

Public notice



PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft by-law RCA14 17234 amending the *Urban Planning By-law for Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce borough (01-276)*, so as to regulate areaways in front yards, encourage the installation of heat pumps and confirm the presence of a place of worship at 3737, avenue Van Horne.

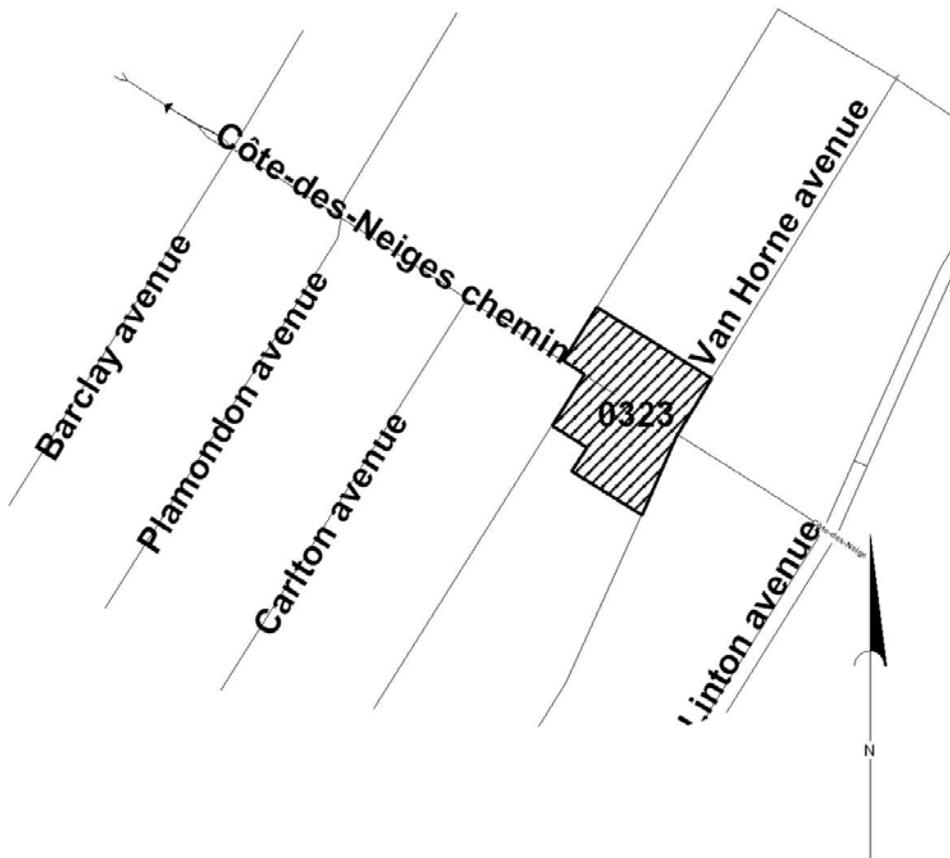
NOTICE is hereby given to interested persons in the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough and the boroughs of St-Laurent, Outremont, Ville-Marie and Le Sud-Ouest residing in a zone contiguous to the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough, by the undersigned:

THAT following the adoption of the above draft by-law RCA14 17234 at the regular meeting of the Borough Council held on August 11, 2014, there will be a public consultation meeting on **Tuesday, September 30, 2014, at 6 p.m., at 5160, boulevard Décarie, 4th floor, 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 regulate areaways in front yards and heat pumps and to confirm the presence of a place of worship at 3737, avenue Van Horne.

THAT this draft by-law concerns:

- the entire territory of the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough, with regard to the provisions relating to areaways in front yards and heat pumps;
- zone 0323, illustrated below, with regard to the building located at 3737, avenue Van Horne :



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

THAT in the course of this public meeting, the Chair 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 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 514 868-4561.

