

## Avis public



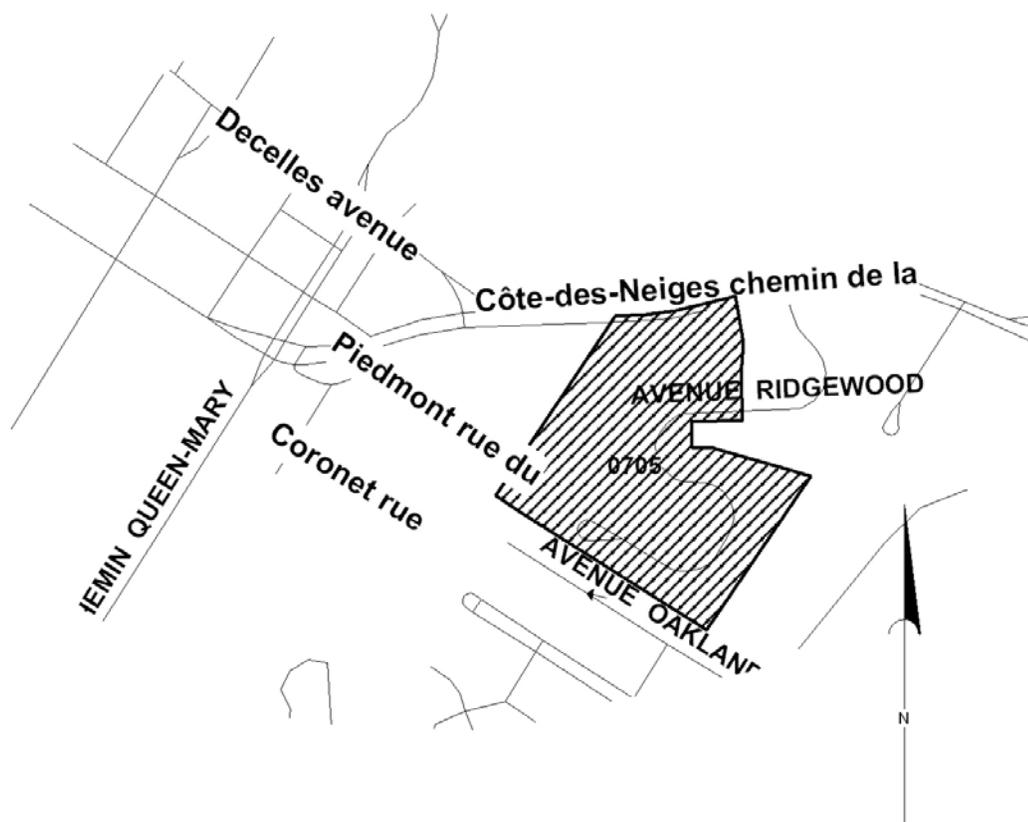
### ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Projet de résolution CA14 170057 approuvant le projet particulier PP-76 visant à ajouter les usages commerciaux de la catégorie d'usage C.2C, dans le bâtiment situé au 4824, chemin de la Côte-des-Neiges, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de résolution CA14 170057 approuvant le projet particulier PP-76 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 10 février 2014, et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **12 mars 2014 à compter de 18 heures au 5160, boulevard Décarie, 4ième étage, à Montréal**, en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

QUE l'objet de ce projet de résolution vise à ajouter des usages commerciaux regroupant des établissements de vente au détail et de services généraux associés à une faible intensité commerciale, correspondant à la catégorie d'usage commerciale C.2C, dans le bâtiment du 4824, chemin de la Côte-des-Neiges.

QUE ce projet de résolution vise une propriété située dans la zone 0705 ci-après illustrée :



QU'au cours de cette assemblée publique, le maire d'arrondissement expliquera le projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

QUE ce projet de résolution est susceptible d'approbation référendaire.

QUE ce projet de résolution CA14 170057 ainsi que le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont disponibles pour consultation au bureau Accès Montréal de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce situé au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 17 heures. Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie du projet de résolution sans frais. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer au 514 872-9387.

QUE le présent avis ainsi que ce projet de résolution et le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont également disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : [ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg](http://ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg), en cliquant sur « Avis publics ».

DONNÉ À MONTRÉAL, ce 19 février 2014.

