

Dérogations mineures – Régulariser l'implantation d'une habitation unifamiliale – 144, rue du Tournoi – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2026-03-23/50

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'implantation d'une habitation unifamiliale à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 144, rue du Tournoi;

CONSIDÉRANT QU'après la construction du bâtiment, un relevé d'arpenteur-géomètre a révélé un empiètement de 7 cm dans la marge latérale droite et un empiètement de 4 cm dans la marge latérale gauche;

CONSIDÉRANT QUE les empiètements sont mineurs, qu'ils ne sont pas visibles à l'œil nu et qu'ils ne portent aucun préjudice aux propriétaires avoisinants;

CONSIDÉRANT QUE la bonne foi du requérant est observable, puisque l'erreur n'a été constatée qu'après l'achèvement des travaux de construction;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005 et au Règlement de construction numéro 534-2025, sauf aux dispositions pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 144, rue du Tournoi, afin de :

- Réduire la marge latérale droite minimale de 1,5 m à 1,4 m;
- Réduire la marge latérale gauche minimale de 1,5 m à 1,4 m.

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

- Plan d'implantation du bâtiment tel que construit illustrant les dérogations mineures – Marie Eve R. Tremblay, arpenteuse-géomètre – 18 juin 2024 – 144, rue du Tournoi.

Et ce conditionnellement à :

- L'établissement et la publication d'une servitude de vue ou que les ouvertures soient munies d'un verre translucide conformément aux dispositions du Code civil.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Régulariser l'implantation d'une habitation unifamiliale		
Adresse	144, rue du Tournoi	
Zone	Ha-14-104	
Secteur	Aylmer	
District	Deschênes (3)	
Conseiller/Conseillère	Caroline Murray	
Année de construction	2015	
Classe d'usage	Habitation (h)	
Structure de bâtiment	Isolée	
Nombre de logements	1	
Nombre d'étages	2	
Toiture (revêtement)	Bardeau d'asphalte	
Revêtement(s) extérieur(s)	Briques, vinyle et canexel	
Liste patrimoine bâti	Non	
Valeur patrimoniale	N/A	
État de vétusté	N/A	
Évaluation municipale	Bâtiment : 810 700 \$ Terrain : 274 500 \$	
Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020	<ul style="list-style-type: none"> - Régulariser la marge latérale droite minimale de 1,5 m à 1,43 m. - Régulariser la marge latérale gauche minimale de 1,5m à 1,46 m. 	Recommandé

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> • Une demande visant à régulariser l'implantation d'une habitation unifamiliale en structure isolée a été formulée pour la propriété située au 144, rue du Tournoi. • En 2013, un permis de construire a été délivré pour la réalisation des travaux de construction de l'habitation unifamiliale. • En juin 2013, après la construction de la fondation, un relevé d'arpenteur-géomètre a confirmé la conformité de l'implantation du bâtiment. • En juin 2024, un autre relevé d'arpenteur-géomètre a été réalisé, révélant une divergence avec le premier par un empiètement de 7 cm dans la marge latérale droite et un empiètement de 4 cm dans la marge latérale gauche. • Afin de régulariser la situation de non-conformité du bâtiment, la partie requérante a soumis une demande de dérogations mineures afin de : <ul style="list-style-type: none"> ○ Réduire de 1,5 m à 1,43 m la marge latérale droite minimale prescrite à grille des spécifications de la zone Ha-14-104. ○ Réduire de 1,5 m à 1,46 m la marge latérale gauche minimale prescrite à grille des spécifications de la zone Ha-14-104. • Le bâtiment étant situé à moins de 1,5 m de la ligne de lot, sachant que le mur latéral gauche comporte des ouvertures, une servitude de vue devra être établie et publiée ou le verre devra être givré conformément aux dispositions du Code civil. Le requérant a été avisé à cet effet. • Les empiètements du bâtiment sont mineurs, ils ne sont pas visibles à l'œil nu et ne portent aucun préjudice aux propriétaires avoisinants. Le SUDD n'a reçu aucune plainte de la part des voisins. • À l'exception des dispositions pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées, le bâtiment demeure conforme aux autres dispositions en vigueur du Règlement de zonage numéro 532-2020.

