

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 :

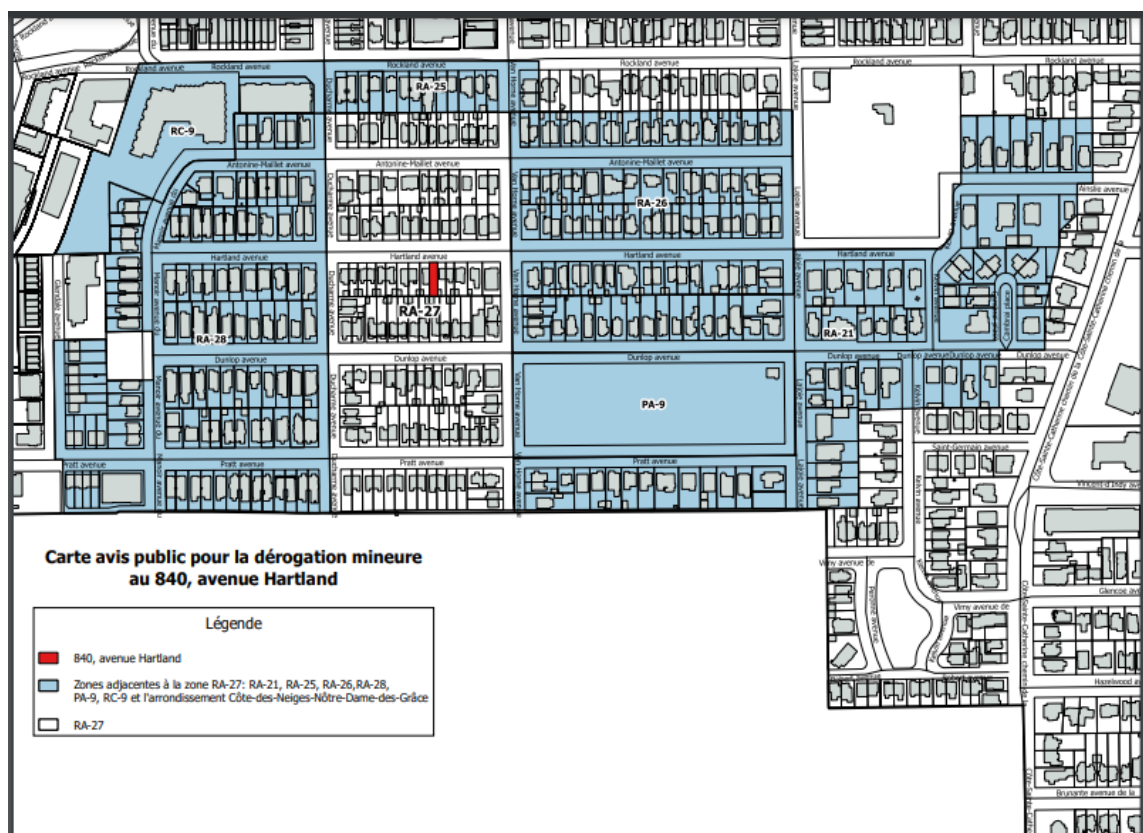
- 1^o QUE l'arrondissement doit statuer sur une demande de dérogation mineure reçue par la division de l'urbanisme de la Direction d'arrondissement adjointe – Gestion du territoire, du patrimoine et du soutien administratif, visant l'immeuble situé au **840, avenue Hartland** et portant sur l'objet suivant :

« La demande de dérogation mineure vise à omettre l'application de l'article 7.12.1 du *Règlement de zonage* (1177) concernant la méthode de calcul de la couverture au sol.

L'article 7.12.1 prévoit ce qui suit :

« Lorsqu'il n'y a pas de garage, la superficie de terrain prise en compte dans le calcul doit être diminuée de la superficie du stationnement, soit 13,2 m² par case de stationnement requise. »

L'immeuble est situé dans la zone RA-27 du *Règlement de zonage* (1177) et les zones contiguës sont les suivantes : RA-21, RA-25, RA-26, RA-28, PA-9, RC-9 et l'arrondissement Côte-des-Neiges-Nôtre-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, 7 mars 2022**;

- 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 pourrait se tenir 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 2 mars 2022 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** la documentation afférente à ce projet pourra être consultée **à partir du 16 février 2022** sur Montreal.ca : <https://montreal.ca/articles/consultations-en-mode-virtuel-dans-outremont-6786> ;
- 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 des services de soutien administratif au 514 495-6234.

