

Public notice



PUBLIC CONSULTATION MEETING

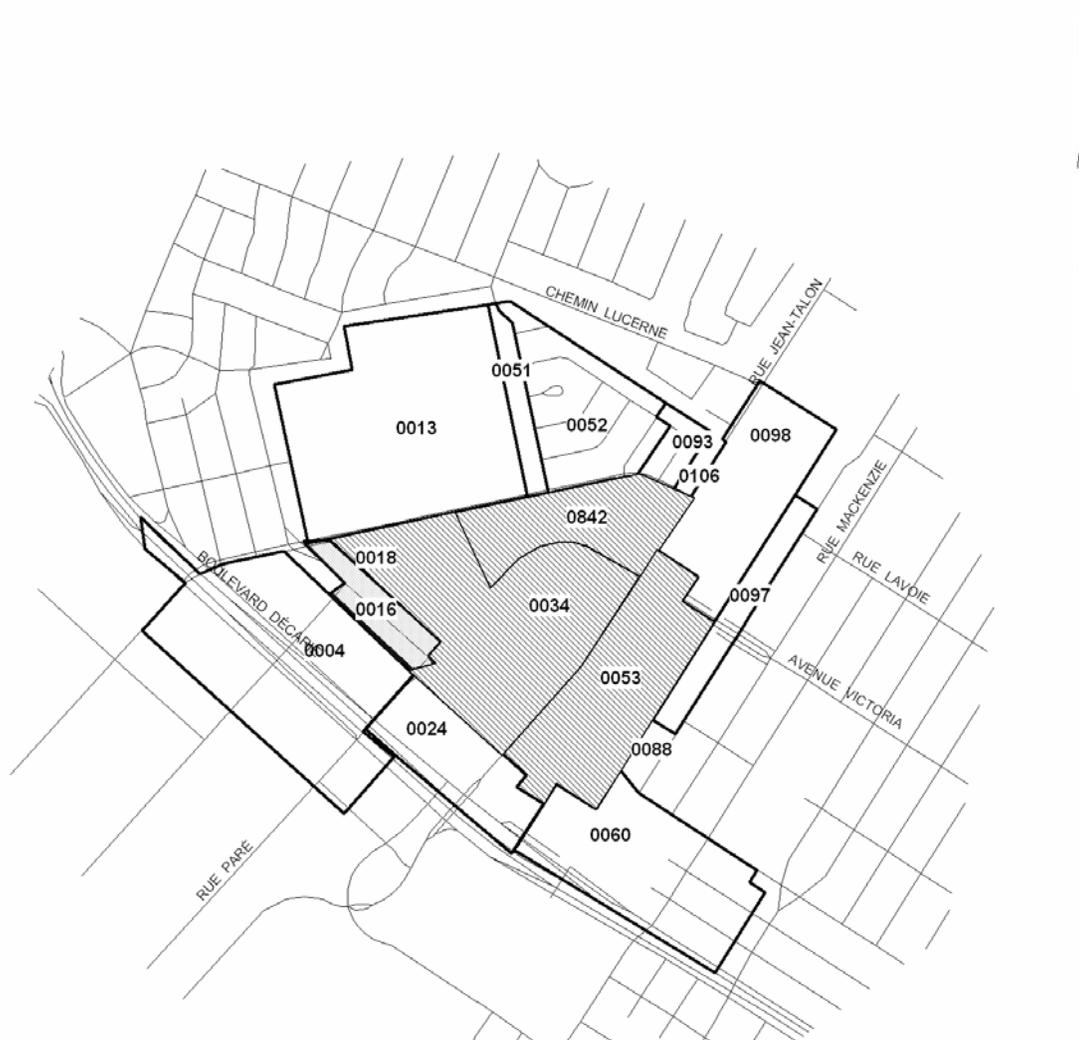
ON DRAFT BY-LAW RCA06 17110 AMENDING THE URBAN PLANNING BY-LAW OF THE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE BOROUGH (01-276) CONCERNING THE BOUNDARIES OF ZONES 0034, 0053 AND 0842 AND THE CREATION OF NEW ZONES AS WELL AS CERTAIN STANDARDS APPLICABLE TO THEM

