

Public notice



PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft by-law RCA07 17126 amending the *Urban Planning By-law* of the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough (01-276), with respect to uses authorized in certain sectors and provisions applying to uses protected by acquired rights in certain zones

NOTICE is hereby given by the undersigned, that following the adoption of the above draft by-law at the regular meeting of the Borough Council held on April 11, 2007, there will be a public consultation meeting on Wednesday **May 2, 2007, at 7:30 p.m.**, at 5151, chemin de la Côte-Sainte-Catherine, Montréal, in conformity with the provisions of the *Act respecting land use planning and development* (R.S.Q. c. A-19.1).

THAT the purpose of draft by-law RCA07 17126 is to meet objectives set so as to ensure that the *Urban Planning By-law* reflects existing situations in certain sectors, correct certain errors, add sections to authorize certain complementary uses for community and institutional facilities categories and add provisions so as to better handle the coexistence of activities during the transition process between uses protected by acquired rights and conforming uses. The proposed amendments relate mainly to provisions governing uses and aspects related to acquired rights.

THAT only articles 2, 3, 4, 6, 10 and 11 are subject to approval by way of referendum.

THAT all the provisions of this draft by-law affect the entire borough territory. The illustrations of zones or parts of the territory affected by each provision are available for consultation.

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 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 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 April 18, 2007.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Elaine Doyle".

Elaine Doyle, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1073779003
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 projet de règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) concernant les usages autorisés dans certains secteurs et des dispositions s'appliquant aux usages protégés par droits acquis dans certaines zones.	

Contenu

Contexte

L'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce a adopté, aux mois de juin 2006 et mars 2007, plusieurs modifications à son Règlement d'urbanisme (01-276) portant sur diverses dispositions. Poursuivant sa réflexion, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises s'apprête à présenter, à nouveau, quelques changements au Règlement d'urbanisme (01-276).

Pour l'essentiel, ce projet de règlement vise à répondre à des objectifs recherchés pour arrimer le Règlement d'urbanisme aux situations existantes dans certains secteurs, corriger certaines erreurs, ajouter des articles afin d'autoriser certains usages complémentaires pour des catégories de la famille équipements collectifs et institutionnels et ajouter des dispositions de manière à mieux encadrer la cohabitation d'activités pendant le processus de transition entre les usages protégés par droits acquis et les usages conformes. Les changements proposés abordent principalement des dispositions portant sur les usages et les aspects liés aux droits acquis.

Décision(s) antérieure(s)

CA07 170062 Adoption du Règlement RCA06 17113 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

CA06 170245 Adoption du Règlement RCA06 17101 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) afin de modifier les sections I à V du chapitre VIII concernant les dispositions réglementaires portant sur les secteurs significatifs à normes et à critères (21 juin 2006).

Description

Les dispositions qui se trouvent dans le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), et qui sont présentement en vigueur, proviennent de l'ancien Règlement d'urbanisme de la Ville de Montréal (U-1) qui a été mis en application suite au processus de fusion municipale de 2001. Cependant, certaines de ces dispositions nécessitent des ajustements, compte tenu des caractéristiques de l'arrondissement. L'arrondissement a déjà amorcé,

dans un récent règlement, l'encadrement des usages protégés par droits acquis et la présente modification vise à resserrer certains aspects de la réglementation, notamment en regard de l'affichage, de l'entreposage et de l'éclairage nocturne. Afin de répondre à certaines préoccupations en matière de zonage, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a procédé à l'analyse de son Règlement d'urbanisme.

Suite à cette analyse, dix-huit amendements au Règlement d'urbanisme (01-276) sont proposés. Parmi ces amendements, on retrouve, entre autres, l'addition de six nouveaux articles, la modification de deux autres, et deux changements qui sont apportés aux cartes réglementaires. Pour l'essentiel, les modifications portent sur les points suivants :

MODIFICATIONS

Article 88 - Travaux non conformes dans les secteurs à normes

L'article 88, qui traite des dispositions qui sont non conformes pour les secteurs à normes, sera modifié par l'ajout d'un alinéa qui énoncera que les appareils mécaniques ne pourront être autorisés par la procédure du titre VIII, en conformité avec l'article 85.

