

Avis public



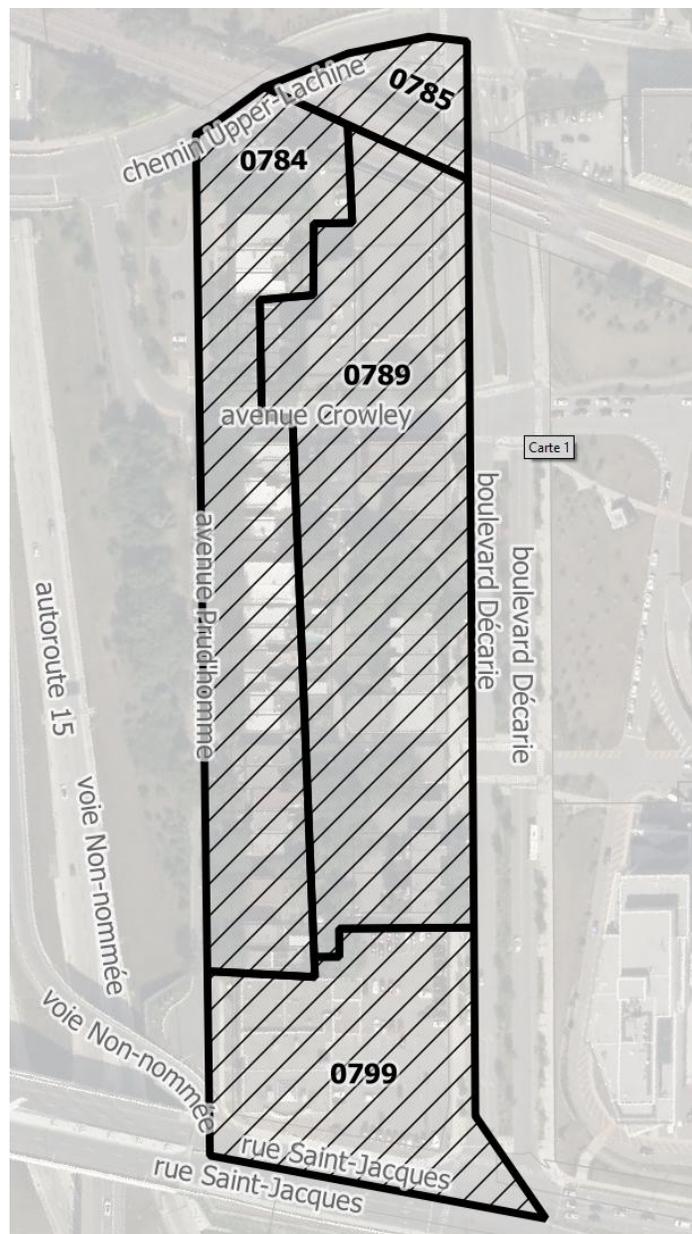
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Projet de règlement RCA23 17382 modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276)*, afin d'assurer la concordance au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) - sous-secteur de planification détaillée Crowley/Décarie - Dossier décisionnel 1226290054.

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de règlement RCA23 17382 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 8 mars 2023 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **mercredi 22 mars 2023 à compter de 18 heures 30 au Centre St-Raymond, 5600, chemin Upper Lachine, à Montréal**, en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

QUE l'objet de ce projet de règlement vise à adopter les dispositions normatives (hauteurs, densités, marges) et qualitatives (intégration architecturale et paysagère) nécessaires pour assurer la concordance par rapport aux nouveaux objectifs et balises d'aménagements du plan d'urbanisme dans le secteur de planification détaillée Crowley/Décarie.

QUE ce projet de règlement vise les zones 0784, 0785, 0789 et 0799 ci-après illustrées :



QUE ce projet de règlement n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

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

QUE le projet de règlement 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 12 h 00, et de 13 h 00 à 16 h 30. Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie du projet de règlement sans frais. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer avec nous par courriel au consultation.cdn-ndg@montreal.ca ou par téléphone au 514 868-4561.

QUE l'accès aux documents de présentation se fera par le biais de la page internet de l'arrondissement (ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg), à la section « Dates importantes ».

QUE le présent avis ainsi que ce projet de règlement et le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont également disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace, en cliquant sur « Avis publics ».

