Public notice

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

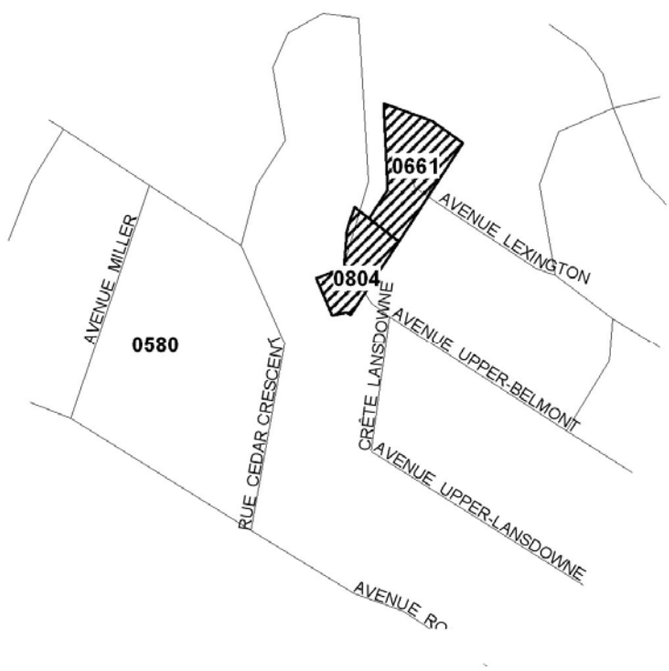
PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft by-law RCA10 17181 amending the *Urban Planning By-law of the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough* (01-276), so as to enlarge use sectors E.4 (1) and E.5 (1) and height limit sectors, as well as zone 0804, to the detriment of zone 0661 (lot 4 399 184).

NOTICE is hereby given by the undersigned that, following the adoption of the above draft by-law RCA10 17181 at the regular meeting of the Borough Council held on June 28, 2010, there will be a public consultation meeting on **Monday, August 16, 2010 at 6 p.m. at 5151, chemin de la Côte-Sainte-Catherine**, Montréal, in conformity with the provisions of the *Act respecting land use planning and development* (R.S.Q. c. A-19.1).

THAT the purpose of this draft by-law is to enlarge use sectors E.4 (1) and E.5 (1) and height limit sectors, as well as zone 0804, to the detriment of the same types of parameters applying to zone 0661, concerning a transfer of land belonging to the property at 841, avenue Lexington (lot 4 399 184), to the benefit of the property of the Corporation des Sœurs de Sainte-Marcelline, so that it may enlarge its schoolyard.

THAT this draft by-law concerns the zones 0804 and 0661 illustrated below:



THAT in the course of this public meeting, the Borough Mayor will explain the draft by-law and the consequences of its adoption and will hear interested parties wishing to be heard.

THAT this draft by-law is subject to approval by referendum.

THAT this draft by-law RCA10 17181 and related report (in French) are available for consultation at the Accès Montréal Office, at 5160, boulevard Décarie, ground floor, from Monday to Friday between 8:30 a.m. and 5 p.m. A copy of the draft by-law may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 872-9387.

THAT this notice and the draft by-law and related report (in French) are also available on the borough Website, at **ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg**, under “Public notices.”

GIVEN AT MONTRÉAL, this July 28, 2010.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d’arrondissement

Système de gestion des décisions des instances

Sommaire décisionnel

Identification	Numéro de dossier : 1101378003
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement
Sommet	-
Contrat de ville	-
Projet	-
Objet	Adopter le règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), afin d'agrandir les secteurs d'usages (E.4 (1)) et (E.5 (1)) et de limites de hauteur ainsi que la zone 0804 au détriment de la zone 0661 (lot 4 399 184).

Contenu

Contexte

Les propriétaires du terrain du 841, avenue Lexington entendent céder une partie de leur terrain à la Corporation des soeurs de Sainte-Marceline (dorénavant : l'école des Marcellines), afin d'agrandir son aire de jeux. Cependant, cette parcelle de terrain est localisée dans un secteur d'usage habitation et on ne pourrait alors permettre l'usage institutionnel demandé sans d'abord modifier le Règlement d'urbanisme en conséquence. Une demande de changement au zonage fut déposée par les propriétaires du 841, avenue Lexington pour permettre un usage institutionnel sur la parcelle de terrain en question.

