

Annexe 11

Tableau des principales dérogations :

Disposition en vigueur :	Modifications recommandées par la direction :
<p>R.Urb. 01-276, art. 123 (usages) :</p> <p>Seul la catégorie d'usages E.5(1) est actuellement autorisée sur l'ensemble de la propriété et permet les usages suivants : établissement culturel (église, couvent), activités communautaires et socioculturelles, garderie, bibliothèque ainsi que les écoles primaire et spécialisées localisés au sous-sol)</p>	<p>Pour la partie du site visée par l'ancienne église : ne permettre que l'usage habitation d'un maximum de 7 logement (tel que demandé). Pour la partie du site visée par le centre communautaire : on ne demande aucune modification. La direction recommande de restreindre l'intensité des activités aux seuls usages de "activités communautaires et socioculturelles" et "garderie". L'usage "lieu de culte" pourra se poursuivre en vertu des droits acquis.</p>
<p>R.Urb. 01-276, art. 40 et 43 (Taux d'implantation) :</p> <p>Suivant un morcellement visant la création de deux propriétés distinctes (le centre communautaire et le site de l'ancienne église), le taux d'implantation sera alors désormais calculé pour chacune de ces propriétés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • centre communautaire : taux d'implantation requis = 50%; • site de l'ancienne église : taux d'implantation requis = 60% (terrain de coin). <p>De plus, l'article 43 prescrit la façon de calculer le taux d'implantation. Dans les circonstances, la partie du stationnement, essentiellement située sous terre doit être calculée dans le taux d'implantation maximum permis.</p>	<p>Bien que sur le plan de l'apparence aucun changement général ne s'opèrera, le centre communautaire se retrouvera, suite au morcellement du terrain, avec un taux d'implantation de ± 63,3%. Compte tenu du mode de calcul du taux d'implantation (art. 43), le taux d'implantation officiel du nouveau projet résidentiel se situe à un peu moins de 70% et ce, bien qu'en apparence la partie du nouveau projet résidentiel qui émerge du sol correspondra d'avantage à 45%. Nous recommandons de gérer cet aspect via l'article 43 et non par l'article 40, en identifiant mieux les parties de bâtiment admissible au calcul du taux d'implantation.</p>
<p>R.Urb. 01-276, art. 46 (mode d'implantation) :</p> <p>Cet article requière le respect des règles d'insertions en matière de mode d'implantation. Ceci nous amène donc à l'article 49 prescrivant qu'un bâtiment doit se retrouver à la limite de propriété que si celui situé sur le lot voisin s'y trouve également. Le bâtiment devant se trouver sur le nouveau terrain au sud du centre communautaire n'émergera pas du sol pour ainsi créer une contiguïté et donc ne permet pas au centre communautaire de se retrouver sur sa limite sud. Par ricochet, le fait de permettre au centre communautaire de se retrouver sur sa limité latéral sud oblige le nouveau bâtiment résidentiel de s'y retrouver également.</p>	<p>La résolution devra permettre de déroger à l'article 46 et ainsi autoriser l'implantation du centre communautaire et du nouveau bâtiment résidentiel, sans l'obligation de respecter un mode d'implantation spécifique. Dans les faits, un espacement de 4,7 m sera créé entre le mur latéral sud du centre communautaire et le mur nord de la première unité d'habitation située au coin des avenues Hingston et Notre-Dame-de-Grâce. À titre indicatif, si nous avions là à requérir une marge arrière, elle devrait être à au moins 3 m.</p>
<p>R.Urb. 01-276, art. 50 à 70.1 (alignement de construction) :</p> <p>Une proportion d'au moins 60% d'une façade de bâtiment doit se retrouver à l'alignement de construction (art. 52). La configuration des façades ne permet pas de rencontrer cette proportion requise sur les différentes façades.</p> <p>De plus, l'alignement de construction doit respecter celui des bâtiments de référence localisés sur les autres coins de rues (art. 60). L'alignement sur Beaconsfield diffère des bâtiments de référence (5,99 m au lieu des 5,77 m permis) et l'alignement sur Notre-Dame-de-Grâce varie légèrement d'est en ouest, dû au léger oblique de la rue (de 2,06m à 2,66m). En étant maintenant isolé sur son propre lot, le centre communautaire devient non conforme à l'alignement de construction, puisqu'il n'a plus le même bâtiment de référence. Il s'agit maintenant du bâtiment voisin au nord, qui se trouve plus en recul.</p>	<p>La configuration dynamique des façades, de même que le principe même de réaliser un seul bâtiment ayant l'apparence de plusieurs bâtiments isolés ou jumelés et le léger oblique de l'avenue Notre-Dame-de-Grace, permet très difficilement le respect de la norme voulant qu'une façade doit représenter au moins 60% de l'ensemble et se retrouver à l'alignement de construction. La direction propose de déroger à la norme (art. 52), mais d'exercer un contrôle qualitatif sur le produit final (ajout de critères de PIIA). De plus, le projet de construction résidentiel vise avant tout à respecter une relation harmonieuse avec les bâtiments voisins sur Hingston et Beaconsfield et établir un recul moyen par rapport aux bâtiments de référence situés sur Notre-Dame-de-Grâce. Pour se faire, la direction propose de déroger à cette norme (art. 60), mais d'exercer un contrôle qualitatif sur le produit final (ajout de critères de PIIA). Enfin, pour le centre communautaire, il est également recommandé de déroger à l'alignement de construction afin de maintenir son alignement existant.</p>
<p>R.Urb. 01-276, art. 560 (stationnement)</p> <p>Le ratio maximal de stationnement pour un bâtiment de 3 logements et moins est de 2 unités par logement. Il est de 1,5 unité par logement pour un bâtiment de plus de 3 logements.</p> <p>Le ratio de stationnement pour un usage de la famille équipements collectifs et institutionnels, sauf ceux de la catégorie E.1, est d'au minimum 1 unité par 300 m² de superficie de plancher.</p>	<p>Bien que le projet proposé soit en pratique, un ensemble de 7 bâtiments ayant 1 seul logement chacun, dans les faits, il s'agit d'un seul bâtiment situé sur un seul lot construit sur une même fondation d'où émerge 7 unités d'habitation. Il s'agit donc d'un bâtiment de plus de 3 logements. La direction recommande d'autoriser un ratio de 2 unités par logement (avec un total de 14 unités), en accord avec le caractère du projet.</p> <p>Pour le centre communautaire, le nombre de stationnements minimale de 2 unités ne peut être atteint puisque le site est déjà construit. Cette exigence est donc retirée afin de ne pas dénaturer l'immeuble et son terrain par l'ajout de stationnement.</p>