

Public notice



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

concerning second draft resolution CA15 170177 approving specific proposal PP-84, so as to authorize commercial uses on the lower levels of the apartment towers making up the Rockhill complex at 4850–4874, 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 May 14, 2015, the Borough Council adopted, at the regular meeting held on June 1, 2015, the above-mentioned second draft resolution CA15 170177.

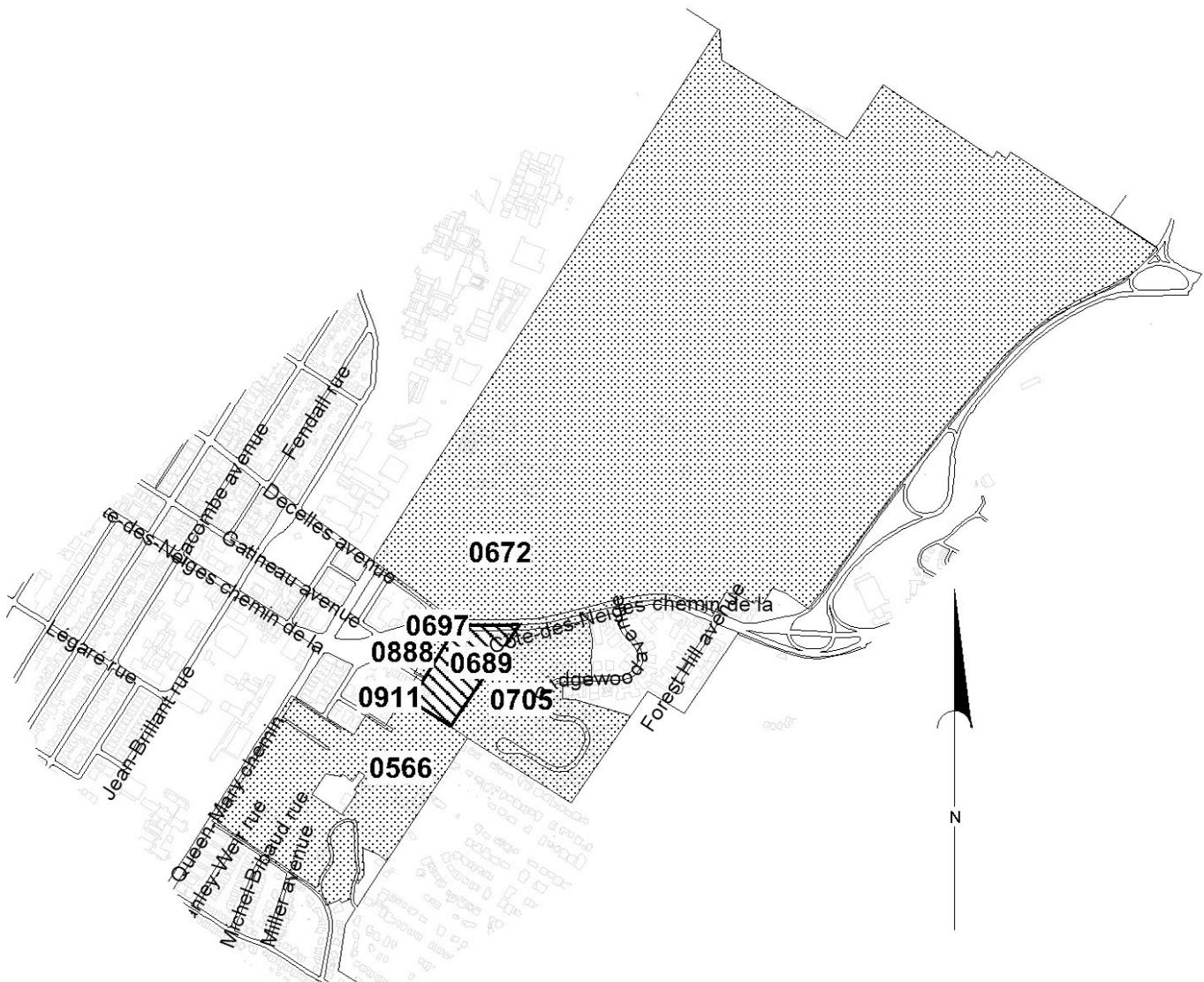
The purpose of this second draft resolution is to authorize commercial uses on the lower levels of the apartment towers making up the Rockhill complex at 4850-4874, chemin de la Côte-des-Neiges.

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 (0689) and contiguous zones (0566, 0672, 0697, 0705, 0888 and 0911), to have these provisions submitted for their approval in accordance with the *Act respecting elections and referendums in municipalities*.

Articles subject to the approval of qualified voters are articles 2, 3 and 4 of the second draft resolution CA15 170177.

