

Agrandir un bâtiment commercial		
Adresse	1-5, boulevard du Casino (N.O.)	
Zone	Co-08-016	
Secteur	Hull	
District	Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (8)	
Conseiller/Conseillère	Isabelle Cousineau	
Année de construction	1996	
Classe d'usage	Commercial (c)	
Structure de bâtiment	Jumelée	
Nombre de logements	S.O.	
Nombre d'étages	4	
Toiture (revêtement)	Membrane élastomère blanche	
Revêtement(s) extérieur(s)	Panneau d'aluminium, parement métallique perforé, maçonnerie de pierre, panneau de béton, panneaux tympan, panneau d'acier, vitrage	
Liste patrimoine bâti	Non	
Valeur patrimoniale	N/A	
État de vétusté	N/A	
Évaluation municipale	283 090 000 \$ (Hôtel, casino et terrain)	
Règlements concernés		Recommandation SUDD
Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020		Recommandé
		Autoriser l'agrandissement d'un bâtiment commercial de quatre étages dans une zone où la hauteur minimale exigée est de six étages.

Contexte
Présentation du projet • Une demande visant l'agrandissement du complexe de l'hôtel-casino du Lac Leamy a été formulée au 1-5, boulevard du Casino. À la demande de la personne requérante, une nouvelle adresse sera créée pour le centre de congrès. • Le complexe de l'hôtel-casino du Lac Leamy comprend un bâtiment abritant un casino, un hôtel, un centre de congrès, une salle de spectacles, des restaurants et un spa et sa superficie d'implantation au sol totale est de 19 948,19 m². • L'agrandissement proposé vise la section occupée par le centre des congrès existant. • Le projet déposé est d'une superficie d'implantation d'approximativement 1 805 m² et d'une hauteur de 4 étages. • L'agrandissement prévu est situé à l'ouest du centre de congrès existant et impliquera un réaménagement du quai de livraison et des aménagements extérieurs. • La connectivité entre l'agrandissement et le bâtiment existant est prévue au niveau des sous-sols (rez-de-jardin) et du rez-de-chaussée. Contexte de planification • Le complexe de l'hôtel-casino du Lac-Leamy est situé au sein du pôle du casino, dans le nord du centre-ville. • Le plan particulier d'urbanisme du centre-ville en vigueur (PPU) le caractérise comme étant un pôle récréotouristique, dans lequel la hauteur maximale des constructions peut atteindre 20 étages. • Aucune hauteur minimale n'est spécifiée dans le document de planification. Cadre réglementaire applicable • La grille de zonage applicable à la zone Co-08-016, dans laquelle s'implantera le projet, prévoit quant à elle une hauteur minimale de six étages pour tout bâtiment principal. • L'article 149 du Règlement de zonage numéro 532-2020 permet de réduire la hauteur minimale prescrite à la grille de zonage, mais uniquement sur une superficie représentant au plus 20 % de celle du bâtiment. Historique de construction • Le bâtiment originel abritant le casino a été autorisé par l'ex-ville de Hull le 23 octobre 1995 et a été construit en 1996. • À cette date, il était d'une hauteur de 4 étages et d'une superficie d'implantation d'environ 8 400 m².

- Entre 2000 et 2001, l'ex-ville de Hull a autorisé la construction d'une addition pour le casino, d'une salle de spectacles, d'un hôtel de 20 étages et d'un centre des congrès, portant ainsi la superficie d'implantation totale du complexe à environ 19 950 m².
- Les autorisations émises entre 1995 et 2001 étaient conformes à la réglementation en vigueur de l'ex-ville de Hull, soit le Règlement de zonage numéro 2210 et la grille de zonage 816 Cb.
- Seul l'hôtel Hilton comprend plus de 6 étages (20 étages). Ce dernier est d'une superficie d'implantation d'environ 1 232 m², soit l'équivalent de 6,17 % de la superficie d'implantation totale des bâtiments sur le site.
- Le complexe existant aujourd'hui est considéré comme une construction dérogatoire, puisqu'environ 93,8 % de sa superficie d'implantation est inférieure au minimum de 6 étages exigé à la grille de zonage applicable Co-08-016.
- Bien qu'il soit dérogatoire, le complexe existant peut se prévaloir des droits prévus à l'article 552 du règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur : « Une construction dérogatoire est protégée par droits acquis si, au moment où les travaux de construction ont débuté, elle était conforme aux dispositions du règlement de zonage. »
- Ainsi, la hauteur dérogatoire du complexe existant est protégée par droits acquis en vertu de l'article 552 du règlement de zonage numéro 532-2020. Toutefois, le nouvel agrandissement devra respecter les exigences du zonage en vigueur.

