

DM – Rendre réputé conforme une marquise en marge avant

165, rue des Grands-Lacs

Conseil

17 janvier 2023

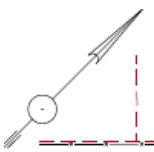


165, rue des Grands-Lacs
Lot 6 119 566
Zone IB-1

Requérant	Mireille Leblond (Cuatro 4rchitecture), mandataire pour 165 DGL SOCIÉTÉ EN COMMANDITE propriétaire
Bâtiment industriel	
Résumé	Cette demande de dérogation est associée à une construction faite en 2022. La marquise surplombant la porte d'entrée principale empiète dans la marque de recul avant et possède une largeur excédant le maximum permis.

Décembre 2022





6 426 031

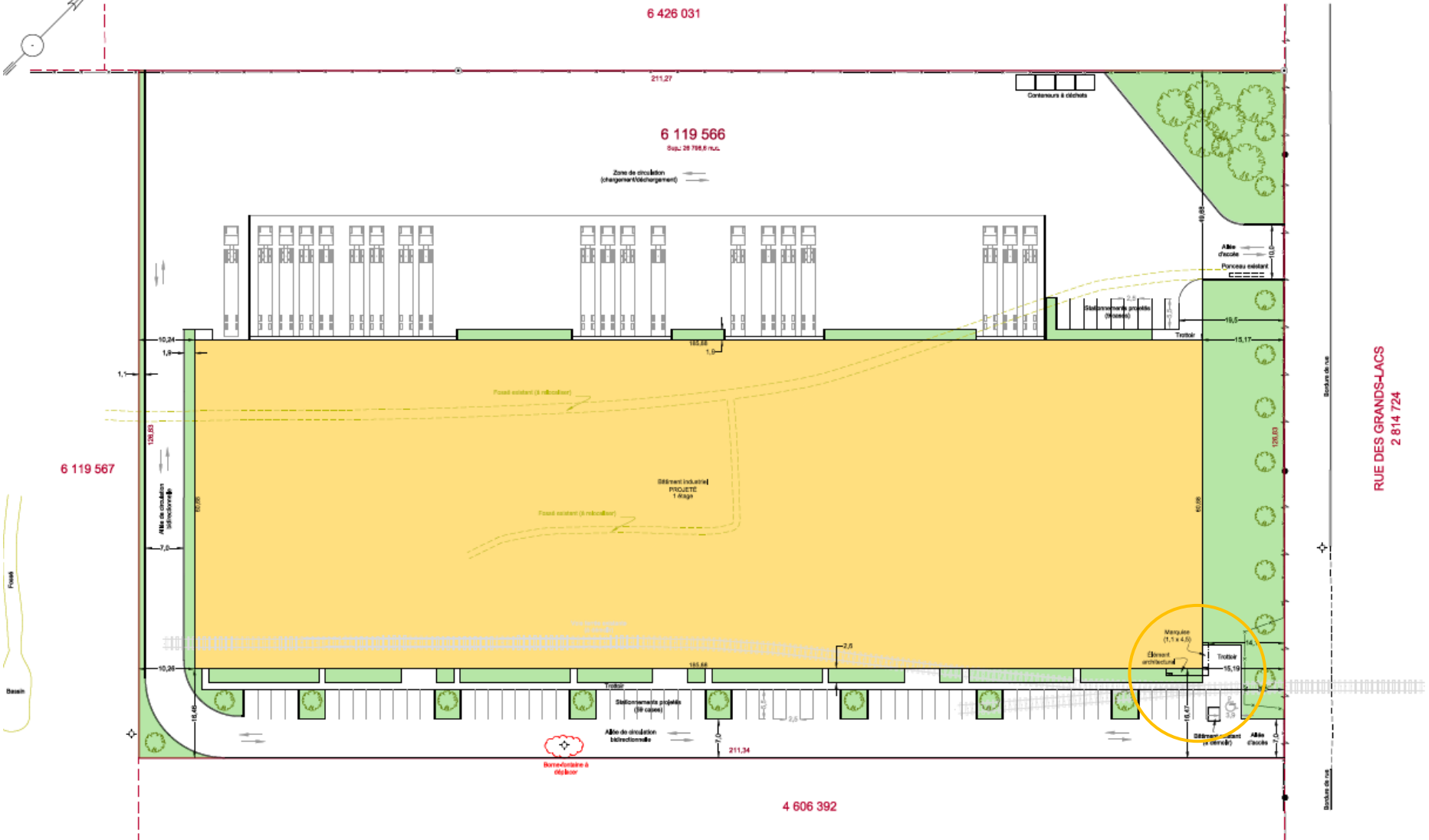
6 119 566
SOL: 28 788,6 m.c.

