CDNDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 décembre 2021

Dérogation mineure - Lot 2 606 886 du Cadastre du Québec (6035-6045, Boul de Maisonneuve) - # 3003084734

01 CONTEXTE

Étudier une demande de dérogation mineure relativement à l'alignement de construction pour le bâtiment projeté sur le lot 2 606 886 du cadastre du Québec (6035-6045, Boul de Maisonneuve) - Demande de permis de construction 3002965515

02 ANALYSE

En vertu des conditions énumérées au Règlement sur les dérogations mineures (RCA02 17006).

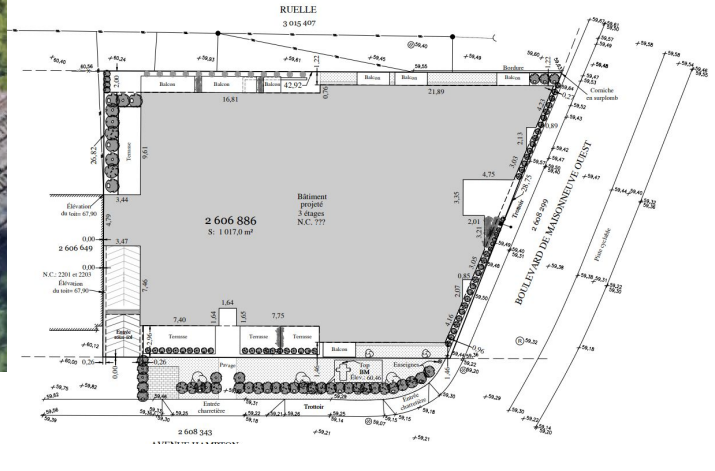
03 RECOMMANDATION

Favorable

LOCALISATION

Le bâtiment projeté sur le lot 2 606 886 du cadastre du Québec (6035-6045, Boul de Maisonneuve) - Demande de permis de construction 3002965515

Suite à une décision de démolition rendue par le Conseil d'arrondissement le 11 mars 2021



