



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 septembre 2021

Dérogation mineure - 4315, avenue de Courtrai - # 3002983894

01

CONTEXTE

Étudier une demande de dérogation mineure visant à régulariser la non conformité d'une partie de mur latéral qui est implanté entre 0,21 m et 0,26 m de la limite de propriété plutôt que directement sur cette limite pour le bâtiment situé au 4315, avenue de Courtrai

02

ANALYSE

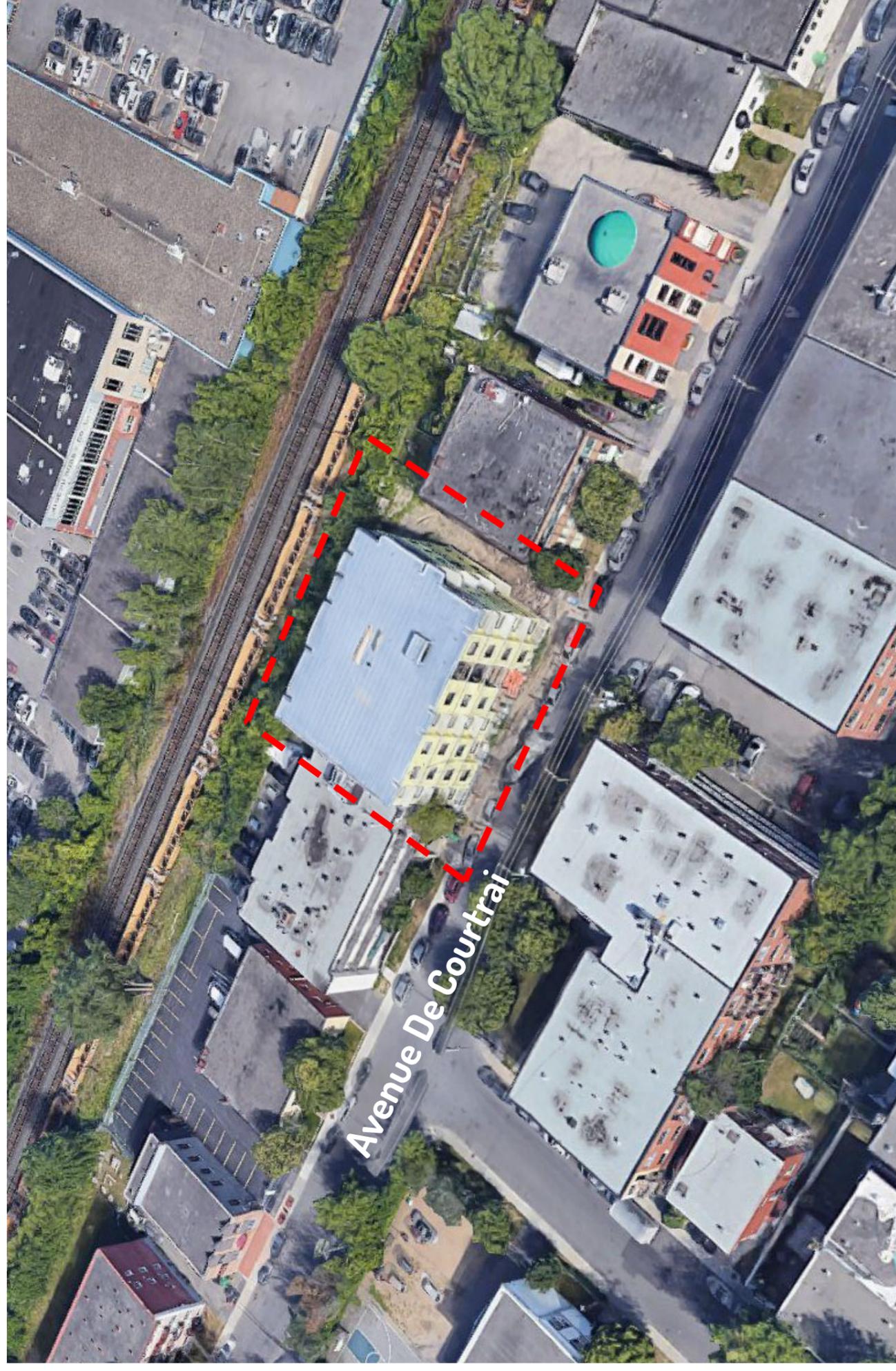
En vertu des conditions énumérées au Règlement sur les dérogations mineures (RCA02 17006).

