



263, rue Elm

Avis public

1^{er} mars 2024



Division du développement
du territoire

Évaluation de la demande

Règlement 2023-213

- La demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- L'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui demande une dérogation;
- La dérogation, si elle est accordée, ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
- La dérogation, si elle est accordée, n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité publique;
- La dérogation, si elle est accordée, n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique;
- La dérogation, si elle est accordée, ne porte pas atteinte à la qualité de l'environnement;
- La dérogation, si elle est accordée, ne porte pas atteinte au bien être général;
- Si les travaux sont en cours ou déjà exécutés, ces travaux ont été effectués de bonne foi;
- La dérogation a un caractère mineur.

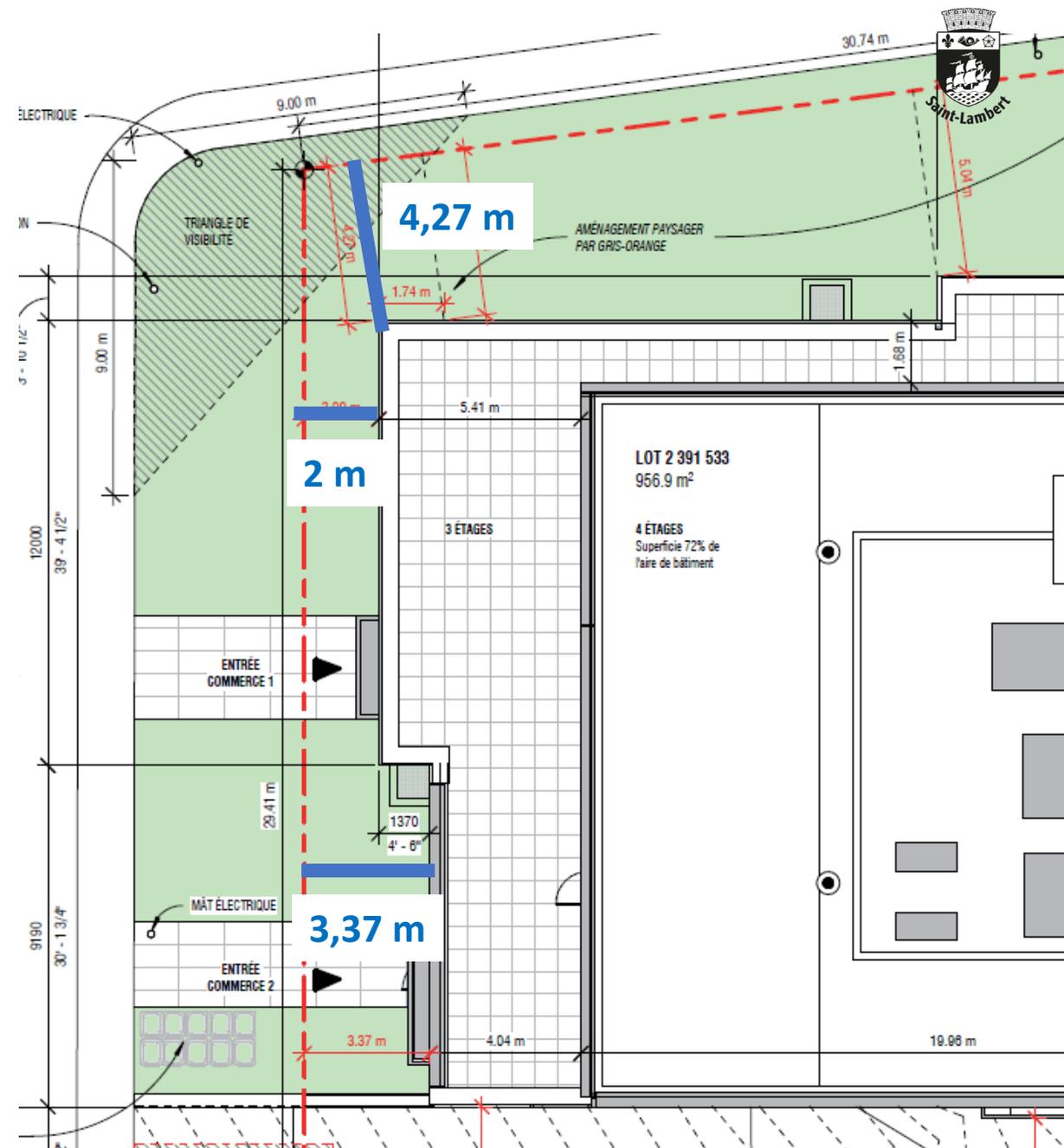
DÉROGATION MINEURE

OBJET DE LA DEMANDE 1 – MARGE AVANT ET AVANT SECONDAIRE

La demande vise à autoriser l'implantation d'un nouveau bâtiment à 4,27 mètres de la limite de terrain donnant sur la rue Elm sur une longueur de 2 mètres et de 2 mètres de la limite du terrain donnant sur l'avenue Lorne sur une longueur de 11,76 mètres ainsi qu'à 3,37 mètres sur une longueur de 9,15 mètres.

DISPOSITION VISÉE

Le tableau des dispositions spécifiques de la zone CB-3 de l'annexe 3 du *Règlement de zonage 2008-43* prévoit que dans cette zone, la marge avant minimale est de 4,5 mètres.



