

Public notice



TO INTERESTED PERSONS ENTITLED TO SIGN AN APPLICATION TO TAKE PART IN A REFERENDUM

For second draft by-law RCA08 17156 amending the *Urban Planning By-law of the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough (01-276)*, with the goal of introducing new provisions and making adjustments to certain articles.

1. - Purpose of the second draft by-law and application to take part in a referendum

Following the public consultation meeting held on January 12, 2009, for draft by-law RCA08 17156, the Borough Council adopted, at the regular meeting held on April 6, 2009, the above-mentioned second draft by-law RCA08 17156.

The purpose of second draft by-law RCA08 17156 is to amend the *Urban Planning By-law of the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough (01-276)* by making some stylistic corrections and amending a number of articles. Generally speaking, the draft by-law prohibits sliding windows in heritage sectors, gives caterers and small grocery stores greater flexibility by allowing them to provide clients with six tables for two rather than three tables for four, slightly amends the authorized complementary uses in parks, authorizes small heat pumps on balconies under certain conditions, amends the heights (from three to four storeys) and density authorized on the east side of boulevard Décarie for three properties located between chemin de la Côte-Saint-Antoine and avenue Notre-Dame-de-Grâce, and amends uses on chemin de la Côte-des-Neiges between Ellendale and Kent avenues to allow the personal care use on upper floors.

Only articles 5 and 8 of this second draft by-law are subject to approval by referendum. Accordingly, interested persons in the concerned zones and their contiguous zones may apply to have the by-law submitted for its approval in accordance with the *Act respecting elections and referendums in municipalities*.

2. - Description of zones

Article 5 of this second draft by-law concerns the entire borough territory.

Paragraphs 1, 2 and 4 of article 8 of this second draft by-law apply to zone 0702 and the contiguous zones 0658, 0683, 0694, 0698, 0708, 0715, 0719, 0722 and 0723.

Paragraph 3 of article 8 of this second draft by-law applies to zone 0323, 0332 and 0858 and the contiguous zones 0240, 0249, 0267, 0291, 0292, 0310, 0327, 0338, 0344, 0350, 0356, 0399, 0410.

These provisions of this second draft by-law for which there are no valid applications may be included in a by-law that is not required to be submitted for the approval of qualified voters.

The plan describing the concerned zones and the contiguous zones may be consulted at the Borough Office, 5160, boulevard Décarie, suite 600, from Monday to Friday between 8:30 a.m. and noon and between 1 and 4:30 p.m.

3. – Conditions of validity of an application

To be valid, any application must state clearly the title and by-law number concerned and the article concerned by the application and the zone from which it originates; be received at the Borough Office within eight days of the publication of this notice, i.e. no later than April 23, 2009, at 4:30 p.m. at the following address: Secrétaire d'arrondissement – Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, 5160, boulevard Décarie, Suite 600, Montréal, Québec,

H3X 2H9; and be signed by at least 12 interested persons in the zone from which it originates if there are more than 21 interested persons, or otherwise by a majority of the interested persons.

4. - Interested persons

Information to determine which interested persons are entitled to sign an application may be obtained from the Borough Office, by calling 514 872-9387.

5. – Consultation

This second draft by-law RCA08 17156 is 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 second draft by-law may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 872-9387.

This notice and second draft by-law RCA08 17156 and the related report (in French) are also available on the borough Website, at ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg, under “All public notices.”

Given at Montréal, this April 15, 2009.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numero de dossier : 1083779009
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), visant à introduire de nouvelles dispositions et à apporter des ajustements à certains articles.	

Contenu

Contexte

Dans la poursuite de son objectif de bonifier le cadre réglementaire de façon à répondre aux préoccupations des citoyens, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises désire apporter certaines modifications au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre—Dame-de-Grâce (01-276).

Décision(s) antérieure(s)

Description

Les dispositions qui se trouvent dans le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et qui sont présentement en vigueur proviennent de l'ancien Règlement d'urbanisme de la Ville de Montréal (U -1), qui a été mis en application à la suite du processus de fusion municipale de 2001. Cependant, certaines de ces dispositions nécessitent des ajustements. Afin de répondre à certaines préoccupations en matière de zonage, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a procédé à l'analyse de son Règlement d'urbanisme.

À la suite de cette analyse, dix amendements au Règlement d'urbanisme (01-276) sont proposés :

HAUTEUR :

Article 30

Dans cette section du règlement, l'article 29 stipule qu'un bâtiment dont la hauteur est égale ou supérieure à 23 m ou supérieure à six étages doit être approuvé en vertu du titre VIII (PIIA).

