



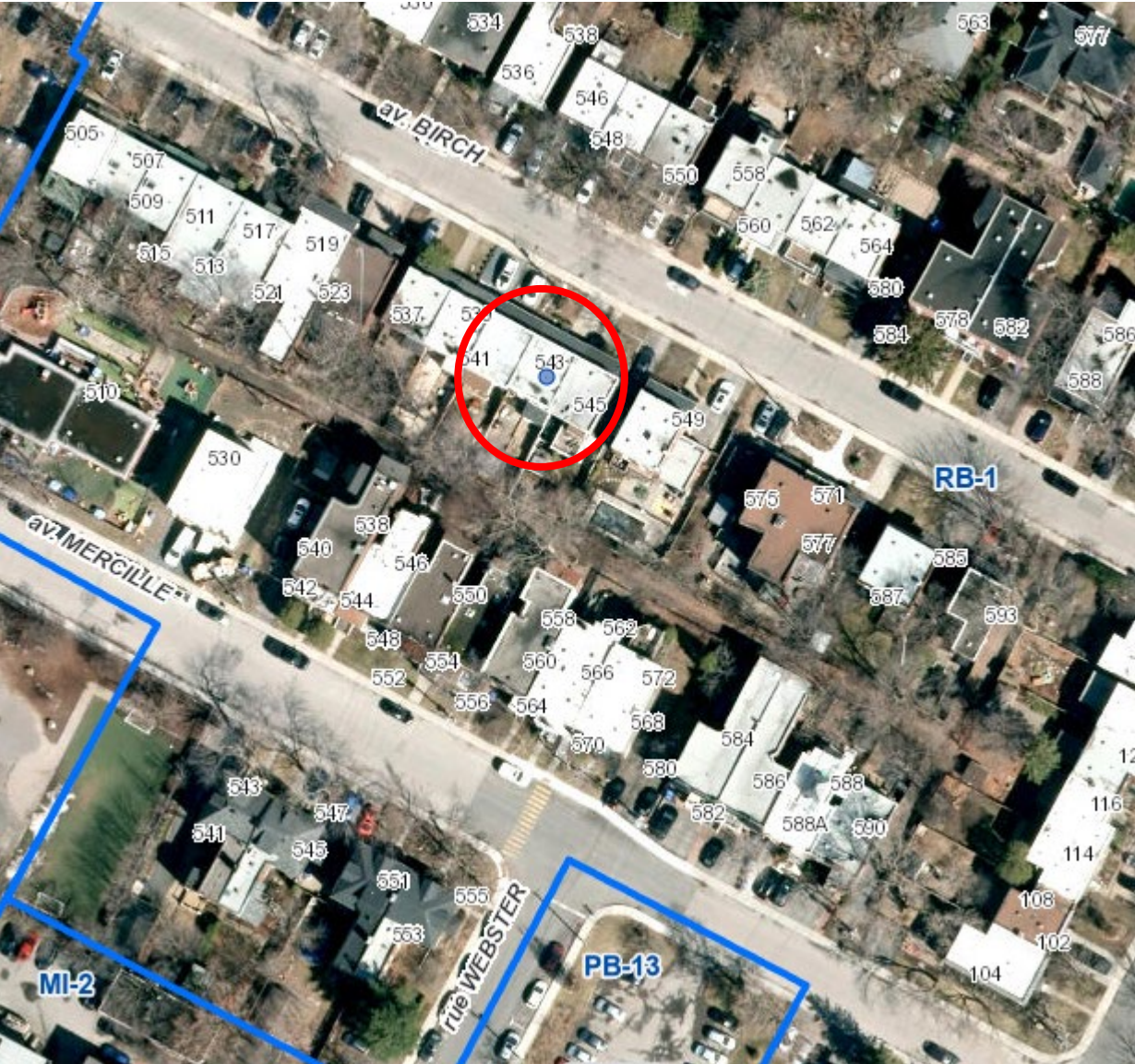
Dérogation mineure 543, avenue Birch

16 octobre 2023



Service de l'urbanisme, des
permis et de l'inspection

DÉROGATION MINEURE



543, AVENUE BIRCH
Localisation
– Zone RB-1

RÈGLEMENT CONCERNANT LES DÉROGATIONS MINEURES (2023-213)



Art. 2.3.3 : Avis public

Le greffier doit, au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance du Conseil municipal au cours de laquelle ce dernier doit statuer sur la demande de dérogation mineure, faire publier un avis public.

