

AVIS PUBLIC

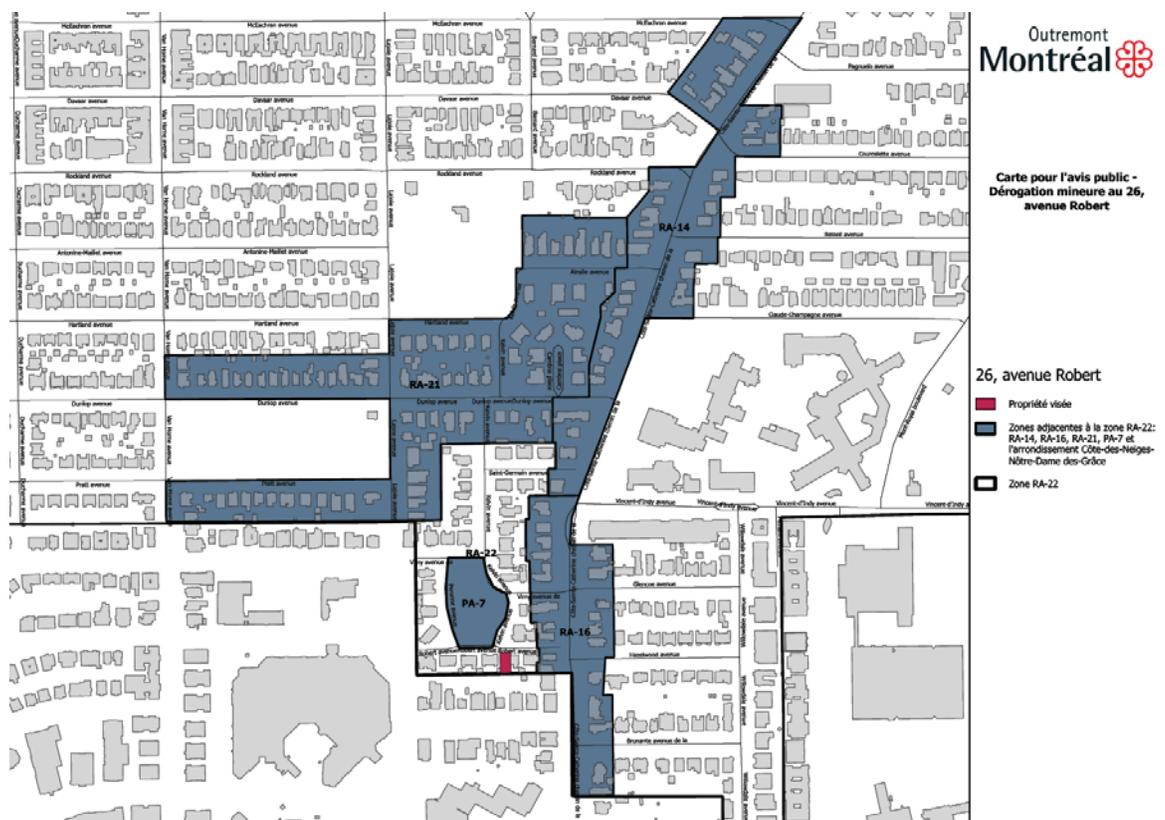
DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE Consultation écrite de 15 jours

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

1^o QUE l'arrondissement doit statuer sur une demande de dérogation mineure reçue par la division de l'urbanisme de la Direction d'arrondissement adjointe – Gestion du territoire, du patrimoine et du soutien administratif, visant l'immeuble situé au **26, avenue Robert** et portant sur l'objet suivant :

- Le projet vise un agrandissement qui nécessite l'approbation d'une demande de dérogation mineure concernant la couverture au sol. La couverture au sol maximale prescrite à la grille d'usage pour la zone RA-22 est de 40 %. La couverture au sol actuelle est de 43.17 %, le projet propose une couverture au sol de 43.04 %, soit 3,04 % de plus que la couverture maximale autorisé dans la zone RA-22 et ce, malgré ce que prévoit l'article 7.12.1 du *Règlement de zonage* (1177).

L'immeuble est situé dans la zone RA-22 du *Règlement de zonage* (1177) et les zones contiguës sont les suivantes : RA-14, RA-16, RA-21, PA-7 et l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce.



2^o 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 lundi, 13 septembre 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;
- 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'attention du 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 7 septembre 2021 pour être considéré et ce, indépendamment des délais postaux.

- 8° **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;
- 9° **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 des services de soutien administratif au 514 495-6234.

Montréal, le 23 août 2021

La Secrétaire de l'arrondissement,

Julie Desjardins, avocate



DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

26, avenue Robert

Demandeur : propriétaire de la résidence
District électoral : Robert-Bourassa
Responsable : Gabriel Van Beverhoudt
 agent de recherche (438.826.2178)



DESCRIPTION

Une demande de dérogation mineure 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 bâtiment est une résidence unifamiliale construite en 1927, non classée selon Bisson. Elle est située dans l'unité de paysage 1.5 West-End.