Dérogations mineures – Régulariser l’implantation d’une habitation unifamiliale – 144, rue du Tournoi – District électoral de Deschênes (3) – Caroline Murray

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à régulariser l’implantation d’une habitation unifamiliale à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 144, rue du Tournoi;

CONSIDÉRANT QU’après la construction du bâtiment, un relevé d’arpenteur-géomètre a révélé un empiètement de 7 cm dans la marge latérale droite et un empiètement de 4 cm dans la marge latérale gauche;

CONSIDÉRANT QUE les empiètements sont mineurs, qu’ils ne sont pas visibles à l’œil nu et qu’ils ne portent aucun préjudice aux propriétaires avoisinants;

CONSIDÉRANT QUE la bonne foi du requérant est observable, puisque l’erreur n’a été constatée qu’après l’achèvement des travaux de construction;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005 et au Règlement de construction numéro 534-2025, sauf aux dispositions pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées;

Que le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 144, rue du Tournoi, afin de :

- Réduire la marge latérale droite minimale de 1,5 m à 1,4 m;
- Réduire la marge latérale gauche minimale de 1,5 m à 1,4 m.

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

- Plan d’implantation du bâtiment tel que construit illustrant les dérogations mineures – Marie Eve R. Tremblay, arpenteuse-géomètre – 18 juin 2024 – 144, rue du Tournoi.

Et ce conditionnellement à :

- L’établissement et la publication d’une servitude de vue ou que les ouvertures soient muni d’un verre translucide conformément aux dispositions du Code civil.

Table des annexes

Annexe 1 : Plans de situation, de localisation et de zonage.....	4
Annexe 2 : Photos du site	5
Annexe 3 : Plan accompagnant le certificat de localisation de juin 2013.....	6
Annexe 4 : Plan accompagnant le certificat de localisation de juin 2024 illustrant les dérogations mineures	7
Annexe 5 : Critères d'évaluation d'une demande de DM :.....	8

