

THAT in the course of this public meeting, the chair will explain the draft by-law and the consequences of its adoption and will hear interested parties wishing to be heard.

THAT this draft by-law is subject to approval by referendum.

THAT this draft by-law RCA11 17191 and related report (in French) 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 12 p.m. A copy of the draft by-law 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 April 13, 2011

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1111378001
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	-	
Projet	-	
Objet	Adopter un règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), afin de créer ou ajuster des limites de zones en vue d'être en accord avec les usages qu'on y retrouve (zones : 0131, 0201, 0806, 0490, 0507 et 0631), de permettre d'associer des usages complémentaires aux usages des centres d'activité physique, des établissements de jeux récréatifs, des bibliothèques, ainsi qu'aux restaurants (bar d'attente), localisés dans la partie nord du boulevard Décarie.	

Contenu

Contexte

Considérant que certaines incohérences, dans les usages pratiqués sur le territoire, ont été portées à notre attention, la direction considère opportun de proposer des ajustements au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276). Ainsi, le découpage de nouvelles zones ou certains ajustements et une meilleure attribution d'usages dans ces parties de territoire assureront une meilleure concordance avec la vocation de ces lieux. De plus, nous considérons opportun de répondre positivement à une demande visant à permettre des activités complémentaires à même des usages associés aux milieux sportifs, récréatifs, culturels et pour certains restaurants.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Modifications à des zones

Trois parties de territoire sont concernées par des modifications à des zones :

1. **Zone 0631** : Cette zone est immédiatement adjacente au site de l'Université de Montréal, du côté ouest de l'avenue Decelles. En fait, cette zone concerne plus précisément le bâtiment du 3333, chemin Queen-Mary, qui fut construit en 1966 à des fins de bureau (permis 4706, 6 décembre 1965). Jusqu'en 1994, la zone dans laquelle on retrouve ledit bâtiment permettait des usages commerciaux (dont des bureaux), mais autorisait également l'usage « habitation ». Cependant, seul le bâtiment du 3333, chemin Queen-Mary fut entièrement aménagé à des fins de bureau. C'est sans doute la raison pour laquelle en 1994 un nouveau règlement (U-1) ne permettait que l'habitation dans la zone, rendant le 3333, chemin Queen-Mary dérogatoire. Cette situation rendant impossible la saine gestion de ce bâtiment, une disposition d'exception fut donnée au bâtiment en 1999 (Programme de développement, règlement 99-242). Ce règlement a autorisé plusieurs des usages additionnels qu'on accorde habituellement à un secteur d'usages de catégorie C.2, alors qu'on a ignoré certains autres usages.

Modifications réglementaires conséquentes :

- modifier la carte des zones de manière à créer une zone distinctive pour cet immeuble aux usages différents des autres immeubles de l'ancienne zone;
- modifier la carte des secteurs d'usages de manière à permettre, en plus de l'usage « habitation », la catégorie d'usages C.2C.

2. **Zones 0201 et 0806** : Ces zones sont localisées entre les chemins de Bedford/Goyer et la voie ferrée, à l'ouest de l'avenue de Darlington. La présente modification réglementaire provient d'une demande du propriétaire du 3195, chemin de Bedford, qui s'accommode difficilement d'un changement au zonage réalisé en 2005. Cette modification avait pour but de favoriser la transformation, à des fins d'habitation, d'une partie importante des terrains longeant la voie ferrée. Le propriétaire exprime aujourd'hui l'intérêt de revenir à l'usage « industriel » puisqu'un projet pourrait y prendre place. Nous proposons une rectification des actions posées sur cette propriété en 2005 en ramenant les usages qui y étaient alors permis. Pratiquement imbriquée l'une dans l'autre, la propriété industrielle voisine (3205, chemin de Bedford) sera également ramenée dans un zonage à caractère industriel.

Modifications réglementaires conséquentes :

- modifier la carte des zones de manière à agrandir la zone 0806 voisine, située à l'ouest, afin d'inclure les propriétés du 3195 et 3205, chemin de Bedford;
- modifier la carte des secteurs d'usages, de manière à ce que le secteur d'usages industriel de catégorie I.2C, C.7A et E.7(1):1, soit agrandi pour inclure les propriétés des 3195 et 3205, chemin de Bedford;
- modifier la carte des secteurs de limite de hauteur, de manière à ramener les paramètres de hauteur en vigueur avant 2005 et qui existe toujours dans le secteur industriel voisin, à l'ouest.

3. **Zone 0490 et 0507** : Ces zones sont localisées essentiellement à l'extrémité de la rue en cul de sac qui porte le nom de chemin Hillsdale. Une modification des limites de ces deux zones apparaît souhaitable puisque celles-ci ne correspondent pas au cadastre des deux propriétés qui y sont associées. Par la suite, dans la zone 0507, où se localise la propriété du 6235, chemin Hillsdale, il est souhaité l'ajout de l'usage « école secondaire ». Le bâtiment fut construit en 1948 à des fins d'enseignement. En 1953, un agrandissement a permis d'intégrer un lieu de culte à l'institution. En 1973, des permissions spéciales ont permis de confirmer la présence du lieu de culte (# 4705) et de l'école privée (# 4614) destinée alors à l'enseignement religieux. La communauté souhaite maintenant remplacer l'usage en cours par un usage de type école secondaire. La clientèle, constituée d'une centaine d'étudiants, demeurera la même.

Modifications réglementaires conséquentes :

- modifier la carte des zones, de manière à faire correspondre les limites des zones 0490 et 0507 aux limites des propriétés correspondantes. Ainsi, la zone 0507 sera légèrement réduite en superficie et la zone 0490, légèrement agrandie.
- modifier la carte des secteurs d'usages, de manière à ajouter la catégorie d'usages E.4(1) (école primaire et préscolaire, école secondaire et garderie), au secteur d'usages prescrits correspondant à la propriété du 6235, chemin Hillsdale (zone 0507).

