

Public notice



PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft by-law RCA07 17136 amending the *By-law concerning cadastral operations* (R.B.C.M., c. O-1), so as to allow the issue of a permit for altering or expanding an existing building located on a non-conforming lot.

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 article 11.1 of the *By-law concerning cadastral operations* (R.B.C.M., c. O-1) so as to allow the issue of a permit for altering or expanding an existing building located on a non-conforming lot, while maintaining the prohibition from erecting a new structure other than an outbuilding. A non-conforming lot means a lot that has not been duly entered in the cadastral plan, is not served by the public waterworks and sewer services or is not next to a public thoroughfare.

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 not subject to approval by referendum.

THAT this draft by-law RCA07 17136 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 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 December 12, 2007.

Elaine Doyle, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1071378010
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 sur les opérations cadastrales à l'égard de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (R.R.V.M., c. O-1), afin de permettre la délivrance d'un permis pour transformer ou agrandir un bâtiment existant, situé sur un lot non conforme.	

Contenu

Contexte

Dans le cadre de l'analyse d'un autre dossier de modification réglementaire, il a été mis en évidence une difficulté concernant l'impossibilité d'émettre un permis relatif à des modifications ou à un agrandissement d'un bâtiment, si le terrain sur lequel il se trouve, n'est pas adjacent à une voie publique. Il s'agit plus précisément de terrains entièrement enclavés, ne donnant sur aucune rue. Lors de telles situations, l'article 11.1 du Règlement sur les opérations cadastrales à l'égard de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, ne permet pas l'émission d'un permis de construction pour ce type d'intervention.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Aucun permis relatif à l'agrandissement d'un bâtiment, à un changement de fenêtres ou à la rénovation d'un balcon, par exemple, ne peut être délivré si le terrain où se trouve le bâtiment ne donne pas sur une rue. Bien que les terrains entièrement enclavés soient peu nombreux et étant donné qu'il n'est plus permis de reproduire ce type de situation depuis plusieurs années, il en existe tout de même un certain nombre dans notre arrondissement. Ce genre de situation se retrouve généralement dans des cas de projets d'aménagement résidentiels en grappe ou en éventail. Des servitudes tiennent alors lieu d'accès officiels aux résidences n'ayant pas de limite de terrain adjacente à la rue.

Comme le parc immobilier de notre arrondissement vieillit, nous ne pouvons pas gérer ces cas uniquement par des règles d'exceptions (comme les dérogations mineures ou les projets particuliers). La lourdeur administrative et les coûts considérables que doivent assumer les propriétaires, pour des travaux qui peuvent être de petite envergure, se justifient difficilement.

Modifications réglementaires attendues

Modifier le Règlement sur les opérations cadastrales à l'égard de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, de manière à restreindre l'émission d'un permis uniquement pour la construction

d'un nouveau bâtiment, dont le terrain est : non composé d'un lot distinct, ou non desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout, ou non adjacent à une voie publique.

Justification

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

- Le parc immobilier de l'arrondissement est vieillissant et requiert un bon niveau d'entretien qui ne doit pas être freiné par une réglementation ne considérant pas ce cas d'exception;
- Nous ne voulons pas encourager la réalisation de travaux sans permis;
- Bien que ces situations ne soient pas très fréquentes, elles ne sont pas de nature à se corriger de façon naturelle au fil du temps. Si nous n'ajustons pas notre règlement, le problème va perdurer et générer de plus en plus d'insatisfaction de toute part;
- Lors de sa séance du 24 octobre 2007, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la modification réglementaire proposée.

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 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. : 872-3389
Télécop. : 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 : 2007-11-19 15:32:54

Numéro de dossier : 1071378010

**RCA07 17136 – PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR
LES OPÉRATIONS CADASTRALES (R.R.V.M., c. O-1),
AFIN DE PERMETTRE LA DÉLIVRANCE D’UN PERMIS POUR
TRANSFORMER OU AGRANDIR UN BÂTIMENT EXISTANT
SITUÉ SUR UN LOT NON-CONFORME**

VU l'article 116 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 premier alinéa de l'article 11.1 du Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M. chapitre O-1) est modifié par le remplacement des mots « de construction » par les mots « relatif à la construction d'un nouveau bâtiment, autre qu'une dépendance, ».

**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