Annexe 2 : Photos du site

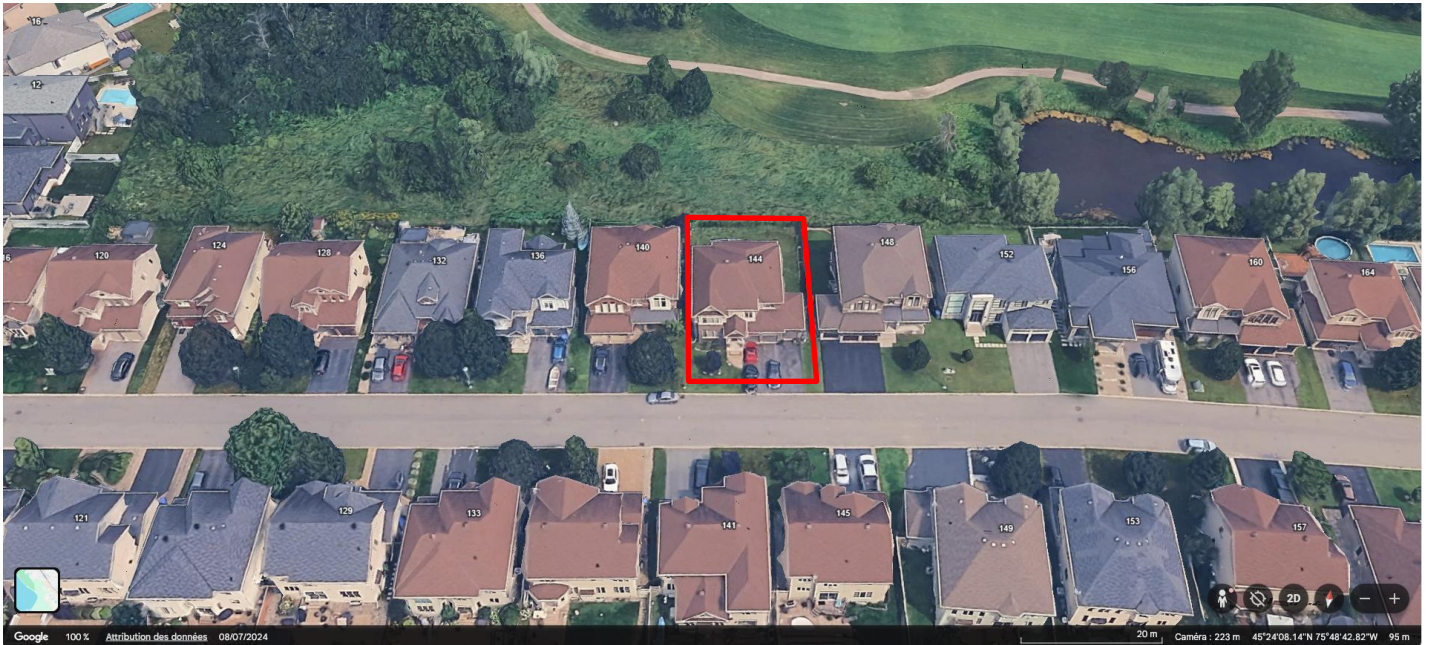


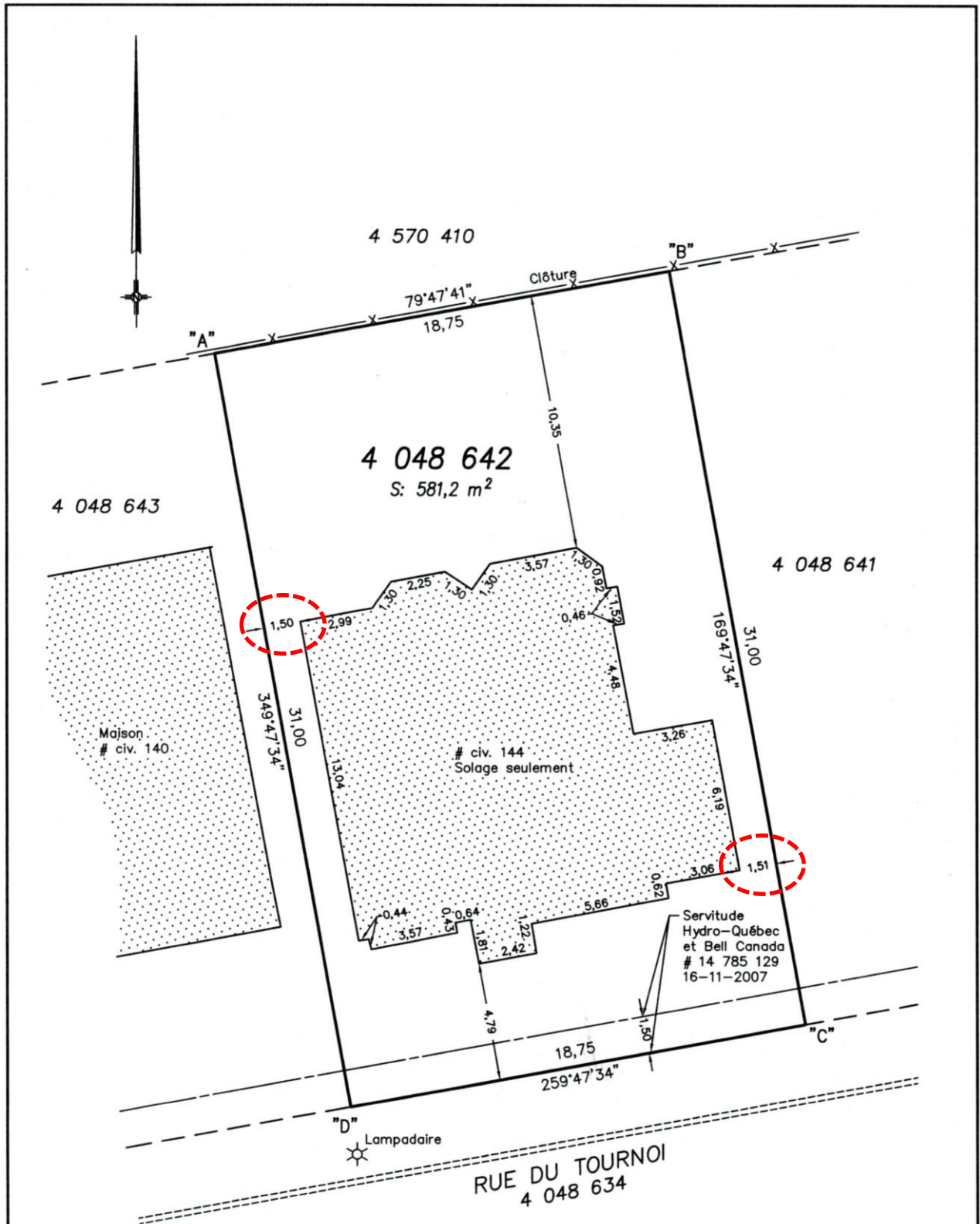
Photo aérienne du site



Photos du bâtiment

**Google Earth en 8 juillet 2024 et par le SUDD – 15 février 2026
144, rue du Tournoi**

Annexe 3 : Plan accompagnant le certificat de localisation de juin 2013



Le levé terrain a été effectué le 10 juin 2013.

N.B. Les dimensions des bâtiments et les marges de recul ont été prises à partir du solage.

N.B. Les distances apparaissant sur ce plan sont en mètres (Si) et les directions sont conventionnelles.

N.B. Le présent certificat de localisation a été préparé dans le but d'une transaction immobilière. Ce document ne peut être utilisé ou invoqué à des fins autres sans l'autorisation de son auteur.