4. **Zone 0131** : Cette zone à caractère résidentiel est délimitée par les avenues Van Horne au nord, Dupuis au sud, Coolbrook à l'est et Clanranald à l'ouest. La modification réglementaire vise à ramener à des fins de lieu de culte, une propriété conçue comme telle en 1964 et située au 5380, avenue Bourret. C'est en 2007 que le conseil d'arrondissement a autorisé un usage d'enseignement primaire et préscolaire (PP-29, 4 juin 2007), mais la communauté souhaite maintenant retrouver l'usage de lieu de culte.

Modifications réglementaires conséquentes :

- modifier la carte des zones de manière à créer à même la zone 0131 une nouvelle zone, correspondant à la propriété du 5380, avenue Bourret;
- modifier la carte des secteurs d'usages de manière à y permettre la catégorie d'usages E.5(1) (établissement culturel, tels lieux de culte et couvent).

Autres modifications réglementaires

Les autres modifications réglementaires proposées consistent à permettre d'associer des usages complémentaires à des usages d'activité physique, d'établissement de jeux récréatifs, de bibliothèque et de restaurant.

Considérant que les grands espaces destinés à recevoir des activités physiques ou culturelles, requièrent parfois que les usagers demeurent sur place pour une durée de temps appréciable ou commande parfois un décorum spécifique, il est de mise de pouvoir permettre un service lié à la nourriture sur place. De plus, certains lieux liés aux activités physiques requièrent des réparations sur place. Il est alors de mise que ces lieux puissent être en mesure de donner un service de réparation ou de remplacement d'un équipement sur place.

La direction entend répondre à une demande du conseil d'arrondissement visant à permettre des bars d'attente dans les restaurants localisés le long du boulevard Décarie, au nord de la voie ferrée située non loin de la rue Jean-Talon Ouest.

Modifications réglementaires conséquentes :

Un nouvel article est ajouté (226.1) afin d'autoriser les débits de boissons alcooliques dans les restaurants là où la catégorie d'usage C.3(9) est permis. Il s'agit d'un secteur de l'arrondissement situé de part et d'autre du boulevard Décarie, au nord de la voie ferrée, jusqu'à la rue De Sorel (plan des secteurs d'usages prescrits en pièce jointe). La superficie de cet usage complémentaire est limité à 20 % de la superficie de la salle à manger et aucune enseigne ne doit annoncer un tel usage.

Un nouvel article est ajouté (226.2) afin d'autoriser des usages complémentaires à des usages de centre d'activité physique et d'établissements de jeux récréatifs, dont la superficie de plancher fait au moins 450 m² (près de 5000 pi²). Ces usages complémentaires seraient liés aux usages de restaurant et d'articles de sport et de loisirs. Ainsi, on pourra trouver un point de service alimentaire en ces lieux et la vente ou la réparation d'équipements de sport. Cependant, la superficie totale de plancher consacrée aux usages complémentaires ne pourra faire plus de 10 % de la superficie de l'établissement et aucune enseigne ne doit annoncer un tel usage.

Un autre article serait ajouté (325.1), afin de permettre certains usages complémentaires sans restriction particulière (autre l'affichage à l'extérieur), dans les bibliothèques. Il s'agit ici de permettre, comme il est permis actuellement avec l'usage « maison de la culture », des services alimentaires (usage restaurant) et l'usage galerie d'art.

Comité consultatif d'urbanisme du 23 mars 2011

Les membres du CCU ont reçu favorablement l'essentiel des modifications proposées par la direction. Le CCU recommande néanmoins les ajustements suivants :

- Pour la nouvelle zone dans laquelle le bâtiment du 3333, chemin Queen Mary se retrouve, il est recommandé d'attribuer la totalité des usages de la catégorie C.2C, puisque plusieurs usages de cette catégorie sont déjà autorisés en vertu d'un programme de développement (99-242), qu'il persiste déjà certains droits acquis de la nature de cette catégorie d'usages et aussi, dans le but d'éviter de provoquer des demandes de mesures

d'exceptions visant à autoriser des usages de cette catégorie, que le CCU recommanderait favorablement de toute façon.

- De retirer de ce règlement les dispositions visant à permettre un débit de boissons alcooliques en tant qu'usage complémentaire pour un restaurant, dans une zone où est autorisée la catégorie d'usage C.3(9). Le CCU recommande de poursuivre l'étude de ce dossier, dans la perspective d'assurer une meilleure quiétude des résidents pouvant avoisiner de tels établissements.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande favorablement les modifications proposées au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) :

- Considérant que non seulement le bâtiment du 3333, chemin Queen-Mary fût conçu, mais est occupé depuis plus de 45 ans à des fins de bureau.
- Considérant que sa localisation, à proximité de l'université, confère aux deux usages des liens privilégiés pour la création de nouvelles entreprises du savoir.

Nous sommes favorable à replacer la propriété du 3333, chemin Queen-Mary dans une zone commerciale et de favoriser ainsi une offre commerciale en mesure de répondre à des besoins spécifiques de ce milieu.

- Considérant que la Ville de Montréal avait anticipé avec optimisme une transformation imminente du secteur de Bedford / Goyer à des fins d'habitation, qui ne s'est pas produite depuis la modification réglementaire de 2005.
- Considérant que le propriétaire du 3195, chemin de Bedford se voit dans l'obligation de refuser la location de son bâtiment industriel, car l'usage actuellement permis (habitation) n'est pas celui en demande.
- Considérant que le propriétaire envisage une réutilisation plus intensive de son bâtiment industriel.

Nous sommes favorables à remettre en place les paramètres normatifs propres à l'usage industriel que les propriétés 3195 et 3205, chemin de Bedford possédaient avant la modification réglementaire de 2005.

- Considérant que le bâtiment du 6235, chemin Hillsdale fut conçu et occupé à des fins d'enseignement depuis 1948.
- Considérant que la configuration de l'école actuelle, sa capacité et le type de clientèle visée n'est pas remis en cause.

