

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

Demande : 20260903-007

Objet : Demande de dérogation mineure pour la propriété sise au **338, Grande Allée Ouest**, lot 1 304 818, quartier de Montcalm, district électoral du Cap-aux-Diamants, Arrondissement de La Cité-Limoilou

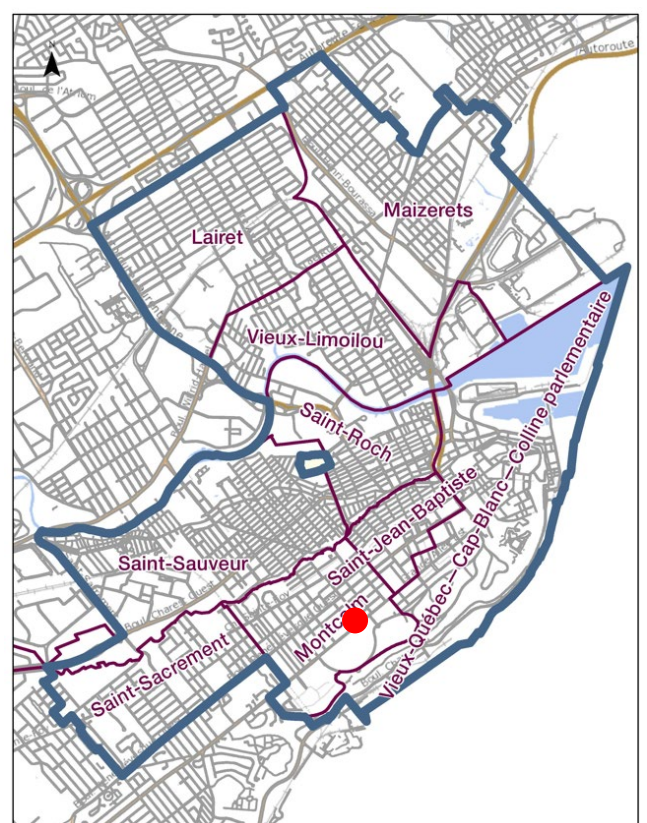
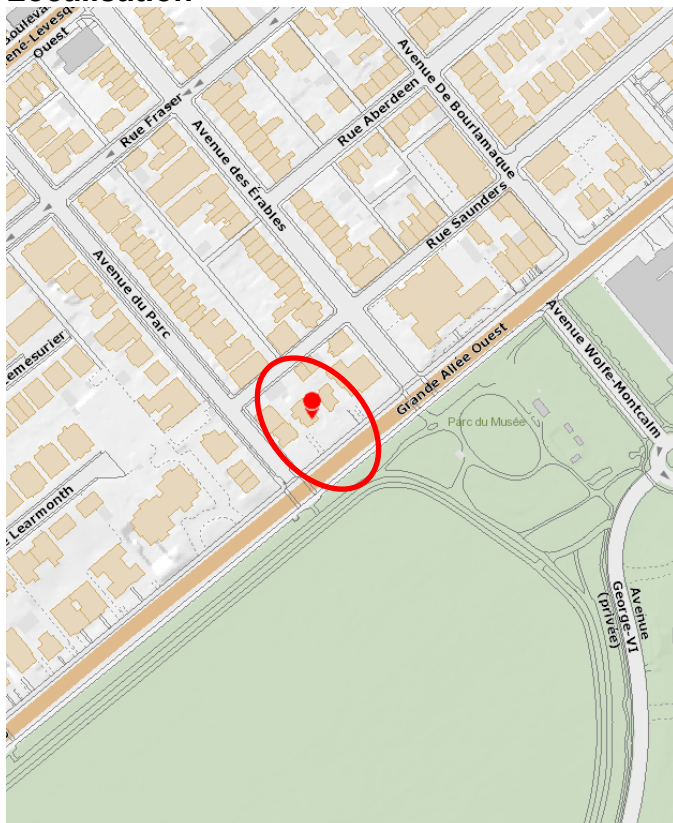
Exposé : Demande de dérogation mineure visant à rendre réputée conforme, pour le bâtiment principal existant et l'agrandissement, situé sur le lot 1 304 818 du cadastre du Québec, correspondant au **338, Grande Allée Ouest**, l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal, alors que cet aménagement n'est pas autorisé, 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 une aire de stationnement aménagée en façade du bâtiment principal et de l'agrandissement projeté.

