



ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

28 mars à 18h30
En vidéoconférence

Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à régulariser l'implantation d'un bâtiment résidentiel unifamilial situé au 4775, avenue Roslyn, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

DERNIÈRE MISE À JOUR : 8 mars 2022

DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE

- 1. Ouverture de l'assemblée**
- 2. Présentation du projet de résolution**
- 3. Période de questions et commentaires**
- 4. Fin de l'assemblée**

PROCÉDURE DE PROJET PARTICULIER

PROCESSUS D'AUTORISATION

16 février 2022

7 mars 2022

CCU

Présentation et avis
du Comité consultatif
d'urbanisme



**CONSEIL
D'ARRONDISSEMENT**

Adoption du 1er projet
de résolution



AVIS PUBLIC

Avis public et affichage
sur l'immeuble



**CONSULTATION
PUBLIQUE**

Présentation du projet
aux citoyens et
période de questions



**CONSEIL
D'ARRONDISSEMENT**

Adoption du 2e projet
de résolution



AVIS PUBLIC

Avis public et procédure
d'approbation référendaire
(si nécessaire)

non requis



**CONSEIL
D'ARRONDISSEMENT**

Adoption finale du
projet de résolution



PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉOLUTION

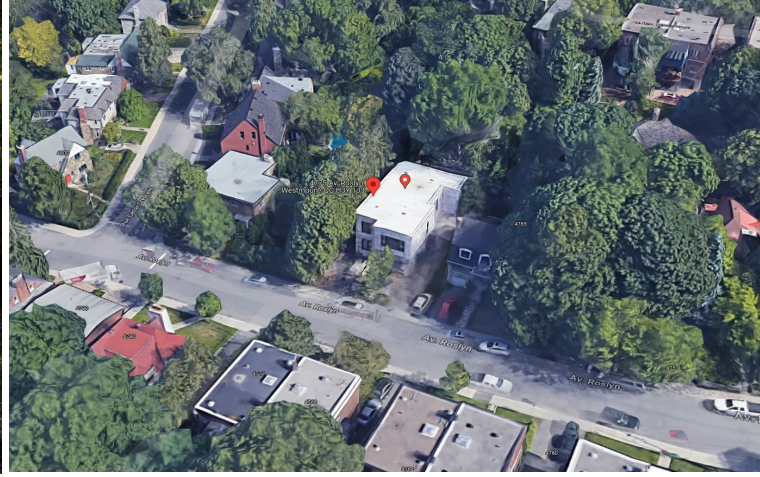
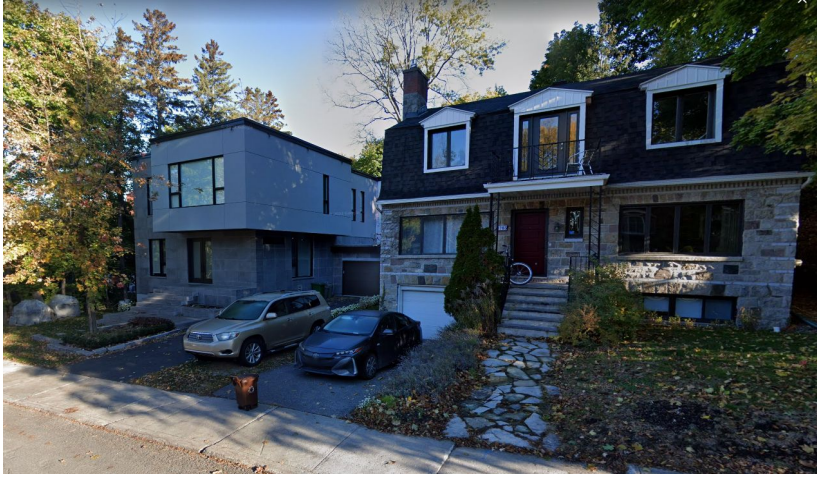
PRÉSENTATION DU PROJET