NOTICE is hereby given by the undersigned that, following the adoption of the above draft by-law at the regular Borough Council meeting held on October 3, 2006, there will be a public consultation meeting on **November 6, 2006**, at 5 p.m., at 6767, chemin de la Côte-des-Neiges, Montréal, in conformity with the provisions of the *Act respecting land use planning and development* (R.S.Q. c. A-19.1);

THAT this draft by-law is intended essentially to amend the Urban Planning By-law of the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough (01-276) so as to modify the boundaries of zones 0034, 0053 and 0842 and create new zones, such that the residential use and other compatible uses may be authorized in the Namur/Jean-Talon sector (bounded on the south by the railway, on the west by Mountain Sights, and on the north and east by de la Savane and by Victoria). These modifications will make it possible in particular to increase the minimum and maximum allowable heights, to encourage diversity of services, to increase density in the sector and meet the needs of its new residents.

THAT in the course of this public meeting, the Mayor of the Borough 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 concerns zones 0034, 0053 and 0842 illustrated below :



THAT this draft by-law is subject to approval by referendum;

THAT this draft by-law and related report are available for consultation at the borough office, at 5160, boulevard Décarie, Suite 600, from Monday to Friday, between 8:30 a.m. and noon or 1:00 and 4:30 p.m. and also at the Côte-des-Neiges Accès Montréal office, at 5885 chemin de la Côte-des-Neiges, and the Notre-Dame-de-Grâce Accès Montréal office, at 5814 rue Sherbrooke Ouest;

THAT this notice, 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 October 18, 2006.

Elaine Doyle, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1062703003
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adoption d'un règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) quant aux limites des zones 0034, 0053 et 0842 et à la création de nouvelles zones, à leurs limites de hauteur en mètres et en étages, à leurs usages, à l'obligation d'y traiter l'alignement de construction et l'architecture d'un bâtiment en vertu d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), à leurs usages protégés par droits acquis et à l'agrandissement d'un bâtiment dérogatoire	

Contenu

Contexte

Suite à l'adoption du Plan d'urbanisme, puis du chapitre d'arrondissement, l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce a entamé une analyse plus approfondie de deux secteurs de l'arrondissement, soit les secteurs Bates/de Courtrai et Namur/Jean-Talon. Ces exercices de planification détaillée se sont soldés par le dépôt au conseil d'arrondissement de deux documents d'orientation.

Ces documents ont suggéré de modifier la vocation de ces secteurs, ainsi que d'accroître les hauteurs minimales et maximales permises, afin de favoriser une mixité de services devant permettre de répondre aux besoins des nouveaux habitants du secteur et de densifier ce dernier. La présente démarche devant mener à un changement de règlement vise à modifier certaines dispositions réglementaires dans les zones 0034, 0053 et 0842, de leurs limites respectives (secteur Namur/Jean-Talon) et de l'obligation de créer de nouvelles zones.

Un tel changement de zonage doit être soumis au conseil d'arrondissement pour approbation.

Décision(s) antérieure(s)

- 23 novembre 2004 : Adoption du Plan d'urbanisme de Montréal (CM04 0835)
- 22 juin 2005 : Dépôt des objectifs de planification des secteurs Bates/de Courtrai et Namur/Jean-Talon par le conseil d'arrondissement
- 26 septembre 2005 : Modification du Plan d'urbanisme afin d'y inclure le chapitre d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (CM05 665)
- 14 décembre 2005 : Entrée en vigueur du Règlement RCA05 170076 modifiant certaines dispositions réglementaires dans le secteur des chemins Bates et Bedford
- 5 septembre 2006 : Dépôt d'un avis de motion afin de modifier les paramètres réglementaires du secteur Namur / Jean-Talon

Description

Le secteur Namur/Jean-Talon (borné au sud par la voie ferrée, à l'ouest par l'avenue Mountain Sights, au nord et à l'est par la rue de la Savane, ainsi que par l'avenue Victoria), est un endroit où la trame urbaine est déstructurée, résultat d'une urbanisation spontanée. Non seulement les rues s'entrelacent dans une certaine confusion et possèdent des gabarits disproportionnés, mais les activités qu'on y retrouve sont aussi diversifiées que divergentes. Plusieurs bâtiments possèdent également une facture architecturale de moindre qualité que ce que l'on retrouve ailleurs dans l'arrondissement et à Montréal.