Décision(s) antérieure(s)

- 2 juin 2003 (CA03 170176) : Modification au zonage consistant à permettre des usages institutionnels (notamment l'usage école) sur la propriété de l'école des Marcellines (dans l'arrondissement de CDN-NDG), au lieu de l'habitation et de permettre l'usage lieu de culte et couvent, au lieu de l'habitation sur la propriété du 841, avenue Lexington (qui appartenait aux Pères de Sainte-Croix).
- 22 mars 2004 (CA04 170115) : Approbation d'un dossier de PIIA, autorisant l'agrandissement de l'école des Marcellines.
- 5 février 2007 (CA07 170041) : Autorisation d'un usage conditionnel pour un usage complémentaire CÉGEP, enseignement préuniversitaire pour l'école des Marcellines.
- 4 février 2008 (CA08 170043) : Modification au zonage consistant à permettre l'usage habitation sur la propriété du 841, avenue Lexington, au lieu de l'usage institutionnel.
- 8 février 2008 (DA071378005) : Décision déléguée approuvant, par PIIA, une opération cadastrale visant un morcellement du terrain du 841, avenue Lexington afin de maintenir la parcelle du terrain qui est boisée, à même la propriété de l'Oratoire et vendre la partie où on retrouve le bâtiment.
- 21 avril 2008 (D2072719011) : Décision déléguée approuvant l'opération cadastrale sur le terrain du 841, avenue Lexington.
- 29 octobre 2009 (DB094534056) : Décision déléguée approuvant, par PIIA, l'agrandissement du

bâtiment du 841, avenue Lexington.

Description

PROPRIÉTÉ :

Les propriétaires du terrain du 841, avenue Lexington entendent céder la portion de leur terrain située sur la frange ouest de la propriété, longeant celle de l'école des Marcellines. Cette parcelle est d'une superficie de près de 440 m² et d'une profondeur de 14 m.

La parcelle de terrain qui sera cédée à l'école des Marcellines est destinée à servir d'aire de jeux et comportera les principales caractéristiques suivantes :

- la localisation de l'aire de jeux est à l'opposé des résidences situées tout autour, sauf pour la résidence du requérant de la présente demande de modification au zonage;
- la partie plane de l'aire de jeux occupera une superficie d'un peu plus de 200 m² (environ 10 m x 20 m), ou environ 45 % de la nouvelle parcelle;
- pour créer la partie plane, une partie de ce site sera aménagée avec des paliers soutenus par des murets ayant chacun entre 0,6 m et 1 m de haut, ces paliers permettront un décalage total de 1 à 3 m par rapport au niveau du sol actuel;
- les paliers sont plantés d'arbustes et un escalier permet de passer de l'aire de jeux à la cour d'école existante, située plus au sud;
- le site compte trois arbres, deux seront abattus, dont un vinaigrier d'un diamètre de 10 cm et un pommetier mature de 30 cm de diamètre, le chêne, d'un diamètre de 10 cm sera relocalisé en bordure de l'aire de jeux, huit nouveaux arbres sont proposés sur la nouvelle parcelle de terrain;
- le drainage proposé est conçu de manière à maintenir les mêmes conditions de drainage qui existent actuellement vers le bois de l'oratoire Saint-Joseph, adjacent à la propriété;
- compte tenu des pentes et des surfaces boisées environnantes, le site ne sera pas perceptible du chemin Kingston (site de l'oratoire), la distance, la situation de contre-bas et la présence des végétaux rendent la visibilité du site très peu perceptible à partir de l'avenue Lexington.

Le demandeur a fait appel à une firme de consultants en archéologie et celle-ci confirme que le site ne comporte aucun potentiel archéologique relié, tant à la période historique ou à l'occupation eurocanadienne, qu'à la période préhistorique (occupation par les populations amérindiennes).

RÈGLEMENT D'URBANISME :

Les modifications au Règlement d'urbanisme (01-276) consistant à ajuster les dispositions relatives à l'usage, à la hauteur et aux limites de zones, de manière à faire correspondre ses paramètres aux bonnes propriétés sont :

- agrandir le secteur d'usages E.4 (1) et E.5 (1), correspondant à la propriété de la Corporation des soeurs de Sainte-Marcelline, à même le secteur d'usage H.1 adjacent, correspondant à la parcelle de terrain cédée à partir de la propriété résidentielle du 841, avenue Lexington (voir l'illustration à l'annexe 1 du règlement proposé en pièce jointe);
- agrandir le secteur de limites de hauteur correspondant au site de la Corporation des soeurs de Sainte-Marcelline (1 à 2 étages et un maximum de 9 m de haut) sur la nouvelle parcelle de terrain, qui correspondait aux mêmes limites de nombre d'étages, mais qui permettait une hauteur de bâtiment pouvant atteindre 11 m (voir l'illustration à l'annexe 2 du règlement proposé en pièce jointe);
- agrandir la zone 0804, correspondant à une partie de la propriété de la Corporation des soeurs de Sainte-Marcelline, à même la zone 0661 voisine, correspondant à la propriété résidentielle du 841, avenue Lexington (voir l'illustration à l'annexe 3 du règlement proposé en pièce jointe);

PLAN D'URBANISME :

Les paramètres d'affectation du sol du Plan d'urbanisme n'ont pas à être modifiés puisque les deux propriétés touchées font partie de la même aire d'affectation du sol. Il en est de même pour les paramètres de densité de construction.

