



Dérogation mineure
311 rue Saint-Thomas



Service de l'urbanisme, des
permis et de l'inspection

DÉROGATION MINEURE – RATIO DE CASE DE STATIONNEMENT



311, rue Saint-Thomas

Localisation

- Zone : PB-23

- District : 3

Objet de la demande – Ratio de case de stationnement

La demande vise à autoriser l'utilisation d'un ratio de case de stationnement de 1 case par 6.1 places assises pour l'usage *Église catholique*, contrevenant au ratio exigé pour l'usage église qui est de 1 case par 3 places assises.

Disposition visée: Article 7.10 d) du *Règlement de zonage 2008-43*

Contexte

- Selon la réglementation en vigueur, pour être conforme suivant les 274 places assises déclarées, le site devrait disposer de 91 cases de stationnement. Cette église n'a jamais disposé de plus de 75 cases.
- En 2018 l'église a procédé à une opération cadastrale afin de vendre deux lots qui accueillent aujourd'hui deux nouveaux bâtiments unifamiliaux. Ce faisant, l'église s'est départie d'une aire de stationnement de 45 cases.
- Les plans de stationnement déposés en date du 2016-01-07 en prévision de la vente d'une partie de terrain proposaient 75 cases de stationnement, tel qu'existant jusqu'à la vente. Ainsi, l'aire de stationnement donnant sur le boulevard Queen devait être agrandie. Ces travaux étaient nécessaires afin de permettre le lotissement, car une opération cadastrale ne peut avoir pour effet de rendre une propriété dérogoire.
- Les travaux d'agrandissement de stationnement n'ont jamais été réalisés.
- Aujourd'hui, le requérant estime que le nombre de cases de stationnement anciennement offertes sur le site n'est plus justifié en raison de la diminution de l'achalandage créé par l'Église catholique.
- En mars 2023, le requérant a déposé une demande de permis de modification du stationnement afin de rénover le stationnement et d'en réduire le nombre de cases.

Contexte (suite)

- Le règlement de zonage 2008-43 permet à un requérant de demander une exemption de cases de stationnement moyennant une contribution financière.
- Le requérant souhaite se soustraire des frais associés à sa demande d'exemption considérant qu'il s'agit d'un organisme religieux.
- Avec le règlement 2008-43, le conseil n'a pas la liberté d'accorder une exemption de cases sans frais.
- Le règlement 2024-215 prévoit que les exemptions de cases de stationnement peuvent être accordées sans frais pour les organismes religieux.
- Le report de l'entrée en vigueur du règlement 2024-215 met en péril l'entente entre le requérant et son entrepreneur.
- Suivant un avis juridique, il apparaît qu'une demande de dérogation mineure est recevable quant au ratio de cases de stationnement exigé.
- Rappelons toutefois qu'une dérogation mineure sera accordée à perpétuité à la propriété pour l'usage *Église catholique*. Ainsi advenant la venue d'une nouvelle congrégation catholique, celle-ci pourra jouir de cette dérogation même si ses besoins en stationnement s'avèrent plus importants.
- De plus, soulignons que la direction du génie et les élus se penchent présentement sur la possibilité d'aménager une piste cyclable unidirectionnelle dans chaque direction sur le boul. Queen. Si cette intervention est retenue, le stationnement sur rue sur le boul. Queen pourrait être interdit.

DÉROGATION MINEURE – RATIO DE CASE DE STATIONNEMENT

PRINCIPAUX ARGUMENTS APPUYANT LA DEMANDE



Baisse d'achalandage:

- Aujourd'hui, le requérant estime que le nombre de cases de stationnement anciennement offertes sur le site n'est plus justifié en raison de la diminution de l'achalandage créé par l'Église catholique.
 - Les installations se doivent de s'ajuster à la diminution de la participation des paroissien-ne-s aux offices religieux.
 - Les services religieux réguliers hebdomadaires et la participation moyenne estimée sont : les mardis pour 15 personnes, les jeudis pour 15 personnes et les dimanches pour 120 personnes.
 - Les services religieux dominicaux sont aussi passés de 2 à un seul service le dimanche, à 11h.
 - Les principales fêtes de l'année, de Noël et de Pâques, la participation aux différents offices peut aller jusqu'à 250 personnes.
 - Les autres services religieux (baptême, mariage, enterrement) se tiennent un jour de semaine et aussi le samedi. La participation est généralement faible (50 personnes), mais peut, à l'occasion aller jusqu'à 150 personnes.
 - Des activités spéciales, en église ou au sous-sol, se tiennent occasionnellement. La participation à ces activités dépasse rarement 50 personnes.