Conformité au Plan d'urbanisme de Montréal

Ce secteur a été identifié dans le chapitre d'arrondissement comme étant un secteur de planification détaillée. Cette dernière a d'ailleurs fait l'objet d'une analyse plus détaillée qui a été déposée au conseil d'arrondissement du 22 juin 2005. Le Plan d'urbanisme de Montréal affecte cette portion de territoire de l'arrondissement à des fins de "secteur mixte". Le changement de zonage, afin de permettre majoritairement l'habitation ainsi que d'autres usages compatibles, serait donc conforme, puisque l'affectation "secteur mixte" autorise des usages commerciaux, institutionnels et résidentiels.

Quant aux prescriptions de densité, le secteur présentement à l'étude est identifié comme le secteur à transformer O4-T6, avec les caractéristiques suivantes :

- bâti de 2 à 12 étages;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé (minimum de 35%, maximum de 100%);
- Coefficient d'occupation au sol (COS) : de 1 à 6.

Le changement de zonage devra donc s'assurer du respect de ces paramètres.

Modifications au Règlement d'urbanisme

L'arrondissement propose d'apporter des changements aux normes du secteur afin de privilégier les activités dans cette portion du territoire et de solliciter l'émergence de projets actuellement en attente d'une révision de certains paramètres. Les principaux changements sont les suivants :

- imposition d'une hauteur minimale de bâtiment en étages et augmentation de la hauteur minimale requise en mètres;
- augmentation des hauteurs maximales en mètres et en étages;
- augmentation de la densité minimale et maximale dans certaines zones;
- autorisation des usages de la famille habitation dans certaines zones;
- exigence des usages autres que l'habitation au rez-de-chaussée des bâtiments dans certaines zones;
- exigence des usages autres que l'habitation à l'étage immédiatement supérieur au rez-de-chaussée des bâtiments dans certaines zones;
- suite à ces changements, révision des limites des zones 0034, 0053 et 0842. D'autres zones devront également être créées afin d'attribuer des dispositions réglementaires spécifiques;
- autorisation des occupations autres que l'habitation au rez-de-chaussée des bâtiments dans certaines zones, à la seule condition que ce soit dans des bâtiments d'une hauteur minimale en étages et/ou en mètres;
- autorisation des occupations autres que l'habitation à l'étage immédiatement supérieur au rez-de-chaussée des bâtiments dans certaines zones, à la seule condition que ce soit dans des bâtiments d'une hauteur minimale en étages et/ou en mètres;
- encadrement de la construction ou agrandissement d'un bâtiment en vertu de la procédure de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en regard de l'architecture et de l'alignement de construction;
- interdiction de remplacement d'un usage autorisé par droits acquis;
- interdiction d'agrandissement des constructions dérogatoires.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande ces modifications au règlement d'urbanisme pour les raisons suivantes :

