

Public notice



PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft by-law RCA08 17146 amending the *Urban Planning By-law of the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough (01-276)* to control non-residential uses along rue Saint-Jacques, between the extension of avenue Madison and the Décarie expressway, so as to ensure greater compatibility between uses and the residential character of the sector, pending the implementation of the detailed planning study on Saint-Jacques/Upper Lachine.

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 June 18, 2008, there will be a public consultation meeting on **Tuesday, September 2, 2008, at 6:00 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).

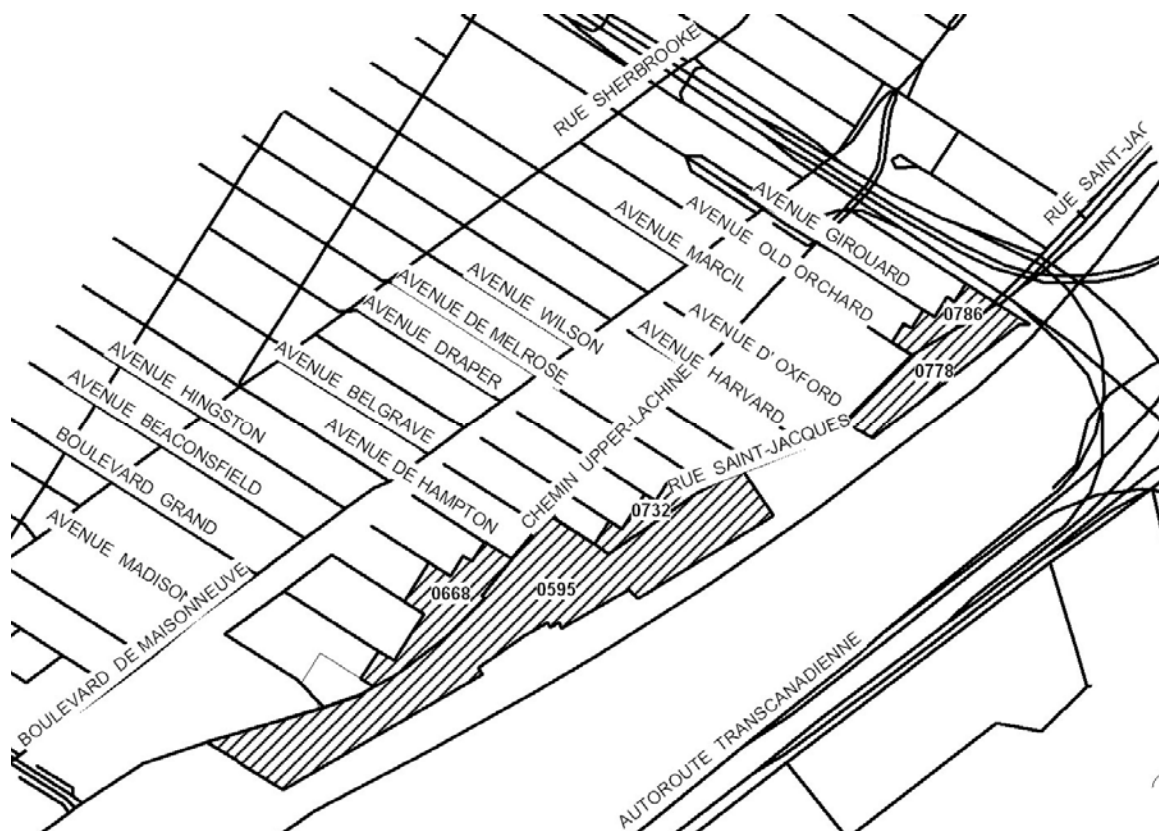
THAT the purpose of this draft by-law is to:

- prohibit the “fuel” and “motor vehicle parts and accessories” uses in zones 0732 and 0786, i.e. on the north side of rue Saint-Jacques, between Belgrave and Melrose avenues (0732) and between avenue Old Orchard and rue Addington (0786);
- prohibit the “fuel,” “motor vehicle parts and accessories” and “motor vehicles (rental, sale)” uses in zones 0595, 0668 and 0778, i.e. on the north side of rue Saint-Jacques, between avenue de Hampton and as far as the property to the west of boulevard Grand (0668), and on the south side of rue Saint-Jacques, from the ravine (located west of 6360, rue Saint-Jacques) to Terry-Fox Park (0595), and from Terry-Fox Park to across from rue Addington (0778);
- withdraw use categories C.6 (commercial activities not easily integrated into mixed residential and business sectors and heavy commercial activities) and C.7 (storage and wholesale activities), limit commercial uses in use category C.4 (authorized retail and service establishments in medium commercial activity sectors) on the ground floor or in the basement, and allow the “residential” use in zone 0668, described above;
- withdraw use categories C.6 and C.7, limit commercial uses in use category C.2 (retail sale and general service establishments authorized in light commercial activity sectors) on the ground floor or in the basement, and allow the “residential” use in zone 0732, described above;
- withdraw use categories C.6, C.7 and I.2 (industrial uses that cause little nuisance and constitute no explosion or toxic emanation hazard) and maintain only use category C.4 in zone 0595, described above;
- withdraw use category C.6 and maintain only use category C.4 in zone 0778, described above;
- limit uses in category C.2 to the second level, or below that level, for buildings in zone 0786, described above.

