

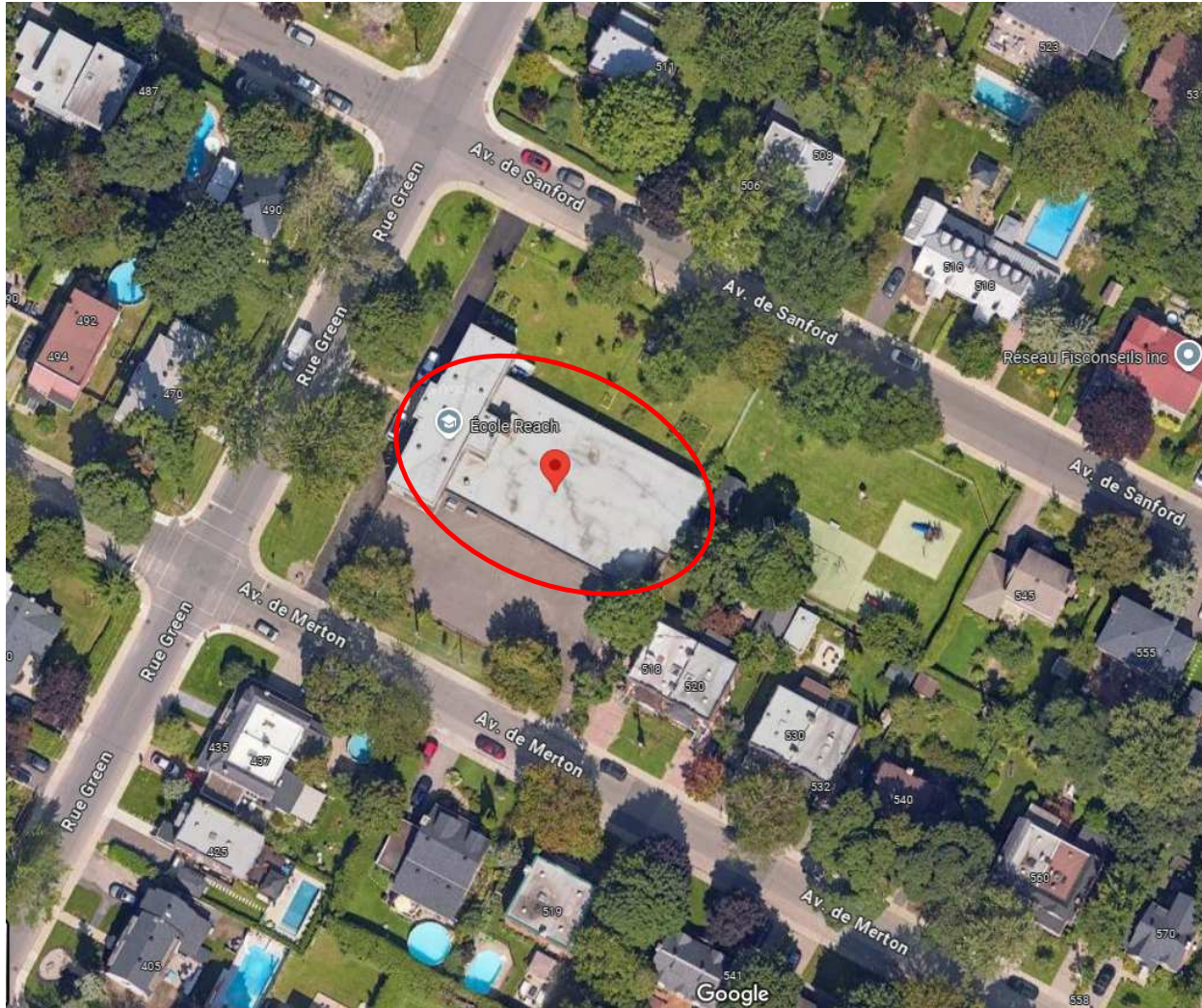


Dérogation mineure
471, rue Green



Division du
développement du
territoire

DÉROGATION MINEURE – POURCENTAGE DE SUPERFICIE VÉGÉTALISÉE



471, rue Green

Localisation

- Zone : PB-4

- District : 7

DÉROGATION MINEURE – POURCENTAGE DE SUPERFICIE VÉGÉTALISÉE



Cour avant secondaire sud (av de Merton)



CADRE RÉGLEMENTAIRE – RÉGLEMENT DE ZONAGE (2024-215)



Objet de la demande – Parement extérieur

La demande vise à autoriser un pourcentage d'aire végétalisée de 36,6% en cour avant secondaire sud, contrevenant au pourcentage minimal de superficie végétalisée pour une cour avant secondaire qui est de 60% pour les groupes installation communautaire.

