

## Avis public



### ASSEMBLÉE DE CONSULTATION PUBLIQUE

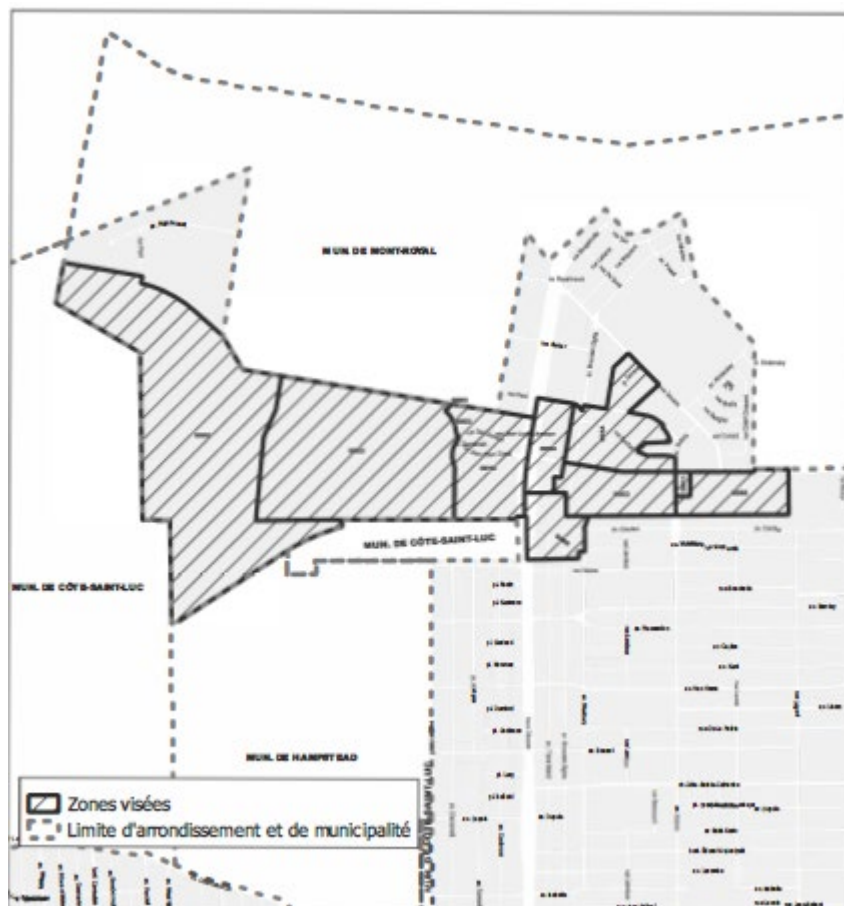
**Projet de règlement RCA24 17413 modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276)*, afin d'assurer la concordance au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) - secteur de planification détaillée Quartier Namur-Hippodrome. – dossier 1246290026**

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de règlement RCA25 17413 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 3 février 2025 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **mercredi 19 février 2025 à compter de 18 heures 30 au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, à Montréal**, en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

QUE l'objet du projet de règlement RCA25 17413 vise à assurer une concordance minimale au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) - secteur de planification détaillée Quartier Namur-Hippodrome. Les modifications visent principalement à créer de nouvelles zones correspondant aux nouveaux secteurs de densité du Plan d'urbanisme, à assurer un indice de superficie de plancher (ISP) minimal de 1,2 afin de se conformer au seuil minimal moyen de densité résidentielle (80 logements à l'hectare brut) dans certaines zones, à modifier certains taux d'implantation et à prévoir une hauteur en étages minimale de 2 dans certaines zones.

QUE le projet de règlement RCA25 17413 n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

QUE le projet de règlement RCA25 17413 vise les zones 0002, 0003, 0015, 0024, 0034, 0053, 0060, 0811 et 0098 :



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 ce 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 16 h 30. Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie du projet de règlement. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer avec nous par courriel au [consultation.cdn-ndg@montreal.ca](mailto: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](http://ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg)), à la section « Calendrier de participation publique », ou via le lien suit : [Assemblée publique de consultation](#).

QUE le présent avis ainsi que le projet de règlement RCA25 17413 et le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont également disponibles sur la page [Avis public - Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce](#).