Avis public donné le **2 octobre 2023**

Art. 2.3.4 : Comité Consultatif d'Urbanisme

Rencontre du **23 août 2023**

À LA MAJORITÉ, les membres du comité consultatif d'urbanisme recommandent au conseil municipal **d'accorder** la dérogation mineure avec les modifications suivantes:

- Une étude d'ensoleillement doit être produite;
- L'agrandissement doit se faire sur un seul étage;
- L'agrandissement ne doit pas dépasser en profondeur les agrandissements des voisins immédiats.

Depuis la tenue du CCU, une étude d'ensoleillement et des plans révisés ont été transmis au service de l'urbanisme. L'impact de l'agrandissement sur l'ensoleillement des cours voisines est limité et l'agrandissement sera de la même profondeur que les agrandissements des voisins. L'agrandissement projeté est toujours sur 2 étages.

AVIS DES VOISINS IMMÉDIATS

Le service de l'urbanisme a reçu un avis favorable à cette demande de la part des deux voisins immédiats.

CADRE RÉGLEMENTAIRE – RÉGLEMENT DE ZONAGE (2008-43)

Art. 3.4 f) – Agrandissement ou ajout à un bâtiment jumelé ou contigu

Tout agrandissement ou tout ajout du côté mitoyen d'un bâtiment jumelé ou contigu doit respecter la marge latérale minimale indiquée au tableau des dispositions spécifiques (la plus petite lorsqu'il y en a deux), à moins que le mur mitoyen ne soit prolongé et que le même agrandissement ou ajout soit fait en même temps pour le ou les bâtiment(s) adjacent(s) à l'ajout.

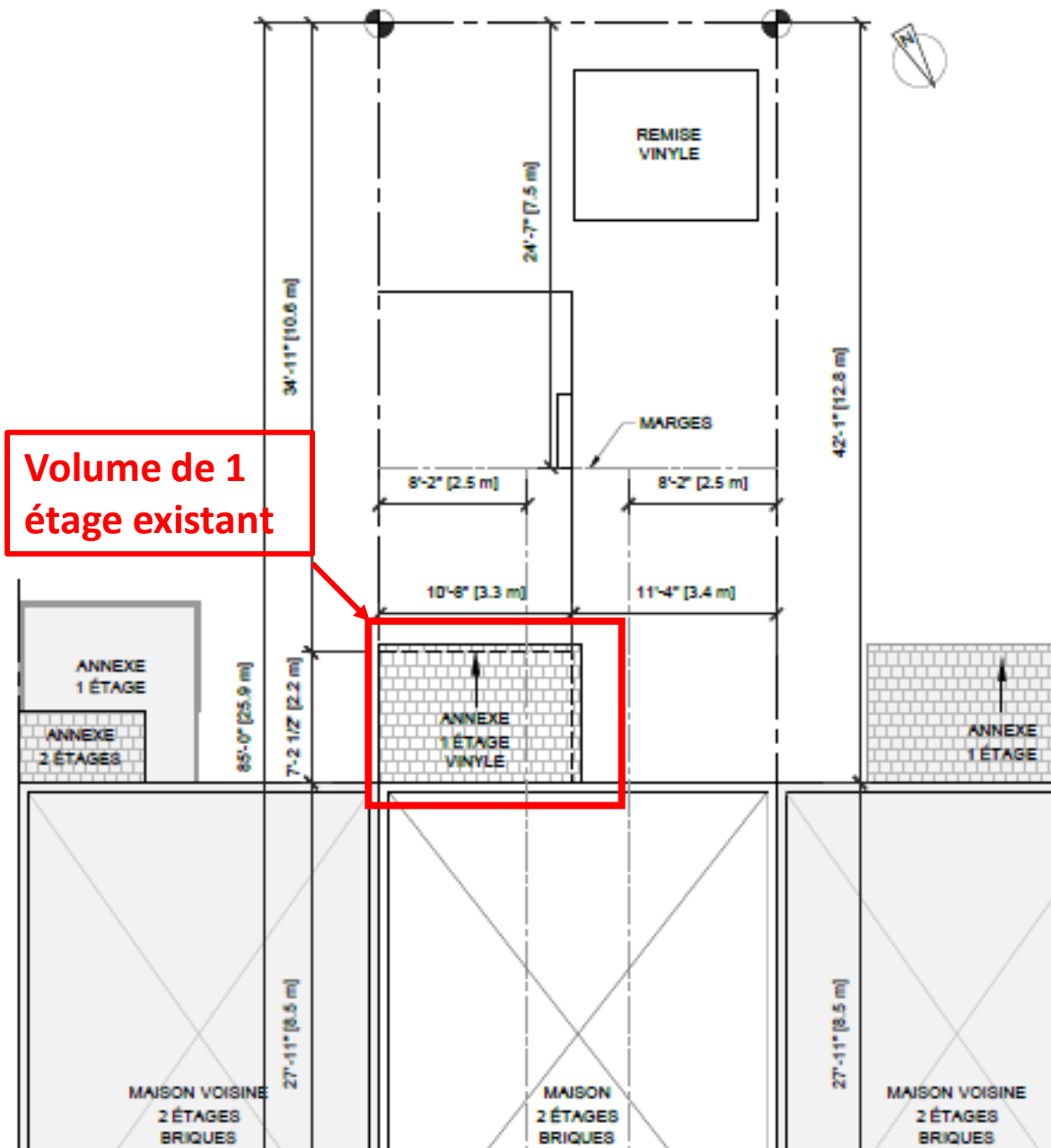
Tableau des dispositions spécifiques RB-1

