

Comité consultatif d'urbanisme de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou

Demande : 20260911-040

Objet : Demande de dérogation mineure pour la propriété sise au **645, rue Sainte-Marie**, lot 6 569 739, quartier de Saint-Jean-Baptiste, district électoral du Cap-aux-Diamants, Arrondissement de La Cité-Limoilou

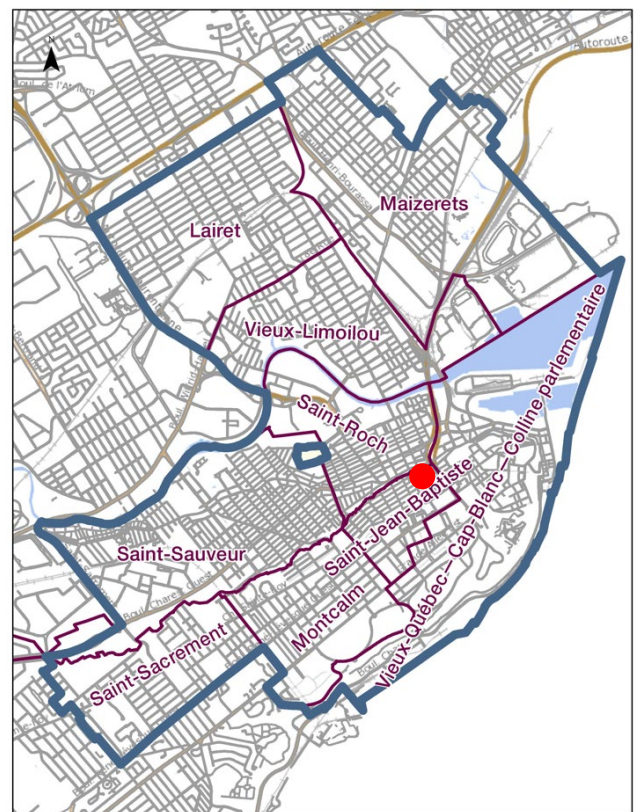
Exposé : Demande de dérogation mineure visant à rendre réputée conforme, pour un bâtiment principal projeté, situé sur le lot 6 569 739 du cadastre du Québec, correspondant au **645, rue Sainte-Marie**, une hauteur maximale de 14 mètres au lieu de 13 mètres, comme exigé par le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme, R.C.A.1V.Q. 4.

Description du projet : La présente demande vise à rendre conforme la hauteur de 14 mètres d'un bâtiment principal résidentiel projeté comprenant 16 logements.