L'article 30 énonce les critères à prendre en considération pour analyser les projets, mais il ne réfère pas au bon article. La modification proposée vise à corriger cette coquille. En fait, l'article 30 devrait faire référence à l'article 29 et non à l'article 31.

Feuille H-4

Le feuillet H-4 est modifié, le long du boulevard Décarie, entre le chemin de la Côte-Sainte-Antoine et l'avenue Notre-Dame-de-Grâce, pour autoriser une hauteur de bâtiment de deux à quatre étages, pour une hauteur de 14 m, conformément au Plan d'urbanisme. Cette modification va permettre de reconnaître le cadre bâti, qui est de quatre étages, et autoriser le développement de terrains vacants situés dans le secteur. Présentement, les hauteurs de bâtiment autorisées pour ce secteur sont de deux à trois étages pour une hauteur de 12 m.

Feuille TID-4

Parallèlement à ce changement, le feuillet TID-4 est modifié de façon à retirer l'exigence de respecter une densité maximale. Le Plan d'urbanisme spécifie des densités uniquement pour les secteurs à transformer ou à construire mais aucune pour les secteurs établis. Présentement, on autorise une densité maximale de 3.

SECTEURS SIGNIFICATIFS :

Article 106

L'article 106 autorise la soumission à une procédure de PIIA, pour les travaux de construction ou de transformation qui ne sont pas conformes aux normes énoncées pour les secteurs significatifs. Ces secteurs ont été identifiés au Plan d'urbanisme comme des secteurs patrimoniaux et la réglementation a prévu des normes plus pointues, qui visent à préserver leurs spécificités.

La modification proposée vise à empêcher de contourner l'interdiction d'installer des fenêtres coulissantes (sauf celles autorisées par un permis avant le 10 août 2006) énoncée à l'article 105, et à atteindre l'objectif fixé par l'application des normes, soit de préserver la spécificité des secteurs patrimoniaux.

Article 107

La modification apportée à l'article 107 vise à identifier clairement les secteurs qui font l'objet de la section V, qui se nomme « Secteurs soumis à des critères ».

USAGES :

Article 162

L'article 162 autorise l'installation de trois tables à l'intérieur d'un local occupé par une épicerie ou un traiteur. Afin de permettre plus de flexibilité aux commerçants, cet article est modifié pour autoriser un maximum de six tables. Le nombre de places assises douze demeure cependant le même.

Article 323

L'article 323 énonce, pour les espaces et les lieux publics, les usages complémentaires autorisés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un bâtiment existant le 20 septembre 1995. Cet article a été modifié par le retrait de la date, de façon à permettre les usages complémentaires à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment démolit et reconstruit.

Pour respecter le Plan d'urbanisme, les usages complémentaires énoncés à l'article 323 seront autorisés uniquement pour les équipements collectifs d'envergure locale situés dans un parc ou dans l'une de ses parties. De plus, les activités centre équestre, fleuriste et marina ont été retirées de la liste des usages complémentaires autorisés par cet article.

Feuille U-2

Finalement, le feuillet U-2 est modifié, le long du chemin de la Côte-des-Neiges, entre les avenues Ellendale et De Kent, afin d'introduire l'usage additionnel soins personnels, de la catégorie C.1(1), à tous les niveaux d'un bâtiment. Cet usage est compatible avec les usages déjà autorisés dans le secteur.

OCCUPATION ET CONSTRUCTION DANS UNE COUR OU SUR UN TERRAIN NON BÂTI :

Article 340

L'article 340 autorise l'installation de trois tables à l'extérieur d'un commerce. Comme pour l'article 162, cet article est modifié afin de permettre plus de flexibilité aux commerçants en augmentant à six le nombre de tables autorisées. Le nombre de places assises douze demeure cependant le même.

Nouvel article

Finalement, un nouvel article (340.3) est introduit afin d'autoriser, sous certaines conditions, pour un bâtiment occupé par un usage des catégories H.4 à H.7, l'installation d'un appareil de climatisation ou d'une thermopompe sur un balcon en cour avant, en plus des autres cours, à une distance d'au moins 3 m d'une limite latérale ou arrière.