CONTEXTE



PRÉSENTATION DU PROJET

CONTEXTE



PRÉSENTATION DU PROJET

CONTEXTE

Règlement d’urbanisme de l’arrondissement CDN-NDG



Règlement d’urbanisme de l’arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) Zone 0580

Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

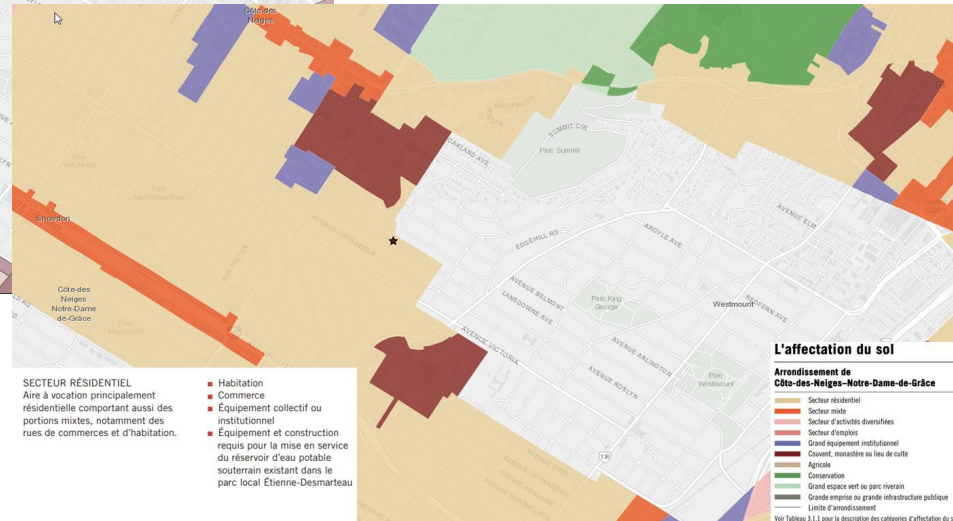
CATÉGORIES D'USAGES			NORMES PRESCRITES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation	DENSITÉ	Min	Max
H.1	1 logement	-	Densité / ISP	-	-
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES			IMPLANTATION		
-	-	-	Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé	
-	-	-	Taux d'implantation (%)	-	50
-	-	-	Marge avant (m)	-	-
-	-	-	Marge latérale (m)	1,5	-
-	-	-	Marge arrière (m)	3	-
			HAUTEUR		
			Hauteur (étage)	2	2
			Hauteur (m)	-	9

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	
1.	La superficie maximale d'une enseigne autorisée est de 1 m² par établissement.
2.	La superficie maximale d'une enseigne autorisée pour un établissement dérogatoire protégé par droits acquis est de 2 m² par établissement.
3.	La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à un étage ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher de l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
4.	La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à 2 étages ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher du deuxième étage situé au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
5.	Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.

