



Dérogation mineure
845 avenue Saint-Charles



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

DÉROGATION MINEURE – HAUTEUR PERMISE EN MÈTRES



845, avenue Saint-Charles

Localisation

- Zone : MI-11
- District : 8

Objet de la demande – Hauteur permise en mètres

La demande vise à autoriser une hauteur de bâtiment de 13 m, contrevenant à la hauteur maximale de 11 m.

Disposition visée: Règlement de zonage 2024-215, Annexe 2 – Grilles des usages et des normes, spécifications pour la zone MI-11.

Évaluation de la demande

Règlement 2023-213

- La demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

Le concept architectural tel que proposé souhaite mettre en valeur l'identité Lambertoise, entre autres par l'utilisation de toitures en pignon.

- L'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui demande une dérogation;

Le concept architectural repose sur la présence de toitures en pignon issues d'une architecture identitaire de St-Lambert. Il a été démontré qu'une hauteur de 11m ne permet pas d'intégrer de toitures en pignons sur un bâtiment de 3 étages avec stationnement souterrain.

- La dérogation, si elle est accordée, ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

L'étude d'ensoleillement révèle que l'impact de la surhauteur (2m) demandée ne cause pas d'ombrage sur les bâtiments résidentiels voisins.

- La dérogation, si elle est accordée, n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité publique;

L'ajout de 2m en hauteur concerne les pignons et ne nuit pas au travail des pompiers quant à l'accès aux terrasses ou aux façades.

Évaluation de la demande

Règlement 2023-213

- 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.

L'ajout de 2m en hauteur n'a aucun impact, positif ou négatif, sur la santé publique.

Aucun impact sur la qualité de l'environnement

Aucun impact sur le bien-être général.

oui

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.