

**Public notice**

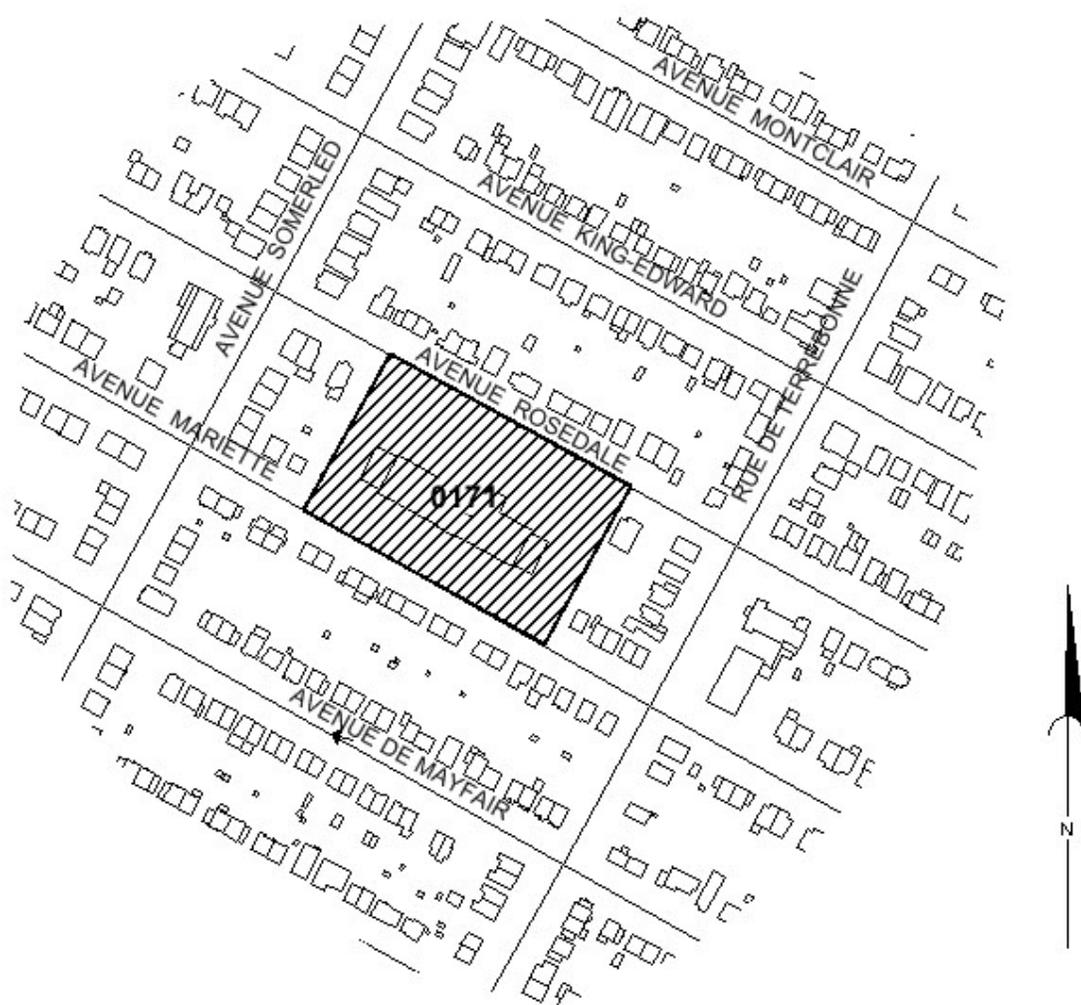


**PUBLIC CONSULTATION MEETING**

**Draft by-law RCA15 17247 amending the *Urban Planning By-law for Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough (01-276)* and the *Urban Planning By-law for part of Mont-Royal borough (01-281)* so as to allow the “school” use on the site of the Rosedale School (4575, avenue Mariette), to allow the setback required for balconies, porches, stoops and patios to be measured from the centreline of a lane, and to allow an outbuilding to be attached to a main building.**

NOTICE is hereby given by the undersigned that, following the adoption of the above draft by-law RCA15 17247 at the regular meeting of the Borough Council held on March 16, 2015, there will be a public consultation meeting on **Thursday, April 9, 2015 at 6:30 p.m. at 5160, boulevard Décarie, 4<sup>th</sup> floor**, Montréal, in conformity with the provisions of the *Act respecting land use planning and development* (R.S.Q. c. A-19.1).

