

Public notice



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

concerning second draft resolution CA14 170129 approving the specific proposal PP-76, for the addition of commercial uses in use category C.2C, for the building at 4824, chemin de la Côte-des-Neiges, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable (RCA02 17017)*.

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

Following the public meeting held on March 12, 2014, the Borough Council adopted, at the regular meeting held on April 8, 2014, the above-mentioned second draft resolution CA14 170129.

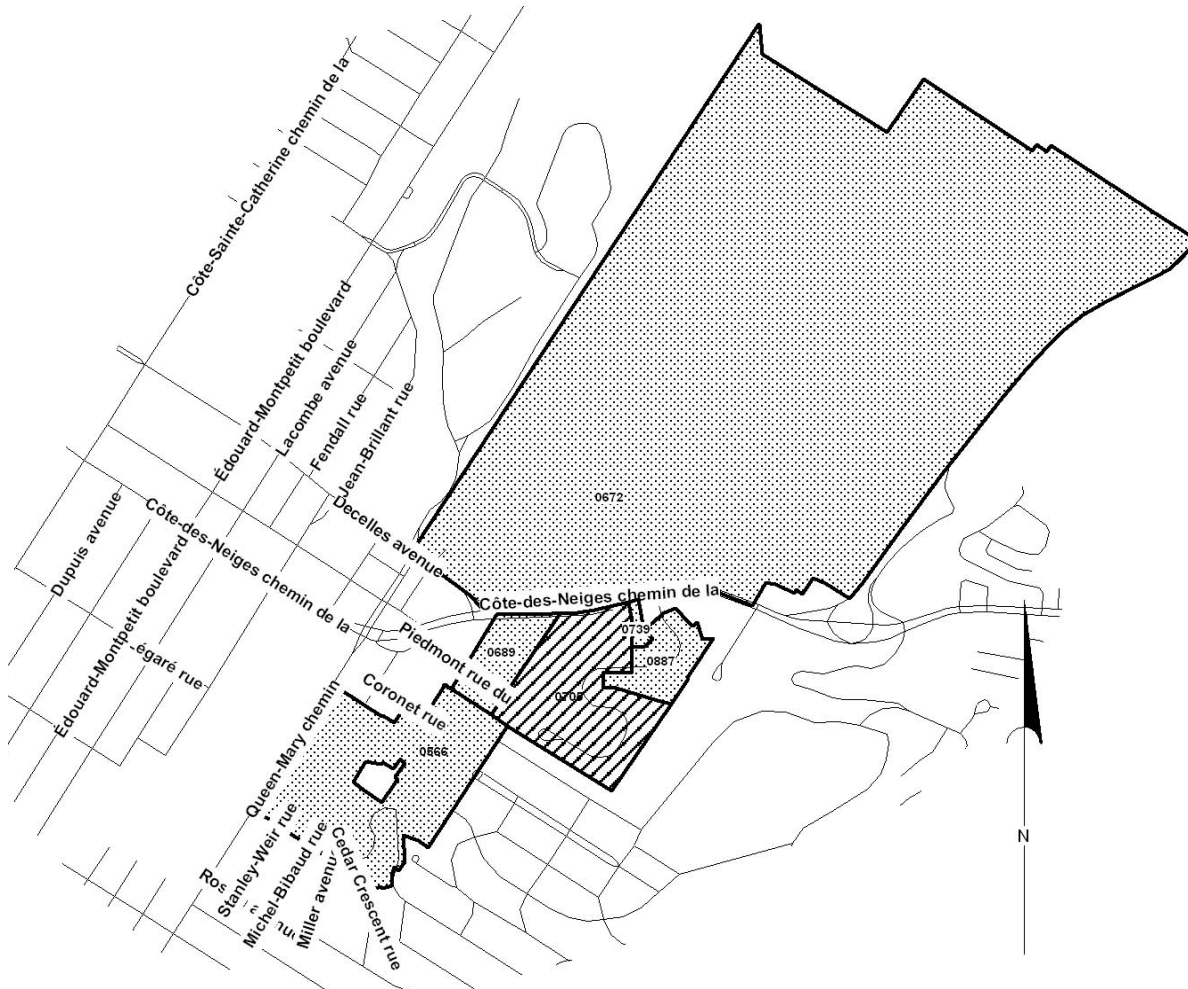
The purpose of this second draft resolution is to add commercial uses grouping retail sale and general service establishments associated with light commercial activity, corresponding to commercial use category C.2C, for the building at 4824, chemin de la Côte-des-Neiges.

This second draft resolution contains provisions subject to approval by way of referendum. Consequently, they may be subject to an application by interested persons in the zone concerned (0705) and contiguous zones (0566, 0672, 0689, 0739 and 0887), to have these provisions submitted for their approval in accordance with the *Act respecting elections and referendums in municipalities*.

The provisions of this second draft resolution subject to the approval of qualified voters are articles 2 and 3.

2. - Description of zones

The plan describing the zone concerned 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. The sector concerned by this notice is illustrated below:



3. - Conditions of validity of an application

To be valid, any application must state clearly the provision concerned 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 April 24, 2014 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 514 868-4561.

