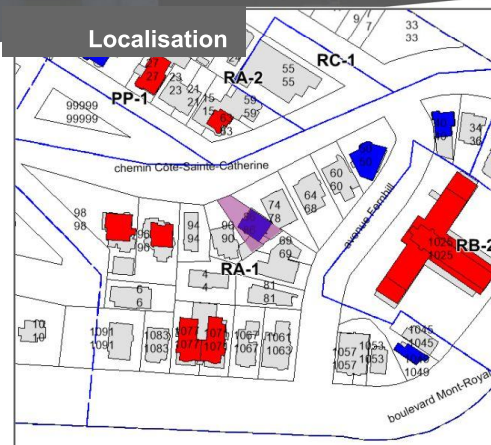


DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

86, chemin de la Côte-Sainte-Catherine

Demandeur : Rémi Kouz
District électoral : Robert-Bourassa
Responsable : Gabriel Van Beverhoudt,
conseiller en planification (438.826-2178)



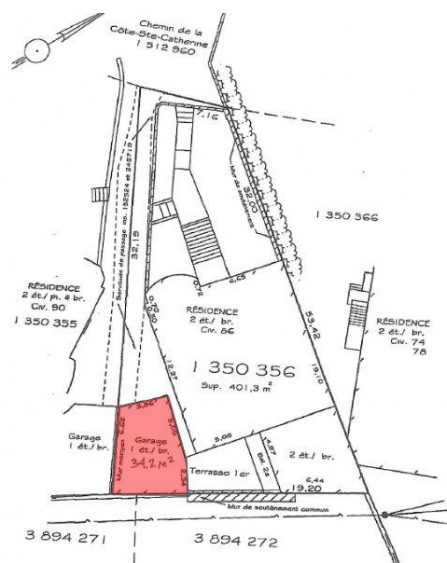
DESCRIPTION

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).

La dérogation mineure vise l'objet suivant :

1. Permettre un pourcentage d'occupation au sol supérieur à celui prévu dans la grille d'usage et normes pour la zone RA-1.

Projet de modification à l'implantation du garage

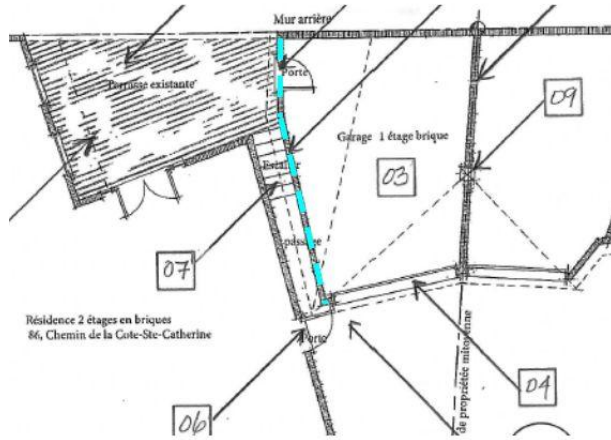


Projet de reconstruction du garage. La dérogation est requise dans le cadre d'un projet qui vise la reconstruction des deux murs du garage. Dans la situation actuelle l'immeuble est dérogatoire au niveau de la couverture au sol (51.4%), et la grille de la zone RA-1 prévoit un maximum de 40%. L'implantation proposée est plus petite que l'actuelle, mais celle-ci est toujours dérogatoire (51%).

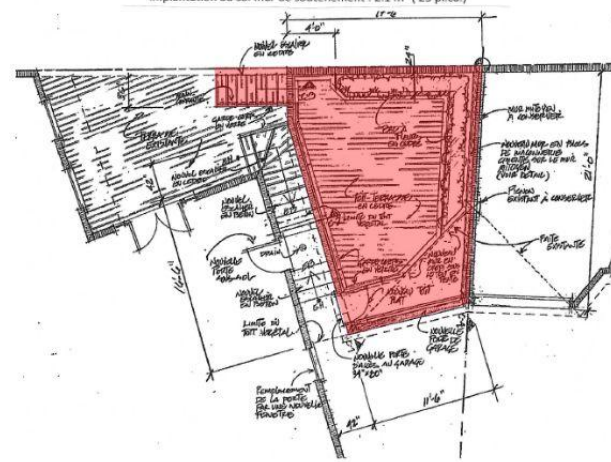
DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

86, chemin de la Côte-Sainte-Catherine

Superficie du terrain : 401.3 m² (4 319.6 pi.ca.) **100 %**
 Implantation au sol totale : 206.3 m² (2 221.5 pi.ca.) **51.4 %**
 Implantation au sol résidence : 170.0 m² (1 829.9 pi.ca.)
 Implantation au sol garage : 34.2 m² (368.6 pi.ca.)
 Implantation au sol mur de soutènement : 2.1 m² (23 pi.ca.)



Superficie du terrain : 401.3 m² (4 319.6 pi.ca.) **100 %**
 Implantation au sol totale : 204.6 m² (2 202.2 pi.ca.) **51.0 %**
 Implantation au sol résidence : 170.0 m² (1 829.9 pi.ca.)
 Implantation au sol garage : 32.5 m² (350.3 pi.ca.)
 Implantation au sol mur de soutènement : 2.1 m² (23 pi.ca.)



DÉROGATIONS

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

Dérogations :	Article (1177)	Requis	Proposé
Pourcentage de couverture au sol	7.12.1 et la grille RA-1	40%	51%

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 la reconstruction de deux murs du garage, requise en raison de leur mauvais état, n'est pas possible sans dépasser le pourcentage d'occupation au sol, parce que celui-ci est déjà dérogatoire actuellement (51.4%).
- Après les travaux de réfection des murs l'implantation du garage sera légèrement plus petite que l'actuelle.
- La dérogation n'aura aucun impact sur les bâtiments voisins.
- Le projet respecte les orientations du Plan d'urbanisme.

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

86, chemin de la Côte-Sainte-Catherine

RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Lors de la séance du 16 août 2023, le Comité consultatif d'urbanisme a recommandé ainsi la demande de dérogation mineure :

CONSIDÉRANT que la propriété est dérogoire protégée par droits acquis par rapport la couverture au sol ;

CONSIDÉRANT le mauvais état du garage actuel ;

CONSIDÉRANT que l'intervention aura comme résultat une légère diminution de la dérogation ;

CONSIDÉRANT que la demande respecte les conditions d'octroi d'une dérogation mineure ;

Le CCU recommande **D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure à l'article 7.12.1 et à la grille RA-1 relativement au pourcentage d'occupation au sol.

CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

2023-06-20 : Dépôt de la demande de dérogation mineure

2023-08-16 : Recommandation par le Comité consultatif d'urbanisme

2023-08-17 : Avis annonçant la tenue de la période de consultation publique de 15 jours

2023-09-01 : Fin de la période de consultation publique

2023-09-05 : Décision par le Conseil d'arrondissement