PLAN ACCOMPAGNANT LE CERTIFICAT DE LOCALISATION			
Lot (s): 4 048 642 Cadastre: CADASTRE DU QUÉBEC Circonscription foncière: GATINEAU		Municipalité: Ville de Gatineau secteur Aylmer	
COPIE CERTIFIÉE CONFORME Par: MICHEL FORTIN Arpenteur-géomètre Arpenteur fédéral	COURCHESNE & FORTIN Arpenteurs-géomètres Arpenteur fédéral 470, chemin Vanier, Gatineau, Québec, J9J 3J1 Téléphone: (819) 684-0771 / 1-800-532-1853 Télécopieur: (819) 684-6158 Site internet: www.courchesne-fortin.com Courriel: info@courchesne-fortin.com	GATINEAU, QC., LE 12 JUIN 2013	
		Préparé par: (S) MICHEL FORTIN MICHEL FORTIN Arpenteur-géomètre Arpenteur fédéral	
		Échelle: 1: 200	MINUTE: 24177

Plan annoté par le SUDD

Michel Fortin, arpenteur-géomètre – 12 juin 2013
144, rue du Tournoi

Annexe 5 : Critères d'évaluation d'une demande de DM :

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 latérale minimale 1 (zone Ha-14-104)	1,5 m	1,43 m côté est	Un nouveau certificat de localisation a révélé un léger écart entre les marges réelles et celles prescrites. Les travaux ont été réalisés avec un permis valide et selon les plans approuvés. Cette dérogation est demandée pour régulariser une non-conformité mineure sans impact sur le voisinage.	<ul style="list-style-type: none"> - Après la construction du bâtiment, un relevé d'arpenteur-géomètre a révélé un empiètement de 7 cm dans la marge latérale droite et un empiètement de 4 cm dans la marge latérale gauche. - Comme le bâtiment est déjà construit, il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation.
2	Marge latérale minimale 2 (zone Ha-14-104)	1,5 m	1,46 m côté ouest	Un nouveau certificat de localisation a révélé un léger écart entre les marges réelles et celles prescrites. Les travaux ont été réalisés avec un permis valide et selon les plans approuvés. Cette dérogation est demandée pour régulariser une non-conformité mineure sans impact sur le voisinage.	

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
Critère a) du règlement : 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"/>			La dérogation mineure respecte les orientations du Plan d'urbanisme.
Critère b) du règlement : 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"/>			
Critère c) du règlement : 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 – Marge latérale droite minimale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			Aucune demande similaire dans la zone.
Dérogation 2 – marge latérale gauche minimale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			Aucune demande similaire dans la zone.

Section 2 – À remplir par le requérant et le SUDD

Justification de la demande par le requérant			À remplir par le SUDD		
Critère d) du règlement : Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ?					
Dérogation 1 – Marge latérale droite minimale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Correction exigerait des travaux majeurs pour un écart de 0,07 m.	En accord	Le règlement cause un préjudice à la personne requérante, car sans les dérogations mineures, il serait impossible de rendre le projet conforme à la réglementation, car le bâtiment est déjà construit
Dérogation 2 – Marge latérale gauche minimale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Correction disproportionnée pour un écart de 0,04 m.	En accord	
Critère e) du règlement : 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 ?					
Dérogation 1 - Marge latérale droite minimale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bâtiment déjà construit vers 2015 selon le permis.	En accord	Il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation, car le bâtiment est déjà construit. Malgré les non-conformités des empiètements du bâtiment dans les marges latérales, le projet demeure conforme à toutes les autres dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020.
Dérogation 2 – Marge latérale gauche minimale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Déjà construit vers 2015. Écart constaté après construction.	En accord	

Critère f) du règlement : Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?						
Dérogation 1 – Marge latérale droite minimale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aucun impact sur les voisins.		En accord	Les dérogations mineures respectent la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins, car les empiètements sont mineurs et ne sont pas visibles à l'œil nu, il ne porte donc aucun préjudice aux propriétaires des immeubles avoisinants.
Dérogation 2 – Marge latérale gauche minimale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aucun impact sur les voisins.		En accord	
Critère g) du règlement : Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de l'émission d'un permis ?	OUI	NON	N/A	Les travaux ont fait l'objet d'un permis valide. Travaux réalisés selon les plans approuvés.	En accord	Un permis de construire a été délivré en juillet 2013 Les travaux ont été réalisés de bonne foi et les empiètements n'ont été constatés par l'arpenteuse-géomètre qu'après l'achèvement des travaux de construction.
Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
RECOMMANDATION DE L'ENSEMBLE DE LA DEMANDE PAR LE SUDD					En accord	
<u>Avis important</u> Les critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement concernant les dérogations mineures 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.						