- les modifications sont conformes à certains des objectifs du Plan d'urbanisme, notamment celui de construire dans l'île de 60 000 à 75 000 logements (objectif 2), ainsi qu'aux exigences d'affectation du sol et de densité du Plan d'urbanisme de Montréal et du chapitre d'arrondissement;
- la proposition conforte les balises d'aménagement déjà identifiées dans la section 4.4.3 du chapitre d'arrondissement, ainsi que celles présentées aux élus de l'arrondissement lors du dépôt de précédents documents, à la séance du 22 juin 2005;
- l'introduction de la vocation résidentielle permettra de susciter des projets qui viendront combler une forte demande dans ce secteur. L'usage habitation dans la partie du secteur Namur/Jean-Talon, près de la Place et de la rue de la Savane, favorisera une meilleure utilisation du parc du même nom et contribuera à renforcer l'utilisation du nouveau centre communautaire Mountain Sights. L'implantation de logements permettra de maximiser l'utilisation des terrains à fort potentiel, de tirer le maximum de la proximité de deux stations de métro moins utilisées (Namur et de la Savane), ainsi que de rendre intéressante d'un point de vue urbain et immobilier l'implantation de commerces et/ou de bureaux au rez-de-chaussée d'une partie du secteur;
- la concentration des activités plus lourdes dans la partie sud de Jean-Talon limitera les impacts négatifs, tout en permettant le maintien de certaines activités qui renforcent le dynamisme du secteur;
- la modification des exigences minimales de hauteur, notamment sur Jean-Talon Ouest, favorisera un meilleur encadrement de la rue;
- l'approbation discrétionnaire (par la procédure de plans d'implantation et d'intégration architecturale-PIIA) de l'alignement de construction et des matériaux permettra d'obtenir une qualité de bâtiments qui, à terme, aura un effet d'entraînement sur l'image du secteur;
- le contrôle plus restreint des droits acquis et des usages dérogatoires favorisera la transformation plus rapide des bâtiments qui ont atteint leur fin de vie utile et des usages qui génèrent des nuisances incompatibles avec la nouvelle vocation du secteur;
- à sa séance du 12 septembre 2006, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la modification proposée, avec un commentaire à l'effet que les projets d'une hauteur de plus de 8 étages fournissent des détails concernant les impacts sur l'ensoleillement. Cette préoccupation a été intégrée dans le règlement. Des critères relatifs à la construction de bâtiments de plus de 8 étages seront inclus, pour les zones concernées, au règlement cadre de PIIA.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

3 octobre 2006 :	Adoption du projet de règlement par le conseil d'arrondissement
Octobre-novembre 2006 :	Assemblée publique de consultation
6 novembre 2006 :	Adoption du second projet de règlement par le conseil d'arrondissement
Novembre 2006 :	Procédure d'ouverture de registre
4 décembre 2006 :	Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement
Janvier 2007 :	Certificat de conformité
Janvier 2007 :	Promulgation du règlement

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

La requête est admissible en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

Le projet est conforme au Plan d'urbanisme.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Affaires corporatives , Direction du contentieux (Véronique BELPAIRE)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Nicolas LAVOIE
Conseiller en aménagement
Tél. : 872-4837
Télécop. : 868-5050

Louis BRUNET
Chef de division par intérim - urbanisme
Tél. : 872-1569

Endossé par:

Daniel LAFOND
Directeur par intérim
Tél. : 872-6323
Télécop. : 868-5050
Date d'endossement : 2006-09-15

Numéro de dossier : 1062703003

PROJET DE RÈGLEMENT RCA06 17110 MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE (01-276) QUANT AUX LIMITES DES ZONES 0034, 0053 ET 0842 ET À LA CRÉATION DE NOUVELLES ZONES AINSI QU'À CERTAINES NORMES QUI LEUR SONT APPLICABLES

VU les articles 113 et 145.15 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1);

VU l'article 131 de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., chapitre C-11.4) et l'article 155 de l'annexe C de cette Charte;

Le conseil de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce décrète :

1. Le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) de l'ancienne Ville de Montréal est modifié par l'ajout, après l'article 28.4, de la sous-section et de l'article suivant :

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

28.5 Dans les zones 0034, 0053, 0842, 0859, 0860, 0861 et 0864, un bâtiment peut atteindre la hauteur minimale ou maximale en étages prescrite, malgré la section IV du chapitre II du titre II.»

2. Ce règlement est modifié par l'ajout, après la section V du chapitre II du titre II, de la section et des articles suivants :

« SECTION VI : Secteur Namur/Jean-Talon

33.1 Dans les zones 0034, 0053, 0860 et 0861, un projet de construction ou d'agrandissement de bâtiment comportant une hauteur de plus de 8 étages doit être accompagnée d'une étude d'ensoleillement comportant les paramètres suivants :

1° l'évaluation de l'ensoleillement doit être effectuée avec et sans le projet;

2° l'évaluation de l'ensoleillement doit considérer le potentiel de développement des terrains adjacents, déterminé par les hauteurs maximales en mètres prescrites;

3° la période d'ensoleillement à considérer lors de l'évaluation de l'impact sur une voie publique doit correspondre à la durée de la course du soleil d'un côté à l'autre de l'emprise de la voie publique, de telle sorte qu'au moins un trottoir soit ensoleillé.

