

Consultation écrite

9360, boulevard Saint-Michel
13 au 28 avril 2021
Dérogation mineure

Contexte

- Une demande a été déposée pour démolir le bâtiment résidentiel existant et construire une école de 3 étages pouvant accueillir une centaine d'élèves du 2e cycle du secondaire.
- Une demande de dérogation mineure a été déposée en lien avec la demande de permis de construction, afin de permettre au nouvel édifice de déroger à la marge avant secondaire prescrite par le Règlement de Zonage de l'arrondissement (01-283).

Problématique

Normes actuelles

- Art. 50 du Règlement de zonage (01-283) : toute partie de bâtiment doit respecter les marges minimale et maximale prescrites à la « Grille des usages et des normes » de l'annexe C.
- La propriété se situe dans la zone E04-013 pour laquelle la grille de zonage prescrit des marges avant principale et secondaire de 6 mètres minimum.
- Les requérants souhaitent implanter le bâtiment à 2,97 mètres par rapport à la limite de la propriété donnant sur la rue Champdoré (cour avant secondaire).
- Il est à noter que la maison existante est déjà implantée à environ 2,97 mètres de la limite de propriété donnant sur la rue Champdoré. Toutefois, puisque cette dernière sera démolie, la nouvelle construction ne peut pas bénéficier de droits acquis.