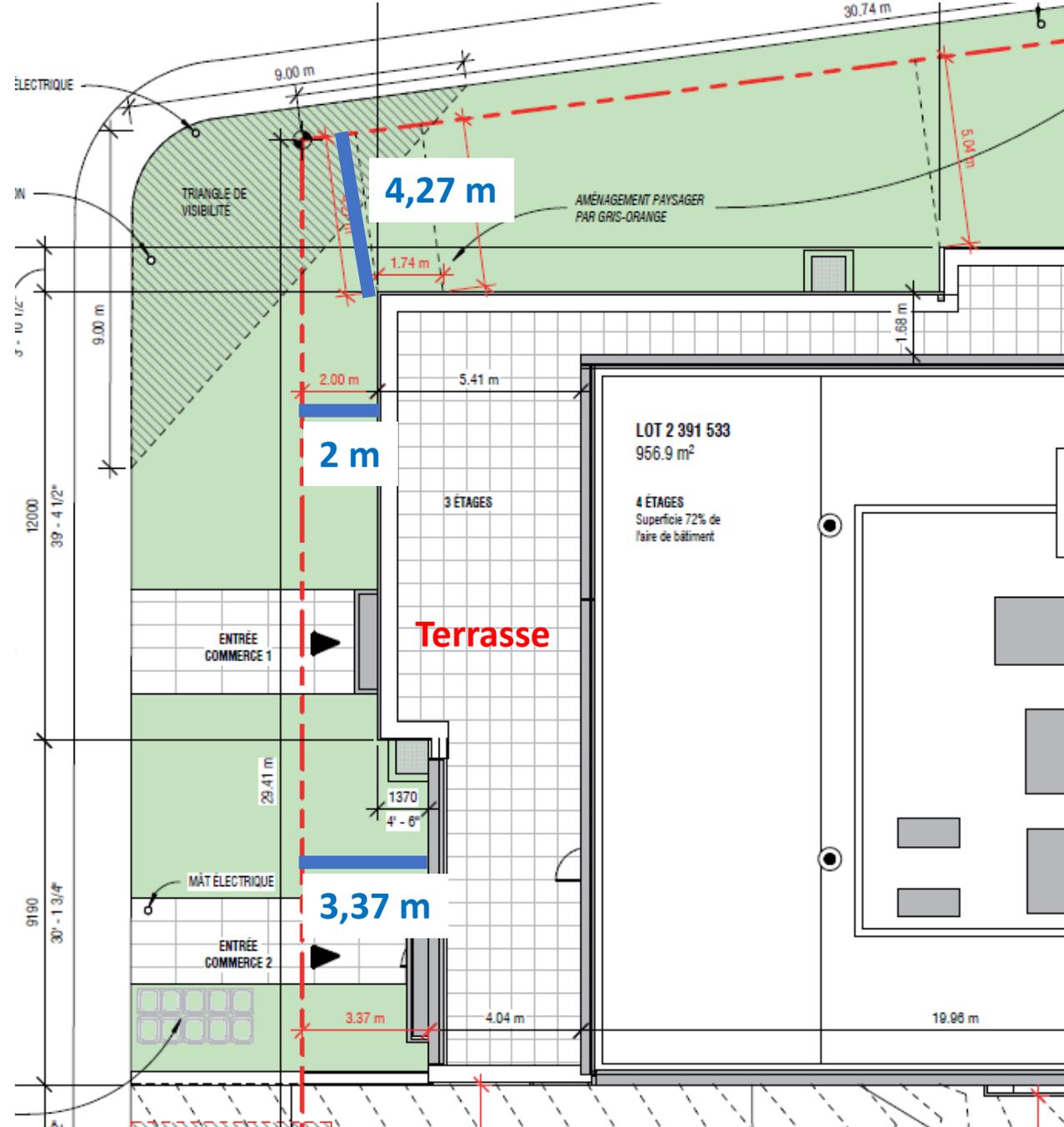
DÉROGATION MINEURE

OBJET DE LA DEMANDE 2 – IMPLANTATION DE LA TERRASSE AU TOIT

La demande vise à autoriser l'implantation d'une terrasse au toit sans retrait de la limite du toit, à 2 mètres de l'emprise de l'avenue Lorne et à 4,27 mètres de la rue Elm.

DISPOSITION VISÉE

L'article 5.10 iii) du *Règlement de zonage 2008-43* prévoit que pour les bâtiments de 3 étages ou plus, est autorisée une terrasse en retrait d'au moins 1,5 m de toute limite du toit ou en respect des marges minimales de la zone.



