

AVIS PUBLIC

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Consultation écrite de 15 jours

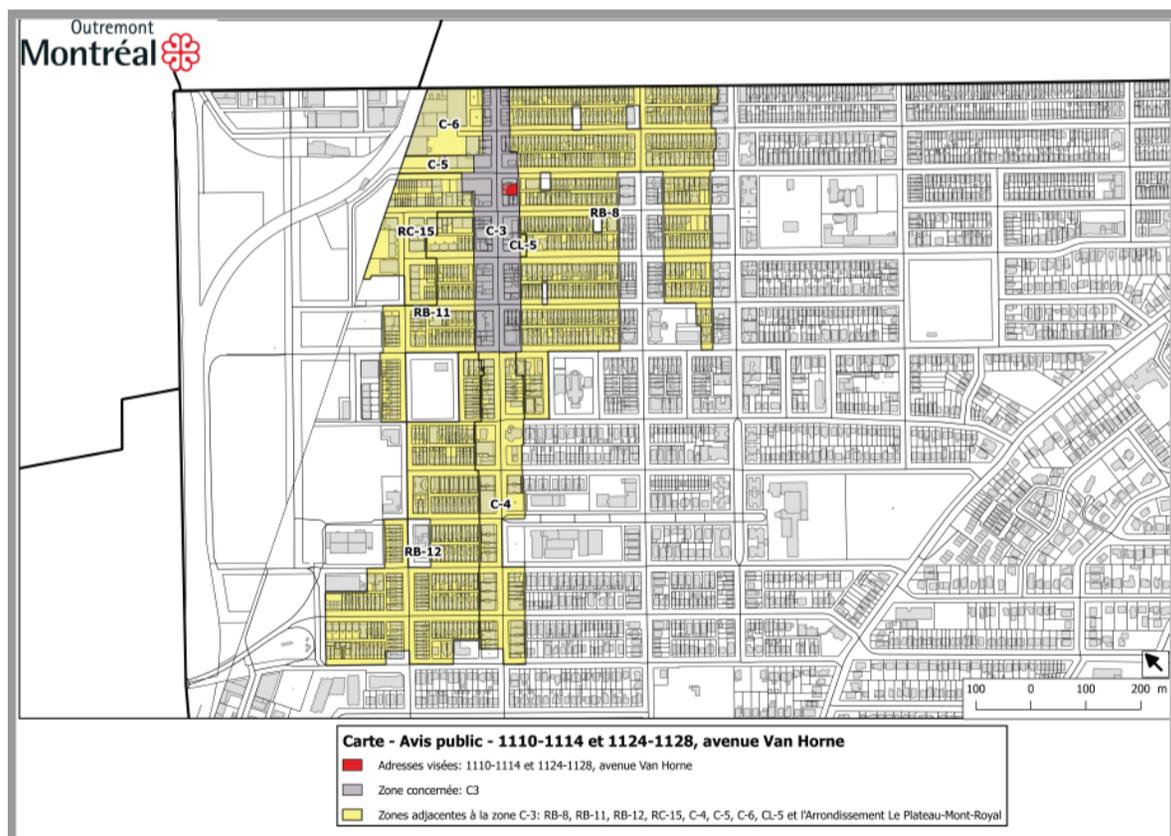
AVIS PUBLIC est par les présentes donné par la soussignée, Secrétaire de l'arrondissement d'Outremont :

- 1° **QUE** l'arrondissement doit statuer sur une demande de dérogation mineure reçue par la division urbanisme, permis et inspection de la Direction d'arrondissement adjointe – Gestion du territoire, du patrimoine et du soutien administratif, visant l'immeuble situé au **1110 – 1114 et 1124 – 1128, avenue Van Horne**.

Cette demande peut être autorisée conformément au *Règlement sur les dérogations mineures* (1180) et vise :

1. À permettre qu'un quai de chargement ne soit pas aménagé sur le site et ce, en dérogation à l'article 10.1 du *Règlement de zonage* (1177);
2. À permettre un retrait inférieur à 1,5 mètres entre certaines parties des terrasses au toit et des parapets non mitoyens alors qu'un retrait de 1,5 mètres est exigé à l'article 7.6.7 c) du *Règlement de zonage* (1177).