Nous sommes favorables au maintien de l'usage école dans le bâtiment du 6235, chemin Hillsdale, en identifiant la nature plus précise de l'usage maintenant souhaité, soit « école secondaire ».

- Considérant que le bâtiment du 5380, avenue Bourret fut conçu et occupé essentiellement à des fins de lieux de culte depuis 1964.
- Considérant que, de bonne foi, ses occupants ont tenté de lui donner une vocation d'enseignement (depuis 2007), mais que le retour à un usage de culte apparaît maintenant plus approprié.

- Considérant que le découpage d'une zone lui étant propre et l'attribution d'un usage de culte confère à cette propriété une place clairement définie sur le territoire plutôt que de redéfinir une vocation par des mesures d'exception.

Nous sommes favorables au retour de la propriété du 5380, avenue Bourret à son usage original, par le découpage d'une zone lui étant propre et l'attribution d'un usage de « lieux de culte ».

- Considérant que les usages « centre d'activité physique » et « établissement de jeux récréatifs » de bonnes envergures sont susceptibles de retenir une clientèle sur de longs moments et sont générateurs de services nécessitant l'entretien ou le remplacement d'équipements de sport;
- Considérant qu'à l'instar de l'usage « maison de la culture », les bibliothèques représentent maintenant des lieux de culture de plus en plus polyvalents et requièrent une flexibilité dans la façon qu'on utilise ces lieux.

Nous sommes favorables à permettre des usages complémentaires appropriés à ces lieux, le tout, selon certaines limites et sans enseigne visible de l'extérieur.

- Considérant que le CCU a recommandé de retirer la disposition permettant à certains restaurants de se doter d'un usage complémentaire de débit de boissons alcooliques;
- Considérant cependant que seuls les restaurants localisés dans des secteurs d'usages où on permet la catégorie d'usage C.3(9), soit essentiellement de part et d'autre du boulevard Décarie, au nord de la voie ferrée (rue de Namur) sont touchés, dans l'arrondissement, par l'ajout d'un usage complémentaire de débits d'alcools;
- Considérant que le profil général des établissements de restauration, situés dans ces secteurs, possèdent des stationnements de bonne dimension, permettant ainsi de limiter l'impact des va et vient des usagers vers les secteurs d'habitation.

Nous laissons à la discrétion du conseil d'arrondissement le soin de prendre position sur cet aspect du règlement.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 4 avril 2011 : adoption du projet de règlement au CA;
- fin avril 2011 : consultation publique;
- 2 mai 2011 : adoption du second projet de règlement au CA;
- mai 2011 : processus d'approbation référendaire;
- 6 juin 2011 : adoption du règlement par le CA

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Affaires juridiques et évaluation foncière , Direction principale (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention**Responsable du dossier**

Richard GOURDE
Conseiller en aménagement

Tél. : 514 872-3389

Télécop. : 514 868-5050

Louis BRUNET

Chef de division

Tél. : 514 872-1569

Endossé par:

Daniel LAFOND

Directeur

Tél. : 514 872-6323

Télécop. : 514 868-5050

Date d'endossement : 2011-03-18 10:28:06

Numéro de dossier : 1111378001

RCA11 17191 PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE *RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE (01-276)* AFIN D'AJUSTER DES USAGES DANS LES CARTES DE L'ANNEXE A ET D'APPORTER DES AJUSTEMENTS AU TEXTE VISANT À PERMETTRE DES USAGES COMPLÉMENTAIRES POUR DES USAGES EN LIEN AVEC DES ACTIVITÉS PHYSIQUES, DES BIBLIOTHÈQUES AINSI QU'À DES RESTAURANTS (BAR D'ATTENTE) EN SECTEUR D'USAGES C.3(9) SEULEMENT

VU l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);

VU l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À la séance du 4 avril 2011, 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'insertion, après l'article 226, des articles suivants :

« **226.1.** Un restaurant situé dans une zone où est autorisée la catégorie d'usages C.3(9) peut comprendre un débit de boissons alcooliques comme usage complémentaire aux conditions suivantes :

- 1° la superficie maximale occupée à des fins de vente et de consommation de boissons alcooliques ne doit pas excéder 20 % de la superficie occupée par la salle à manger du restaurant;
- 2° aucune enseigne visible de l'extérieur du bâtiment ne doit signaler la présence de cet usage complémentaire.

226.2. Un centre d'activités physiques ou un établissement de jeux récréatifs peut comprendre les usages restaurant et articles de sport et de loisirs comme usages complémentaires aux conditions suivantes :

- 1° l'usage principal auquel l'usage complémentaire se rapporte doit avoir une superficie de plancher d'au moins 450 m²;
- 2° la superficie maximale de plancher consacrée à l'ensemble des usages complémentaires ne peut représenter plus de 10 % de la superficie totale de plancher de l'établissement;
- 3° aucune enseigne visible de l'extérieur du bâtiment ne doit signaler la présence d'un usage complémentaire. ».

2. Le premier alinéa de l'article 325.1 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« Les usages bibliothèque et maison de la culture peuvent comprendre comme usages complémentaires les usages suivants :

- 1° restaurant;
- 2° galerie d'art. ».

3. L'annexe A de ce règlement est modifiée de la façon suivante :

- 1° le feuillet Z-2 intitulé « zones » est modifié tel qu'il est illustré par les feuillets joints en annexes 1, 2 et 3 au présent règlement;
- 2° le feuillet Z-4 intitulé « zones » est modifié tel qu'il est illustré par le feuillet joint en annexe 4 au présent règlement;
- 3° le feuillet U-2 intitulé « usages prescrits » est modifié tel qu'il est illustré par les feuillets joints en annexes 5, 6 et 7 au présent règlement;
- 4° le feuillet U-4 intitulé « usages prescrits » est modifié tel qu'il est illustré par le feuillet joint en annexe 8 au présent règlement;
- 5° le feuillet H-2 intitulé « limites de hauteurs » est modifié tel qu'il est illustré par le feuillet joint en annexe 9 au présent règlement.