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 September 17, 2014.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

Identification		Numéro de dossier : 1141462007
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	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter un règlement omnibus modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) afin de régir les cours anglaises dans les cours avant, de favoriser l'installation des thermopompes et de confirmer la présence d'un lieu de culte au 3737, avenue Van Horne.	

Contenu

Contexte

Le présent sommaire vise, d'une part, à raffiner l'encadrement réglementaire relatif aux cours anglaises ainsi que celui relatif aux thermopompes et appareils de climatisation et, d'autre part, à confirmer la présence d'usages de la famille équipements collectifs et socioculturels dans un immeuble situé au 3737, de l'avenue Van Horne.

Cours anglaises

En vertu de la réglementation en vigueur, les cours anglaises sont autorisées dans toutes les cours. Cependant, en cour avant, peu importe sa profondeur, toute cour anglaise doit nécessairement avoir une superficie d'au moins 5 m². Or, force est de constater qu'une cour anglaise peu profonde ne requiert pas une telle superficie.

Le présent sommaire vise à revoir les dispositions réglementaires relatives aux superficies minimales prescrites visant les cours anglaises, lorsque situées en cour avant.

Thermopompes

La réglementation exige 3 m entre une thermopompe et une limite de propriété. Il exige également 2 m entre un tel équipement mécanique et une fenêtre d'un autre logement, lorsque situé dans le même bâtiment. Or, la largeur des lots sur le territoire de l'arrondissement, la présence de galerie, de dépendances et de fenêtres rendent souvent impossible l'installation d'un tel appareil dans le respect des normes. La direction doit donc exiger trop souvent le démantèlement d'installation non conforme.

L'émergence de nouvelles technologies a permis ces dernières années la mise sur le marché d'appareils plus silencieux que ceux des premières générations.

Le présent sommaire vise donc à réduire les exigences de distance entre les thermopompes et les limites de terrain ou les fenêtres de logement.

3737, avenue Van Horne

À sa séance du 5 mars 1991, le conseil municipal de l'ancienne Ville de Montréal a accordé à la Société bénévole de propagation de l'Hébreu, la permission d'occuper, à des fins de culte et d'école privée, le

rez-de-chaussée et le deuxième étage du bâtiment sis au 3737, de l'avenue Van Horne. Il s'agissait d'une permission spéciale personnelle et non transférable.

Cependant, depuis le 20 octobre 2011, le « Fellowship Bible Baptist Church » occupe les lieux. En plus des rites religieux, il y opère un centre jeunesse nommé Friendship & Fellowship Filipino Youth Centre, soit une activité communautaire ou socioculturelle.

Or, l'immeuble est situé dans un secteur de la famille habitation. La Direction est d'avis qu'il y aurait lieu de confirmer la présence de ces établissements dans cet immeuble et initie une modification à la réglementation d'urbanisme dans le présent sommaire.

Décision(s) antérieure(s)

CE04 1213 - Le 16 juin 2004, le comité exécutif-approuvait le règlement RCA04 17053 modifiant le Règlement d'urbanisme (01-276), adopté le 3 mai 2004 par le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (1040524020).

CA04 170170 - Le 15 avril 2004, le conseil d'arrondissement adoptait, tel que soumis, le règlement numéro RCA04 17053 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), en vue d'assurer la conformité avec le "Document complémentaire" lorsque une cour anglaise fait face à une limite d'arrondissement (1043241002).

Description

Cours anglaises

La réglementation en vigueur exige une superficie minimale et une profondeur maximale pour les cours anglaises lorsque situées en cour avant. Ces deux exigences réunies visent à éviter la création d'endroits où certains peuvent s'embusquer ou simplement se réfugier et où les déchets peuvent s'accumuler. Cependant, la réglementation n'établit aucune corrélation entre la profondeur d'une cour anglaise et sa superficie. Ainsi, en cour avant, une cour anglaise peu profonde doit avoir la même superficie minimale qu'une autre cour très profonde.

