

Ville de Montréal
Système de gestion des décisions des instances
**Intervention - Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce , Direction
de l'aménagement urbain et des services aux entreprises**

Numéro de dossier : 1031013001

Unité administrative responsable	Développement économique et développement urbain , Direction du développement urbain , Division de la réglementation
Objet	Modifier le plan d'urbanisme de la ville afin d'y intégrer un document complémentaire établissant les règles et les critères minimums dont doivent tenir compte les arrondissements dans leurs règlements d'urbanisme.

Sens de l'intervention

Avis favorable avec réserve

•Commentaires

L'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce émet un avis favorable au contenu du document complémentaire avec les réserves contenues dans le document ci-rattaché.



Docu. com. CDNNDG 28 février 2003.wj

Numéro de certificat (ou note)

Responsable de l'intervention Sylvie CHAMPAGNE_Urb Directrice par intérim Tél. : 2-3991 Date: 2003-02-28	Endossé par: Sylvie CHAMPAGNE_Urb Directrice par intérim Richard Gourde Chef de division par intérim, urbanisme Tél. :2-2345 Date d'endossement: 2003-02-28
---	--

Numéro de dossier :1031013001

**COMMENTAIRES CONCERNANT LE DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE
DU PLAN D'URBANISME
Arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce**

Préambule

Dans le cadre de la fusion des municipalités de l'Île de Montréal et suite à la mise en application de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme au territoire de l'ancien Montréal, le document complémentaire apparaît comme un outil essentiel. En effet, avant la révision du Plan d'urbanisme des arrondissements, il représente la pierre angulaire permettant d'assurer une certaine cohésion dans les interventions en matière d'urbanisme et de développement du territoire vers une île, une ville.

Son objectif premier sera d'établir de façon transitoire les principes de base des grands objectifs en matière d'aménagement urbain. À cet effet, le Service de l'aménagement urbain et services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce a analysé le document complémentaire dans sa version du mois de février 2003.

Il est primordial que le document complémentaire assure une flexibilité au niveau de certains principes puisque son adoption entraînera une révision de l'ensemble de la réglementation d'urbanisme des arrondissements 90 jours après son entrée en vigueur.

La présente vise une synthèse des commentaires prévus en fonction des thèmes retenus.

L'obligation d'adopter un document complémentaire de même que le contenu de ce document sont établis par l'article 88 de la Charte de la Ville de Montréal dont voici le libellé :

Le plan d'urbanisme de la ville doit comprendre, en plus des éléments mentionnés à l'article 83 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1), un document complémentaire établissant des règles et des critères dont doivent tenir compte, dans tout règlement visé à l'article 131, les conseils d'arrondissement et obligeant ces derniers à prévoir, dans un tel règlement, des dispositions au moins aussi contraignantes que celles établies dans le document.

Il peut comprendre, en outre des éléments mentionnés à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, relativement à tout ou partie du territoire de la ville, des règles visant à assurer l'harmonisation des règlements qui peuvent être adoptés par un conseil d'arrondissement en vertu de l'article 131 ou la cohérence du développement de la ville.

Thème 1 - Les vues sur les éléments naturels

Étant donné que notre arrondissement ne comporte pas de cône de visibilité protégé ni de voie panoramique, ce thème n'a pas d'impact pour notre arrondissement.

Thème 2 - Le patrimoine

L'objectif et les critères énoncés assurent la poursuite des prescriptions réglementaires actuelles.

Thème 3 - La végétation

Les objectifs et les critères poursuivis rejoignent les intérêts du Service. Des ajustements réglementaires sont à prévoir afin d'assurer les mesures de protection des arbres lors de travaux de construction.

Toutefois, compte tenu de la nature et du type d'activités retrouvés dans les secteurs de commerce lourd et industriel, l'interdiction de stationnement en cour avant devrait être éliminée du document complémentaire. À cet effet, notre réglementation prévoit déjà des exceptions concernant ces usages et leur nature à titre d'exemple de ne pas respecter les alignements de construction et le fait de ne pas exiger l'utilisation de maçonnerie en façade dans ces secteurs.

Thème 4 - Les parements des bâtiments

Le Service dans son Règlement sur les dérogations mineures (RCA02 17006) inclut la disposition par laquelle l'apparence extérieure du bâtiment peut faire l'objet d'une dérogation mineure. À cet effet, l'obligation de respecter l'objectif du document complémentaire doit être ajustée.