FAIT à Montréal, ce 13 mars 2023.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

**RCA23 17382 PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE
 RÈGLEMENT D'URBANISME DE
 L'ARRONDISSEMENT DE
 CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE
 (01-276) AFIN D'ASSURER LA CONCORDANCE
 AU PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE
 MONTRÉAL (04-047) - SECTEUR DE
 PLANIFICATION DÉTAILLÉE CROWLEY /
 DÉCARIE**

Vu les articles 110.4, 113 et 145.15 à 145.17 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

Vu l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

À la séance du 8 mars 2023, le conseil de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce décrète :

1. L'annexe A.1 intitulée « Plan des zones » du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) est modifiée tel qu'il est illustré sur l'extrait joint en annexe 1 au présent règlement.

2. L'annexe A.3 intitulée « Grille des usages et des spécifications » de ce règlement est modifiée tel qu'il est illustré sur l'extrait joint en annexe 2 au présent règlement.

3. Le chapitre III du titre VIII du règlement est modifié par l'ajout, après l'article 668.8, du chapitre et des articles suivants :

**“CHAPITRE III.1
 CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR CROWLEY/DÉCARIE**

668.9. En plus des critères énoncés à l'article 668 et au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379), un permis d'opération cadastrale dans les zones **0799, 0996, 0997, 0998, 0999 et 1000** doit être approuvé conformément aux objectifs et critères d'évaluation suivants :

Objectifs généraux	Critères d'évaluation
1° Assurer la création de lots adaptés à la typologie des bâtiments projetés.	A. La taille des lots permet d'accueillir la densification souhaitée pour le secteur.

	B. La forme des nouveaux lots est adaptée au projet à construire.
	C. La forme des nouveaux lots tient compte des nuisances associées à la présence de la voie ferrée et de l'autoroute.
2° Dans les zones 0799, 0998, 0999 et 1000, assurer la création de passages piétonniers reliant le boulevard Décarie, la rue Saint-Jacques et la ruelle au coeur de l'îlot.	A. La forme des lots permet la création de passages piétonniers reliant la ruelle Prud'homme à la voie publique.
	B. La forme des lots permet d'assurer la continuité de la ruelle Prud'homme ainsi que son prolongement.

668.10. En plus des critères énoncés à l'article 668 et au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379), la construction d'un bâtiment principal localisé dans les zones **0799, 0996, 0997, 0998, 0999 et 1000** doit être approuvée conformément aux objectifs et critères d'évaluation suivants :

Objectifs généraux	Critères d'évaluation
1° Minimiser les impacts des nouveaux bâtiments sur le cadre bâti existant dans la zone 0784.	A. Le cas échéant, l'implantation d'un bâtiment participe à la consolidation du front bâti sur le boulevard Décarie.
	B. Le cas échéant, l'implantation d'un bâtiment participe à la structuration de la tête de l'îlot en relation avec la rue Saint-Jacques.
	C. Le cas échéant, l'implantation d'un bâtiment participe à la structuration de l'intersection du boulevard Décarie et de l'avenue Crowley.
	D. L'implantation d'un bâtiment assure un dégagement adéquat par rapport à la ruelle publique afin de limiter ses impacts sur les cours arrière des propriétés situées sur l'avenue Prud'homme.
	E. L'implantation et la volumétrie d'un bâtiment dans les zones 0996 et 1000 doivent être modulées de manière à assurer une