Article 329.3

L'article 329.3 vise à encadrer l'éclairage de nuit de certaines zones, de manière à en atténuer les impacts sur les voisins. Les zones concernées contiennent ou sont adjacentes à des terrains où l'usage habitation est envisagé, et l'éclairage trop brutal des terrains dans ces zones occasionne ou risque d'occasionner des problèmes si d'autres usages sont autorisés dans les terrains avoisinants.

Article 337.3

L'article 337.3 vise à faire en sorte que, dans certaines zones, l'entreposage extérieur (par exemple de véhicules automobiles) soit limité, en superficie, à l'équivalent de la superficie du bâtiment. De plus, l'article vient préciser que l'étalage extérieur de véhicules automobiles est interdit.

Article 435.1

L'article 435.1 vise à inclure dans le calcul du quota d'enseignes les lettres, chiffres, annonces ou symboles qui sont appliqués directement dans les fenêtres ou les ouvertures, ou qui sont installés à l'intérieur des locaux à proximité des fenêtres pour servir d'affichage.

Article 439.1

L'article 439.1 souhaite établir une superficie maximale d'enseignes dans le cas d'usages dérogatoires protégés par droits acquis.

Article 439.2

L'article 439.2 souhaite faire en sorte que le nouvel occupant d'un établissement dont l'usage dérogatoire est protégé par droits acquis soit tenu de respecter une superficie maximale d'enseignes.

Article 441

L'article 441 est modifié pour tenir compte de l'ajout des articles 439.1 et 439.2.

Article 639 - Aménagement d'un café-terrasse pour un établissement dérogatoire

L'article 639 énonce les normes à respecter pour l'aménagement d'un café-terrasse pour un établissement dérogatoire, dans le titre VII qui porte sur les usages et constructions dérogatoires. Le but visé par cet article est d'autoriser un café-terrasse selon les mêmes conditions que celles énumérées à l'article 346, sauf dans les secteurs à prédominance résidentielle et pour les débits de boissons alcooliques.

Nouveaux articles - Usages complémentaires - Équipements collectifs et institutionnels

Le Règlement d'urbanisme sera également modifié par l'ajout de deux nouveaux articles qui visent à autoriser des usages complémentaires pour des catégories d'usages de la famille équipements collectifs

et institutionnels. Premièrement, les usages école préscolaire et école spécialisée seront autorisés comme usage complémentaire à la catégorie d'usage E.5(1), ceci afin de permettre aux lieux de culte d'offrir des espaces inutilisés en fonction d'usages compatibles avec le caractère communautaire des lieux. De plus, la location de ces espaces offre une source de financement supplémentaire pour les lieux de culte.

Le second article vise à autoriser les salons de coiffure, épiceries, restaurants, pharmacies, fleuristes et lieux de culte comme usage complémentaire à un usage de la catégorie E.5(2). L'ajout de ces activités a pour objectif, entre autres, de desservir la clientèle des résidences de personnes âgées, en offrant des services de proximité. En effet, ces services pourront être offerts sous un même toit et limiteront les déplacements d'une clientèle n'ayant pas toujours les moyens d'effectuer de longs déplacements.

Cette autorisation est accompagnée de normes visant à assurer que les services offerts desservent principalement les résidents qui habitent le bâtiment dans lequel se trouvent ces commerces.

La superficie de plancher maximale autorisée pour une pharmacie est fixée à 100 m² et à 50 m² pour les autres usages. Cependant, le total de tous les usages complémentaires autorisés pour un même bâtiment ne doit pas dépasser 200 m², à l'exception de la superficie occupée par un lieu de culte. De plus, pour ces usages complémentaires, aucun accès à partir de la voie publique ne sera possible et aucun affichage extérieur ne sera autorisé.

Ces articles ont déjà été présentés dans un projet de règlement antérieur. Cependant, ils ont été retirés afin de revoir certaines dispositions autorisant leur pratique, notamment au niveau de la superficie de plancher.

MODIFICATION DES CARTES RÉGLEMENTAIRES

Secteur Côte-des-Neiges / Bedford

La modification proposée consiste à rectifier une erreur qui s'est produite lors de la transcription des plans des usages prescrits pour les zones 0189 et 0806. Il s'agit de remplacer, à la première ligne dans la pastille qui énumère les usages autorisés, le chiffre "1" par la lettre "I", sur le feuillet 2 des plans de l'annexe A du Règlement d'urbanisme (01-276) intitulés "Usages prescrits".