Montréal, le 16 février 2022

La Secrétaire de l'arrondissement,

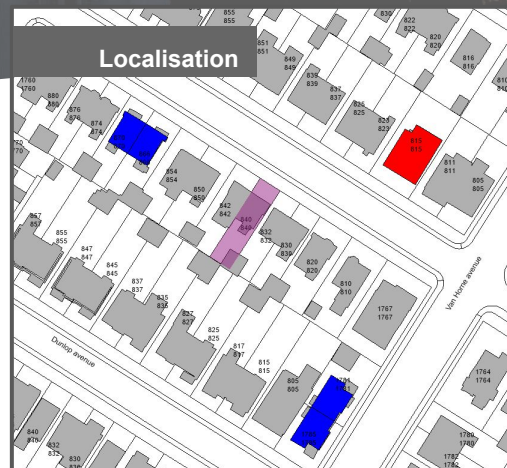
Julie Desjardins, avocate



DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

840, avenue Hartland

Demandeur : Chevalier Morales
District électoral : Jeanne-Sauvé
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).

Les dérogations mineures vise à :

1. Omettre l'application de l'article 7.12.1 en ce qui concerne la méthode de calcul de la couverture au sol, qui mentionne: " Lorsqu'il n'y a pas de garage, la superficie de terrain prise en compte dans le calcul doit être diminuée de la superficie du stationnement, soit 13,2 m² par case de stationnement requise."



Projet d'agrandissement. La dérogation est requise dans le cadre d'un projet qui vise l'agrandissement de l'immeuble sis au 840, avenue Hartland.

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

840, avenue Hartland

Calcul appliquant la méthode de calcul de l'article 7.12.1

CALCUL POURCENTAGE D'IMPLANTATION

TERRAIN	: 233,17 M2
ABSENCE DE GARAGE	: - 13,2 M2
SUPERFICIE AJUSTÉE	: 219,97 M2
40% DE LA SUPERFICIE	: 87,99 M2
MAISON D'ORIGINE	: 58,99 M2
AGRANDISSEMENT	: 25,60 M2
BATIMENT ACCESSOIRE	: 3,40 M2
SURFACE VÉGÉTALE 30%	: 70,0 M2

Calcul dérogeant la méthode de calcul de l'article 7.12.1

CALCUL POURCENTAGE D'IMPLANTATION

TERRAIN	: 233,17 M2
ABSENCE DE GARAGE	: - 0,00 M2
SUPERFICIE AJUSTÉE	: 233,17 M2
40% DE LA SUPERFICIE	: 93,27 M2
MAISON D'ORIGINE	: 58,99 M2
AGRANDISSEMENT	: 28,40 M2
BATIMENT ACCESSOIRE	: 5,88 M2
SURFACE VÉGÉTALE 30%	: 70,0 M2

JUSTIFICATION

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

- Tenant compte de la grandeur du terrain, l'article 7.12.1 cause un préjudice au requérant ne lui permettant pas de maximiser l'occupation du sol sans la présence d'un garage.
- La dérogation aura un impact minime sur les bâtiments voisins,
- Le projet respecte les orientations du Plan d'urbanisme.

RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Lors de la séance du 9 février 2022, le Comité consultatif d'urbanisme a recommandé ainsi la demande de dérogation mineure :

CONSIDÉRANT que la norme s'applique à tout l'arrondissement sans distinction des dimensions du terrain;

CONSIDÉRANT que l'article en question est désuet et voué à être modifié ou abrogé;

CONSIDÉRANT que l'article 7.12.1 ne permet pas un taux d'implantation de 40 % comme prévu à la grille d'usage, sans l'ajout d'un garage;

CONSIDÉRANT l'avis préliminaire du CCU lors de la séance du 14 septembre 2021;

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

Le CCU recommande **D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure à l'article 7.12.1 relativement à la méthode de calcul du pourcentage de couverture au sol.

CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

2020-08-19 : Dépôt de la demande de dérogation mineure

2022-02-09: Recommandation par le Comité consultatif d'urbanisme

2022-02-16 : Avis annonçant la tenue de la période de consultation écrite de 15 jours

2022-03-02 : Fin de la période de consultation écrite

2022-03-07 : Décision par le Conseil d'arrondissement