



Ville de Mont-Saint-Hilaire

**Extrait du rapport soumis au
Comité consultatif d'urbanisme**

Expéditeur : Service de l'aménagement du territoire
et de l'environnement

Destinataires : Membres du CCU

Date : Le 21 juin 2019

OBJET : DÉROGATION MINEURE NO 2019-06 AFIN D'AUTORISER LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT MIXTE ET LA RÉALISATION DES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS POUR LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT MIXTE SUR LA RUE SAINT-GEORGES

DEMANDEUR : ODACITÉ IMMOBILIER

DOSSIER : 2019-06-25-**3.1**

LIEU : RUE SAINT-GEORGES
Lot 6 272 969

RÈGLEMENTS : PUD 1230
Zonage 1235
PIIA 1239

ZONE : C-17

ANALYSE DE LA DÉROGATION MINEURE NO 2019-06

Bien qu'il réponde aux objectifs du PUD, le projet comporte quelques éléments non conformes au Règlement de zonage en vigueur. Ces éléments concernent les marges avant et latérale gauche, ainsi que l'aménagement des bandes de terrain gazonnées le long des lignes avant et latérales.

Pour l'étude des éléments dérogatoires, il est important de préciser que le lot visé est le résultat d'un remembrement de lots visant la réalisation de l'ensemble du projet de la rue Saint-Georges. Ainsi, des transactions ont eu lieu avec la Ville pour assurer le respect du concept de la rue.

Règlement de zonage no 1235 (en vigueur) Grille des spécifications de la zone C-17	Norme	Plan d'implantation réalisé par Vital Roy, arpenteur- géomètre, minute 51114, révisé le 18 juin 2019	Dérogation
Marge avant	Minimum 3 mètres Maximum 5 mètres	2 mètres	1 mètre
Marge latérale gauche	Minimum 4 mètres	1 mètre	3 mètres
Règlement de zonage no 1235 (en vigueur)	Norme	Plan d'implantation réalisé par Vital Roy, arpenteur- géomètre, minute 51114, révisé le 18 juin 2019	Dérogation
Bande gazonnée avant	3 mètres	1,8 mètre	1,2 mètre
Bande gazonnée le long des lignes latérales	1,8 mètre	0 mètre	1,8 mètre
Distance entre l'aire de stationnement et la ligne de lot	1 mètre	0 mètre	1 mètre

Marges :

Marge avant :

Le projet tel que déposé prévoit une marge avant de 2,00 mètres, alors que le règlement de zonage prescrit, pour la zone C-17, une marge avant minimale de 3 mètres et une marge maximale de 5 mètres, soit une dérogation de 1 mètre par rapport à la marge minimale requise.

Marge latérale gauche :

Le projet tel que déposé prévoit une marge latérale gauche de 1,0 mètre à certains endroits alors que le règlement de zonage prescrit, pour la zone C-17, une marge latérale minimale de 4 mètres, soit une dérogation de 3 mètres.

Étant donné la nécessité de respecter la bande de 30 mètres entre le bâtiment comportant un usage résidentiel et l'emprise de la voie ferrée, il n'est pas possible pour le demandeur de déplacer latéralement le bâtiment sans affecter le nombre d'unités d'habitation.

Sur l'ensemble de la marge latérale gauche, la distance la plus courte entre la ligne de lot et le bâtiment sera de 1 mètre, ce qui correspond à la limite autorisée des deux étages de stationnement souterrain.

Bande de terrain gazonnée :

Le projet tel que déposé prévoit que la bande de terrain gazonnée et aménagée le long des lignes latérales de lots pourrait être réduite jusqu'à 0 mètre de largeur à certains endroits alors que le règlement de zonage prescrit une largeur minimale de 1,8 mètre, soit une dérogation de 1,8 mètre. Par le fait même, la distance de 1 mètre qui doit normalement être prévue entre une aire de stationnement et les lignes de terrain serait également éliminée, soit une dérogation de 1 mètre.

Étant donné que la marge latérale gauche fait l'objet d'une dérogation mineure pour être réduite jusqu'à 1 mètre de la ligne de lot, la largeur de la bande gazonnée serait conséquemment réduite jusqu'à une largeur de 1 mètre minimalement.

Par ailleurs, la bande gazonnée de 3 mètres exigée depuis la ligne avant fait l'objet d'une dérogation pour être réduite à 1,8 mètre étant donné la sur largeur de manœuvre exigée dans l'aire de stationnement.