FAIT à Montréal, ce 11 février 2025.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

**RCA25 17413**      **PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES-NOTRE-DAME-DE-GRÂCE (01-276) À DES FINS DE CONCORDANCE AU PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-074) – SECTEUR DE LA PLANIFICATION DÉTAILLÉE DU QUARTIER NAMUR-HIPPODROME.**

---

Vu les articles 110.4 et 113 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 3 février 2025, le conseil d'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 par :

1° l'ajout des feuillets pour les zones 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008 et 1009;

2° le remplacement des feuillets pour les zones 0015, 0053 et 0811;

Le tout, tel qu'il est illustré sur l'extrait joint en annexe 2 au présent règlement.

-----  
**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 : 1246290026

**Adopté par le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce lors de sa séance ordinaire tenue le 3 février 2025.**

---

La mairesse d'arrondissement,  
Gracia Kasoki Katahwa

---

La secrétaire d'arrondissement,  
Geneviève Reeves

## Règlement

Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) afin de d'assurer la concordance au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-074) - secteur de planification détaillée du Quartier Namur-Hippodrome.

## Annexe

### Annexe 1

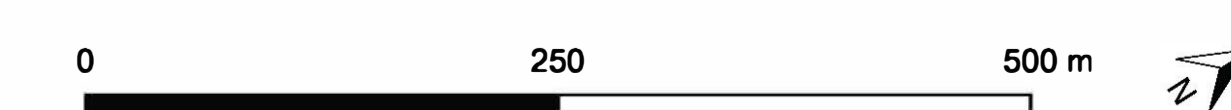
Extrait de l'annexe A.1 intitulée  
« Plan des zones »

## Légende

- ▭ Nouvelle limite de zone
- ▭ Limite de zone
- ⋯ Limite d'arrondissement et de municipalité



## Échelle et rose des vents



MISE EN GARDE : Cette fiche a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude de l'information. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

Réalisé par : F. Demers  
Approuvé par : S. Manseau  
Dernière mise à jour : 2025-01-17

## Annexe 2 - Extrait de l'annexe A.3 intitulée « Grille des usages et des spécifications »

1003

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

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	1.2	4
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation		
Taux d'implantation (%)	35	70
Marge avant (m)	0	
Marge latérale (m)	2,5	
Marge arrière (m)	3	
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	8
Hauteur (m)		24

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.
1.1	Un restaurant doit être situé à une distance minimale de 25 m d'un autre restaurant situé dans une zone où un usage de la catégorie C.2A, C.2B ou C.4A est autorisé. Cette distance minimale ne s'applique pas à un bâtiment ayant une superficie de plancher supérieure à 10 000 m <sup>2</sup> , ou à un restaurant ayant une superficie de plancher inférieure à 50 m <sup>2</sup> .
1.2	Un usage de la catégorie C.2 est seulement autorisé au rez-de-chaussée et aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée.
1.3	La superficie de plancher occupée par un usage spécifique de la catégorie C.2 ne doit pas excéder 200 m <sup>2</sup> par établissement. Toutefois, la superficie de plancher occupée par les usages épicerie ou pharmacie ne doit pas excéder 1 000 m <sup>2</sup> par établissement.
1.4	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 <sup>2</sup> par établissement : atelier d'artiste et d'artisan; laboratoire; salle de billard; services personnels et domestiques; soins personnels.
1.5	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.
2.	Afin de maintenir un lien visuel avec le mont Royal, une demande de permis de construction d'un nouveau bâtiment et une demande de permis de transformation pour un agrandissement consistant en l'ajout d'un étage, est assujéti à l'approbation en vertu du titre VIII et en fonction du critère de l'article 668.8.
3.	Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.

Modifications incluses dans la présente codification : RCAXX XXXXX, a. X. XX-XX-XXXX.