Dérogation mineure demandée

- La demande vise à autoriser une réduction de la hauteur minimale exigée à la grille de zonage Co-08-16, de 6 à 4 étages.
- Le bâtiment ne peut se prévaloir de la réduction de la hauteur minimale prévue à l'article 149 du Règlement numéro 532-2020, puisque plus de 20 % de sa superficie d'implantation est déjà inférieure à 6 étages.
- Une hauteur supérieure ne répond pas aux besoins fonctionnels de la personne requérante.

Sommaire de l'analyse réglementaire

- L'agrandissement projeté servirait à un usage de type 7233 – Salle de réunions, centre de conférence et congrès, lequel appartient à la catégorie d'usages « Commerces de vente au détail et services de moyen impact (CMI) » et compterait 4 étages, alors que la grille de zonage Co-08-016 prescrit une hauteur minimale de 6 étages pour cet usage.
- Puisque le projet ne peut bénéficier de la réduction de hauteur prévue à l'article 149 du Règlement de zonage numéro 532-2020, une dérogation mineure est demandée afin de réduire de la hauteur minimale prescrite à la grille de zonage.
- L'analyse du projet démontre que la demande respecte les orientations du Plan particulier d'urbanisme du centre-ville (PPU) applicables au pôle du casino, lequel est destiné à une vocation récréotouristique.
- L'agrandissement proposé, même avec une hauteur de 4 étages, permettra d'accroître la capacité d'accueil du centre de congrès et de répondre aux besoins fonctionnels exprimés par la personne requérante, soit la société d'État Loto-Québec.
- À l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme à l'ensemble des dispositions applicables des règlements de zonage, de lotissement et de construction en vigueur. Il s'agit également de la seule demande de dérogation mineure présentée dans la zone Co-08-016.
- Il convient de souligner que les bâtiments existants abritant le casino, le centre de congrès et la salle de spectacles présentent tous une hauteur inférieure à 6 étages. Ces bâtiments bénéficient toutefois d'une protection par droits acquis en vertu de l'article 522 du Règlement de zonage numéro 532-2020. Dans ce contexte, l'application stricte de l'exigence de hauteur minimale entraînerait un préjudice sérieux pour la personne requérante.
- L'agrandissement vise à accueillir de grandes salles d'exposition et de réception dont l'exploitation est plus efficace sur un même niveau. Une augmentation de la hauteur du projet nuirait à la circulation des usagers et des opérations, complexifierait la stratégie d'évacuation en cas d'urgence (plus de personnes à évacuer sur un site dont la superficie est restreinte), et entraînerait d'importantes modifications à la structure et aux systèmes du centre de congrès actuel.
- De plus, une hauteur de 6 étages créerait une volumétrie moins harmonieuse avec le centre de congrès existant, auquel l'agrandissement est directement rattaché.
- L'analyse révèle également que l'adaptation de l'agrandissement aux niveaux existants du centre de congrès présente des contraintes importantes en raison des différences de niveaux entre les bâtiments, de la configuration du stationnement ainsi que de l'organisation actuelle des accès à l'hôtel et au casino.
- Quant aux impacts sur le voisinage, l'octroi de la dérogation mineure ne portera pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété. Le projet sera principalement visible depuis le site de l'hôtel-casino du Lac-Leamy ainsi que depuis le sentier du Lac-Leamy appartenant à la Commission de la capitale nationale. De plus, la hauteur projetée demeure inférieure à celle qui serait normalement autorisée par la réglementation.
- Enfin, les travaux n'ont pas débuté. Leur réalisation demeure conditionnelle à l'approbation de la dérogation mineure par le conseil municipal ainsi qu'à l'obtention des permis de construire requis. L'ensemble des critères d'évaluation applicables aux dérogations mineures est considéré comme respecté et justifie une recommandation favorable à la demande.

