

Le 4 juin 2019



Monsieur Christian Charron, urbaniste
Directeur intérimaire
Urbanisme
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement
Ville de Mont-Saint-Hilaire
100, rue du Centre-Civique
Mont-Saint-Hilaire (Québec) J3H 3M8

**Objet : Développement mixte, rue Saint-Georges
Demande de dérogations mineures**

Monsieur Charron,

À titre de mandataire d'Odacité, promoteur d'un projet de développement mixte de la rue Saint-Georges à Mont-Saint-Hilaire, il me fait plaisir de vous soumettre une demande relative à quatre (4) dérogations mineures.

Description sommaire d'un projet innovateur et durable

Le projet élaboré par Odacité vise le redéveloppement d'environ 13 347 m² de terrains localisés au sud-ouest de la rue Saint-Georges. Il s'agit d'un projet mixte regroupant un marché d'alimentation et des commerces avec façade sur rue au niveau du rez-de-chaussée au-dessus desquels trois étages seraient occupés par de l'habitation.

Le projet intègre plusieurs principes de développement durable que l'on retrouve encore trop peu souvent dans les municipalités situées hors des grands centres urbains :

- Mixité fonctionnelle (cohabitation du commerce et de l'habitation dans un même bâtiment);
- Échelle humaine (implantation du bâtiment à marge avant réduite et ouverture des commerces directement sur la rue);
- Gestion écologique des eaux de ruissellement (implantation de tranchées végétalisées et noues de rétention);
- Transport actif (environnement piétonnier sécuritaire et convivial pour le piéton, commodités (accès cyclable au réseau municipal et supports à vélos) pour les cyclistes);
- Composante nourricière (aménagement d'une ferme biologique sur une partie de la toiture);
- Diminution des îlots de chaleur (plus de 60 % des besoins en stationnement comblés en sous-sol).

Les projets innovateurs comme celui proposé par Odacité ont parfois de la difficulté à respecter le cadre normatif rigide imposé par le règlement de zonage et le recours à des dérogations mineures est parfois la seule avenue qui permet d'atteindre des objectifs de création de milieux de vie durables.



Révision cadastrale de la rue Saint-Georges et ses impacts

La Ville de Mont-Saint-Hilaire projette l'élargissement de l'emprise de la rue Saint-Georges dans le cadre de travaux visant à faire de cette voie une rue d'ambiance, une rue à échelle humaine, animée et conviviale.

L'élargissement projeté empiétera de 4,03 m sur la cour avant de la propriété d'Odacité, mais également sur celle du complexe commercial voisin, L'eau Vive. Cet élargissement de l'emprise routière a un effet en cascade sur ces propriétés :

- 1) Les usages proposés au projet d'Odacité commandent des superficies plancher minimales et une certaine géométrie pour optimiser l'utilisation de l'espace intérieur du bâtiment de sorte que la superficie d'implantation au sol du bâtiment ne peut pas être substantiellement diminuée. Ainsi, après l'élargissement de l'emprise, le bâtiment aura une marge avant non pas de 6,03 m tel qu'initialement prévu, mais de 2,02 m, soit 0,98 m de moins que la marge réglementaire applicable tel qu'illustré au plan d'implantation de l'arpenteur-géomètre ci-joint;
- 2) L'élargissement de l'emprise empiétera dans le stationnement de l'Eau Vive présentement aménagé dans la cour avant. Ces cases devront être relocalisées. Or, Odacité a accepté qu'elles soient réaménagées en partie dans la cour latérale actuelle de sa propriété. Ceci entraînera une révision des limites cadastrales de la propriété d'Odacité. Conséquemment, la marge latérale d'environ 5,0 m dont aurait pu disposer le projet d'Odacité sera réduite à 1,50 m tel qu'illustré au plan d'implantation de l'arpenteur-géomètre ci-joint;
- 3) Afin de maintenir la superficie de plancher minimum requise par les usages commerciaux de son projet, Odacité a été contrainte de maximiser l'occupation de son lot « reconfiguré » en proposant de construire son bâtiment entre 1,00 m et 1,78 m des derniers 44,57 mètres de sa ligne latérale gauche;
- 4) Dans la cour latérale opposée (cour latérale droite), les espaces nécessaires pour la circulation des camions et leur aire de manœuvre font en sorte que toute la cour disponible est utilisée. La bordure qui ceinture ces espaces véhiculaires sera construite sur la ligne latérale de sorte qu'il y aura absence de bande gazonnée le long de la cour latérale droite.