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 June 18, 2015 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 June 10, 2015.

La secrétaire d'arrondissement substitut,

Julie Faraldo-Boulet

Identification		Numéro de dossier : 1154814002
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 permettre des usages commerciaux aux niveaux inférieurs des tours d'habitation composant le complexe Rockhill situé aux 4850-4874, 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 requérant nous soumet une demande afin de voir autoriser certains usages de la catégorie commerces et services en secteur de faible intensité commerciale (C.2) dans les niveaux inférieurs des tours d'habitation composant le complexe résidentiel Rockhill situé aux 4850-4874, chemin de la Côte-des-Neiges.

Comme le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) ne permet que des usages de la catégorie habitation (H.6-7), une demande de projet particulier a donc été déposée à cet effet.

Cette requête peut être traitée en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA02 17017).

Décision(s) antérieure(s)

DB131378006 : Le 26 septembre 2013, la direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises approuvait des travaux de réfection de la dalle du stationnement souterrain et un nouvel aménagement paysager sur l'ensemble du site (dossier numéro 2131378006).

Description

Dans son avis daté du 23 octobre 2013 portant sur le projet de rénovation du complexe Rockhill, le Conseil du Patrimoine de Montréal (CPM) s'est prononcé en faveur de l'implantation d'usages commerciaux au rez-de-chaussée : « L'éventualité de permettre un usage commercial pour au moins un des rez-de-chaussée lui semble une évolution tout à fait pertinente pour augmenter l'animation du site et contribuer à son appropriation. Il appuie un éventuel changement de zonage qui permettrait cet usage. Il rejoint à cet égard l'appréciation de l'arrondissement, pour qui cette évolution est souhaitable et envisageable à moyen terme. [...] Il recommande à l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce de mettre en oeuvre la modification de la réglementation de zonage permettant

l'usage commercial au rez-de-chaussée des bâtiments ».

Description du complexe

Le complexe résidentiel Rockhill est localisé au coeur de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal. Il compte six tours d'habitation de 16 à 20 étages comportant 1 004 logements, le plaçant au 3^e rang des complexes locatifs en importance à Montréal. On y dénombre 816 cases de stationnement, soit 699 cases intérieures et 117 extérieures.

L'ensemble compte un petit centre commercial de détail sous le niveau du sol, dont l'accès se fait par un édicule situé à proximité du chemin de la Côte-des-Neiges.

Récemment, un vaste projet de modernisation de ce complexe a été entrepris par Ivanhoé Cambridge résidentiel, une filiale immobilière de la Caisse de dépôt et placement du Québec, afin d'apporter de nombreuses améliorations aux immeubles et de mettre sur pied des services à la carte et des activités exclusives aux résidents. C'est donc dans la continuité de cette démarche de modernisation et d'amélioration des services offerts à ses résidents qu'Ivanhoé Cambridge a mené une réflexion quant aux usages commerciaux sur l'ensemble du site, en plus de la galerie commerciale.

Description du milieu

Le Rockhill fait partie d'un secteur de valeur exceptionnelle du Plan d'urbanisme. Son architecture moderne constitue une contribution singulière au site patrimonial témoigné du mont Royal, dont l'une des caractéristiques est son aménagement d'ensemble qui établit une relation entre le flanc sud-ouest de la montagne d'un côté et le cimetière Notre-Dame-des-Neiges de l'autre côté.

Description du projet

Le projet vise à implanter une gamme élargie de commerces, services et bureaux aux niveaux inférieurs des tours d'habitation, ainsi que dans la galerie commerciale souterraine existante. Les nouveaux commerces aux niveaux inférieurs des tours d'habitation se situeraient principalement dans les lobbys d'entrée des édifices et potentiellement en remplacement de certains casiers de rangement. Le fait de diversifier les commerces et services offerts et d'ajouter des superficies commerciales, permettrait de répondre aux besoins des résidents du complexe. Cette offre commerciale additionnelle viserait également le voisinage immédiat.

Les impacts sur le milieu de l'occupation commerciale

Le plan de site (en pièce jointe) identifie les six tours d'habitation, soit les tours A, B, C, D, E, F composant le complexe résidentiel Rockhill.

Comme le premier sous-sol de la tour C accueille une galerie marchande où l'on retrouve une gamme de services aux résidents et au voisinage, notamment un restaurant et une épicerie, l'implantation de commerces aux niveaux inférieurs viserait à animer davantage les espaces extérieurs. Il est à noter que des commerces de la catégorie d'usages C.2 ont récemment été permis dans le bâtiment voisin sis au 4824, chemin de la Côte-des-Neiges, par la procédure des projets particuliers, et ce, en vue de reconnaître la fonction originale de ce bâtiment commercial.