Impact sur le voisinage:

- Cela fait maintenant 4 années que l'église fonctionne avec une offre de 45 cases de stationnement hors rue. Cela répond aux besoins actuels et futurs.

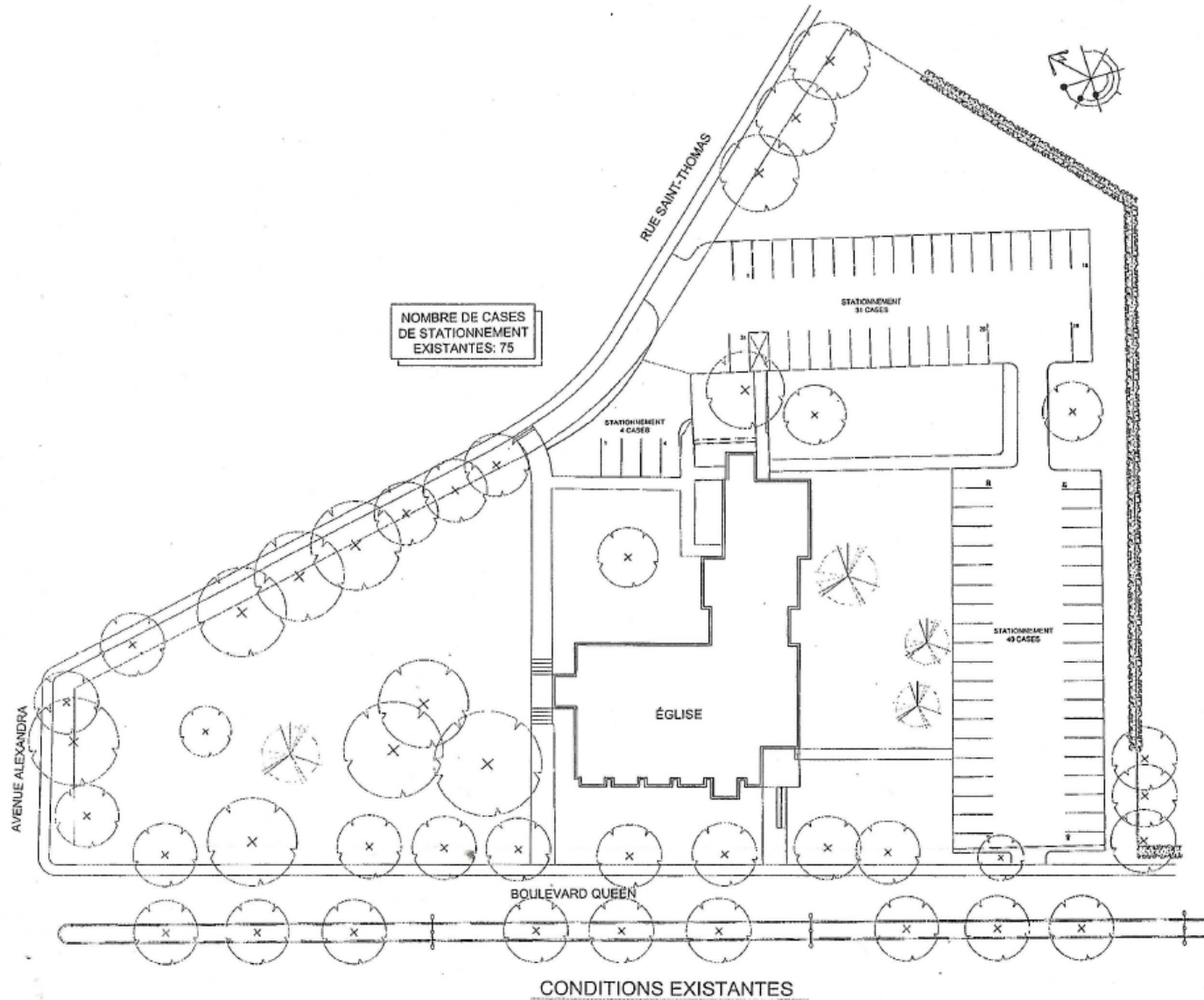
Impact environnemental:

- Limite l'effet d'îlot de chaleur
- Meilleure gestion des eaux de pluie

Stationnement sur rue:

- Le requérant estime que leurs visiteurs disposent de 50 cases sur rue. Soit 20 sur la rue Saint-Thomas et 30 sur le boul. Queen.
- Depuis les dernières années, vu l'état du stationnement qui doit être rénové, plusieurs visiteurs préfèrent utiliser le stationnement sur rue que l'aire de stationnement sur la propriété.

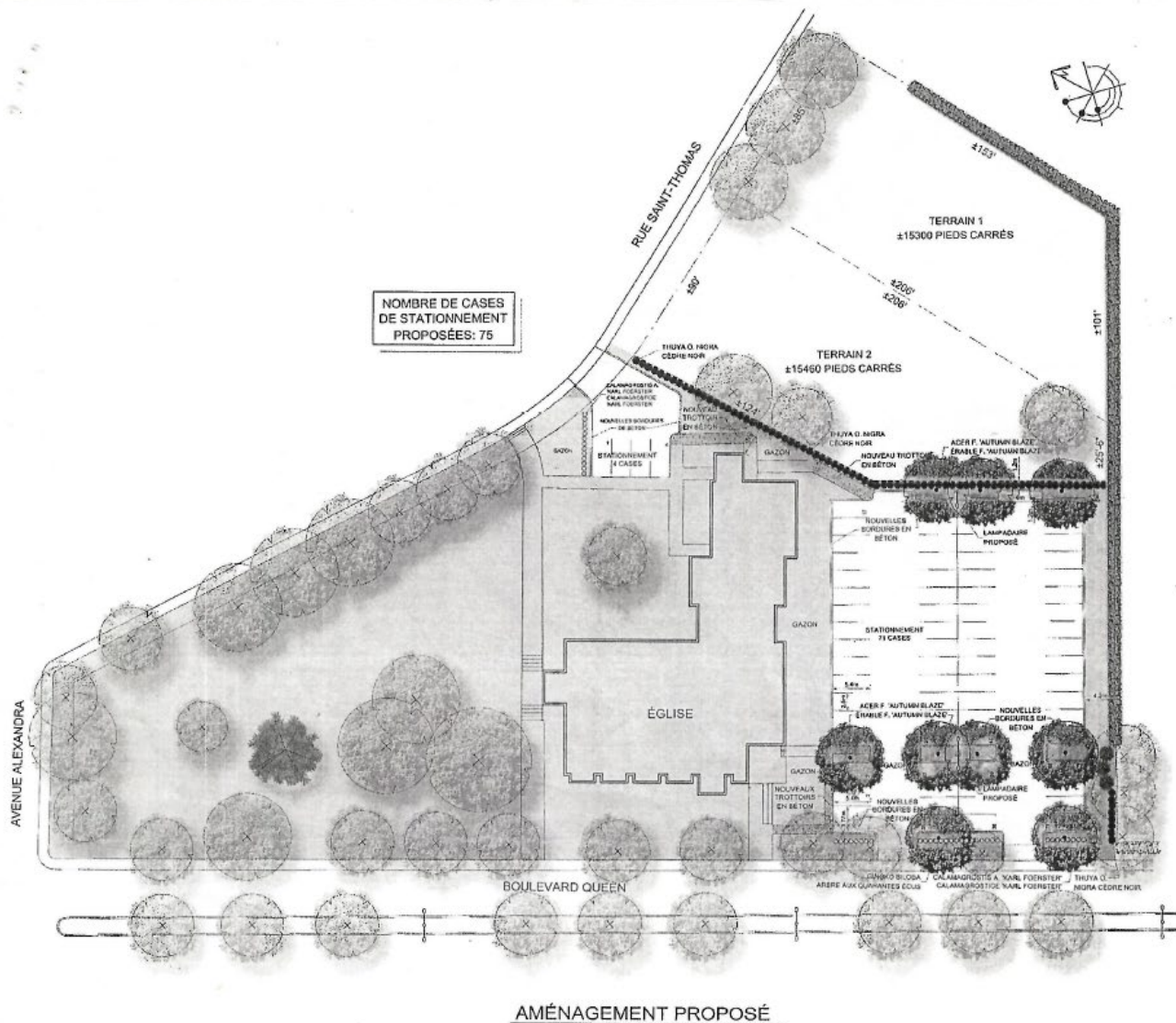
DÉROGATION MINEURE – RATIO DE CASE DE STATIONNEMENT



Plan d'aménagement existant en date du 2016-01-07 avant l'opération cadastrale.