	transition adéquate avec le milieu établi et à préserver.
	F. L'implantation et la volumétrie d'un bâtiment dans la zone 0998 doivent être modulées de manière à assurer une transition adéquate avec le milieu établi et à préserver. Une volumétrie en escalier par volume de 4 étages est encouragée.
	G. La hauteur d'un bâtiment est modulée de manière à préserver des vues et des ouvertures vers le ciel et favoriser la pénétration de la lumière dans les cours.
2° Accroître la qualité des aménagements du domaine privé en complémentarité avec le domaine public	A. L'implantation et l'articulation des façades d'un bâtiment dans les zones 0799, 0998 et 0999 offrent des dégagements variables limitant les longs plans de façade susceptibles de contribuer à l'effet de masse. Ces dégagements favorisant la plantation d'arbres, d'arbustes ou de végétaux. Cette plantation tient également compte des aménagements dans l'emprise publique.
	B. La plantation d'arbres à moyen et grand déploiement est à privilégier.
	C. Toute nouvelle construction doit démontrer comment elle contribue à la mise en valeur des espaces extérieurs, et ce, dès les premières étapes de la conception du bâtiment.
	D. Toute nouvelle construction doit tendre à éviter les structures qui pourraient nuire à la plantation ou au déploiement des arbres, arbustes et plantations.
3° Favoriser une organisation spatiale des espaces axée sur l'appropriation des lieux	A. La perméabilité de l'îlot est assurée par l'aménagement de passages entre la ruelle et l'emprise publique.
	B. L'aménagement d'une cour favorise son appropriation collective par toutes les personnes fréquentant le bâtiment.
4° Créer des parcours accessibles, sécuritaires et qui favorisent la mobilité active	A. Les aménagements extérieurs assurent la création, la multiplication et la continuité des parcours actifs au cœur de l'îlot.
	B. Les aménagements extérieurs délimitent les espaces publics de la circulation

	des espaces privatifs, tout en assurant une continuité paysagère.
	C. Le tracé et l'aménagement des passages et de la ruelle projetés sont cohérents avec l'aménagement du domaine public (passages piétonniers, ruelles et traverses, intersections).
	D. Les parcours sont éclairés et adaptés à l'échelle piétonne.
	E. Les aménagements extérieurs assurent la continuité paysagère et contribuent à la lisibilité et la visibilité des accès.
5° Favoriser une architecture de qualité contribuant à renforcer la cohérence de l'ensemble des constructions projetées.	A. Un bâtiment adossé au boulevard Décarie ou à la rue Saint-Jacques doit être constitué d'une base distinctive dont le volume est en continuité des bâtiments adjacents.
	B. La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain.
	C. L'enveloppe d'un bâtiment et ses saillies sont conçues de manière à aménager un espace tampon tel que des jardins d'hiver ou une coursive fermée contribuant notamment à renforcer l'intimité des logements et à limiter les nuisances associées aux voies ferrées.
	D. L'architecture d'un bâtiment est conçue de manière à minimiser les effets de réverbération sonores et les vibrations sur le milieu.
	E. L'architecture d'un bâtiment intègre un espace d'entreposage temporaire des matières résiduelles adjacent au domaine public pour les jours de collecte.
	F. Le projet favorise le verdissement ou l'utilisation des toitures et des constructions hors toit.
6° Dans les zones 0799 et 1000, un bâtiment doit tenir compte de son impact visuel et de ses effets sur l'ensoleillement des propriétés situées dans la zone 0784.	A. À l'intersection du boulevard Décarie et de la rue Saint-Jacques, l'architecture d'un bâtiment se veut distinctive et marque un repère.

	<p>B. Le profil d'un bâtiment et son couronnement contribuent à rehausser la silhouette urbaine.</p>
	<p>C. L'architecture d'un bâtiment tient compte et contribue au paysage de la falaise Saint-Jacques et du mont Royal.</p>
	<p>D. Un bâtiment doit être sculpté de manière à limiter les impacts de l'ombrage et son effet de masse sur les propriétés voisines.</p> <p>Dans cet esprit, un bâtiment de forme rectangulaire n'est pas à privilégier.</p>
	<p>E. La forme du bâtiment est élancée. Le profil et les proportions du volume en surhauteur renforcent la verticalité de la proposition.</p>
	<p>F. Le traitement architectural de l'enveloppe favorise l'intégration du bâtiment dans son paysage.</p>
	<p>G. Les saillies sont intégrées dans l'épaisseur de l'enveloppe; leur traitement participe à l'expression architecturale et à la monumentalité du bâtiment.</p>
	<p>H. Les équipements mécaniques installés au niveau de la toiture sont préférablement dissimulés derrière un parapet.</p>
7° Consolider les activités commerciales aux endroits stratégiques.	<p>A. Les activités commerciales sont organisées de manière à assurer une cohabitation harmonieuse avec les propriétés voisines.</p>
	<p>B. Sur l'avenue Crowley du côté nord, l'implantation d'un bâtiment prévoit un recul permettant la mise en valeur et l'appropriation d'une place en façade en cohérence avec l'occupation projetée du rez-de-chaussée.</p>
	<p>C. L'offre commerciale est concentrée aux intersections de la rue St-Jacques et du boulevard Décarie ainsi qu'à l'intersection de l'avenue Crowley et du boulevard Décarie.</p>
	<p>D. L'affichage est intégré à l'architecture du bâtiment.</p>

668.11 En cas d'incompatibilité entre des objectifs et critères du présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre des objectifs et critères du présent règlement et ceux d'un autre règlement, la disposition la plus spécifique prévaut sur la disposition la plus générale.