## Annexe 2 - Extrait de l'annexe A.3 intitulée « Grille des usages et des spécifications »

CATÉGORIES D'USAGES			NORMES PRESCRITES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation	DENSITÉ		
C.2	Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale		Min	Max	
			Densité / ISP	1.2	4
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES			IMPLANTATION		
H	Habitation		Mode(s) d'implantation		
E.2(2)	Équipements de sport et de loisirs		Taux d'implantation (%)		
			Marge avant (m)		
			Marge latérale (m)		
			Marge arrière (m)		
			HAUTEUR		
			Hauteur (étage)		
			Hauteur (m)		

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.
1.1	Un restaurant doit être situé à une distance minimale de 25 m d'un autre restaurant situé dans une zone où un usage de la catégorie C.2A, C.2B ou C.4A est autorisé. Cette distance minimale ne s'applique pas à un bâtiment ayant une superficie de plancher supérieure à 10 000 m <sup>2</sup> , ou à un restaurant ayant une superficie de plancher inférieure à 50 m <sup>2</sup> .
1.2	Un usage de la catégorie C.2 est seulement autorisé au rez-de-chaussée et aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée.
1.3	La superficie de plancher occupée par un usage spécifique de la catégorie C.2 ne doit pas excéder 200 m <sup>2</sup> par établissement. Toutefois, la superficie de plancher occupée par les usages épicerie ou pharmacie ne doit pas excéder 1 000 m <sup>2</sup> par établissement.
1.4	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 <sup>2</sup> par établissement : atelier d'artiste et d'artisan; laboratoire; salle de billard; services personnels et domestiques; soins personnels.
1.5	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.
2.	Afin de maintenir un lien visuel avec le mont Royal, une demande de permis de construction d'un nouveau bâtiment et une demande de permis de transformation pour un agrandissement consistant en l'ajout d'un étage, est assujéti à l'approbation en vertu du titre VIII et en fonction du critère de l'article 668.8.
3.	Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.

Modifications incluses dans la présente codification : RCAXX XXXXX, a. X. XX-XX-XXXX.

## Annexe 2 - Extrait de l'annexe A.3 intitulée « Grille des usages et des spécifications »

1005

CATÉGORIES D'USAGES			NORMES PRESCRITES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation	DENSITÉ		
C.3(9)	Pôles de bureaux Décarie et Vendôme		Min	Max	
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES			Densité / ISP		
C.7	Commerces de gros et entreposage		1.2	3	
I.2	Industrie légère		IMPLANTATION		
			Mode(s) d'implantation		
			Taux d'implantation (%)		
			35	70	
			Marge avant (m)		
			0		
			Marge latérale (m)		
			2,5		
			Marge arrière (m)		
			3		
			HAUTEUR		
			Hauteur (étage)		
			2	6	
			Hauteur (m)		
				20	

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.
1.1	Un restaurant doit être situé à une distance minimale de 25 m d'un autre restaurant situé dans une zone où un usage de la catégorie C.2A, C.2B ou C.4A est autorisé. Cette distance minimale ne s'applique pas à un bâtiment ayant une superficie de plancher supérieure à 10 000 m <sup>2</sup> , ou à un restaurant ayant une superficie de plancher inférieure à 50 m <sup>2</sup> .
1.2	Un usage de la catégorie C.2 est seulement autorisé au rez-de-chaussée et aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée.
1.3	La superficie de plancher occupée par un usage spécifique de la catégorie C.2 ne doit pas excéder 200 m <sup>2</sup> par établissement. Toutefois, la superficie de plancher occupée par les usages épicerie ou pharmacie ne doit pas excéder 1 000 m <sup>2</sup> par établissement.
1.4	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 <sup>2</sup> par établissement : atelier d'artiste et d'artisan; laboratoire; salle de billard; services personnels et domestiques; soins personnels.
1.5	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.
2.	Afin de maintenir un lien visuel avec le mont Royal, une demande de permis de construction d'un nouveau bâtiment et une demande de permis de transformation pour un agrandissement consistant en l'ajout d'un étage, est assujéti à l'approbation en vertu du titre VIII et en fonction du critère de l'article 668.8.
3.	Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.

Modifications incluses dans la présente codification : RCAXX XXXXX, a. X. XX-XX-XXXX.