Zone de circulation
(chargement/déchargement)

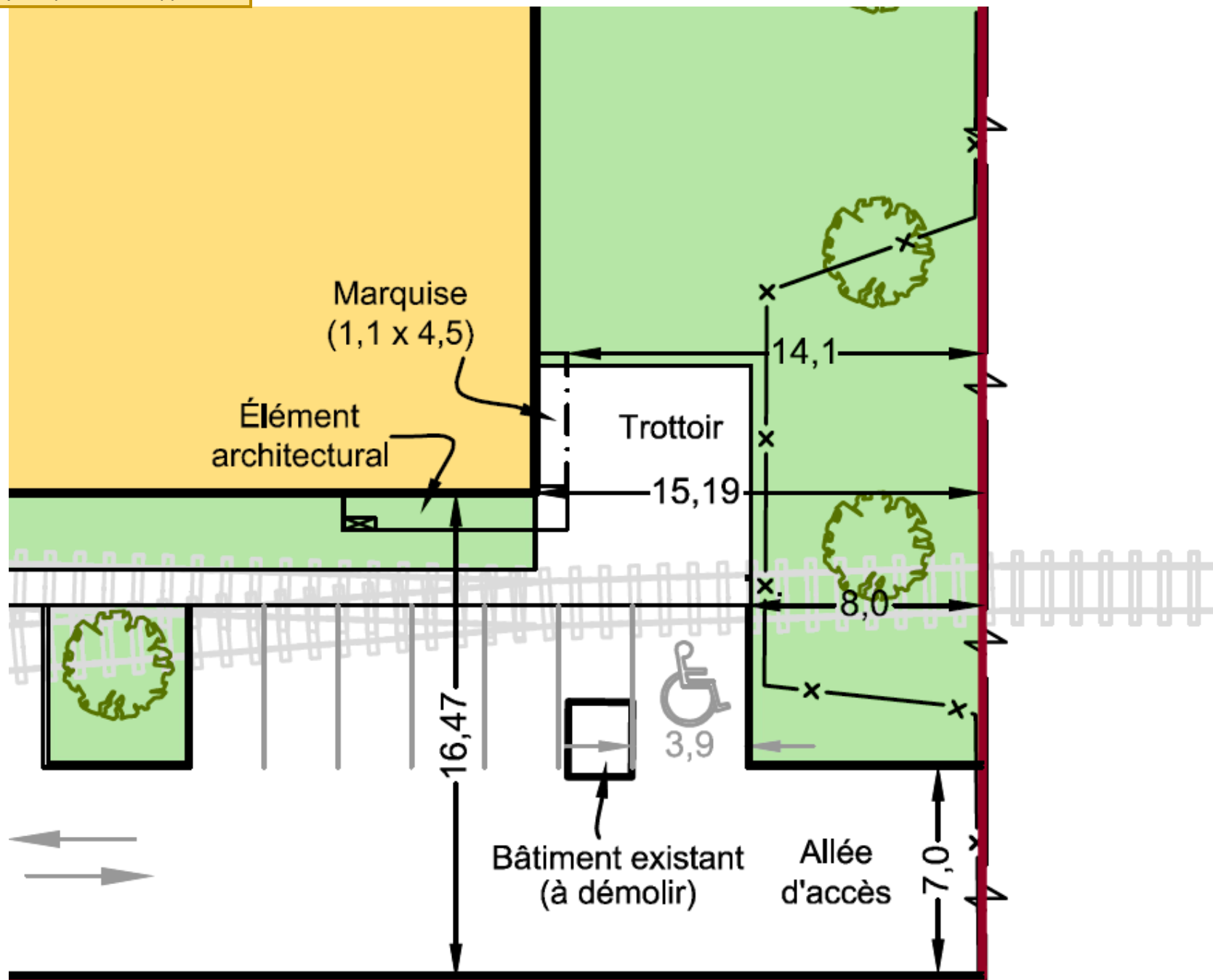
6 119 567

4 606 392

RUE DES GRANDS-LACS
2 814 724



Note: Le client devra s'assurer de respecter les normes AICHOR relatives au déchargement des Bts destinées entrées.



