

# COMITÉ CONSULTATIF **D'URBANISME**

18 août 2021

Dérogation mineure - Lot 2 606 886 du Cadastre du Québec (6035-6045, Boul de Maisonneuve) - # 3002963215

# OI CONTEXTE

Étudier une demande de dérogation mineure relativement à la largeur d'une voie d'accès menant à une aire de stationnement et à la localisation de sa porte de garage par rapport à la limite de terrain 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 RECOMMANDATI

Favorable



#### PROJET DE DÉVELOPPEMENT

#### SOMMAIRE DU PROJET

	Statistiques générales		
-	Nombre d'étage :	Proposé : 3	
	Nombre de logement :	40 logements	
	Stationnement automobile :	Fournis : 12	
	Stationnement vélo :	Fournis : 37	

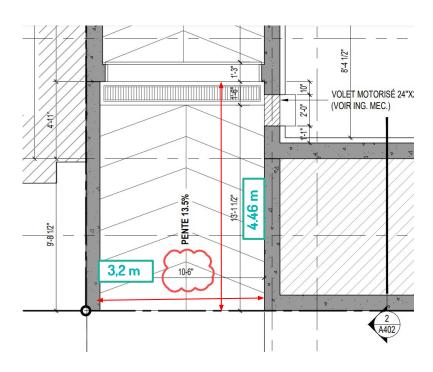
Spécification	Spécification du site	
Lots:	2 606 866	
Superficie :	1 010,6 m²	



#### DÉROGATIONS MINEURE



Cette dérogation mineure permettrait d'autoriser pour la construction d'un bâtiment résidentiel, l'aménagement d'une voie d'accès à double sens menant à une aire de stationnement d'une largeur de 3,2 m au lieu de 5,5m et une porte de garage située à 4,5 m de la limite avant au lieu de 5,5 m, et ce, en dérogation aux articles 573.1 et 584 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).



#### DEROGATIONS MINEURE



#### La localisation de la porte de garage :

L'emprise municipale, qui parfois atteint 4 m, offre au conducteur une surface plane et une bonne visibilité avant de s'engager à traverser le trottoir ou engager le véhicule dans la rue.

#### Largeur de la voie d'accès

L'étude de circulation estime un faible débit véhiculaire lors des pointes du matin et du soir ce qui a peu de chances d'occasionner des conflits lors d'entrée et de sortie de l'aire de stationnement.

La configuration de l'accès en ligne droite facilite les manoeuvres.

Au niveau de l'intégration architecturale, une profondeur aux allures de caverne ne correspond pas à la typologie du quartier.

Des feux de circulation actionnés par des boucles de détections permettront de détecter les véhicules arrivant ou passant par un certain point.



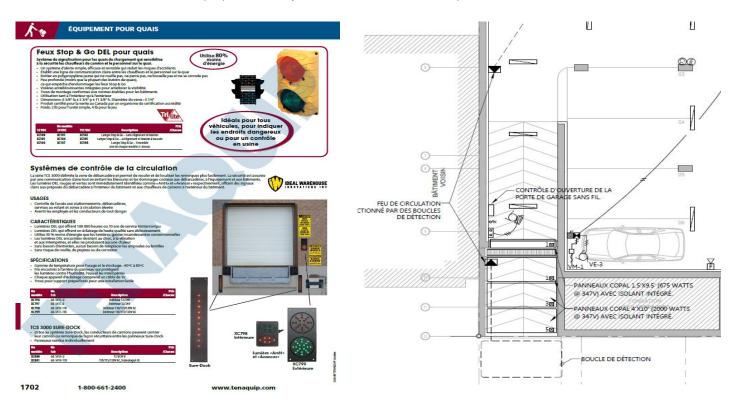


#### DEROGATIONS MINEURE



Avis préliminaire : mercredi le 18 novembre 2020

Le CCU recommande d'inclure à la proposition un système de feux de circulation pour assurer la fluidité des véhicules lors de l'entrée et de la sortie du stationnement.



### **CONDITIONS-** Règlement sur les **DM -** Article 3



Article 3	Conformité	Commentaires
a) Supprimé	S.O.	S.O.
<b>b)</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	La largeur de la voie d'accès et la position de la porte de garage prescrite au règlement cause un préjudice sérieux au demandeur puisqu'elle requiert des aménagements peu adaptés à la typologie du projet proposé;
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

#### RECOMMANDATION DE LA DAU



- **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 :** Le faible débit véhiculaire estimé dans l'étude d'impact sur la circulation produite par Aristomen Anéziris en date du 27 octobre 2020.
- **Considérant que** : La présence d'une emprise municipale de 4 m entre la propriété et le début du trottoir assure une bonne visibilité lors de la sortie des véhicules;
- Considérant que : La configuration en ligne droite de la voie d'accès facilite les manoeuvres;
- 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.

Lors de sa séance du 18 août 2021, le CCU a émis un avis favorable à l'égard de cette demande.

## **MERCI**