Dérogation mineure – Agrandir un bâtiment commercial – 1-5, boulevard du Casino (N.O.) – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (8) – Isabelle Cousineau

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'agrandissement d'un bâtiment commercial situé au 1-5, boulevard du Casino a été formulée pour augmenter la capacité d'accueil du Centre de congrès du Lac-Leamy;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 est requise pour permettre cet agrandissement, lequel présenterait une hauteur de quatre étages alors que la grille de zonage Co-08-016 prescrit une hauteur minimale de six étages;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée respecte les orientations du plan particulier d'urbanisme en vigueur, lequel prévoit une vocation récréotouristique pour le pôle du casino;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant, comprenant notamment le casino, l'hôtel, la salle de spectacles et le centre de congrès, a été construit entre 1996 et 2001, conformément à la réglementation applicable à l'époque;

CONSIDÉRANT QUE près de 93 % de la superficie d'implantation du complexe hôtel-casino du Lac-Leamy est occupée par des bâtiments dont la hauteur est inférieure à six étages;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement projeté, d'une superficie approximative de 1 805 m², porterait à 94,3 % la proportion de la superficie d'implantation occupée par des bâtiments dont la hauteur est inférieure à six étages;

CONSIDÉRANT QUE l'application de la réglementation en vigueur cause un préjudice sérieux à la personne requérante, puisqu'une augmentation de la hauteur du projet nuirait à sa fonctionnalité, complexifierait la stratégie d'évacuation d'urgence sur un site restreint et exigerait d'importantes modifications au centre de congrès existant;

CONSIDÉRANT QUE l'octroi de la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte l'ensemble des dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de celle visée par la présente demande de dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE l'octroi de la dérogation mineure est requis pour la délivrance du permis de fondation et d'excavation et du permis de construire du bâtiment principal;

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 l'agrandissement d'un bâtiment commercial abritant un centre de congrès, afin de réduire la hauteur minimale exigée à la grille de zonage Co-08-016 de 6 à 4 étages, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Dessins d'architecture – émission pour permis d'excavation et fondations – ACDF architecture – 2026-07-15 – annoté par le SUDD.