THAT in the course of this public meeting, the Borough Mayor 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 is subject to approval by referendum.

THAT the provisions of this draft by-law affect zones 0595, 0668, 0732, 0778 and 0786 illustrated below:



THAT this draft by-law RCA08 17146 and related report 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. and on Saturday from 9 a.m. to 12 p.m. A copy of the draft by-law (in French) may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 872-9387.

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 August 13, 2008.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement substitut

Identification		Numéro de dossier : 1081378002
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	Adopter un Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), de manière à mieux gérer les activités non résidentiels localisés le long de la rue Saint-Jacques, entre l'avenue Madison et l'autoroute Décarie, afin d'assurer une meilleur compatibilité avec la vocation résidentielle souhaitée du secteur, dans l'attente de la mise en oeuvre de l'étude de planification détaillée Saint-Jacques / Upper-Lachine.	

Contenu

Contexte

Suivant l'adoption du Plan d'urbanisme de Montréal, en novembre 2004, l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce a adopté son Chapitre d'arrondissement (septembre 2005). Cette étude de planification locale a notamment ciblé quatre secteurs qui requièrent d'autres études plus approfondies en raison des problématiques qu'on y retrouve.

C'est dans ce contexte que l'arrondissement a entrepris l'étude de planification détaillée Saint-Jacques / Upper-Lachine. Cet exercice de planification est toujours en cours, mais nous savons déjà que la destinée la plus souhaitable de la partie de ce territoire situé à l'est de l'avenue Madison (connu sous le nom de quartier Saint-Raymond), de part et d'autre de la rue Saint-Jacques, consiste en une densification résidentielle.

Cependant, plusieurs zones de ce secteur autorisent actuellement des activités difficilement compatibles avec le redéveloppement attendu. Ainsi, afin de ne pas compromettre les possibilités d'un redéveloppement axé sur une densification de nature résidentielle, nous estimons essentiel de retirer dès maintenant la possibilité de créer de nouveaux établissements d'insertion difficile avec les usages résidentiels attendus, en enclenchant dès maintenant un processus de modification de notre Règlement d'urbanisme en ce sens.

Décision(s) antérieure(s)

3 octobre 2006 (résolution CA06 170317) : Dépôt de l'étude de planification détaillée au conseil d'arrondissement.

Description

Le territoire d'application de l'étude de planification détaillée Saint-Jacques / Upper-Lachine se retrouve, tel qu'illustré en pièce jointe, au sud de la voie ferrée longeant le boulevard de Maisonneuve, jusqu'à la limite sud de l'arrondissement (falaise Saint-Jacques) et à l'ouest de l'autoroute Décarie, jusqu'à la limite ouest de l'arrondissement (ville de Montréal-Ouest).

Secteur d'application

C'est cependant la partie à l'est de l'avenue Madison qui est ici en cause et plus précisément en bordure de la rue Saint-Jacques, où nous retrouvons un ensemble d'établissements qui ne cadrent pas avec le caractère résidentiel souhaité (carte des zones concernées en pièce jointe). Ainsi, advenant l'arrivée de nouvelles activités incompatibles, comme notamment celles liées à l'entretien et à la réparation de véhicules ou à l'industrie de la construction, ces nouveaux investissements pourraient contribuer à ralentir, voir à freiner, la mutation des vocations attendues dans ce secteur, en faveur des usages résidentiels désirés.

Principaux usages autorisés

Pour l'essentiel, on retrouve trois ensembles de terrains sur la partie du territoire en question (de part et d'autre de la rue Saint-Jacques, à l'est de l'avenue Madison, voir la carte des zones en pièce jointe), où nous autorisons un ensemble de classes d'usages dont la compatibilité avec l'usage résidentiel désiré en ces lieux est souvent problématique.