Le projet de règlement propose d'autoriser les cours anglaises en cour avant sans limites de superficie, lorsqu'elles sont peu profondes. Le Code de construction exigeant un garde-corps lorsque plus de 0,6 m sépare deux niveaux de plancher, il semble intéressant de départager les cours anglaises profondes des autres sur cette base. Ainsi, une cour anglaise lorsqu'aucun de ses niveaux n'est inférieur à 0,6 m, cette cour n'aurait plus à présenter une superficie minimale.

À cette fin, il est également proposé une modification réglementaire visant à préciser la façon de calculer la profondeur d'une cour anglaise.

Par ailleurs, l'expérience a démontré que l'ajout de nouvelles cours anglaises peut exiger l'abattage d'un arbre. Afin de favoriser la préservation du patrimoine arboricole de l'arrondissement, le présent sommaire propose d'interdire l'abattage d'un arbre aux fins d'une cour anglaise à construire ou à modifier. Il propose également d'établir une distance minimale de 3 m entre une nouvelle cour anglaise et un arbre.

Thermopompe et appareil de climatisation

L'installation d'une thermopompe ou d'un appareil de climatisation est autorisée sur le côté ou à l'arrière du bâtiment pourvu qu'il y ait une distance minimale de 3 m de toutes limites de la propriété. Or, la grandeur des terrains inscrits dans le territoire de l'arrondissement, ainsi que la présence de galeries, dépendances, fenêtres ou portes, empêchent souvent une installation conforme de ces appareils. En conséquence, la direction doit prendre trop souvent des mesures pour les faire enlever.

Par ailleurs, il est possible d'installer un appareil de climatisation ou une thermopompe de petites dimensions sur un balcon d'un bâtiment abritant au moins quatre logements lorsque ce balcon fait face à une voie publique. Toutefois, l'appareil doit être installé à une distance minimale de 2 m de toute fenêtre ou de tout balcon d'un logement voisin situé sur la même propriété. De plus, le garde-corps du balcon doit former un écran visuel opaque et être construit d'un matériau rigide. Or, la condition des lieux interdit encore le plus souvent de satisfaire à ces dispositions de distance. De plus, les conditions relatives aux

garde-corps sont rarement compatibles avec l'architecture des bâtiments de l'arrondissement.

La direction propose donc de rabaisser la distance à 1 m d'une limite de terrain et de même la retirée complètement pour les petits modules. Elle suggère également de retirer la distance entre un appareil et la fenêtre d'un autre logement situé dans le même bâtiment. (Voir la pièce jointe). Par ailleurs, elle propose de camoufler ses équipements par des écrans au lieu de garde-corps.

3737, avenue Van Horne

L'immeuble situé au 3737, avenue Van Horne est inscrit dans un secteur exclusif de la famille habitation, bâtiment de un ou deux logements, isolé ou jumelé, de un à deux étages avec un taux d'implantation minimal de 35 % et maximal de 70 %. Or, en vertu d'une permission spéciale personnelle et non transférable, il a été occupé depuis au moins 1991 par un lieu de culte et une école privée. Ce bâtiment fut construit en 1946 à des fins probablement d'industrie ou de bureau.

Le pouvoir de donner des autorisations personnelles et non transférables d'occuper un immeuble ou de construire un immeuble n'a pas été reconduit lors de la création de la nouvelle Ville de Montréal. En conséquence, lors d'un changement d'occupant dans un bâtiment visé par une autorisation personnelle, l'arrondissement doit soit faire cesser l'usage non conforme à la réglementation, accueillir favorablement un projet particulier ou modifier les usages prescrits.

La direction propose d'initier une modification de zonage afin de confirmer à cet endroit l'usage lieu de culte, puisqu'aucune plainte n'a été enregistrée eu égard à un lieu de culte à cet endroit depuis 1991 et qu'en vertu des pouvoirs habilitant actuels, cette autorisation de 1991 serait maintenant rattachée à l'immeuble et non à la personne.