THAT article 5 of this draft by-law concerns zone 0171, illustrated below:



THAT all the other articles of this draft by-law apply to the entire borough.

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 RCA15 17247 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](http://ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg), under "Public notices."

GIVEN AT MONTRÉAL, this April 1, 2015.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves

Identification		Numéro de dossier : 1154814003
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 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et le Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) afin de permettre notamment l'usage « école » sur le site de l'école Rosedale (4575, avenue Mariette), de permettre que la marge requise pour les balcons, les galeries, les perrons et les terrasses puisse se mesurer depuis l'axe d'une ruelle et de permettre qu'une dépendance puisse être attachée à un bâtiment principal.	

## Contenu

### Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) propose de modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et le Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281). Ce projet de règlement regroupe trois modifications de natures différentes.

Ainsi, le présent sommaire vise à : ramener formellement la catégorie d'usage permettant les écoles dans un secteur de zonage E.4 (1), correspondant à l'école Rosedale (4575, avenue Mariette), raffiner l'encadrement réglementaire relatif aux distances permises entre les balcons, galeries, perrons et terrasses et leurs limites arrière, et enfin raffiner l'encadrement réglementaire relatif aux dépendances.

### Décision(s) antérieure(s)

Règlement 5365 - 9 juillet 1979 : Règlement d'approbation d'un plan d'occupation de l'école Rosedale située au 4575, avenue Mariette, permettant entre autres, à la communauté urbaine de Montréal, de modifier et d'occuper, aux fins d'un poste de police et d'une école de formation policière, l'école Rosedale.

### Description

Le présent sommaire se décline en 4 points distincts :

#### 1. Usage « école » sur le site de l'école Rosedale (4575, avenue Mariette)

L'école Rosedale sise au 4575, avenue Mariette, existe depuis fort longtemps. Au fil du temps, le zonage dans lequel elle se trouve, a été modifié. En voici un bref historique :

- Avant 1979 : son usage école primaire était conforme au règlement 1264;
- En 1979 : adoption du règlement 5365 qui autorisait à la communauté urbaine de Montréal, de modifier et d'occuper, aux fins d'un poste de police et d'une école de formation policière, l'école Rosedale. Il s'agissait là d'une permission spéciale personnelle et non transférable. On y reconnaissait donc les usages « poste de police » et « école de formation policière »;
- En 1994 : adoption du règlement U-1 où l'on reconnaît officiellement l'usage « poste de police » sous la catégorie E.6 (1), devenu E.6 (2) avec le règlement 95-175 ;
- En 2000, la Commission scolaire de Montréal (CSDM) se réapproprie les lieux et y opère l'usage « école », avec la conviction que ce bâtiment permet toujours l'usage d'école primaire ;

Actuellement, l'école Rosedale est inscrite dans un secteur de zonage E.6 (2) qui permet les usages « caserne », « poste de police » et « poste de pompiers ».

Comme la CSDM souhaite agrandir ce bâtiment à des fins d'école primaire, un permis de transformation ne pourrait être délivré que si la catégorie d'usage est E.4 (1).

Le présent sommaire vise donc à remplacer, pour le 4575, avenue Mariette (École Rosedale), la catégorie d'usage E.6 (2), par la catégorie E.4 (1).

## **2. Distance de 3 mètres de l'axe d'une ruelle pour les balcons, galeries, perrons et terrasses**

En vertu de la réglementation en vigueur, l'article 329 du Règlement d'urbanisme (01-276), de même que l'article 322 du Règlement d'urbanisme (01-281) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, stipulent que : les balcons, les galeries, les perrons et les terrasses qui excèdent 1 mètre de hauteur, mesurée à partir du niveau naturel du sol, doivent se trouver à une distance minimale de 3 mètres d'une limite arrière.

Dans certains cas, de telles constructions ne peuvent être réalisées en raison de l'impossibilité de se conformer à la règle du 3 mètres à respecter, même s'il y a déjà présence d'une ruelle qui tient lieu de l'espacement requis.

Or, comme on la retrouve pour d'autres dispositions semblables (mur latéral ou arrière, règlement 01-276, article 72), la distance minimale de 3 mètres d'une limite arrière pourrait être calculée à partir de l'axe de cette ruelle, assouplissant ainsi cette mesure et permettrait de voir se concrétiser des projets de construction de galeries, de balcons, de perrons ou de terrasses en cour arrière.