Situation actuelle

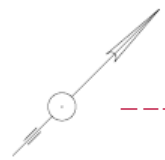


Marquise – vue de façade

Marquise – vue latérale gauche



Plan montrant l'implantation du bâtiment



6 426 031

211,27

6 119 566
Sup. 20 780,0 m²

6 119 567

126,83



Bâtiment industriel
1 étage

15,10

Élément architectural

Élément architectural

126,83

13,0

Élément architectural

11,3

1,4

1,2

7,8

10,5

10,47

211,34

4 606 392

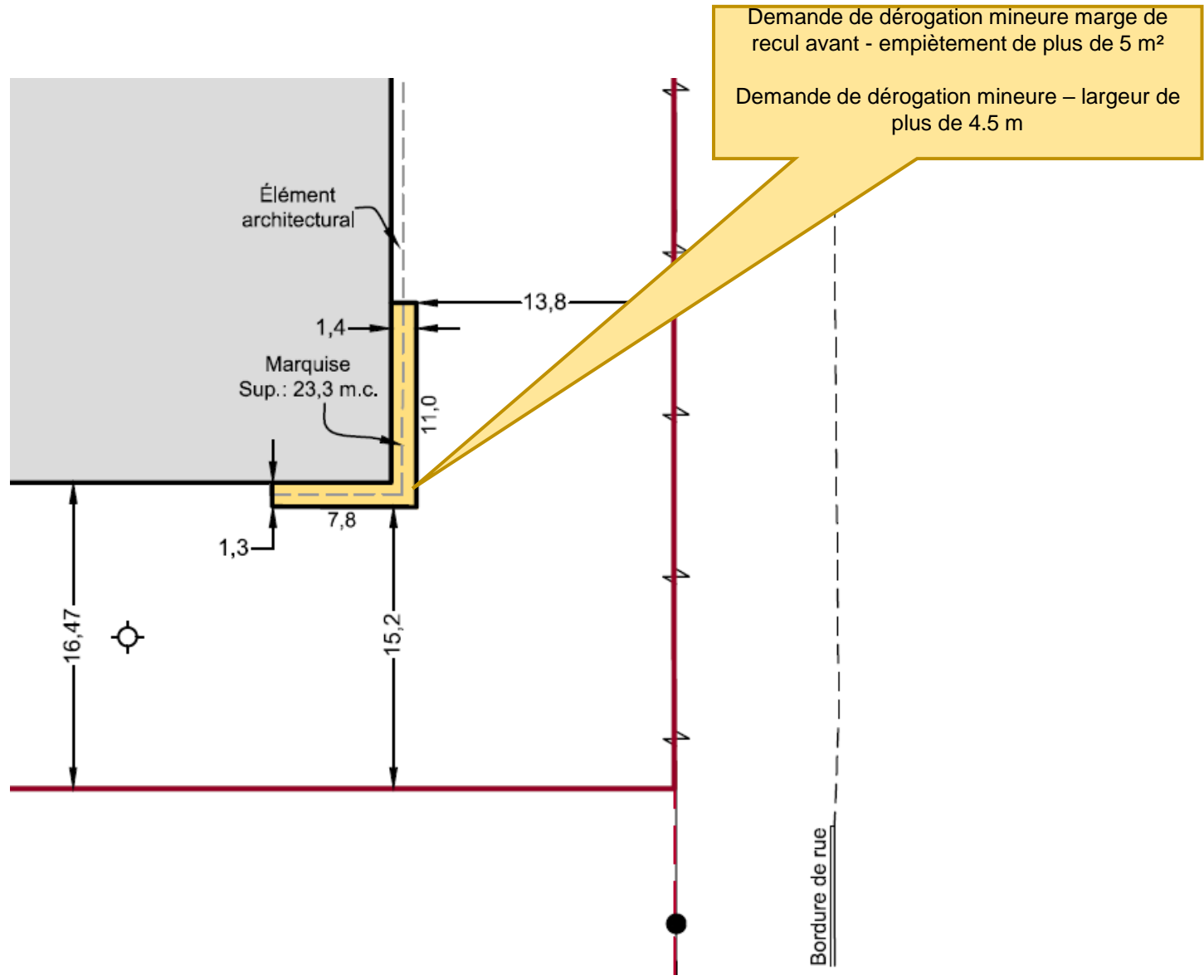
Bois de l'Arche



Bois de l'Arche

RUE DES GRANDS-LACS
2 814 724

Plan rapproché montrant l'implantation du bâtiment



4. Description sommaire de la demande

Description de l'élément de non-conformité aux dispositions d'un règlement de zonage ou de lotissement et nature de la dérogation demandée
 La marquise localisée en façade principale est située en façade avant et possède une empreinte de 13.2m² dans la cour avant.