Les paramètres mentionnés au premier alinéa ne visent que les impacts résultant des hauteurs de plus de 8 étages.

33.2 Un projet comportant une hauteur de plus de 8 étages doit assurer l'ensoleillement minimal suivant :

1° une durée minimale d'ensoleillement à l'équinoxe d'au moins 2 heures 30 minutes consécutives entre 12 et 17 h sur les tronçons d'artères d'orientation est-ouest suivants :

a) rue Jean-Talon Ouest, entre les avenues Mountain Sights et Victoria;

b) rue Paré, entre les avenues Mountain Sights et Victoria;

2° une durée minimale d'ensoleillement à l'équinoxe d'au moins 2 heures 30 minutes consécutives entre 9 et 12 h sur l'avenue Mountain Sights, entre la rue Jean-Talon Ouest et la rue Paré;

3° une durée minimale d'ensoleillement à l'équinoxe d'au moins 2 heures 30 minutes consécutives entre 12 et 17 h sur l'avenue Victoria, entre les rues Jean-Talon Ouest et Paré. »

3. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 70.2, de la sous-section et de l'article suivant :

« SOUS-SECTION 5 : Secteur Namur/Jean-Talon

70.3 L'alignement de construction d'une nouvelle construction ou l'agrandissement d'un bâtiment situé dans l'une ou l'autre des zones 0034, 0053, 0842, 0859, 0860, 0861, 0862, 0863 et 0864 doit faire l'objet d'une approbation en vertu du titre VIII. En plus des critères énoncés à l'article 668, les critères suivants s'appliquent :

1° la contribution du bâtiment et des aménagements extérieurs à l'encadrement de la rue;

2° le bâtiment doit contribuer à maintenir ou rehausser le caractère de la voie publique en cherchant à atténuer les disparités entre les nouveaux bâtiments et les secteurs déjà construits de l'arrondissement. »

4. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 88.2, de la sous-section et de l'article suivant :

« SOUS-SECTION 2 : Secteur Namur/Jean-Talon

88.3 L'architecture d'une nouvelle construction ou l'agrandissement d'un bâtiment situé dans les zones 0034, 0053, 0842, 0859, 0860, 0861, 0862, 0863 et 0864 doit faire l'objet d'une approbation en vertu du titre VIII. En plus des critères énoncés à l'article 668, les critères suivants s'appliquent :

1° la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment doit contribuer à maintenir ou rehausser le caractère de la voie publique en cherchant à atténuer les disparités entre les nouveaux bâtiments et les secteurs déjà construits de l'arrondissement;

2° l'architecture d'un bâtiment doit prendre en considération le caractère des constructions localisées dans les zones avoisinantes de l'arrondissement, tant au niveau des parements, des formes de toits, des couronnements, ou encore contribuer à l'amélioration générale du cadre bâti de l'arrondissement;

3° l'architecture d'un bâtiment doit respecter, mettre en valeur ou s'adapter aux caractéristiques du terrain et au caractère d'ensemble du milieu, ou y être compatible quant à l'implantation et aux matériaux;

4° l'architecture d'un bâtiment doit participer à la cohérence de la rue et de la zone, en accord avec l'emplacement de la construction projetée.

5. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 174, de la sous-section et de l'article suivant :

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

174.1 Dans les zones 0034 et 0860, un usage commercial ou équipement collectif et institutionnel autorisé peut s'établir au rez-de-chaussée d'un bâtiment existant lorsque ce bâtiment remplit la condition suivante :

1° sa hauteur en étages doit être égale ou supérieure à 4 étages.»

6. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 189, de la sous-section et des articles suivants :

«SOUS-SECTION 3 : Secteur Namur/Jean-Talon

189.1 Malgré l'article 187, un établissement occupé par un usage de la catégorie C.2, dans les zones 0034, 0842 et 0864, peut avoir une superficie maximale de 1 000 m² par établissement.