Dérogations mineures demandées

Le projet déroge à trois (3) dispositions de la réglementation d'urbanisme qui entraînent quatre (4) dérogations mineures :

Marge avant	La marge avant règlementaire minimum est établie à 3,0 m alors que le projet est implanté à 2,02 m de la ligne avant.
--------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Marge latérale gauche	La marge latérale règlementaire minimum est établie à 4,0 m alors que le bâtiment est implanté à 1,0 m du point le plus rapproché de la ligne latérale gauche sur une longueur de 44,57 m et à 1,50 m sur une longueur de 38,95 m mesurée à partir de la future ligne avant.
Aménagement des cours latérales	L'article 242 du règlement de zonage prévoit l'aménagement d'une bande gazonnée de 1,8 m le long des lignes latérales. Or, aucune section de la marge latérale gauche et de la marge latérale droite du projet ne dispose d'une largeur de 1,8 m.

Critères d'analyse des dérogations mineures

Le règlement 1236 relatif aux dérogations mineures établit qu'une dérogation ne peut être obtenue que si elle respecte les quatre critères suivants :

- 1) L'application des dispositions des *Règlements de zonage ou de lotissement* a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant de la demande;
- 2) La dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
- 3) Dans le cas où les travaux sont en cours ou déjà exécutés, le requérant a obtenu un permis ou un certificat d'autorisation pour ces travaux et les a effectués de bonne foi;
- 4) La dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.

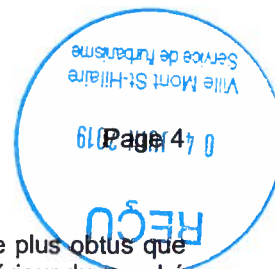
Dans le cas qui nous occupe, seuls les critères 1, 2 et 4 s'appliquent puisque la construction du projet n'a pas encore débuté.

On comprendra que les dérogations mineures sont toutes étroitement liées les unes aux autres. Conséquemment, les critères applicables à leur évaluation ne peuvent être considérés pour chacune des dérogations prises individuellement, mais plutôt collectivement.

➤ **Préjudices sérieux au requérant**

L'application des marges avant et latérale telle qu'établie à la réglementation entraînerait de très sérieux préjudices au projet d'Odacité car elle se traduirait par :

- Le retranchement d'environ 300 m² de surface commerciale au rez-de-chaussée;
- L'abandon d'un espace commercial avec façade sur rue à proximité du complexe commercial L'Eau Vive;
- La perte de 3 logements par étage, soit 9 logements sur les 74 logements que compte le projet; une diminution du programme résidentiel de 12 %.



- Un alignement du mur latéral gauche avec un angle qui serait encore plus obtus que celui qui est proposé. Ceci aurait pour effet de réduire l'espace utile intérieur du marché d'alimentation et entraînerait une organisation peu efficace des allées entre les systèmes d'étagères de l'épicerie.

Par ailleurs, l'application des dispositions relatives à l'aménagement des cours latérales ne peut être appliquée à la cour latérale gauche parce que celle-ci ne dispose pas des 1,8 m prévus à l'article 242. Quant à la cour latérale droite, l'aménagement d'une bande gazonnée de 1,8 m réduirait l'allée de circulation des camions de livraison à 6,2 m; ce qui est trop étroit pour assurer une circulation à double sens de poids lourds. L'impact serait aussi significatif sur la réduction de la zone de manœuvre, particulièrement pour les véhicules articulés qui auront à faire des mouvements en présence d'autres camions déjà en mode déchargement.