Justification

Les propriétaires sont conscients que le fait de soustraire aujourd'hui une portion de leur propriété, aux fins d'une cour d'école, rendra tout autre morcellement dès plus difficile. En effet, lors du processus de modification au zonage, réalisé en 2008, nous avions identifié un potentiel de morcellement de la propriété du 841, avenue Lexington, en vue de la construction possible d'une autre résidence, à même cette propriété. Cependant, la profondeur réduite de la partie ouest du site (soustraite de 14 m), qui résultera de l'opération demandée aujourd'hui réserve un sérieux handicap à un morcellement futur, qui viserait la construction d'une nouvelle résidence sur le lot restant. Conscient de cette réalité, le demandeur utilise justement cet argument pour démontrer que la cession ici proposée est un gage de la préservation des qualités de la propriété du 841, avenue Lexington.

La direction est favorable à la demande, avec commentaires, pour les raisons suivantes :

- la demande n'est pas susceptible de générer un niveau de nuisances, par le bruit, auprès des résidences avoisinantes, sauf possiblement pour celle du requérant;
- le requérant a démontré que les variations de niveaux de sol ne sont pas susceptibles de créer des ruptures inappropriées dans la topographie du site;
- le site visé ne comporte aucun potentiel archéologique susceptible de compromettre la réalisation des travaux;
- la cession de terrain proposée rend le morcellement du reste du site du 841, avenue Lexington pratiquement imperméable à un autre morcellement, qui aurait pu affecter inévitablement l'intégrité de ce site exceptionnel, notamment par la construction d'une nouvelle résidence;
- l'aménagement du site de même que l'opération cadastrale devront faire l'objet d'une étude en vertu des dispositions du titre VIII du Règlement d'urbanisme (01-276);
- suivant sa rencontre du 17 juin 2010, le CCU a recommandé favorablement le dossier.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 28 juin 2010 : avis de motion et adoption du projet de règlement;
- 16 août 2010 : consultation publique et adoption du second projet de règlement;
- août 2010 : processus d'approbation référendaire;
- 7 septembre 2010 : adoption du règlement;
- octobre 2010 : délivrance du certificat de conformité au Plan d'urbanisme (mise en vigueur du règlement)

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

L'usage proposé sur la parcelle de terrain à céder à la Corporation des soeurs de Sainte-Marcelline n'est

pas conforme aux usages prescrits actuellement, mais le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) peut être modifié en vertu des dispositions de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) et est susceptible d'une approbation référendaire.

La demande de permis, relative à l'aménagement paysager pour la parcelle ici en cause, de même que l'opération cadastrale, sont assujetties aux dispositions du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme (01-276). Ces actions feront donc l'objet d'une étude distincte, notamment en ce qui a trait aux qualités d'aménagement que l'on devra respecter, eu égard au fait que le site se trouve dans un secteur désigné " secteur du mont Royal ".

Les paramètres du Plan d'urbanisme ne sont pas touchés par les modifications demandées au Règlement d'urbanisme.

Validation

Intervenant et Sens de l 'intervention
Autre intervenant et Sens de l 'intervention

Responsable du dossier	Endossé par:
Richard GOURDE Conseiller en aménagement Tél. : 514 872-3389 Télécop. : 514 868-5050 Robert Denis Chef de division par intérim - urbanisme Tél. : 514 868-3551	Daniel LAFOND Directeur Tél. : 514 872-6323 Télécop. : 514 868-5050 Date d'endossement : 2010-06-17 15:36:58

Numéro de dossier :1101378003

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

RCA10 17181 **PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE (01-276), AFIN D'AGRANDIR LES SECTEURS D'USAGES (E.4 (1)) ET (E.5 (1)) ET DE LIMITES DE HAUTEUR AINSI QUE LA ZONE 0804 AU DÉTRIMENT DE LA ZONE 0661 (LOT 4 399 184)**

VU l'article 110.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1);

VU l'article 130 de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À la séance du 28 juin 2010, le conseil de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce décrète :

1. L'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) est modifiée de la façon suivante :

1° le feuillet 4 des plans intitulés « Secteurs d'usages » est modifié tel qu'illustré à l'annexe 1 du présent règlement;