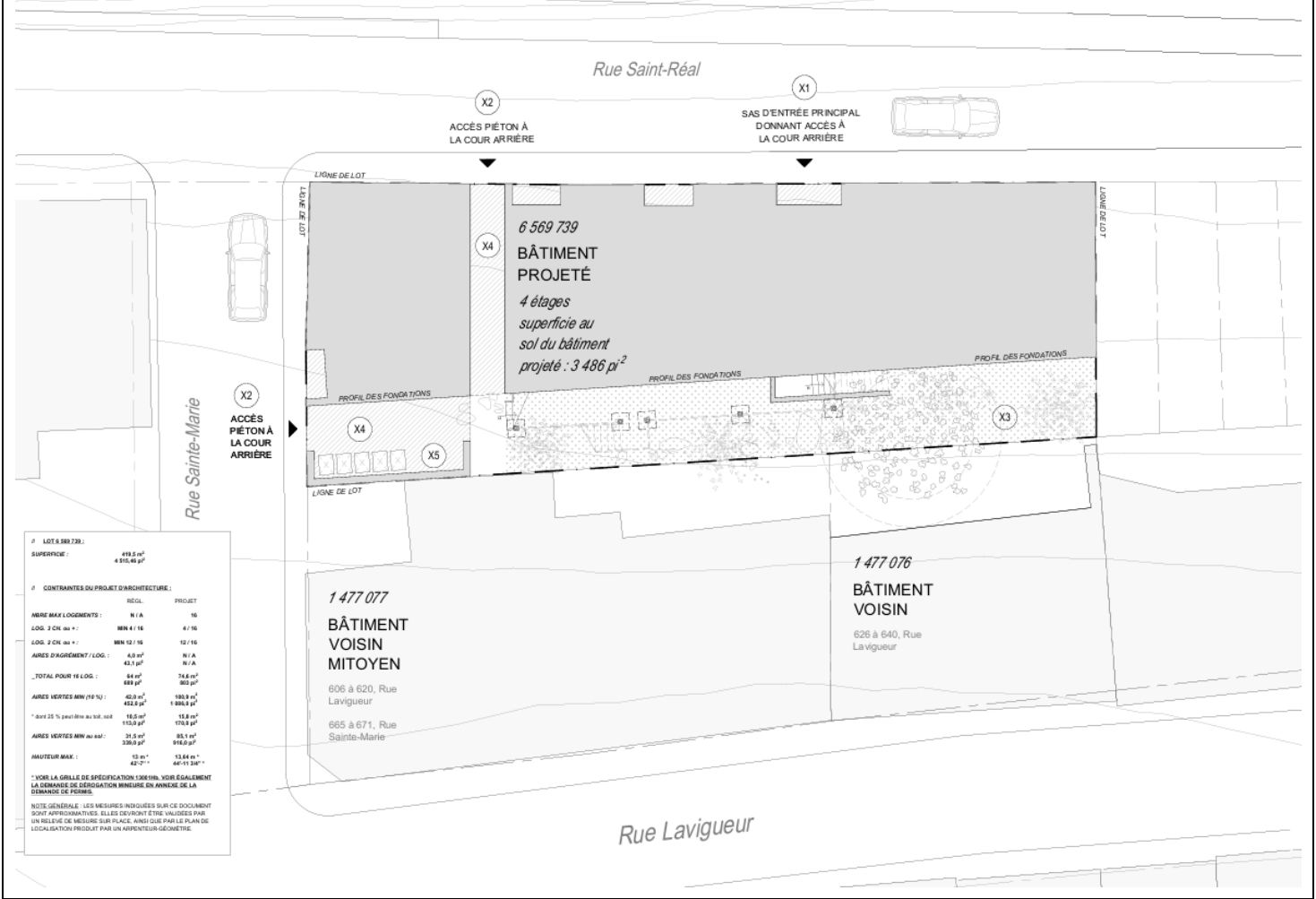
Vue aérienne



Localisation



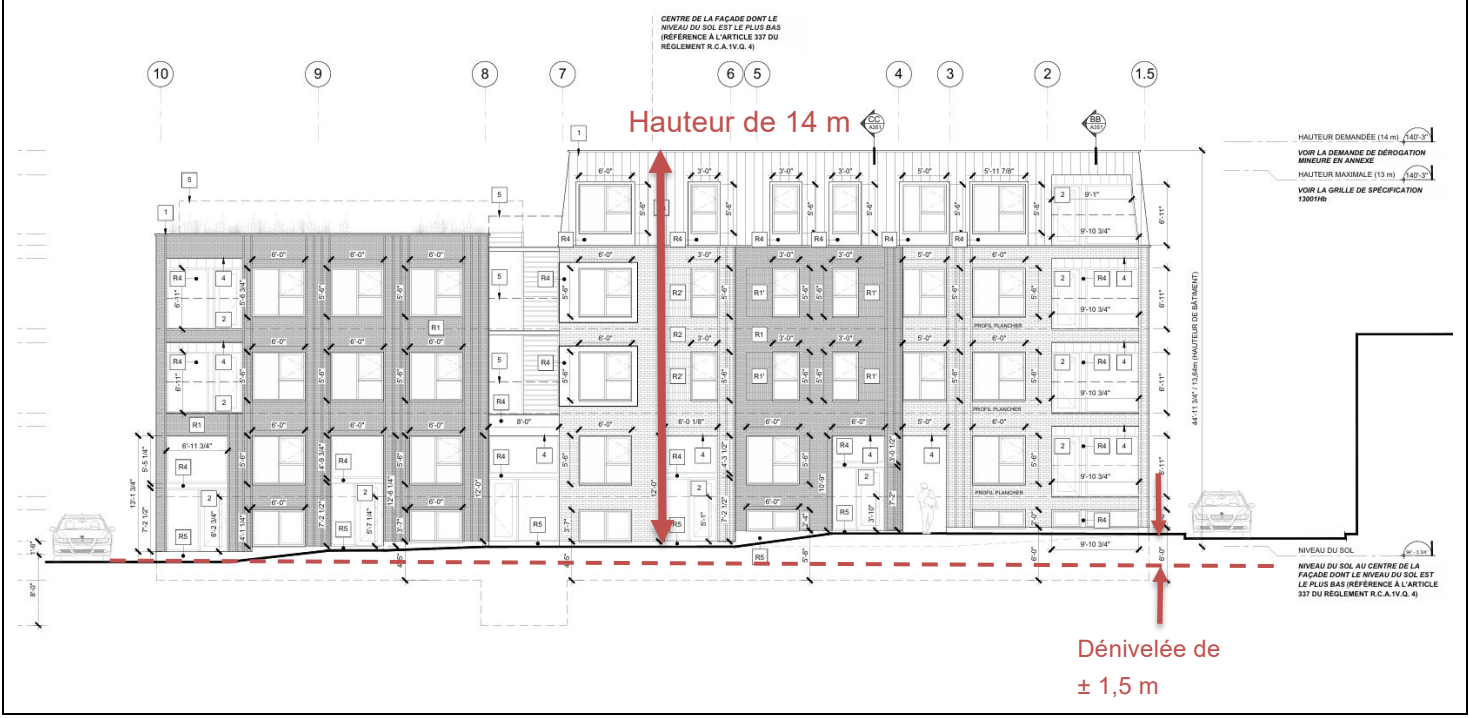
Plan projet d'implantation



Situation actuelle



Plan du projet



Analyse		
Objets et motifs de refus ou d'acceptation	Respect du critère?	
	OUI	NON
1) La dérogation mineure demandée respecte les objectifs du plan d'urbanisme. <i>Justification : La présente demande de dérogation mineure atteint les objectifs des documents de planification de la Ville, notamment la Vision de l'habitation, en favorisant la création de logements.</i>	☒	☐
2) L'application de la réglementation sur l'urbanisme a pour effet de causer un préjudice sérieux au propriétaire. <i>Justification : Selon la grille de spécifications applicable au terrain visé par la demande, la hauteur maximale autorisée est de 13 mètres. Toutefois, une note particulière à la grille prévoit une méthode de calcul de la hauteur plus favorable lorsqu'il y a un dénivelé entre deux lignes de lot qui est supérieur à 2 mètres. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment peut être calculée à partir du niveau du terrain, plutôt qu'à partir du centre de la façade.</i> <i>Cependant, le lot qui fait l'objet de la demande présente un dénivelé d'environ 1,5 mètre entre ses lignes de lot, c'est-à-dire qu'il ne satisfait pas au critère permettant de bénéficier de l'assouplissement de cette disposition. La hauteur maximale doit ainsi être calculée au centre de la façade, ce qui établit la hauteur projetée à 14 mètres, soit un dépassement de 1 mètre par rapport à la norme prescrite.</i> <i>Le requérant indique avoir réduit la hauteur des étages au minimum permis par les normes en vigueur. Malgré cet ajustement, le bâtiment ne peut pas respecter la hauteur maximale de 13 mètres. L'application stricte de la norme aurait pour effet de diminuer d'un étage le bâtiment projeté et pourrait entraîner la perte de trois logements du projet.</i>	☒	☐