Afin de faciliter la compréhension et la portée des modifications proposées, un tableau explicatif a été rattaché en pièce jointe et précise la nature des changements apportés à l'intérieur de chacun des articles visés par le projet de règlement.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises émet une recommandation favorable visant ce projet de règlement pour les raisons suivantes :

- l'arrondissement désire mettre en place des normes réglementaires qui répondent à ses préoccupations, tout en respectant les objectifs fixés par le Plan d'urbanisme de la Ville;
- certaines des modifications visent à apporter des ajustements afin de clarifier ou de bonifier l'application de certaines normes;
- lors de sa séance du 13 novembre 2008, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis une recommandation favorable au projet de règlement tout en apportant une modification au nouvel article 340.3. Cette modification vise à assurer que l'installation des thermopompes ou des appareils climatisés, sur un balcon dans une cour avant, ne favorise pas l'escalade du garde-corps lorsqu'il y en a un d'exigé.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

- 17 décembre 2008 : Publication d'un avis pour l'assemblée publique de consultation.
- 12 janvier 2009 : Assemblée publique de consultation.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 1^{er} décembre 2008 : Adoption d'un avis de motion et du projet de règlement.
- 17 décembre 2008 : Publication d'un avis pour l'assemblée publique de consultation.
- 12 janvier 2009 : Assemblée publique de consultation.
- 12 janvier 2009 : Adoption de la deuxième résolution du projet de règlement.
- 2 février 2009 : Adoption du règlement.
- Mars 2009 : Certificat de conformité et entrée en vigueur.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet de règlement est conforme à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et à la Charte de la Ville de Montréal.

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

Comité consultatif d'urbanisme / Recommandation favorable avec commentaire

Responsable du dossier

Dino CREDICO
Conseiller en aménagement
Tél. : 868-4463
Télécop. : 868-5050

Louis BRUNET
Cher de division - urbanisme
Tél.: 872-1569
Télécop.: 868-5050

Endossé par:

Daniel LAFOND
Directeur
Tél. : 514 872-6323
Télécop. : 514 868-5050
Date d'endossement : 2008-11-17 09:06:03

Numéro de dossier : 1083779009

Identification

Dossier : 1083779009	Date de création : 09/01/19	Statut : Ficelé	Date de ficelage : 09/03/31
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), visant à introduire de nouvelles dispositions et à apporter des ajustements à certains articles.		
Responsable : Dino CREDICO	Signataire : Stephane P PLANTE		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu

Lors de la consultation publique du 12 janvier 2009, des citoyens ont déposé une demande afin de retirer la modification de hauteur prévue sur le boulevard Décarie, entre le chemin de la Côte-Saint-Antoine et l'avenue Notre-Dame-de-Grâce, pour autoriser une hauteur maximale de quatre étages, pour une hauteur de 14 m plutôt que la hauteur maximale actuelle de trois étages, pour une hauteur de 12,5 m.

Ces citoyens ont été rencontrés par messieurs Marcel Tremblay, conseiller du district Notre-Dame-de-Grâce, Daniel Lafond, directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et Louis Brunet, chef de la division de l'urbanisme. Lors de cette rencontre, les résidents ont exprimé leur inquiétude face au changement de hauteur proposé. Ils craignent que celui-ci ne permette une densification du secteur et n'encourage la démolition de plusieurs bâtiments pour faire place à des constructions plus élevées. Le motif du changement réglementaire a été expliqué de façon à reconnaître que plusieurs bâtiments de quatre étages sont déjà existants dans le secteur et permettre à une propriété située sur le côté est de Décarie, entre deux bâtiments de quatre étages, d'être redéveloppée par la construction d'un bâtiment de quatre étages. Il a également été expliqué que toute demande de démolition doit faire l'objet d'une consultation publique et que la démolition de bâtiments patrimoniaux n'est pas chose facile. La propriété visée par une démolition pour faire place à une nouvelle construction comporte un petit bâtiment entièrement occupé par des usages commerciaux et qui ne comporte pas de valeur patrimoniale, il a des problèmes structuraux importants au niveau des fondations. Les citoyens ont exprimé une vive opposition à ce que le terrain de stationnement de ce bâtiment disparaisse. Ce stationnement est utilisé par les clients de plusieurs commerces situés du côté ouest de Décarie. Les citoyens s'opposent également à ce que la hauteur soit portée à quatre étages, car ce ne sont pas tous les bâtiments de la zone qui font quatre étages.