ANNEXE 1

EXTRAIT DE L'ANNEXE A.1 INTITULÉE « PLAN DES ZONES »

ANNEXE 2

EXTRAIT DE L'ANNEXE A.3 INTITULÉE « GRILLE DES USAGES ET DES SPÉCIFICATIONS »

GDD 1226290054

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE 8 MARS 2023.

La mairesse d'arrondissement,
Gracia Kasoki Katahwa

La secrétaire d'arrondissement,
Geneviève Reeves

Annexe 1 : Extrait de l'annexe A.1 intitulée «Plan des zones» du règlement 01-276



-  Nouvelles limites de zones
-  Limites de zones
-  Limites de l'arrondissement



Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications**0996**

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
H 1-3	Habitation 1 à 3 logements	-
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		

Attention : En plus des catégories d'usages ci-haut, certains usages sont spécifiquement autorisés ou interdits dans cette zone. Se référer aux dispositions particulières ci-dessous.

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	2	6
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé, contigu	
Taux d'implantation (%)	35	70
Marge avant (m)	-	2
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	4	8
Hauteur (m)	-	24

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. La superficie maximale d'une enseigne autorisée est de 1 m² par établissement.
2. La superficie maximale d'une enseigne autorisée pour un établissement dérogatoire protégé par droits acquis est de 2 m² par établissement.
3. La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à un étage ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher de l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
4. La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à 2 étages ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher du deuxième étage situé au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
5. Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.
6. Les catégories d'usages H.4-7 sont spécifiquement autorisées si destinées à de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme d'aide au logement gouvernemental ou municipal.

Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications**0997**

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
C.2	Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale	C
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
H	Habitation	

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	2	7
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé, contigu	
Taux d'implantation (%)	35	70
Marge avant (m)	6	10
Marge latérale (m)	4	6
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	4	20
Hauteur (m)	-	60

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Un café terrasse en plein-air est autorisé, aux conditions du chapitre III du titre IV, s'il est rattaché à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques.
- La superficie de plancher occupée par un usage spécifique de la catégorie C.2 ne doit pas excéder 200 m² par établissement. Toutefois, la superficie de plancher occupée par les usages épicerie ou pharmacie ne doit pas excéder 1 000 m² par établissement.
- Un usage additionnel de la catégorie C.2 peut être implanté sans limite de superficie de plancher, à l'exception des usages suivants dont la superficie de plancher ne doit pas excéder 200 m² par établissement : atelier d'artiste et d'artisan; laboratoire; salle de billard; services personnels et domestiques soins personnels.
- L'usage « hébergement courte durée pour les personnes ayant besoin de soins et leur famille » est spécifiquement autorisé. La superficie de plancher occupée par cet usage ne doit pas excéder 2 500 m². Cet usage ne peut être exercé sur le même étage qu'un logement.
- La superficie maximale d'une enseigne autorisée est de 1 m² par établissement.
- La superficie maximale d'une enseigne autorisée pour un établissement dérogatoire protégé par droits acquis est de 2 m² par établissement.
- La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à un étage ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher de l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
- La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à 2 étages ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher du deuxième étage situé au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
- Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.

Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications**0998**

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
C.2	Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale	C
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
H	Habitation	-

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	2	6
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé, contigu	
Taux d'implantation (%)	35	70
Marge avant (m)	1	3
Marge latérale (m)	3	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	4	1 2
Hauteur (m)	-	36

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	
1.	Un café terrasse en plein-air est autorisé, aux conditions du chapitre III du titre IV, s'il est rattaché à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques.
2.	La superficie de plancher occupée par un usage spécifique de la catégorie C.2 ne doit pas excéder 200 m ² par établissement. Toutefois, la superficie de plancher occupée par les usages épicerie ou pharmacie ne doit pas excéder 1 000 m ² par établissement.
3.	Un usage additionnel de la catégorie C.2 peut être implanté sans limite de superficie de plancher, à l'exception des usages suivants dont la superficie de plancher ne doit pas excéder 200 m ² par établissement : atelier d'artiste et d'artisan; laboratoire; salle de billard; services personnels et domestiques; soins personnels.
4.	La superficie maximale d'une enseigne autorisée est de 1 m ² par établissement.
5.	La superficie maximale d'une enseigne autorisée pour un établissement dérogatoire protégé par droits acquis est de 2 m ² par établissement.
6.	La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à un étage ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher de l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
7.	La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à 2 étages ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher du deuxième étage situé au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
8.	Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.

Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications**0999**

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
H	Habitation	-
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	2	3,5
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé, contigu	
Taux d'implantation (%)	35	70
Marge avant (m)	-	3
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	7,5	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	4	6
Hauteur (m)	-	18

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- La superficie maximale d'une enseigne autorisée est de 1 m² par établissement.
- La superficie maximale d'une enseigne autorisée pour un établissement dérogatoire protégé par droits acquis est de 2 m² par établissement.
- La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à un étage ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher de l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
- La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à 2 étages ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher du deuxième étage situé au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
- Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.
- En marge avant, les cours anglaises sont interdites.

Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications**1000**

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
H 1-3	Habitation 1 à 3 logements	-
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		

Attention : En plus des catégories d'usages ci-haut, certains usages sont spécifiquement autorisés ou interdits dans cette zone. Se référer aux dispositions particulières ci-dessous.

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	2	4
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé, contigu	
Taux d'implantation (%)	35	70
Marge avant (m)	-	2
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	4	6
Hauteur (m)	-	18

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. La superficie maximale d'une enseigne autorisée est de 1 m² par établissement.
2. La superficie maximale d'une enseigne autorisée pour un établissement dérogatoire protégé par droits acquis est de 2 m² par établissement.
3. La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à un étage ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher de l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
4. La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à 2 étages ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher du deuxième étage situé au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
5. Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif.
6. Les catégories d'usages H.4-7 sont spécifiquement autorisées si destinées à de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme d'aide au logement gouvernemental ou municipal.

Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications**0799**

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		
C.6 C2	Commerces lourds Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale	C
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
C.1(2)	Commerces et services d'appoint	C
I.2	Industrie légère	E
H	Habitation	
-	-	-
-	-	-

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	2	7
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé, contigu	
Taux d'implantation (%)	35	70
Marge avant (m)	-	- 3
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3 5	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	4	16
Hauteur (m)	7	++ 48

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Un bâtiment peut être implanté sur la limite arrière du terrain.
- Un café terrasse en plein-air est autorisé, aux conditions du chapitre III du titre IV, s'il est rattaché à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques.
- ~~La superficie de plancher occupée par un usage spéci~~ ~~fiq~~ ~~ue de la catégorie C.1(2) ne doit pas excéder 200 m² par~~ ~~établissement.~~
- ~~Un usage de la catégorie C.6 doit respecter les exigences suivantes : les activités ne doivent pas présenter de risque pour l'environnement, tels des émanations, des explosions ou des déversements toxiques; aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain; aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain.~~
- Toutes les opérations d'un usage de la catégorie C.6, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur d'un bâtiment.
- Un usage de la catégorie I.2 doit respecter les exigences suivantes :
 - ~~aucune matière explosive ou pouvant présenter des dangers d'émanations toxiques ne doit être utilisée;~~
 - ~~aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain;~~
 - ~~aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain;~~
 - ~~toutes les opérations, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur du bâtiment.~~
- Malgré l'article 458, une enseigne au sol peut avoir une hauteur maximale de 9 m.
- En marge avant, les cours anglaises sont interdites.
- ~~La superficie de plancher occupée par un usage spéci~~ ~~fiq~~ ~~ue de la catégorie C.2 ne doit pas excéder 200 m² par établissement.~~ Toutefois, la superficie de plancher occupée par les usages épicerie ou pharmacie ne doit pas excéder 1000 m² par établissement.
- Un usage additionnel de la catégorie C.2 peut être implanté sans limite de superficie de plancher, à l'exception des usages suivants dont la superficie de plancher ne doit pas excéder 200 m² par établissement : atelier d'artiste et d'artisan; laboratoire; salle de billard; services personnels et domestiques; soins personnels.
- La superficie maximale d'une enseigne autorisée est de 1 m² par établissement.
- La superficie maximale d'une enseigne autorisée pour un établissement dérogatoire protégé par droits acquis est de 2 m² par établissement.
- La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à un étage ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher de l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
- La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à 2 étages ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher du deuxième étage situé au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
- Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.

Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications**0784**

CATÉGORIES D'USAGES			NORMES PRESCRITES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation	DENSITÉ		
H.1-3	1 à 3 logements	-	Min		Max
			Densité / ISP		
			-		
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES			IMPLANTATION		
-	-	-	Mode(s) d'implantation		
			Contigu		
-	-	-	Taux d'implantation (%)		
			35		70
-	-	-	Marge avant (m)		
			-		-
-	-	-	Marge latérale (m)		
			1,5		-
-	-	-	Marge arrière (m)		
			3		-
			HAUTEUR		
			Hauteur (étage)		3
			Hauteur (m)		11

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. ~~Sur le chemin Upper-Lachine, un café terrasse en plein-air est autorisé, aux conditions du chapitre III du titre IV, s'il est rattaché à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques et qu'au rez-de-chaussée d'un bâtiment adjacent, le local ayant une façade sur une de ces voies publiques ne soit pas occupé par un usage de la famille habitation.~~
2. La superficie maximale d'une enseigne autorisée est de 1 m² par établissement.
3. La superficie maximale d'une enseigne autorisée pour un établissement dérogatoire protégé par droits acquis est de 2 m² par établissement.
4. La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à un étage ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher de l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
5. La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à 2 étages ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher du deuxième étage situé au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
6. Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.

Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications**0789**

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
C.2	Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale	C
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
H	Habitation	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	-
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Contigu	
Taux d'implantation (%)	35	70
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	3
Hauteur (m)	-	12,5

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	
1.	Un café terrasse en plein-air est autorisé, aux conditions du chapitre III du titre IV, s'il est rattaché à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques.
2.	La superficie de plancher occupée par un usage spécifique de la catégorie C.2 ne doit pas excéder 200 m ² par établissement. Toutefois, la superficie de plancher occupée par les usages épicerie ou pharmacie ne doit pas excéder 1 000 m ² par établissement.
3.	Un usage additionnel de la catégorie C.2 peut être implanté sans limite de superficie de plancher, à l'exception des usages suivants dont la superficie de plancher ne doit pas excéder 200 m ² par établissement : <ul style="list-style-type: none"> • atelier d'artiste et d'artisan; • laboratoire; • salle de billard; • services personnels et domestiques; • soins personnels.
4.	Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.

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

Séance ordinaire du mercredi 8 mars 2023

Résolution: CA23 170059

AVIS DE MOTION

Madame la mairesse Gracia Kasoki Katahwa donne un avis de motion annonçant qu'à la prochaine séance ou qu'à toute séance subséquente, il sera adopté un règlement modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) afin d'assurer la concordance au *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal* (04-047) - secteur de planification détaillée Crowley/Décarie.

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT RCA23 17382

Il est proposé par Peter McQueen

appuyé par Despina Sourias

D'adopter, tel que soumis, le projet de règlement RCA23 17382 modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) afin d'assurer la concordance au *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal* (04-047) - secteur de planification détaillée Crowley/Décarie;

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

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.10 1226290054

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 10 mars 2023

Identification		Numero de dossier : 1226290054
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 un règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), afin d'assurer la concordance au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) - secteur de planification détaillée Crowley/Décarie.	

Contenu

Contexte

L'Arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce a débuté une procédure de modification de son Plan d'urbanisme pour le sous-secteur de planification détaillée Crowley/Décarie. Cette modification aura pour effet de créer de nouveaux secteurs de densité et de hauteurs minimales et maximales. De plus, de nouvelles balises d'aménagement viennent préciser certaines activités souhaitées dans le secteur et leur localisation spécifique.