75 cases de stationnement

DÉROGATION MINEURE – RATIO DE CASE DE STATIONNEMENT



NOMBRE DE CASES DE STATIONNEMENT PROPOSÉES: 75

AMÉNAGEMENT PROPOSÉ



CALAMAGROSTIS A. KARL FOERSTER
CALAMAGROSTIDE KARL FOERSTER

Plan du stationnement proposé en date du 2016-01-07 avant l'opération cadastrale.

Agrandissement de l'aire de stationnement du boul. Queen pour accueillir 75 cases de stationnement.



10			
9			
8			
7			
6			
5			
4			
3			
2			
1	18/01/2016	SP LAMPADAIRES, SUP. TERRAINS	
No	DATE	PAR	DESCRIPTION

DUBUC
ARCHITECTES PAYSAGISTES
119 de Charente, St-Lambert, Qc. J4S 1K2
Tel. (450) 672-8995 Telex. (450) 671-0558

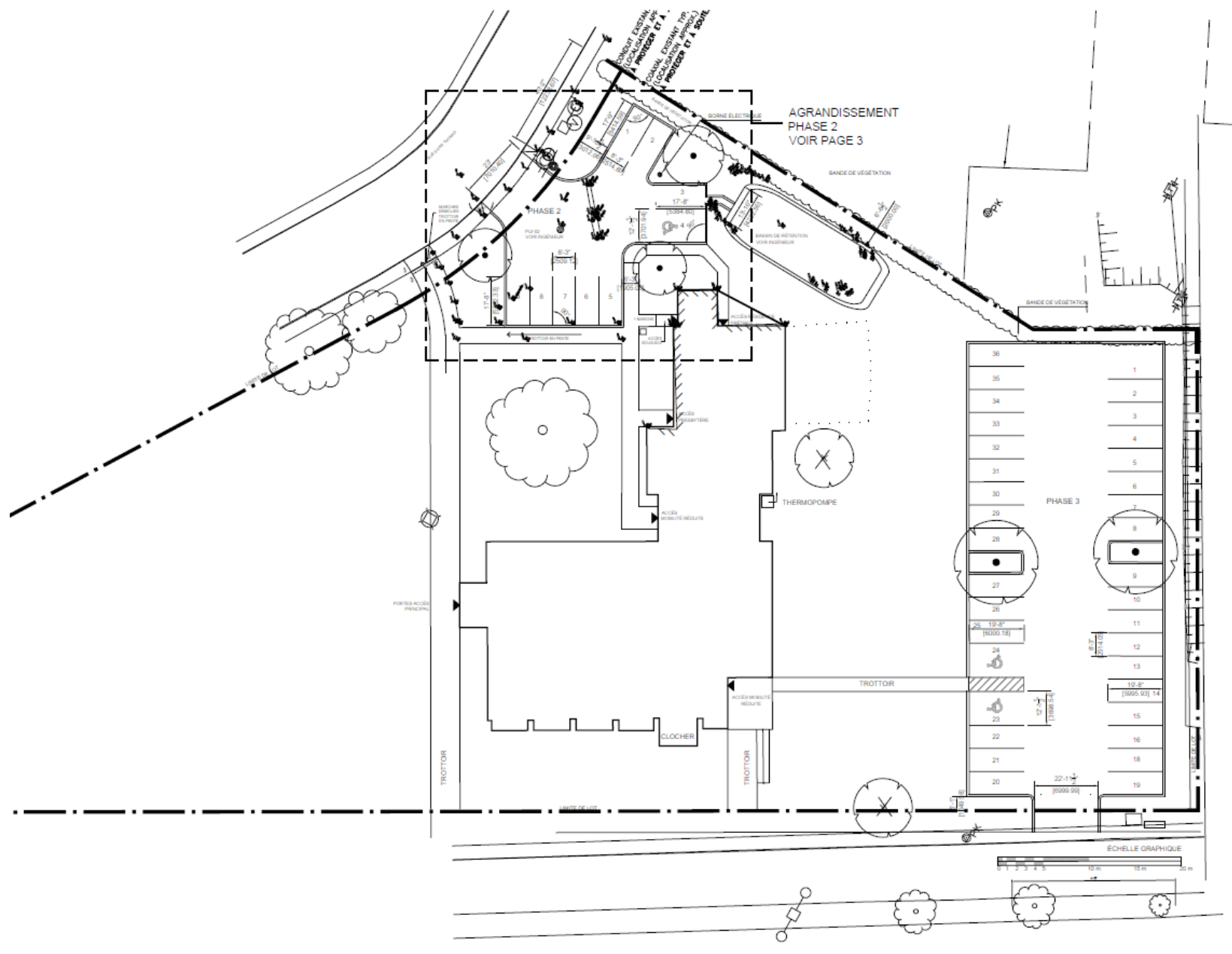
CLIQUE: ÉGLISE SAINT-THOMAS-D'AQUIN

PROJET: 311 SAINT-THOMAS
SAINT-LAMBERT, QC

TITRE DU DESSIN: RÉAMÉNAGEMENT DU STATIONNEMENT

CONÇU PAR: LOUIS DUBUC	DESSINÉ PAR: S.PAQUET	VÉRIFIÉ PAR: LOUIS DUBUC
ÉCHELLE: 1/32" = 1'-0"	DATE: 7 JAN. 2016	PAGE: AP 1/1

DÉROGATION MINEURE – RATIO DE CASE DE STATIONNEMENT



Plan du stationnement proposé en date du 2023-10-25.

Agrandissement de l'aire de stationnement de la rue Saint-Thomas pour accueillir 9 cases et réaménagement de l'aire de stationnement du boulevard Queen pour accueillir 36 cases de stationnement.

CONGRUË EXISTANT (LOCALISATION APPROX.)
PROJETÉ ET A. 30/04/20

ÉGLISE
SAINT-THOMAS-D'AQUIN
311 SAINT-THOMAS SAINT-LAMBERT, QC

Christian Samman, Arch., MBA
Consultant
(514) 963-2246

PLAN D'ENSEMBLE
ÉCHELLE 1/32" = 1'-0" (1:400 approx.)
REVISION 2023-10-24

02

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.

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;

L'autorisation respecterait les objectifs du Plan d'urbanisme.

Dégradation du site et coûts supplémentaires pour l'aménagement d'un espace rarement requis au cours d'une année.

