

Identification		Numéro de dossier : 1184375001
Unité administrative responsable	Arrondissement Outremont , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Direction	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adoption - Second projet de Règlement modifiant le Règlement de zonage (1177) afin de modifier les dispositions concernant l'extension ou la modification d'une construction dérogatoire, de modifier les dispositions concernant le nombre maximal d'unités de stationnement dans un rayon de 500 m d'une station de métro, de modifier les dispositions concernant les restrictions liées aux terrains situés à moins de 30 mètres ou 75 mètres d'une voie ferrée principale et de modifier les dispositions concernant les appareils mécaniques	

Contenu

Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine (DAUP) de l'arrondissement d'**Outremont** travaille à moderniser son cadre réglementaire vieillissant afin que celui-ci soit mieux adapté aux nouvelles réalités d'**Outremont**.

La pratique et l'application quotidiennes du règlement ont démontré certaines limites du cadre réglementaire en place, que ce soit par des normes ou des dispositions réglementaires inexistantes, plus ou moins adaptées ou obsolètes. La DAUP souhaite, au cours de l'année 2018, corriger les lacunes et les irritants réglementaires les plus probants et les plus urgents.

En comparaison, avec l'exercice de règlement Omnibus de 2017, ce projet de règlement vise diverses modifications ponctuelles n'ayant pas de lien direct avec la concordance au schéma d'aménagement. Il s'agit plutôt de corriger des situations réglementaires particulières qui permettront d'optimiser les opérations et le service à la clientèle de la DAUP et de clarifier certains aspects de la réglementation.

Décision(s) antérieure(s)

Aucune

Description

Les modifications réglementaires proposées touchent le règlement suivant :

- le Règlement de **zonage** numéro 1177;

Relativement aux irritants à la réglementation d'urbanisme en vigueur de l'arrondissement, les modifications concernent les sujets suivants:

- les dispositions concernant l'extension ou la modification d'une construction dérogatoire;
- les dispositions concernant le nombre maximal d'unités de stationnement dans un rayon de

- 500 mètres d'une station de métro;
- les dispositions concernant les restrictions liées aux terrains situés à moins de 30 mètres ou 75 mètres d'une voie ferrée principale;
- les dispositions concernant les appareils mécaniques;

Justification

- **Les dispositions concernant l'extension ou la modification d'une construction dérogatoire;**

Avec seulement trois articles le constituant, le chapitre du règlement de zonage encadrant les bâtiments et les usages dérogatoires ne permet aucune flexibilité et est mal adapté à la réalité contemporaine de l'arrondissement.

En fonction de la réglementation en vigueur, un bâtiment existant, dérogatoire mais protégé par droit acquis, ne peut pas être agrandi à moins que le projet rende conforme le bâtiment à la réglementation en vigueur. Cet état de fait est contradictoire au concept de droit acquis qui devrait « permettre de maintenir une situation de fait et d'en jouir, même si cette situation n'est plus conforme à la nouvelle réglementation d'urbanisme (MAMROT) ».

Ainsi, le fait de ne pas pouvoir agrandir son bâtiment, en tout respect des règles d'urbanisme en vigueur pour la portion agrandie, fait en sorte de nier les principes du droit acquis. Cela signifie que l'arrondissement d'Outremont, par son règlement de zonage, se prive des pouvoirs mentionnés dans LAU.

En effet, la LAU mentionne à l'article 113 que le conseil d'une municipalité peut adopter un règlement de zonage des dispositions régissant les constructions et les usages dérogatoires protégés par les droits acquis et, de façon plus précise, interdire l'extension ou la modification d'un usage ou une construction dérogatoire protégée par droits acquis ou en établir les conditions en vertu desquelles un usage ou une construction dérogatoire protégée par droits acquis peut être étendu ou modifié (LAU, article 113, alinéa 18, sous alinéa c).