À la suite de l'adoption de cette modification au Plan d'urbanisme, l'article 110.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit que le règlement de zonage (ici appelé règlement d'urbanisme) doit être modifié pour refléter ces nouvelles balises et densités. Le présent dossier identifie les nouvelles dispositions normatives et qualitatives qui doivent être modifiées pour assurer la concordance aux objectifs et balises d'aménagements du plan d'urbanisme.

Décision(s) antérieure(s)

7 mars 2022 - CA22 170036 - Mandater la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises afin d'élaborer, en concertation avec le milieu, un projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et le règlement d'urbanisme de l'arrondissement pour le sous-secteur Crowley/Décarie.

12 décembre 2022 - CA170342 - D'adopter, tel que soumis, le projet de règlement modifiant le *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) - secteur de planification détaillée Crowley/Décarie* (dossier en référence 1226290052).

7 février 2023 - CA23 170026 - De demander au conseil municipal d'adopter, avec changement, le règlement intitulé "Règlement modifiant le *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)* afin d'établir les balises d'aménagement pour le secteur Crowley/Décarie (dossier en référence 1226290052).

Description

Une modification au Plan d'urbanisme dans le sous-secteur de planification détaillée Crowley/Décarie est en cours de validation (voir dossier 1226290052). En conséquence, des modifications au Règlement

d'urbanisme de l'Arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) sont requises pour refléter ces orientations.

Dispositions normatives

Les principales modifications sont les suivantes :

- Création de nouvelles zones 0996, 0997, 0998, 0999 et 1000 (voir plan en pièce jointe);
- Révision des limites de la zone 0784 qui intègre l'essentiel du cadre bâti existant de l'avenue Prud'homme;
- Révision des limites de la zone 0789 qui intègre le bâtiment situé au 5325, avenue Crowley;
- Révision des limites de la zone 0799 qui intègre une partie du terrain du 5333, rue Saint-Jacques;
- Nouvelles catégories d'usage pour les zones 0996 et 1000 (H.1-3);
- Nouvelles catégories d'usage ou révision des catégories d'usage pour les zones 0997, 0998 et 0789 - Commerces et services en secteur de faible densité commerciale (C.2) et Habitation;
- Confirmation de la seule vocation Habitation pour la zone 0999 (boul. Décarie);
- Nouveau secteur de densité et de hauteurs de 2 à 6 et 4 à 8 étages (max. 24 m) dans la zone 0996;
- Nouveau secteur de densité et de hauteurs de 2 à 7 et 4 à 20 étages (max. 60 m) dans la zone 0997;
- Nouveau secteur de densité et de hauteurs de 2 à 6 et 4 à 12 étages (max. 36 m) dans la zone 0998;
- Nouveau secteur de densité et de hauteurs de 2 à 3,5 et 4 à 6 étages (max. 18 m) dans la zone 0999;
- Nouveau secteur de densité et de hauteurs de 2 à 4 et 4 à 6 étages (max. 18 m) dans la 1000;
- Révision des dispositions de densité et de hauteurs de 2 à 7 et 4 à 16 étages (max. 48 m) dans la zone 0799.

D'autres dispositions particulières sont aussi retirées, ajoutées ou ajustées :

- ajouts de dispositions quant aux marges avant, latérales ou arrière selon les nouvelles zones;
- dans toutes les nouvelles zones, une disposition particulière est ajoutée en regard du stationnement pour tenir compte de la proximité de la station de métro Vendôme;
- pour les zones 0996 et 1000, une disposition particulière est ajoutée afin de limiter l'usage H.4-7 à de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme d'aide au logement gouvernemental ou municipal;
- une disposition particulière est retirée dans la zone 0789 concernant la possibilité d'avoir des aménagements particuliers le long du chemin Upper Lachine puisque cette zone n'y est plus adjacente;
- des dispositions particulières sont ajoutées concernant l'affichage commercial dans les nouvelles zones;
- une disposition particulière est ajoutée pour permettre, si le besoin se confirme, des usages habitations de courte durée pour desservir la clientèle - et leur famille - qui doit se rendre au Centre universitaire de santé McGill, à l'Hôpital de Montréal pour enfants ou à l'hôpital Shriners pour recevoir des soins. Cet usage est limité à 2 500 mètres carrés et ne peut être exercé au même étage qu'un logement.