L'aménagement de commerces serait limité aux niveaux inférieurs ou en sous-sol des tours d'habitation, faisant ainsi en sorte de conserver l'usage résidentiel des étages. L'intensité des usages commerciaux et des services devrait aussi être plus accentuée à proximité du chemin de la Côte-des-Neiges, et diminuer en s'éloignant, favorisant ainsi l'animation de la rue et la préservation de la quiétude des résidents.

La tour C, qui possède le rapport à la rue le plus direct et comporte déjà des espaces commerciaux dans sa galerie souterraine, offrirait la plus grande intensité commerciale et la plus grande gamme d'usages.

C'est donc dans cette tour que l'on pourrait retrouver des commerces de plus grande superficie ou desserte, etc.

Les tours A, D et B, pourraient accueillir une gamme plus restreinte de commerces et services de proximité ainsi que des bureaux de professionnels.

Finalement, les tours E et F, plus éloignées de la rue, accueilleraient des usages plus spécifiques, tels qu'une salle de réunion, des bureaux de professionnels ou des ateliers d'artistes et d'artisans.

Usages projetés aux niveaux inférieurs des tours d'habitation : A, B, C, D, E, F.

À l'instar des usages de la catégorie C.2, les commerces comporteraient une superficie de plancher maximale de **100 m²** dans les tours A, B, D, E, et F, et de **200 m²** dans la tour C, sauf pour les « pharmacies », les « épicerie » et les « centre d'activités physiques » dont la superficie pourrait atteindre **1 000 m²**.

Le tableau ci-dessous dresse le portrait des différents usages demandés et de leurs superficies autorisées, répartis dans les six tours des Appartements Rockhill :

Tours A et D (Superficie maximale : 100 m ² , sauf si indiqué autrement)	Tour B (Superficie maximale : 100 m ² , sauf si indiqué autrement)	Tour C (Superficie maximale : 200 m ² , sauf si indiqué autrement)	Tours E et F (Superficie maximale : 100 m ² , sauf si indiqué autrement)
<ul style="list-style-type: none"> • bureau • épicerie ou traiteur • garderie • services personnels et domestiques (tous les usages) • centre d'activités physiques (1000 m²) • institution financière • salle de réception/réunion 	<ul style="list-style-type: none"> • bureau • épicerie ou traiteur • garderie • centre d'activités physiques (1 000 m²) • institution financière • salle de réception/réunion 	<ul style="list-style-type: none"> • bureau • restaurant • épicerie (1000 m²) • galerie d'art • garderie • services personnels et domestiques (tous les usages) • centre d'activités physiques (1 000 m²) • institution financière • accessoires et appareils électroniques et informatiques • accessoires personnels • articles de sport et de loisirs • pharmacie (1000 m²) • quincaillerie • vêtements, chaussures • vins, spiritueux • salle de réception/réunion 	<ul style="list-style-type: none"> • bureau • atelier d'artiste et d'artisan • salle de réception/réunion

Déroptions au Règlement d'urbanisme

Cette demande déroge à l'article 123 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), qui prescrit uniquement l'usage résidentiel (H.6-7).

Comme on souhaite offrir un plus grand éventail d'usages commerciaux dans les niveaux inférieurs du complexe des Appartements Rockhill et que le règlement limite actuellement les activités commerciales à des usages complémentaires d'une superficie de 100 m² maximum, les dispositions réglementaires usuelles en application pour des secteurs autorisant une catégorie d'usage C.2 devraient donc

également être autorisés.

Justification

- Considérant que le le projet assure une continuité de la fonction commerciale existante (galerie marchande souterraine);
- Considérant que les usages proposés appartiennent à une catégorie d'usages autorisés dans le voisinage, tout en étant restreints aux usages les plus adaptés à une mixité avec des usages résidentiels;
- Considérant que le projet favorisera l'animation, non seulement l'achalandage de la rue mais l'activité à l'intérieur des cours intérieures assurera une surveillance informelle des lieux;
- Considérant que la diversification des commerces et services offerts ainsi que l'ajout de superficie commerciale permettront de mieux répondre aux besoins des résidants du complexe;
- Considérant que l'aménagement de commerces en remplacement de certains casiers de rangement réduiraient les murs aveugles, rendant ainsi les lieux plus conviviaux et sécuritaires;
- Considérant que le caractère résidentiel des étages sera conservé;
- Considérant que la répartition des usages favorisera une animation plus intense près de la rue et préservera davantage le caractère plus privé des tours éloignées;
- Considérant le respect de la capacité de stationnement (le règlement exige 514 cases alors qu'il y en a 816);
- Considérant que le Conseil du Patrimoine de Montréal a déjà suggéré une telle initiative pour l'implantation de commerces aux niveaux inférieurs des Appartements Rockhill;
- Considérant que le projet est conforme au Plan d'urbanisme de Montréal;
- Considérant que le requérant a répondu à la condition émise par le comité consultatif d'urbanisme (CCU), lors de la séance du 12 mars 2015, en retirant de la liste des usages demandés, l'usage « librairie, papeterie »;