L'immeuble est situé dans la zone C-3 du *Règlement de zonage* (1177) et les zones contiguës sont les suivantes : RB-8, RB-11, RB-12, RC-15, C-4, C-5, C-6, CL-5 et l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal.



- 2° **QUE** le conseil d'arrondissement statuera sur cette demande de dérogation mineure au cours de sa séance ordinaire devant se tenir à **19 h le mardi, 6 juillet 2021**;

- 3° **QUE**, considérant les décrets ministériels portant sur les procédures autres que référendaires qui font partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui impliquent le déplacement ou le rassemblement de citoyens, **cette séance se tiendra à huis clos, par vidéoconférence**;

- 4° **QU'IL** sera possible d'assister à distance à cette séance via la webdiffusion en direct du conseil, accessible via le site internet de l'arrondissement, et disponible par la suite en différé;
- 5° **QU'À** l'occasion de cette séance, et en conformité aux décrets ministériels, toute personne intéressée pourra se faire entendre par le conseil sur cette demande par l'entremise d'une consultation écrite d'une durée de 15 jours qui sera tenue du **11 au 25 juin 2021**;
- 7° **QUE**, par conséquent, les personnes intéressées sont invitées à se faire entendre aux fins de cette consultation écrite de deux façons :
- en transmettant leurs questions et commentaires par courriel à l'adresse secretariat.outremont@montreal.ca.
 - en transmettant leurs questions et commentaires par lettre à l'adresse suivante :

Secrétariat d'arrondissement au
543, chemin de la Côte-Sainte-Catherine
Outremont, Québec, H2V 4R2

Toute lettre et tout courriel devra être reçu par le Secrétariat d'arrondissement **au plus tard le 25 juin 2021** pour être considéré et ce, indépendamment des délais postaux.

- 8° **QUE** la documentation afférente à ce projet pourra être consultée **à partir du 11 juin 2021** sur le [site internet de l'arrondissement](#);
- 9° **QUE** toute question et/ou tout commentaire reçu dans le cadre de la consultation écrite sera lu publiquement tel que formulé durant la période prévue à cet effet à l'ordre du jour;
- 10° **QUE** dans l'éventualité où le conseil décidait d'accorder cette demande de dérogation mineure, celle-ci sera réputée conforme aux dispositions du *Règlement de zonage* (1177).

Pour de plus amples renseignements, veuillez-vous adresser à la Direction adjointe d'arrondissement – Gestion du territoire, du patrimoine et du soutien administratif au 514 495-6234.

Montréal, le 11 juin 2021

La Secrétaire de l'arrondissement,

Julie Desjardins, avocate



DEMANDE DE DÉROGATIONS MINEURES

1110-24, avenue Van Horne

Demandeur : Inform architecture
District électoral : Claude Ryan
Responsable : Laurence B-Bilodeau, urb.
conseillère en planification (514.495.7445)



DESCRIPTION

Une demande de dérogations mineures a été déposée à la Division de l'urbanisme, permis et inspections de l'arrondissement Outremont. Cette demande peut être autorisée conformément au Règlement sur les dérogations mineures (1180).

Le site est composé de deux bâtiments, des duplex résidentiels contigus sis au 1110-1114 ainsi qu'au 1124-1126 avenue Van Horne, construits en 1900. Le 1110-1114 est classé 2 selon Bisson. Les bâtiments sont situés dans l'unité de paysage 2.2 Van Horne.