Dispositions qualitatives

Afin d'assurer une meilleure intégration des nouveaux projets en termes de qualité, des dispositions sur les plans d'implantation et d'intégration architecturales sont également ajoutées au Titre VIII du Règlement d'urbanisme. Ces dispositions sont inspirées des balises d'aménagement :

1. Assurer la création de lots adaptés à la typologie des bâtiments projetés.
2. Dans les zones 0799, 0998, 0999 et 1000, assurer la création de passages publics reliant le boulevard Décarie au coeur de l'îlot.
3. Minimiser les impacts des nouvelles constructions sur le cadre bâti existant de l'avenue Prud'homme (zone 0784).
4. Accroître la qualité de l'aménagement du domaine privé en complémentarité avec le domaine public.
5. Favoriser une organisation spatiale des espaces axée sur l'appropriation des lieux
6. Créer des parcours accessibles, sécuritaires et qui favorisent l'utilisation des transports actifs.
7. Favoriser une architecture de qualité contribuant à renforcer la cohérence de l'ensemble des

constructions projetées.

8. Dans les zones 0799 et 1000, un bâtiment doit tenir compte de son impact visuel et de ses effets sur l'ensoleillement des propriétés situées dans la zone 0784.
9. Consolider les activités commerciales aux endroits stratégiques.

Justification

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

- Le projet de règlement est conforme au Plan d'urbanisme modifié de la Ville de Montréal (04-047) et tient compte des ajustements apportés suite à la consultation publique tenue le 25 janvier 2023 dans le cadre de la modification du plan d'urbanisme;
- La mise en place des nouvelles dispositions permettra de générer des projets qui viendront remplacer les bâtiments actuels qui sont arrivés à leur fin de vie utile;
- Les nouveaux projets permettront d'accueillir une diversité de clientèles susceptibles de contribuer à soutenir une vie de quartier;
- Les dispositions normatives permettront de cadrer des projets calqués sur les balises d'aménagement;
- Les dispositions qualitatives pousseront ainsi les concepteurs et designers à proposer des projets de grande qualité qui tiennent compte des caractéristiques particulières de chaque site, mais aussi qui mettent en valeur le domaine public;
- Lors de sa séance du 15 novembre 2022, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a recommandé l'adoption du règlement à certaines conditions.

Aspect(s) financier(s)

Ne s'applique pas.

Montréal 2030

Voir document en pièce jointe.

Ce dossier contribue également à l'atteinte du Plan stratégique 2023-2030 de l'Arrondissement :

- Offrir des milieux de vie plus équitables et plus inclusifs (axe 1 du plan), en permettant à la population d'avoir accès à un logement social, abordable, salubre et adapté à ses besoins ainsi qu'à des services de soutien. (résultat 1.2 du plan);
- Offrir des milieux de vie sains et durables (axe 2 du plan), en permettant à la population de vivre dans des voisinages sains où il y a beaucoup de verdure et moins d'îlots de chaleur (résultat 2.1 du plan);
- Offrir des milieux de vie à l'économie dynamique (axe 3 du plan), en permettant à la population d'avoir un meilleur accès à des services et des commerces de proximité (résultat 3.3 du plan).

Impact(s) majeur(s)

Ne s'applique pas.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Ne s'applique pas

Opération(s) de communication

La tenue d'une consultation sera annoncée par un avis public qui comprendra :

- la description du projet de règlement;
- l'adresse Web à laquelle l'information est diffusée;
- le lieu et le moment de la séance de consultation.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 8 mars 2023 Avis de motion et adoption du projet de règlement par le conseil d'arrondissement
- Mars 2023 : Avis public 7 jours avant l'assemblée publique de consultation
- Mars 2023 : Assemblée publique de consultation
- Avril 2023 : Adoption du règlement, avec ou sans changement, par le conseil d'arrondissement (sous réserve)
- Avril : Certificat de conformité et entrée en vigueur du règlement, le cas échéant (sous réserve)

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Nicolas LAVOIE

Conseiller en aménagement

Tél. : 514 293-7252

Télécop. :

Endossé par:

Sébastien MANSEAU

c/d urbanisme - arrondissement

Tél. : 514-872-1832

Télécop. :

Date d'endossement : 2023-02-22 09:14:31

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1226290054