La réglementation de zonage en vigueur oblige systématiquement le recours à l'octroi d'une dérogation mineure lors de l'agrandissement d'un bâtiment dérogatoire. L'octroi d'une dérogation mineure constitue une procédure d'exception et ne devrait pas être une solution palliative pour une réglementation non adéquate. La dérogation mineure, en plus d'être exceptionnelle, doit permettre une flexibilité dans l'application du règlement pour des éléments qui ne justifient pas une modification réglementaire. La dérogation mineure doit s'imposer pour des éléments qui sont jugés comme particuliers ou spécifiques à une situation précise et non pas pour une situation récurrente.

- **Les dispositions concernant le nombre maximal d'unités de stationnement dans un rayon de 500 mètres d'une station de métro;**

Les modifications suggérées à l'article visent à :

- Clarifier et systématiser la méthode de calcul lorsqu'un bâtiment ou un lot est partiellement dans un rayon de 500 mètres d'une station de métro;
- Éviter les contestations possibles liées au manque de précision de l'article actuel

- **Les dispositions concernant les restrictions liées aux terrains situés à moins de 30 mètres ou 75 mètres d'une voie ferrée principale;**

La notion d'adjacence incluse dans la réglementation, jumelée aux dispositions du règlement de lotissement permettant la création de lot enclavé, permettraient de créer un lot tampon enclavé le long

d'une voie ferrée, afin de soustraire un projet aux exigences du règlement. Cela contourne l'esprit du document complémentaire du schéma d'aménagement.

En ce sens, l'arrondissement pourrait être plus sévère que le schéma et retirer la notion d'adjacence du terrain pour miser uniquement sur la notion de distance y étant inscrite.

L'exclusion de l'article de la notion d'adjacence vise à éviter la constitution de lot enclavé et vise à respecter l'esprit du document complémentaire du schéma d'aménagement.

· **Les dispositions concernant les appareils mécaniques;**

Les bruits émis par les équipements mécaniques tels que les thermopompes, appareils de climatisation, pompes thermiques, filtre de piscine sont encadrés par trois règlements différents.

Le règlement de **zonage** norme l'emplacement des appareils, leur mode d'installation, les mesures de mitigation visuelles/sonores et la méthode afin d'évaluer la conformité de l'intensité du bruit.

En comparaison, le règlement concernant les prohibitions et nuisances ne stipule pas de méthode d'appréciation de l'intensité du bruit, et ce, autant pour les équipements mécaniques que pour les autres types de nuisance sonores. La qualification de ce qu'est une nuisance sonore s'appuie sur un jugement qui dépendra du contexte, de l'environnement, du règlement sur le bruit et, le cas échéant, de la plainte reçue.

Quant à lui, le règlement sur le bruit détermine qu'ils constituent une nuisance et sont prohibés : *le fait pour le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'un terrain ou d'un bâtiment, d'utiliser ou de permettre que soient utilisés une thermopompe, un appareil mécanique de climatisation, un ventilateur industriel ou tout autre appareil de même nature, qui émet un bruit dont l'intensité est supérieure aux niveaux maximums déterminés suivant les normes décrites à l'annexe « B » jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.* L'annexe B, de ce règlement étaye de façon très précise les méthodes de calculs afin de qualifier les bruits.

Au final, le cadre réglementaire concernant le bruit émanant des équipements mécaniques est bien défini. Toutefois, la méthode afin de qualifier l'intensité du bruit diffère entre le règlement de **zonage** et le règlement sur le bruit.

Les modifications suggérées au règlement de **zonage** visent, entre autres, l'exigence systématique d'un écran acoustique. Le règlement de **zonage** ne posséderait plus de normes supplémentaires en fonction d'une certaine intensité sonore. Les règlements sur le bruit et concernant les prohibitions et nuisances assureraient le maintien d'un bon voisinage. Le fait de retirer la notion de DbA du règlement de **zonage** viendrait en simplifier son application.