Secteur Décarie / Trans-Island

Cette modification vise à modifier le tracé des limites de la zone 0090. À l'intersection est du boulevard Décarie et de l'avenue Plamondon, la limite du secteur d'usage divise le terrain de deux propriétés dans deux secteurs d'usage différents. Une partie des terrains est située dans un secteur dont la catégorie d'usage principal est commerciale et l'autre dans un secteur dont la catégorie d'usage principal est résidentielle. Comme ces propriétés ont façade sur le boulevard Décarie et qu'elles sont occupées par un usage de la catégorie commerce, le tracé sera modifié de façon à inclure la totalité des terrains dans le secteur d'usage C.4C, C.6(1)A, H. Cette modification est conforme au Plan d'urbanisme.

Cette modification engendre également un changement aux cartes des secteurs de zones. En effet, comme le tracé du secteur d'usage réduit considérablement la zone 0818 et que la balance du secteur partage les mêmes caractéristiques réglementaires (TID, MI, hauteur, etc.) que la zone adjacente, elle sera intégrée à la zone 0096.

Secteur Lacombe

Dans ce secteur, l'arrondissement désire diversifier les usages autorisés en autorisant toutes les activités de la catégorie C.2. pour la zone 0537.

Secteur Victoria

La modification vise à autoriser les commerces à l'étage en modifiant la classe "A" de la catégorie C.2 pour la classe "B", afin de refléter la situation existante dans les zones 0312, 0315 et 0360. En effet, plusieurs commerces qui se retrouvent dans ce secteur sont implantés au niveau immédiatement supérieur au rez-de-chaussée. Les normes présentement en vigueur dans ces secteurs limitent l'usage

commercial au rez-de-chaussée et aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée.

De plus, comme l'activité commerciale de quelques établissements déjà implantés à l'étage des bâtiments fait partie des usages spécifiques de la catégorie C.2, un article sera inséré au règlement pour préciser que dans les zones 0312, 0315 et 0360, ces usages sont autorisés à l'étage. Présentement, les dispositions de l'article 166 énoncent qu'un usage spécifique ne peut s'implanter aux niveaux supérieurs au rez-de-chaussée.

Secteur avenue Royal

Cette modification a pour but de modifier le tracé du secteur d'usage E.4(1) afin d'intégrer les propriétés adjacentes à ce secteur et appartenant au Lower Canada College et qui ont fait l'objet de permissions spéciales dans le passé, dans le même secteur d'usage que le collège. Cet amendement est proposé principalement pour être cohérent dans les procédures réglementaires lorsque des interventions sont nécessaires sur ces propriétés.

Cette modification engendre également deux changements aux cartes des secteurs de zones. Premièrement, une partie de la zone 0451 est intégrée à la zone 0501 puisque les deux zones partagent les mêmes caractéristiques réglementaires (TID, MI, hauteur, etc.) Finalement, la zone 0823 a été créée pour répondre aux nouvelles dispositions réglementaires s'appliquant à ce secteur.

Secteur Maisonneuve / Claremont

La modification proposée, vise à créer un nouveau secteur d'usage pour les zones 0788 et 0797. Ce secteur sera identifié par une nouvelle catégorie d'usage C.3(10) nommé Secteur de la cour Glen. Pour profiter de la synergie engendrée par le développement futur du secteur de planification détaillée de la cour Glen, les usages autorisés seront les activités bureau, école spécialisé, clinique médicale et soins personnels.

Cette modification engendre également la création d'une nouvelle zone. La zone 0874 a été créée pour répondre aux nouvelles dispositions réglementaires s'appliquant à ce secteur car certaines de ces caractéristiques réglementaires ne sont pas compatibles avec les zones adjacentes.

Secteur Saint-Jacques / Upper-Lachine

Le secteur visé est situé dans le secteur de planification détaillée Saint-Jacques / Upper-Lachine. Plus précisément, il s'agit de la zone 0786 qui est délimitée, entre autres, par l'avenue Addington à l'est, la rue Saint-Jacques au sud et l'avenue Old Orchard à l'ouest, et qui fait l'objet de nouvelles orientations en matière d'urbanisme. L'une de ces orientations vise à consolider la fonction résidentielle pour atteindre la masse critique de logements, afin de développer le potentiel commercial qui est prévu sur la rue Saint-Jacques. Présentement, le règlement pour ce secteur autorise l'usage commerce à tous les niveaux d'un bâtiment. La modification proposée consiste à autoriser uniquement des logements au rez-de-chaussée et au deuxième étage d'un bâtiment. Pour ce faire, on doit modifier la classe "C" de la catégorie C.2 pour la classe "B".

