

Public notice



PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft by-law RCA07 17135 amending the *Urban Planning By-law* of the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough (01-276) to allow the residential use on the Oeuvre du frère André property, at 841, avenue Lexington and to define the yards on this lot, where there is a building not facing the public thoroughfare (lot 4 105 846 of the cadastre of Québec, registration division of Montréal)

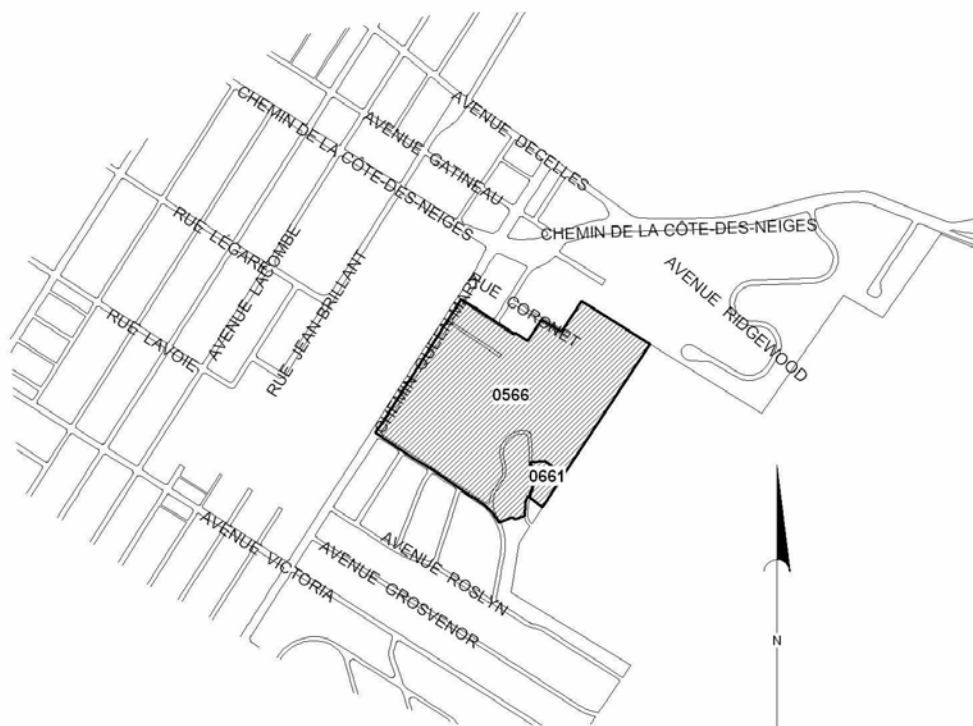
NOTICE is hereby given by the undersigned, that following the adoption of the above draft by-law at the regular meeting of the Borough Council held on December 3, 2007, there will be a public consultation meeting on **Monday, January 14, 2008, at 6:00 p.m.**, at 5151, chemin de la Côte-Sainte-Catherine, 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 amend the *Urban Planning By-law* of the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough (01-276) as follows:

- In cases where a building does not face the public thoroughfare: set parameters for identifying the building façade (article 1 of the draft by-law) and building line (articles 2 and 3 of the draft by-law), so that the front yard and other yards are identifiable;
- Redefine zone 0661 to enlarge zone 0566, so as to reduce the area of the lot corresponding to the building located at 841, avenue Lexington (zone 0661), and make it possible to transfer most of the wooded area to the St. Joseph's Oratory property (zone 0566) (first paragraph of article 4 of the draft by-law – Sheet Z-4 of appendix A);
- For the new zone 0661, replace the “Place of worship, a convent” use by “Single-family residential” use (second paragraph of article 4 of the draft by-law – Sheet U-4 of appendix A);
- Amend the provisions relating to the height of buildings so that they correspond to the redefinition of the amended zones (third paragraph of article 4 of the draft by-law – Sheet H-4 of appendix A);
- For the new zone 0661, replace the “detached or semi-detached” mode of building coverage with the “detached” mode only (fourth paragraph of article 4 of the draft by-law – Sheet MI-4 of appendix A);
- Extend the “large site of institutional character” status to the land added to zone 0566 (St. Joseph's Oratory site) (fifth paragraph of article 4 of the draft by-law – Sheet S-4 of appendix A).

THAT articles 1, 2 and 3 of this draft by-law apply to the entire borough territory;

THAT article 4 of this draft by-law applies to zones 0566 and 0661, illustrated below:



THAT in the course of this public meeting, the Mayor of the Borough 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 RCA07 17135 and related report 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. and on Saturday from 9 a.m. to 12 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, draft by-law RCA07 17135 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 December 12, 2007.