03

RECOMMANDATION

Favorable

LOCALISATION



L'emplacement est composé des lots de cadastre vertical 6 368 548 à 6 368 572 du cadastre du Québec (4315, avenue de Courtrai)

Suite à un incendie en 2017 et reconnaissance de droit acquis pour l'usage résidentiel .

Statistiques générales

Nombre d'étage : 4

Nombre de logement : 24 logements

HISTORIQUE

Demande	Émission	Objet	Numéro	Statut
-	2007-12	Incendie	-	-
-	2008-01-28	Permis de démolition	3000030091-08	-



HISTORIQUE

Demande	Émission	Objet	Numéro	Statut
2008-10-07	2009-12-21	Permis de construction #1	61236-09	2011-10-10 (périmé)
2010-11-25	2013-01-09	Permis de construction #2	321044-13	Fermeture technique
2013-06-28	2013-11-21	Renouvellement #2	349974-13	Fermeture technique
2014-05-20	2014-09-22	2e renouvellement #2	418519-14	2017-09-26 (périmé)



HISTORIQUE

Demande	Émission	Objet	Numéro	Statut
2014-05-20	2014-09-22	2e renouvellement #2	418519-14	2017-09-26 (périmé)
2016-11-09		Photos de l'inspecteur - Pose de coffrage		
2017-02		Photos de l'inspecteur - Les fondations semblent être en place		
2017-06		La structure d'acier du volume est montée		



HISTORIQUE

Demande	Émission	Objet	Numéro	Statut
2017-09-21	2018-02-01	Permis de construction #3	3000697275-18	2020-02-01 (périmé)
2020-01-22	2020-06-18	Permis de construction #4	3001026393-20	Fin des travaux



- Reprise des travaux avec le permis de construction #3
- Le vide est comblé par des blocs de béton
- Les permis 3000697275-18 et n°3001026393-20 illustrent une marge non conforme.
- Malgré l'entrée en vigueur du règlement 11-018 qui exige un certificat de localisation, celui-ci ne semble pas avoir été étudié par la Direction.

DÉROGATION MINEURE



La demande de dérogation mineure vise à régulariser la non conformité d'une partie de mur latéral qui est implantée entre 0,21 m et 0,26 m de la limite de propriété plutôt que directement sur cette limite.

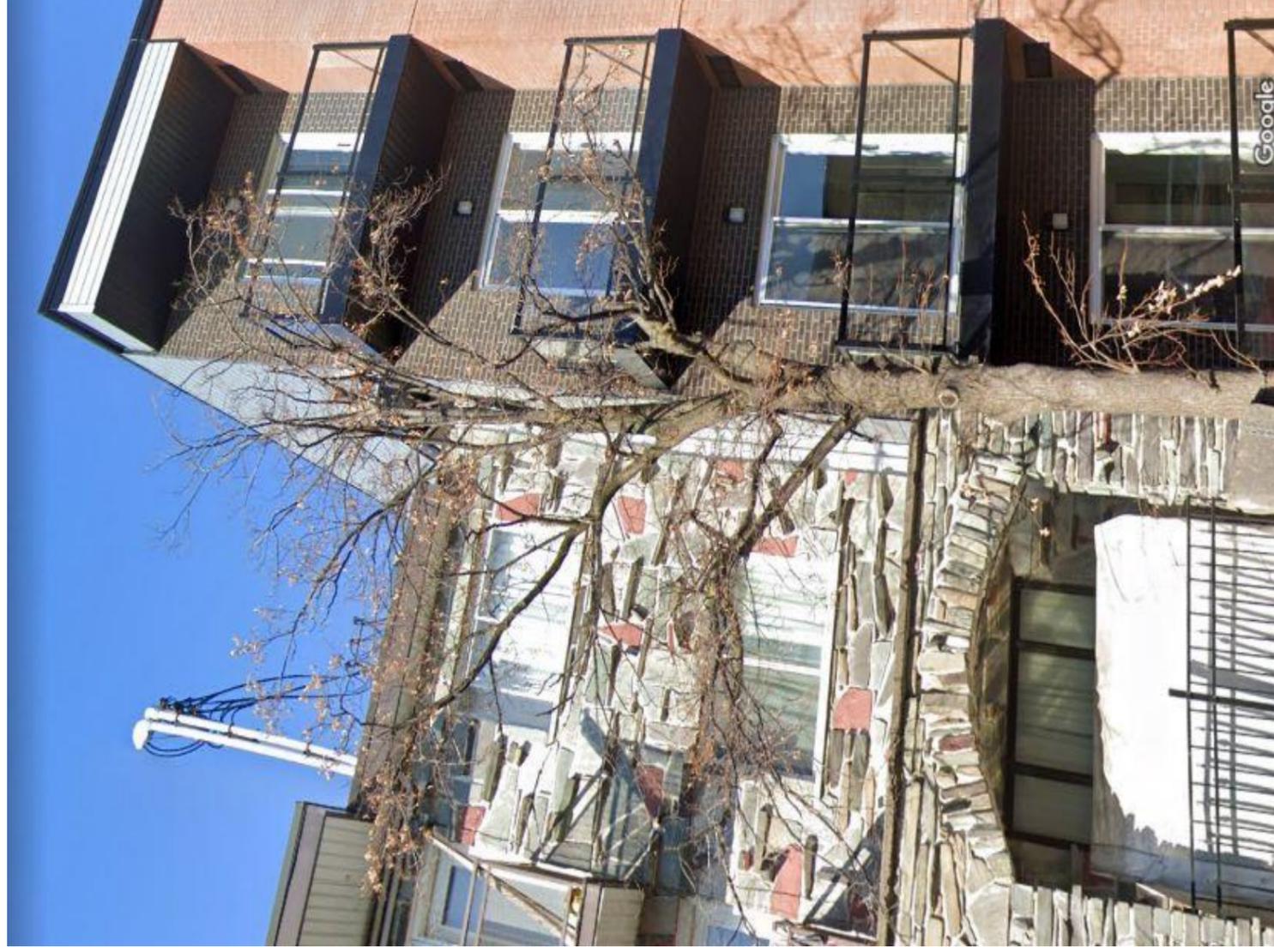
En vertu de l'article 71 du Règlement d'urbanisme de CDN-NDG (01-276), lorsqu'un mur latéral d'un bâtiment n'est pas implanté sur la limite latérale d'une propriété, une marge latérale minimale de 1,5 m doit être respectée.