Préjudice sérieux au demandeur :

Tel que précisé plus haut, des ventes de terrains ont eu lieu entre la Ville et le demandeur afin d'assurer le réaménagement de la rue Saint-Georges. Pour ce faire, la Ville a dû élargir l'emprise de la rue en acquérant une partie des lots du demandeur. Cette transaction cause un préjudice au demandeur, puisque ce dernier voit sa marge avant réduite et que, pour se conformer à la réglementation, le demandeur devrait réduire la superficie de ses commerces d'environ 300 mètres carrés, causant le retrait d'un établissement commercial envisagé ayant frontage sur la rue. De plus, cela impliquerait la perte de 9 logements, soit 12 % du nombre d'unités envisagées.

De plus, lors des modifications au lotissement du secteur, le demandeur a vendu à la Ville une partie de son lot donnant vers le centre EAU VIVE afin de sécuriser l'espace pour l'aménagement des cases de stationnement en cour latérale avant gauche et, ainsi, compenser la perte, lors du réaménagement de la rue Saint-Georges, des cases de stationnement situées à l'avant du commerce. Cette transaction, de pair avec la distance de 30 mètres à respecter, cause un préjudice sérieux au demandeur en le contraignant à réduire sa marge latérale gauche sous la norme prescrite à la grille des spécifications de la zone C-17..

Par ailleurs, du côté droit du terrain, la présence de l'allée de circulation menant à l'aire de chargement en cour latérale droite ne permet pas l'aménagement d'une bande gazonnée. La présence de cette bande exigerait que l'allée de circulation soit réduite à une seule voie, causant un préjudice au demandeur, puisque cela ne permettrait plus la circulation sécuritaire des camions et réduirait l'aire de manœuvre des camions. Par le fait même, la distance de 1 mètre qui doit normalement être prévue entre une aire de stationnement et les lignes de terrain serait également éliminée.

En ce qui concerne la bande gazonnée à l'avant, le respect de la norme aurait pour effet d'amputer de quelques cases le stationnement de surface qui comporte déjà un nombre réduit de cases, car la grande majorité de celles-ci sont situées en souterrain. La présence d'un minimum de cases de stationnement en surface demeure toutefois un enjeu important tant pour les commerçants que pour les clients qui fréquentent ces commerces locaux, d'où l'importance de conserver un seuil minimum.

Préjudice aux voisins :

L'octroi de ces dérogations n'a pas pour effet de créer de préjudices aux voisins considérant que cette implantation génère un dynamisme sur rue et une interaction avec les usagers. De plus, la dérogation sur la marge latérale avant gauche résulte d'une transaction immobilière qui vise à sécuriser l'espace disponible pour l'aménagement d'un stationnement au profit du commerce voisin. La dérogation sur la marge latérale arrière gauche ne cause pas non plus de préjudice aux voisins, puisque la configuration à angle aigu restreint actuellement l'aménagement potentiel de cet espace résiduel.

En ce qui a trait à l'absence d'une bande gazonnée le long de la ligne latérale droite, aucun préjudice n'est causé au voisin, puisqu'un sentier actif sera éventuellement aménagé. Cette demande émane d'une volonté populaire.

Conformité au PUD :