Le nombre de places assises n'est pas représentatif du besoin courant du requérant.

D'attendre l'entrée en vigueur du règlement 2024-215 qui permet au conseil d'autoriser une compensation de cases de stationnement sans frais pour les organismes religieux met en jeu le contrat entre le requérant et son entrepreneur.

La dérogation mineure aura peu d'impact sur le voisinage, cette situation est existante depuis 4 ans.

Aucun risque en matière de sécurité publique

Évaluation de la demande

Règlement 2023-213

- La dérogation, si elle est accordée, n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique;

Aucun risque en matière de santé publique.

- La dérogation, si elle est accordée, ne porte pas atteinte à la qualité de l'environnement;

Le respect de la réglementation aurait des effets plus nuisibles sur l'environnement (superficie minéralisée et îlot de chaleur)

- La dérogation, si elle est accordée, ne porte pas atteinte au bien-être général;

Aucun impact sur le bien-être général.

- Si les travaux sont en cours ou déjà exécutés, ces travaux ont été effectués de bonne foi;

L'agrandissement de l'aire de stationnement tel que projeté pour permettre le lotissement du terrain aurait dû être réalisé dès 2018. Le requérant est donc présentement en infraction.

- La dérogation a un caractère mineur.

La demande consiste à autoriser un ratio de case de stationnement 2 fois inférieur au ratio prévu pour cet usage. Le nombre de cases de stationnement proposé permettrait de répondre aux besoins de stationnement pour la majorité des services religieux et autres événements. À la connaissance de la division du développement du territoire, la situation existante n'a fait l'objet d'aucune plainte de la part des résidents riverains.