DÉROGATION MINEURE

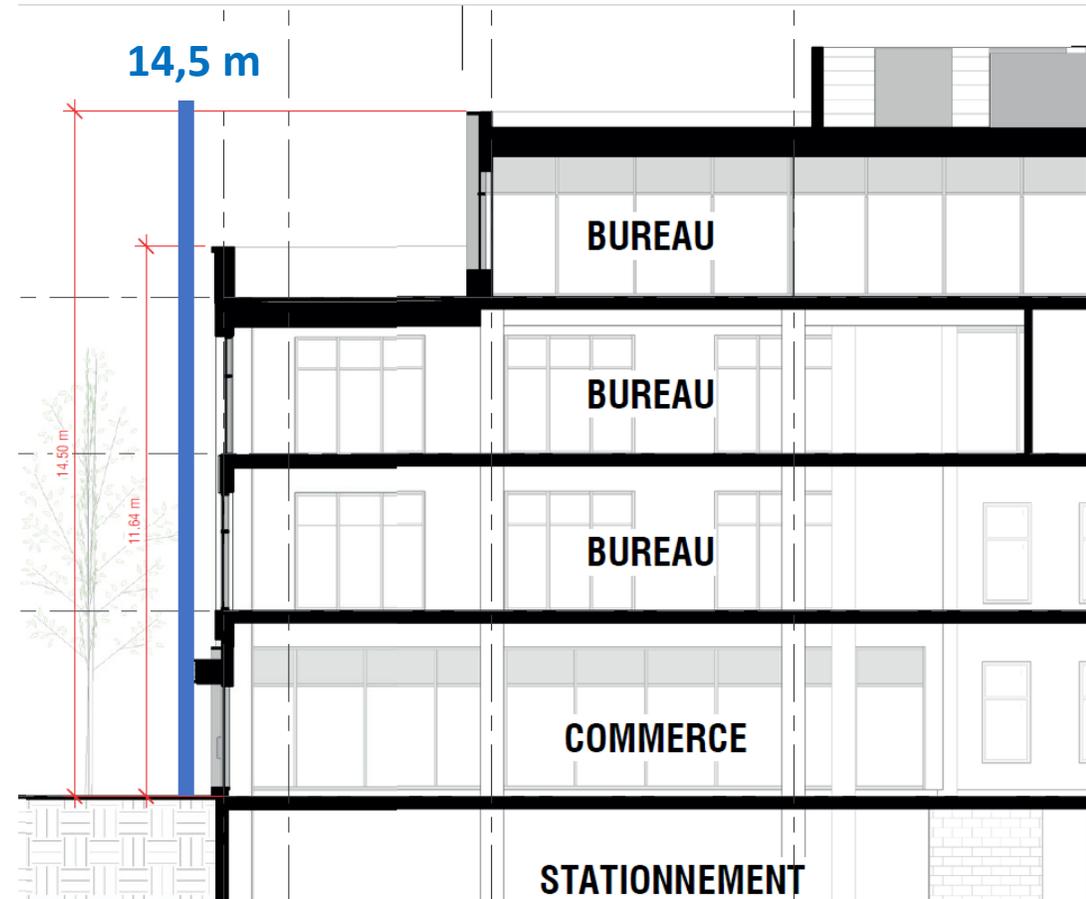


OBJET DE LA DEMANDE 3 – HAUTEUR DU BÂTIMENT

La demande vise à autoriser un nouveau bâtiment ayant une hauteur de 14,5 mètres.

DISPOSITION VISÉE

Le tableau des dispositions spécifiques de la zone CB-3 de l'annexe 3 du *Règlement de zonage 2008-43* prévoit que dans cette zone, la hauteur maximale d'un bâtiment est de 12 mètres.



DÉROGATION MINEURE



OBJET DE LA DEMANDE 4 - SUPERFICIE DU 4^E ÉTAGE

La demande vise à autoriser un nouveau bâtiment ayant 3,72 planchers.

DISPOSITION VISÉE

Le tableau des dispositions spécifiques de la zone CB-3 de l'annexe 3 du *Règlement de zonage 2008-43* prévoit que dans cette zone, le nombre de planchers maximal est de 3,5, soit que le 4^e étage représente 50 % de la superficie de l'étage inférieur.