## Annexe 2 - Extrait de l'annexe A.3 intitulée « Grille des usages et des spécifications »

1006

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
C.3(9)	Pôles de bureaux Décarie et Vendôme	
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
C.7	Commerces de gros et entreposage	
I.2	Industrie légère	

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	1.2	3
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation		
Taux d'implantation (%)	35	70
Marge avant (m)	0	
Marge latérale (m)	2,5	
Marge arrière (m)	3	
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	6
Hauteur (m)		20

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.
1.1	Un restaurant doit être situé à une distance minimale de 25 m d'un autre restaurant situé dans une zone où un usage de la catégorie C.2A, C.2B ou C.4A est autorisé. Cette distance minimale ne s'applique pas à un bâtiment ayant une superficie de plancher supérieure à 10 000 m <sup>2</sup> , ou à un restaurant ayant une superficie de plancher inférieure à 50 m <sup>2</sup> .
1.2	Un usage de la catégorie C.2 est seulement autorisé au rez-de-chaussée et aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée.
1.3	La superficie de plancher occupée par un usage spécifique de la catégorie C.2 ne doit pas excéder 200 m <sup>2</sup> par établissement. Toutefois, la superficie de plancher occupée par les usages épicerie ou pharmacie ne doit pas excéder 1 000 m <sup>2</sup> par établissement.
1.4	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 <sup>2</sup> par établissement : atelier d'artiste et d'artisan; laboratoire; salle de billard; services personnels et domestiques; soins personnels.
1.5	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.
2.	Afin de maintenir un lien visuel avec le mont Royal, une demande de permis de construction d'un nouveau bâtiment et une demande de permis de transformation pour un agrandissement consistant en l'ajout d'un étage, est assujéti à l'approbation en vertu du titre VIII et en fonction du critère de l'article 668.8.
3.	Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.

Modifications incluses dans la présente codification : RCAXX XXXXX, a. X. XX-XX-XXXX.

## Annexe 2 - Extrait de l'annexe A.3 intitulée « Grille des usages et des spécifications »

1007

CATÉGORIES D'USAGES			NORMES PRESCRITES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation	DENSITÉ		
C.6	Commerces lourds		Min	Max	
			Densité / ISP	1,2	3
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES			IMPLANTATION		
C.7	Commerces de gros et entreposage		Mode(s) d'implantation		
I.2	Industrie légère		Taux d'implantation (%)	35	85
C.1(2)	Commerces et services d'appoint		Marge avant (m)	0	
			Marge latérale (m)	2,5	
			Marge arrière (m)	3	
			HAUTEUR		
			Hauteur (étage)	2	
			Hauteur (m)	7	16

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	
1.	Un bâtiment peut être implanté sur la limite arrière du terrain.
2.	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.
3.	Un usage commercial ou équipement collectif et institutionnel autorisé peut être exercé dans un bâtiment uniquement lorsque ce bâtiment a une hauteur en étages égale ou supérieure à quatre étages.
4.	La superficie de plancher occupée par un usage spécifique de la catégorie C.1(2) ne doit pas excéder 200 m <sup>2</sup> par établissement.
5.	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.
6.	Une aire d'entreposage extérieur est autorisée pour un usage de la catégorie C.6.
7.	L'étalage extérieur de véhicules automobiles est autorisé dans une cour avant lorsque l'espace utilisé à cette fin est aménagé conformément aux articles 586 à 589.
8.	Un établissement de jeux récréatifs est autorisé à l'extérieur dans une cour ou sur un terrain non bâti.
9.	Un usage de la catégorie C.7 doit respecter les exigences suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les activités ne doivent pas présenter de risque pour l'environnement, tels des émanations, des explosions ou des déversements toxiques;</li> <li>• aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain;</li> <li>• aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain.</li> </ul>
10.	Une aire d'entreposage extérieur est autorisée pour un usage de la catégorie C.7. Toutefois, l'entreposage extérieur de matériaux en vrac ou de produits usagés, à l'exclusion d'un véhicule, est interdit pour un usage de la catégorie C.7.
11.	Un usage de la catégorie I.2 doit respecter les exigences suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• aucune matière explosive ou pouvant présenter des dangers d'émanations toxiques ne doit être utilisée;</li> <li>• aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain;</li> <li>• aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain;</li> <li>• toutes les opérations, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur du bâtiment.</li> </ul>
12.	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.
13.	Malgré l'article 458, une enseigne au sol peut avoir une hauteur maximale de 9 m.
14.	Malgré les sections II et IX du chapitre I du titre VII, un usage dérogatoire ne peut être agrandi.
15.	Malgré la section IX du chapitre I du titre VII, dans un bâtiment de moins de 4 étages, un usage dérogatoire ne peut être remplacé par un autre usage dérogatoire.
16.	Malgré l'article 662, le taux d'implantation d'un bâtiment dont la hauteur en étages n'atteint pas la hauteur minimale autorisée ne peut être augmenté.
17.	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 m <sup>2</sup> par établissement.
18.	Le nouvel occupant d'un établissement dont l'usage dérogatoire est protégé par droits acquis doit respecter une superficie maximale d'enseigne de 2 m <sup>2</sup> .
19.	Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.

