



AVIS PUBLIC

Avis de dérogation mineure

Avis est donné que la demande de dérogation mineure ci-dessous sera prise en considération par le conseil lors de la séance ordinaire du 2 juillet 2024.

Identification du site concerné

125 rue Principale
Lot : 2 362 408
Zonage : 205-P

Dérogation mineure souhaitée

Suite à la démolition de la propriété située au 125 rue Principale, le nouveau propriétaire souhaite construire un immeuble résidentiel multifamilial de 5 logements. Considérant que le terrain est bordé par la rue Principale et la rue Saint-Étienne, cette construction sera bordée par deux cours avant.

Le Règlement de zonage #38 prescrit à la grille des usages et des normes de la zone 205-P, que la marge avant minimale à respecter est de 4,00 mètres.

Considérant que la précédente résidence a été démolie le 16 mai 2023, le propriétaire souhaite se prévaloir des normes d'implantations de droits acquis prévu à l'article 22.5.3 du Règlement de zonage no 38, lui permettant de construire " au même endroit, soit à un endroit qui a pour effet d'améliorer la dérogation en autant que les autres dispositions des règlements d'urbanisme soient respectées."

Puisque la propriété possède encore des droits acquis, les demandes de dérogations ne viseront pas les marges d'implantation, mais concerneront l'aménagement du terrain et des aspects architecturaux.

La grille des usages et des normes 205-P du Règlement de zonage no 38 indique que la hauteur maximale d'un bâtiment est de 8 mètres et de 2 étages. Le projet propose :

- Une hauteur maximale de 11,34 m;
- Une hauteur maximale de 3 étages;

L'article 9.5.1 du Règlement de zonage no 38 indique : *"Une aire de stationnement accessoire à un usage résidentiel, comportant cinq cases et plus, doit respecter une distance minimale de 1 mètre par rapport à toute ligne de propriété. [...]*

Dans tous les cas, l'espace libre entre l'aire de stationnement et les lignes de propriété doit être gazonné." Le projet comportera 8 cases de stationnement et présente :

- Une bande végétalisée de 0,70 m entre le stationnement et le trottoir de la rue Saint-Étienne;
- Aucune bande végétalisée entre le stationnement visé et la propriété située au 115 rue Saint-Étienne;
- Aucune bande végétalisée entre le stationnement visé et la propriété située au 129 rue Principale.



Saint-Damase

Fière de son histoire

L'article 9.5.6 du Règlement de zonage no 38 indique: *'Lorsqu'une aire de stationnement, comportant cinq cases ou plus, est adjacente à un terrain utilisé à des fins résidentielles, celle-ci doit être séparée de ce terrain par une clôture ou une haie dense d'une hauteur d'au moins 1,2 mètre.'* Le projet proposé ne comporte pas de haie ou de clôture entre l'espace de stationnement la propriété visée et la propriété située au 129 rue Principale.

L'article 14.3.4.3 du Règlement de zonage no 38 concerne les constructions localisées dans les zones patrimoniales, pour l'emplacement des portes patio. Il est indiqué: *"Les portes patio ne sont permises que sur le mur arrière."* Le projet proposé présente deux portes patio sur le mur avant du bâtiment, qui fait face à la rue Principale.

L'article 22.5.3 du Règlement de zonage no 38 concerne le remplacement ou la reconstruction d'une construction dérogatoire protégée par droit acquis. Il est indiqué : *" Une construction dérogatoire protégée par droits acquis ne peut être remplacée que par une construction conforme. Toutefois, au niveau de l'implantation, la construction conserve son droit acquis sous réserve de respecter les conditions suivantes : a) le projet de remplacement doit être complété dans les 18 mois suivant la destruction;"* Considérant la date de démolition du 125 rue Principale, la date maximale pour compléter les travaux de construction de l'immeuble résidentiel de 5 logements sera le 16 novembre 2024.

Nature et effet de la dérogation mineure

La dérogation demandée a pour effet de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de 5 logements en fonction des aspects suivants :

La hauteur en mètres de la construction projetée ne respectant pas les normes minimales requises à la zone 205-P, il est demandé d'autoriser :

- Une hauteur maximale de 11,34 m, représentant une dérogation de 3,34 m aux normes en vigueur;

La hauteur en étages de la construction projetée ne respectant pas les normes minimales requises à la zone 205-P, il est demandé d'autoriser :

- Une hauteur maximale de 3 étages, représentant une dérogation de 1 étage aux normes en vigueur;

Considérant que l'aire de stationnement ne respecte pas les normes prescrites à l'article 9.5.1, relatives à la distance des aires de stationnement et à l'obligation de présenter un espace libre de 1 m végétalisé, il est demandé d'autoriser :

- Un espace gazonné de 0,70 m est proposé à proximité du trottoir qui longe la rue Saint-Étienne, représentant une dérogation de 0,30 m aux normes en vigueur;
- Permettre qu'il n'y ait pas de distance ainsi que d'espace gazonné, entre l'aire de stationnement de la propriété visée et la propriété située au 115 rue Saint-Étienne;
- Permettre qu'il n'y ait pas de distance ainsi que d'espace gazonné, entre l'aire de stationnement de la propriété visée et la propriété située au 129 rue Principale;



Saint-Damase

Fière de son histoire

Considérant que l'aire de stationnement de la propriété visée ne respecte pas les normes prescrites à l'article 9.5.6 concernant les aires de stationnements adjacentes à un terrain résidentiel, il est demandé d'autoriser :

- Qu'il n'y ait pas la présence d'une haie ou d'une clôture entre l'espace de stationnement la propriété visée et la propriété située au 129 rue Principale.

Considérant que la construction se situe dans une zone patrimoniale et propose deux portes patio sur un mur avant, contrairement aux normes indiquées à l'article 14.3.4.3, , il est demandé d'autoriser :

- La construction d'un immeuble résidentiel avec deux portes patio sur le mur avant du bâtiment, qui fait face à la rue Principale.

Considérant que l'article 22.5.3 précise que, pour préserver les droits acquis d'une construction dérogatoire, les travaux de construction du nouvel immeuble doivent être complétés dans les 18 mois suivant les travaux de destruction, il est demandé d'autoriser :

- Que la construction du projet soit complétée dans un délai de 12 mois suivant l'émission du permis de construction, tout en conservant les droits acquis d'implantation.

Transmission de commentaires

Toute personne intéressée à se faire entendre par le conseil pourra faire parvenir ses commentaires par écrit au dg@st-damase.qc.ca, au plus tard le 2 juillet 16 h 00 ou encore lors de la séance du conseil municipal.

DONNÉ à Saint-Damase, ce 14^e jour du mois de juin 2024.

Johanne Beaugard, DMA
Directrice générale et greffière-trésorière