Le présent sommaire vise donc à permettre que les balcons, galeries, perrons et terrasses puissent se retrouver à une distance de 3 mètres de l'axe d'une ruelle, préservant ainsi l'intimité recherchée.

## **3. Dépendances attachées à un mur d'un bâtiment principal**

Une dépendance, au sens du Règlement d'urbanisme, est un un bâtiment, un abri ou un cabinet occupé par un usage accessoire, nécessaire ou utile au fonctionnement de l'usage principal d'un terrain ou d'un bâtiment et situé sur le même terrain.

La réglementation en vigueur, plus précisément la ligne 4 de l'article 340 du Règlement d'urbanisme (01-276), de même que la ligne 4 de l'article 333 du Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281), traitent des dépendances, qu'elles soient attachées ou non au bâtiment principal.

Cependant, nous avons été amenés récemment à questionner le texte réglementaire à l'égard de ce sujet et concluons qu'il est maintenant difficile de soutenir avec autant de convictions que nous pouvons

encore lire qu'il soit permis d'avoir une dépendance (un garage par exemple) attaché au bâtiment principal comme s'il en faisait partie. Nous rectifions donc le texte réglementaire afin de nous assurer de maintenir cette lecture que nous souhaitons sauvegarder.

Le présent sommaire vise donc à permettre qu'une dépendance puisse être attachée à un mur d'un bâtiment principal, en appliquant les règles applicables au bâtiment principal auquel il est attaché.

#### **4. Corrections mineures**

Afin de favoriser une meilleure compréhension de certains articles du Règlement d'urbanisme et d'éviter de possibles interprétations, il y a lieu d'apporter les modifications suivantes au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et au Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) :

- L'article 85 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et du Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) se lit de la façon suivante : un équipement mécanique, sauf un appareil de climatisation individuel et amovible, ne doit pas être apparent sur une façade.

Afin d'éviter qu'un équipement mécanique ne se trouve dans une cour avant, il y a lieu de remplacer les mots « sur une façade » par les mots « en façade ».

- L'article 107 du Règlement d'urbanisme (01-276) se lit de la façon suivante : la présente section s'applique aux secteurs significatifs montrés par les lettres BB, CC et FF aux immeubles significatifs, aux grandes propriétés à caractère institutionnel et au secteur du mont Royal, tels qu'identifiés sur les plans de l'annexe A intitulés « Secteurs et immeubles significatifs ».

Afin de favoriser une meilleure compréhension de ce texte, il y aurait lieu d'ajouter la virgule après « FF », de manière à bien faire comprendre que ce ne sont pas les immeubles significatifs du secteur FF, mais bien que les deux items sont concernés.

Le présent sommaire vis donc à corriger certaines anomalies affectant la bonne lecture des articles des Règlements d'urbanisme.

#### **Justification**

##### **1. Usage « école » sur le site de l'école Rosedale (4575, avenue Mariette)**

Considérant que :

- historiquement, le zonage permettait l'usage « école » pour le bâtiment situé au 4575, rue Mariette, soit l'école Rosedale;
- il n'était pas utile de modifier la réglementation lors de l'adoption du Règlement U-1 en 1994;
- l'école Rosedale occupe le bâtiment depuis les années 2000 à des fins d'école primaire;
- les travaux d'agrandissement de l'école seraient impossibles en raison du zonage actuel E.6 (2) qui n'autorise que les usages « caserne », « poste de police » et « poste de pompiers » alors que l'usage E.4 (1) permet, entre autres l'usage « école ».

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable à cette modification.

##### **2. Distance de 3 mètres de l'axe d'une ruelle pour les balcons, galeries, perrons et terrasses**

Considérant que :

- l'article 72 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et le Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement

Mont-Royal (01-281) permettent déjà qu'une marge latérale ou arrière puisse être calculée de l'axe de cette ruelle;

- la présence d'une ruelle crée déjà la marge recherchée pour assurer l'intimité entre les constructions.

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

### 3. Dépendances attachées à un mur d'un bâtiment principal

Considérant que :

- nous souhaitons nous assurer de poursuivre une lecture conforme aux pratiques usuelles en matière de dépendances.

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

### 4. Modifications mineures

Considérant que :

- la correction de quelques « coquilles » glissées dans le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et le Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) facilite la compréhension des textes et diminue les risques de mauvaise interprétations.