Modifications incluses dans la présente codification : RCAXX XXXXX, a. X. XX-XX-XXXX.

## Annexe 2 - Extrait de l'annexe A.3 intitulée « Grille des usages et des spécifications »

1008

CATÉGORIES D'USAGES			NORMES PRESCRITES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation	DENSITÉ		
1.4	Industrie		Min	Max	
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES			Densité / ISP		
C.7	Commerces de gros et entreposage		1,2	3	
			IMPLANTATION		
			Mode(s) d'implantation		
			Taux d'implantation (%)	35	85
			Marge avant (m)	0	
			Marge latérale (m)	2,5	
			Marge arrière (m)	3	
			HAUTEUR		
			Hauteur (étage)		
			Hauteur (m)		
			2		
			7	20	

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	
1.	Un bâtiment peut être implanté sur la limite arrière du terrain.
2.	L'usage additionnel «bureau» de la catégorie C.2C est spécifiquement autorisé à tous les niveaux d'un bâtiment.
3.	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.
4.	Un usage de la catégorie C.7 doit respecter les exigences suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les activités ne doivent pas présenter de risque pour l'environnement, tels des émanations, des explosions ou des déversements toxiques;</li> <li>• aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain;</li> <li>• aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain.</li> </ul>
5.	Toutes les opérations d'un usage de la catégorie C.7, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur d'un bâtiment.
6.	Un usage de la catégorie I.4 doit respecter les exigences suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les activités ne doivent pas présenter de risque pour l'environnement, tels des émanations, des explosions ou des déversements toxiques;</li> <li>• aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain.</li> </ul>
7.	Toutes les opérations, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur d'un bâtiment. Toutefois, une aire d'entreposage extérieur est autorisée lorsque le terrain n'est pas adjacent à une zone où est autorisée une catégorie d'usages de la famille habitation. Un terrain adjacent à une ruelle dont l'axe constitue la limite d'une zone où est autorisée une catégorie de la famille habitation est considéré comme adjacent à cette zone.
8.	Malgré l'article 458, une enseigne au sol peut avoir une hauteur maximale de 9 m.
9.	Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.

Modifications incluses dans la présente codification : RCAXX XXXXX, a. X. XX-XX-XXXX.

## Annexe 2 - Extrait de l'annexe A.3 intitulée « Grille des usages et des spécifications »

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
C.3(9)	Pôles de bureaux Décarie et Vendôme	C
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
C.7	Commerces de gros et entreposage	A
I.2	Industrie légère	C
-	-	-
-	-	-
-	-	-

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	1,2	3
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé, contigu	
Taux d'implantation (%)	35	85
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	2,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	6
Hauteur (m)	-	20

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	
1.	Un bâtiment peut être implanté sur la limite arrière du terrain.
2.	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.
3.	Un restaurant peut comprendre un débit de boissons alcooliques comme usage complémentaire aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>la superficie maximale occupée à des fins de vente et de consommation de boissons alcooliques ne doit pas excéder 20 % de la superficie occupée par la salle à manger du restaurant;</li> <li>aucune enseigne visible de l'extérieur du bâtiment ne doit signaler la présence de cet usage complémentaire.</li> </ul>
4.	Un usage de la catégorie C.7 doit respecter les exigences suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>les activités ne doivent pas présenter de risque pour l'environnement, tels des émanations, des explosions ou des déversements toxiques;</li> <li>aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain;</li> <li>aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain.</li> </ul>
5.	Toutes les opérations d'un usage de la catégorie C.7, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur d'un bâtiment.
6.	Un usage de la catégorie I.2 doit respecter les exigences suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>aucune matière explosive ou pouvant présenter des dangers d'émanations toxiques ne doit être utilisée;</li> <li>aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain;</li> <li>aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain;</li> <li>toutes les opérations, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur du bâtiment.</li> </ul>
7.	Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.

