

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

R-CCU-2026-02-23/36

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

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

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

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

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée respecte la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 235, boulevard des Grives, afin de construire un bâtiment commercial, et visant à :

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

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

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

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Construire un bâtiment commercial		
Adresse	235, boulevard des Grives (Site du projet intégré du 205, boulevard du Plateau)	
Zone	Co-13-044	
Secteur	Hull	
District	Plateau (4)	
Conseiller/Conseillère	Bettyna Bélizaire	
Année de construction	Terrain vacant	
Classe d'usage	Commercial (c)	
Structure de bâtiment	Isolée	
Nombre de logements	0	
Nombre d'étages	1	
Toiture (revêtement)	Membrane élastomère	
Revêtement(s) extérieur(s)	À définir	
Liste patrimoine bâti	Non	
Valeur patrimoniale	N/A	
État de vétusté	N/A	
Évaluation municipale	Bâtiment : 38 121 500 \$ Terrain : 38 578 500 \$	
Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020	Réduire la hauteur minimale du bâtiment principal de 2 à 1 étage.	Recommandé

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> • Une demande visant la construction d'un bâtiment commercial a été formulée pour la propriété située au 235, boulevard des Grives. • Le bâtiment projeté sera situé dans le Carrefour du Plateau des Grives qui fait partie du projet commercial intégré Développement commercial du Plateau, phase 2, pour lequel un plan concept a été approuvé en 2011. Le projet a été modifié en 2013. • Le 3 juillet 2018, le conseil municipal a approuvé la modification du concept de développement commercial du Carrefour du Plateau des Grives (CM-2018-605) visant à reconfigurer les limites du terrain et à modifier l'implantation et le nombre de bâtiments ainsi que l'aménagement de nouveaux liens actifs. • Le bâtiment visé par la présente demande fait partie du plan d'ensemble approuvé en 2018 et il était prévu que sa hauteur soit d'un seul étage. • La propriété visée par le projet se situe dans le site du PIIA de requalification, mais le projet n'y est pas assujéti. • La grille des spécifications de la zone commerciale Co-13-044 où se situe la propriété autorise la construction d'un bâtiment commercial d'une hauteur minimale de deux étages. • La partie requérante a déposé une demande de dérogation mineure pour réduire la hauteur minimale exigée de 2 à 1 étage, car elle souhaite construire un bâtiment commercial d'un seul étage. • Les bâtiments commerciaux avoisinants ont majoritairement une hauteur d'un étage, car avant le changement du Règlement de zonage numéro 532-2020, la zone permettait initialement une hauteur minimale d'un étage. • Le projet proposé sera en harmonie avec son environnement immédiat. Le SUDD recommande cette dérogation mineure. • La partie requérante n'a pas fourni des plans et des élévations détaillés, car elle n'a pas encore identifié le futur occupant du bâtiment commercial. Des plans plus détaillés et conformes à la réglementation seront fournis à l'étape du permis de construire.

Dérogation mineure – Construire un bâtiment commercial – 235, boulevard des Grives – District électoral du Plateau (4) – Bettyna Bélizaire

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

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

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

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

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée respecte la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 235, boulevard des Grives, afin de construire un bâtiment commercial, et visant à :

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

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

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

Table des annexes

Annexe 1 : Plans de localisation, du site et de zonage	4
Annexe 2 : Photos du site	5
Annexe 3 : Plan d'ensemble approuvé en 2018.....	6
Annexe 4 : Plan d'ensemble proposé.....	7
Annexe 5 : Plan d'implantation du bâtiment projeté	8
Annexe 6 : Perspectives du bâtiment projeté	9
Annexe 7 : Critères d'évaluation des dérogations mineures.....	13