DÉROGATION MINEURE

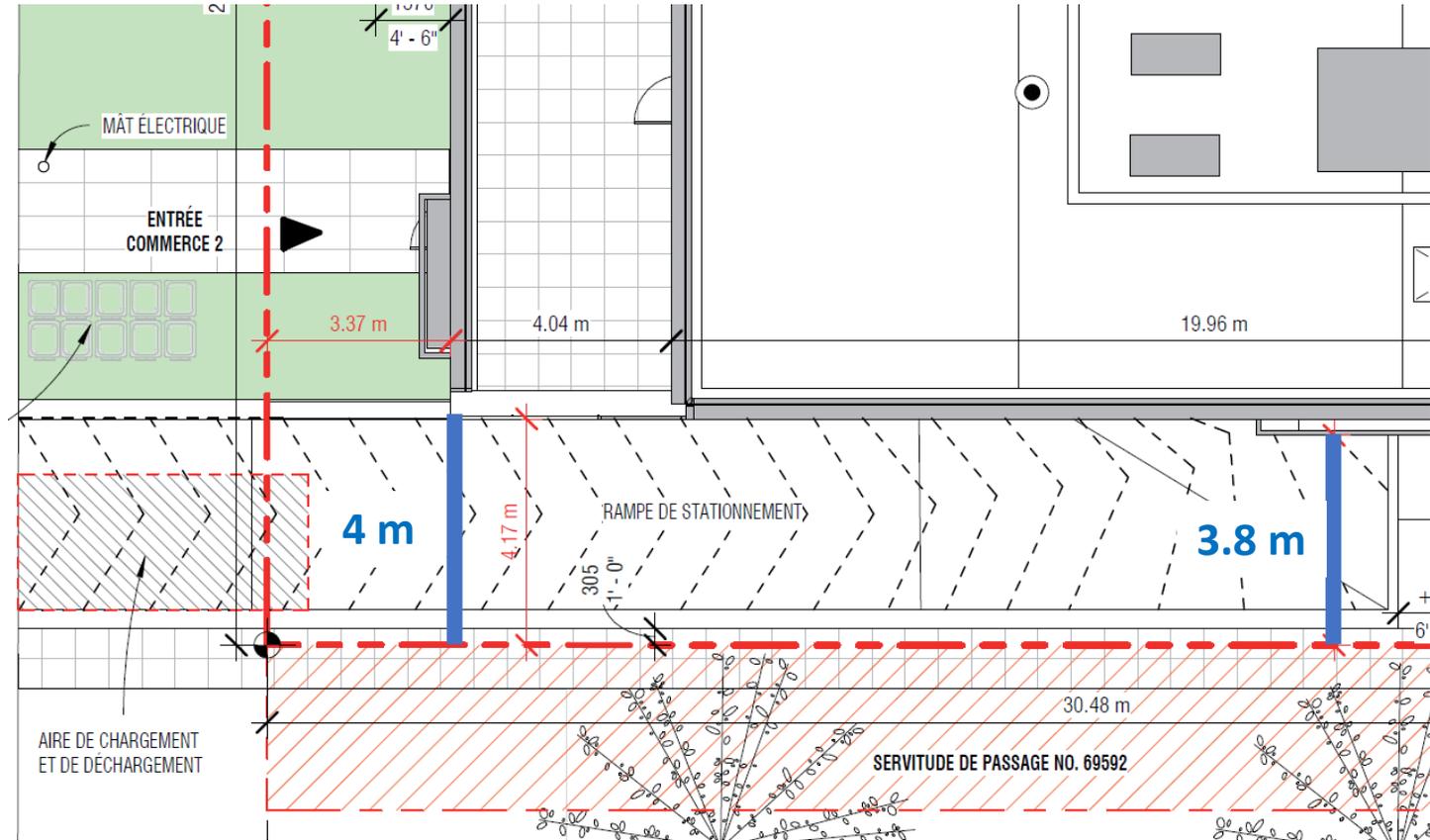


OBJET DE LA DEMANDE 5 - ALLÉE DE STATIONNEMENT

La demande vise à autoriser une allée d'accès au stationnement intérieur d'une largeur variable de 4 à 3,5 mètres.

DISPOSITION VISÉE

L'article 7.5 du *Règlement de zonage 2008-43* prévoit que la largeur minimale d'une allée de stationnement intérieur est de 6 mètres.