➤ **Préjudices aux voisins**

La dérogation à la marge avant ne portera aucune atteinte à la jouissance par le propriétaire voisin, L'Eau Vive, de son droit de propriété. Il est plutôt probable qu'elle profitera à celui-ci puisque le pouvoir d'attraction du projet lié à une ambiance favorable à la déambulation des piétons pourra générer un achalandage et une visibilité additionnelle des établissements commerciaux de la rue Saint-Georges.

La marge latérale gauche réduite du projet n'entraînerait pas non plus de préjudice au voisin, mais plutôt un gain pour celui-ci puisqu'ainsi, il pourra récupérer un espace suffisant pour pouvoir relocaliser les cases de stationnement qui seront perdues en raison de l'élargissement proposé de l'emprise de la rue Saint-Georges.

Enfin, l'impossibilité d'aménager une bande gazonnée de 1,8 m dans les marges latérales gauche et droite du projet Odacité ne crée pas de véritables préjudices au lot voisin. En effet, la pointe nord du lot 3 955 578 présente un angle très fermé qui fait en sorte que le propriétaire voisin ne pourra exploiter à des fins de stationnement certaines parties de ce lot. Ces résidus de terrain devront être paysagés. Ils permettront à la Ville de rencontrer indirectement ses objectifs de maintenir des bandes gazonnées entre les limites latérales des propriétés.

Quant à la marge latérale droite, elle borde un lot qui ne sera jamais construit parce qu'il est occupé par une voie ferroviaire qui sera bientôt doublée d'une piste cyclable.

➤ **Conformité aux objectifs du plan d'urbanisme**

Aucune des dérogations mineures demandées n'a d'impact sur les objectifs du plan d'urbanisme qui par ailleurs favorisent un redéveloppement commercial orienté vers le piéton de la rue Saint-Georges et une optimisation de l'espace urbain développable comme le propose Odacité.

Conclusion

En autorisant ces quatre dérogations mineures à la réglementation d'urbanisme, la Ville de Mont-Saint-Hilaire offre l'opportunité :

- À un projet innovateur et durable de voir le jour;
- De la construction d'un projet structurant dans le cadre du redéveloppement de ce secteur du centre-ville;
- De jumeler le réaménagement du domaine public (rue Saint-Georges) à celui d'un projet privé multifonctionnel à haut potentiel d'attractivité et d'animation;
- À un projet exemplaire d'entraîner le redéveloppement d'autres sites commerciaux de Mont-Saint-Hilaire suivant une nouvelle approche au développement (mixité fonctionnelle, piétonnisation de l'espace public, diminution de la présence de l'automobile dans l'espace urbain, etc.).

Espérant le tout à votre convenance, je vous prie d'agréer, Monsieur Charron, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