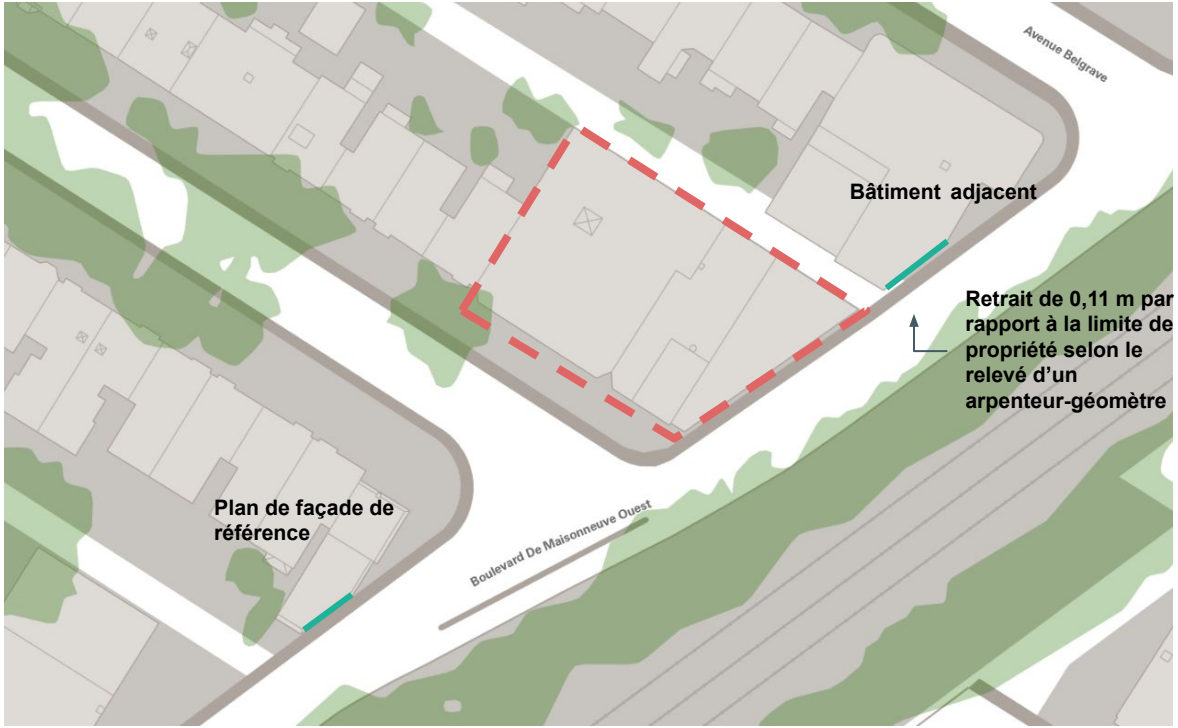
SOMMAIRE DU PROJET

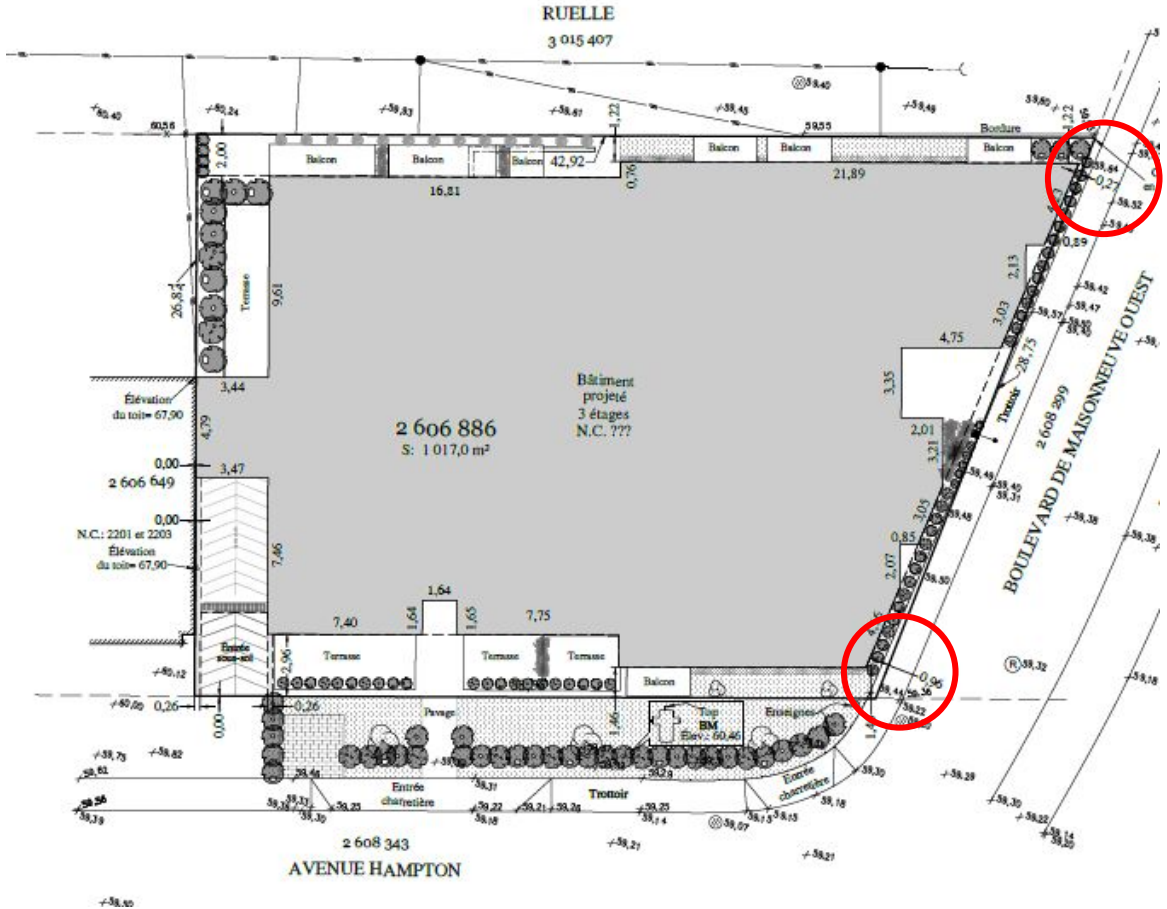
Statistiques générales	
Nombre d'étage :	Proposé : 3
Nombre de logement :	37 logements
Stationnement automobile :	Fournis : 12
Stationnement vélo :	Fournis : 37

Spécification du site	
Lots :	2 606 866
Superficie :	1 010,6 m²

Article 60 : Sur un terrain de coin, l'alignement de construction est établi de façon à être ni plus rapproché ni plus éloigné de l'emprise de la voie publique qu'un plan de façade d'un bâtiment bordant la même voie publique à la même intersection, sans toutefois, le cas échéant, être plus en retrait qu'un plan de façade de référence d'un bâtiment adjacent.