Elaine Doyle, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1071378009
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 un règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme (01-276), afin de permettre l'usage habitation sur la propriété de l'Oeuvre du frère André située au 841, avenue Lexington, et afin de définir les cours sur un terrain où se trouve un bâtiment ne faisant pas face à une voie publique – lot 4 105 846 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.	

Contenu

Contexte

Les représentants de l'Oratoire Saint-Joseph du Mont-Royal souhaitent vendre à des fins d'habitation la propriété située au 841, avenue Lexington. Puisque, sur cette propriété, seul les lieux de culte et les couvents sont autorisés, une modification au zonage est requise avant que la propriété ne soit occupée. De plus, étant donné que le bâtiment ne fait pas face à la rue, de nouvelles règles qui permettront d'établir où se trouvent la cour avant, ainsi que les autres cours, sont établies, sans quoi il serait impossible de permettre des modifications au bâtiment.

Décision(s) antérieure(s)

Description

La propriété située au 841, avenue Lexington appartient à l'Oeuvre du frère André et est gérée, tout comme le site de l'Oratoire qui y est adjacent, par les Pères de Sainte-Croix. Le bâtiment, construit en 1931, fut conçu par l'architecte A.T. Galt Dumford. Jusqu'en 1994, cette résidence fut habitée par deux familles, puis achetée par l'Oeuvre du frère André. Depuis, elle a été habitée par des religieux. Cette résidence fut acquise pour permettre aux autorités de l'Oratoire de récupérer le droit de passage sur l'ancien chemin Kingston. À cette époque, on songeait déjà, dans le cadre d'une révision des aménagements de l'ensemble du site de l'Oratoire, à rendre ce chemin officiellement inaccessible aux véhicules. En 2004, la Ville a adopté le Règlement concernant le site de l'Oratoire Saint-Joseph du Mont-Royal (P-03-150). Ainsi, le chemin Kingston fut en partie fermé officiellement à la circulation des véhicules, alors qu'on réaménagea une autre partie pour servir de montée vers le plateau technique du site.

Le plan d'aménagement de l'Oratoire étant maintenant déterminé et une partie des travaux réalisés, les responsables du site se préparent à vendre la propriété qui est excédentaire, sans droit de passage, en lui soustrayant néanmoins l'essentiel du boisé qui demeurera sur le territoire de l'Oratoire. Ce boisé a une superficie d'environ 1 500 m².

Bien que cette propriété soit directement adjacente au site de l'Oratoire, juste à l'ouest de la chapelle du frère André, seul un accès piétonnier le relie formellement au territoire de ce dernier. La propriété du 841, avenue Lexington appartient au paysage urbain du quartier résidentiel de la Ville de Westmount, adjacent au sud. Le bâtiment tourne le dos au site de l'Oratoire et la partie avant du bâtiment (par rapport à l'entrée principale) donne sur le côté arrière de l'école des Marcellines.

Modifications réglementaires attendues

La modification vise le changement de la vocation du bâtiment, d'institutionnel à habitation. De plus, comme le bâtiment ne fait pas face à une voie publique, l'identification des diverses cours (avant et autres) est impossible. En fait, cette situation, qui ne pourrait plus se produire en vertu de la réglementation actuelle, ne nous permet pas d'identifier la façade et, par le fait même, nous ne pouvons déterminer ni la limite avant, ni les cours. Dans l'éventualité de travaux sur le bâtiment ou d'aménagements dans l'une ou l'autre des cours, il devient essentiel de définir adéquatement les divers éléments. Enfin, puisque le requérant va soustraire de la propriété d'origine l'essentiel du boisé, pour qu'il soit conservé à même le site de l'Oratoire, la carte des zones (de l'annexe A) sera modifiée afin de tenir compte du nouveau découpage du terrain. Suit également un ajustement des autres cartes thématiques (de l'annexe A) de manière à tenir compte du nouveau découpage des zones, telles : les usages prescrits, les limites de hauteur, les modes d'implantation et les secteurs et immeubles significatifs.

Justification

La direction est favorable aux modifications réglementaires pour les raisons suivantes :