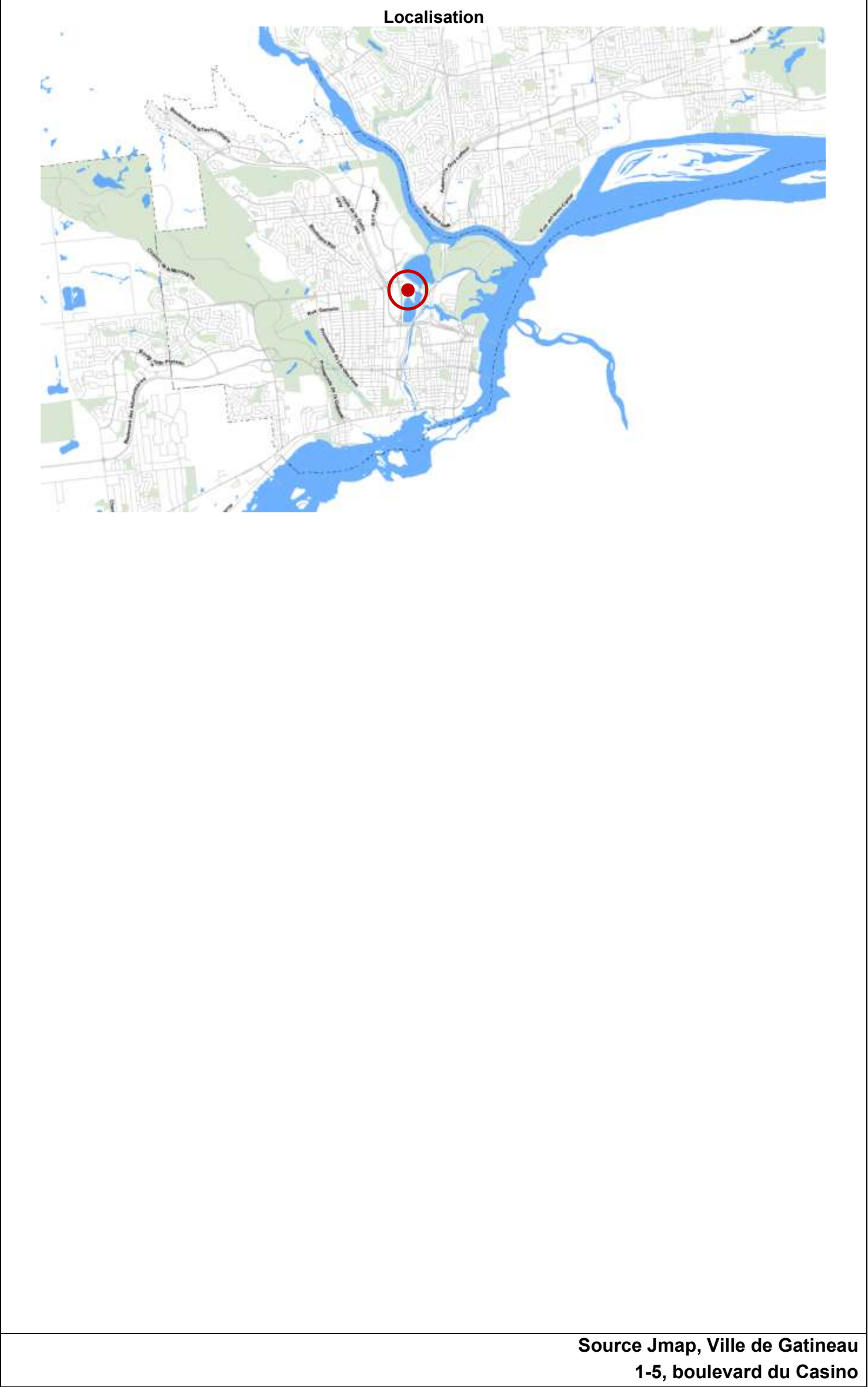
Table des annexes

Annexe 1 : Localisation..... 5

Annexe 2 : Cadre de planification 6

Annexe 3 : Cadre réglementaire – zonage..... 7

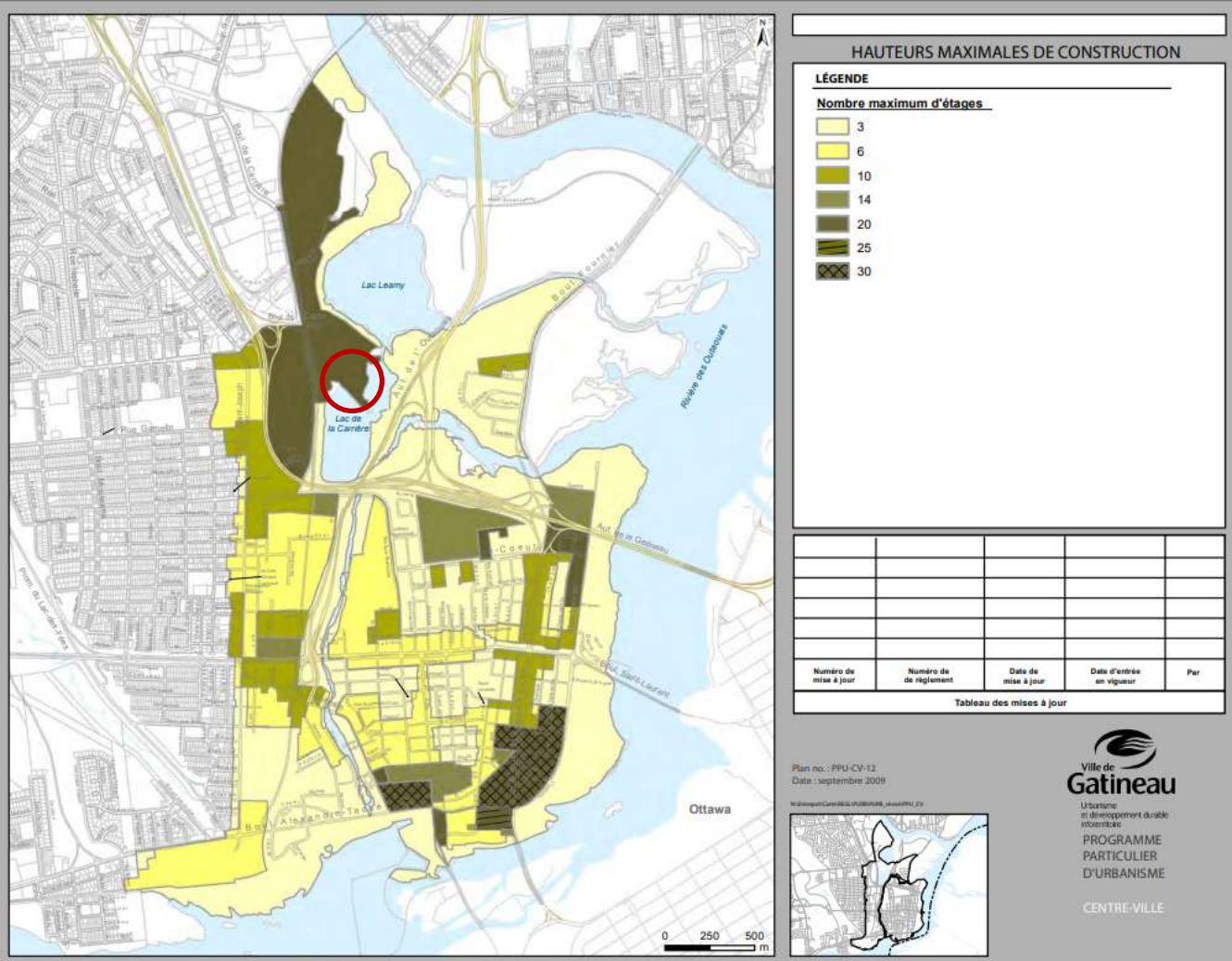
Annexe 1 : Localisation



Annexe 2 : Cadre de planification

Carte des hauteurs du PPU en vigueur (annexe G du Règlement numéro 532-2020)