Pour respecter la règle d'insertion à l'alignement, le bâtiment ne devrait pas être implanté au-delà de 0,11 m de la limite de propriété.



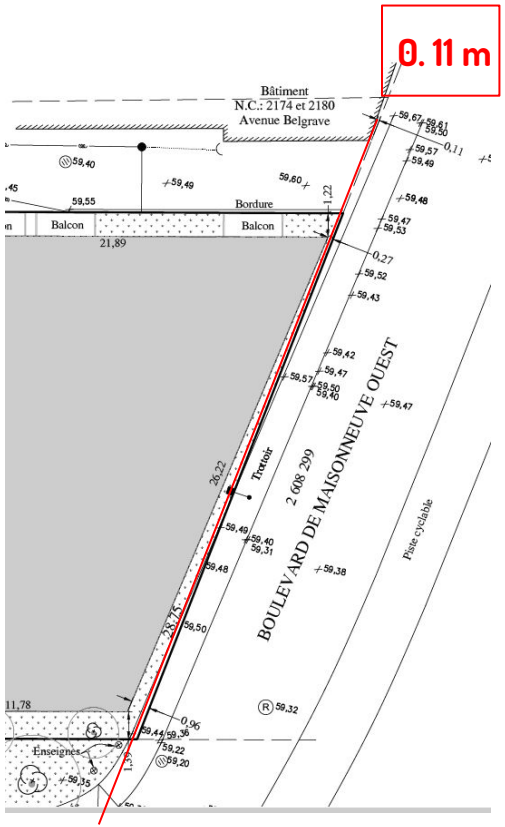


L'application des modalités réglementaires régissant les alignements de construction engendre :

- Le non-respect de l'implantation présentée dans le cadre du processus d'autorisation de la démolition;
- Un dépassement du taux d'implantation maximal permis par le règlement;
- Le retrait des aménagements paysagers proposés;
- Une façade qui ne serait pas parallèle à la ligne de la rue.

Cette dérogation mineure permettrait d'autoriser pour la construction d'un bâtiment résidentiel, un alignement de construction variant entre 0,16 m et 0,85 m en retrait de l'alignement prescrit à 0,11 m le long du boul. de Maisonneuve Ouest et ce, malgré l'article 60 du Règlement d'urbanisme de CDN-NDG (01-276), qui stipule que sur un terrain de coin, l'alignement de construction est établi de façon à être ni plus rapproché ni plus éloigné qu'un plan de façade d'un bâtiment bordant la même voie publique, à la même intersection, sans toutefois être plus en retrait qu'un plan de façade de référence d'un bâtiment adjacent.

- Limite est : 0,16 m (retrait)+ 0,11 m (alignement) = 0,27 m de la limite de terrain
- Limite ouest : 0,85 m (retrait) + 0.11 m (alignement = 0,96 m de la limite de terrain



CONDITIONS- Règlement sur les DM - Article 3

Article 3	Conformité	Commentaires
a) Supprimé	S.O.	S.O.
b) l'application des dispositions visées par la demande de dérogation mineure a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant de la demande;	Oui	L'application des modalités réglementaires régissant les alignements de construction causerait un préjudice au requérant en créant un dépassement du taux d'implantation maximal permis et en obligeant une implantation non parallèle à la rue.
c) la demande doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;	Oui	La demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme
d) la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaire des immeubles voisins, de leur droit de propriété;	Oui	La dérogation ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.
e) Supprimé	S.O.	S.O.
f) dans le cas où les travaux sont en cours ou déjà exécutés, le requérant a obtenu un permis de construction pour ces travaux et les a effectués de bonne foi	S.O.	Les travaux n'ont pas encore débutés

- **Considérant que** : La dérogation étudiée respecte les conditions d'autorisation prévue par le règlement sur les dérogations mineures tel que le respect des objectifs du plan d'urbanisme;
- **Considérant que** : L'application des modalités réglementaires régissant les alignements de construction causerait un préjudice au requérant en créant un dépassement du taux d'implantation maximal permis et en obligeant une implantation non parallèle à la rue;
- **Considérant que** : La dérogation étudiée ne concerne pas l'usage et la densité d'occupation du sol;
- **Considérant que** : La dérogation étudiée ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

Par conséquent, après étude des documents présentés, la Direction formule un **AVIS FAVORABLE** à la demande de dérogation mineure.

MERCI