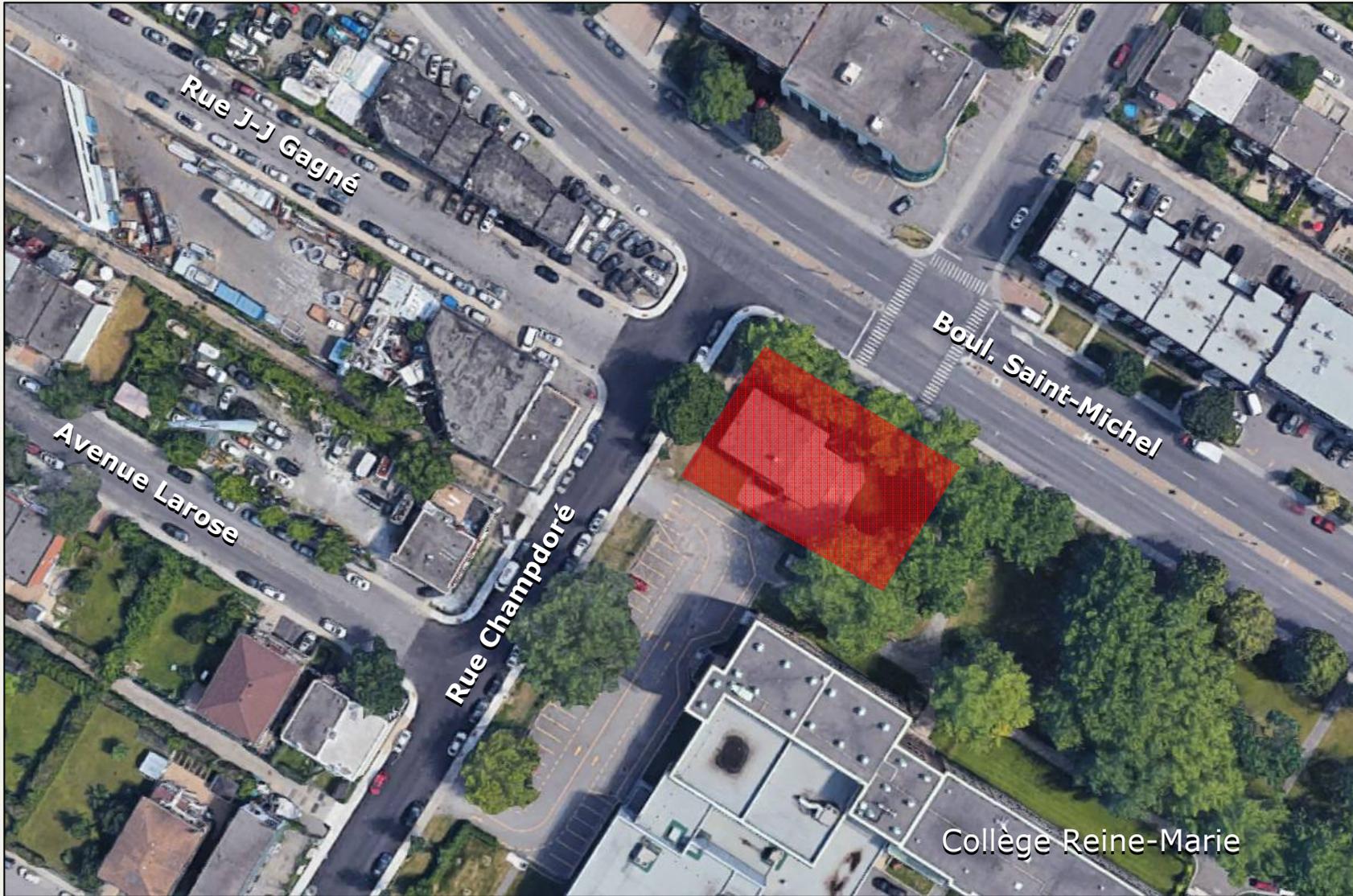
Dérogation demandée

Dérogation demandée au Règlement de zonage (01-283) :

- Déroger à l'article 50, relativement à la marge avant secondaire prescrite.
- Cette demande de dérogation s'explique par la présence de plusieurs arbres matures sur le site. Afin de les préserver, l'aire d'excavation de la nouvelle construction devra respecter un rayon de protection optimal d'environ 6 mètres par rapport à chaque tronc d'arbre. Cela réduit l'espace disponible sur le terrain pour la construction de l'école. L'alignement du bâtiment à 2,97 mètres de la limite de propriété donnant sur la rue Champdoré permettra au bâtiment d'avoir la superficie de plancher nécessaire pour y accueillir une école d'une centaine d'élèves.

Localisation

9360, boulevard Saint-Michel



Bâtiment existant



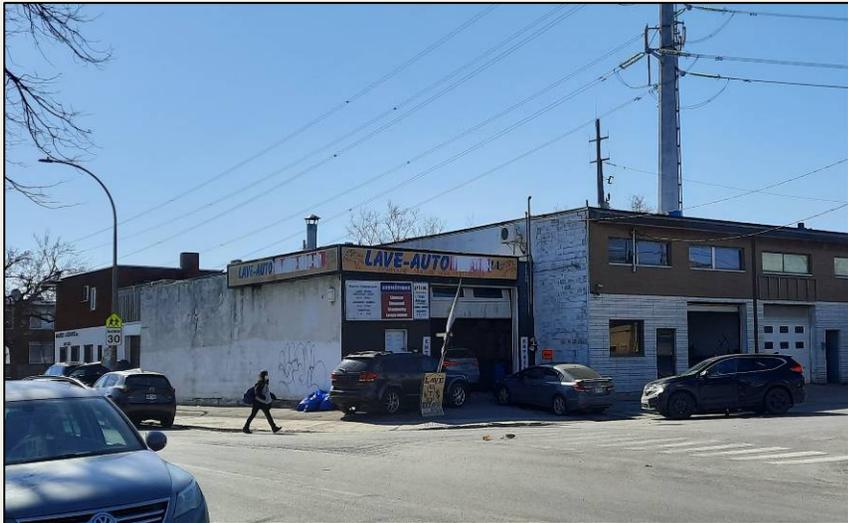
Milieu environnant – Collège Reine-Marie



