

## Public notice



### PUBLIC CONSULTATION MEETING

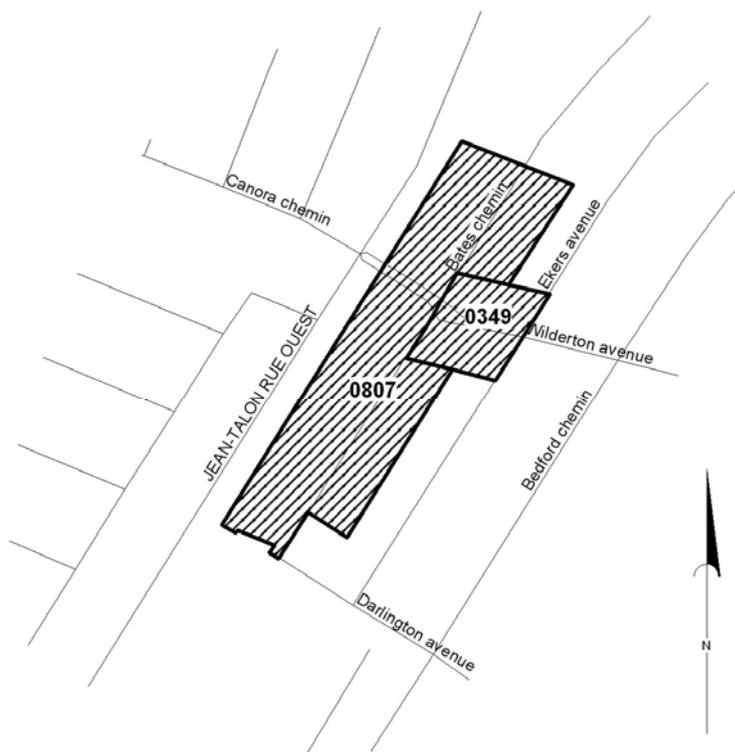
**Draft by-law RCA11 17193 amending the *Urban Planning By-law of Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough (01-276)*, repealing certain restrictions applying to use categories C.2 and C.4 and amending uses in zones 0807 and 0349.**

---

NOTICE is hereby given by the undersigned that, following the adoption of the above draft by-law RCA11 17193 at the regular meeting of the Borough Council held on June 27, 2011, there will be a public consultation meeting on **Monday, August 15, 2011 at 5 p.m. at 5151, chemin de la Côte-Sainte-Catherine**, Montréal, in conformity with the provisions of the *Act respecting land use planning and development* (R.S.Q. c. A-19.1).

THAT the purpose of this draft by-law is to allow light commercial activity uses (use category C.2) on chemin Bates and part of avenue Wilderton, between avenue Ekers and chemin Bates, and remove the restriction allowing religious institutions only above the ground floor, in use sectors in categories C.2 and C.4.

THAT this draft by-law concerns zones 0349 and 0807 illustrated below:



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 17193 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. 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](http://ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg), under "Public notices."

GIVEN AT MONTRÉAL, this July 27, 2011

Geneviève Reeves, avocate  
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1111378002
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 permettre des usages commerciaux de faible intensité sur le chemin Bates et sur une portion de l'avenue Wilderton, entre l'avenue Ekers et le chemin Bates et enlever la restriction de permettre des établissements culturels uniquement au dessus du rez-de-chaussée, dans les secteurs d'usages de la catégorie C.2 et C.4.	

## Contenu

### Contexte

Les modifications proposées touchent notamment les usages dans deux zones. L'une de ces zones concerne la presque totalité des adresses donnant sur le chemin Bates (zone 0807), alors que l'autre concerne les bâtiments situés sur l'avenue Wilderton, entre l'avenue Ekers et le chemin Bates (zone 0349). De plus, les dispositions permettant un usage lié au culte, là où sont permises les catégories d'usages C.2 et C.4 sont assouplies.

### Modifications sur le chemin Bates :

**Zone 0807** : Depuis de très nombreuses années le secteur du chemin Bates fut occupé à des fins commerciales ou par de petits établissements à caractère industriel. Face à une demande pour du développement résidentiel, sur une partie de la rue, et à des transformations réalisées plus à l'est, notamment dans l'arrondissement d'Outremont, nous estimons, en 2005, qu'une transformation était inévitable à court terme. Ainsi, en 2005, le zonage fut modifié afin de permettre dans une partie de ce secteur d'usages, allant de la propriété du 3195, chemin de Bedford, jusqu'à l'extrême est de l'avenue Bates, uniquement des usages habitation de 8 à 36 logements (règlement : RCA05 17076). Il semble évident maintenant que la transformation n'a pas connu le succès anticipé. De plus, avec ce zonage résidentiel, la location de locaux commerciaux est devenue de plus en plus difficile (taux de vacance d'environ 28 %). Afin de permettre une transition plus douce vers des usages exclusivement résidentiels, sans dévitaliser totalement le secteur, nous croyons utile de ramener des usages commerciaux de faible intensité, autorisable sur tous les niveaux. Nous réévaluerons plus tard l'opportunité de ne permettre que la catégorie d'usage habitation en ce lieu.

#### Modifications réglementaires conséquentes :

- modifier la carte des secteurs d'usages de manière à :
  - scinder ce secteur d'usages, dans le prolongement nord de l'avenue de Darlington, de manière à isoler les propriétés à l'est et à l'ouest de cette avenue;

- permettre, en plus de la catégorie d'usages habitation (H.5-6), la catégorie d'usages commercial C.2C (à tous les niveaux).