La marge latérale minimale autorisée est de 2,5 m.

OBJET DE LA DEMANDE

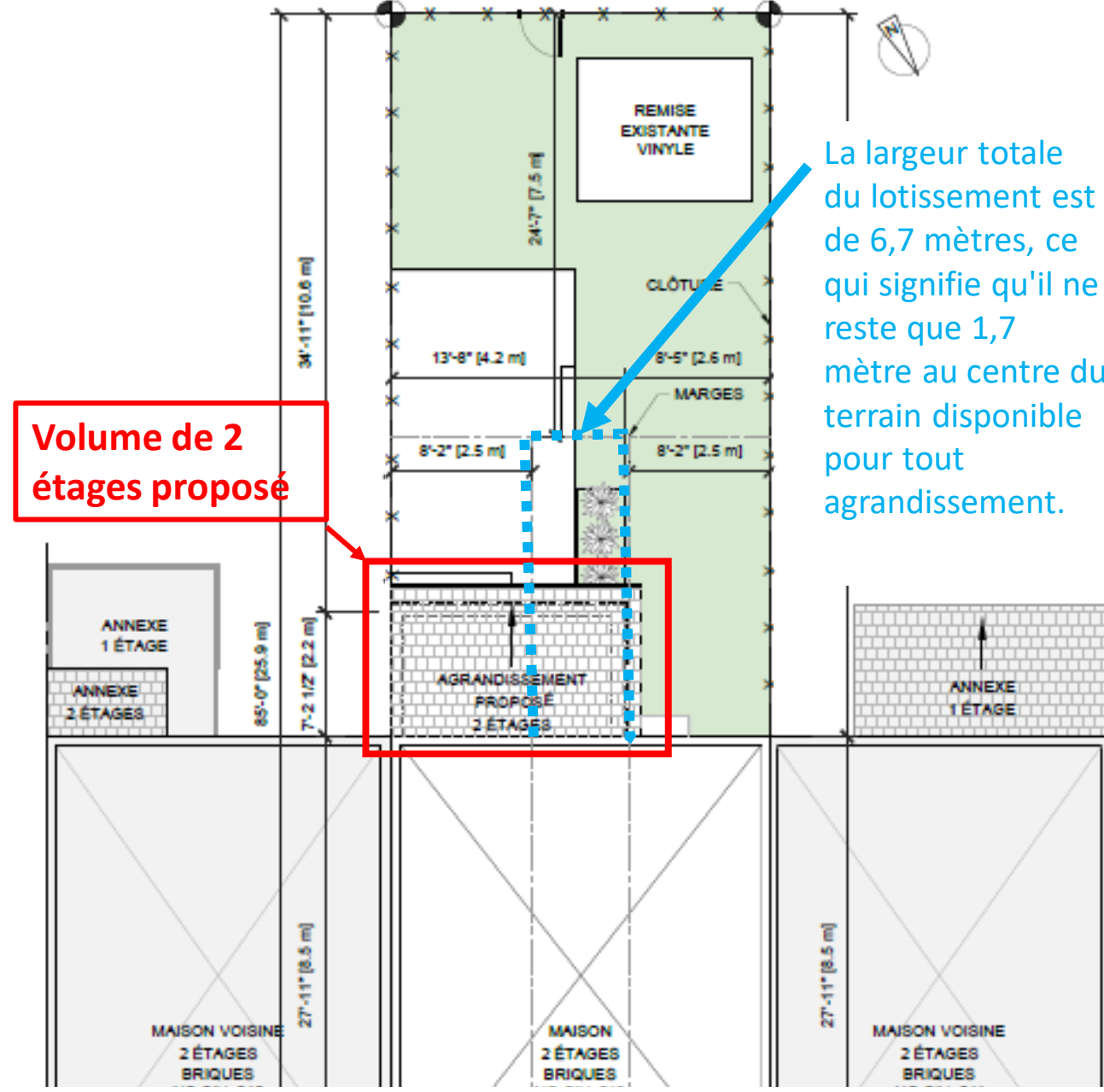
La demande vise l'autorisation d'agrandir le bâtiment en projection arrière sur deux étages le long la ligne de lot mitoyenne au lot 2 116 579, soit à l'intérieur de la marge latérale minimale autorisée sur une profondeur de 2.4 m.