Geneviève Reeves, avocate  
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1131378007
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 une résolution approuvant un projet particulier visant à ajouter les usages commerciaux de la catégorie d'usage C.2C, dans le bâtiment situé au 4824, chemin de la Côte-des-Neiges, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

## Contenu

### Contexte

Le demandeur expose le fait que le bâtiment du 4824, chemin de la Côte-des-Neiges fut spécifiquement conçu à des fins commerciales et fut occupé ainsi depuis les années 1950. Depuis que la réglementation n'autorise que des usages de la catégorie habitation (H.6-7), quelques droits acquis se sont éteints et les activités commerciales sont devenues difficiles à remplacer. Plus du tiers de la superficie des planchers n'est pas loué. Le propriétaire nous soumet une demande afin de voir autoriser à nouveau des usages commerciaux de la catégorie C.2C dans l'ensemble du bâtiment, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

### Décision(s) antérieure(s)

### Description

Le bâtiment est localisé en face de la plaine du cimetière Notre-Dame-des-Neiges, voisin du complexe résidentiel Rockhill. Cette construction, enregistrée comme ayant été construite en 1948, compte trois étages commerciaux et un sous-sol comportant 27 unités de stationnement. Deux de ces murs sont positionnés le long des limites de propriété (mur nord et mur ouest), l'essentiel des fenêtres est ainsi réparti du côté des autres murs.

Devant notre insistance à envisager la conversion du bâtiment à des fins résidentielles, le propriétaire actuel a engagé des professionnels en 2012 pour évaluer la faisabilité de convertir les deux étages supérieurs à cette fin. On nous a alors démontré que la mitoyenneté des murs nord et ouest et la profondeur du bâtiment auraient requis la planification de travaux dont les coûts étaient importants et amenait la création d'espaces aux configurations inusitées. Compte tenu des capacités de transformation, les professionnels auraient dû orienter leur proposition vers une clientèle moins exigeante, tel que des étudiants.

Depuis l'achat du bâtiment par l'actuel propriétaire, ce dernier démontre qu'il a notamment engagé des

agences immobilières afin de favoriser la location d'espaces commerciaux. Cependant, quelques locataires potentiels se sont vu refuser des demandes de certificat d'occupation, dû à la mécanique contraignante des dispositions réglementaires de zonage relatives aux droits acquis.

#### Justification

- Considérant que dès sa construction, ce bâtiment fut conçu à des fins commerciales et n'a jamais été utilisé autrement.
- Considérant que le propriétaire actuel a démontré des efforts en vue de favoriser la location d'espaces commerciaux, mais demeure avec plus du tiers de sa superficie vacante.
- Considérant qu'une évaluation fut menée en vain pour convertir les étages supérieurs à des fins résidentielles;
- Considérant que lors de sa rencontre du 11 décembre 2013, le comité consultatif d'urbanisme s'est montré favorable à la demande telle que présentée.

Nous recommandons d'ajouter les usages de la catégorie C.2C et d'y autoriser l'affichage conséquent, pour le bâtiment du 4824, chemin de la Côte-des-Neiges.

#### Aspect(s) financier(s)

#### Développement durable

#### Impact(s) majeur(s)

#### Opération(s) de communication

#### Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 10 février 2014 : avis de motion et adoption du projet de résolution par le CA
- 12 mars 2014 : assemblée publique de consultation
- 7 avril 2014 : adoption d'un second projet de résolution par le CA
- avril 2014 : procédure d'approbation référendaire
- 5 mai 2014 : adoption de la résolution par le CA

#### Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Malgré les articles : 123 (usages), 437 (superficie d'une enseigne en secteur d'usages habitation) et 447 (superficie d'enseigne sur un tronçon de rue situé en secteur d'usages habitation), une mesure d'exception peut être autorisée en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

#### 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**Endossé par:**

Daniel LAFOND

Directeur

**Tél.** : 514 872-6323**Télécop.** : 514 868-5050**Date d'endossement** : 2014-01-29 13:07:08**Numéro de dossier** : 1131378007

---

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

---

Séance ordinaire du lundi 10 février 2014

Résolution: CA14 170057

---

### PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-76

Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Marvin Rotrand

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier visant à autoriser l'occupation du bâtiment situé au 4824, chemin de la Côte-des-Neiges à des fins commerciales de la catégorie d'usages C.2C, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

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

### SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au bâtiment portant le numéro 4824, chemin de la Côte-des-Neiges.

### SECTION II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation applicable au territoire décrit à l'article 1, l'occupation du bâtiment est autorisée aux conditions prévues à la présente résolution.

À ces fins, il est permis de déroger aux articles 123, 437 et 447 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

### SECTION III CONDITIONS

3. En plus des usages déjà permis, les usages de la catégorie C.2C sont autorisés dans le bâtiment.

4. Les enseignes relatives aux usages commerciaux sont autorisées selon les dispositions applicables pour un secteur d'usages autorisant la catégorie d'usages principale C.2.

---

Un débat s'engage.

---

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.09 1131378007

Russell COPEMAN

---

Maire d'arrondissement

Geneviève REEVES

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 14 février 2014