2° le feuillet 4 des plans intitulés « Limites de hauteur » est modifié tel qu'illustré à l'annexe 2 du présent règlement;

3° le feuillet 4 des plans intitulés « Zones » est modifié tel qu'illustré à l'annexe 3 du présent règlement;

ANNEXE 1
EXTRAIT DU FEUILLET 4 DES PLANS INTITULÉS « SECTEURS D'USAGES » DE L'ANNEXE A

ANNEXE 2
EXTRAIT DU FEUILLET 4 DES PLANS INTITULÉS « LIMITES DE HAUTEUR » DE L'ANNEXE A

ANNEXE 3
EXTRAIT DU FEUILLET 4 DES PLANS INTITULÉS « ZONES » DE L'ANNEXE A

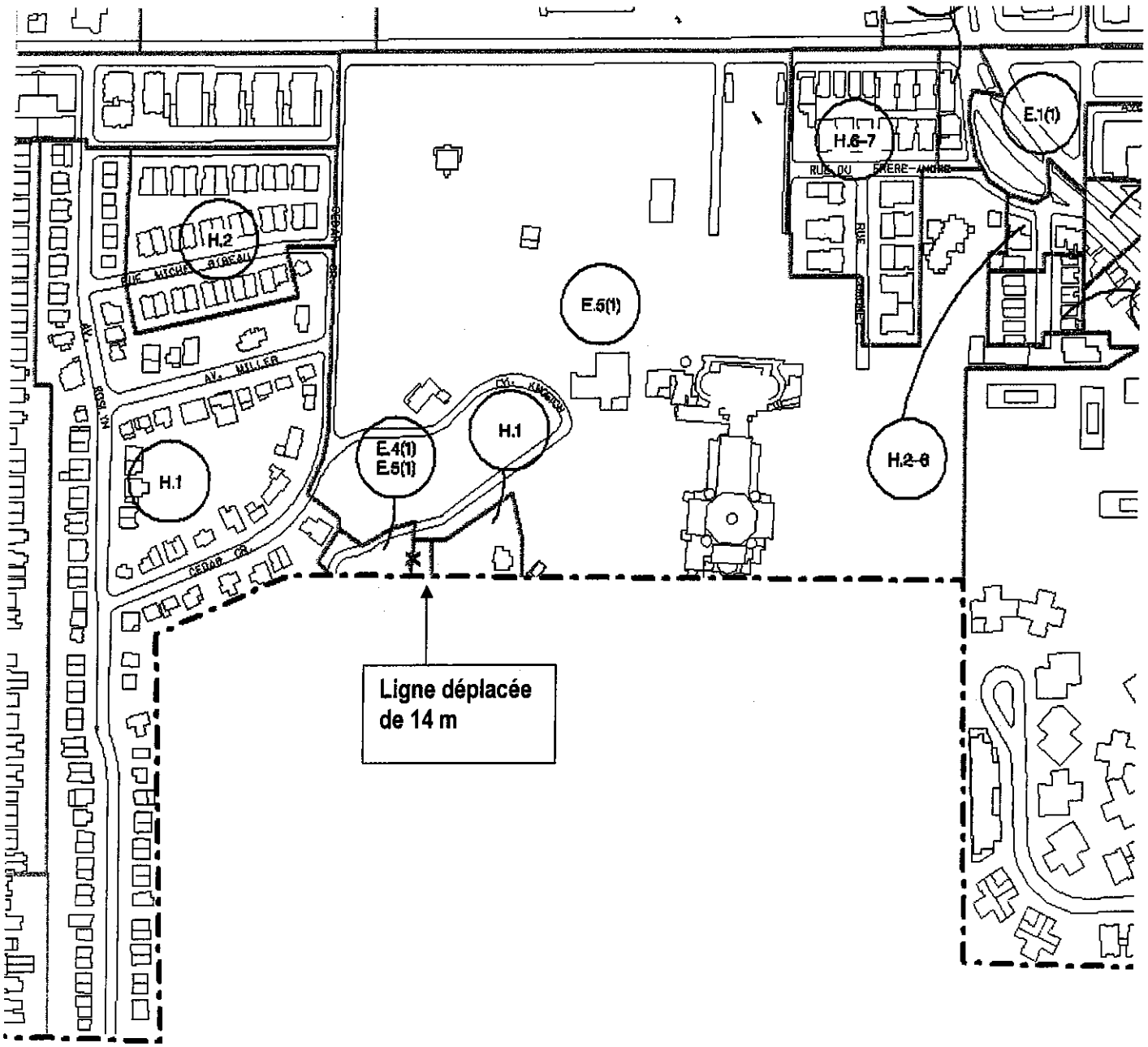
ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE 28 JUIN 2010.

