

Public notice



PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft by-law RCA08 17154 amending the *Urban Planning By-law of the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough (01-276)* so as to introduce infill construction rules for building coverage ratios in sectors H-1 to H-3.

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 November 3, 2008, there will be a public consultation meeting on **Monday, December 1, 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 introduce infill construction rules for building coverage ratios for new buildings or expansions, so as to avoid significant changes to the local urban environment. These rules will help to ensure greater harmony among buildings, more specifically in areas where only buildings with one to three dwelling units are authorized, as such areas are more affected by large variations in building volumes.

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 only article 1 of this draft by-law is subject to approval by referendum.

THAT article 1 of this draft by-law concerns all the zones in which uses of type H-1, H-2 and H-3 are authorized.

THAT article 2 of this draft by-law concerns all the zones in which uses of type H-1 are authorized.

THAT the illustration of zones H-1, H-2 and H-3, this draft by-law RCA08 17154 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 noon. A copy of the draft by-law (in French) 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 November 19, 2008.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement par interim

Identification		Numéro de dossier : 1083779006
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 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), afin d'introduire les règles d'insertion pour les taux d'implantation dans les secteurs où sont autorisés les bâtiments d'un à trois logements.	

Contenu

Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises propose une modification à son Règlement d'urbanisme afin d'introduire des règles d'insertion pour les taux d'implantation de nouvelles constructions ou d'agrandissements afin de ne pas altérer de manière significative la forme urbaine des milieux d'insertion. Ces règles vont contribuer à assurer une meilleure harmonisation des constructions, plus spécifiquement dans les secteurs résidentiels H.1 à H.3 qui sont plus sensibles à une forte variation des volumes de construction.

Cette proposition donne suite à l'avis de motion que le conseil d'arrondissement a adoptée le 4 août 2008 (voir sommaire 1083779004) pour un projet de règlement semblable à celui qui accompagne le présent dossier. La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a révisé et raffiné ce règlement, et ce dossier remplace le précédent. Le dossier 1083779004 sera donc automatiquement annulé lors de l'adoption du présent dossier.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Le taux d'implantation exprime le rapport entre l'implantation d'un bâtiment et la superficie du terrain sur lequel ce bâtiment se construit. Il est donc susceptible d'influencer la volumétrie et le gabarit d'un bâtiment et la configuration d'un terrain (marge de recul, aménagement paysager, ensoleillement, etc.) et aura un impact direct sur la forme urbaine d'une rue ou d'un secteur. À cet égard, le règlement encadre ce rapport en fixant des taux d'implantation minimaux et maximaux qui varient selon les caractéristiques des secteurs et la densité recherchée (faible, moyenne ou élevée).

Cependant, il arrive que l'implantation ou l'agrandissement de nouvelles constructions qui respecte le taux d'implantation maximal engendre un déséquilibre sur la configuration physique du territoire dans un milieu déjà construit.

Les règles d'insertion proposées visent essentiellement à assurer une harmonisation du cadre bâti dans

un milieu déjà construit, en atténuant les disparités entre les volumes des nouvelles constructions ou des projets d'agrandissement et les volumes des bâtiments principaux existants.

Nouveaux articles

Article 45.1

Cette nouvelle disposition s'applique uniquement pour les secteurs où sont autorisées les habitations de un à trois logements et offre trois possibilités :

- Le taux d'implantation d'une nouvelle construction ou d'un projet d'agrandissement est limité au tiers du taux d'implantation du bâtiment principal existant sans être inférieur au taux minimum exigé. Pour un lot nouvellement créé, le taux d'implantation de référence est établi par le taux d'implantation des bâtiments principaux adjacents situés dans la même zone.
- Le taux d'implantation du bâtiment principal ne doit pas excéder le taux d'implantation le plus faible d'un des bâtiments adjacents situés dans la même zone. Ce taux peut être multiplié par un facteur de 0,33.
- Le taux d'implantation d'une nouvelle construction ou d'un projet d'agrandissement est déterminé par le taux d'implantation moyen des bâtiments principaux existants sur le même côté d'îlot où le projet doit être réalisé, multiplié par 1,2. Ainsi, on peut autoriser un taux d'implantation qui est représentatif du milieu bâti.