ANNEXE 1

EXTRAIT DU FEUILLET Z-2 INTITULÉ « ZONES » (SECTEUR BOURRET)

ANNEXE 2

EXTRAIT DU FEUILLET Z-2 INTITULÉ « ZONES » (SECTEUR BEDFORD)

ANNEXE 3

EXTRAIT DU FEUILLET Z-2 INTITULÉ « ZONES » (SECTEUR HILLSDALE)

ANNEXE 4

EXTRAIT DU FEUILLET Z-4 INTITULÉ « ZONES » (SECTEUR QUEEN-MARY)

ANNEXE 5

EXTRAIT DU FEUILLET U-2 INTITULÉ « USAGES PRESCRITS » (SECTEUR BOURRET)

ANNEXE 6

EXTRAIT DU FEUILLET U-2 INTITULÉ « USAGES PRESCRITS » (SECTEUR BEDFORD)

ANNEXE 7

EXTRAIT DU FEUILLET U-2 INTITULÉ « USAGES PRESCRITS » (SECTEUR HILLSDALE)

ANNEXE 8

EXTRAIT DU FEUILLET U-4 INTITULÉ « USAGES PRESCRITS » (SECTEUR QUEEN-MARY)

ANNEXE 9

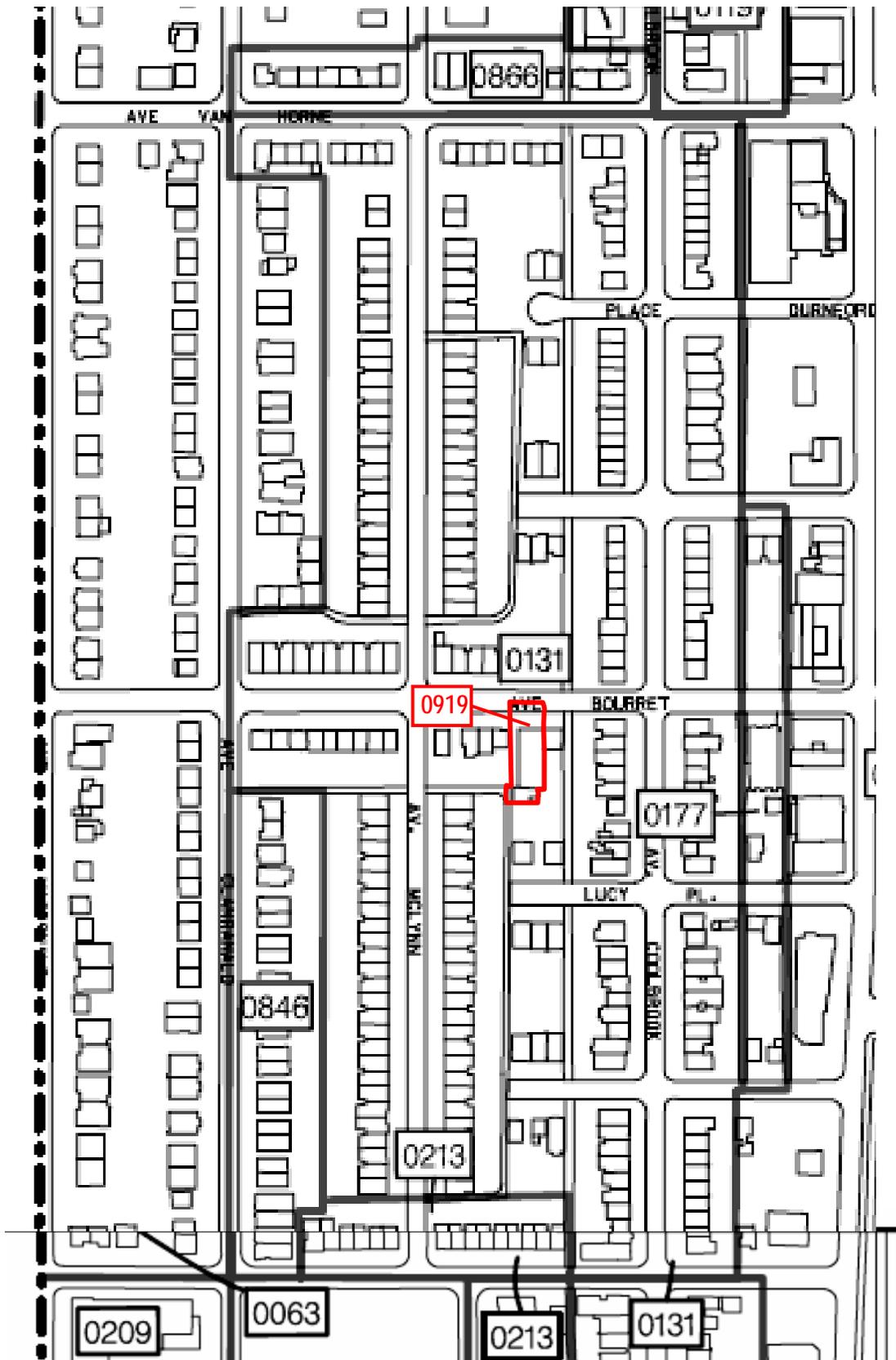
EXTRAIT DU FEUILLET H-2 INTITULÉ « LIMITES DE HAUTEUR » (SECTEUR BEDFORD)

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE 4 AVRIL 2011.