Modifications incluses dans la présente codification : RCA18 17297, a. 184, 06-07-2018; RCA20 17336, a. 77, 16-02-2021; RCAXX XXXX, a. X, XX-XX-XXXX.

## Annexe 2 - Extrait de l'annexe A.3 intitulée « Grille des usages et des spécifications »

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
C.6	Commerces lourds	B
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
C.7	Commerces de gros et entreposage	B
I.2	Industrie légère	C
C.1(2)	Commerces et services d'appoint	C
-	-	-
-	-	-

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	+1,2	3
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé, contigu	
Taux d'implantation (%)	35	85
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	-
Hauteur (m)	7	12,5

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	
1.	Un bâtiment peut être implanté sur la limite arrière du terrain.
2.	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.
3.	La superficie de plancher occupée par un usage spécifique de la catégorie C.1(2) ne doit pas excéder 200 m <sup>2</sup> par établissement.
4.	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.
5.	Une aire d'entreposage extérieur est autorisée pour un usage de la catégorie C.6.
6.	L'étalage extérieur de véhicules automobiles est autorisé dans une cour avant lorsque l'espace utilisé à cette fin est aménagé conformément aux articles 586 à 589.
7.	Un établissement de jeux récréatifs est autorisé à l'extérieur dans une cour ou sur un terrain non bâti.
8.	Un usage de la catégorie C.7 doit respecter les exigences suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les activités ne doivent pas présenter de risque pour l'environnement, tels des émanations, des explosions ou des déversements toxiques;</li> <li>• aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain;</li> <li>• aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain.</li> </ul>
9.	Une aire d'entreposage extérieur est autorisée pour un usage de la catégorie C.7. Toutefois, l'entreposage extérieur de matériaux en vrac ou de produits usagés, à l'exclusion d'un véhicule, est interdit pour un usage de la catégorie C.7.
10.	Un usage de la catégorie I.2 doit respecter les exigences suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• aucune matière explosive ou pouvant présenter des dangers d'émanations toxiques ne doit être utilisée;</li> <li>• aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain;</li> <li>• aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain;</li> <li>• toutes les opérations, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur du bâtiment.</li> </ul>
11.	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.
12.	Malgré l'article 458, une enseigne au sol peut avoir une hauteur maximale de 9 m.
13.	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 m <sup>2</sup> par établissement.
14.	Le nouvel occupant d'un établissement dont l'usage dérogatoire est protégé par droits acquis doit respecter une superficie maximale d'enseigne de 2 m <sup>2</sup> .
15.	Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.

Modifications incluses dans la présente codification : RCA18 17297, a. 184, 06-07-2018; RCA20 17336, a. 77, 16-02-2021; RCAXX XXXX, a. X, XX-XX-XXXX.

## Annexe 2 - Extrait de l'annexe A.3 intitulée « Grille des usages et des spécifications »

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
C.6	Commerces lourds	B
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
C.7	Commerces de gros et entreposage	B
I.2	Industrie légère	C
C.1(2)	Commerces et services d'appoint	C
-	-	-
-	-	-

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	1,2	3
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé, contigu	
Taux d'implantation (%)	35	<del>70</del> 85
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	-
Hauteur (m)	7	12,5

