

Comité consultatif d'urbanisme de
l'Arrondissement des Rivières

- Demande :** 20260930-047
- Objet :** Demande de dérogation mineure pour la propriété sise au **10610, rue Élisabeth-II**, lot 6 676 549, quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel–Lebourgneuf, Arrondissement des Rivières
- Exposé :** Demande de dérogation mineure visant à rendre réputée conforme, pour le lot 6 676 549 du cadastre du Québec, correspondant au **10610, rue Élisabeth-II**, sur une partie de la cour avant, la distance qui sépare deux allées d'accès aménagées en cour avant à 5 mètres au lieu de 6 mètres minimum, comme exigé par le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme, R.C.A.2V.Q. 4.
- Description du projet :** La présente demande vise un projet d'ensemble qui consiste à l'ajout de trois séries de bâtiments supplémentaires sur un terrain totalisant 12 logements supplémentaires.
- Article 642 :** Un espace d'au moins 6 mètres doit séparer deux allées d'accès ou deux aires de stationnement aménagées en cour avant d'un lot occupé par un usage de la classe *Habitation*.

Vue aérienne



Localisation



Plan du projet d'implantation



Sur une partie de la cour avant, rendre réputée conforme la distance qui sépare deux allées d'accès aménagées en cour avant à un minimum de 5 mètres au lieu de 6 mètres

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>Justifications :</i> - L'objet de la demande n'a aucun impact sur les objectifs du plan d'urbanisme; - La présente demande de dérogation mineure atteint les objectifs des documents de planification de la Ville, notamment la Vision de l'habitation, en favorisant l'ajout de logements.	☒	☐
2) L'application de la réglementation sur l'urbanisme a pour effet de causer un préjudice sérieux au propriétaire. <i>Justifications :</i> - L'application de la réglementation entraîne un préjudice significatif pour le propriétaire, puisque l'aménagement de l'allée d'accès est compromis à l'endroit souhaité; - Une configuration différente des allées d'accès compromettrait le projet, qui a déjà été approuvé dans cette configuration par Hydro-Québec. La gestion des eaux pluviales a aussi été approuvée; - Une allée d'accès déplacée du côté sud condamnerait certaines aires de vie privées, qui devraient être déplacées du côté nord; - L'application des dispositions réglementaires est adéquate et n'entraîne pas d'ajustements répétitifs; - La réglementation actuelle est généralement bien adaptée au secteur concerné; - Il ne s'agit pas d'une demande récurrente, mais d'une situation ponctuelle liée à la configuration particulière du terrain; - La dérogation demandée pour l'allée d'accès reflète un ajustement pour un bâtiment existant. Les autres bâtiments du secteur respectent les normes en vigueur.	☒	☐
3) La dérogation ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété. <i>Justification : La largeur accordée n'a pas d'impact sur les bâtiments voisins, puisqu'il s'agit de la distance entre deux allées d'accès situées sur le lot du requérant.</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 :</i> - La dérogation demandée n'a aucun effet sur la sécurité ou la santé publique, la qualité de l'environnement ou le bien-être général; - La localisation des accès au stationnement a un impact mineur sur la sécurité des usagers de la voie publique.	☒	☐

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 lot 6 676 549 du cadastre du Québec, correspondant au 10610, rue Élisabeth-II, sur une partie de la cour avant, la distance qui sépare deux allées d'accès aménagées en cour avant à 5 mètres au lieu de 6 mètres minimum, comme exigé par le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme, R.C.A.2V.Q. 4. Cette dérogation est accordée sous respect de la condition suivante : - Planter une rangée de cèdres ou aménager une clôture opaque longeant une partie de l'allée d'accès sur une distance minimale de 10 mètres. Cette plantation ou installation doit se faire entre la rue Élisabeth-II et la façade du bâtiment portant le numéro civique 10610, rue Elisabeth-II.