Lors de la rencontre, une proposition de modifier les hauteurs uniquement du côté est de Décarie a été avancée par l'arrondissement, mais les citoyens n'ont pas considéré que la proposition est acceptable. Depuis, une nouvelle offre a été mise de l'avant, soit la création d'une petite zone pour réunir les deux

bâtiments de quatre étages situés du côté est de Décarie ainsi que la propriété à redévelopper. Cette proposition a été soumise à certains citoyens qui ont pu être joints au téléphone. Étant donné que le propriétaire du site à redévelopper a un droit de construire, les citoyens contactés n'ont pas formulé d'objection au dépôt d'un projet de règlement modifié pour diminuer le secteur où la hauteur de quatre étages serait autorisée. Ils ont été informés que le projet de règlement serait probablement traité à la séance du conseil d'arrondissement du mois d'avril et qu'il leur sera possible, s'ils ne sont pas satisfaits, de s'y opposer au cours de ce mois, et ce, par l'envoi d'une demande d'ouverture de registre.

En conséquence, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises soumet un projet de règlement modifié à la suite de la consultation publique. La seule modification porte sur la réduction du territoire d'application de la modification de hauteur sur le boulevard Décarie, tel que montré à l'extrait du feuillet H-4. Le plan des zones est également modifié afin de créer une zone pour ce secteur.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme / Recommandation favorable avec commentaire

Responsable du dossier

Dino CREDICO

Conseiller en Aménagement

Tél. : 514 868-4463

Télécop. : 514 868-5050

Numéro de dossier : 1083779009

**RCA08 17156 SECOND PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE
RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE
CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE
(01-276)**

VU l'article 113 et 114.15 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 la séance du 6 avril 2009, le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce décrète :

1. L'article 30 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) est modifié par le remplacement du chiffre « 31 » par le chiffre « 29 ».
2. L'article 106 de ce règlement est modifié par l'ajout de l'alinéa suivant :
« Le premier alinéa ne s'applique pas à tous travaux visant des fenêtres coulissantes. ».
3. L'article 107 de ce règlement est modifié par l'insertion, après les mots « les lettres BB, CC et FF », des mots « , aux immeubles significatifs, aux grandes propriétés à caractère institutionnel et au secteur du mont Royal, tels qu'identifiés ».
4. L'article 162 de ce règlement est modifié par le remplacement du chiffre « 3 » par le chiffre « 6 ».
5. L'article 323 de ce règlement est remplacé par l'article suivant :
« **323.** Les usages d'envergure locale complémentaires suivants sont autorisés à l'extérieur ou dans un bâtiment, pour un usage des catégories E.1(1), E.1(2) et E.1(3) :
1° activité communautaire ou socioculturelle;
2° aréna;
3° articles de sport et de loisirs;
4° maison de la culture;
5° piscine;
6° restaurant. ».
6. La colonne intitulée « OCCUPATIONS ET CONSTRUCTIONS » du tableau de l'article 340 de ce règlement est modifiée, à la sixième ligne, par le remplacement du chiffre « 3 » par le chiffre « 6 ».
7. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 340.2, de l'article suivant :

« **340.3.** Malgré les normes applicables aux occupations et constructions en cour avant énoncées au paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 340, pour un bâtiment occupé par un usage des catégories H.4 à H.7, un appareil de climatisation ou une thermopompe est autorisé sur un balcon en cour avant, à une distance d'au moins 3 m d'une limite latérale ou arrière de terrain, aux conditions suivantes :
1° un seul appareil par logement et par balcon est autorisé;

- 2° l'appareil doit être installé sur le balcon, à une distance minimale de 2 m de toute fenêtre ou balcon d'un logement voisin situé sur la même propriété;
- 3° l'appareil ne doit pas dépasser les dimensions suivantes : 40 cm de profondeur, 100 cm de largeur et 75 cm de hauteur;
- 4° malgré le paragraphe 3°, l'installation de l'appareil ne doit pas permettre l'escalade et sa hauteur doit être égale à celle du garde-corps du balcon;
- 5° les fils et tuyaux apparents reliant l'appareil au bâtiment ne doivent pas excéder une longueur de 50 cm et doivent être recouverts d'un conduit métallique de même couleur que le revêtement du mur extérieur sur lequel ils sont fixés;
- 6° le garde-corps du balcon sur lequel est installé l'appareil doit former un écran visuel opaque et être construit d'un matériau rigide;
- 7° la couleur et l'apparence des garde-corps doivent être identiques sur une même façade ou un même mur latéral ou arrière.

Un garde-corps non conforme au paragraphe 7° doit être approuvé conformément au titre VIII, selon le critère suivant :

- 1° la couleur et l'apparence des matériaux utilisés pour un écran visuel doivent s'harmoniser avec les matériaux de revêtement du bâtiment principal. ».