Article 45.2

Cet article vise à introduire des critères autorisant des agrandissements pour des bâtiments unifamiliaux, qui excèderaient le taux d'implantation établi par les règles d'insertion. Ces critères ont été élaborés en fonction du respect des dégagements entre les bâtiments et de la conservation des grands espaces dans les cours arrière.

Les agrandissements seront étudiés au comité consultatif d'urbanisme en fonction des marges de recul qui doivent être proportionnelles à la hauteur de l'agrandissement et des marges des voisins, du gabarit de construction, de la distribution des volumes de l'agrandissement et des impacts de l'agrandissement sur le terrain et dans son milieu d'insertion. L'autorisation d'agrandir le bâtiment sera donnée en vertu du titre VIII du Règlement d'urbanisme (01-276).

Les critères couvrent également le volet aménagement paysager. Les aménagements devront être conçus de façon à optimiser la verdure et la végétation arbustive, prendre en considération les marges arrière des bâtiments adjacents et favoriser une perception de dégagement et de conservation de grandes cours.

Justification

La modification proposée a pour objectif d'assurer une insertion adéquate des nouvelles constructions ou des agrandissements de manière à ne pas altérer le caractère ou à rompre l'équilibre des milieux d'insertion tout en tenant compte des caractéristiques physiques du cadre bâti environnant. En ce sens, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande favorablement le projet de modification de règlement pour les raisons suivantes :

- les règles d'insertion proposées permettent une meilleure harmonisation des volumes et des gabarits des projets de construction ou d'agrandissement relatifs au cadre bâti environnant;
- les règles d'insertion proposées mettent en place des normes qui assurent une meilleure intégration des projets de construction ou d'agrandissement;
- les règles d'insertion proposées visent à prendre en considération la mise en valeur des bâtiments dans leur contexte et des aménagements extérieurs.
- les alternatives proposées permettent une gradation dans le choix des options qui rend la procédure plus accessible et plus équitable;
- l'adoption des critères pour traiter les agrandissements des maisons unifamiliales par procédure de PIIA permet des agrandissements plus importants pour des propriétés où le bâtiment occupe un

faible taux d'implantation sur un grand terrain. Ces critères permettent de tendre vers les objectifs qui visent à assurer un dégagement entre les bâtiments et préserver les grandes cours.

PLAN D'URBANISME

La modification proposée respecte les objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Lors de sa séance du 8 octobre 2008, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable au projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), afin d'introduire les règles d'insertion pour les taux d'implantation où sont autorisées les catégories d'usages H.1 à H.3.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

19 novembre 2008 : Publication d'un avis public pour consultation publique du projet de règlement.
1^{er} décembre 2008 : Consultation publique.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

3 novembre 2008 : Avis de motion et adoption du projet de règlement.
19 novembre 2008 : Publication d'un avis public pour consultation publique du projet de règlement.
1^{er} décembre 2008 : Consultation publique.
1^{er} décembre 2008 : Adoption en 2^e lecture du projet de règlement.
Janvier - Février 2008 : Adoption du règlement.
Février - Mars 2008 : Certificat de conformité et entrée en vigueur du règlement.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet de règlement est admissible en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

Le projet est conforme au Plan d'urbanisme.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Affaires corporatives, Direction du contentieux (Éric COUTURE)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme / Recommandation favorable

Responsable du dossier

Dino CREDICO
Conseiller en Aménagement
Tél. : 868-4463

Endossé par:

Daniel LAFOND
Directeur
Tél. : 514 872-6323

Télécop. : 868-5050

Louis BRUNET
Chef de division - Urbanisme
Tél.: 872-1569
Télécop.: 868-5050

Télécop. : 514 868-5050

Date d'endossement : 2008-10-21 16:02:19

Numéro de dossier : 1083779006

RCA08 17154 PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE (01-276) AFIN D'INTRODUIRE DES RÈGLES D'INSERTION POUR LES TAUX D'IMPLANTATION DANS LES SECTEURS H.1 À H.3

VU les articles 113 et 114 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 sa séance du 3 novembre 2008, le conseil d'arrondissement de 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'addition après l'article 45 de la section III et des articles suivants :

**« SECTION III
RÈGLES D'INSERTION**

45.1. Sous réserve des taux d'implantation prescrits aux plans de l'annexe A intitulés « Taux d'implantation minimaux et maximaux – Densités minimales et maximales », dans un secteur où la seule catégorie d'usages autorisée est soit H.1, H.2 ou H.3 et dans un secteur où deux ou plusieurs de ces catégories d'usages sont les seules autorisées, l'agrandissement d'un bâtiment principal ou la construction d'un nouveau bâtiment principal doit respecter les exigences suivantes :

- 1° Le taux d'implantation du bâtiment principal ne doit pas excéder de plus du tiers le taux d'implantation du bâtiment principal existant sur ce terrain le 26 juin 2008 sans toutefois être inférieur au taux d'implantation minimal prescrit à l'annexe A intitulée « Taux d'implantation minimaux et maximaux – Densités minimales et maximales »;
- 2° Le taux d'implantation du bâtiment principal ne doit pas excéder de plus du tiers le plus faible taux d'implantation des bâtiments adjacents situés dans la même zone, sans toutefois être inférieur au taux d'implantation minimal prescrit à l'annexe A intitulée « Taux d'implantation minimaux et maximaux – Densités minimales et maximales »;
- 3° Lorsqu'un lot est nouvellement créé, le taux d'implantation du bâtiment principal ne doit pas dépasser de plus du tiers la moyenne du taux d'implantation des bâtiments adjacents situés dans la même zone. Lorsque l'un de ces lots est vacant, le taux d'implantation est établi selon le calcul prévu à l'alinéa suivant;

Malgré les paragraphes 1°, 2° et 3°, mais toujours sous réserve des taux d'implantation prescrits aux plans de l'annexe A intitulée « Taux d'implantation minimaux et maximaux – Densités minimales et maximales », le taux d'implantation maximal d'un nouveau bâtiment principal ou d'un bâtiment principal faisant l'objet d'un agrandissement peut être déterminé par la moyenne des taux d'implantation des bâtiments principaux situés dans la même zone, situés sur le même côté d'îlot et multiplié par 1,2. Pour se prévaloir de cette disposition, le requérant devra déposer un plan signé par un arpenteur-géomètre comportant le taux d'implantation de tous les bâtiments visés.

45.2. Malgré l'article 45.1, l'agrandissement d'un bâtiment occupé par un usage de la catégorie H.1 doit être approuvé conformément au titre VIII en fonction des critères suivants :

- 1° Les marges latérales à respecter doivent être proportionnelles à la hauteur de l'agrandissement du bâtiment et des marges des bâtiments voisins;
- 2° Le gabarit de construction, la distribution des volumes et le traitement architectural de l'agrandissement doivent être articulés de façon à permettre une meilleure intégration au bâtiment à agrandir et aux constructions voisines;
- 3° L'agrandissement doit prendre en considération ses effets sur le terrain et sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère du terrain et du milieu dans lequel il se trouve ou y être compatible;
- 4° L'aménagement proposé doit être conçu de façon à optimiser la verdure et la végétation arbustive dans les espaces libres du terrain;
- 5° L'aménagement paysager doit favoriser une perception de dégagement et de conservation de grandes cours par rapport aux propriétés voisines. ».

**ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—
NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE 3
NOVEMBRE 2008.**

Le maire d'arrondissement,
Michael Applebaum

Le secrétaire d'arrondissement par intérim,
Geneviève Reeves, avocate