Toutefois, l'article 51 de ce règlement stipule que « l'implantation d'un mur d'un bâtiment peut varier de plus ou moins 15 cm de l'alignement de construction et des marges prescrits », notamment pour pallier des divergences mineures entre les plans de construction et les travaux réalisés.

Le bâtiment résidentiel jumelé récemment construit au 4315, avenue de Courtrai, bien que mitoyen, présente des sections de mur latéraux au delà du 15 cm de son implantation mitoyenne.

- La portion avant à est à 0,26 m de la limite de terrain
- La portion arrière est à 0,21m de la limite de terrain
- Le quatrième étage est en 0,21m et 0,26m de la limite de terrain

DÉROGATION MINEURE



La demande de dérogation mineure vise à régulariser la non conformité d'une partie de mur latéral qui est implantée entre 0,21 m et 0,26 m de la limite de propriété plutôt que directement sur cette limite.

En vertu de l'article 71 du Règlement d'urbanisme de CDN-NDG (01-276), lorsqu'un mur latéral d'un bâtiment n'est pas implanté sur la limite latérale d'une propriété, une marge latérale minimale de 1,5 m doit être respectée.

Toutefois, l'article 51 de ce règlement stipule que « l'implantation d'un mur d'un bâtiment peut varier de plus ou moins 15 cm de l'alignement de construction et des marges prescrits », notamment pour pallier des divergences mineures entre les plans de construction et les travaux réalisés.

Le bâtiment résidentiel jumelé récemment construit au 4315, avenue de Courtrai, bien que mitoyen, présente des sections de mur latéraux au delà du 15 cm de son implantation mitoyenne.

- La portion avant à est à 0,26 m de la limite de terrain
- La portion arrière est à 0,21m de la limite de terrain
- Le quatrième étage est en 0,21m et 0,26m de la limite de terrain

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	Le maintien de cette disposition oblige le démantèlement des parties de murs et la reconstruction d'un mur à moins de 0,15m de la limite de terrain
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.	Le requérant a obtenu les permis de construction pour ces travaux et les a effectués de bonne foi.

- Considérant que la demande de dérogation mineure respecte les objectifs du Plan d'urbanisme;
- Considérant que le Règlement d'urbanisme (01-276) pose un préjudice sérieux au requérant car le respect de la réglementation entraînerait le démantèlement de certaines parties de murs et la reconstruction d'un mur à moins de 0,15 m de la limite de terrain;
- Considérant que la dérogation 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