Les dérogations mineures visent deux objets :

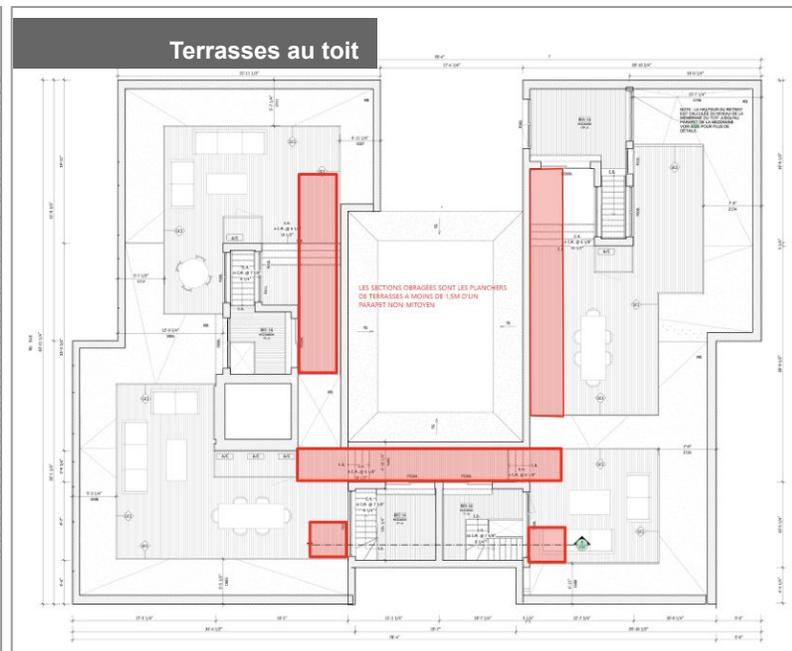
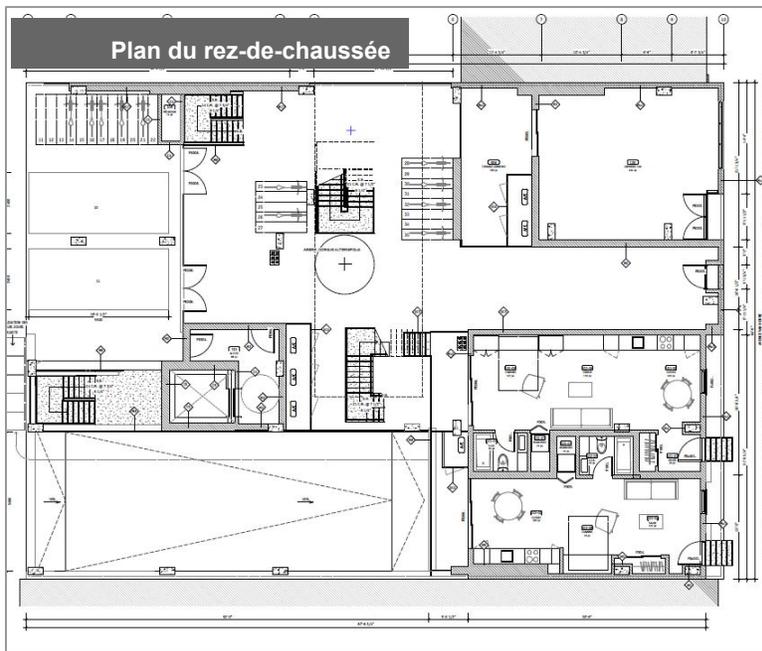
1. Omettre l'aménagement d'un quai de chargement (règlement 1177, art. 10.3, lequel exige une unité par bâtiment résidentiel d'une hauteur supérieure à 4 étages et comportant 10 logements et plus.)
2. Déroger au dégagement de 1,5m pour certaines parties de la terrasse au toit du 6e étage (règlement 1177, art. 7.6.7 c))



Projet d'agrandissement. Les dérogations sont requises dans le cadre d'un projet qui vise la modification et l'agrandissement des immeubles sis au 1110-1120 et 1124-1126 Van Horne afin de créer un bâtiment mixte de 32 logements et un local commercial de 20 m² au rez-de-chaussée.