Secteurs :	Côté nord de Saint-Jacques (zones 0843, 0668 et 0732)	Côté sud de Saint-Jacques, à l'ouest du parc Terry-Fox (zone 0595)	Côté sud de Saint-Jacques, à l'est du parc Terry-Fox (zone 0778)
Usages types autorisés :			
Classe C.6 (commerces d'insertion difficile et commerces lourds) <u>Notamment :</u> <ul style="list-style-type: none">• Carburant• Centres de rénovation• Lave-autos automatiques• Automobiles (vente, réparation)• Véhicules routiers (vente, réparation)• Entrepreneurs (mat. de construction)• Animaux domestiques...	OUI Sans entreposage extérieur	OUI Avec entreposage extérieur	OUI Avec entreposage extérieur
Classe C.7 (entreposage et commerce de gros) <u>Notamment :</u> <ul style="list-style-type: none">• Entreposage• Marchandises en gros• Transport et distribution...	OUI Sans entreposage extérieur	OUI Avec entreposage extérieur	NON
Classe I.2 (industries générant des nuisances légères) <u>Notamment :</u> <ul style="list-style-type: none">• Assemblage de produits• Enseignes• Laboratoires (si pas dangereux ou nocifs)• Meubles• Produits alimentaires• Produits pharmaceutiques	NON	OUI Avec entreposage extérieur	NON
Classe C.4 (moyenne intensité commerciale) <u>Notamment :</u> <ul style="list-style-type: none">• Restaurants, réceptions, spectacles• Automobiles (vente, location)• Carburant• Épiceries• Cliniques médicales• Quincailleries• Hôtels...	OUI La zone 0732 comporte des limites de superficies commerciales (classe d'usage C.2 au lieu de C.4)	OUI	OUI

Nous estimons que les classes d'usages C.6, C.7 et I.2, ainsi que l'usage "véhicules automobiles (location, vente)" de la classe d'usage C.4, ne sont plus appropriées dans l'esprit du redéveloppement attendu.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande d'entreprendre le processus de modification réglementaire, par l'adoption d'un avis de motion, en vue de mieux gérer les usages non résidentiels du milieu visé. Nous proposons ainsi de veiller à s'assurer que, pendant la période où nous compléterons les études et les réflexions nécessaires pour conclure le processus de planification de cette portion de notre territoire, nous puissions réduire les risques de voir certaines activités non résidentielles s'installer et ainsi compromettre la réalisation d'un pan important de la planification du secteur Saint-Jacques / Upper-Lachine.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises entend présenter, au cours d'une prochaine séance du conseil d'arrondissement, un projet de règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), afin d'exercer un meilleur contrôle dans la façon d'occuper le territoire visé, et ainsi de favoriser la mise en oeuvre de la vision d'aménagement de la planification détaillée déposée à l'automne 2006.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 5 mai 2008 : adoption de l'avis de motion par le CA
- 2 juin 2008 : adoption du projet de règlement par le CA
- 18 juin 2008 : consultation publique et adoption du second projet de règlement par le CA
- juin 2008 : processus d'approbation référendaire
- 4 août 2008 : adoption du règlement

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

L'arrondissement peut convenir de modifier son Règlement d'urbanisme et notamment, il peut préalablement initier le processus par l'adoption d'un avis de motion en vertu de l'article 114 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Richard GOURDE
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-3389
Télécop. : 514 868-5050

Louis BRUNET
Chef de division - urbanisme
Tél : 514 872-1569
Télcop. : 514 868-5050

Endossé par:

Daniel LAFOND
Directeur
Tél. : 514 872-6323
Télécop. : 514 868-5050
Date d'endossement : 2008-05-01 14:07:01

Numéro de dossier :1081378002

RCA08 17146 PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE (01-276) DE MANIÈRE À MIEUX GÉRER LES ACTIVITÉS NON RÉSIDENIELLES LOCALISÉES LE LONG DE LA RUE SAINT-JACQUES, ENTRE L'AVENUE MADISON ET L'AUTOROUTE DÉCARIE, AFIN D'ASSURER UNE MEILLEURE COMPATIBILITÉ AVEC LA VOCATION RÉSIDENIELLE SOUHAITÉE DU SECTEUR, DANS L'ATTENTE DE LA MISE EN ŒUVRE DE L'ÉTUDE DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE SAINT-JACQUES/UPPER-LACHINE

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);

À la séance du 18 juin 2008, 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) est modifié par l'insertion, après l'article 186, de l'article suivant :

« **186.1.** Dans les zones 0732 et 0786, les usages suivants sont spécifiquement interdits :

- 1° carburant;
- 2° pièces et accessoires d'automobile. »

2. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 198, de l'article suivant :

« **198.1.** Dans les zones 0595, 0668 et 0778, les usages suivants sont spécifiquement interdits :

- 1° carburant;
- 2° pièces et accessoires d'automobile;
- 3° véhicules automobiles (location, vente). »

3. L'annexe A de ce règlement est modifiée de la façon suivante :

- 1° le feuillet 3 des plans intitulés « Usages prescrits » est modifié tel qu'illustré à l'annexe 1 ;
- 2° le feuillet 4 des plans intitulés « Usages prescrits » est modifié tel qu'illustré à l'annexe 2.

ANNEXE 1

EXTRAIT DU FEUILLET 3 DES PLANS INTITULÉS « USAGES PRESCRITS »

ANNEXE 2

EXTRAIT DU FEUILLET 4 DES PLANS INTITULÉS « USAGES PRESCRITS »

**ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—
NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE 18
JUN 2008.**

Le maire d'arrondissement,
Michael Applebaum

Le secrétaire d'arrondissement,
Elaine Doyle, avocate