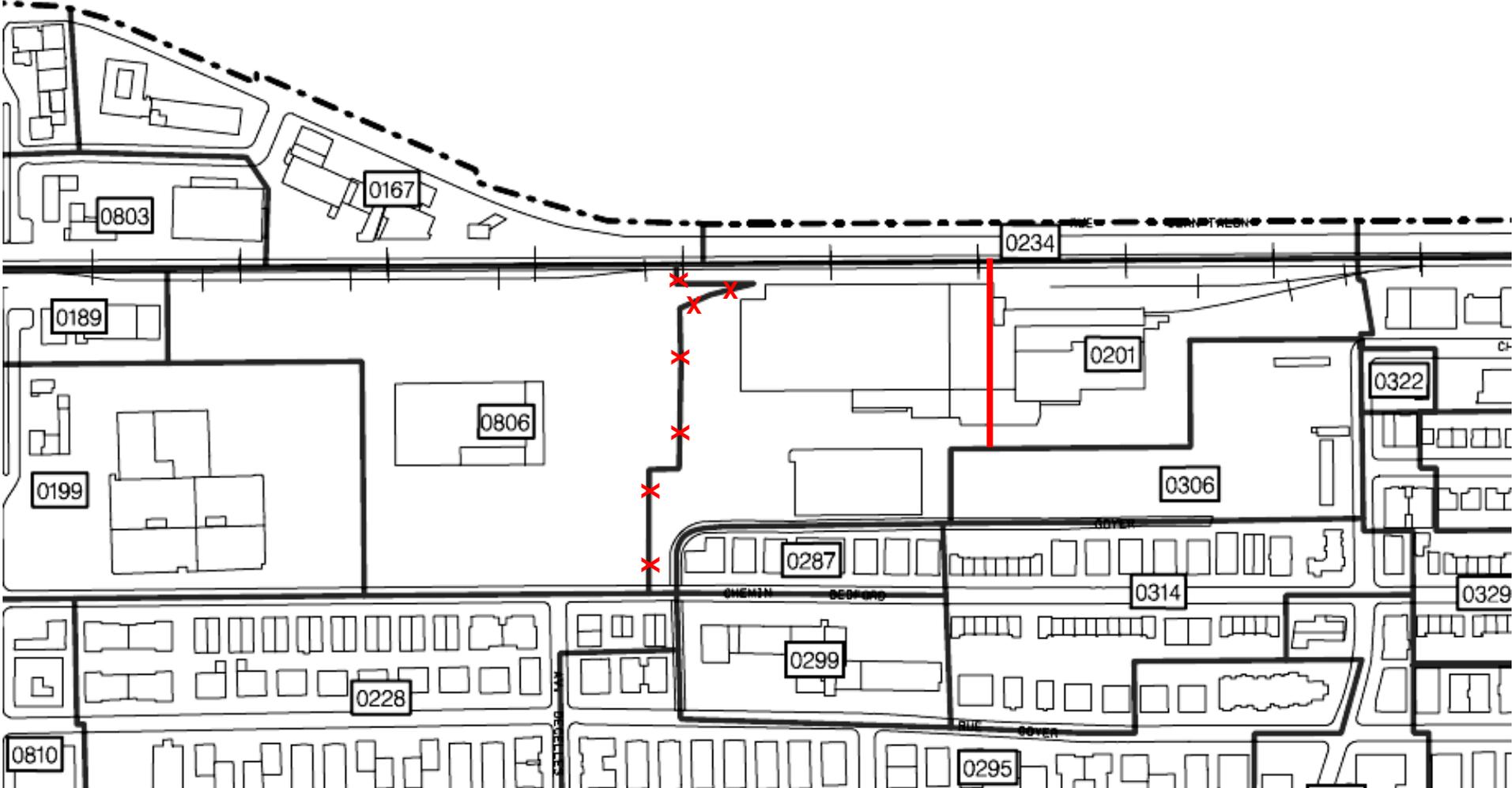
Le maire d'arrondissement,
Michael Applebaum

Le secrétaire d'arrondissement
Geneviève Reeves, avocate

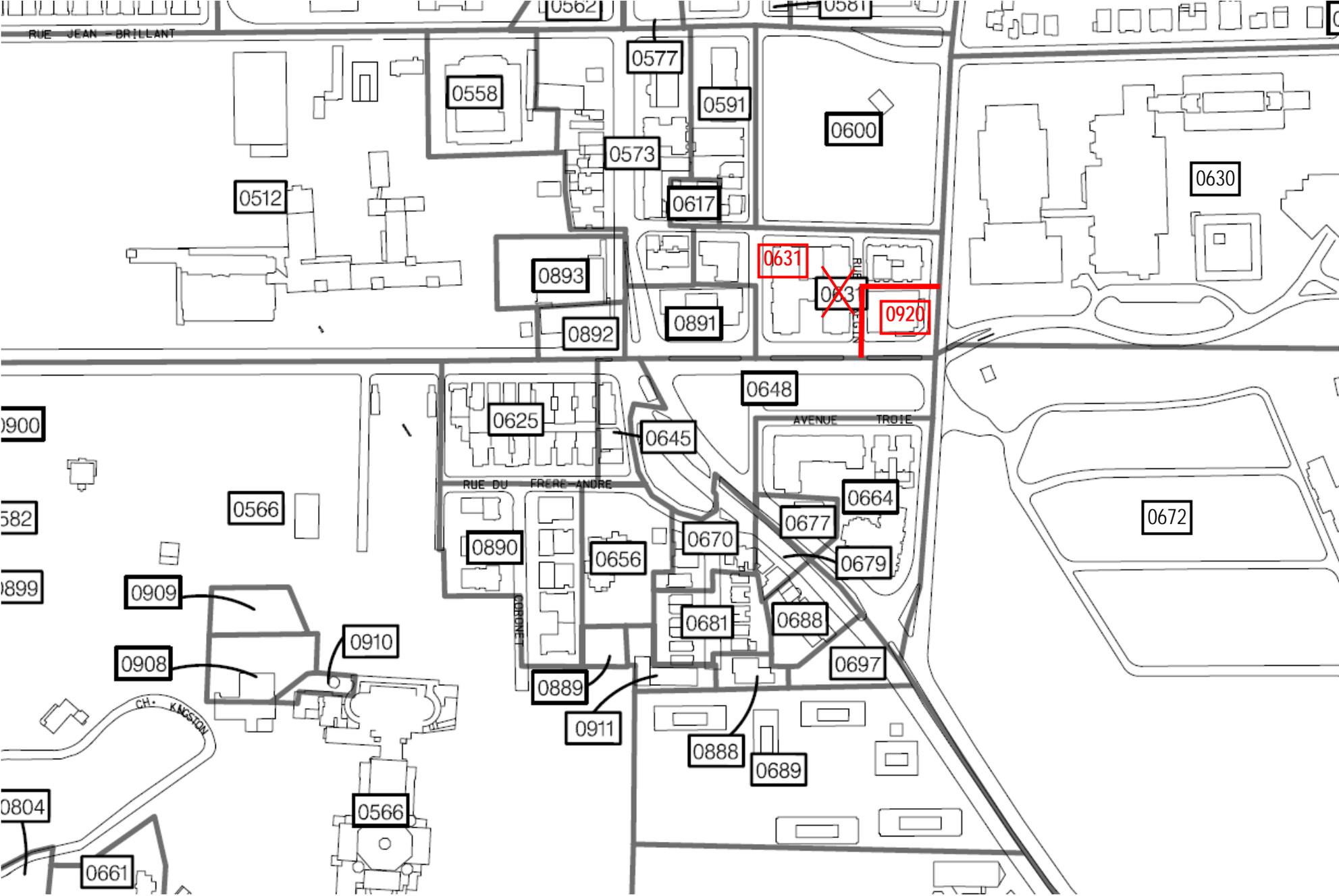
Extrait de la carte des Zones (Z-2), de l'annexe A (secteur Bourret),
du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre –Dame-de-Grâce (01-276)