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	
1.	Un bâtiment peut être implanté sur la limite arrière du terrain.
2.	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.
3.	La superficie de plancher occupée par un usage spécifique de la catégorie C.1(2) ne doit pas excéder 200 m <sup>2</sup> par établissement.
4.	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.
5.	Une aire d'entreposage extérieur est autorisée pour un usage de la catégorie C.6.
6.	L'étalage extérieur de véhicules automobiles est autorisé dans une cour avant lorsque l'espace utilisé à cette fin est aménagé conformément aux articles 586 à 589.
7.	Un établissement de jeux récréatifs est autorisé à l'extérieur dans une cour ou sur un terrain non bâti.
8.	Un usage de la catégorie C.7 doit respecter les exigences suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>les activités ne doivent pas présenter de risque pour l'environnement, tels des émanations, des explosions ou des déversements toxiques;</li> <li>aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain;</li> <li>aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain.</li> </ul>
9.	Une aire d'entreposage extérieur est autorisée pour un usage de la catégorie C.7. Toutefois, l'entreposage extérieur de matériaux en vrac ou de produits usagés, à l'exclusion d'un véhicule, est interdit pour un usage de la catégorie C.7.
10.	Un usage de la catégorie I.2 doit respecter les exigences suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>aucune matière explosive ou pouvant présenter des dangers d'émanations toxiques ne doit être utilisée;</li> <li>aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain;</li> <li>aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain;</li> <li>toutes les opérations, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur du bâtiment.</li> </ul>
11.	Malgré l'article 458, une enseigne au sol peut avoir une hauteur maximale de 9 m.
12.	Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone éloignée d'un équipement de transport collectif structurant.

Modifications incluses dans la présente codification : RCA18 17297, a. 184, 06-07-2018; RCA20 17336, a. 78, 16-02-2021; RCAXX XXXX, a. X, XX-XX-XXXX.

Identification		Numéro de dossier : 1246290026
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Direction	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	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 Quartier Namur-Hippodrome.	

## Contenu

### Contexte

Le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme pour le secteur de planification détaillée du quartier Namur-Hippodrome, joint du Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) du quartier Namur-Hippodrome modifié a été adopté par le Conseil municipal le 17 décembre 2024 (dossier 1236290029). 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 assurer la conformité au plan d'urbanisme modifié. La Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité (DAUM) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce a donc entrepris la modification de son règlement d'urbanisme (01-276).

Le présent dossier identifie les nouvelles dispositions normatives qui doivent être modifiées pour assurer la concordance aux objectifs et paramètres du plan d'urbanisme.

Le conseil d'arrondissement a l'obligation d'adopter un tel règlement de concordance au plan d'urbanisme en vertu et selon la procédure prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

### Décision(s) antérieure(s)

20 juin 2022 - CA22 170197 - Résolution visant à adopter un règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre--Dame-de-Grâce (01-276), afin d'ajuster la limite entre les zones 0003 et 0015 à celle de l'affectation du Plan d'urbanisme, d'autoriser de nouveaux usages et de modifier la densité et la hauteur permise dans la zone 0003 - Secteur de l'ancien site de l'hippodrome de Montréal (sommaire décisionnel 1226290003).

24 avril 2024 : CE24 0600 : Résolution visant à adopter le projet de Plan directeur d'aménagement et de développement du quartier Namur-Hippodrome (sommaire décisionnel 1237352002).

17 décembre 2024 - CM24 1497 - Résolution visant à adopter, avec changements, le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) - secteur de planification détaillée du Quartier Namur-Hippodrome (sommaire décisionnel 1236290029).

### Description

Les présentes modifications au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce (01-276) sont requises afin de respecter les nouveaux paramètres urbanistiques du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Les modifications visent principalement à créer de nouvelles zones, correspondant aux nouveaux secteurs de densité du Plan d'urbanisme, à assurer un indice de superficie de plancher (ISP) minimal de 1,2 afin de se conformer au seuil minimal moyen de densité résidentielle (80 logements à l'hectare brut), à modifier certains taux d'implantation et à prévoir une hauteur en étages minimale de 2.

### **Dispositions normatives**

Les principales modifications sont les suivantes (plan zones existantes et modifiées en pièce jointe) :

Zones 0003, 1003 et 1004 correspondant respectivement aux unités de voisinage Hippodrome nord (04-T17 au Plan d'urbanisme), Hippodrome sud (04-T16 au Plan d'urbanisme) et une partie de l'unité Clanranald (04-T16 au Plan d'urbanisme)

- Modification des limites de la zone 0003 qui est réduite aux dépens des nouvelles zones 1003 et 1004 ;
- Création de la zone 1003 à même la zone 0003 ;
- Création de la zone 1004 à même la zone 0003.