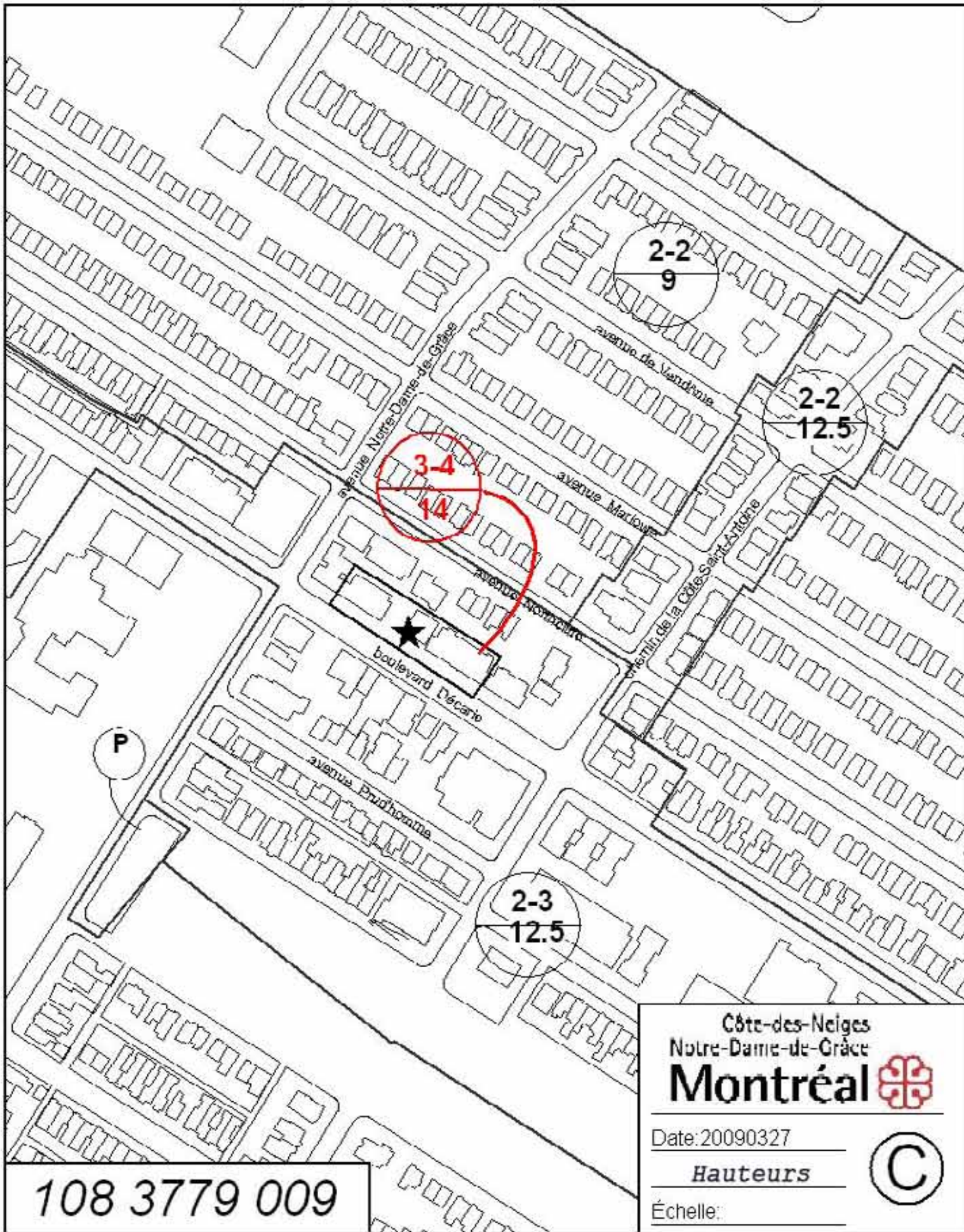
8. L'annexe A de ce règlement est modifiée par :