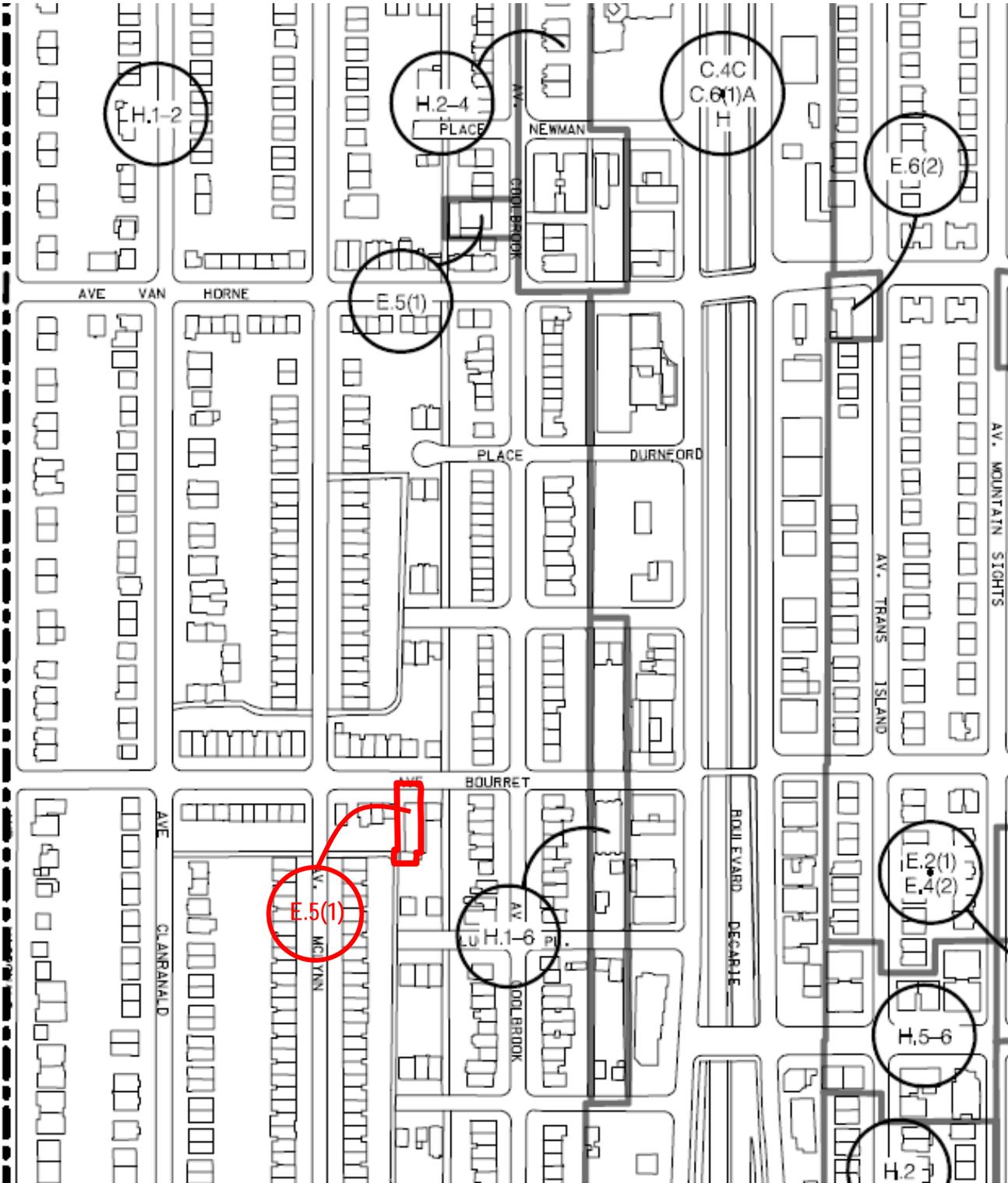
Extrait de la carte des Zones (Z-2), de l'annexe A (secteur Bedford),
du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre –Dame-de- Grâce (01-276)



Extrait de la carte des Zones (Z-4), de l'annexe A (secteur Queen-Mary),
du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre –Dame-de- Grâce (01-276)