Volume de 1 étage existant

Implantation existante



Volume de 2 étages proposé

La largeur totale du lotissement est de 6,7 mètres, ce qui signifie qu'il ne reste que 1,7 mètre au centre du terrain disponible pour tout agrandissement.

Implantation proposée



Élévation arrière existant



Élévation arrière proposée

ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT 3D – IMPACT SUR LES VOISINS



8:00h



14:00h



8:00h



14:00h



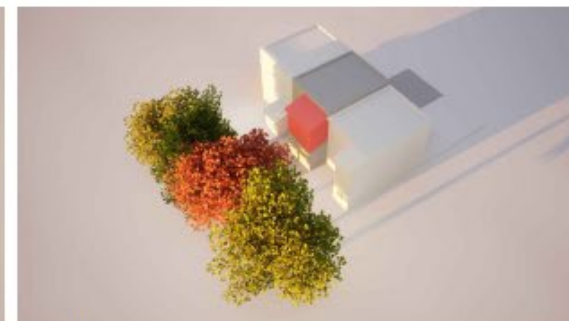
10:00h



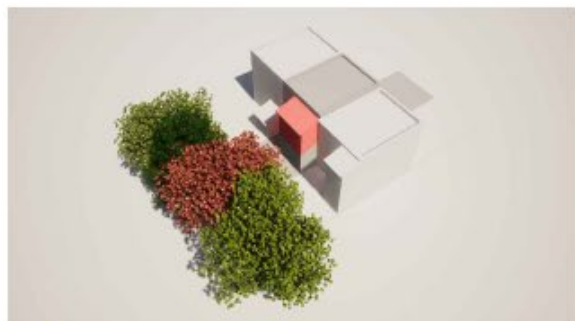
16:00h



10:00h



16:00h



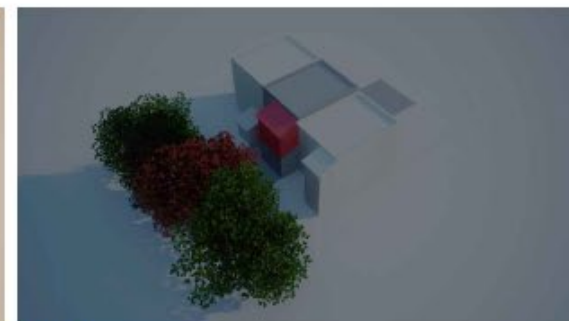
12:00h



18:00h



12:00h



18:00h

Étude ensoleillement 21 juin – Solstice d'été

Étude ensoleillement 21 décembre – Solstice d'hiver

Évaluation de la demande

Règlement 2023-213

- La demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- L'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui demande une dérogation;
- La dérogation, si elle est accordée, ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
- La dérogation, si elle est accordée, n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité publique;
- La dérogation, si elle est accordée, n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique;
- La dérogation, si elle est accordée, ne porte pas atteinte à la qualité de l'environnement;
- La dérogation, si elle est accordée, ne porte pas atteinte au bien être général;
- Si les travaux sont en cours ou déjà exécutés, ces travaux ont été effectués de bonne foi;
- La dérogation a un caractère mineur.