### **Modifications sur l'avenue Wilderton, entre l'avenue Ekers et le chemin Bates :**

**Zone 0349** : Cette zone, où on retrouve une occupation résidentielle ainsi que quelques commerces répondant à des besoins courants (catégories d'usages : H.2-6 et C.1(1)A), se positionne juste en continuité au secteur d'usages du chemin Bates précédemment traité (H.5-6, C.2C). Dans les circonstances, il nous apparaît opportun d'assurer une certaine cohérence dans la nature de l'intensité commerciale autorisable dans ces zones voisines. De plus, ce type de catégorie d'usages (C.2) pourra permettre notamment l'usage « établissement culturel », en demande dans ce secteur d'usages. Cependant, si nous retrouvons dans ces deux zones une intensité commerciale semblable, nous souhaitons tout de même encourager le maintien des usages habitation existant sur ce tronçon de rue. Les usages commerciaux devront alors demeurer uniquement aux niveaux du rez-de-chaussée ou en dessous.

#### Modifications réglementaires conséquentes :

- modifier la carte des secteurs d'usages de manière à permettre, en plus de la catégorie d'usage habitation (H.2-6), la catégorie d'usage C.2A (au rez-de-chaussée ou au sous-sol seulement).

### **Modifications concernant la localisation des établissements culturels en secteur d'usages de catégories C.2 et C.4 :**

En 2007, une modification au Règlement d'urbanisme a fait en sorte que soient permis les établissements de culte dans un secteur d'usages permettant la catégorie d'usages commerciale C.2. De tels usages étaient déjà autorisés dans certains secteurs d'usages institutionnels, mais aussi dans la catégorie d'usages commerciale C.4. La démarche de 2007 visait à offrir une plus grande gamme de choix pour l'implantation de tels établissements, dans le contexte où notre arrondissement compte une grande diversité de citoyens ayant des croyances très variées et requièrent des pratiques dans des locaux de modeste superficie. Du même coup, une restriction fut inscrite pour l'occupation d'un établissement culturel devant se localiser tant en secteur d'usages C.2 qu'en secteur d'usages C.4, soit, qu'ils doivent se retrouver à un étage supérieur au rez-de-chaussée.

Cette restriction visait essentiellement à assurer le maintien de la continuité commerciale et à empêcher l'occupation d'un établissement culturel au même niveau qu'un logement (situation possible uniquement au rez-de-chaussée et au sous-sol et déjà interdit aux étages). Dans la perspective où nous n'avons pas ce type de restriction pour une école, une bibliothèque ou une garderie, qui sont aussi autorisées, nous nous interrogeons maintenant sur la possibilité que ces activités aient également le même effet sur une artère commerciale. La continuité commerciale ou la tranquillité des occupants d'un logement voisin n'est pas plus garantie avec l'un ou l'autre de ces types d'usages. Devrait-on alors tous les contrôler? Au contraire, nous proposons de retirer les références à une limite d'occupation des établissements culturels au dessus du rez-de-chaussée, en secteur d'usages C.2 et C.4 comme pour les autres usages de nature semblable.

Décision(s) antérieure(s)

Description

---

## Justification

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

- la mixité des usages dans la zone 0807 (chemin Bates), notamment avec un usage commercial de faible intensité, est porteuse d'une transition progressive vers des usages habitation, en tentant de minimiser l'effet de désuétude du milieu. Depuis 2007, aucun projet d'habitation n'a vu le jour dans cette zone, bien que nous l'ayons encouragé;
- une certaine intensification de l'usage commerciale au rez-de-chaussée et au sous-sol, sur une portion de l'avenue Wilderton, permettra de consolider des services de proximité autour d'une communauté culturelle bien établie et assurera une cohérence avec les usages permis sur le chemin Bates;
- le contrôle ou l'absence de contrôle des usages liés au culte, aux écoles, aux bibliothèques ou aux garderies par exemple, n'a jamais occasionné de situations problématiques sur notre territoire;
- le contrôle que nous pouvons exercer sur le positionnement d'un établissement culturel dans un bâtiment, soulève certaines questions, notamment à l'égard d'une forme d'équité dans la gestion des types d'activités exercées sur notre territoire. Nous croyons que, dans ce cas, l'exercice naturel du marché et le contrôle qu'un propriétaire peut exercer par rapport aux autres occupants dans son bâtiment est en mesure d'assurer une gestion efficace et ordonnée des établissements culturels.

## Aspect(s) financier(s)

## Impact(s) majeur(s)

## Opération(s) de communication

## Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 27 juin 2011 : adoption du projet de règlement au CA
- août 2011 : consultation publique
- 6 sept. 2011 : adoption du second projet de règlement au CA
- sept. 2011 : processus d'approbation référendaire
- 3 oct. 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 (Véronica MOLLICA)

### 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** : 2011-06-09 10:08:22

**Numéro de dossier** : 1111378002

---

**Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement**

---

Séance ordinaire du lundi 27 juin 2011

Résolution: CA11 170221

---

**AVIS DE MOTION**

M. Michael Applebaum donne un avis de motion annonçant qu'il sera adopté un règlement modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)*, abrogeant certaines restrictions aux catégories d'usages C.2 et C.4 et modifiant les usages dans les zones 0807 et 0349.

**ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT RCA11 17193**

Il est proposé par Michael APPLEBAUM

appuyé par Lionel PEREZ

D'adopter, tel que soumis, le projet de règlement RCA11 17193 modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)*, abrogeant certaines restrictions aux catégories d'usages C.2 et C.4 et modifiant les usages dans les zones 0807 et 0349.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.05 1111378002

Michael APPLEBAUM

\_\_\_\_\_  
Maire d'arrondissement

Geneviève REEVES

\_\_\_\_\_  
Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 29 juin 2011