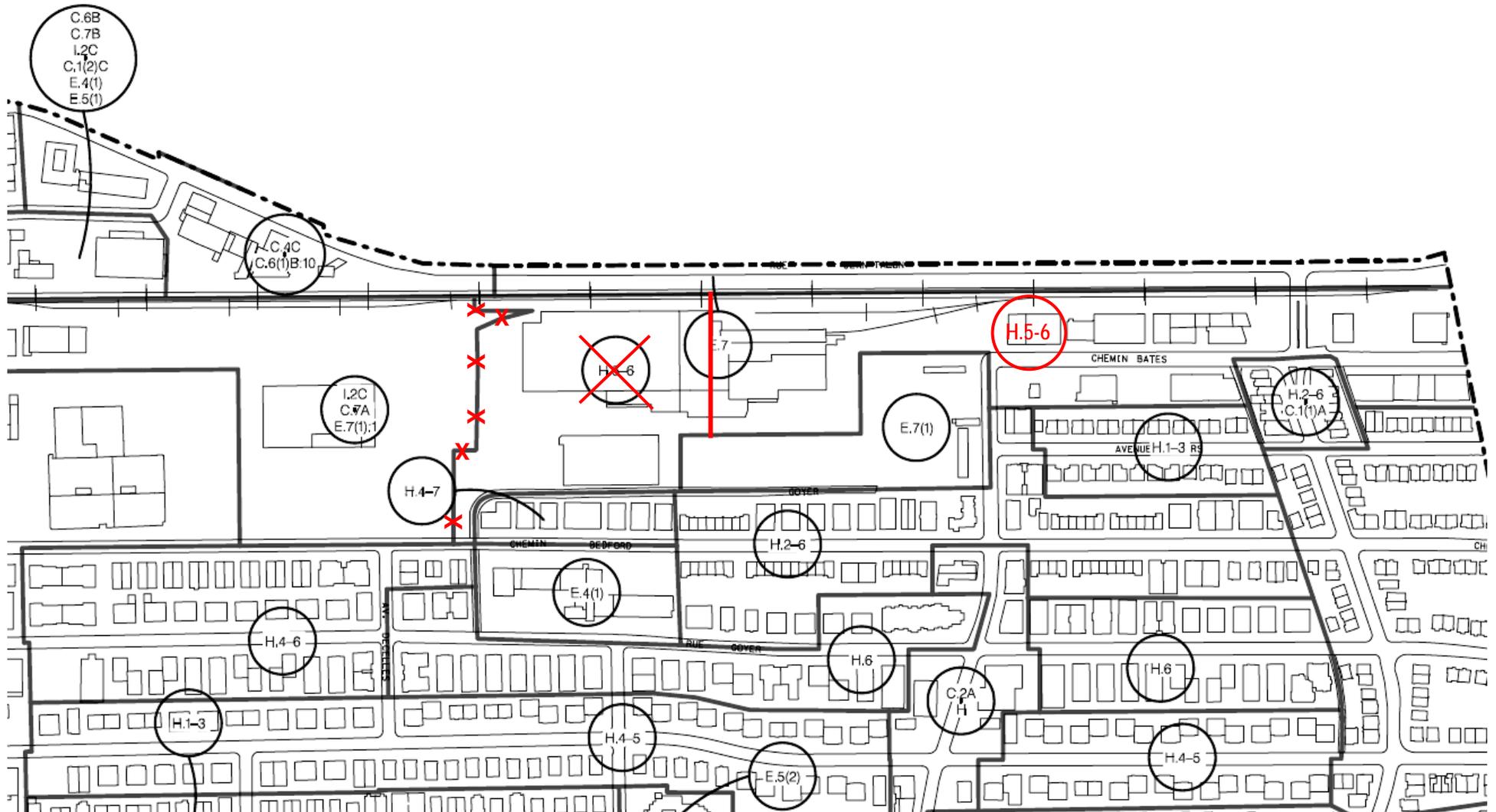


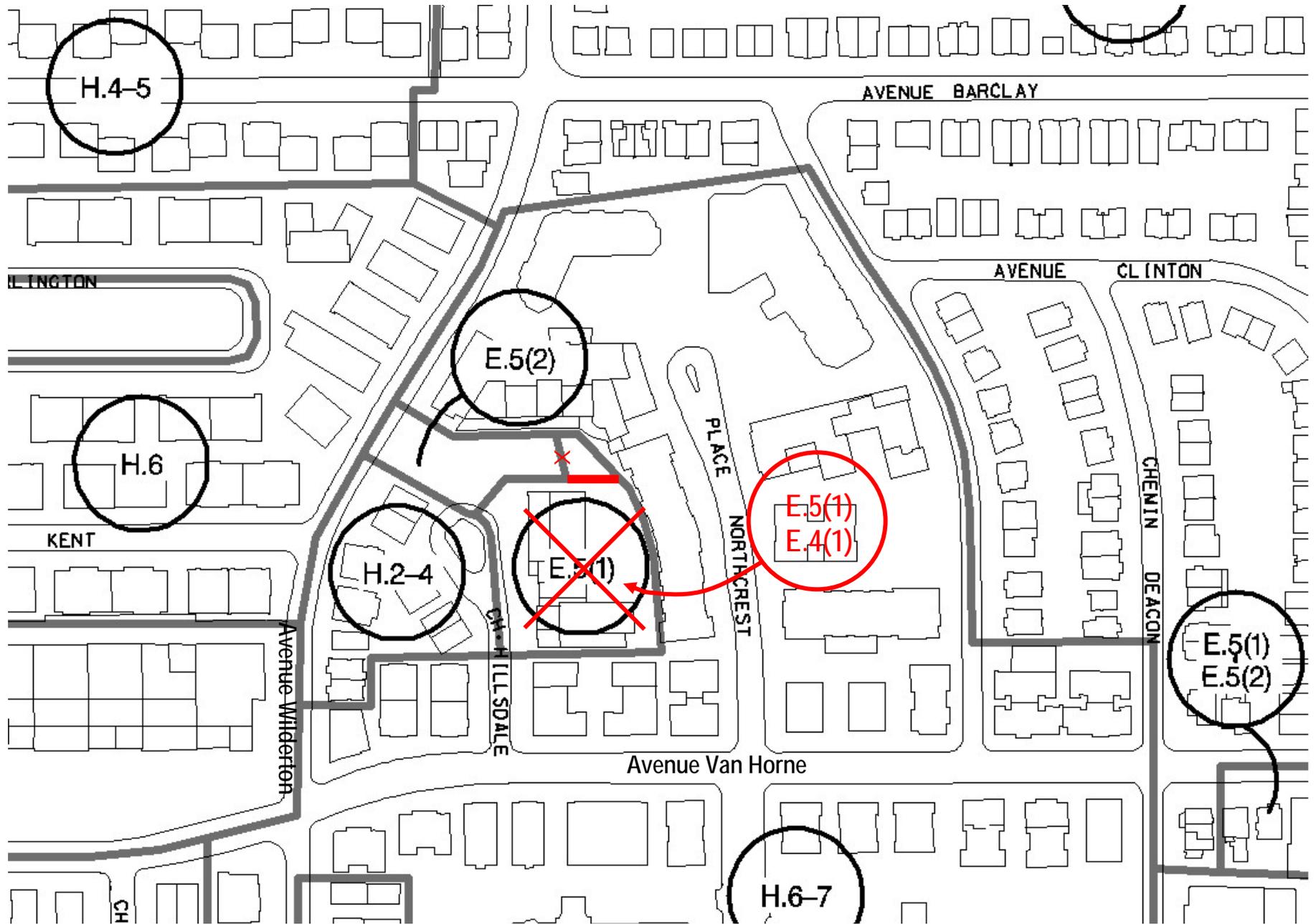
Extrait de la carte des Usages prescrits (U-2), de l'annexe A (secteur Bourret),
du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre –Dame-de- Grâce (01-276)