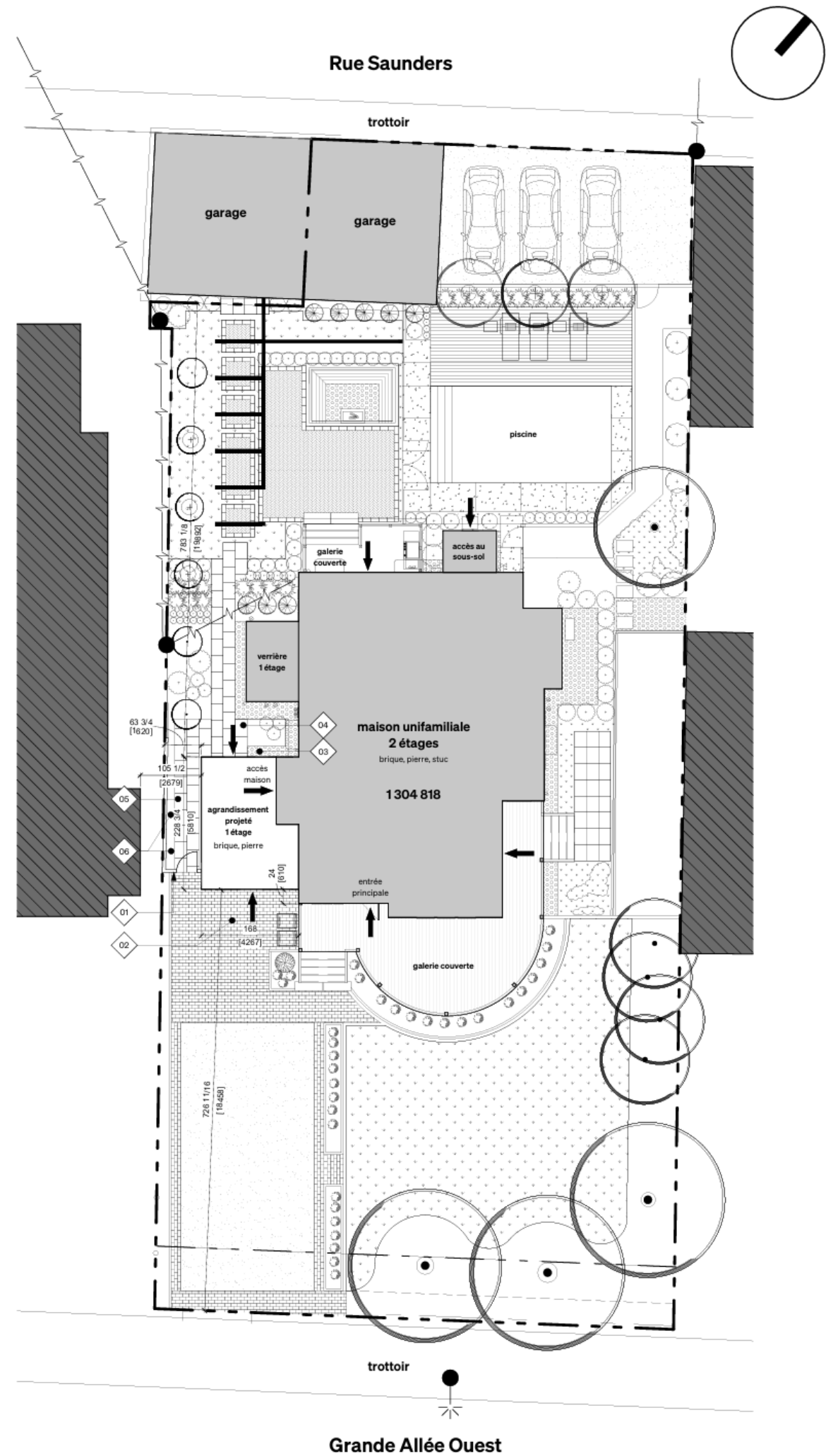
Vue aérienne



Localisation



Plan du projet d'implantation



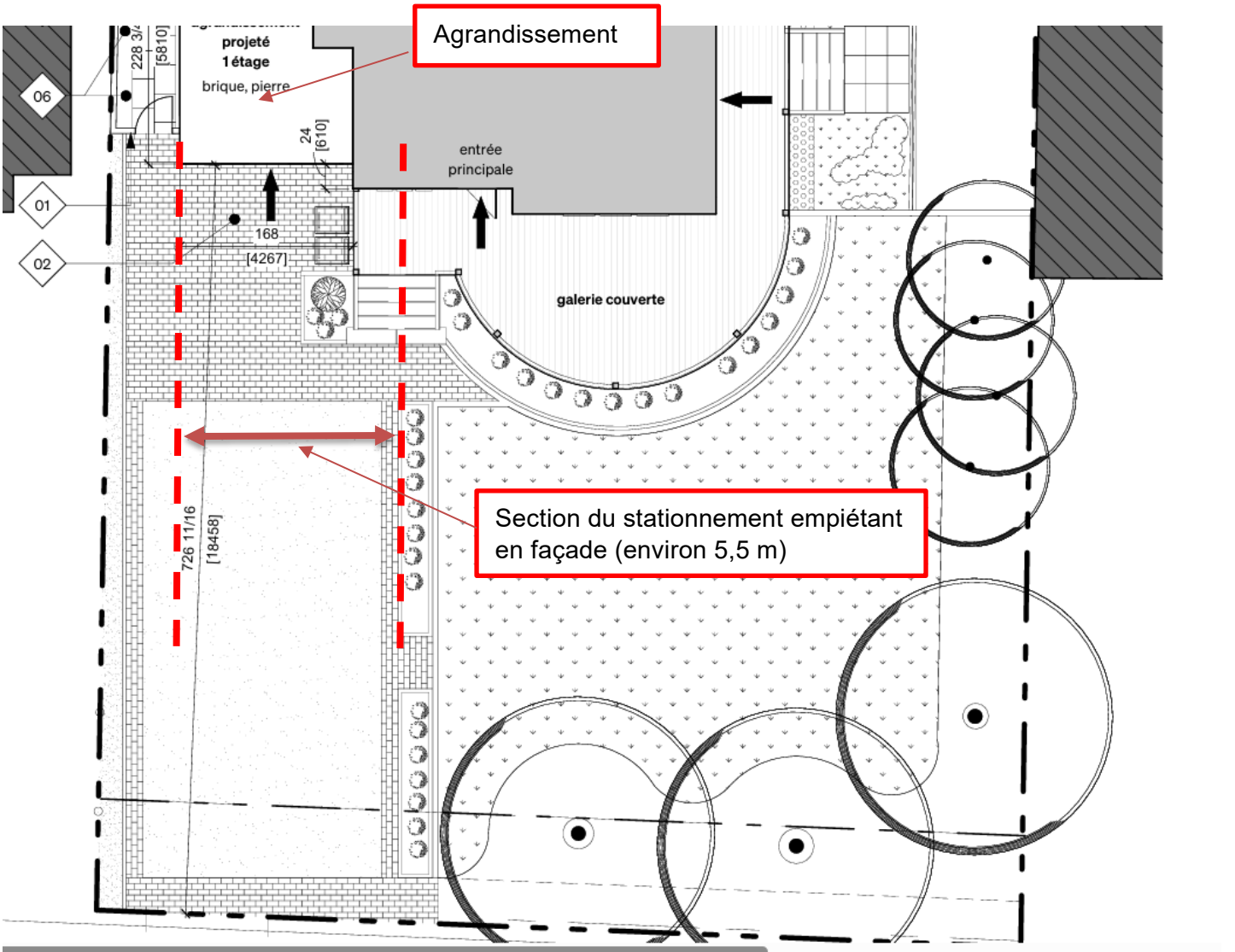
plan d'implantation

échelle : 3/32" = 1'-0"

Situation actuelle



Plan du projet



Annexes :
Vue approximative projetée



Situation 2015



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.

Justification : L'objet de la demande n'a aucun impact sur les objectifs du plan d'urbanisme.

2) L'application de la réglementation sur l'urbanisme a pour effet de causer un préjudice sérieux au propriétaire.

☒	☐
-------------------------------------	--------------------------

Justification : Les requérants souhaitent réaliser un agrandissement du côté latéral du bâtiment principal afin d'aménager un vestibule technique d'entrée répondant aux besoins de la famille.

Toutefois, cet agrandissement aurait pour effet de rendre dérogatoire l'aire de stationnement existant, puisqu'une partie de celle-ci empiéterait sur la façade principale du bâtiment sur une distance d'environ 5,5 mètres. Or, les normes en vigueur prévues à la grille de spécifications interdisent entièrement l'aménagement d'une aire de stationnement en façade. Par ailleurs, l'analyse de l'historique du dossier a permis de constater que l'aire de stationnement située dans la cour avant a été élargie sans autorisation entre 2015 et 2016. Cet agrandissement a créé un empiètement partiel non conforme devant la façade du bâtiment.

Actuellement, le lot comprend une aire de stationnement pouvant accueillir au moins trois véhicules ainsi que deux garages accessibles depuis la rue Saunders. De plus, un espace permettant le stationnement d'au moins quatre véhicules est aménagé dans la cour avant. Or, conformément à la réglementation applicable, aucune case de stationnement n'est exigée pour un bâtiment comportant un seul logement.