Plus précisément, il est proposé de modifier le plan U-2 intitulé Usages prescrit de l'Annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) afin de créer au détriment du secteur d'usages H.1-2, un secteur d'usages de la catégorie E.5(1).

La catégorie E.5(1) comprend l'usage spécifique établissement culturel, tels lieu de culte et couvent ainsi que les usages de la famille équipements collectifs et institutionnels, les activités communautaires et socioculturelles, les garderies et les bibliothèques.

Justification

Cour anglaise

Considérant que :

- le projet de règlement modificateur établit une corrélation entre la profondeur d'une cour anglaise et sa superficie minimale exigée;
- la diminution de la superficie des cours anglaises pourra favoriser le verdissement des cours sur leur partie restante et la plantation d'arbres;
- le projet de règlement favorise directement la préservation des arbres.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable à ce projet modificateur.

Thermopompe et appareil de climatisation

Considérant les points suivants :

- les lots, bâtiments et logements sont souvent d'une largeur peu importante (moins de 8 m);
- la réglementation relative au bruit ne confère aucun droit acquis et qu'il est ainsi toujours possible à une personne de déposer une plainte relative au bruit;
- les équipements mécaniques sont de plus en plus silencieux;
- la possibilité d'installer des écrans favorisera la sauvegarde des garde-corps patrimoniaux de l'arrondissement ainsi que la création de garde-corps intéressant sur les nouveaux

bâtiments.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable à ce projet modificateur.

3737, avenue Van Horne

Considérant les points suivants :

- ce bâtiment est situé dans un secteur de la famille habitation;
- ce bâtiment fut construit à des fins de commerces ou d'industrie;
- ce bâtiment est occupé depuis 1991 à des fins de lieu de culte et école privée;
- un centre destiné à la jeunesse occupe les lieux;
- nos bureaux n'ont enregistré aucune plainte à ce jour.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable à l'adoption d'un projet confirmant la présence de ce lieu de culte et des activités communautaires.

Aspect(s) financier(s)

N.A.

Développement durable

Ce projet vise à protéger davantage la pérennité des arbres sur les terrains privés et sur le domaine public de l'arrondissement.

Impact(s) majeur(s)

L'adoption de ce règlement permettra de maintenir des cours anglaises peu profondes sans avoir à requérir qu'elles soient de grande superficie.

Opération(s) de communication

Un avis public et une séance d'information auront lieu conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

11 août 2014	avis de motion et adoption du premier projet de règlement modificateur par le conseil d'arrondissement
Septembre 2014	consultation publique
6 octobre 2014	adoption du second projet de règlement par le conseil d'arrondissement
3 novembre 2014	adoption finale du règlement par le conseil d'arrondissement
Novembre 2014	demande du certificat de conformité
Novembre 2014	entrée en vigueur du règlement

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Ce projet est conforme à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et à la Charte de la Ville de Montréal.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Éric COUTURE)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Robert DENIS
Conseiller en aménagement
Tél. : 514-872-1832
Télécop. : 514 868-5050

Endossé par:

Daniel LAFOND
Directeur
Tél. : 514-872-6323
Télécop. : 514 868-5050
Date d'endossement : 2014-06-05 09:52:08

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1141462007

Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du lundi 11 août 2014

Résolution: CA14 170290

AVIS DE MOTION

M. Russell Copeman donne un avis de motion annonçant qu'il sera adopté un règlement modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)*;

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT RCA14 17234

Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Lionel Perez

D'adopter, tel que soumis, le projet de règlement omnibus RCA14 17234 modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)* afin de régir les cours anglaises dans les cours avant, de favoriser l'installation des thermopompes et de confirmer la présence d'un lieu de culte au 3737, de l'avenue Van Horne.

