

PUBLIC CONSULTATION MEETING

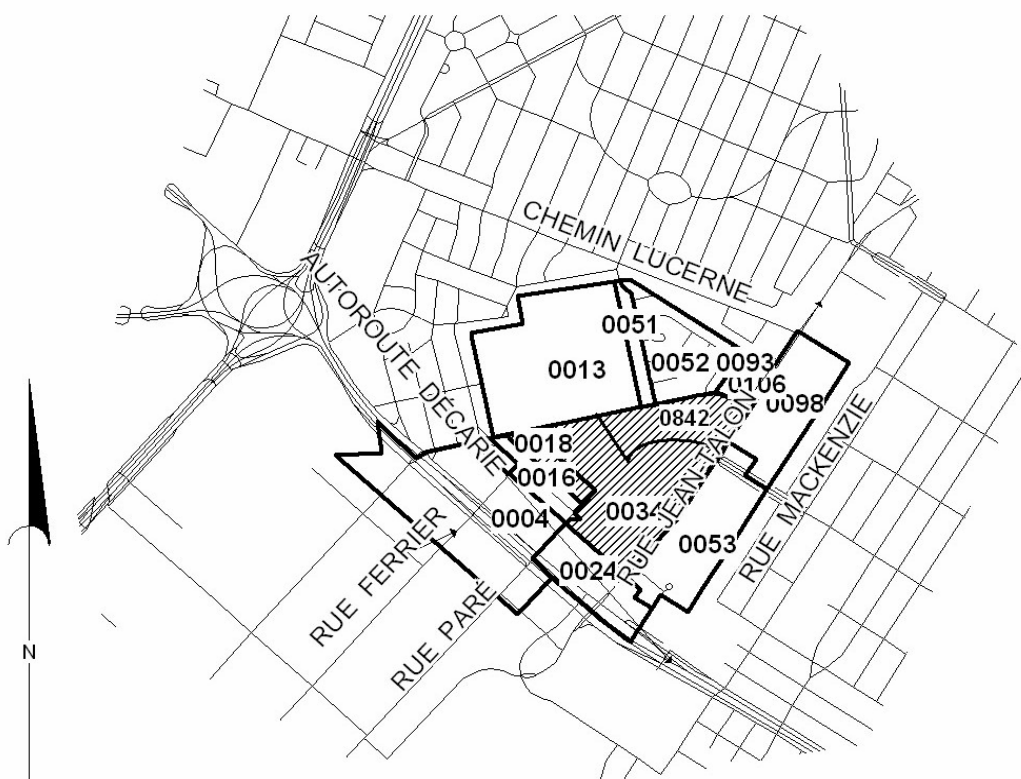
ON DRAFT BY-LAW RCA07 17115 AMENDING THE URBAN PLANNING BY-LAW OF THE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE BOROUGH (01-276) REGARDING THE ADDITION OF THE CONDITION THAT AN ESTABLISHMENT MAY NOT BE OCCUPIED FOR USES IN THE COMMERCIAL OR INDUSTRIAL GROUP OR THE NETWORK OF COMMUNITY AND INSTITUTIONAL FACILITIES CATEGORY UNLESS IT IS LOCATED IN A BUILDING WITH A HEIGHT OF AT LEAST FOUR STOREYS, AND REGARDING THE POSSIBILITY OF REPLACING OR EXPANDING A NON-CONFORMING USE PROTECTED BY ACQUIRED RIGHTS IN ZONES 0034 AND 0842 – NAMUR/JEAN-TALON SECTOR

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 January 15, 2007, there will be a public consultation meeting on **February 5, 2007**, at 6 p.m., at **5151, chemin de la Côte-Ste-Catherine**, 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 allow the addition of the condition that an establishment may not be occupied for uses in the commercial or industrial group or the network of community and institutional facilities category unless it is located in a building with a height of at least four storeys, and regarding the possibility of replacing or expanding a non-conforming use protected by acquired rights in zones 0034 and 0842 – Namur/Jean-Talon sector

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 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—Notre-Dame-de-Grâce Accès Montréal office, located at 5160, boulevard Décarie, ground-floor;

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 January 26, 2007.

Elaine Doyle, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1063886017
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	
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 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 – secteur Namur/Jean Talon.	

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.

La présente modification au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce constitue une étape visant à assurer une certaine densité d'occupation dans les zones 0034 et 0842 – secteur Namur/Jean-Talon, jusqu'à ce qu'un règlement bien défini et répondant aux besoins du marché puisse être adopté.

