

## Public notice



### TO INTERESTED PERSONS ENTITLED TO SIGN AN APPLICATION TO TAKE PART IN A REFERENDUM

For the second draft by-law RCA11 17193 amending the *Urban Planning By-law of Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough (01-276)*, to allow light commercial activity uses on chemin Bates and part of avenue Wilderton, between avenue Ekers and chemin Bates.

#### 1. - Purpose of the second draft by-law and application to take part in a referendum

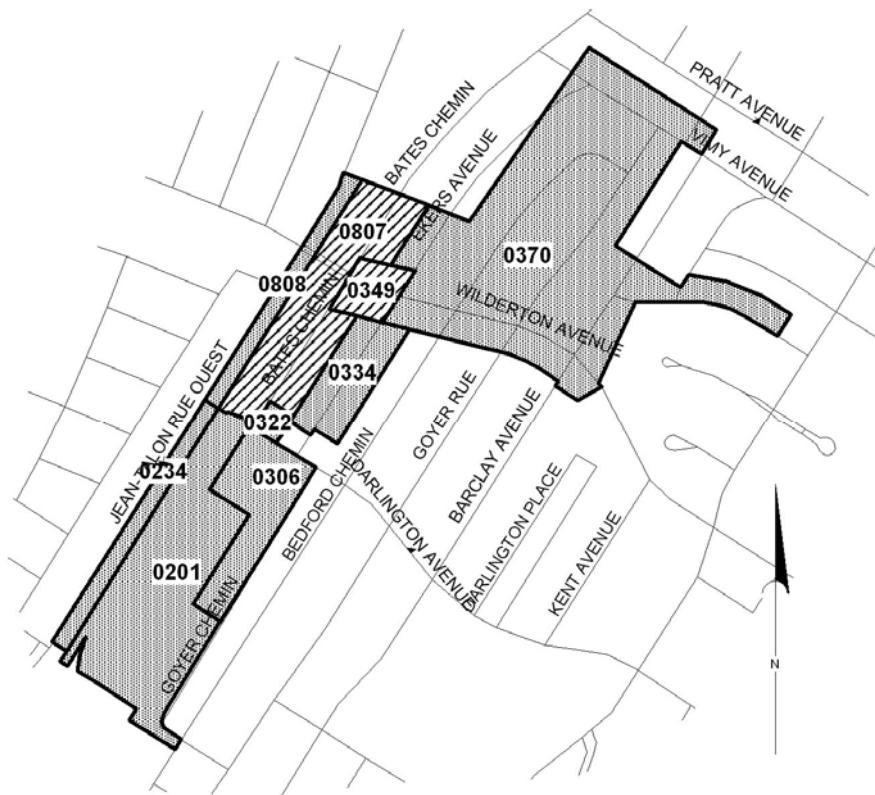
Following the public consultation meeting held on August 15, 2011, for the draft by-law RCA11 17193, the Borough Council adopted, at the regular meeting held on December 5, 2011, the above-mentioned second draft by-law RCA11 17193.

The purpose of this second 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.

This second draft by-law is subject to approval by referendum. Accordingly, interested persons in the concerned zones 0349 and 0807 and their contiguous zones 0201, 0234, 0306, 0322, 0334, 0370 and 0808 may apply to have the by-law submitted for its approval in accordance with the *Act respecting elections and referendums in municipalities*.

#### 2. - Description of zones

The plans describing the concerned zone and the contiguous zones may be consulted 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. The sectors concerned by this notice are illustrated below:



#### 3. - Conditions of validity of an application

To be valid, any application must state clearly the title and by-law number concerned and the article concerned by the application and the zone from which it originates; be received at the Borough Office within eight days of the publication of this notice, i.e. no later than December 22, 2011, at 4:30 p.m. at the following address: Secrétaire d'arrondissement – Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, 5160, boulevard Décarie, Suite 600, Montréal, Québec, H3X 2H9; and be signed by at least 12 interested persons in the zone from which it originates if there are more than 21 interested persons, or otherwise by a majority of the interested persons.

#### 4. - Interested persons

Information to determine which interested persons are entitled to sign an application may be obtained from the Borough Office, by calling 514 872-9387.

## **5. – Consultation**

This second draft by-law RCA11 17193 is 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 second draft by-law may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 872-9387.

This notice and the second draft by-law RCA11 17193 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 “All public notices.”

Given at Montréal, this December 14, 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

ADDENDA

**Identification**

<b>Dossier :</b> 1111378002	<b>Date de création :</b> 11/06/29	<b>Statut :</b> Ficelé	<b>Date de ficelage :</b> 11/10/28
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme		
<b>Niveau décisionnel proposé</b>	Conseil d'arrondissement		
<b>Sommet</b>	-		
<b>Projet</b>	-		
<b>Objet</b>	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.		
<b>Responsable :</b> Richard GOURDE	<b>Signataire :</b> Stephane P PLANTE		
<b>Inscription au CA :</b>	<b>Inscription au CE :</b>	<b>Inscription au CM :</b>	

**Contenu**

Suite à l'assemblée publique de consultation, tenue le 15 août 2011, des commentaires concernant l'élimination de la restriction à l'égard des lieux de culte en secteur d'usages de catégories C.2 et C.4, ont été formulés. La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) a reçu le mandat de retirer l'article 1 et ainsi maintenir la restriction sur l'usage de lieux de culte, afin de les autoriser uniquement à un étage supérieur au rez-de-chaussée d'un bâtiment se localisant dans un secteur d'usages permettant les catégories d'usages C.2 et C.4.

**Validation**

<b>Intervenant et Sens de l'intervention</b>
<b>Autre intervenant et Sens de l'intervention</b>

<b>Responsable du dossier</b> Richard GOURDE Conseiller en aménagement Tél. : 514 872-3389 Télécop. : 514 868-5050	
--	--

---

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

---

Séance ordinaire du lundi 5 décembre 2011

Résolution: CA11 170460

---

**ADOPTION DU SECOND PROJET DE RÈGLEMENT RCA11 17193**

Il est proposé par Lionel PEREZ

appuyé par Michael APPLEBAUM

D'adopter, avec modifications, le second projet de Règlement RCA11 17193, 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.

40.03 1111378002

Michael APPLEBAUM

Geneviève REEVES

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

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

Signée électroniquement le 9 décembre 2011