Pour toutes ces raisons, nous recommandons d'ajouter des usages de la catégorie C.2 et d'y autoriser l'affichage conséquent, pour les niveaux inférieurs et les sous-sols des tours d'habitation composant le complexe Rockhill situé aux 4850-4874, 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)

13 avril 2015 :	Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement
avril 2015 :	Consultation publique
4 mai 2015 :	Adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement
mai 2015 :	Publication d'un avis - demande de tenue de registre
1 ^{er} juin 2015 :	Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Malgré l'article 123 portant sur les usages, 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

Dominique TURCOTTE
Conseillère en aménagement
Tél. : 514 872-7600
Télécop. : 514 868-5050

Endossé par:

Sylvia-Anne DUPLANTIE
Directrice de l'aménagement urbain et des services
aux entreprises
Tél. : 514 872-2345
Télécop. : 514 868-5050
Date d'endossement : 2015-03-24 14:36:27

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1154814002

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

Séance ordinaire du lundi 1er juin 2015

Résolution: CA15 170177

SECOND PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-84

Il est proposé par Russell Copeman

appuyé par Marvin Rotrand

D'adopter, tel que soumis, le second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-84 visant à permettre des usages commerciaux aux niveaux inférieurs des tours d'habitation composant le complexe Rockhill situé aux 4850-4874, 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).

SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique aux tours d'habitation situées dans le complexe Rockhill portant les numéros 4850-4874, chemin de la Côte-des-Neiges, représentées par les lettres A, B, C, D, E, F, telles qu'illustrées au plan de l'annexe 1.

Les numéros civiques associés à chaque tour d'habitation sont les suivants :

- Tour d'habitation A : 4850, chemin de la Côte-des-Neiges
- Tour d'habitation B : 4854, chemin de la Côte-des-Neiges
- Tour d'habitation C : 4858, chemin de la Côte-des-Neiges
- Tour d'habitation D : 4866, chemin de la Côte-des-Neiges
- Tour d'habitation E : 4870, chemin de la Côte-des-Neiges
- Tour d'habitation F : 4874, chemin de la Côte des Neiges

SECTION II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation applicable au territoire décrit à l'article 1, l'occupation des tours d'habitation A, B, C, D, E, F, telle que décrite à cet article, est autorisée aux conditions prévues à la présente résolution.

À ces fins, il est permis de déroger à l'article 123 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, seuls les usages suivants de la catégorie C.2 décrits dans le tableau ci-dessous, sont autorisés aux niveaux du rez-de-chaussée ou du sous-sol, en fonction des tours d'habitation identifiées à l'article 1 et aux limites de superficie de plancher indiquées.

Tours d'habitation A et D (Superficie maximale : 100 m2, sauf si indiqué autrement)	Tour d'habitation B (Superficie maximale : 100 m2, sauf si indiqué autrement)	Tour d'habitation C (Superficie maximale : 200 m2, sauf si indiqué autrement)	Tours d'habitation E et F (Superficie maximale : 100 m2, sauf si indiqué autrement)
<ul style="list-style-type: none"> · bureau · épicerie ou traiteur · garderie · services personnels et domestiques (tous les usages) · centre d'activités physiques (1000 m2) · institution financière · salle de réception/réunion 	<ul style="list-style-type: none"> · bureau · épicerie ou traiteur · garderie · centre d'activités physiques (1000 m2) · institution financière · salle de réception/réunion 	<ul style="list-style-type: none"> · bureau · restaurant · épicerie (1000 m2) · galerie d'art · garderie · services personnels et domestiques (tous les usages) · centre d'activités physiques (1000 m2) · institution financière · accessoires et appareils électroniques et informatiques · accessoires personnels · articles de sport et de loisirs · pharmacie (1000 m2) · quincaillerie · vêtements, chaussures · vins, spiritueux · salle de réception/réunion 	<ul style="list-style-type: none"> · bureau · atelier d'artiste et d'artisan · salle de réception/réunion

4. À moins d'une indication différente à la présente résolution, les dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) à l'égard d'un usage principal de la catégorie d'usages C.2 s'appliquent.

Un débat s'engage.

La conseillère Magda Popeanu vote contre la proposition.

Les conseillers Marvin Rotrand, Jeremy Searle, Lionel Perez et Peter McQueen votent en faveur de la proposition.

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

40.17 1154814002

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 4 juin 2015