Disposition visée: Article 7.2.4 du *Règlement de zonage 2024-215*

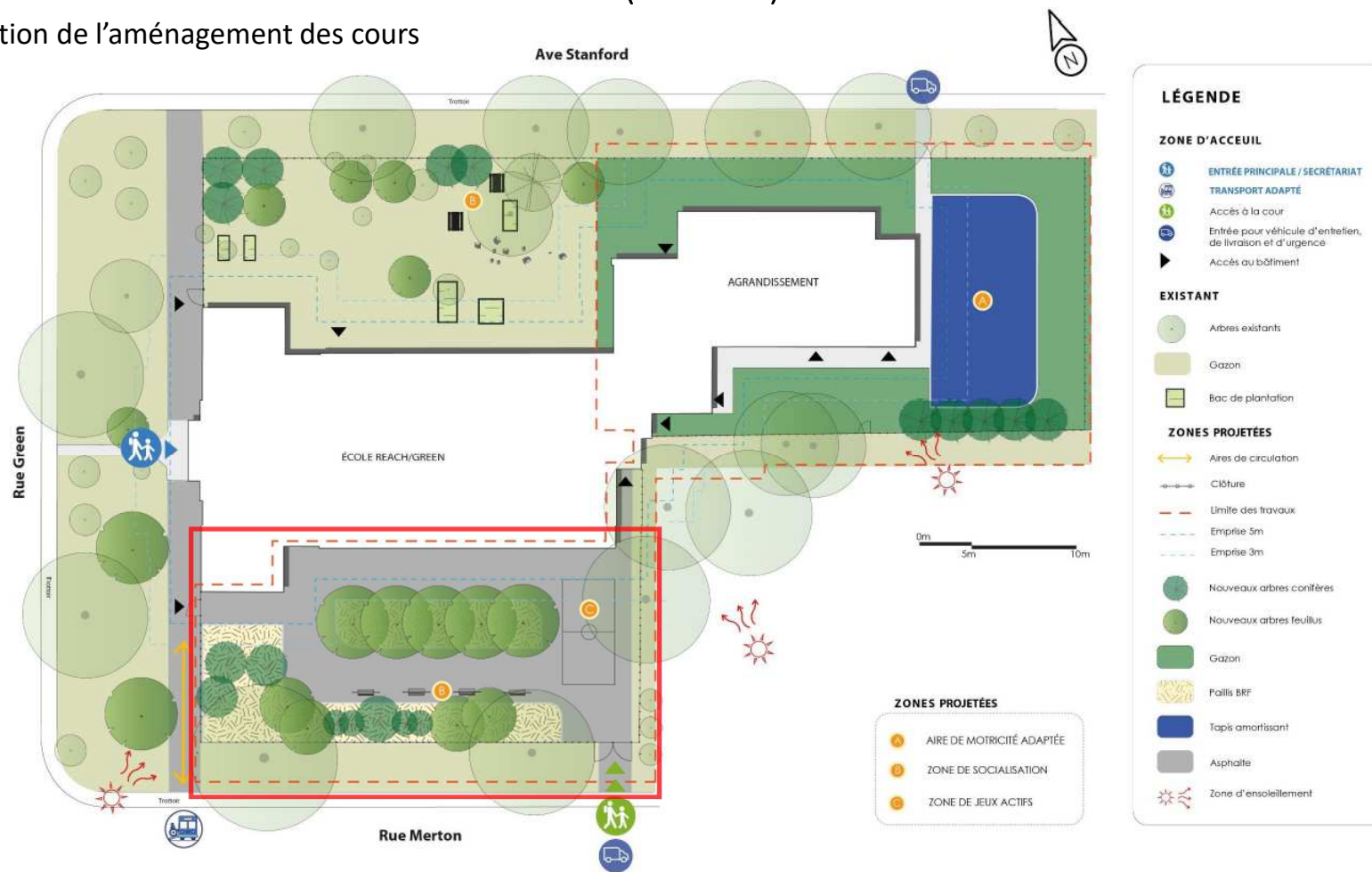
Contexte

L'école située au 471, rue Green, se trouve sur une tête d'îlot qui est longé par l'avenue Sanford au nord et par l'avenue de Merton au sud. De ce fait, le lot visé par la présente demande dispose de 2 cours avant secondaire et aucune cour latérale. L'exigence d'espace vert requis pour les cours avant secondaire est de 60%, comparativement à une cour latérale qui est de 15%.

D'autre part, cette école accueille une clientèle à besoin particulier et les aménagements proposés ont pour objectif de répondre à leurs différents besoins.

CADRE RÉGLEMENTAIRE – RÈGLEMENT DE ZONAGE (2024-215)

Proposition de l'aménagement des cours



Proposition d'aménagement de la cour avant secondaire sud

Évaluation de la demande

Règlement 2023-213

- La demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- L'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui demande une dérogation;
- La dérogation, si elle est accordée, ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
- La dérogation, si elle est accordée, n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité publique;
- La dérogation, si elle est accordée, n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique;
- La dérogation, si elle est accordée, ne porte pas atteinte à la qualité de l'environnement;
- La dérogation, si elle est accordée, ne porte pas atteinte au bien-être général;
- Si les travaux sont en cours ou déjà exécutés, ces travaux ont été effectués de bonne foi;
- La dérogation a un caractère mineur.

Évaluation de la demande

Règlement 2023-213

- La demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- L'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui demande une dérogation;
- La dérogation, si elle est accordée, ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
- La dérogation, si elle est accordée, n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité publique;

L'autorisation respecterait les objectifs du Plan d'urbanisme.