189.2 En plus des usages mentionnés à l'article 186, l'usage « collège d'enseignement générale et professionnel » est autorisé dans la zone 0034.»

7. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 199, de la sous-section et des articles suivants :

« SOUS-SECTION 3 : Secteur Namur/Jean-Talon

199.1 Dans la zone 0860, seul un usage de la catégorie C.4 peut être autorisé dans un local situé à l'étage immédiatement supérieur au rez-de-chaussée et ayant une façade sur la rue Jean-Talon Ouest.

199.2 Malgré l'article 123, dans la zone 0860, le rez-de-chaussée d'un établissement adjacent uniquement à une façade donnant sur la rue Buchan, peut ne pas être occupé par un usage de la famille commerce.

199.3 Malgré l'article 161, un établissement occupé par un usage de la catégorie C.4 dans les zones 0053 et 0860, est limité à 4 000 m².

199.4 Dans la zone 0053, la réparation et l'entretien de véhicules sont autorisés dans un établissement qui offre la vente de véhicules neufs. »

8. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 262, de la sous-section et de l'article suivant :

« SOUS-SECTION 3 : Secteur Namur/Jean-Talon

262.1 Dans la zone 0053, un établissement occupé par un usage de la catégorie I.2 est limité à 4 000 m². »

9. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 327, de la section et de l'article suivant :

« SECTION VIII : Secteur Namur/Jean-Talon

327.1 Dans les zones 0034, 0842 et 0860, un usage de la famille équipement collectif ou institutionnel ne peut être situé à un niveau supérieur à un usage de la famille habitation. »

10. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 649, de la section et des articles suivants :

« SECTION XI : Secteur Namur/Jean-Talon

649.1 Malgré les sections II et IX du chapitre I du titre VII, un usage en droit acquis, dans les zones 0034, 0053, 0842, 0859, 0860 et 0863, ne peut être agrandi.

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

649.3 Malgré l'article 649.2, un usage en droit acquis, dans les zones 0034 et 0860 peut être remplacé par un usage de la catégorie C.4 si l'établissement est localisé au rez-de-chaussée, ou par un usage de la famille habitation si l'établissement est situé à un autre étage, dans un bâtiment d'une hauteur minimale de 4 étages.

649.4 Malgré l'article 649.2, un usage en droit acquis, dans les zones 0842 et 0864 peut être remplacé par un usage de la catégorie C.2 si l'établissement est localisé au rez-de-chaussée, ou par un usage de la famille habitation situé à un autre étage que le rez-de-chaussée, dans un bâtiment d'une hauteur minimale de 3 étages.

649.5 Malgré l'article 649.2, dans la zone 0053, un usage en droit acquis ne peut être remplacé que par un usage des catégories d'usages C.4 ou I.2 si l'établissement est localisé au rez-de-chaussée dans un bâtiment d'une hauteur minimale de 3 étages.»

11. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 662.2, de la sous-section et de l'article suivant :

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

662.3 Malgré l'article 662, dans les zones 0034, 0053, 0859 et 0860, un bâtiment dont la hauteur en étages n'atteint pas la hauteur minimale autorisée ne peut s'agrandir en superficie. »

12. L'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), intitulée « Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce », est modifiée par le remplacement des feuillets 2 des plans intitulés "Zones" (Z-2), "Taux d'implantation minimaux et maximaux et densités minimales et maximales" (TID-2), "Limites de hauteur" (H-2) et "Usages" (U-2) par les feuillets de l'annexe 1.

Annexe 1

feuillelet "Zones" (Z-2)

feuillelet "Taux d'implantation minimaux et maximaux et densités minimales et maximales" (TID-2)

feuillelet "Limites de hauteur" (H-2)

feuillelet "Usages" (U-2)

**ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—
NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE
3 OCTOBRE 2006.**

Le maire d'arrondissement,
Michael APPLEBAUM

Le secrétaire d'arrondissement,
Elaine Doyle, avocate