- 1° le remplacement des normes de hauteur pour un emplacement situé le long du boulevard Décarie, entre le chemin de la Côte-Sainte-Antoine et Notre-Dame-de-Grâce, le tout tel qu'illustré par l'extrait du feuillet 4 des plans intitulés « Limites de hauteurs » (H-4) joint au présent règlement en annexe A;
- 2° l'élimination d'une norme de densité maximale pour un emplacement situé le long du boulevard Décarie, entre le chemin de la Côte-Sainte-Antoine et Notre-Dame-de-Grâce, le tout tel qu'illustré par l'extrait du feuillet 4 des plans intitulés « Taux d'implantation minimaux et maximaux et densités minimales et maximales » (TID-4) joint au présent règlement en annexe B;
- 3° l'ajout d'un usage prescrit pour un emplacement situé le long du chemin de la Côte-des-Neiges, entre les avenues Ellendale et Kent, le tout tel qu'illustré par l'extrait du feuillet 2 des plans intitulés « Usages prescrits » (U-2) joint au présent règlement en annexe C;
- 4° l'ajout de zones le long du boulevard Décarie, entre le chemin de la Côte-Sainte-Antoine et Notre-Dame-de-Grâce, le tout tel qu'illustré par l'extrait du feuillet 4 des plans intitulés « Limites de hauteurs » (H-4) joint au présent règlement en annexe D.

**ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—
NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE 6
AVRIL 2009.**

Le maire d'arrondissement,
Michael Applebaum

Le secrétaire d'arrondissement
Geneviève Reeves



108 3779 009

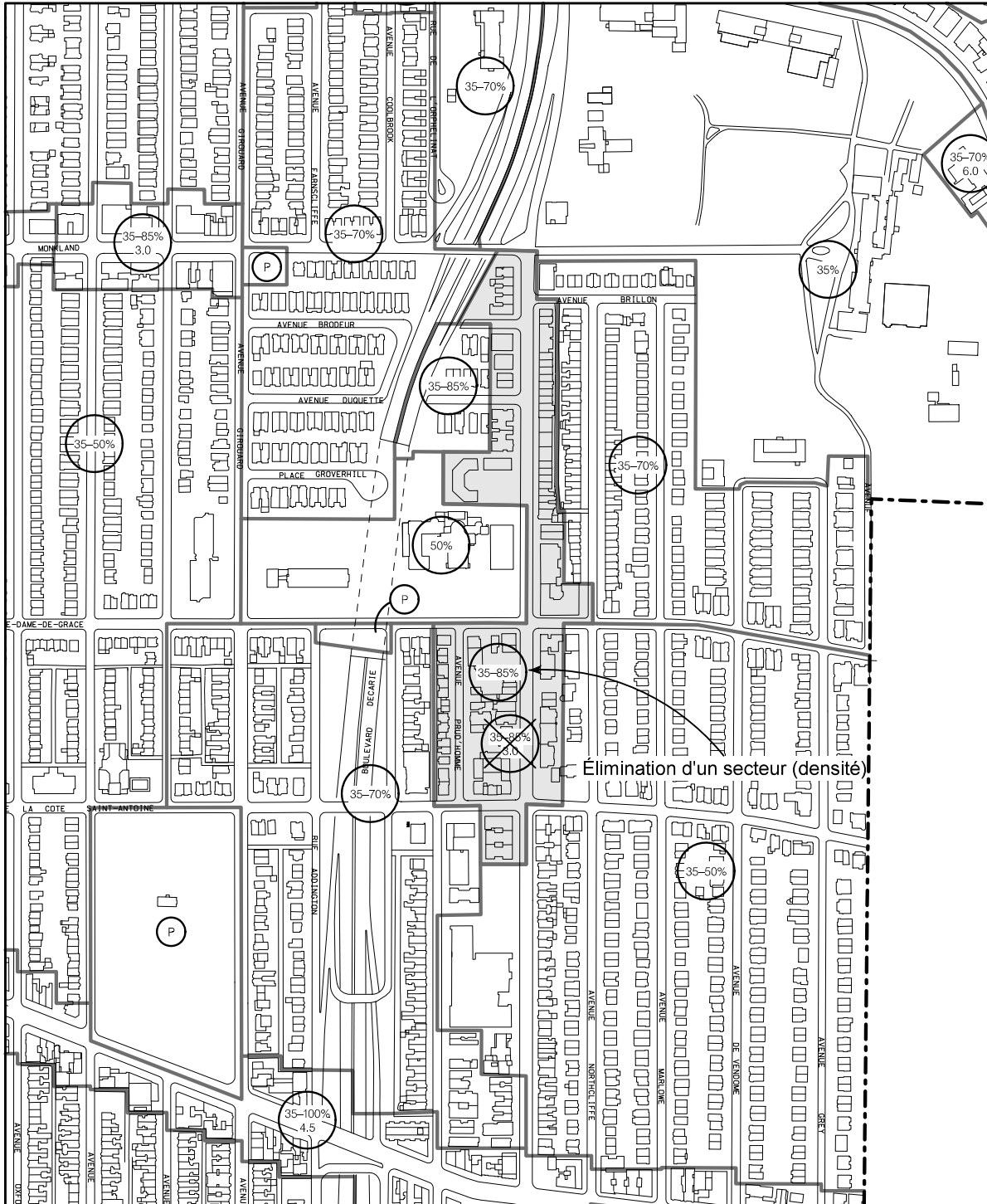
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal 