Secteur Université Concordia

La modification proposée consiste à rectifier une erreur qui s'est produite lors de la transcription des plans des modes d'implantation pour les zones 0139 et 0187. Il s'agit de modifier la pastille, qui énonce les modes d'implantation pour ces zones, de façon à autoriser uniquement le mode d'implantation isolée. De plus, on doit délimiter le secteur, au sud, par une nouvelle limite qui correspond à la limite de la zone 0187. Ces corrections seront apportées au feuillet 3 des plans de l'annexe A du Règlement d'urbanisme (01-276) intitulé "Modes d'implantation".

Justification

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

- les modifications proposées au règlement ont pour but de rendre les articles visés conformes au Plan

d'urbanisme de la Ville de Montréal;

- certains nouveaux articles proposés ont été modifiés en prenant en considération les commentaires recueillis lors des consultations publiques antérieures;
- certaines dispositions permettront de mieux encadrer le changement d'usages d'établissement dont l'usage dérogatoire est protégé par droits acquis afin d'amoindrir les problèmes de cohabitation;
- l'ajout d'usages complémentaires pour les catégories de la famille équipements collectifs et institutionnels vise à répondre à des besoins exprimés par la communauté;
- les modifications proposées aux cartes réglementaires visent à rencontrer les objectifs du plan d'urbanisme, notamment dans les secteurs Maisonneuve / Claremont et Saint-Jacques / Upper-Lachine;
- certaines modifications des classes d'usage ou des limites des secteurs d'usage visent à reconnaître la situation existante qui prévaut dans ces secteurs;
- lors des séances du 13 et du 28 mars 2007, les membres du comité consultatif d'urbanisme ont émis une recommandation favorable au projet de règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce avec les modifications proposées.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 11 avril 2007 Adoption d'un avis de motion et du projet de règlement
- Mai 2007 Assemblée publique de consultation
- 7 mai 2007 Adoption du deuxième projet de règlement
- Mai 2007 Publication d'un avis pour signature de registre pour l'ouverture d'un référendum
- 4 juin 2007 Adoption du Règlement
- Juin 2007 Référendum si nécessaire
- Juillet 2007 Émission du certificat de conformité par le comité exécutif et entrée en vigueur

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet de règlement est conforme à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) et à la charte de la Ville de Montréal.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Affaires corporatives, Direction du contentieux (Marjolaine PARENT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme / Avis favorable

Responsable du dossier

Dino CREDICO
Conseiller en aménagement
Tél. : 868-4463
Télécop. : 868-5050

Louis BRUNET
Chef de division par intérim - urbanisme

Endossé par:

Daniel LAFOND
Directeur par intérim
Tél. : 872-6323
Télécop. : 868-5050
Date d'endossement : 2007-03-30

Tél.: 872-1569
Télécop.: 868-5050

Numéro de dossier : 1073779003

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME DE
L'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE (01-276)**

VU l'article 113 et 114 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);

VU l'article 130 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

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

1. L'article 88 de ce règlement est modifié par l'addition, après le deuxième paragraphe, de l'alinéa suivant :

« Malgré le paragraphe 1, il n'est pas possible de déroger à l'article 85 ».

2. Ce règlement est modifié par l'addition, après l'article 166, de l'article suivant :

« 166.1 Malgré les dispositions de l'article 166, un usage spécifique est autorisé à un niveau supérieur au rez-de-chaussée d'un bâtiment pour les zones 0312, 0315 et 0360.».

3. Ce règlement est modifié par l'addition, après l'article 195, de la sous-section suivante:

« **SOUS-SECTION 4 : USAGES AUTORISÉS DANS LA CATÉGORIE C.3(10) – SECTEUR DE LA COUR GLEN**

195.1. La catégorie C.3(10) – Secteur de la cour Glen comprend :

- 1° les usages spécifiques suivants :
 - 1• bureau;
 - 2• école spécialisée;
 - 3• clinique médicale;
 - 4• soins personnels ».