Le maire d'arrondissement,
Michael Applebaum

La secrétaire d'arrondissement substitut
Julie Faraldo-Boulet

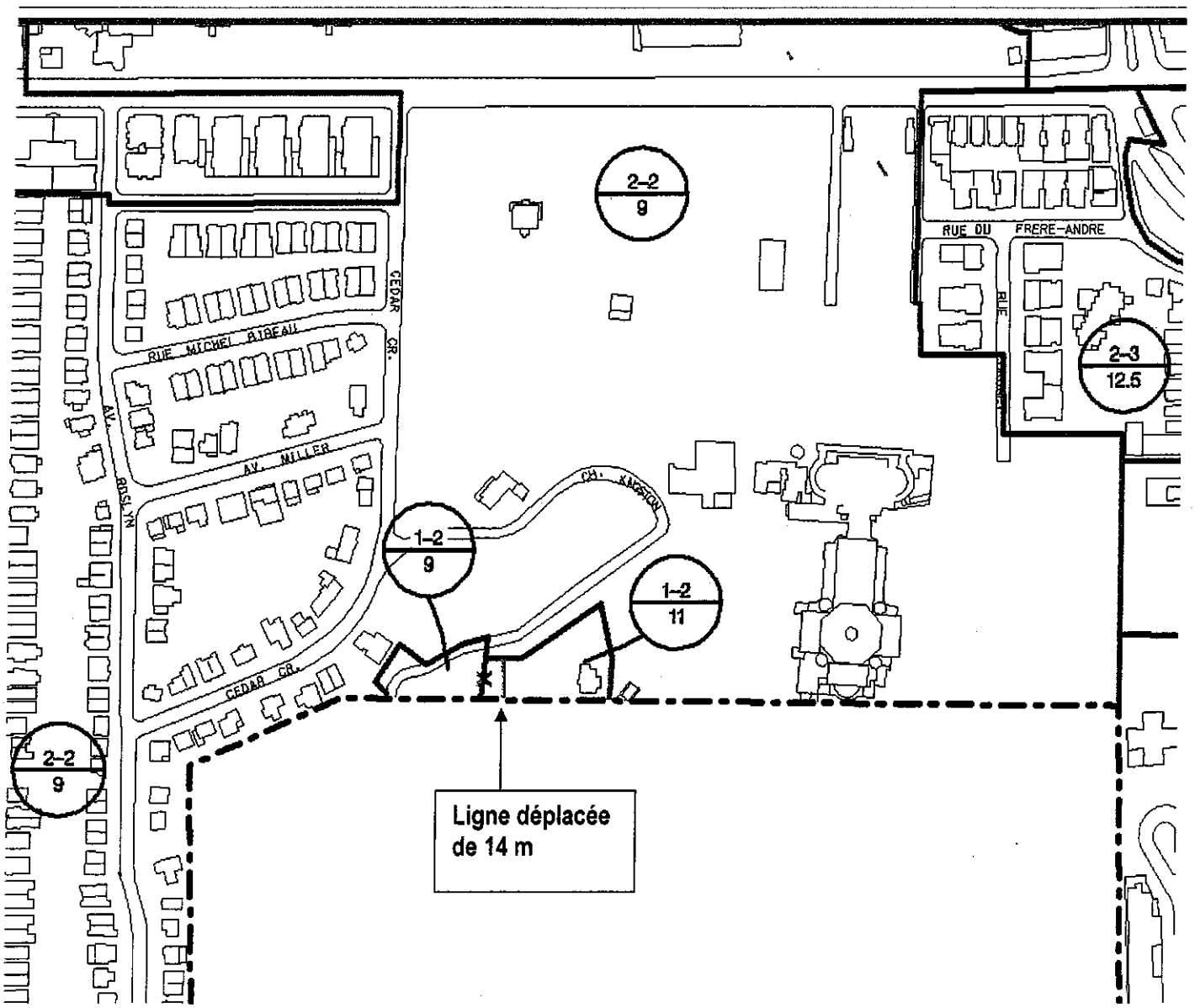
ANNEXE 1

EXTRAIT DU FEUILLET 4 DES PLANS INTITULÉS « SECTEURS D'USAGES » DE L'ANNEXE A



ANNEXE 2

EXTRAIT DU FEUILLET 4 DES PLANS INTITULÉS « LIMITES DE HAUTEUR » DE L'ANNEXE A



ANNEXE 3

EXTRAIT DU FEUILLET 4 DES PLANS INTITULÉS « ZONES » DE L'ANNEXE A