

Public notice



PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft by-law RCA18 17303 amending the *Urban Planning By-law for Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce borough (01-276)*, so as to amend the specific provisions applicable to zones 0034 and 0842 (Le Triangle sector).

NOTICE is hereby given by the undersigned that, following the adoption of the above draft by-law RCA18 17303 at the regular meeting of the Borough Council held on August 13, 2018, there will be a public consultation meeting on **September 20, 2018 at 6:30 p.m. at 5160 boulevard Décarie, 4th floor**, Montréal, in conformity with the provisions of the *Act respecting land use planning and development* (CQLR. c. A-19.1).

THAT the purpose of this draft by-law is to specify and maintain, as intended in 2007 and applied since then, the management of commercial and institutional uses in buildings of fewer than four stores in zones 0034 and 0842 (Le Triangle sector).

THAT this draft by-law concerns zones 0034 and 0842 illustrated below:



THAT this draft by-law is not subject to approval by referendum.

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 RCA18 17303 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 514 868-4561.

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 September 5, 2018.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves

RCA18 17303 PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE (01-276) AFIN DE MODIFIER LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES 0034 ET 0842 (SECTEUR LE TRIANGLE).

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

VU l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4).

À la séance du 13 août 2018, le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce décrète :

1. L'annexe A.3 intitulée « Grille des usages et des spécifications » du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) est modifiée tel qu'il est illustré sur l'extrait joint en annexe 1 au présent règlement.

ANNEXE 1

EXTRAIT DE L'ANNEXE A.3 INTITULÉE « GRILLE DES USAGES ET DES SPÉCIFICATIONS »

GDD : 1183558037

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE 13 AOÛT 2018.



La mairesse d'arrondissement,
Sue Montgomery

Geneviève Reeves

La secrétaire d'arrondissement,
Geneviève Reeves



ANNEXE 1

EXTRAIT DE L'ANNEXE A.3 INTITULÉE « GRILLE DES USAGES ET DES SPÉCIFICATIONS »

Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)

Zone

Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

0034

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
C.6	Commerces lourds	B
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
C.7	Commerces de gros et entreposage	B
I.2	Industrie légère	C
C.1(2)	Commerces et services d'appoint	C
-	-	-
-	-	-

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	1	3
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé, contigu	
Taux d'implantation (%)	35	85
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	2,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	-	-
Hauteur (m)	7	16

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
1. Un bâtiment peut être implanté sur la limite arrière du terrain.
2. Un café terrasse en plein-air est autorisé, aux conditions du chapitre III du titre IV, s'il est rattaché à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques.
3. Un usage commercial ou équipement collectif et institutionnel autorisé peut être établi exercé dans un bâtiment existant uniquement lorsque ce bâtiment a une hauteur en étages égale ou supérieure à quatre étages.
4. La superficie de plancher occupée par un usage spécifique de la catégorie C.1(2) ne doit pas excéder 200 m ² par établissement.
5. Un usage de la catégorie C.6 doit respecter les exigences suivantes : les activités ne doivent pas présenter de risque pour l'environnement, tels des émanations, des explosions ou des déversements toxiques; aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain; aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain.
6. Une aire d'entreposage extérieur est autorisée pour un usage de la catégorie C.6.
7. L'étalage extérieur de véhicules automobiles est autorisé dans une cour avant lorsque l'espace utilisé à cette fin est aménagé conformément aux articles 586 à 589.
8. Un établissement de jeux récréatifs est autorisé à l'extérieur dans une cour ou sur un terrain non bâti.
9. Un usage de la catégorie C.7 doit respecter les exigences suivantes : <ul style="list-style-type: none"> les activités ne doivent pas présenter de risque pour l'environnement, tels des émanations, des explosions ou des déversements toxiques; aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain; aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain.
10. Une aire d'entreposage extérieur est autorisée pour un usage de la catégorie C.7. Toutefois, l'entreposage extérieur de matériaux en vrac ou de produits usagés, à l'exclusion d'un véhicule, est interdit pour un usage de la catégorie C.7.
11. Un usage de la catégorie I.2 doit respecter les exigences suivantes : <ul style="list-style-type: none"> aucune matière explosive ou pouvant présenter des dangers d'émanations toxiques ne doit être utilisée; aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain; aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain; toutes les opérations, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur du bâtiment.
12. Lorsque l'entreposage extérieur est autorisé, il doit être localisé dans une autre cour et la superficie ne doit pas dépasser celle occupée par l'établissement. L'étalage extérieur en cour avant de véhicules automobiles est interdit.
13. Malgré l'article 458, une enseigne au sol peut avoir une hauteur maximale de 9 m.
14. Malgré les sections II et IX du chapitre I du titre VII, un usage dérogatoire ne peut être agrandi.
5. Malgré la section IX du chapitre I du titre VII, dans un bâtiment de moins de 4 étages, un usage dérogatoire ne peut être remplacé par un autre usage dérogatoire. Toutefois, un usage dérogatoire peut être remplacé par un usage autorisé dans un bâtiment d'une hauteur minimale de quatre étages.
16. Malgré l'article 662, le taux d'implantation d'un bâtiment dont la hauteur en étages n'atteint pas la hauteur minimale autorisée ne peut être augmenté.

v.2018-06-15

1/2

Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

0842

CATÉGORIES D'USAGES			NORMES PRESCRITES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation	DENSITÉ		
C.6	Commerces lourds	A	Min		Max
C.6	Commerces lourds	A	Densité / ISP	1	3
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES			IMPLANTATION		
C.7	Commerces de gros et entreposage	A	Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé, contigu	
I.2	Industrie légère	C	Taux d'implantation (%)	35	85
C.1(2)	Commerces et services d'appoint	C	Marge avant (m)	-	-
-	-	-	Marge latérale (m)	2,5	-
-	-	-	Marge arrière (m)	3	-
			HAUTEUR		
			Hauteur (étage)	-	-
			Hauteur (m)	7	16

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	
1.	Un bâtiment peut être implanté sur la limite arrière du terrain.
2.	Un café terrasse en plein-air est autorisé, aux conditions du chapitre III du titre IV, s'il est rattaché à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques.
3.	Un usage commercial ou équipement collectif et institutionnel autorisé peut être établi <u>exercé</u> dans un bâtiment existant <u>uniquement</u> lorsque ce bâtiment a une hauteur en étages égale ou supérieure à quatre étages.
4.	La superficie de plancher occupée par un usage spécifique de la catégorie C.1(2) ne doit pas excéder 200 m ² par établissement.
5.	Un usage de la catégorie C.6 doit respecter les exigences suivantes : les activités ne doivent pas présenter de risque pour l'environnement, tels des émanations, des explosions ou des déversements toxiques; aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain; aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain.
6.	Toutes les opérations d'un usage de la catégorie C.6, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur d'un bâtiment.
7.	Un usage de la catégorie C.7 doit respecter les exigences suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • les activités ne doivent pas présenter de risque pour l'environnement, tels des émanations, des explosions ou des déversements toxiques; • aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain; • aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain.
8.	Toutes les opérations d'un usage de la catégorie C.7, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur d'un bâtiment.
9.	Un usage de la catégorie I.2 doit respecter les exigences suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • aucune matière explosive ou pouvant présenter des dangers d'émanations toxiques ne doit être utilisée; • aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain; • aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain; • toutes les opérations, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur du bâtiment.
10.	Lorsque l'entreposage extérieur est autorisé, il doit être localisé dans une autre cour et la superficie ne doit pas dépasser celle occupée par l'établissement. L'étalage extérieur en cour avant de véhicules automobiles est interdit.
11.	Malgré l'article 458, une enseigne au sol peut avoir une hauteur maximale de 9 m.
12.	Malgré les sections II et IX du chapitre I du titre VII, un usage dérogoire ne peut être agrandi.
3.	Malgré la section IX du chapitre I du titre VII, dans un bâtiment de moins de 4 étages, un usage dérogoire ne peut être remplacé par un autre usage dérogoire. Toutefois, un usage dérogoire peut être remplacé par un usage autorisé dans un bâtiment d'une hauteur minimale de quatre étages.
14.	Malgré l'article 662, le taux d'implantation d'un bâtiment dont la hauteur en étages n'atteint pas la hauteur minimale autorisée ne peut être augmenté.
15.	Lors du remplacement d'une enseigne ou du message qui y est inscrit, la superficie maximale d'une enseigne autorisée pour un établissement dérogoire protégé par droits acquis est de 2 m ² par établissement.

v.2018-06-15

1/1

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

Séance ordinaire du lundi 13 août 2018

Résolution: CA18 170220

AVIS DE MOTION

Madame Sue Montgomery 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)* afin de modifier les dispositions particulières applicables aux zones 0034 et 0842 (secteur Le Triangle);

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT RCA18 17303

Il est proposé par Sue Montgomery

appuyé par Peter McQueen

D'adopter, tel que soumis, le projet de règlement modifiant *le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce (01-276)* afin de modifier les dispositions particulières applicables aux zones 0034 et 0842 (secteur Le Triangle);

De mandater le secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.03 1183558037

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 15 août 2018

Identification		Numéro de dossier : 1183558037
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
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 modifier les dispositions particulières applicables aux zones 0034 et 0842 (secteur Le Triangle).	

Contenu

Contexte

Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, adopté en 2005, a établi une nouvelle vocation mixte et d'emploi au secteur Namur-Jean-Talon Ouest, ouvrant ainsi la voie à la conversion de cet ancien secteur industriel. Afin de favoriser le redéveloppement, la revitalisation et la densification du secteur selon cette nouvelle orientation, une modification au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce 01-276) a eu lieu en 2007 (RCA07 17115).

Cette modification avait pour objet et pour effet d'interdire, à l'intérieur des zones 0034 et 0842 (secteur Le Triangle), l'exercice d'un usage commercial ou institutionnel dans un bâtiment de moins de 4 étages. Elle avait également pour objet et effet d'interdire, dans ces zones, l'agrandissement ou le remplacement d'un usage dérogatoire par un autre usage dérogatoire et ce, à l'égard de tous les bâtiments compris à l'intérieur de ces zones, sans égard au nombre d'étages. Enfin, cette modification venait préciser que le remplacement d'un usage dérogatoire par un usage conforme était toutefois possible dans les bâtiments de quatre étages situés à l'intérieur des zones 0034 et 0842.

Le dépôt de la demande en justice de 9056-3818 Québec Inc. en jugement déclaratoire, injonction permanente et dommages contre la Ville de Montréal au mois de janvier 2018 a fait ressortir la nécessité pour l'arrondissement de préciser et ajuster le libellé des dispositions spécifiques adoptées en 2007 pour le secteur de Namur/Jean-Talon pour qu'elles reflètent davantage l'intention du conseil d'arrondissement ayant adopté ces dispositions. Cette modification au texte réglementaire permettra d'éliminer pour les propriétaires fonciers et exploitants du secteur, le cas échéant, tout doute sur la portée de ces dispositions et du régime mis en place par l'arrondissement en 2007 et ce, tout en maintenant inchangé leur objet.

Décision(s) antérieure(s)

2007-03-05 / CA07 170063 : Adoption du Règlement RCA07 17115 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce (01-276) quant à l'ajout de la condition qu'un établissement ne peut être occupé par un usage de la famille commerce, industrie ou équipements collectifs et institutionnels, que s'il est situé dans un bâtiment ayant une hauteur minimale de quatre étages, et quant à la possibilité de remplacer ou d'agrandir un usage dérogatoire protégé par droits acquis dans les zones 0034 et 0842 dans le secteur Namur/Jean-Talon. [Dossier 1063886017]

2018-06-26 / CA18 170190 : Adoption, avec changements, du Règlement RCA18 17297 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276); le Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009); le Règlement sur les clôtures et les haies à l'égard de l'arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (c. C-5); le Règlement sur les opérations cadastrales à l'égard de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (c. O-1); et le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (RCA07 17121); afin de remplacer l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et d'y intégrer des grilles des usages et des spécifications. [Dossier 1183558010]

Description

En 2007, le règlement RCA07 17115 a ajouté la disposition suivante au règlement d'urbanisme (01-276) :

« **SOUS-SECTION 1 : Secteur Namur/Jean-Talon**

174.1 Dans les zones 0034 et 0842, un usage commercial ou équipement collectif et institutionnel autorisé peut être établi dans un bâtiment existant lorsque ce bâtiment a une hauteur en étages égale ou supérieure à quatre étages.».