PRÉSENTATION DU PROJET

CONTEXTE

Plan d'urbanisme

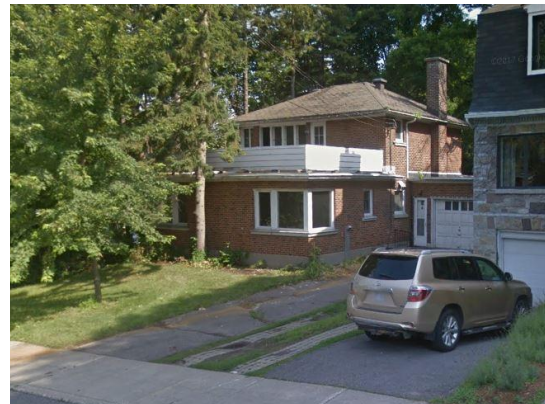
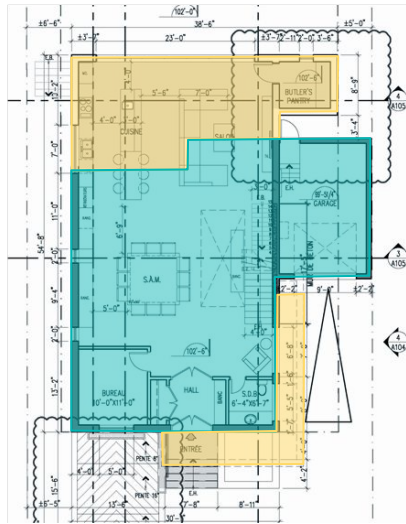
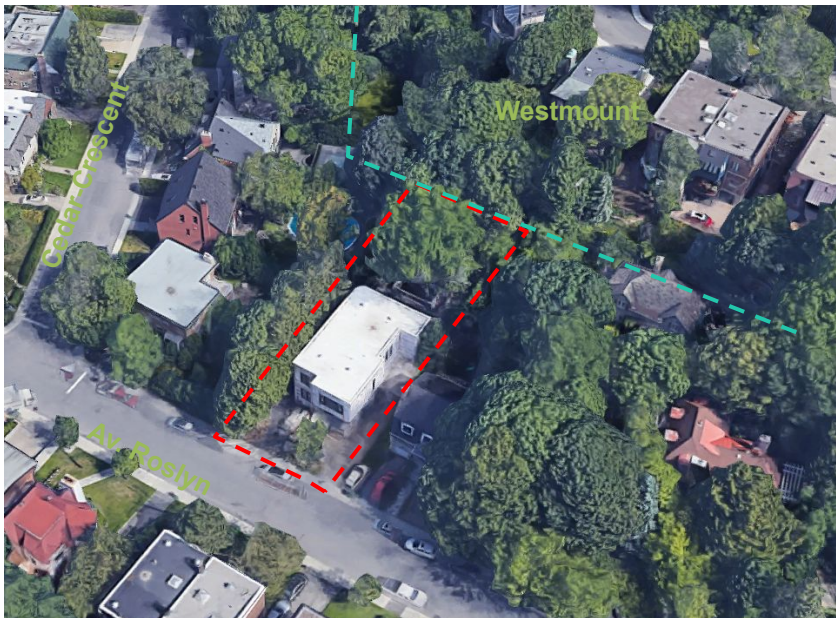


PRÉSENTATION DU PROJET

CONTEXTE

Demande de permis de transformation

En novembre 2017, le propriétaire dépose une demande de permis de transformation visant à agrandir le bâtiment.



PRÉSENTATION DU PROJET

CONTEXTE

Révocation du permis de transformation

En avril 2018, un inspecteur du cadre bâti a inspecté les travaux en cours. Il a été constaté que les travaux de transformation étaient plus importants que ceux autorisés par le permis de transformation puisque 50% de la superficie cumulée des murs extérieurs et du toit étant démolie.

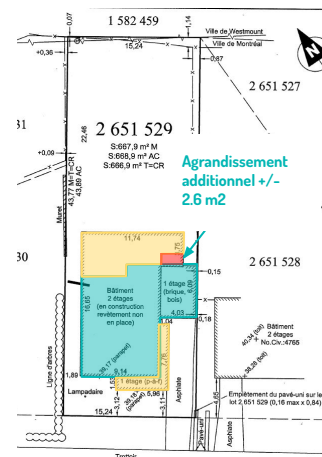
L'arrondissement révoque le permis de transformation et ordonne l'arrêt du chantier.

Autorisation de démolition

En juin 2018, le Comité de démolition a rendu une décision favorable à la démolition et au projet de remplacement.

