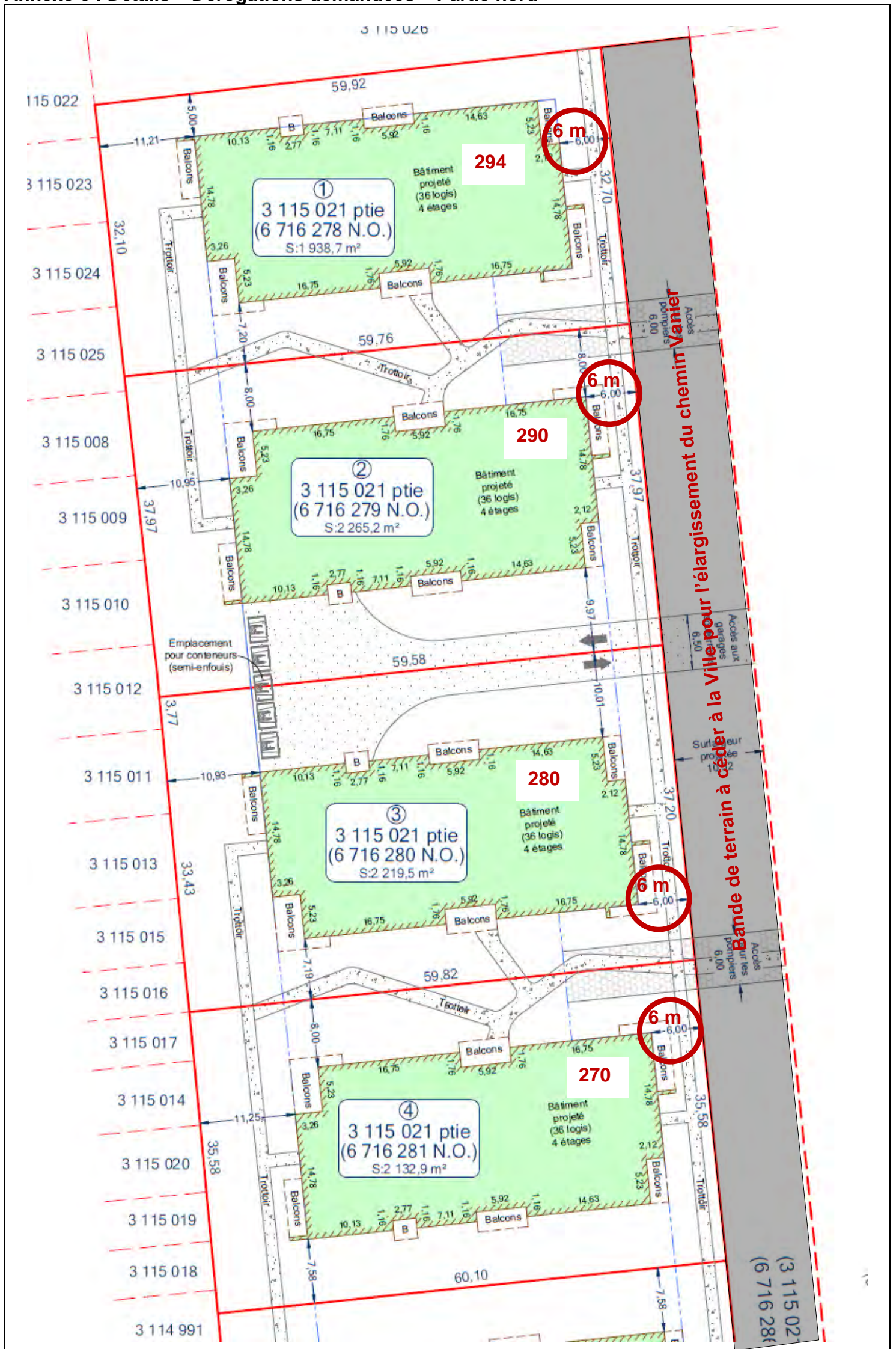
230, 240, 250 et 260, chemin Vanier (N.O.)

Annexe 5 : Plan d'implantation – Ensemble du lot 3 115 021



Extrait de l'avant-projet de lotissement préparé par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, mandat 63292, minutes 28169, daté du 17 février 2025 et révisé le 9 février 2026 230, 240, 250, 260, 270, 280, 290 et 294, chemin Vanier (N.O.)

Annexe 6 : Détails – Dérogations demandées – Partie nord



Extrait de l'avant-projet de lotissement préparé par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, mandat 63292, minutes 28169, daté du 17 février 2025 et révisé le 9 février 2026 270, 280, 290 et 294, chemin Vanier (N.O.)

**Annexe 7 : Perspectives**



**Perspectives préparées par Lemay Michaud, projet No 124823C,  
Révision 1, datées du 29 avril 2025  
230, 240, 250, 260, 270, 280, 290 et 294, chemin Vanier (N.O.)**

## Annexe 8 : Analyse réglementaire

### Règlement de zonage numéro 532-2020 - Dérogations mineures

Éléments identifiés par le requérant					À remplir le SUDD
N°	Disposition	Prescrite	Proposée	Explication du requérant	
1	Marge avant minimale (Grille des spécifications de la zone Ha-14-093)	15 m	6 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une dérogation mineure a été accordée pour 4 bâtiments identiques à cette phase situé immédiatement au nord de la partie approuvée au sud.</li> <li>- Les 4 bâtiments proposés sont implantés à plus de 15 m de l'emprise actuelle du chemin Vanier.</li> <li>- Un engagement à une aliénation d'une bande de terrain d'une largeur de 10,52 m pour l'élargissement de l'emprise du chemin Vanier a été fait.</li> <li>- L'implantation proposée s'inscrit dans une vision de prévoir un cadre bâti urbain avec une marge s'apparentant à une vision d'un encadrement du paysage le long d'un axe de haut niveau de services en transport en commun.</li> </ul>	L'implantation proposée s'inscrit dans une vision d'alignement rapproché du cadre bâti urbain afin d'assurer l'encadrement du futur boulevard urbain et axe de haut niveau de services en transport en commun.

