



Service de l'urbanisme

RAPPORT POUR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Numéro de matricule : 1205-32-4809

Dossier : DM 2020-15

ANALYSE

DOSSIER

Dérogation mineure

Objet : Largeur de l'allée d'accès et stationnement en cour avant

Localisation : Rue du Saint-Henri

Lot(s) : 5 825 238

Zone-s : V1-1

Propriétaires : Steve Fortin

RECOMMANDATION

Le service de l'urbanisme **RECOMMANDE D'ACCORDER EN PARTIE LA DÉROGATION MINEURE** afin d'autoriser l'aménagement d'une allée d'accès à double sens d'une largeur de 4 mètres au lieu de 6,50 mètres tel que prévu au règlement de zonage Z2019 et **RECOMMANDE DE REFUSER EN PARTIE LA DÉROGATION MINEURE** quant au stationnement en cour avant.

1. Dérogation mineure

1,1 Contexte


Une demande de dérogation mineure a été déposée le 11 novembre 2020 visant à construire une habitation multifamiliale de 2x4 logements jumelés au 293 rue Saint-Henri.

Le propriétaire souhaite obtenir une dérogation mineure afin de diminuer la largeur minimale de l'allée d'accès à double sens et d'aménager une aire de stationnement en cour avant.

L'article 166 du règlement de zonage Z2019 prévoit que la largeur minimale d'une allée d'accès à double sens est de 6,50 mètres.

L'article 170 du règlement de zonage z2019 prévoit que dans la zone V1, une aire de stationnement est prohibée en cour avant de plus, l'article 160 du même règlement prévoit que pour cet usage H3, il doit être possible d'accéder au stationnement en marche avant et de quitter le stationnement en marche avant sans devoir empiéter dans l'emprise de rue.

Rédigé par :


Chanelle Leclerc

Responsable de l'urbanisme

Date :



Service de l'urbanisme

RAPPORT POUR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Numéro de matricule : 1205-32-4809

Dossier : DM 2020-15

ANALYSE

ANALYSE

1,2 Non-conformités à la réglementation

Lors de l'analyse, les non-conformités suivantes au règlement de zonage Z2019 ont été constatées, tel qu'amendé :

- La largeur de l'allée d'accès minimale prévue par règlement n'est pas respectée.
- Le stationnement n'est pas autorisé en cour avant dans cette zone

1,3 Analyse

Lors de l'analyse, les éléments suivants ont été pris en considération :

- La demande ne vise pas l'usage ou la densité d'occupation au sol ;
- La demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme ;
- La propriété visée par la demande n'est pas située dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique ;
- La dérogation mineure, si elle était accordée, ne porterait pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;
- Considérant que d'autres 6plex se trouvant sur le territoire de la municipalité ont une allée d'accès de 4 mètres et c'est très fonctionnel
- Considérant que le projet se situe sur une rue secondaire

1,4 Décisions antérieures

• D-09-10	400 SAINT-JACQUES	<ul style="list-style-type: none"> • Aménagement d'une allée de stationnement d'une largeur de 3,53 m • +++ 	REFUSÉ
2015-03	RUE DE L'ÉGLISE	<ul style="list-style-type: none"> • Réduire la largeur de l'allée d'accès pour le stationnement entre les lots 93-30 et 94-29-P à 4,0 mètres au lieu de 6,0 mètres • Permettre un agencement du stationnement sur le lot 94-28-P de façon à ce que les manoeuvres soient effectuées dans l'emprise de la voie publique plutôt qu'entièrement sur le terrain • ++ 	FAVORABLE
2016-06	97 AQUEDUC	Permettre le stationnement en cour avant	FAVORABLE à la condition : Que les arbres préservés grâce à l'aménagement du stationnement en cours avant ne soient pas abattus lors de la construction du bâtiment



Service de l'urbanisme

RAPPORT POUR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Numéro de matricule : 1205-32-4809

Dossier : DM 2020-15

ANALYSE

1.5 Alternatives

- Diminuer la largeur du bâtiment – Peut réaliste parce que cela diminuerait trop la grandeur des logements
- Diminuer le nombre de logements à 2x3
-