Annexe 2 : Photos du site



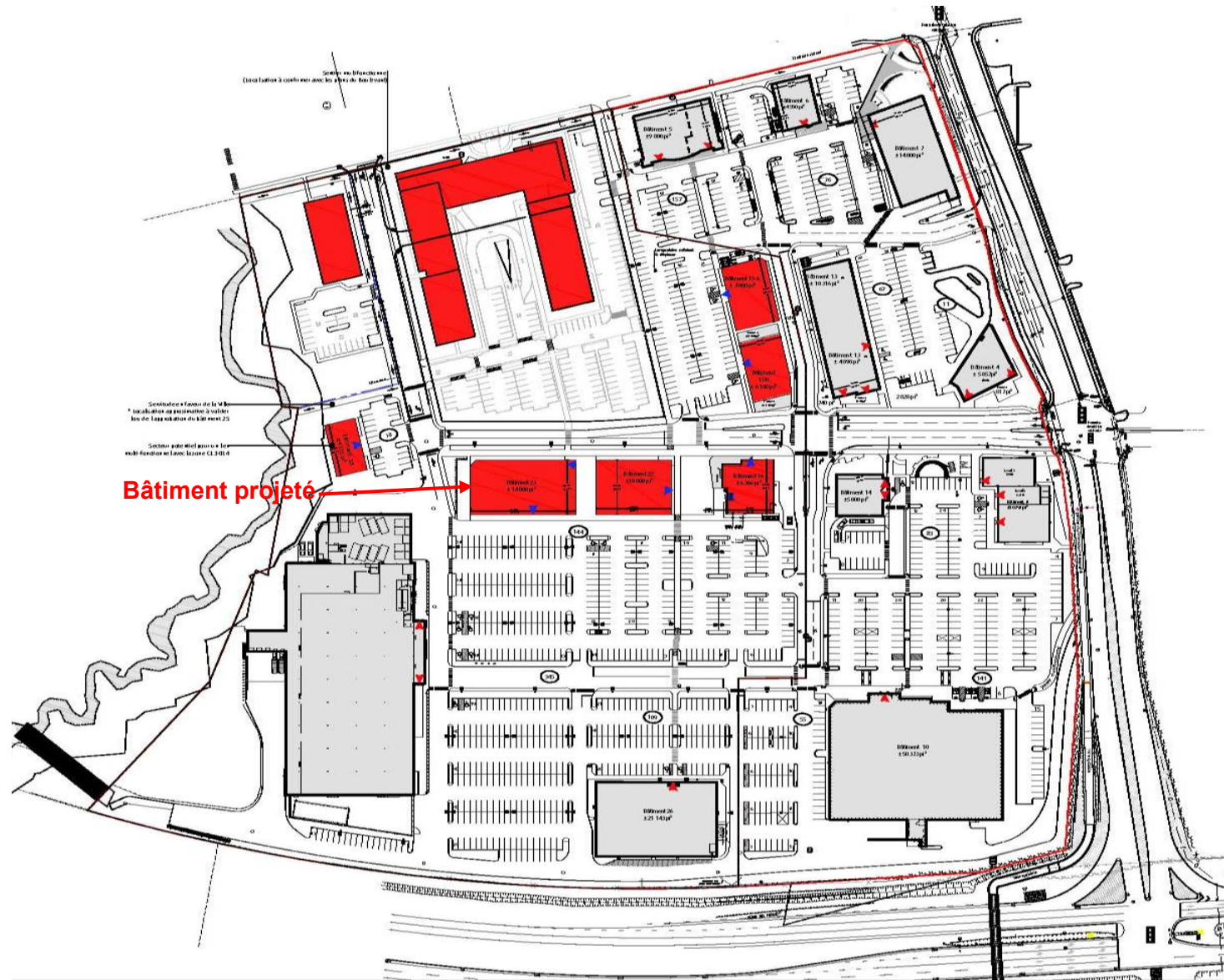
Photo aérienne



Photos du site

**Google Earth le 8 juillet 2024 et SUDD - 25 janvier 2026
235, boulevard des Grives**

Annexe 3 : Plan d'ensemble approuvé en 2018



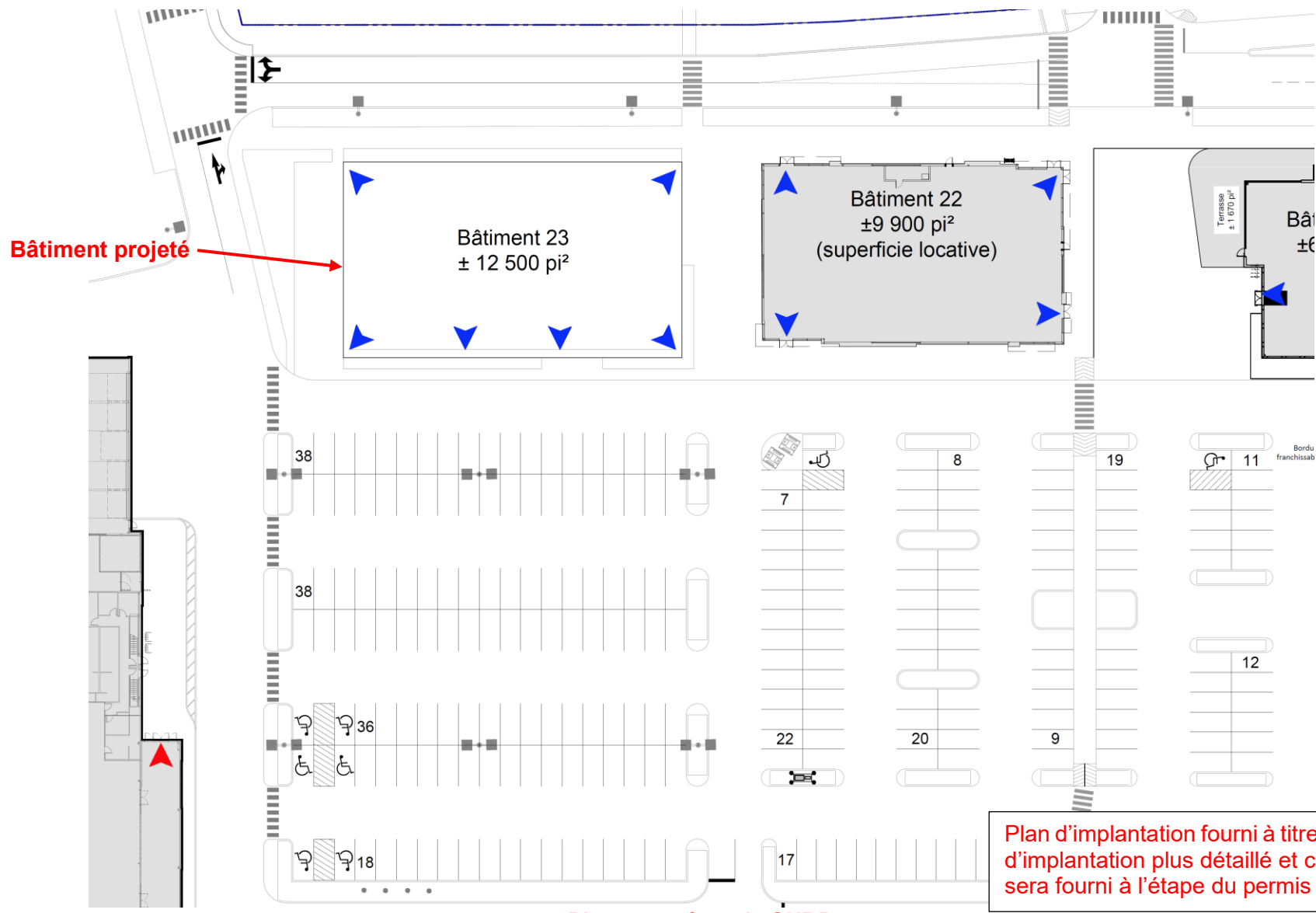
CM-2018-605 – 3 juillet 2018
235, boulevard des Grives

Annexe 4 : Plan d'ensemble proposé



Fahey et associés – 10 juin 2025
235, boulevard des Grives

Annexe 5 : Plan d'implantation du bâtiment projeté



Bâtiment projeté

Bâtiment 23
± 12 500 pi²

Bâtiment 22
± 9 900 pi²
(superficie locative)

Bât ± 6

Terrasse
± 1 070 pi²

38

7

8

19

11

Bordu franchissab

38

36

22

20

9

12

18

17

Plan d'implantation fourni à titre indicatif seulement. Un plan d'implantation plus détaillé et conforme à la réglementation sera fourni à l'étape du permis de construire.

Plan annoté par le SUDD

Annexe 6 : Perspectives du bâtiment projeté



**Fahey et associés – 10 juin 2025
235, boulevard des Grives**

Annexe 6 : Perspectives du bâtiment projeté (suite)



**Fahey et associés – 10 juin 2025
235, boulevard des Grives**

Annexe 6 : Perspectives du bâtiment projeté (suite)



**Fahey et associés – 10 juin 2025
235, boulevard des Grives**

Annexe 6 : Perspectives du bâtiment projeté (suite)