DEMANDE DE DÉROGATIONS MINEURES

1110-24, avenue Van Horne



DÉROGATIONS

Le bâtiment déroge aux dispositions suivantes du Règlement de zonage (1177) :

Dérogations :	Article (1177)	Requis	Proposé
Quai de chargement	10.3	1 (min)	0
Retrait parapet/terrasse	7.6.7 c)	1,5 m (min)	0 m

JUSTIFICATION

Le projet a été évalué conformément aux conditions d'autorisation d'une dérogation mineure contenues au Règlement sur les dérogations mineures (1180) :

- Le préjudice dont se prévaut le requérant est que l'aménagement d'un quai de chargement conforme porterait atteinte à l'aménagement de son rez-de-chaussée, aménagé en dalle-jardin. De manière générale, l'application de cet article cause préjudice non seulement à ce requérant, mais également à tous ceux dont l'implantation au sol permise est de 100 %. En effet, cette norme désuète n'a plus sa place dans le règlement. Or, il faut préciser qu'une dérogation mineure ne devrait pas être utilisée pour déroger à un article désuet.
- Les activités de chargement et déchargement des commerces devront s'effectuer via la rue, tel que pour les autres commerces de Van Horne. Les déménagements pourront s'effectuer à partir de la ruelle. L'absence de quai de chargement ne devrait donc pas affecter les voisins. À noter que le quai de chargement est exigé pour le résidentiel.
- En raison de la forme du projet, le bâtiment comporte des parapets non-mitoyens qui donnent sur la coursive, donc sur le bâtiment lui-même et non sur la rue ou la ruelle. Ainsi, la norme du 1,5 m entre la terrasse et le parapet non-mitoyen n'est pas appropriée ou applicable pour les parapets intérieurs.
- La dérogation n'aura aucun impact sur les bâtiments voisins, étant imperceptible de ceux-ci.
- Le projet respecte les orientations du Plan d'urbanisme.

DEMANDE DE DÉROGATIONS MINEURES

1110-24, avenue Van Horne

RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Lors de la séance du 5 mai 2021, le Comité consultatif d'urbanisme a recommandé ainsi la demande de dérogations mineures :

Quai de chargement :

CONSIDÉRANT que le fait d'aménager un quai de chargement sur le terrain causerait préjudice au requérant, en modifiant la programmation de son rez-de-chaussée par la réduction de la superficie plantée de sa dalle-jardin ainsi que du nombre de stationnements pour vélos;

CONSIDÉRANT qu'un quai de chargement est peu utile pour le bâtiment, compte tenu la possibilité d'effectuer les activités de déchargement dans la ruelle ou sur l'avenue Van Horne;

CONSIDÉRANT que la norme d'aménagement d'un quai de chargement n'est pas appropriée dans le cas des bâtiments résidentiels, bien qu'il ne soit pas de la nature d'une dérogation mineure de déroger à une norme désuète.

Le CCU recommande **D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure à l'article 9.5.4 relativement au nombre minimal de cases de stationnement exigé.

Retraits de la terrasse et du parapet non-mitoyen :

CONSIDÉRANT que la norme de retrait de 1,5 m entre une terrasse au toit et un parapet non mitoyen n'est pas applicable ou appropriée pour la typologie du 1110 Van Horne, en raison de la coursive comportant des parapets non mitoyens donnant sur le bâtiment lui-même et non sur la rue ou la ruelle;

CONSIDÉRANT que la dérogation ne porte aucunement atteinte au droit de propriété des voisins, étant imperceptible à partir de leurs propriétés;

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation respecte toutes les conditions d'autorisation d'une dérogation mineure.

Le CCU recommande **D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure à l'article 7.6.7 e) du Règlement de zonage 1177 relativement au périmètre maximum des poteaux des gardes-corps d'une terrasse au toit.

CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

2020-11-27 : Dépôt de la demande de dérogation mineure

2021-03-17 : Recommandation par le Comité consultatif d'urbanisme

2021-06-11 : Avis annonçant la tenue de la période de consultation écrite de 15 jours

2021-06-25 : Fin de la période de consultation écrite

2021-07-06 : Décision par le Conseil d'arrondissement