4. Ce règlement est modifié par l'addition, après l'article 327, des articles suivants :

« **327.1.** Les usages complémentaires suivants sont également autorisés, pour un usage de la catégories E.5(1), uniquement à un niveau inférieur au rez-de-chaussée :

- 1° école préscolaire;
- 2° école spécialisée.

327.2. Les usages complémentaires suivants sont également autorisés, pour un usage de la catégorie E.5(2):

- 1° salon de coiffure;
- 2° épicerie;
- 3° restaurant;
- 4° pharmacie;
- 5° fleuriste;
- 6° lieu de culte.

L'usage complémentaire pharmacie peut occuper une superficie de plancher maximale de 100 m². Les usages complémentaires salon de coiffure, épicerie, restaurant, et fleuriste peuvent occuper une superficie de plancher maximale de 50 m² par établissement. La superficie totale des usages complémentaires autorisés pour un bâtiment, à l'exclusion de la superficie occupée par un lieu de culte, ne doit pas excéder 200 m².

Il est interdit d'installer une enseigne visible de l'extérieur annonçant un produit ou service d'un usage complémentaire autorisé.

Il est interdit, à un établissement occupé par un usage complémentaire autorisé, d'avoir une entrée principale sur la voie publique ».

5. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 329.2, de l'article suivant :

« **329.3.** Dans une zone où est autorisé un usage de la famille habitation ou lorsqu'un usage de la famille habitation est autorisé dans une zone adjacente, une aire de stationnement, une voie d'accès ou une aire d'entreposage pour les usages véhicules automobiles (vente, location), véhicules automobiles (réparation, entretien) ou véhicules récréatifs et équipements similaires, doivent présenter, après 21 h, un niveau d'éclairage pouvant varier de 6 à 15 lux. Le faisceau lumineux doit éclairer uniquement l'aire de stationnement, la voie d'accès ou l'aire d'entreposage.

L'éclairage mentionné au premier alinéa, doit être approuvé en vertu du titre VIII en tenant compte des critères énoncés à l'article 668.1, paragraphe 17°. »

6. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 337.2, de l'article suivant :

« **337.3.** Dans les zones 0034, 0053 et 0842, 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. »

7. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 435, de l'article suivant :

« **435.1.** Pour un établissement dont l'usage est protégé par droits acquis, une inscription, en lettres, en chiffres ou en symboles, appliquée ou non sur une fenêtre, ou installée dans une ouverture, et visible de la voie publique, doit être prise en compte dans le calcul du quota d'affichage autorisé en vertu du présent chapitre. »

8. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 439, des articles suivants :

« **439.1.** Dans les zones 0034, 0053 et 0842, lors du remplacement d'une enseigne ou du message qui y est inscrit, la superficie maximale d'une enseigne autorisée pour un établissement dérogatoire protégé par droits acquis est de 2 m² par établissement.

439.2. Dans les zones 0034, 0053 et 0842, le nouvel occupant d'un établissement dont l'usage dérogatoire est protégé par droits acquis doit respecter une superficie maximale d'enseigne de 2 m². »

9. L'article 441 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « ...437, 438 et 439... » par les mots « ...437, 438, 439, 439.1 et 439.2 ».

10. Ce règlement est modifié par le remplacement de l'article 639 par le suivant :

« L'aménagement d'un café-terrasse pour un restaurant dérogatoire est autorisé lorsqu'une catégorie de la famille habitation est autorisée conjointement avec une catégorie de la famille commerce ou de la famille industrie, sauf s'il s'agit d'un secteur où est autorisée la catégorie C.1(1).

L'aménagement d'un café-terrasse pour un débit de boissons alcooliques dérogatoire est autorisé lorsqu'une catégorie de la famille habitation est autorisée conjointement avec une catégorie de la famille commerce ou de la famille industrie, sauf s'il s'agit d'un secteur où est autorisée la catégorie C.2, C.3, C.4 ou C.5 selon les conditions de la classe A, ou la catégorie C.1(1) ».

11. Les feuillets 2, 3 et 4 des plans intitulés « Zones » (Z1 à Z4), les feuillets 2, 3 et 4 des plans intitulés « Usages prescrits » (U-1 à U-4) et le feuillet 3 des plans intitulés « Mode d'implantation » (MI1 à MI3) de l'annexe A de ce règlement intitulée « Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce » sont modifiés par les feuillets joints au présent règlement comme annexe A.