**Fahey et associés – 10 juin 2025
235, boulevard des Grives**

Annexe 7 : Critères d'évaluation des dérogations mineures

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	Hauteur minimale d'un bâtiment principal (grille Co-13-044)	2 étages	1 étage	<p>Bien que le redéveloppement global de l'ensemble du Carrefour du Plateau soit anticipé à moyen ou long terme, une telle transformation requiert une planification graduelle, s'échelonnant sur plusieurs années. Dans l'intervalle, certains secteurs du terrain demeurent vacants ou sous-utilisés, dont la parcelle visée par la présente demande. Afin de permettre une occupation transitoire viable et cohérente avec les objectifs à long terme, plusieurs éléments justifient une modulation de la hauteur minimale prescrite.</p> <p>Maintien de la vitalité commerciale</p> <p>La réduction de la hauteur minimale à 1 étage permettrait d'implanter un bâtiment à vocation commerciale qui offrirait des services de proximité sur le site, assurant ainsi la continuité et l'optimisation des activités commerciales pendant la phase de transition. Cette présence contribuerait au dynamisme du secteur, répondant ainsi aux besoins actuels des usagers en plus d'éviter les effets négatifs liés à la vacance ou à l'inactivité prolongée du terrain.</p> <p>Aucune atteinte à la jouissance des propriétés voisines</p> <p>Le gabarit projeté, de faible hauteur, ne génère aucun impact négatif sur les propriétés avoisinantes. Il respectait les paramètres d'implantation en vigueur et s'intégrerait de manière harmonieuse au tissu urbain existant, sans nuire à l'ensoleillement, aux vues, et à la qualité de vie du voisinage.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le bâtiment visé par la demande est l'un des derniers du projet commercial intégré à avoir été approuvé sous l'ancien règlement de zonage qui autorisait une hauteur minimale de 1 étage. - Le projet comporte une majorité de bâtiments commerciaux d'une hauteur d'un seul étage. - La partie requérante souhaite miser sur le même modèle d'offre commerciale et prévoit la construction de bâtiments d'un seul étage.

			<p>Optimisation de l'utilisation du sol à court terme</p> <p>Autoriser la construction d'un bâtiment commercial à 1 étage représente une solution pragmatique et fonctionnelle pour occuper une parcelle de terrain actuellement laissée en friche. Cette approche transitoire maximise le potentiel du site dans l'immédiat en s'intégrant aux composantes existantes, dont l'espace de stationnement, tout en demeurant compatible avec sa vocation future dans le cadre du redéveloppement global du carrefour anticipé.</p>	
--	--	--	--	--

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 demandée 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 – Réduire la hauteur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			Aucune demande similaire dans la zone visée.

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 – Réduire la hauteur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'application rigide du règlement imposant une hauteur minimale de deux étages hors sol engendre un préjudice sérieux au requérant en compromettant la possibilité d'une occupation transitoire viable d'un terrain actuellement vacant. En empêchant la construction d'un bâtiment commercial d'un seul étage, conforme aux objectifs de revitalisation à court terme, le règlement freine le maintien de la vitalité économique du secteur, augmente les risques de vacance prolongée et nuit à l'optimisation du site en attendant le redéveloppement global. Cette contrainte réglementaire, déconnectée des réalités du terrain et des besoins immédiats des usagers, prive le requérant d'une solution pragmatique et cohérente, tout en retardant la mise en valeur d'un espace sous-utilisé sans bénéfice tangible pour le voisinage ou l'environnement urbain	En accord	L'application du règlement cause un préjudice à la partie requérante, car elle l'obligerait à construire un bâtiment d'au moins deux étages, alors que le projet prévoit la construction d'un bâtiment commercial d'un étage seulement qui ne nécessite pas des étages supplémentaires. Les bâtiments commerciaux avoisinants ont majoritairement une hauteur d'un étage, car avant le changement du Règlement de zonage numéro 532-2020, la zone permettait initialement une hauteur minimale d'un étage.

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 – Réduire la hauteur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			En désaccord	Il est possible de se conformer au règlement, mais le modèle d'offre commerciale convoitée ne nécessite pas un bâtiment de deux étages et qui serait plus haut que les bâtiments avoisinants.
Critère f) du règlement : Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?						
Dérogation 1 – Réduire la hauteur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Le gabarit projeté, de faible hauteur, ne génère aucun impact négatif sur les propriétés avoisinantes. Il respectait les paramètres d'implantation en vigueur et s'intégrerait de manière harmonieuse au tissu urbain existant, sans nuire à l'ensoleillement, aux vues, et à la qualité de vie du voisinage.	En accord	La dérogation mineure respecte la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins. Le projet proposé sera en harmonie avec son environnement immédiat composé majoritairement de bâtiments d'un étage.
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	En accord	Accord	Les travaux n'ont pas commencé.
Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En accord		
RECOMMANDATION DE L'ENSEMBLE DE LA DEMANDE PAR LE SUDD					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.						