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 au 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 0665).
14 décembre 2005	Entrée en vigueur du Règlement RCA05 17076 modifiant certaines dispositions réglementaires dans le secteur des chemins Bates et Bedford.
9 mars 2006	Entrée en vigueur du Règlement RCA05 17082 modifiant certaines dispositions quant à la hauteur, à la densité, au taux d'implantation et au calcul de la superficie d'un bâtiment, et modifiant divers plans.
5 septembre 2006	Avis de motion concernant une modification du 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, à leurs usages protégés par droits acquis et à l'agrandissement d'un bâtiment dérogatoire – secteur Namur / Jean-Talon.

- 6 novembre 2006 Retrait du projet de 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 afin d'y apporter des ajustements.
- 4 décembre 2006 Avis de motion concernant une modification du 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 – secteur Namur/Jean Talon (CA06 170418).

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. En plus d'avoir des rues entrelacées dans une certaine confusion et possédant des gabarits disproportionnés, les activités qu'on y retrouve sont aussi diversifiées que divergentes. De plus, plusieurs bâtiments possèdent une facture architecturale de moindre qualité que ce que l'on retrouve ailleurs dans l'arrondissement ainsi qu'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 qui a été déposée au conseil d'arrondissement, le 22 juin 2005. Le Plan d'urbanisme de Montréal affecte cette portion de territoire de l'arrondissement à des fins de « secteur mixte ».

Le secteur présentement à l'étude est identifié au plan d'urbanisme comme le secteur à transformer 04-T6, avec les caractéristiques suivantes quant aux prescriptions de densité :

- bâti de deux à douze étages;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé (minimum de 35%, maximum de 100%);
- coefficient d'occupation au sol (COS) du secteur : de 1 à 6.

Modifications au Règlement d'urbanisme

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises propose d'apporter des changements graduels qui, à terme, permettront de changer radicalement la vocation du secteur par la création d'un milieu de vie. Compte tenu des coûts associés à ce changement de vocation, les présents changements visent d'abord à assurer un contrôle en accord avec l'orientation du document de planification détaillée et une occupation plus dense du sol. Les principaux changements sont les suivants :

- autorisation des occupations des bâtiments à la seule condition que ce soit dans des bâtiments d'une hauteur minimale de quatre étages;
- 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 objectifs du Plan d'urbanisme visant l'accroissement de la densité dans ce secteur proche de deux stations de métro;
- la proposition amorce l'atteinte de certaines balises d'aménagement déjà identifiées dans la section 4.4.3 du chapitre d'arrondissement, ainsi que celles présentées aux élus de l'arrondissement, à la séance du 22 juin 2005, lors du dépôt du Document de planification détaillée pour le secteur Namur/Jean-Talon;
- la modification des exigences minimales de hauteur, notamment sur Jean-Talon Ouest, favorisera un meilleur encadrement de la rue;
- le contrôle restreint des droits acquis et des usages dérogatoires favorisera la transformation plus rapide des bâtiments qui ont atteint la fin de leur vie utile et des usages qui génèrent des nuisances incompatibles avec la vocation souhaitée du secteur;
- à sa séance du 14 décembre 2006, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable au projet de règlement.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

15 janvier 2006	Adoption d'un projet de règlement par le conseil d'arrondissement.
5 février 2006	Consultation publique et adoption du second projet de règlement.
5 mars 2006	Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement.
Avril 2006	Émission d'un certificat de conformité et entrée en vigueur du règlement.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet de règlement 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 (Jean-François MILOT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme / Avis favorable

Responsable du dossier

Nicolas LAVOIE
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-4837
Télécop. : 514 868-5050

Louis BRUNET
Chef de division par intérim - urbanisme
Tél. : 514 872-1569

Endossé par:

Daniel LAFOND
Directeur par intérim
Tél. : 514 872-6323
Télécop. : 514 868-5050
Date d'endossement : 2006-12-21

Télécop. : 514 868-5050

Numéro de dossier : 1063886017

PROJET DE 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 – SECTEUR NAMUR/JEAN-TALON

VU l'article 113 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;

À la séance du 15 janvier 2007, 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 174, de la sous-section suivante :

« **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.».

2. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 649, de la section suivante :

« **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 0842, 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 0842, peut être remplacé par un usage autorisé dans un bâtiment d'une hauteur minimale de quatre étages.».

3. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 662.2, de la sous-section suivante :

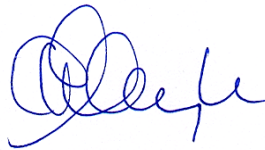
« **SOUS-SECTION 1 : Secteur Namur/Jean-Talon**

662.3 Malgré l'article 662, dans les zones 0034 et 0842, le taux d'implantation d'un bâtiment dont la hauteur en étages n'atteint pas la hauteur minimale autorisée ne peut être augmenté.».

**ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—
NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE 15
JANVIER 2007.**



Le maire d'arrondissement,
Michael Applebaum



Le secrétaire d'arrondissement,
Elaine Doyle, avocate