



Dérogation mineure
Projet Waterhouse
115, 121, 127, avenue Saint-Denis
1, 3 Rue Waterman



Division du
développement du
territoire

DÉROGATION MINEURE – HAUTEUR DE BÂTIMENT



115, 121, 127, avenue Saint-Denis
1, 3 Rue Waterman
Localisation
- Zone : CB-5
- District : 5

CADRE RÉGLEMENTAIRE – RÉGLEMENT DE ZONAGE (2024-215)

Objet de la demande – Parement extérieur

La demande vise à autoriser un nouveau bâtiment d'une hauteur de 16,5 mètres, contrevenant à la hauteur de bâtiment autorisée de 16 mètres pour la zone CB-5, soit une augmentation de 3.12%

Disposition visée: Grille de zonage, zone **CB-5** du *Règlement de zonage 2024-215*

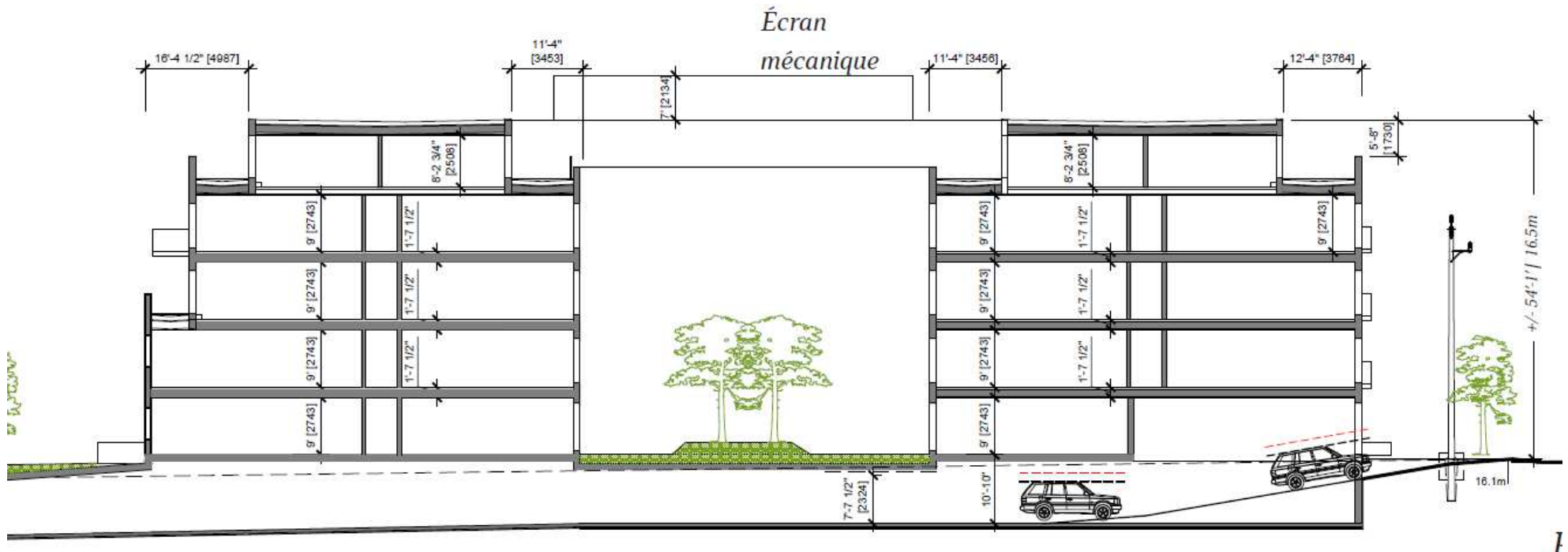
Contexte

Le promoteur propose la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de 4 étages avec mezzanine.



CADRE RÉGLEMENTAIRE – RÉGLEMENT DE ZONAGE (2024-215)

Nouveau bâtiment proposé de 4 étages mezzanine
d'une hauteur de 16,5 mètres.



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.

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;

L'autorisation respecterait les objectifs du Plan d'urbanisme.

La hauteur de 16 mètres autorisée pour un bâtiment ne permet pas la construction de 4 étages avec mezzanine tout en conservant des hauteurs libres de 9'-0" à l'intérieur des logements aux étages et une hauteur de 8'-6" pour les mezzanines. À noter que la hauteur libre de plafonds proposée est requise pour s'arrimer avec les hauteurs de plancher/plafond des bâtiments industriels du Covimex et Balthazar qui seront réinterprétés similaire à l'original, tel que recommandé par le CCU, suite à une condition du comité de démolition. Cela permet de conserver un visuel industriel et un rythme de fenestration au format carré. Également, à souligner qu'il n'y a aucun gain financier pour le promoteur si la dérogation mineure est accordée. Au contraire la hauteur de 9'-0" libre dans les logements est un coût supplémentaire important, mais offre une meilleure qualité de vie aux résidents.

La dérogation mineure aura peu d'impact pour le voisinage puisque les mezzanines seront en retrait et peu visibles à partir du niveau de la rue. À noter qu'il y a un retrait supplémentaire de 3'-0" de la rue Waterman et 2'-0" de l'avenue Saint-Denis, ainsi qu'une diminution de 1 mètre en hauteur depuis le dernier projet présenté au CCU.

Aucun risque en matière de sécurité publique

Évaluation de la demande

Règlement 2023-213

<ul style="list-style-type: none">• La dérogation, si elle est accordée, n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique;	Aucun risque en matière de santé publique.
<ul style="list-style-type: none">• La dérogation, si elle est accordée, ne porte pas atteinte à la qualité de l'environnement;	Aucun impact en matière d'environnement.
<ul style="list-style-type: none">• La dérogation, si elle est accordée, ne porte pas atteinte au bien-être général;	Aucun impact sur le bien-être général.
<ul style="list-style-type: none">• Si les travaux sont en cours ou déjà exécutés, ces travaux ont été effectués de bonne foi;	Non applicable
<ul style="list-style-type: none">• La dérogation a un caractère mineur.	L'augmentation de la hauteur en mètre de 0,5 m sera peu perceptible dans l'environnement bâti et représente une augmentation de 3.12% de la hauteur permise.