- Avant 1994, cette propriété était déjà occupée à des fins d'habitation. Il s'agit donc d'un retour à un usage qui a existé sur une période de 63 ans, pendant les 76 années d'existence;
- Le seul accès à ce terrain se fait par une rue typiquement résidentielle (avenue Lexington), dans la continuité d'un quartier résidentiel où se retrouvent des résidences de nature semblable;
- Le maintien de la vocation actuelle du bâtiment (établissement cultuel, tels lieux de culte et couvent, E.5 (1)), pourrait être plus hasardeux dans la perspective où les Pères de Sainte-Croix décideraient de vendre le site, même si la vocation actuelle demeure;
- L'opération proposée permet de faire passer l'essentiel du boisé situé sur ce site à celui de l'Oratoire;
- Les modifications réglementaires, dont la façon de définir les cours dans une telle situation, pourront permettre de régulariser d'autres situations de nature semblable, là où se présentaient des difficultés de gestion réglementaire;
- Suivant la séance du 24 octobre 2007, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable aux modifications réglementaires, telles que proposées.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 3 décembre 2007 : avis de motion et adoption du projet de règlement par le CA;
- Début janvier 2008 : consultation publique et adoption du second projet de règlement par le CA;
- janvier 2008 : processus d'approbation référendaire;
- Début février 2008 : adoption du règlement par le CA.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Voir cadre réglementaire en pièce jointe.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Affaires corporatives , Direction du contentieux (Marjolaine PARENT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Richard GOURDE
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-3389
Télécop. : 514 868-5050
Louis BRUNET
Chef de division par intérim
Tél. : 514 872-1569
Télécop. : 514 868-5050

Endossé par:

Daniel LAFOND
Directeur
Tél. : 514 872-6323
Télécop. : 514 868-5050
Date d'endossement : 2007-11-13 09:45:17

Numéro de dossier : 1071378009

RCA07 17135 – PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE (01-276) AFIN DE PERMETTRE L'USAGE HABITATION SUR LA PROPRIÉTÉ SITUÉE AU 841, AVENUE LEXINGTON, ET AFIN DE DÉFINIR LES COURS SUR UN TERRAIN OÙ SE TROUVE UN BÂTIMENT NE FAISANT PAS FACE À UNE VOIE PUBLIQUE

VU l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);

VU l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À sa séance du 3 décembre 2007, le conseil de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce décrète :

1. Le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) est modifié par l'ajout, après l'article 5, de l'article suivant :

« **5.1.** Lorsqu'un bâtiment, autre qu'une dépendance, existant avant le 1er janvier 2008 et situé sur un terrain existant à la même date, ne fait pas face à une voie publique, le mur ou l'ensemble des murs orientés sur le même plan où se retrouve l'entrée principale est assimilé à une façade. La limite de propriété faisant face à cette façade est considérée être la limite avant.

Aux fins du présent article, l'entrée principale est désignée être la porte permettant l'accès au bâtiment. S'il y a plus d'une porte d'accès, l'entrée principale doit être désignée conformément aux dispositions du titre VIII selon les critères suivants :

- 1° les caractéristiques architecturales du bâtiment supportent le rôle d'accueil majeur que l'on réserve à l'entrée principale;
- 2° l'entrée principale tend à se présenter clairement par rapport à l'accès principal du terrain;
- 3° l'entrée principale tend à s'orienter du côté de la voie publique de référence au bâtiment. ».

2. Ce règlement est modifié par l'ajout, après le paragraphe 5° du premier alinéa de l'article 66, du paragraphe suivant :

« 6° dans le cas où un bâtiment existant avant le 1er janvier 2008, autre qu'une dépendance, ne fait pas face à une voie publique. ».

3. Le deuxième alinéa de l'article 66 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « et 3° » par les mots « , 3° et 6° ».

4. L'annexe A de ce règlement est modifié par :

- 1° le remplacement de l'extrait du feuillet 4 des plans intitulés « Zones » (Z-4) par l'extrait du feuillet concordant, joint au présent règlement en annexe 1;

- 2° le remplacement de l'extrait du feuillet 4 des plans intitulés « usages prescrits » (U-4) par l'extrait du feuillet concordant, joint au présent règlement en annexe 2;
- 3° le remplacement de l'extrait du feuillet 4 des plans intitulés « limites de hauteurs » (H-4) par l'extrait du feuillet concordant, joint au présent règlement en annexe 3;
- 4° le remplacement de l'extrait du feuillet 4 des plans intitulés « modes d'implantation » (MI-4) par l'extrait du feuillet concordant, joint au présent règlement en annexe 4;
- 5° le remplacement de l'extrait du feuillet 4 des plans intitulés « secteurs et immeubles significatifs » (S-4) par l'extrait du feuillet concordant, joint au présent règlement en annexe 5.

ANNEXE 1
EXTRAIT DU FEUILLET Z-4

ANNEXE 2
EXTRAIT DU FEUILLET U-4

ANNEXE 3
EXTRAIT DU FEUILLET H-4

ANNEXE 4
EXTRAIT DU FEUILLET MI-4

ANNEXE 5
EXTRAIT DU FEUILLET S-4

**ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—
NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE 3
DÉCEMBRE 2007.**

Le maire d'arrondissement,
Michael APPLEBAUM

Le secrétaire d'arrondissement substitut,
Geneviève Reeves, avocate