Date: 20090327

Hauteurs

Échelle: 

ANNEXE B

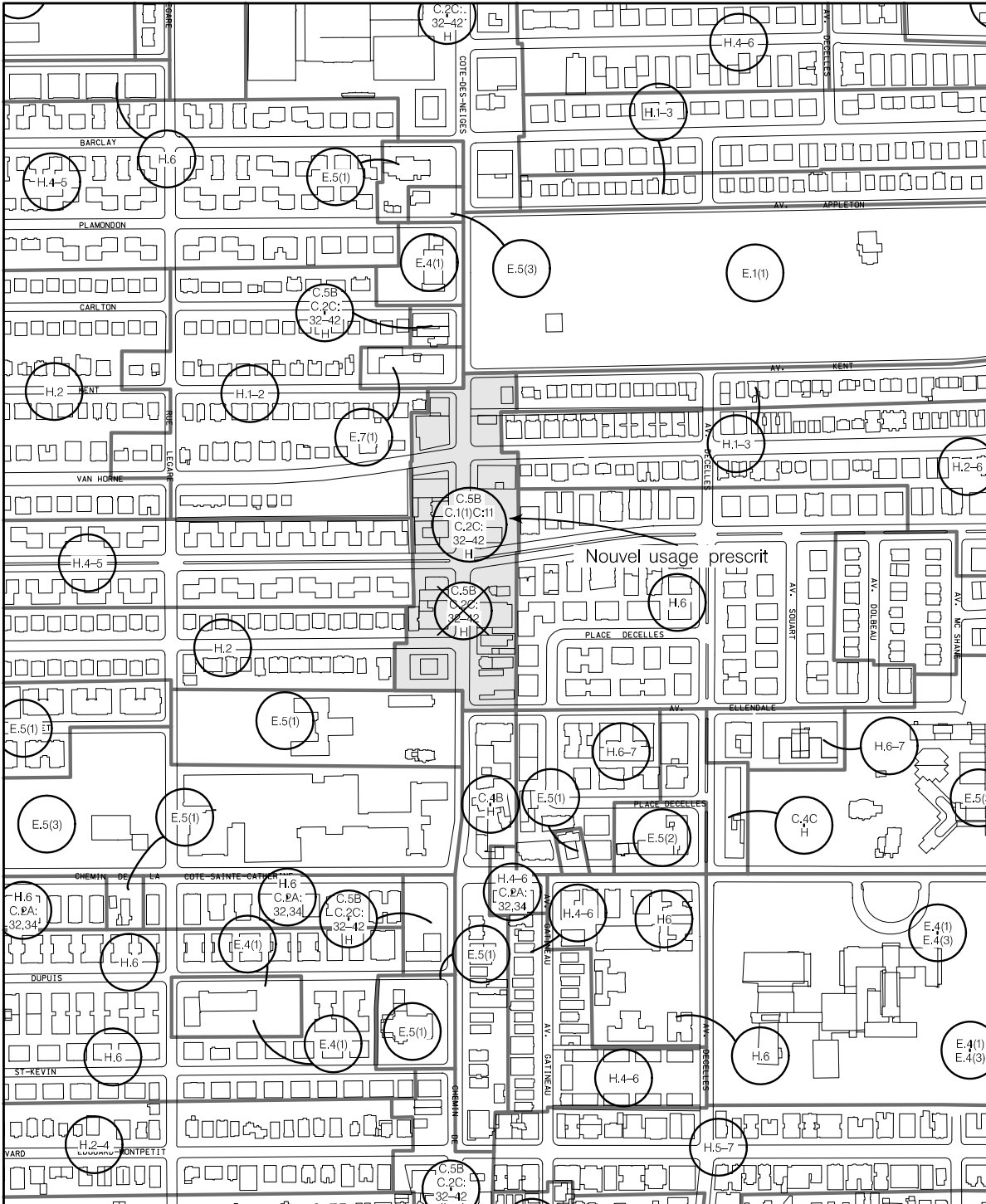


CÔTE-DES-NEIGES / NOTRE-DAME-DE-GRÂCE
TAUX D'IMPLANTATION ET DENSITÉS

c783p4_1108 1

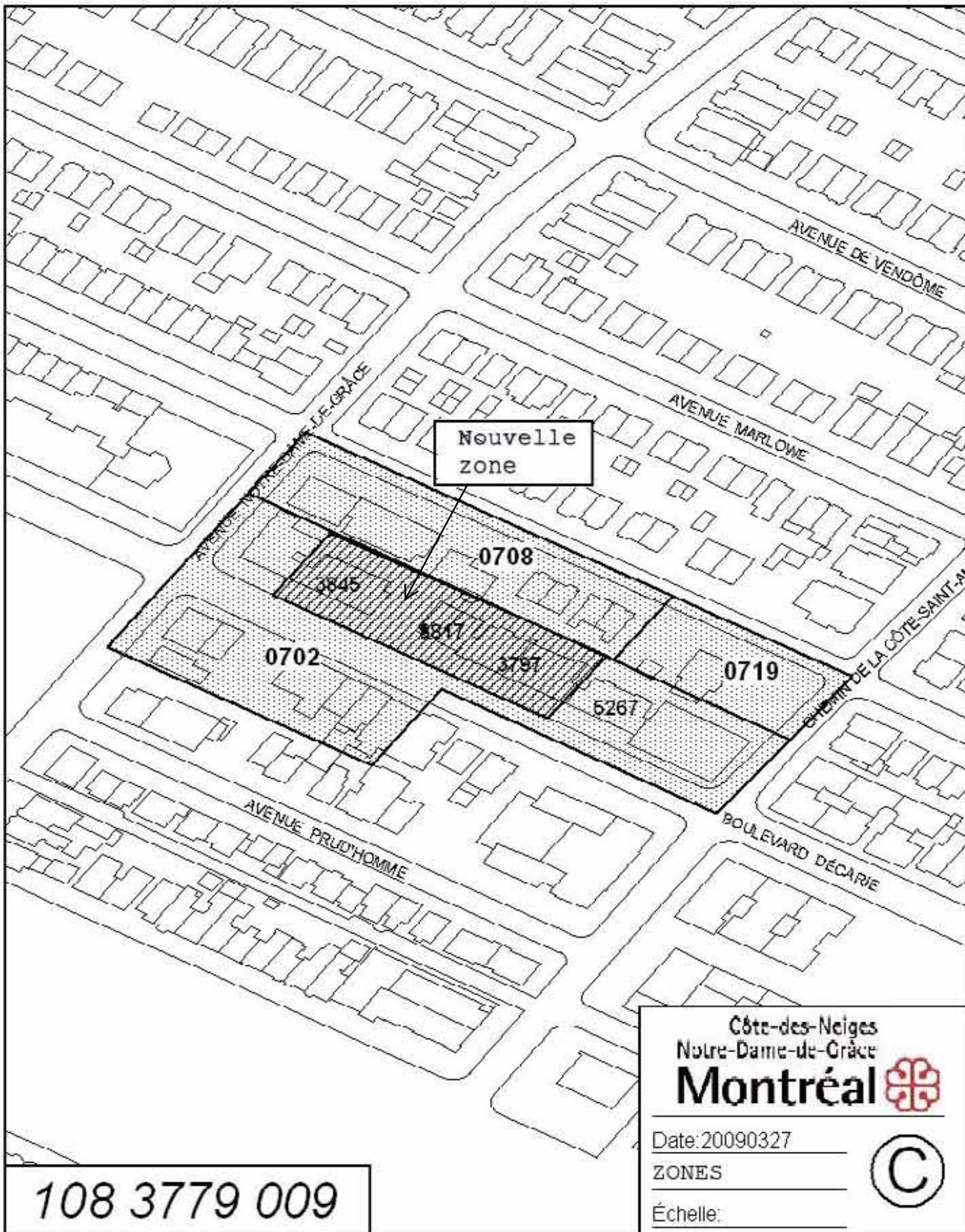
Echelle 1:5000
TID-4 (11-2008)
(Dossier: 1083779009)

ANNEXE C



CÔTE-DES-NEIGES / NOTRE-DAME-DE-GRACE
 USAGES PRESCRITS

Echelle 1:5000
 U-2 (11-2008)
 (Dossier: 1083779009)



108 3779 009

Côte-des-Neiges
 Notre-Dame-de-Grâce
Montréal 

Date: 20090327

ZONES

Échelle:

