

Public notice



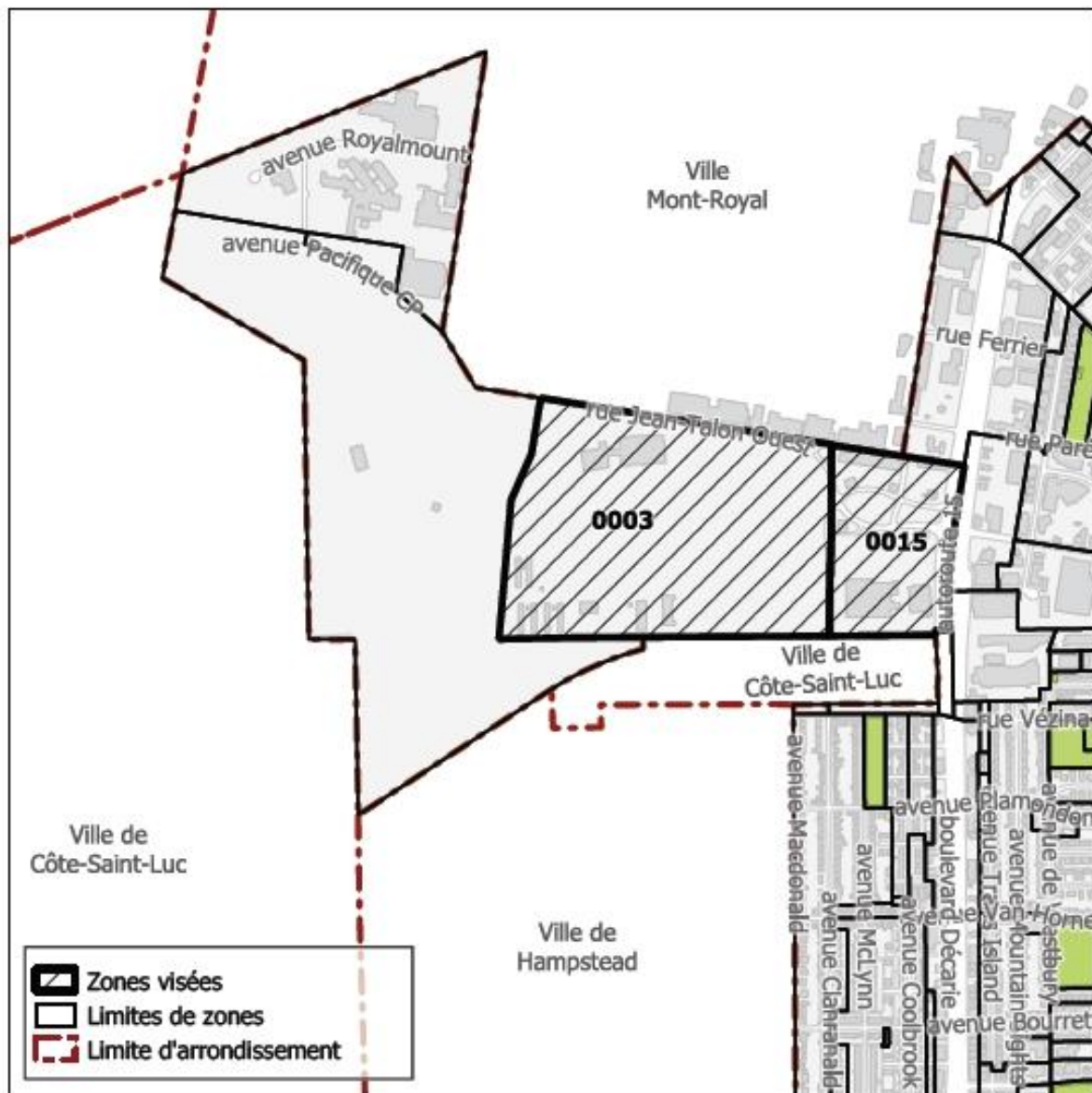
PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft by-law RCA22 17365 amending the *Urban planning by-law for Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce borough (01-276)*, so as to adjust the limit between zones 0003 and 0015 to match the Master Plan, authorize new uses and modify the allowable density and height in zone 0003 – former Hippodrome de Montréal sector- Dossier 1226290003

NOTICE is hereby given that, following the adoption of the above draft by-law RCA22 17365 at the regular meeting of the Borough Council held on June 20, 2022, there will be a public consultation meeting on August 16, 2022, at 6:30 p.m., at 5160 boulevard Décarie, ground 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 adjust the limits of zones 0003 and 0015, to authorize the Businesses and services in light commercial activity sectors use (C.2) and the Residential use, to allow a density ranging from 1.2 to 4 and to allow 2- to 8-storey buildings.

THAT this draft by-law concerns zones 0003 and 0015 illustrated below:



THAT certain provisions of this draft by-law are subject to approval by way of 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 and related report (in French) are available for consultation at the Accès Montréal Office, at 5160 boulevard Décarie, ground floor, from Monday to Friday, 8:30 a.m. to 12:00 p.m. and 1:00 p.m. to 4:30 p.m. A copy of the draft by-law may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information, please contact us at consultation.cdn-ndg@montreal.ca or at 514 868-4561.

THAT the presentation documents may be viewed through the [Urban planning – Public consultations](#) page of the borough website.

THAT this notice, the draft resolution and the related decision-support report (in French) are also available on the borough website, at montreal.ca/en/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace, under “Public notices”.

GIVEN at Montréal, this August 3, 2022.

Geneviève Reeves
Secrétaire d'arrondissement

RCA22 17365 PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE (01-276) AFIN D'AJUSTER LA LIMITE ENTRE LES ZONES 0003 ET 0015 À CELLE DE L'AFFECTATION DU PLAN D'URBANISME, D'AUTORISER DE NOUVEAUX USAGES ET DE MODIFIER LA DENSITÉ ET LA HAUTEUR PERMISE DANS LA ZONE 0003 – SECTEUR DE L'ANCIEN SITE DE L'HIPPODROME DE MONTREAL.

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 20 juin 2022, le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce décrète :

1. L'annexe A.1 intitulée « Plan des zones » 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.
2. L'annexe A.3 intitulée « Grille des usages et des spécifications » de ce règlement est modifiée tel qu'il est illustré sur l'extrait joint en annexe 2 au présent règlement

ANNEXE 1

EXTRAIT DE L'ANNEXE A.1 INTITULÉE « PLAN DES ZONES »

ANNEXE 2

EXTRAIT DE L'ANNEXE A.3 INTITULÉE « GRILLE DES USAGES ET DES SPÉCIFICATIONS » (ZONE 0003)

**ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE
CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE
TENUE LE 20 JUIN 2022.**

La mairesse d'arrondissement,
Gracia Kasoki Katahwa

La secrétaire d'arrondissement,
Geneviève Reeves

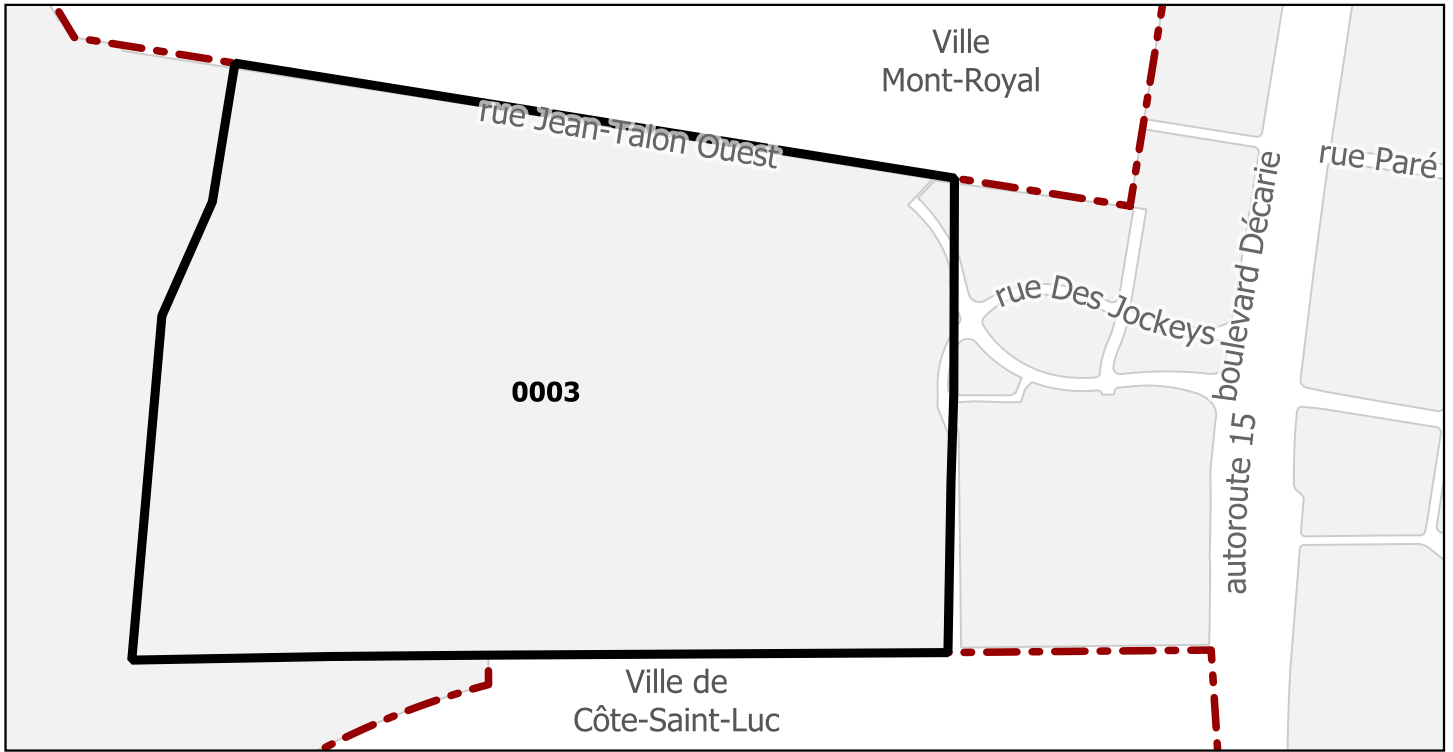
ANNEXE 1
EXTRAIT DE L'ANNEXE A.1 INTITULÉE
« PLAN DES ZONES »

GDD : 1226290003

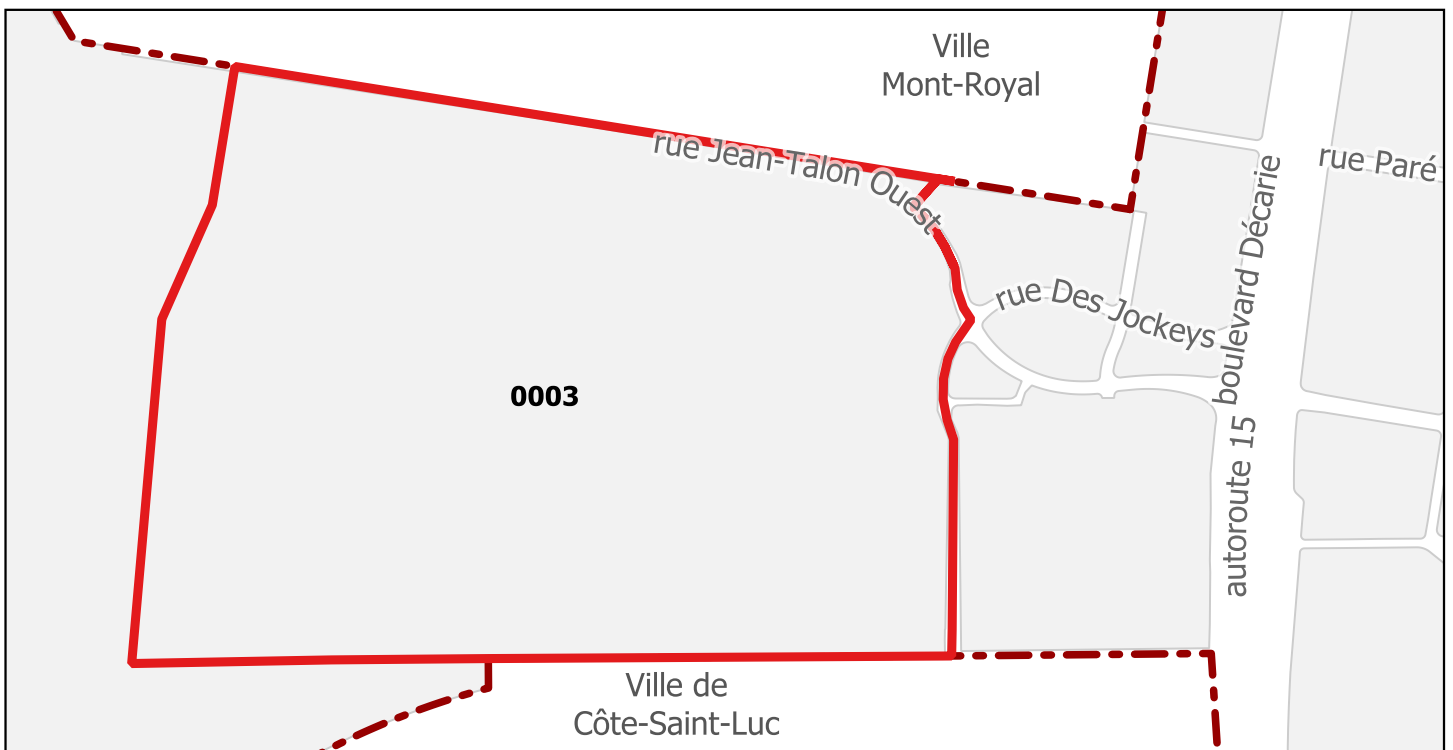
Zone 0003

Dossier 1226290003

Avant la modification



Après la modification



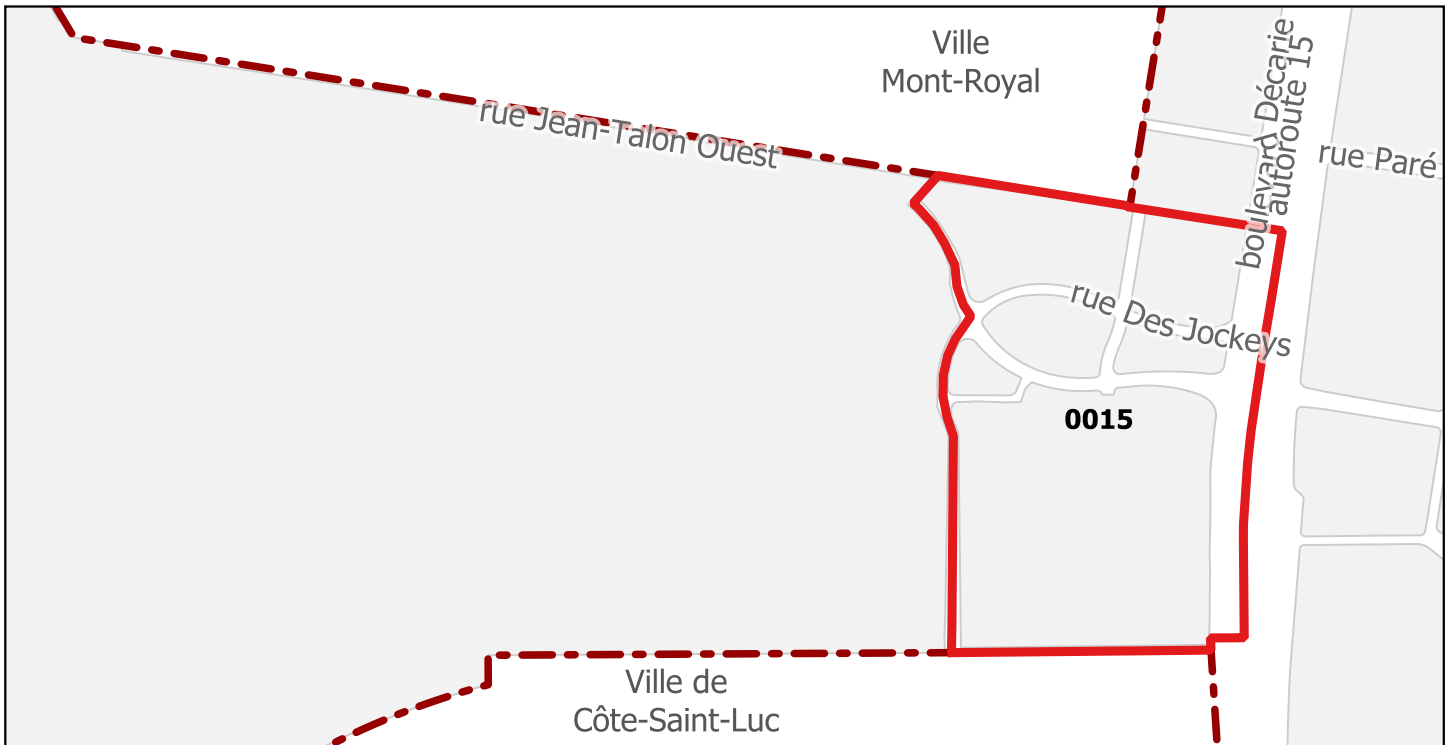
Zone 0015

Dossier 1226290003

Avant la modification



Après la modification



ANNEXE 2
EXTRAIT DE L'ANNEXE A.3 INTITULÉE «
GRILLE DES USAGES ET DES
SPÉCIFICATIONS » (ZONE 0003)

GDD : 1226290003

Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications**0003**

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
E.2(2)	Équipements de sport et de loisirs	-
<u>C.2</u>	<u>Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale</u>	<u>A</u>
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
<u>H</u>	<u>Habitation</u>	-
<u>E.2(2)</u>	<u>Équipements de sport et de loisirs</u>	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	<u>+1,2</u>	<u>3,4</u>
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé, contigu	
Taux d'implantation (%)	35	70
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	2,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	<u>6,8</u>
Hauteur (m)	-	<u>20,24</u>

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 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.
- 1.1 Un restaurant doit être situé à une distance minimale de 25 m d'un autre restaurant situé dans une zone où un usage de la catégorie C.2A, C.2B ou C.4A est autorisé. Cette distance minimale ne s'applique pas à un bâtiment ayant une superficie de plancher supérieure à 10 000 m², ou à un restaurant ayant une superficie de plancher inférieure à 50 m².
- 1.2 Un usage de la catégorie C.2 est seulement autorisé au rez-de-chaussée et aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée.
- 1.3 La superficie de plancher occupée par un usage spécifique de la catégorie C.2 ne doit pas excéder 200 m² par établissement. Toutefois, la superficie de plancher occupée par les usages épicerie ou pharmacie ne doit pas excéder 1 000 m² par établissement.
- 1.4 Un usage additionnel de la catégorie C.2 peut être implanté sans limite de superficie de plancher, à l'exception des usages suivants dont la superficie de plancher ne doit pas excéder 200 m² par établissement :
 - atelier d'artiste et d'artisan;
 - laboratoire;
 - salle de billard;
 - services personnels et domestiques;
 - soins personnels.
- 1.5 La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à un étage ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher de l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
2. Afin de maintenir un lien visuel avec le mont Royal, une demande de permis de construction d'un nouveau bâtiment et une demande de permis de transformation pour un agrandissement consistant en l'ajout d'un étage, est assujéti à l'approbation en vertu du titre VIII et en fonction du critère de l'article 668.8.
3. Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.

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

Séance ordinaire du lundi 20 juin 2022

Résolution: CA22 170197

AVIS DE MOTION

Madame Gracia Kasoki Katahwa donne un avis de motion annonçant qu'à la prochaine séance ou qu'à toute séance subséquente, il sera adopté un règlement modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) afin d'ajuster la limite entre les zones 0003 et 0015 à celle de l'affectation du Plan d'urbanisme, d'autoriser de nouveaux usages et de modifier la densité et la hauteur permise dans la zone 0003 - Secteur de l'ancien site de l'hippodrome de Montréal;

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT RCA22 17365

Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Despina Sourias

D'adopter, tel que soumis, le projet de règlement RCA22 17365 modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) afin d'ajuster la limite entre les zones 0003 et 0015 à celle de l'affectation du Plan d'urbanisme, d'autoriser de nouveaux usages et de modifier la densité et la hauteur permise dans la zone 0003 - Secteur de l'ancien site de l'hippodrome de Montréal;

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

Un débat s'engage.

La conseillère Stephanie Valenzuela et le conseiller Sonny Moroz votent contre la proposition.

Les conseillères Magda Popeanu et Despina Sourias ainsi que le conseiller Peter McQueen votent en faveur de la proposition.

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 22 juin 2022

Identification		Numéro de dossier : 1226290003
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 un règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), afin d'ajuster la limite entre les zones 0003 et 0015 à celle de l'affectation du Plan d'urbanisme, d'autoriser de nouveaux usages et de modifier la densité et la hauteur permise dans la zone 0003 - Secteur de l'ancien site de l'hippodrome de Montréal	

Contenu

Contexte

Le site de l'hippodrome de Montréal a été cédé par le Gouvernement du Québec à la Ville de Montréal afin que celle-ci puisse y développer un nouveau milieu de vie mixte. Dans le cadre de la démarche de planification, en cours, du Quartier Namur-Hippodrome, l'Arrondissement souhaite modifier certains paramètres de zonage en vue d'un appel à projets qui sera lancé ultérieurement. Le présent dossier vise à autoriser ces paramètres de zonage conformément au Plan d'urbanisme actuel.

Décision(s) antérieure(s)

13 juin 2017 - CM17 0706 - Résolution visant notamment à approuver le projet d'acte de cession par lequel la Société nationale du cheval de course (SONACC), représentée par Raymond Chabot inc., son liquidateur, et le gouvernement du Québec cèdent à la Ville de Montréal, un emplacement constitué des lots 2 384 988 et 2 648 223 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, d'une superficie de 434 756,8 mètres carrés, situé à l'ouest du boulevard Décarie et au sud de la rue Paré, dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, connu sous le nom de l'Hippodrome de Montréal, et ce, sans contrepartie monétaire immédiate, sujet aux termes et conditions stipulés au projet d'acte, et conditionnellement à l'autorisation du ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire.

Description

Dans son Plan d'urbanisme adopté en 2004, la Ville de Montréal identifie plusieurs secteurs qui doivent faire l'objet d'une planification détaillée métropolitaine. Le secteur où se situe l'hippodrome, Décarie-Cavendish-Jean-Talon Ouest, est un de ces secteurs qui doit être revalorisé (secteur 4.13). Le Plan d'urbanisme proposait notamment comme balise d'aménagement « D'envisager une nouvelle vocation du site de l'Hippodrome privilégiant une intensification et une diversification des activités et, le cas échéant, revaloriser les activités sur les terrains occupés par les commerces et le stationnement incitatif Namur ».

Le Plan d'urbanisme autorise, sur le site de l'hippodrome, une affectation « Secteur mixte », une densité maximale de 4, et permet des bâtiments pouvant aller jusqu'à 8 étages.

C'est dans ce contexte que la Ville de Montréal a vu une opportunité de se porter acquéreur du site de l'ancien Hippodrome. L'Entente avec le Gouvernement du Québec a été entérinée en octobre 2017. Cette entente était assortie de plusieurs conditions, notamment celle de débiter la vente des terrains dans les six (6) années suivant la signature de l'entente. Préalablement à cette vente, l'entente précise que le zonage doit être modifié.

Enfin, signalons que la Ville réfléchit à amorcer le processus de vente des terrains à l'automne 2022. Elle estime avoir besoin de ce délai d'un an entre la mise en vente et leur conclusion en 2023 pour régler toutes les questions légales et financières avec les futurs acquéreurs.

Conséquemment, la Direction de l'urbanisme demande à l'Arrondissement, dont c'est la prérogative, de mettre en place les paramètres de zonage, conformément au plan d'urbanisme. Le tableau qui suit explique les changements qui seraient apportés à la zone 0003 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) :

	Plan d'urbanisme	Zonage actuel	Zonage proposé
Affectations/Usages	Secteur mixte	Équipements de sport et de loisirs	Habitation et commercial
Densité	Min 1 / Max 4	Min 1 / Max 3	Min 1,2 / Max 4
Taux d'implantation	Moyen	Min 35 / Max 70	Min 35 / Max 70
Hauteur (Étage)	Min 2 / Max 8	Min 2 / Max 6	Min 2 / Max 8
Hauteur (Mètre)	-	Max 20	Max 24

Plus précisément les modifications suivantes sont apportées à la zone 0003 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) :

- Remplacer la catégorie d'usage principal « Équipements de sport et de loisirs – E.2(2) » par « Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale - C.2A »;
- Autoriser la catégorie d'usage « Habitation - H »;
- Augmenter à 4 la densité maximale;
- Afin de respecter la disposition du Schéma d'aménagement d'une densité minimale de 80 logements à l'hectare, la densité minimale doit être portée à un seuil minimal de 1,2;
- Augmenter à 8 la hauteur maximale en étages et à 24 la hauteur maximale en mètres;
- Prescrire les dispositions particulières suivantes, associées à la catégorie «Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale - C.2 » :
 - o Un restaurant doit être situé à une distance minimale de 25 m d'un autre restaurant situé dans une zone où un usage de la catégorie C.2A, C.2B ou C.4A est autorisé. Cette distance minimale ne s'applique pas à un bâtiment ayant une superficie de plancher supérieure à 10 000 m², ou à un restaurant ayant une superficie de plancher inférieure à 50 m².
 - o Un usage de la catégorie C.2 est seulement autorisé au rez-de-chaussée et aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée.
 - o La superficie de plancher occupée par un usage spécifique de la catégorie C.2 ne doit pas excéder 200 m² par établissement. Toutefois, la superficie de plancher occupée par les usages épicerie ou pharmacie ne doit pas excéder 1 000 m² par établissement.
 - o Un usage additionnel de la catégorie C.2 peut être implanté sans limites de superficie de plancher, à l'exception de certains usages dont la superficie de plancher ne doit pas excéder 200 m² par établissement.

La modification proposée vise également à ajuster la limite entre les zones 0003 et 0015 à celle de l'affectation du Plan d'urbanisme

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 (RLRQ., c. A-19.1).

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande l'adoption de ce projet de règlement pour les raisons suivantes :

- Le projet de règlement est conforme au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047);
- La demande de modification provient de la Direction de l'urbanisme;
- Le 8 juin 2022, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a recommandé d'adopter le projet de règlement;
- La mise en place de ce zonage permettra de faciliter le respect de l'entente avec le gouvernement par rapport à la vente de terrain d'ici 2023;
- La modification assure une cohérence entre les limites du zonage et celle de l'affectation du Plan d'urbanisme;
- L'ajout de la classe d'usages H, combiné avec l'augmentation de la densité et du nombre d'étages autorisées, favorisera le dépôt de projets résidentiels diversifiés. L'ajout de la classe d'usages C.2 permettra d'offrir la possibilité que certains rez-de-chaussée des bâtiments à construire soient occupés par des commerces de proximité.

Aspect(s) financier(s)

Ne s'applique pas

Montréal 2030

Solidarité, équité et inclusion

Priorité 7 : Répondre aux besoins des Montréalaises et Montréalais en matière d'habitation salubre, adéquate et abordable.

Quartier

Priorité 19 : Offrir à l'ensemble des Montréalaises et des Montréalais des milieux de vie sécuritaires et de qualité, et une réponse de proximité à leurs besoins.

Impact(s) majeur(s)

Ne s'applique pas

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Ne s'applique pas

Opération(s) de communication

La tenue d'une consultation sera annoncée par un avis public qui comprendra :

- la description du projet de règlement;
- l'adresse Web à laquelle l'information est diffusée;
- le lieu et le moment de la séance de consultation.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Avis de motion et adoption du projet de règlement par le conseil d'arrondissement;
- Assemblée publique de consultation ;
- Dépôt du rapport de consultation et adoption, le cas échéant, du second projet de règlement par le conseil d'arrondissement;
- Adoption, le cas échéant, du règlement par le conseil d'arrondissement;
- Certificat de conformité et entrée en vigueur du règlement, le cas échéant.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

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

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Karim CHAREF
Gérard TRUCHON

Services

Service de l'urbanisme et de la mobilité
Service de la gestion et planification des immeubles

Lecture :

Responsable du dossier

Nicolas LAVOIE
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 293-7252

Sophie Cournoyer
Conseillère en aménagement
Télécop. :

Endossé par:

Sébastien MANSEAU
c/d urbanisme - arrondissement
Tél. : 514-872-1832

Télécop. :

Date d'endossement : 2022-06-06 09:24:12

Approbation du Directeur de direction

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

Approuvé le : 2022-06-06 11:32

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1226290003