Milieu environnant – boul. Saint-Michel



Milieu environnant – rue Champdoré



Projet de remplacement

Vue depuis le boulevard Saint-Michel

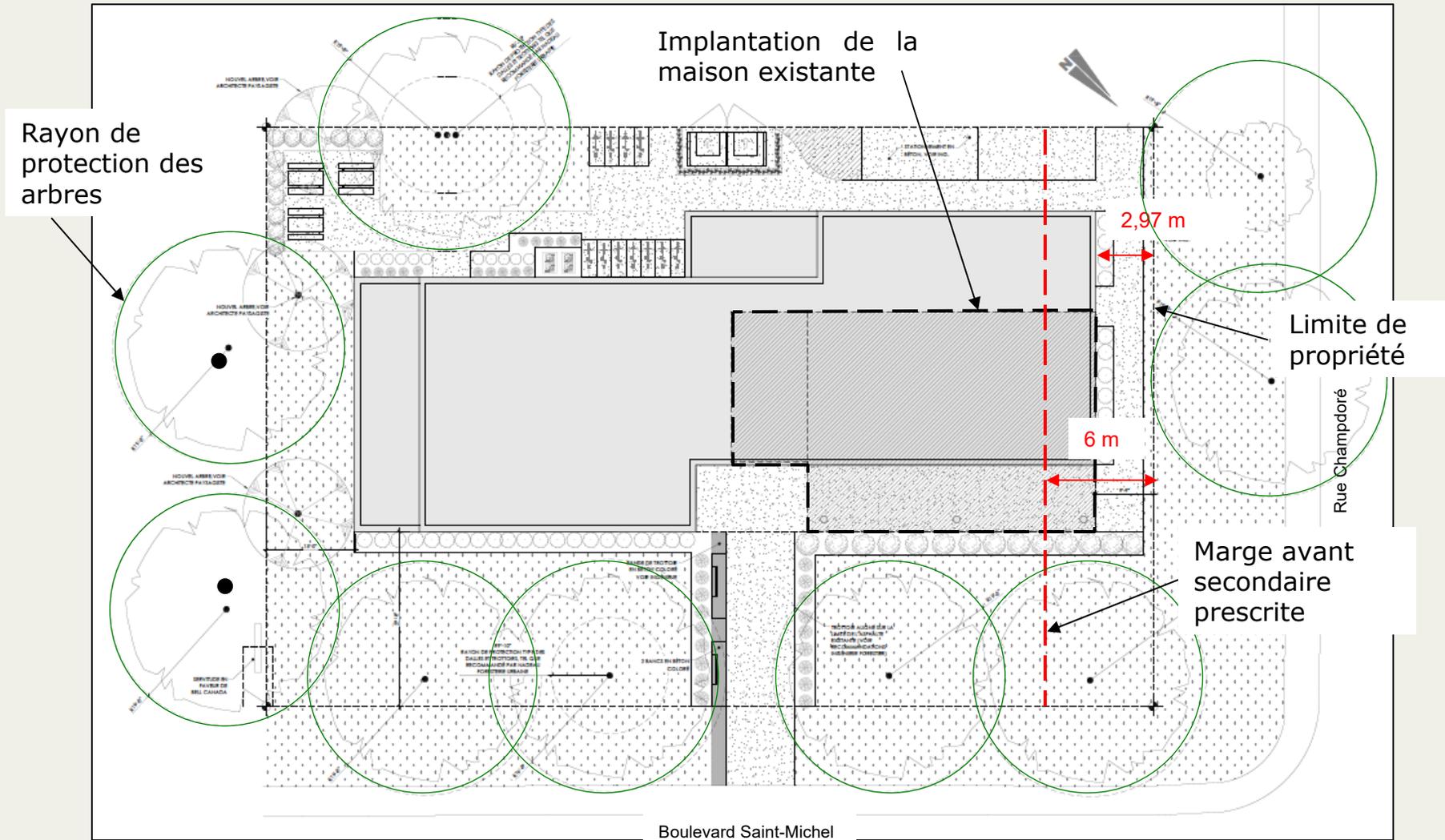


Programme de réutilisation du sol dégagé

Vue depuis la rue Champdoré



Projet de remplacement



Plan d'implantation

Conditions pour accorder une dérogation mineure

- a) la demande vise une disposition pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure édictée à l'article 2 du Règlement sur les dérogations mineures (RCA02-14006);
- b) l'application des dispositions de ces règlements visées par la demande de dérogation mineure a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant de la demande;
- c) le requérant est dans l'impossibilité de se conformer aux dispositions des règlements visés par la demande de dérogation mineure;
- d) la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
- e) la dérogation mineure ne concerne pas l'usage, ni la densité d'occupation du sol;
- f) dans le cas où les travaux sont en cours ou déjà exécutés, le requérant a obtenu un permis de construction ou un certificat d'autorisation pour ces travaux et les a effectués de bonne foi;
- g) la demande respecte les objectifs du Plan d'urbanisme de l'arrondissement.

Recommandation

La Direction du développement du territoire est favorable à la demande pour les raisons suivantes :

- l'application de l'article 50 du Règlement de zonage 01-283 de l'arrondissement cause un préjudice sérieux au requérant en raison de la présence d'arbres matures sur le terrain qui doivent être protégés et qui réduisent l'aire d'implantation possible pour la nouvelle construction;
- la dérogation mineure demandée ne portera pas atteinte à la jouissance de propriété des voisins considérant que le bâtiment existant est déjà implanté à environ 2,97 mètres de la limite de propriété avant, sur la rue Champdoré.

Processus d'adoption

Consultation écrite	13 au 28 avril 2021 (15 jours)
Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme	14 avril 2021
Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement	4 mai 2021

Merci!

Vous pouvez soumettre vos questions ou vos commentaires via le formulaire disponible sur le site internet de l'arrondissement.

<https://montreal.ca/articles/consultations-en-mode-virtuel-dans-villeray-saint-michel-parc-extension>