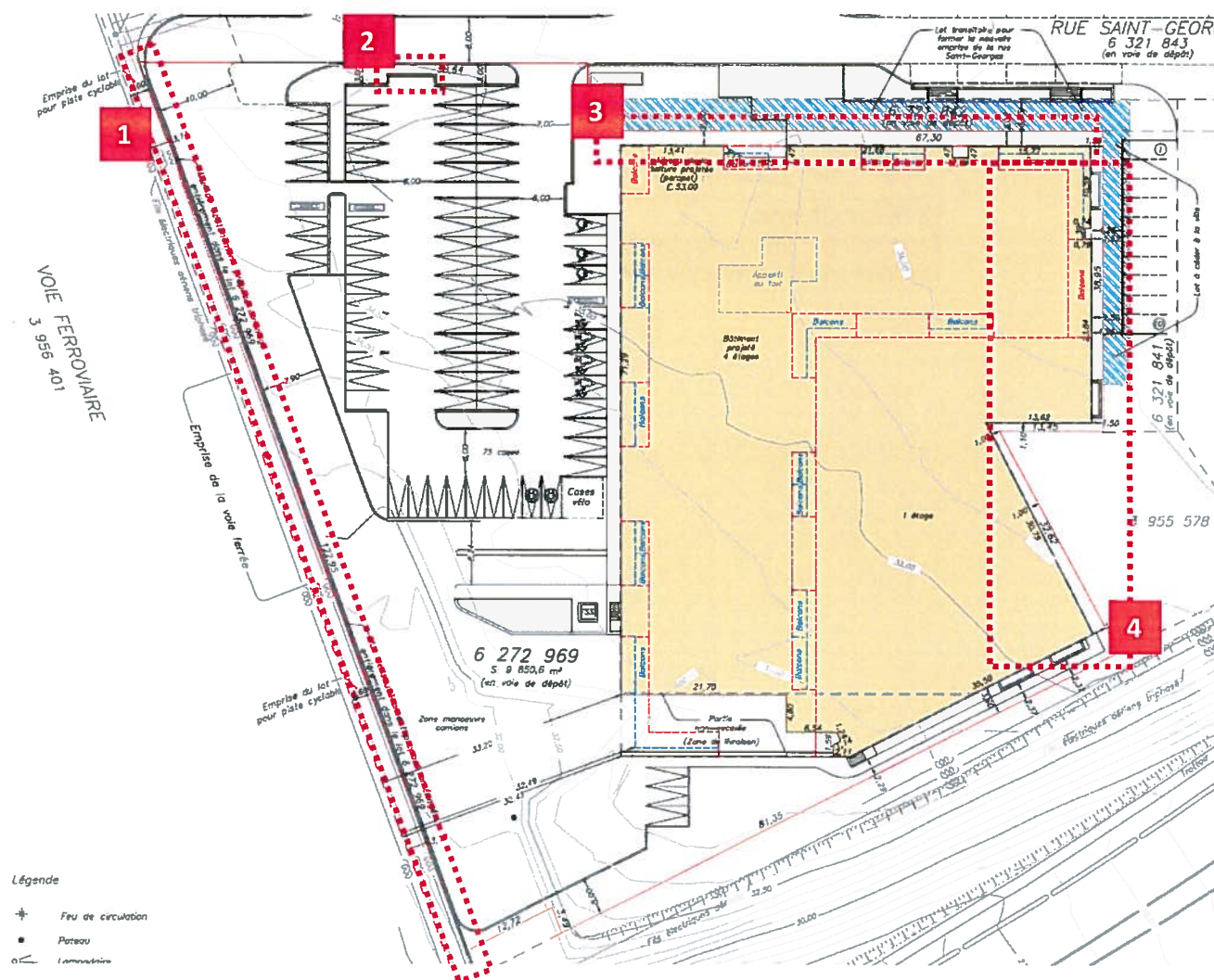
L'octroi des dérogations mineures ne va pas à l'encontre des objectifs inscrits dans la vision du PUD, notamment en ce qui concerne la création d'une rue à échelle humaine animée et dynamique.

En résumé :

Ainsi, l'objet serait d'accorder une dérogation mineure :

- pour autoriser une marge avant de 2 mètres alors que le règlement de zonage prescrit, pour la zone C-17, une marge avant minimale de 3 mètres et une marge maximale de 5 mètres, soit une dérogation de 1 mètre par rapport à la marge minimale requise;
- pour autoriser une marge latérale gauche de 1 mètre alors que le règlement de zonage prescrit, pour la zone C-17, une marge latérale minimale de 4 mètres, soit une dérogation de 3 mètres;
- pour autoriser l'aménagement d'une bande de terrain gazonnée et aménagée le long des lignes latérales de lots pouvant être réduite jusqu'à 0 mètre de largeur à certains endroits alors que le règlement de zonage prescrit une largeur minimale de 1,8 mètre, soit une dérogation de 1,8 mètre;
- pour autoriser l'aménagement d'une bande de terrain gazonnée et aménagée le long de la ligne avant pouvant être réduite jusqu'à 1,8 mètre alors que le règlement de zonage prescrit une largeur minimale de 3 mètres, soit une dérogation de 1,2 mètre;
- pour autoriser que la distance entre l'aire de stationnement et la ligne latérale droite soit réduite à 0 mètre, alors que le règlement de zonage prescrit une largeur minimale de 1 mètre, soit une dérogation de 1 mètre.

Plan illustrant les dérogations mineures :

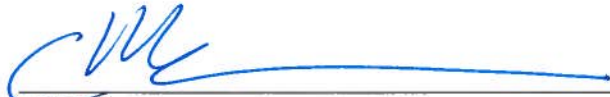


Légende	
1	Bande gazonnée de 1,8 m réduite à 0 mètre Distance de 1 mètre entre l'aire de stationnement et la ligne de lot réduite à 0 mètre
2	Bande gazonnée de 3 mètres réduite à 1,8 mètre
3	Marge avant minimale de 3 mètres réduite à 2 mètres
4	Marge latérale de 4 mètres réduite à 1 mètre Bande gazonnée de 1,8 mètre réduite à 1 mètre

ATTESTATION

Rédigé par :

Vincent Poirier
Conseiller professionnel en urbanisme



Christian Charron
Directeur par intérim du Service de l'aménagement du
territoire et de l'environnement

VP, CC/kc
Pièces jointes