Thème 5 - L'implantation et la hauteur des bâtiments

Dans la règle ou critère premier, le document complémentaire inclut un terrain qui partage une limite arrière de terrain où l'habitation est autorisée dans un autre arrondissement mais il devrait comprendre toute limite de terrain plutôt que juste la limite arrière et se lire :

"Dans le cas où un projet est situé sur un terrain qui partage une limite de propriété avec un terrain où l'habitation est permise le terrain situé dans l'autre arrondissement."

En ce qui concerne la deuxième règle ou critère, le Service est relativement inconfortable avec le caractère hermétique de la proposition puisque les usages autorisés de part et d'autre d'une voie de circulation peuvent entraîner des différences majeures en termes de hauteur, d'alignement et autres recherchés par les deux arrondissements. À titre d'exemple, mentionnons le chemin de la Côte-Saint-Luc, entre notre arrondissement et l'arrondissement de Côte-Saint-Luc– Hampstead où les usages autorisés et les objectifs voulus de part et d'autre sont très différents. Le document complémentaire devrait permettre une certaine flexibilité à cet égard dont notamment à tendre à s'harmoniser avec le tissu urbain environnant.

Thème 6 - L'impact et l'intégration des usages

Cet aspect du document complémentaire répond aux objectifs du Service.

Thème 7 - Le mont Royal

Dans le cadre de la mise en valeur du mont Royal, nous proposons les modifications suivantes:

Objectif

L'objectif devrait clairement identifier que la protection du caractère du mont Royal touche tant la protection des caractéristiques architecturales et de construction que le caractère végétal naturel en termes de paysage.

Nous proposons :

"Protéger le caractère de l'arrondissement historique et naturel du mont Royal et assurer l'intégration de toute intervention qu'elle soit de construction ou en termes de paysage dans le respect et la mise en valeur de ce caractère."

En effet, la pratique courante de négociation de plusieurs projets d'envergure tels le Cimetière Notre-Dame-des-Neiges, l'Oratoire St-Joseph et l'analyse de plusieurs types de demandes de permis sur le site de l'Université de Montréal et dans l'ancien site du patrimoine du mont Royal, nous ramène à l'objectif où la notion de paysage est essentielle au caractère du mont Royal. Le paysage et sa notion viennent fixer l'écrin qui entoure toute construction et souvent ils, à eux seuls, représentent des projets d'envergure sans qu'il y ait de projet de construction.

Critères 2 et 3

Nous proposons de fondre les critères 2 et 3 et d'inscrire en un seul critère et d'ajouter la notion de paysage.

"Un projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment, d'un mur, d'une grille ou d'un escalier situé dans l'arrondissement historique et naturel du mont Royal doit être réalisé dans le respect **du paysage** de la végétation, de la topographie et des vues, à partir d'espace public, sur ou depuis la montagne. Le projet de construction ou d'agrandissement doit s'intégrer à son milieu d'insertion et au caractère d'ensemble du secteur en respectant et en **s'intégrant au paysage** et en respectant les gabarits, les modes d'implantation, les parements, les couronnements, les ouvertures et les saillies existants."

La proposition vise à ajouter la notion d'intégration au paysage lors de la construction de bâtiments ou d'agrandissement. Cette notion est importante, le document complémentaire ne faisant pas de lien entre la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment et son intégration au paysage. Il est primordial dans de tels cas de ne pas dissocier le paysage de la construction particulièrement dans le cas de projet de construction sur la montagne. La notion que ramène le document complémentaire touche un projet d'aménagement extérieur qui est trop limitative. Ainsi, la notion de paysage doit être rattachée à la construction de bâtiments ou d'agrandissement.

Critère 5

La notion d'aménagement extérieur n'est pas assez large puisque la notion de paysage de la montagne représente de loin plus que cette expression. En effet, la notion de paysage correspond au respect du lieu, des caractéristiques, de la végétation, etc.

Nous proposons la modification suivante :

"Un projet d'aménagement et de **mise en valeur** des espaces non construits doit être réalisé de manière à respecter le caractère et les caractéristiques de la végétation existante, de la topographie existante et de contribuer au respect des caractéristiques du lieu en mettant en valeur ce dernier ainsi que les bâtiments."

Thème 8 - Les milieux naturels

Règle

Nous proposons les modifications suivantes :

"Des mesures de conservation de la végétation, **de la topographie et du drainage naturel** d'un terrain doivent être exigées lorsque ce terrain est situé dans une zone de conservation identifiée sur la carte «Milieux naturels» jointe en annexe."

Critères

"Une utilisation d'un terrain ou une construction située dans une zone de conservation doit viser à :

- maximiser la conservation du couvert végétal, **de la topographie du site** et des milieux humides....ou remblaiement de terrain."

28 février 2003

LSTJ\SC\RG