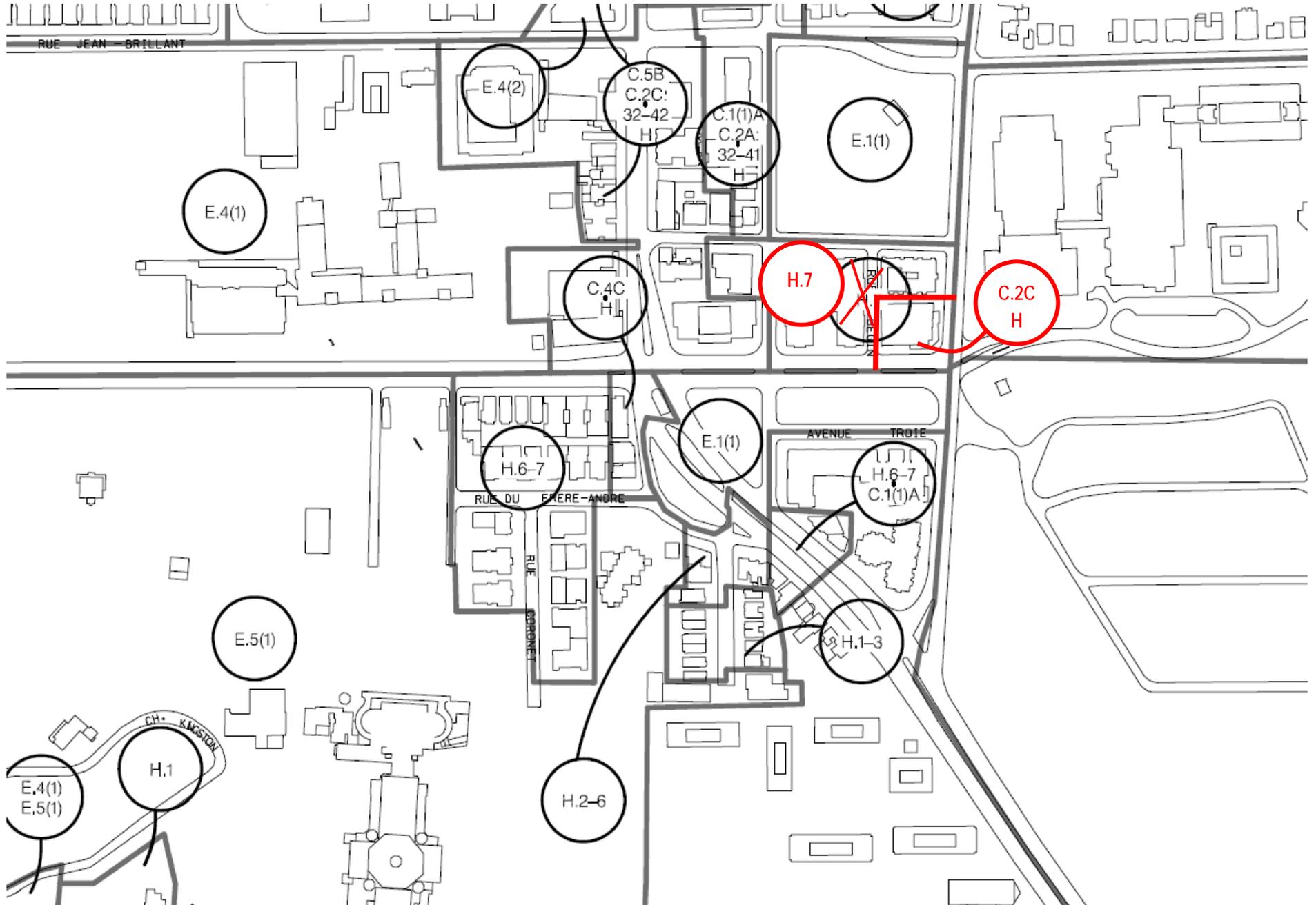
Extrait de la carte des Usages prescrits (U-2), de l'annexe A (secteur Bedford),
du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre –Dame-de- Grâce (01-276)

ANNEXE : 6





Extrait de la carte des Usages prescrits (U-4), de l'annexe A (secteur Queen-Mary),
du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre – Dame-de- Grâce (01-276)



Extrait de la carte des Limites de hauteurs (H-2), de l'annexe A (secteur Bedford),
du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre –Dame-de- Grâce (01-276)