Il est difficile pour la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine de se positionner sur des notions d'intensité sonore. Il s'agit d'un champ d'expertise pointu appartenant à des professionnels de l'acoustique. Lorsque requis, l'arrondissement pourrait faire appel à un acousticien ou exiger que le contrevenant engage un acousticien afin de démontrer que l'appareil mécanique respecte ou non le règlement sur le bruit.

Dans le but d'assainir le cadre réglementaire et d'assurer une meilleure concordance, il est proposé de retirer les notions de calculs de l'intensité du bruit du règlement de **zonage**. D'autant plus que la pratique a démontré que la norme imposée à un mètre de l'appareil jumelé avec le nombre de DbA maximal autorisé est pratiquement impossible à rencontrer.

La gestion de l'intensité maximale du bruit serait dorénavant encadrée par les règlements sur le bruit et par le règlement concernant les prohibitions et nuisances.

Les mesures de mitigations visuelles/sonores et les normes concernant l'implantation de ces

équipements resteraient inchangées dans le règlement de zonage.

La nouvelle réglementation vise à simplifier la notion de visible de la rue.

Considérant que le LAU permet à une municipalité d'établir les conditions en vertu desquelles un usage ou une construction dérogatoire protégée par droits acquis peut être étendu ou modifié;

Considérant que l'ajout de précision concernant le calcul du rayon de 500 mètres d'une station de métro permettra d'éviter les contestations possibles liées au manque de précision de l'article actuel;

Considérant que l'avis juridique 17-002303, daté du 13 octobre 2017, spécifie que la notion d'adjacence incluse dans la réglementation, jumelée aux dispositions du règlement de lotissement permettant la création de lot enclavé, permettraient de créer un lot tampon enclavé le long d'une voie ferrée, afin de soustraire un projet aux exigences du règlement et que cela contourne l'esprit du document complémentaire du schéma d'aménagement;

Considérant que l'arrondissement peut-être plus restrictif que le schéma d'aménagement quant à la notion d'adjacence du terrain à une voie ferrée;

Considérant que l'ajout de mesures de mitigations concernant les équipements mécaniques en permettra un meilleur contrôle ;

Considérant que la direction de l'aménagement urbain et du patrimoine de l'arrondissement d'Outremont a pour volonté, en effectuant ces modifications réglementaires, de clarifier la réglementation pour les citoyens d'Outremont et de faciliter de travail des fonctionnaires lors des demandes de permis

Aspect(s) financier(s)

Aucun.

Développement durable

Le but de ces révisions réglementaires est essentiellement de corriger des situations réglementaires particulières qui permettront d'optimiser les opérations et le service à la clientèle de la DAUP et de clarifier certains aspects de la réglementation. Les objets de réglementation proposés n'ont pas de portée en lien avec le développement durable.

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Séance du conseil d'arrondissement - avis de motion et adoption du premier projet de règlement;
Publication d'un avis public pour la consultation publique;
Tenue de la consultation publique;
Séance du conseil d'arrondissement - avis de motion et adoption du second projet de règlement;
Publication d'un avis public pour les demandes de tenu de registre;
Publication d'un avis public pour approbation référendaire (si nécessaire);
Séance du conseil d'arrondissement: adoption du règlement modificateur;
Délivrance du certificat de conformité et entrée en vigueur du règlement;

Cette modification réglementaire est susceptible d'approbation référendaire en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et concerne l'ensemble du territoire de l'arrondissement d'Outremont.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, l'endosseur et le signataire de la recommandation attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Mélanie DINEL

Services

Outremont

Lecture :

Mélanie DINEL, 12 janvier 2018

Responsable du dossier

Hugo ROUSSEAU
conseiller(ere) en aménagement
Tél. : 514 495-7445
Télécop. : 514 495-7443

Endossé par:

René GIRARD
Directeur de l'aménagement urbain et du patrimoine
Tél. : 514 495-6235
Télécop. : 514 495-7443
Date d'endossement : 2018-01-22 14:16:11

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1184375001