3) La dérogation ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété. <i>Justification : L'écart de la hauteur maximale de 1 mètre demandé par les requérants sera moins perceptible dans le contexte de la topographie du site. Bien que le dénivelé de 1,5 mètre ne permet pas d'utiliser la méthode de calcul de terrains en pente, celui-ci contribue à atténuer la perception réelle de la hauteur du bâtiment.</i> <i>Le lot n'est pas adjacent à des bâtiments contigus. Les bâtiments situés à l'arrière sont séparés du terrain visé par une cour arrière, ce qui atténue les impacts potentiels associés à la hauteur projetée. Par ailleurs, le dépassement de 1 mètre ne concerne qu'une portion limitée du bâtiment, réduisant ainsi son effet visuel sur le milieu environnant.</i>	☒	☐
4) La dérogation mineure ne doit pas aggraver les risques en matière de sécurité publique, de santé publique ou porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général. <i>Justification : La dérogation demandée n'a aucun effet sur la sécurité ou la santé publique, la qualité de l'environnement ou le bien-être général.</i>	☒	☐
Recommandation En conséquence, il est recommandé au comité consultatif d'urbanisme d'être favorable à la présente demande, soit de rendre réputée conforme, pour un bâtiment principal projeté, situé sur le lot 6 569 739 du cadastre du Québec, correspondant au 645, rue Sainte-Marie , une hauteur maximale de 14 mètres au lieu de 13 mètres, comme exigé par le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme, R.C.A.1V.Q. 4.		