5. – No applications

If there are no valid applications from one or more zones, the second draft resolution may be included in a resolution that does not need to be approved by persons eligible to vote.

6. – Consultation

This second draft resolution is available, in French, 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 may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 868-4561.

This notice and the second draft resolution and related reports are also available, in French, on the borough Website, at ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg, under "Public notices."

Given at Montréal this April 16, 2014.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1131378007
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	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à ajouter les usages commerciaux de la catégorie d'usage C.2C, dans le bâtiment situé au 4824, chemin de la Côte-des-Neiges, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Le demandeur expose le fait que le bâtiment du 4824, chemin de la Côte-des-Neiges fut spécifiquement conçu à des fins commerciales et fut occupé ainsi depuis les années 1950. Depuis que la réglementation n'autorise que des usages de la catégorie habitation (H.6-7), quelques droits acquis se sont éteints et les activités commerciales sont devenues difficiles à remplacer. Plus du tiers de la superficie des planchers n'est pas loué. Le propriétaire nous soumet une demande afin de voir autoriser à nouveau des usages commerciaux de la catégorie C.2C dans l'ensemble du bâtiment, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

Décision(s) antérieure(s)

Description

Le bâtiment est localisé en face de la plaine du cimetière Notre-Dame-des-Neiges, voisin du complexe résidentiel Rockhill. Cette construction, enregistrée comme ayant été construite en 1948, compte trois étages commerciaux et un sous-sol comportant 27 unités de stationnement. Deux de ces murs sont positionnés le long des limites de propriété (mur nord et mur ouest), l'essentiel des fenêtres est ainsi réparti du côté des autres murs.

Devant notre insistance à envisager la conversion du bâtiment à des fins résidentielles, le propriétaire actuel a engagé des professionnels en 2012 pour évaluer la faisabilité de convertir les deux étages supérieurs à cette fin. On nous a alors démontré que la mitoyenneté des murs nord et ouest et la profondeur du bâtiment auraient requis la planification de travaux dont les coûts étaient importants et amenait la création d'espaces aux configurations inusitées. Compte tenu des capacités de transformation, les professionnels auraient dû orienter leur proposition vers une clientèle moins exigeante, tel que des étudiants.

Depuis l'achat du bâtiment par l'actuel propriétaire, ce dernier démontre qu'il a notamment engagé des

agences immobilières afin de favoriser la location d'espaces commerciaux. Cependant, quelques locataires potentiels se sont vu refuser des demandes de certificat d'occupation, dû à la mécanique contraignante des dispositions réglementaires de zonage relatives aux droits acquis.

Justification

- Considérant que dès sa construction, ce bâtiment fut conçu à des fins commerciales et n'a jamais été utilisé autrement.
- Considérant que le propriétaire actuel a démontré des efforts en vue de favoriser la location d'espaces commerciaux, mais demeure avec plus du tiers de sa superficie vacante.
- Considérant qu'une évaluation fut menée en vain pour convertir les étages supérieurs à des fins résidentielles;
- Considérant que lors de sa rencontre du 11 décembre 2013, le comité consultatif d'urbanisme s'est montré favorable à la demande telle que présentée.

Nous recommandons d'ajouter les usages de la catégorie C.2C et d'y autoriser l'affichage conséquent, pour le bâtiment du 4824, chemin de la Côte-des-Neiges.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 10 février 2014 : avis de motion et adoption du projet de résolution par le CA
- 12 mars 2014 : assemblée publique de consultation
- 7 avril 2014 : adoption d'un second projet de résolution par le CA
- avril 2014 : procédure d'approbation référendaire
- 5 mai 2014 : adoption de la résolution par le CA

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Malgré les articles : 123 (usages), 437 (superficie d'une enseigne en secteur d'usages habitation) et 447 (superficie d'enseigne sur un tronçon de rue situé en secteur d'usages habitation), une mesure d'exception peut être autorisée en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

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

Endossé par:
Daniel LAFOND
Directeur
Tél. : 514 872-6323
Télécop. : 514 868-5050
Date d'endossement : 2014-01-29 13:07:08

Numéro de dossier : 1131378007

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

Séance ordinaire du mardi 8 avril 2014

Résolution: CA14 170129

SECOND PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-76

Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Marvin Rotrand

D'adopter, tel que soumis, le second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-76 visant à autoriser l'occupation du bâtiment situé au 4824, chemin de la Côte-des-Neiges à des fins commerciales de la catégorie d'usages C.2C, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

SECTION I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au bâtiment portant le numéro 4824, chemin de la Côte-des-Neiges.

SECTION II

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation applicable au territoire décrit à l'article 1, l'occupation du bâtiment est autorisée aux conditions prévues à la présente résolution.

À ces fins, il est permis de déroger aux articles 123, 437 et 447 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276).

SECTION III

CONDITIONS

3. En plus des usages déjà permis, les usages de la catégorie C.2C sont autorisés dans le bâtiment.

4. Les enseignes relatives aux usages commerciaux sont autorisées selon les dispositions applicables pour un secteur d'usages autorisant la catégorie d'usages principale C.2.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 14 avril 2014