Or, l'arrondissement a constaté qu'un ajout additionnel fut réalisé en cours de construction. (2,6 m²)

Le 5 novembre 2019, le conseil d'arrondissement a rendu une décision favorable à la démolition et au projet de remplacement **à condition de respecter plusieurs conditions, dont une qui exige le retrait de l'agrandissement additionnel ne faisant pas partie de la proposition initiale dans les 60 jours. (CA18 170301)**



PRÉSENTATION DU PROJET

CONTEXTE

Après avoir constaté que les délais d'exécution de la condition ont été dépassés et après avoir accordé des délais additionnels au propriétaire afin d'apporter les travaux correctifs demandés, l'arrondissement a dû entreprendre des procédures judiciaires.

À la suite de négociations tenues hors cour entre les parties, il a été entendu que l'agrandissement additionnel pourrait être maintenu, mais que l'implantation actuelle devrait être régularisée par le biais d'une autorisation réglementaire.

	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
USAGE	Résidentiel	H.1	H.1
HAUTEUR	S/O	9 Max	S/O
ÉTAGES	1-2	2	2
DENSITÉ	Faible ou Moyen	50 % Max et inférieur à 27,33%	30.3%



PRÉSENTATION DU PROJET

SITUATION RÉGLEMENTAIRE

Cette proposition est en partie non conforme puisqu'elle déroge à l'article 45.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) visant le taux d'implantation maximal

45.1. En plus de respecter les taux d'implantation prescrits à la « Grille des usages et des spécifications » de l'annexe A.3, dans une zone où la seule catégorie d'usages autorisée est soit H.1, H.2 ou H.3 et dans une zone 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 l'une des 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 par la « Grille des usages et des spécifications » de l'annexe A.3 ;

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 par la « Grille des usages et des spécifications » de l'annexe A.3 ;

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.

PRÉSENTATION DU PROJET

JUSTIFICATION

La demande satisfait aux critères d'évaluation de l'article 9 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

- Considérant qu'une entente entre les parties est intervenue concernant le non-respect des conditions liées à l'autorisation de démolition;
- Considérant que l'agrandissement additionnel représente une très faible proportion du bâtiment;
- Considérant que l'agrandissement n'a pas pour objet d'ajouter de fenêtre, ni même de déplacer celle existante;
- Considérant que l'agrandissement permet de soustraire un espace de terrain résiduel dont l'entretien risque d'être incertain et n'ajoute en rien à la qualité du lieu;
- Considérant que l'agrandissement est peu visible de la rue.

Après l'étude et l'analyse du projet, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est d'avis que l'on devrait donner une suite favorable à l'égard de cette demande avec la condition suivante :

- Que les marges minimales doivent correspondre à celles identifiées sur le plan intitulé « Plan de Localisation » joint réalisé par Robert Katz, arpenteur-géomètre, sous sa minute 10405, daté du 14 septembre 2018.

Cette condition a pour but de régulariser l'implantation réalisée tout en rendant impossible un agrandissement supplémentaire ou subséquent.

AUTORISATION

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, l'implantation d'un bâtiment unifamilial de 2 étages est autorisée conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À cette fin, il est notamment permis de déroger à l'article 45.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

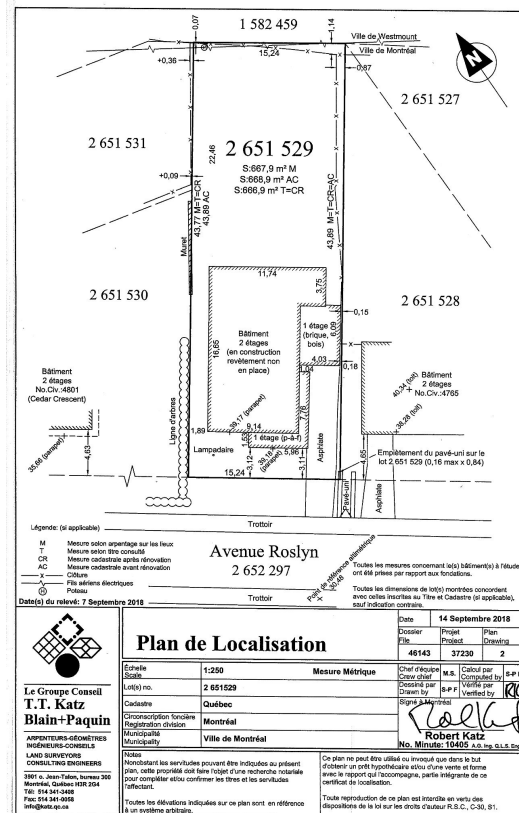
Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