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

**Aspect(s) financier(s)**

N/A

**Développement durable**

**Impact(s) majeur(s)**

**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., A-19.1).

**Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

Conseil d'arrondissement pour avis de motion et adoption du premier projet de règlement : 16 mars 2015

Avis public : 1<sup>er</sup> avril 2015

Consultation publique : 9 avril 2015

Conseil d'arrondissement pour adoption du second projet de règlement : 13 avril 2015

Processus d'approbation référendaire

Conseil d'arrondissement pour adoption du règlement : 4 mai 2015

Certificat de conformité et entrée en vigueur : mai 2015

**Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs**

Ce projet est conforme à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., A-19.1), au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et à la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4).

**Validation**

**Intervenant et Sens de l'intervention**

Avis favorable avec commentaires :  
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

**Autre intervenant et Sens de l'intervention****Responsable du dossier**

Dominique TURCOTTE  
Conseillère en aménagement  
Tél. : 514 872-7600  
Télécop. : 514 868-5050

**Endossé par:**

Sylvia-Anne DUPLANTIE  
Directrice de l'aménagement urbain et des services  
aux entreprises  
Tél. : 514 872-2345  
Télécop. : 514 868-5050  
Date d'endossement : 2015-02-25 14:55:40

**Approbation du Directeur de direction**

Tél. :

Approuvé le :

**Approbation du Directeur de service**

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1154814003

**RCA15 17247**      **PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE *RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE (01-276)* ET LE *RÈGLEMENT D'URBANISME D'UNE PARTIE DE L'ARRONDISSEMENT MONT-ROYAL (01-281)***

**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 la séance du 16 mars 2015, le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce décrète :

1. L'article 85 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)* est modifié par le remplacement des mots « sur une façade » par les mots « en façade d'un bâtiment ».

2. L'article 107 de ce règlement est modifié par l'ajout d'une virgule après les lettres « FF ».

3. Le paragraphe 1° du deuxième alinéa de l'article 329 de ce règlement est modifié par l'insertion, après le mot « arrière », des mots « . Dans le cas d'un terrain dont la limite arrière est adjacente à une ruelle, cette distance se calcule à partir de l'axe de la ruelle ».

4. L'article 340 de ce règlement est modifié par le remplacement de la ligne 4 du tableau par la suivante :

	<b>OCCUPATIONS ET CONSTRUCTIONS</b>	<b>COUR AVANT</b>	<b>AUTRES COURS</b>
4	Dépendance		
	a) attachée au bâtiment principal	malgré toute disposition incompatible, les normes applicables au bâtiment principal auquel il est attaché, à l'exclusion de la hauteur maximale qui est de 4 m	malgré toute disposition incompatible, les normes applicables au bâtiment principal auquel il est attaché, à l'exclusion de la hauteur maximale qui est de 4 m
	b) non attachée au bâtiment principal	non	oui
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hauteur maximale dans un secteur où est autorisée comme catégorie d'usages principale une catégorie de la famille habitation;</li> <li>• distance minimale d'un mur du bâtiment principal.</li> </ul>		4 m
			1 m

5. Le feuillet U-3 intitulé « Usages prescrits » de l'annexe A de ce règlement est modifié tel qu'il est illustré sur le plan joint en annexe 1 au présent règlement.

6. L'article 85 du *Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal* (01-281) est modifié par le remplacement des mots « sur une façade » par les mots « en façade d'un bâtiment ».

7. L'article 322 de ce règlement est modifié par l'ajout de l'alinéa suivant :

« Malgré l'article 321 et le premier alinéa, les balcons, les galeries, les perrons et les terrasses qui excèdent 1 m de hauteur, mesurée à partir du niveau naturel du sol, doivent respecter une distance minimale de 3 m d'une limite arrière. Dans le cas d'un terrain dont la limite arrière est adjacente à une ruelle, cette distance se calcule à partir de l'axe de la ruelle. ».

8. L'article 333 de ce règlement est modifié par le remplacement de la ligne 4 du tableau par la suivante :

	<b>OCCUPATIONS ET CONSTRUCTIONS</b>	<b>COUR AVANT</b>	<b>AUTRES COURS</b>
4	Dépendance		
	a) attachée au bâtiment principal	malgré toute disposition incompatible, les normes applicables au bâtiment principal auquel il est attaché, à l'exclusion de la hauteur maximale qui est de 4 m	malgré toute disposition incompatible, les normes applicables au bâtiment principal auquel il est attaché, à l'exclusion de la hauteur maximale qui est de 4 m
	b) non attachée au bâtiment principal	non	oui
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hauteur maximale dans un secteur où est autorisée comme catégorie d'usages principale une catégorie de la famille habitation;</li> <li>• distance minimale d'un mur du bâtiment principal.</li> </ul>		4 m
			1 m