Zones 0015, 1005 et 1006 correspondant respectivement à une partie de l'unité de voisinage Décarie (04-T15) et de l'unité Clanranald (04-T16 au Plan d'urbanisme) pour les zones 1005 et 1006

- Modification des limites de la zone 0015 qui est réduite aux dépens des zones 1005 et 1006 ;
- Création des zones 1005 et 1006 à même la zone 0015.

Zones 0034 et 1007 correspondant respectivement au secteur 04-T5 du Plan d'urbanisme et à une partie de l'unité de voisinage Décarie (04-T15 au Plan d'urbanisme)

- Modification des limites de la zone 0034 qui est réduite aux dépens de la nouvelle zone 1007 ;
- Création de la zone 1007 à même la zone 0034.

Zones 1009 et 0053 correspondant respectivement à une partie de l'unité de voisinage Décarie (04-T15 au Plan d'urbanisme) et de l'unité de voisinage Victoria (04-T14 au Plan d'urbanisme)

- Création de la zone 1009 à même la zone 0053 ;
- Modification des limites de la zone 0053 qui est réduite aux dépens de la zone 1009 ;

Zones 0060, 0053 et 1008 correspondant respectivement au secteur 04-T5 du Plan d'urbanisme et de l'unité de voisinage Décarie (04-T15 au Plan d'urbanisme) pour la zone 1008 ;

- Création de la zone 1008 à même les zones 0060 et 0053 ;
- Modification des limites des zones 0053 et 0060 qui sont réduites aux dépens de la 1008.

Zones 0811 et 0098 correspondant respectivement à une partie de l'unité de voisinage Victoria (04-T14 au Plan d'urbanisme) et au secteur 04-T15 du Plan d'urbanisme ;

- Modification des limites de la zone 0811 qui est agrandie à même la zone 0098 ;
- Modification des limites de la zone 0098 qui est réduite aux dépens de la nouvelle zone 0811.

Parallèlement, le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379) est modifié afin d'assujettir le Quartier Namur-Hippodrome et les bâtiments de 12 étages et plus à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (sommaire décisionnel 124629027).

### **Justification**

La Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité recommande l'adoption de ce projet de règlement pour les raisons suivantes :

- La modification du règlement d'urbanisme est requise dans le cadre de l'exigence de conformité



au Plan d'urbanisme;

- 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 20 novembre 2024 dans le cadre de la modification du plan d'urbanisme;
- La mise en place des nouvelles normes permettra d'assurer une concordance minimale au règlement d'urbanisme;
- Lors de sa séance du 15 janvier 2025, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a recommandé l'adoption du règlement.

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

Ne s'applique pas.

#### Montréal 2030

Ce règlement assure la concordance au règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) - secteur de planification détaillée du Quartier Namur-Hippodrome (sommaire décisionnel 1236290029) lequel contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques, et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

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

Ne s'applique pas.

#### Opération(s) de communication

Publication d'avis publics et tenue d'une assemblée publique de consultation conformément à la loi.

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

- Avis de motion et adoption du projet de règlement par le conseil d'arrondissement;
- Avis public et assemblée de consultation;
- Dépôt du rapport de consultation et adoption, le cas échéant, avec ou sans changement, du règlement par le conseil d'arrondissement;
- Certificat de conformité et entrée en vigueur du règlement, le cas échéant.

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

Ce projet de règlement est conforme aux dispositions de la Charte de la Ville de Montréal, ainsi qu'à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1).

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

Document(s) juridique(s) visé(s) :  
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Daniel AUBÉ)

#### Autre intervenant et Sens de l'intervention

#### Parties prenantes

#### Services

Lecture :

**Responsable du dossier**  
Fabienne CAHOUR  
conseiller(-ere) en aménagement

**Tél.** : 514-872-3389

**Télécop.** : -

**Endossé par:**  
Sébastien MANSEAU  
Chef division - Urbanisme

**Tél.** : 514-872-1832

**Télécop.** :

**Date d'endossement** : 2025-01-14 16:51:17

**Approbation du Directeur de direction**  
Samir ADMO  
directeur(-trice)-amenag.urbain et serv.  
entreprises (arr.)

**Tél.** : 514-924-6071

**Approuvé le** : 2025-01-22 10:55

**Approbation du Directeur de service**

**Tél.** :

**Approuvé le** :

**Numéro de dossier** : 1246290026