Hauteur maximale de construction : 20 étages



Extrait de l'orientation 9 : Le nord du centre-ville

106. Le nord du centre-ville est constitué d'un vaste réseau vert et bleu reliant deux pôles majeurs d'activités et un quartier résidentiel. Le pôle récréotouristique du Casino et du lac Leamy est une destination d'envergure nationale et bénéficie d'un environnement naturel propice à la pratique d'activités récréatives et culturelles. La mise en place du réseau Rapibus viendra faciliter l'accessibilité aux différentes composantes de ce pôle (casino et hôtel – plage et espaces naturels) et favorisera la requalification des terrains du centre de récupération par la création d'un noyau dense de fonctions résidentielles et mixtes.

Annexe 3 : Cadre réglementaire – zonage

Grille de zonage Co-08-016
Colonne CMI – usage autorisé 7233

USAGES PERMIS					ZONE : Co-08-016				
1	CATÉGORIES D'USAGES								
2	catégorie d'usages permise	CFI	CFI	CMI	CMI	CGI	C5	P2	R1
3	USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS OU PERMIS								
4	usage spécifiquement exclu								1914
5									
6	usage spécifiquement permis	(1)	(2)	(3)	(4)	7445	(5)		
7									
NORMES PRESCRITES (LOTISSEMENT)									
8	TERRAIN								
9	superficie (m²)	min.							
10	profondeur (m)	min.							
11	largeur (m)	min.							
NORMES PRESCRITES (ZONAGE)									
12	STRUCTURE								
13	isolée	*	*		*	*	*	*	*
14	jumelée								
15	contiguë								
16	MARGES								
17	avant (m)	min./max.	3/	3/	/	3/	3/	3/	3/
18	latérale 1 (m)	min.	5	5		5	5	5	5
19	latérale 2 (m)	min.	5	5		5	5	5	5
20	latérale sur rue (m)	min./max.	1/	1/	/	1/	1/	1/	1/
21	arrière (m)	min.	3	3		3	3	3	3
22	BÂTIMENT								
23	hauteur (étages)	min./max.	6/20	6/20	/	6/20	6/20	6/20	6/20
24	superficie d'implantation (m²)	min.							
25	superficie de plancher (m²)	min.	400	400		400	400	400	400
26	largeur du mur avant (m)	min.	12	4		4	4	12	4
27	RAPPORTS								
28	logement/bâtiment	min./max.	/	/	/	/	/	/	/
29	espace bâti/terrain	min./max.	/	/	/	/	/	/	/
30	plancher/terrain (C.O.S.)	min./max.	/	/	/	/	/	/	/
31	DIVERS								
32									
33	superficie commerciale	Article 614							
34	type d'entreposage extérieur	Article 643	A	A		A	A	A	A
35	exigence particulière relative au stationnement	Article 667	B	B		B	B	B	B
36	affichage particulier	Article 733							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
		a.683 a.684 a.734 a.745	a.683 a.684 a.734 a.745	a.734	a.683 a.684 a.734 a.745	a.683 a.684 a.745	a.683 a.684 a.734 a.745 a.769 a.770 a.782	a.683 a.684 a.734 a.745	a.683 a.684 a.745
NOTES									
		(1) 5413; 5993 (2) 5450; 5811; 5813; 5814; 5819; 5834; 5891; 5892; 5933; 5947; 5951; 5952; 5953; 5954; 5955; 5971; 5975; 5991; 5995; 6835-7425-7512 (3) 4211; 4219 (4) 4211; 4219; 5815; 5831; 5832; 5833; 5839; 7211; 7212; 7214; 7219 7233; 7392; 7395; 7396; 7399; 7413; 7414; 7415; 7417; 7452; 7459; 7920 (5) 5821; 5822; 5823; 9861							

Extrait – article 149

149. RÉDUCTION DE LA HAUTEUR MINIMALE

La hauteur minimale d'un bâtiment prescrite à la grille des spécifications peut être réduite sur une proportion d'au plus 20 % de la superficie d'implantation d'un bâtiment.