### Règlement numéro 17-2002 - Dérogations mineures

#### Section 1 – À remplir par le SUDD

Article 8 - Critères d'évaluation	OUI	NON	Explications complémentaires	Accord/désaccord du SUDD	Explication complémentaire du SUDD
a) Est-ce que la dérogation demandée respecte les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			L'ajout du lien actif servant aussi de chemin d'urgence permet d'offrir un accès d'urgence et un lien actif supplémentaire au projet « La Croisée » et complète la trame urbaine conformément aux orientations du plan d'urbanisme pour les projets situés dans les zones de priorité 2 consolidation urbaine.
b) Est-ce que la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			Le projet devra se conformer à toute autre disposition des règlements de construction, zonage et lotissement.
c) Est-ce que la demande concerne un ou quelques cas isolés dans la zone sans avoir pour effet de soustraire l'application de la réglementation de façon généralisée dans cette zone ?					
Dérogation 1 : Réduire la marge avant minimale de 15 m à 6 m	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			Une dérogation a été accordée le 10 juin 2025 (CM-2025-371) pour les quatre bâtiments au sud du lot 3 115 021. En accordant une dérogation mineure pour les quatre nouveaux bâtiments, seul un bâtiment dans la zone Ha-14-093 aura été construit conformément à la réglementation.

**Section 2 – À remplir par le requérant et le SUDD**

Justification de la demande par le requérant			À remplir par le SUDD		
<b>d) Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ?</b>					
Dérogation 1 : Réduire la marge avant minimale de 15 m à 6 m	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le préjudice est causé par le règlement 511-10-2023 relatif au contrôle intérimaire en bordure du chemin Vanier obligeant le respect d'une marge de dégagement ou une aliénation en faveur de la ville d'une bande de terrain selon une profondeur déterminée. Autrement, un refus de toute opération cadastrale et construction s'applique.</p> <p>La marge avant de 15 m applicable pour l'implantation de bâtiments dans la zone Ha-14-093 est respectée, mais selon la ligne de terrain existante.</p> <p>Sans l'obligation d'aliénation à la ville d'une bande de terrain de 10,52 m pour l'élargissement de l'emprise du chemin Vanier, le projet est 100% conforme.</p> <p>La nature de la demande est identique au contexte approuvé pour la phase du projet situé au sud des 4 bâtiments proposés.</p>	En accord	Après l'élargissement du chemin Vanier, et comme il s'agit d'un axe à haut niveau de service, la marge avant est appelée à être réduite pour se rapprocher davantage d'une marge adéquate en milieu urbain.
<b>e) Est-ce qu'il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire ?</b>					
Dérogation 1 : Réduire la marge avant minimale de 15 m à 6 m	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Reculer les bâtiments pour que les murs avant soit à 15 m de la nouvelle ligne de terrain rend impossible la réalisation d'une construction d'un bâtiment avec des dimensions de pièces habitables fonctionnelles et viables.</p> <p>Le concept architectural proposé ne peut se réaliser sur une profondeur de terrain réduite et conserver une marge avant exigée de 15 m.</p> <p>Le concept d'implantation obligera également une modification de la distance minimale entre les murs arrière et les lignes arrière de terrains construits d'unifamiliaux sur la rue de la Croisée et aura pour effet de réduire considérablement la zone boisée dense agissant d'écran.</p>	En désaccord	<p>Le projet pourrait être modifié pour se conformer à la réglementation. Cependant, un projet conforme réduirait le nombre de logements projetés et éloignerait le bâtiment du chemin Vanier, après son élargissement. Or, comme il s'agit d'un futur boulevard urbain, il est préférable que les constructions se rapprochent de l'emprise projetée, de façon à mieux encadrer le chemin.</p> <p>Par ailleurs, il est préférable de rapprocher les bâtiments du chemin Vanier afin de les éloigner des résidences unifamiliales de plus petit gabarit situées dans le projet « La Croisée » adjacent.</p>

			La demande vise 4 bâtiments supplémentaires aux 4 bâtiments approuvés avec la même dérogation et situés au sud des 4 bâtiments proposés à cette demande.		
<b>f) Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?</b>					
Dérogation 1 : Réduire la marge avant minimale de 15 m à 6 m	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La réduction de la marge avant vise la partie de l'immeuble entre le terrain du requérant et l'emprise municipale du chemin Vanier.	En accord	En permettant d'éloigner les bâtiments de résidences de plus petit gabarit, l'impact du projet sur les propriétés adjacentes serait moindre.
<b>g) Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de l'émission d'un permis ?</b>	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>N/A</b>	N/A	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ?</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Les travaux n'ont pas débuté
<b>RECOMMANDATION DE L'ENSEMBLE DE LA DEMANDE PAR LE SUDD</b>				En accord	
<u>Avis important</u> Les critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement concernant les <b>dérogations mineures</b> aux règlements d'urbanisme numéro 17-2002 de la Ville de Gatineau ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.					