De mandater le secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.08 1141462007

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 14 août 2014

RCA14 17234 **PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE (01-276) AFIN DE RÉGIR LES COURS ANGLAISES DANS LES COURS AVANT, DE FAVORISER L'INSTALLATION DES THERMOPOMPES ET DE CONFIRMER LA PRÉSENCE D'UN LIEU DE CULTE AU 3737, DE L'AVENUE VAN HORNE**

VU l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1);

VU l'article 131 de la *Charte de la Ville de Montréal* (RLRQ, chapitre C-11.4);

À sa séance du 11 août 2014, le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce décrète :

1. La définition du terme « cour anglaise » à l'article 5 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce 01-276* est modifiée par le remplacement du mot « bâtiment » par les mots « bâtiment, à l'exclusion d'une entrée pour véhicules ».
2. L'article 115 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « La modification d'une » par le mot « Une ».
3. L'article 340 de ce règlement est modifié par le remplacement à la ligne 1 du tableau de la dimension « 3 m » par la dimension « 1 m ».
4. L'article 340.2 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **340.2.** Malgré la distance prescrite au tableau de l'article 340, un appareil de climatisation ou une thermopompe dont les dimensions n'excèdent pas 40 cm de profondeur, 100 cm de largeur et 75 cm de hauteur peut être installé à moins de 1 m de toute limite de terrain, lorsqu'il est installé dans les autres cours. » .
5. L'article 340.3 de ce règlement est modifié de la façon suivante :
 - 1° au premier alinéa :
 - a) par la suppression des mots « , à une distance d'au moins 3 m d'une limite latérale ou arrière de terrain, »;
 - b) par l'abrogation du paragraphe 2°;
 - c) par le remplacement du paragraphe 6° par le suivant :

« 6° un écran visuel construit de matériaux rigides opaques ou translucides doit dissimuler l'appareil. Un garde-corps opaque ou translucide peut former l'écran visuel exigé; »;
 - d) par le remplacement du paragraphe 7° par le suivant :

« 7° la couleur et l'apparence des garde-corps ou des écrans visuels doivent être identiques sur une même façade. »;
 - 2° au deuxième alinéa :
 - a) par l'insertion après le mot « garde-corps » des mots « ou des écrans visuels »;

b) au paragraphe 1°, par le remplacement des mots « un écran visuel » par les mots « un garde-corps ou écran visuel » et par le remplacement des mots « les matériaux de revêtement du bâtiment principal » par les mots « les autres garde-corps ou écrans visuels sur cette façade ».

6. L'article 379 de ce règlement est modifié par l'insertion au paragraphe 3° après les mots « sauf s'il s'agit » des mots « d'une cour anglaise, ».

7. L'article 387 de ce règlement est modifié par la suppression des mots « , à l'exclusion d'une entrée pour véhicules, ».

8. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 387, des articles suivants :

« **387.0.1.** La profondeur d'une cour anglaise est mesurée à la verticale, à partir du niveau naturel du sol à l'alignement de construction du plan de façade où est situé l'accès au bâtiment desservi par la cour anglaise, jusqu'en son point le plus bas.

387.0.2. Une cour anglaise, son escalier, sa rampe ainsi que leur palier doivent être situés à une distance minimale de 3 m d'un arbre situé sur le domaine public ou de tout autre arbre dont le diamètre du tronc fait 10 cm et plus, mesuré à 1,3 m du sol.

Le premier alinéa ne vise pas à interdire la plantation d'un arbre à moins de 3 m d'un endroit visé par cet alinéa. ».

9. L'article 388 de ce règlement est modifié par l'insertion après le mot « suivantes » des mots « , lorsque sa profondeur excède 0,6 m ».

10. Le feuillet U-2 de l'annexe A du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* est modifié tel qu'il est illustré sur le plan joint en annexe 1 au présent règlement.

ANNEXE 1

EXTRAIT DE LA CARTE U-2 DE L'ANNEXE A DU RÈGLEMENT 01-276

GDD 1141462007

**ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—
NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE 11
AOÛT 2014.**

Le maire d'arrondissement,
Russell Copeman

La secrétaire d'arrondissement,
Geneviève Reeves, avocate