L'agrandissement proposé, requiert une demande de dérogation mineure concernant la couverture au sol. La couverture au sol maximale prescrite à la grille d'usage pour la zone RA-22 est de 40 %. La couverture au sol actuelle est de 43.17%, le projet propose une couverture au sol de 43.04%.

SITE

Bâtiment visé

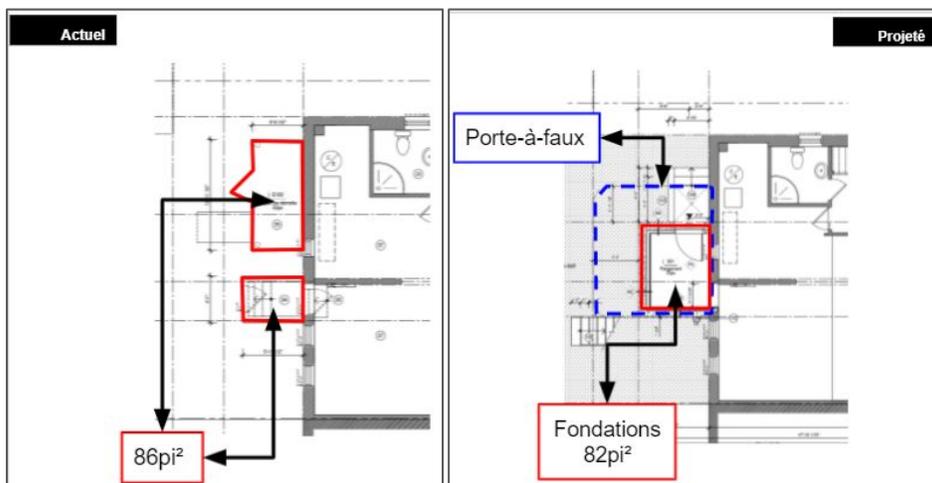


Implantation Pourcentage d'occupation du sol
 Dérogation mineure

Conditions Existantes	
Lot existant	3199pi ²
Espaces intérieurs avec fondations	1060pi ²
Bâtiment existant	55pi ²
Véranda sur 3 niveau existante	31pi ²
Accès au sous-sol existant	235pi ²
Garage existant	1381pi ²
Sous-total	4317pi ²
% d'occupation au sol existant	43,17%

Proposé	
Lot existant	3199pi ²
Espaces intérieurs avec fondations	1060pi ²
Bâtiment existant	82pi ²
Garage existant	235pi ²
Agrandissement	82pi ²
Sous-total	4304pi ²
% d'occupation au sol proposé	43,04%

Occupation dérogatoire



DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

26, avenue Robert

DÉROGATIONS

Le bâtiment déroge à la disposition suivante du Règlement de zonage (1177) :

Dérogations :	Article (1177)	Max. autorisé	Proposé
Pourcentage d'occupation au sol	7.12.1	40%	43,04%

JUSTIFICATION

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

Le pourcentage d'occupation au sol existant est dérogatoire protégé par droits acquis (43,17%). Le projet vise le remplacement d'un volume existant sur les deux étages, par un volume au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée avec une implantation légèrement plus petite (43,04%) que l'existant mais non-conforme à la grille de la zone RA-22, qui permet 40% maximum.

La dérogation ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété..

Le projet respecte les orientations du Plan d'urbanisme.

RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Lors de la séance du 4 août 2021, le Comité consultatif d'urbanisme a recommandé ainsi la demande de dérogation mineure :

CONSIDÉRANT que la norme en vigueur sur la couverture maximale au sol s'applique à tous les terrains situés dans la zone RA-22;

CONSIDÉRANT que les superficies de terrains situés dans la zone RA-22 sont très variables, et que le terrain visé fait partie des terrains de plus petite taille;

CONSIDÉRANT que plusieurs bâtiments situés sur des terrains de grandeur similaire dans la zone RA-22, sont dérogatoires à l'égard de la couverture au sol protégée par droits acquis, notamment ceux situés du côté ouest de l'avenue Robert, incluant l'immeuble visé par la demande;

CONSIDÉRANT l'état de la structure du volume existant;

CONSIDÉRANT que la couverture au sol dérogatoire existante (43,17%) sera légèrement réduite à la suite des travaux (43,04%);

CONSIDÉRANT que l'agrandissement est proposé au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol uniquement ;

CONSIDÉRANT que la demande remplit toutes les conditions d'autorisation d'une dérogation mineure;

Le CCU recommande **D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure.

CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

2021-02-21 : Dépôt de la demande de dérogation mineure

2021-08-04 : Recommandation par le Comité consultatif d'urbanisme

2021-08-23 : Avis annonçant la tenue de la période de consultation écrite de 15 jours

2021-09-07 : Fin de la période de consultation écrite

2021-09-13 : Décision par le Conseil d'arrondissement