DÉROGATION MINEURE

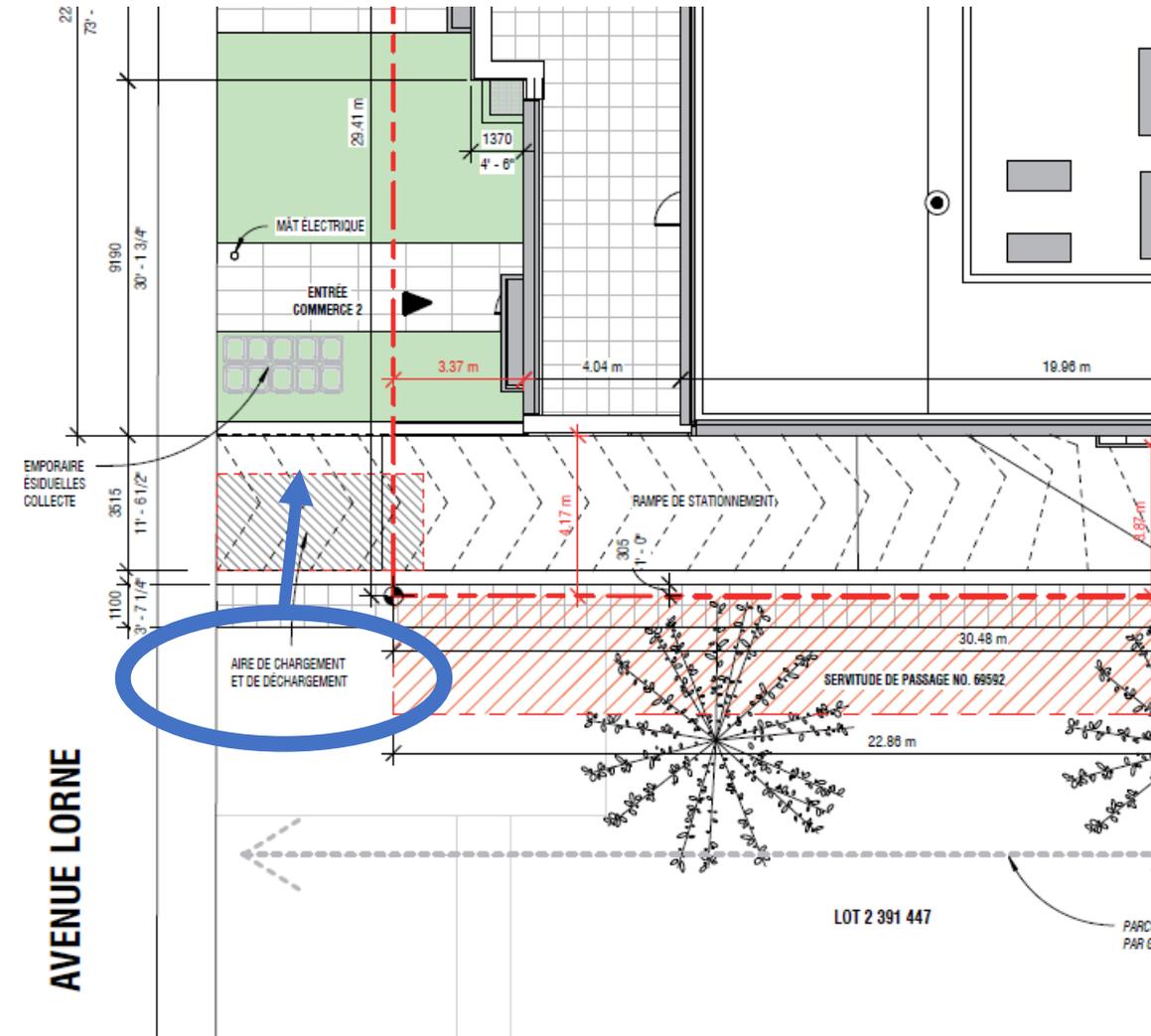


OBJET DE LA DEMANDE 6 - QUAI DE CHARGEMENT

La demande vise à autoriser que l'aire de chargement et de déchargement soit aménagée à même l'allée d'accès au stationnement intérieur.

DISPOSITION VISÉE

L'article 7.7 a) du *Règlement de zonage 2008-43* prévoit que dans les zones commerciales, le stationnement doit être agencé de façon que les manœuvres se fassent entièrement sur le terrain, il doit être possible d'accéder au stationnement en marche avant et de le quitter en marche avant.



DÉROGATION MINEURE



OBJET DE LA DEMANDE 7 - ÉCRAN VISUEL

La demande vise à autoriser un écran visuel constitué uniquement d'une bande plantée de végétaux variés sur une profondeur d'environ 16,5 mètres à partir de l'emprise de la rue Elm et d'une clôture et d'une bande plantée discontinue, de largeur et hauteur variable sur le reste de la limite mitoyenne à la propriété du 265-267, rue Elm.

DISPOSITION VISÉE