Service de l'urbanisme

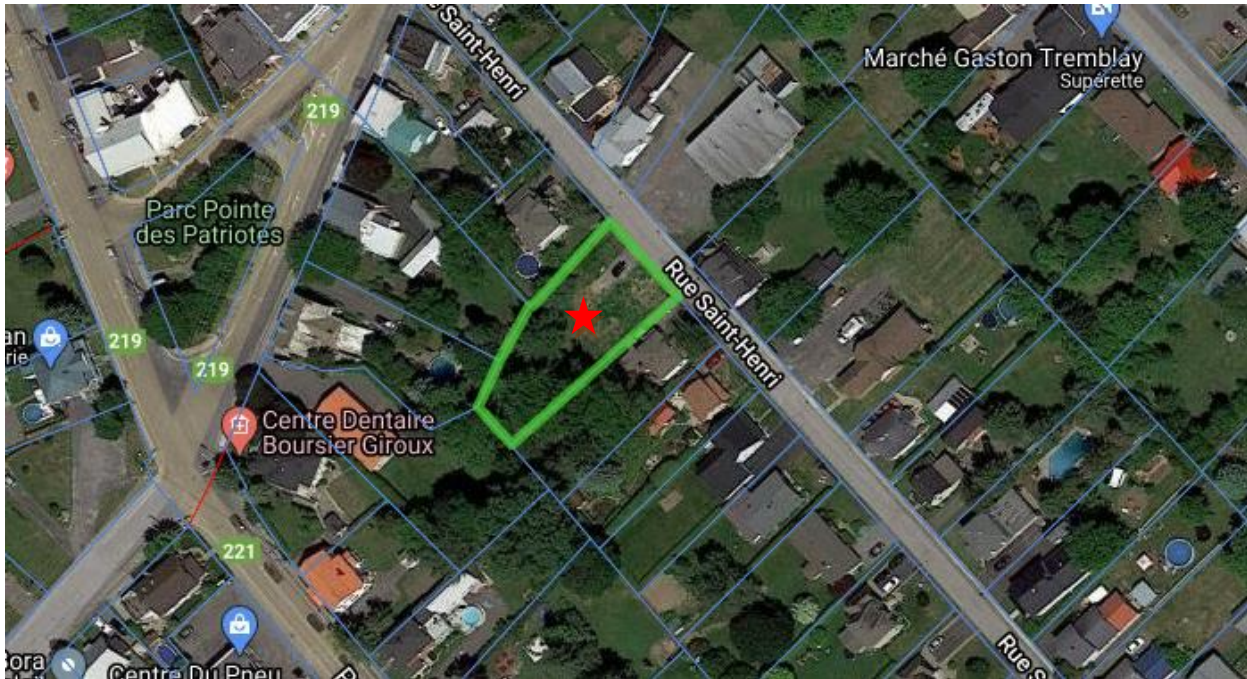
RAPPORT POUR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Numéro de matricule : 1205-32-4809

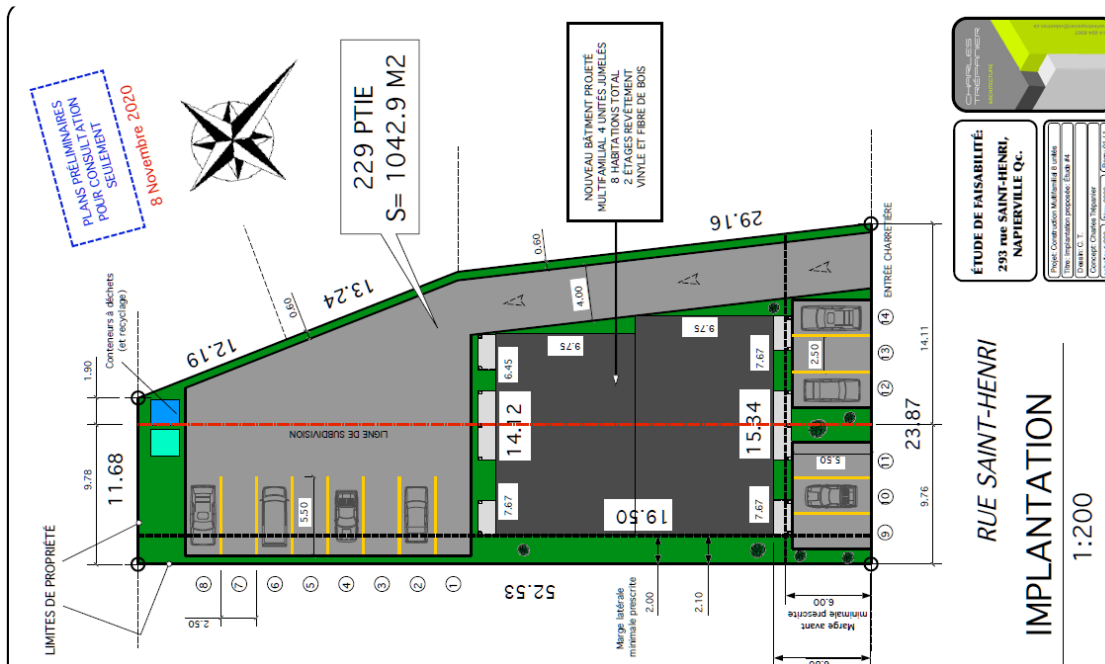
Dossier : DM 2020-15

CARTOGRAPHIE

Extrait plan de zonage et orthophoto



Plan d'implantation





Service de l'urbanisme

RAPPORT POUR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Numéro de matricule : 1205-32-4809

Dossier : DM 2020-15

MONTAGE PHOTO

Vue St-Henri – Garage devant terrain vacant