En 2018, cette disposition a été abrogée et remplacée par une disposition identique à la nouvelle grille des usages et des spécifications des zones 0034 et 0842 (RCA18 17297). Elle vise à interdire certains usages dans les bâtiments de moins de 4 étages. À cet effet, bien que la formulation « bâtiment existant » soit utilisée, elle ne vise pas à distinguer les bâtiments existants des nouvelles constructions. Une telle distinction serait inapplicable considérant notamment que la construction des bâtiments et leurs occupations font l'objet d'autorisations distinctes en vertu de la réglementation applicable. La présence d'un bâtiment existant étant un pré-requis à la délivrance d'une autorisation d'occupation, il est donc proposé de clarifier la disposition comme suit :

« Un usage commercial ou équipement collectif et institutionnel autorisé peut être exercé dans un bâtiment uniquement lorsque ce bâtiment a une hauteur en étages égale ou supérieure à quatre étages. ».

Le règlement RCA07 17115 a également ajouté les dispositions suivantes au règlement d'urbanisme (01-276) :

« **SECTION XI : Secteur Namur/Jean-Talon**

649.1 Malgré les sections II et IX du chapitre I du titre VII, un usage dérogatoire, dans les zones 0034 et 0860, ne peut être agrandi.

649.2 Malgré les sections II et IX du chapitre I du titre VII, un usage dérogatoire ne peut être remplacé par un autre usage.

649.3 Malgré l'article 649.2, un usage dérogatoire dans les zones 0034 et 0860, peut être remplacé par un usage autorisé dans un bâtiment d'une hauteur minimale de quatre étages.».

L'article 649.2 visait spécifiquement à interdire le remplacement d'un usage dérogatoire par certains autres usages dérogatoires comme cela peut se faire ailleurs sur le territoire en application de l'article 113(18) de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Quant à l'article 649.3, il venait simplement réitérer la restriction à l'occupation des bâtiments contenue à l'article 174.1, à même le chapitre des droits acquis, en venant préciser que le remplacement d'un usage dérogatoire par un usage conforme dans les zones 0034 et 0842 était autorisé pour les bâtiments de quatre étages.

Ces deux articles ont été abrogés et remplacés (RCA18 17297) par une disposition particulière qui se lit désormais comme suit :

« Malgré la section IX du chapitre I du titre VII, dans un bâtiment de moins de 4 étages, un usage dérogatoire ne peut être remplacé par un autre usage dérogatoire. Toutefois, un usage dérogatoire peut être remplacé par un usage autorisé dans un bâtiment d'une hauteur minimale de quatre étages. ».

La réitération de la restriction à l'occupation des bâtiments, à même une disposition relative aux droits acquis, n'apparaît plus nécessaire puisque les dispositions particulières se retrouvent désormais à la même grille des usages et des spécifications de ces deux zones. Au surplus, il va de soi qu'un usage dérogatoire exercé dans un bâtiment de plus de 4 étages peut être remplacé par un usage autorisé au règlement d'urbanisme (01-276).

Il est donc proposé d'ajuster la disposition en supprimant sa deuxième phrase.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) recommande l'adoption du présent règlement afin de clarifier et de maintenir, comme visée en 2007 et appliquée depuis, la gestion des usages commerciaux et institutionnels dérogatoires dans les bâtiments de moins de quatre étages des zones 0034 et 0842.

Aspect(s) financier(s)

Ne s'applique pas.

Développement durable

Ne s'applique pas.

Impact(s) majeur(s)

Ne s'applique pas.

Opération(s) de communication

Publication dans les journaux locaux et assemblée publique de consultation conformément aux obligations de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1).

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Ce projet de règlement contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1).

Procédure d'adoption :

- Avis de motion et adoption du premier projet de règlement;
 - Assemblée publique de consultation sur le projet de règlement;
 - Adoption du second projet de règlement;
 - Demande d'approbation référendaire;
 - Adoption du règlement;
 - Si requis, tenue d'un registre;
 - Si requis, tenue d'un scrutin référendaire;
 - Certificat de conformité au plan d'urbanisme et entrée en vigueur du règlement.
-

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Ce projet de règlement est conforme aux dispositions de la Charte et du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, ainsi qu'à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1).

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Jean-Philippe GUAY)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Sébastien MANSEAU
conseiller(ere) en aménagement
Tél. : 514-872-1832
Télécop. : 000-0000

Endossé par:

Gisèle BOURDAGES
conseiller(ere) en aménagement- c/e
Tél. : 514 872-7600
Télécop. :
Date d'endossement : 2018-07-23 09:24:02

Approbation du Directeur de direction

Lucie BÉDARD_URB
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux
entreprises en arrondissement
Tél. : 514-872-2345

Approuvé le : 2018-07-30 10:52

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1183558037