D'une part, le terrain est situé sur une tête d'îlot donnant sur la rue Green, le lot est longé par l'avenue Sanford au nord et par l'avenue de Merton au sud. De ce fait, le lot présente 2 cours avant secondaire et aucune cour latérale. L'exigence d'espace vert requis pour les cours avant secondaire est de 60%, comparativement à une cour latérale qui est de 15% d'espace vert. Ce qui est très contraignant pour un usage institutionnel, où des aires de récréation doivent être aménagées.

De plus, le respect de cette disposition ne permettrait pas de proposer des aménagements en cour avant secondaire qui répondraient aux besoins particuliers de la clientèle qui fréquente cette école.

La dérogation mineure n'aura pas d'impact pour le voisinage puisque la cour avant secondaire sud est actuellement en majorité minéralisée et la nouvelle proposition présente une superficie végétalisée supérieure et la plantation de nouveaux arbres.

Aucun risque en matière de sécurité publique

Évaluation de la demande

Règlement 2023-213

- La dérogation, si elle est accordée, n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique;
- La dérogation, si elle est accordée, ne porte pas atteinte à la qualité de l'environnement;
- La dérogation, si elle est accordée, ne porte pas atteinte au bien-être général;
- Si les travaux sont en cours ou déjà exécutés, ces travaux ont été effectués de bonne foi;
- La dérogation a un caractère mineur.

Aucun risque en matière de santé publique.

Impact positif sur l'environnement par la réduction de la surface minéralisée et l'ajout de nouveaux arbres ce qui contribue à la réduction des îlots de chaleur.

Aucun impact sur le bien-être général.

Non applicable

Bien que le pourcentage d'espace vert proposé pour la cour avant secondaire sud soit de 36.6% au lieu de 60% tel qu'exigé par la réglementation. La proposition d'aménagement est une amélioration quant à l'état actuel. Également, la proposition prévoit l'aménagement d'espace vert et la plantation d'arbres au centre de la surface minéralisée. De plus, la superficie d'espace vert combiné de la cour avant secondaire nord et sud équivaut à 67,91% et que le pourcentage d'espace vert pour la cour avant et arrière est égal ou supérieur aux exigences de la réglementation.