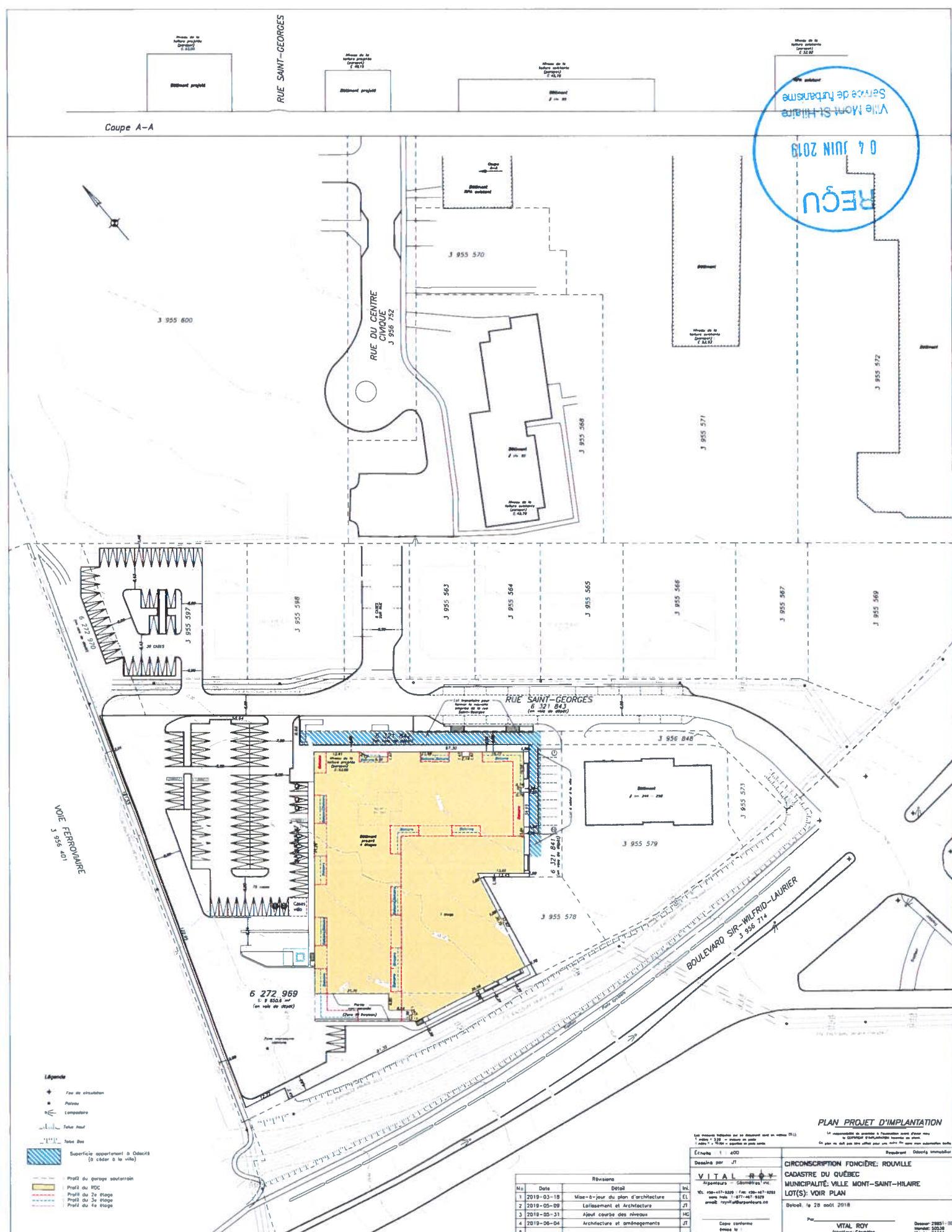


Marc Perreault, urbaniste
Président

MP/cb

C.c. M. Steve Richard, président, Odacité

RECÛ
04 JUN 2019
Ville Mont-St-Hilaire
Service de l'urbanisme



Coupe A-A



Légende

- ✦ Feu de circulation
- Poteau
- ⊥ Limite zone
- Feuille joint
- Tube Bas
- Surface appartement à Québec (à céder à la ville)
- Profil du garage souterrain
- Profil du RDC
- Profil du 2e étage
- Profil du 3e étage
- Profil du 4e étage

PLAN PROJET D'IMPLANTATION

Les données techniques sur ce document sont en vigueur le 21/11/18
 1 feuille • 1/20 • échelle de plan
 Lot(s) : 1221-04-01 • cadastre de Québec

Révisions		
N°	Date	Détail
1	2019-03-18	Mise-à-jour du plan d'architecture
2	2019-05-09	Lorsqu'il est nécessaire
3	2019-05-31	Ajusté coupe des niveaux
4	2019-08-04	Architecture et aménagements
5		

VITAL ROY
 Architecte - Générique Inc.
 100-417-8209 / 100-417-8208
 100-417-8209
 www.vitalroy.com
 email: vitalroy@vitalroy.com

Échelle: 1/400
 Dessiné par: JT
 Représentant: Océan Immobilier
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: ROUILLÉ
CADASTRE DU QUÉBEC
MUNICIPALITÉ: VILLE MONT-SAINT-HILAIRE
LOT(S): VOIR PLAN
 Déposé: le 29 août 2018
 Par: **VITAL ROY**
 Architecte - Générique

Document: 23851-00
 Numéro: 50330
 Révisé: 31114