



COMITÉ DE DÉROGATION

RAPPORT N° AMÉ-20-02-R

Date reçue	19/12/2019
Date de la réunion	16/01/2020
Soumis par	Nicolas Denis
Objet	Dérogation mineure
# du dossier	A/18/19
Propriétaires	Jocelyne Potvin et Marcel Lafontaine
Demandeurs	Jocelyne Potvin et Marcel Lafontaine
Adresse civique	2140 rue Catherine
Description	Partie du lot 29, Concession 1 OS, Parties 4 et 5 sur le plan de référence 50R-8163

1) **INFORMATION GÉNÉRALE :**

Désignation au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell : Secteur des politiques urbaines

Désignation au Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland : Résidentielle urbaine à faible densité

Désignation au Plan officiel de Bourget :
S/O

Classification de zone du Règlement de zonage n° 2016-10 :
Zone résidentielle urbaine de densité 1 – générale (R1)

Services :

Eau municipale : Oui
Égout sanitaire municipal : Oui
Accès à la rue : Rue Catherine

2) **BUT :**

Dérogation mineure afin d'augmenter la largeur de la voie d'accès de 9,0 mètres à 11,0 mètres.

3) **DÉROGATION DEMANDÉE :**

	Permis	Proposé
Largeur maximum d'une voie d'accès	9 m	11 m

4) **CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

Services des finances :

Aucun commentaire.

Services d'infrastructure :

Aucun commentaire.

Services de la protection :

Aucun commentaire.

Services communautaires :

Aucun commentaire.

Division de la construction :

Aucun commentaire.

Comtés unis de Prescott et Russell :

Aucun commentaire.

Aménagement du Territoire :

Le 19 décembre 2019, Jocelyne Potvin et Marcel Lafontaine ont présenté une demande de dérogation mineure afin de permettre une augmentation de la largeur de la voie d'accès de 9,0 mètres à 11,0 mètres (figure 1). Cette demande aura pour but de permettre une voie d'accès assez large afin de permettre le stationnement de trois voitures l'un à côté de l'autre en avant du triple garage qui sera construit sur le terrain. La Section 5.8.2 du Règlement de zonage 2016-10 explique que la largeur maximum d'une voie d'accès sur un lot ayant une façade égale ou supérieure à 18,0 mètres est 9,0 mètres. Un permis de construction a été émis pour cette maison unifamiliale, néanmoins, les ouvrages auront seulement lieu au printemps 2020.

L'ensemble de la propriété est inclus à l'intérieur de la «désignation urbaine» de l'annexe «A» du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell. De plus, la propriété se retrouve à l'intérieur de la désignation «résidentielle urbaine à faible densité» du Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.

5) **QUATRE TESTS :**

I. **La demande respecte l'objet et les orientations du Plan officiel :**

L'ensemble de la propriété est inclus à l'intérieur de la «désignation urbaine» de l'annexe «A» du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell. De plus, la propriété se retrouve à l'intérieur de la désignation « résidentielle urbaine à faible densité » selon le Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.

En outre, la Section 4.4.3.11 du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell indique qu'«aucune voie d'accès ne doit être supérieure à la largeur du garage, car elle s'étend jusqu'au boulevard municipal adjacent à la rue ». La voie d'accès de 11,0 mètres proposée par les demandeurs aura la même largeur que le garage (figure 1).

II. **La demande respecte l'objet et les orientations du Règlement de zonage de la Cité de Clarence-Rockland :**

Selon le Règlement de zonage 2016-10, l'entièreté de la propriété se retrouve dans la zone «résidentielle urbaine de densité 1 – générale (R1)». La propriété a une façade de 22,5 mètres sur la rue Catherine et, par conséquent, la largeur maximale de l'entrée permise selon la section 5.8.2 du règlement de zonage est de 9,0 mètres. La largeur de la voie d'accès est mesurée sur toute sa longueur (figure 1).

L'intention du Règlement de zonage de limiter la largeur maximale de la voie d'accès à 9,0 mètres est de réduire la superficie imperméable afin de permettre les eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol et de veiller à ce qu'il y ait un tampon paysager de 1,0 mètre entre les lots résidentiels. L'autorisation de cette entrée proposée ne devrait pas augmenter considérablement le ruissellement de surface, et la zone tampon paysagée pour cette zone (1,0 mètre) sera maintenue. La maison unifamiliale avec un garage attenant pour trois voitures a déjà obtenu un permis de construction et par conséquent est conforme au règlement de zonage. La demande respecte l'objet et les orientations du Règlement de zonage de la Cité de Clarence-Rockland.

III. **La demande est mineure :**

La dérogation mineure a pour but d'augmenter la largeur de la voie d'accès de 9,0 mètres à 11,0 mètres. Cette augmentation de 2,0

mètres représente une augmentation de 22,22%. Si la demande est approuvée, l'espace supplémentaire n'est pas anticipé d'engendrer des problèmes liés au ruissellement des eaux pluviales et la zone tampon paysagée sera maintenue selon les dispositions du Règlement de Zonage 2016-10. En échange, les propriétaires vont pouvoir stationner un véhicule supplémentaire dans l'entrée, accéder l'entièreté du garage sur une surface uniforme et améliorer l'apparence générale de la cour avant de la propriété. Par ailleurs, le caractère du quartier ne sera pas modifié par l'augmentation de la largeur de l'entrée sur ce lot, car il y a plusieurs autres propriétés sur la rue Catherine qui ont des entrées plus larges afin d'accommoder la largeur des triples garages. Les voies d'accès et les garages situés sur le même terrain ont la même largeur. La demande peut donc être considérée comme étant mineure.

IV. La demande de dérogation est opportune par rapport à l'utilisation du terrain :

L'utilisation proposée du terrain est autorisée par la Déclaration de principes provinciale, le Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell ainsi que le Règlement de zonage 2016-10. La voie d'accès respectera toutes les autres dispositions du Règlement de zonage. Alors, la demande de dérogation est opportune par rapport à l'utilisation du terrain.

6) RECOMMANDATION DU SERVICE :

QUE le Comité de dérogation accepte la demande de dérogation mineure soumise par Jocelyne Potvin et Marcel Lafontaine, dossier A/18/19, concernant la propriété décrite comme 2140 rue Catherine, dans le but d' :

- Augmenter la largeur maximale de la voie d'accès de 9,0 mètres à 11,0 mètres.