La réglementation en vigueur n'empêche pas la réalisation du projet d'agrandissement proposé. En effet, celui-ci pourrait être réalisé en supprimant la portion de l'aire de stationnement qui a été agrandie sans autorisation. De plus, le lot dispose déjà d'un nombre suffisant de cases de stationnement accessibles depuis la rue Saunders.

<i>Cependant, afin de faciliter l'accès au bâtiment par l'entrée principale, il pourrait être envisagé de maintenir une aire de stationnement en cour avant, similaire à celle qui existait avant les travaux d'élargissement réalisés sans autorisation.</i> <i>Ainsi, l'approbation de la dérogation pourrait être assortie de la condition de réduire l'aire de stationnement à une largeur maximale de 3 mètres et de limiter son empiètement devant la façade principale à un maximum d'environ 2 mètres.</i>		
3) La dérogation ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.	☒	☐
<i>Justification : Situation existante depuis 2016, aucune plainte enregistrée.</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 le bâtiment principal existant et l'agrandissement, situé sur le lot 1 304 818 du cadastre du Québec, correspondant au **338, Grande Allée Ouest**, l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal, alors que cet aménagement n'est pas autorisé, comme exigé par le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme, R.C.A.1V.Q. 4.

Cette dérogation est accordée sous respect des conditions suivantes :

- Diminuer la largeur de l'aire de stationnement en cour avant sur Grande Allée Ouest à un maximum de 3 mètres;
- Permettre un empiètement maximal en façade du bâtiment principal de 2 mètres.