Elle est non-conforme relativement à l'article 3.2.1.2 RÈGLES D'EXCEPTION - CONSTRUCTION EN COUR AVANT du règlement :

-AUCUN USAGE PERMIS EN COUR AVANT SAUF : LES PERRONS, BALCONS, GALERIES, MARQUISES ET PORTIQUES N'EXCÉDANT PAS VINGT-CINQ POUR CENT (25 %) DE LA LARGEUR DE LA FAÇADE AVANT OU CINQ MÈTRES CARRÉS (5 M²) DE SUPERFICIE DE PLANCHER, SELON L'ÉVENTUALITÉ LA PLUS AVANTAGEUSE, MAIS SANS JAMAIS DÉPASSER QUATRE MÈTRES ET DEMI (4 500 MM) DE LARGEUR ET POURVU QUE L'EMPIÈTEMENT N'EXCÈDE PAS CINQ MÈTRES CARRÉS (5 M²) DE SUPERFICIE ET DEUX MÈTRES (2 000 MM) DANS LA MARGE DE REcul;

Raisons pour lesquelles le requérant ne peut se conformer aux dispositions réglementaires applicables

Compte tenu des délais de fabrication des éléments d'acier actuellement dans le secteur de la construction, et pour ne pas retarder l'exécution des travaux et la prise de possession par les futurs usagers, la commande des éléments de structure d'acier de la marquise a été effectuée tôt dans le processus, une fois l'approbation du concept reçue suite au passage du projet devant le CCU.

Quand la non-conformité a été relevée par une firme d'analyse de réglementation indépendante (analyse réalisée après le résultat positif de l'analyse globale au CCU), l'architecte a averti la ville de cette non-conformité et les plans d'architecture ont été modifiés pour réduire la marquise et obtenir le permis sans dérogation mineure. Toutefois, la structure initiale de la marquise était déjà fabriquée (13.2m² d'empreinte) et a été installée telle quelle au chantier avec sa membrane de toiture.

Raisons pour lesquelles la dérogation demandée n'a pas pour effet de porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins
 La marquise avant ne pose pas préjudice au voisinage, car, compte tenu des dimensions importantes de la façade principale et de la cour avant, ses dimensions ne présentent pas un impact majeur pour les voisins, même avec une empreinte de 13.2m² (plutôt que 5m² exigé par le règlement).

Au contraire, ces dimensions plus importantes de la marquise avant ajoutent de la perspective et permettent à la façade et à l'entrée principale de s'affirmer davantage, contribuant au concept d'architecture présenté initialement en demande de permis. Cela contribue d'une certaine façon à la qualité architecturale d'ensemble du bâtiment au sein du parc industriel.

Description du préjudice causé au requérant par l'application des dispositions réglementaires

Pour des raisons de drainage du toit cette marquise (emplacement des gargouilles), nous ne pouvons pas réduire sa superficie sans faire des modifications majeures en structure et en enveloppe à ce qui vient tout juste d'être installé (neuf) à l'été 2022.

Nous vous demandons donc d'analyser la possibilité de conserver cette superficie de marquise avant.

DÉROGATION MINEURE	
PROJET/DEMANDE	NORMES - Règlement de zonage 480-85
<p><u>Largeur</u></p> <p>La marquise avant possède une largeur excédant 4,5 m soit 11,0 m.</p> <p><u>Marge de recul avant</u></p> <p>La marquise avant empiète dans la marge de recul sur une superficie de plus de 5,0 m² soit 13,2 m².</p>	<p>4.20.4.1 Marge de recul</p> <p>Sous réserve des dispositions de l'article 3.1, la marge de recul est fixée à quinze mètres (15 000 mm). Aucune limite spécifique n'est fixée pour une marge de recul supérieure à la marge minimale prescrite.</p> <p>3.2 USAGES AUTORISÉS DANS LES COURS</p> <p>3.2.1 Cour avant</p> <p>3.2.1.1 Règle générale</p> <p>Aucun usage n'est permis dans les cours avant et ces espaces doivent être libre du sous-sol jusqu'au ciel</p> <p>3.2.1.2 Règles d'exception</p> <p>Font exception à la règle générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les perrons, balcons, galeries, marquises et portiques n'excédant pas 25 % de la largeur de la façade avant ou 5 m² de superficie de plancher, selon l'éventualité la plus avantageuse, mais sans jamais dépasser 4,5 m de largeur et pourvu que l'empiètement n'excède pas 5 m² de superficie et de 2 m dans la marge de recul.