

Avis public



AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM

relativement au second projet de résolution CA14 170129 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).

1. – Objet du second projet de résolution et demande d'approbation référendaire

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 12 mars 2014, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de la séance ordinaire tenue le 8 avril 2014, le second projet de résolution CA14 170129 mentionné en titre.

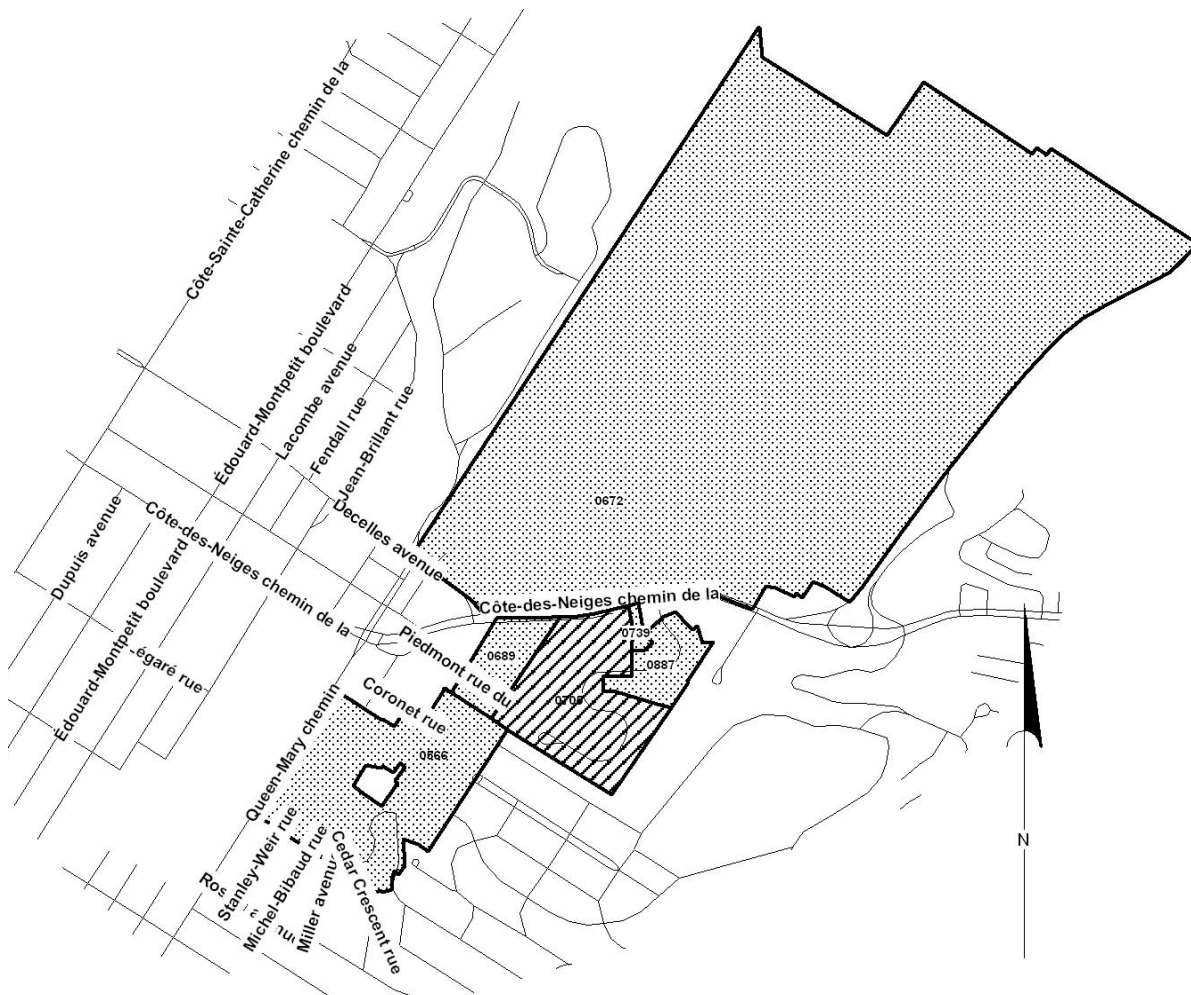
Ce second projet de résolution vise à ajouter des usages commerciaux regroupant des établissements de vente au détail et de services généraux associés à une faible intensité commerciale, correspondant à la catégorie d'usage commerciale C.2C, dans le bâtiment du 4824, chemin de la Côte-des-Neiges.

Ce second projet de résolution contient des dispositions qui sont susceptibles d'approbation référendaire. Ainsi, elles peuvent faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées de la zone concernée 0705 ainsi que des zones contiguës 0566, 0672, 0689, 0739 et 0887 afin qu'elles soient soumises à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

Les dispositions de ce second projet de résolution sujettes à l'approbation des personnes habiles à voter sont les suivantes : articles 2 et 3.

2. – Description des zones

Le plan décrivant la zone concernée et les zones contiguës peut être consulté 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. Cependant, le secteur visé par le présent avis est le suivant :



3. – Conditions de validité d'une demande

Pour être valide, toute demande doit indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet ainsi que la zone d'où elle provient; être reçue par la soussignée dans les huit jours suivant le présent avis, soit au plus tard le 24 avril 2014 à 16 h 30, à l'adresse suivante : Secrétaire d'arrondissement - Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce 5160, boulevard Décarie, bureau 600 Montréal (Québec) H3X 2H9; être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21.

4. – Personnes intéressées

Les renseignements permettant de déterminer quelles sont les personnes intéressées ayant le droit de signer une demande à l'égard du second projet de résolution peuvent être obtenus au bureau de l'arrondissement en communiquant au 514 868-4561.

5. – Absence de demandes

En l'absence de demande valide provenant d'une ou de plusieurs zones, le second projet de résolution pourra être inclus dans une résolution qui n'aura pas à être approuvée par les personnes habiles à voter.

6. – Consultation

Ce second projet de résolution est disponible 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 en obtenir copie sans frais. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer au 514 868-4561.

Le présent avis ainsi que le second projet de résolution et le sommaire décisionnel qui s'y rapportent sont également disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg, en cliquant sur « Avis publics ».

Donné à Montréal ce 16 avril 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 mardi 8 avril 2014

Résolution: CA14 170129

SECOND PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-76

Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Marvin Rotrand

D'adopter, tel que soumis, le second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-76 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).

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.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 14 avril 2014