## **ANNEXE 1**

### **EXTRAIT DU FEUILLET U-3 INTITULÉ « USAGES PRESCRITS »**

GDD 1154814003

**ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—  
NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE  
16 MARS 2015.**

---

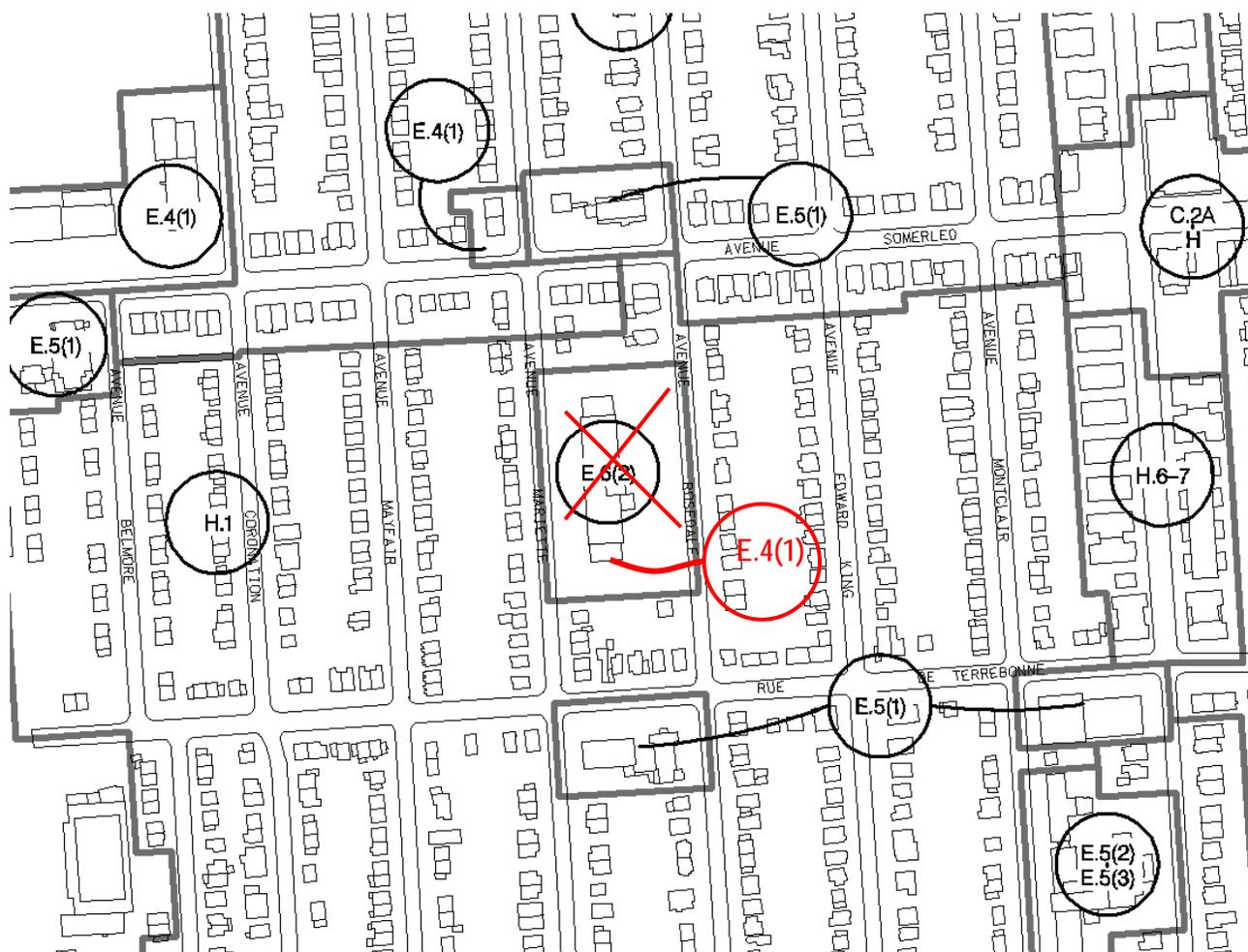
Le maire d'arrondissement,  
Russell Copeman

---

La secrétaire d'arrondissement,  
Geneviève Reeves, avocate

# ANNEXE 1

## EXTRAIT DU FEUILLET U-3 INTITULÉ « USAGES PRESCRITS »



GDD 1154814003