L'article 5.1 d) du *Règlement de zonage 2008-43* prévoit que sur tout terrain d'un usage commercial adjacent à un terrain résidentiel, un écran visuel constitué d'une bande de 1 mètre plantée d'un écran opaque de conifères ou de buissons d'une hauteur minimale de 2 mètres, doublé d'une clôture d'une hauteur minimale de 2 mètres, doit être aménagé.

CONTINUITÉ DE L'ÉCRAN VISUEL
SEULEMENT EN PLANTATIONS
D'UNE HAUTEUR CONFORME MINIMALE
DE 2 MÈTRES (OPTION PRÉFÉRÉE
PAR LE VOISIN)

BÂTIMENT
VOISIN

265-267, rue Elm

GALERIE

Clôture

SENTIER PIÉTONNIER D'UNE
LARGEUR D'ENVIRON 1,3 MÈTRES
ACCESSIBLE UNIVERSELLEMENT

COUR ARRIÈRE
COUR AVANT SECONDAIRE

263, rue Elm

4009

DÉROGATION MINEURE

OBJET DE LA DEMANDE 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DE JARDIN

La demande vise à autoriser construction de 4 arches en bois d'une hauteur variable en fonction du niveau du sol adjacent de 2,76 à 3 mètres dans la cour arrière du terrain. Les arches font partie du concept du sentier de commémoration de l'église anglicane.

DISPOSITIONS VISÉES

L'article 5.1 f) du *Règlement de zonage 2008-43* prévoit qu'aucun aménagement paysager ne peut comporter de construction d'une hauteur de plus de 2 mètres (6,6 pieds).