CHAPITRE III

CONDITIONS GÉNÉRALES

4. Les marges minimales doivent correspondre à celles identifiées sur le plan intitulé « Plan de localisation » joint en annexe B à la présente résolution.

Malgré l'alinéa précédent l'implantation d'un mur d'un bâtiment peut varier de plus ou moins 15 cm.



CALENDRIER D'APPROBATION

CALENDRIER D'APPROBATION

ÉTAPES D'ADOPTION

Avis de motion et adoption du premier projet de résolution	7 mars 2022
Consultation écrite	14 mars 2022 ou 28 mars 2022
Consultation publique en visioconférence	28 mars 2022
Adoption de la résolution	À déterminer
Adoption du 2e projet de résolution par le Conseil d'arrondissement	À déterminer
Procédure d'approbation référendaire	À déterminer
Adoption finale de la résolution par le Conseil d'arrondissement	À déterminer

L'article 3 du projet de résolution est susceptible d'approbation référendaire en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ., c. A-19.1).

PROCESSUS D'APPROBATION RÉFÉRENDARE

PRÉSENTATION DU PROCESSUS D'APPROBATION RÉFÉRENDATAIRE

RÉSUMÉ SIMPLIFIÉ DE LA DÉMARCHÉ RÉFÉRENDATAIRE

1. Réception de demandes pour la tenue d'un registre

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement concernant la demande de registre;
- Dépôt de pétitions dans les 8 jours de la publication de l'avis public;
- Pour les zones de plus de 21 PHV : si 12 personnes habiles à voter d'une même zone ont signé une pétition = ouverture du registre pour cette zone (inclura également la zone visée);
- Pour les zones de 21 PHV ou moins : si la majorité d'entre elles signe une a signé une pétition = ouverture du registre pour cette zone (inclura également la zone visée)

PRÉSENTATION DU PROCESSUS D'APPROBATION RÉFÉRENDATAIRE

RÉSUMÉ SIMPLIFIÉ DE LA DÉMARCHÉ RÉFÉRENDATAIRE

2. Tenue du registre pour demander un référendum

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement annonçant la date de la tenue du registre après l'adoption du règlement;
- provoquer la tenue d'un référendum, le nombre de signatures doit être supérieur à un calcul établi à partir du nombre de PHV issues des zones ayant déposé une demande valide pour la tenue d'un registre et de la zone concernée, le cas échéant:
- Lorsque le nombre de PHV est de 25 ou moins : 50 % de ce nombre;
- Lorsque le nombre de PHV est de plus de 25 mais de moins de 5 000 : le moins élevé entre 500 et le nombre obtenu par le calcul suivant = $13 + 10\% \text{ du } (PHV - 25)$;
- Dépôt du certificat du greffier à la séance du conseil d'arrondissement qui suit;
- Si le résultat du registre est positif, le CA adoptera une résolution annonçant le scrutin référendaire ou le retrait du dossier.

PRÉSENTATION DU PROCESSUS D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

RÉSUMÉ SIMPLIFIÉ DE LA DÉMARCHE RÉFÉRENDAIRE

3. Tenue d'un référendum

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement annonçant la date de la tenue d'un référendum;
- Une majorité simple, pour ou contre la proposition, est considérée.

PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES

- questions/commentaires déjà transmis par écrit
- questions/commentaires en direct

RAPPORT DE CONSULTATION ÉCRITE

MERCI