ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION
Projet de modification réglementaire

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.

16 AOÛT 2022 à 18 h 30

DERNIÈRE MISE À JOUR : 12 AOÛT 2022

DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE

[redacted]

1. Ouverture de l'assemblée

2. Présentation du projet de règlement

3. Présentation du processus d'adoption et d'approbation référendaire

4. Période de questions et commentaires

5. Fin de l'assemblée

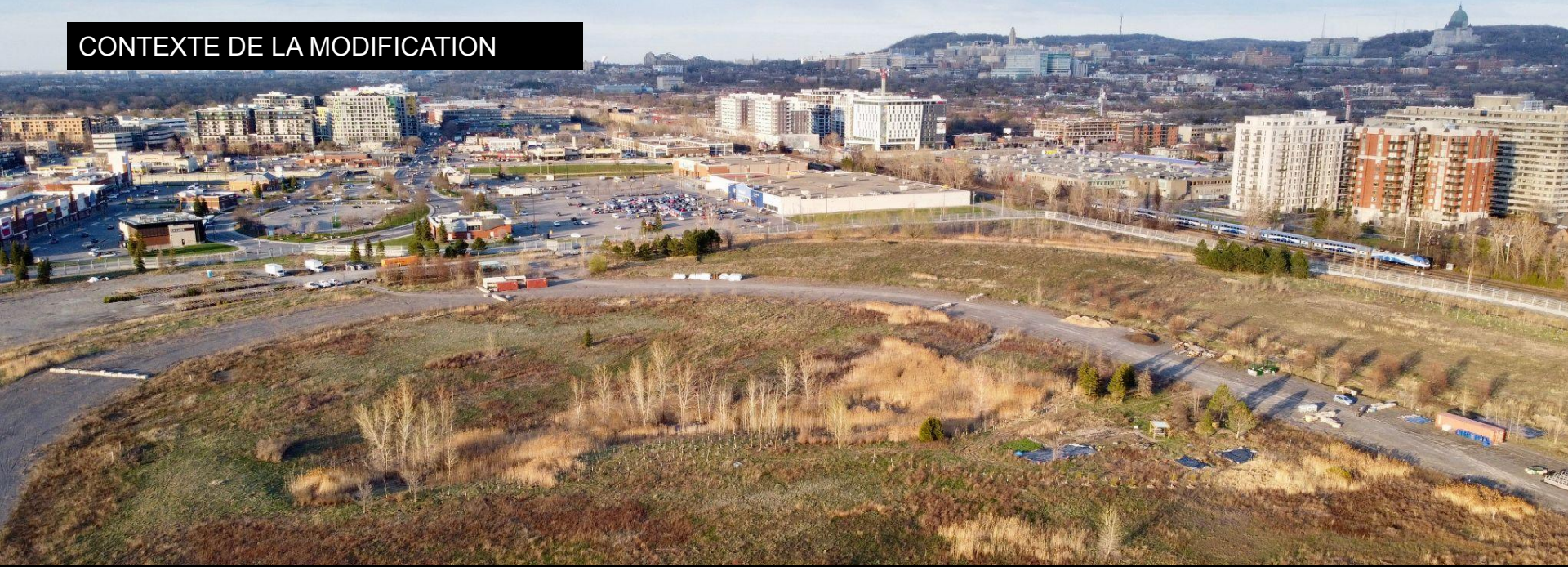
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT

CONTEXTE DE LA MODIFICATION



Le site de l’hippodrome de Montréal a été cédé par le Gouvernement du Québec à la Ville de Montréal afin que celle-ci puisse y développer un nouveau milieu de vie mixte. Dans le cadre de la démarche de planification, en cours, du Quartier Namur-Hippodrome, la Ville souhaite modifier certains paramètres de zonage en vue d’un appel à projets qui sera lancé ultérieurement. Le présent dossier vise à autoriser ces paramètres de zonage conformément au Plan d’urbanisme actuel.

PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT

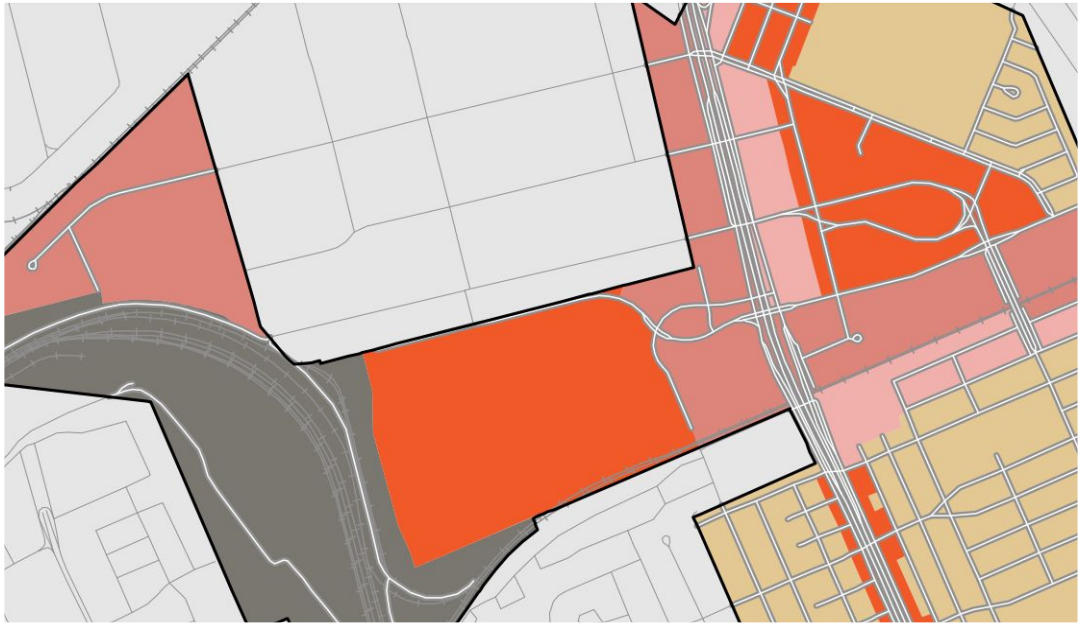
CONTEXTE DE LA MODIFICATION

- L'Entente avec le Gouvernement du Québec a été entérinée en octobre 2017. Cette entente était assortie de plusieurs conditions, notamment celle de débuter la vente des terrains dans les six (6) années suivants la signature de l'entente. Préalablement à cette vente, l'entente précise que le zonage doit être modifié.

- Enfin, signalons que la Ville réfléchit à amorcer le processus de vente des terrains à l'automne 2022. Elle estime avoir besoin de ce délai d'un an entre la mise en vente et leur conclusion en 2023 pour régler toutes les questions légales et financières avec les futurs acquéreurs.

PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT

LES AFFECTATIONS DU PLAN D'URBANISME



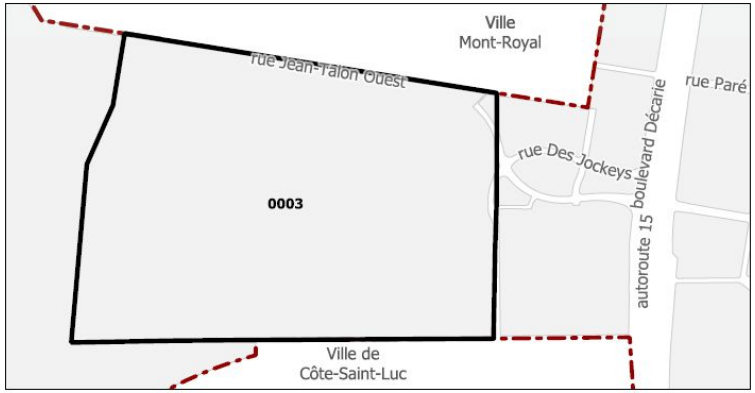
- Secteur résidentiel
- Secteur mixte
- Secteur d'activités diversifiées
- Secteur d'emplois
- Grand équipement institutionnel
- Couvent, monastère ou lieu de culte
- Agricole
- Conservation
- Grand espace vert ou parc riverain
- Grande emprise ou grande infrastructure publique

Lien - Détail des affectations

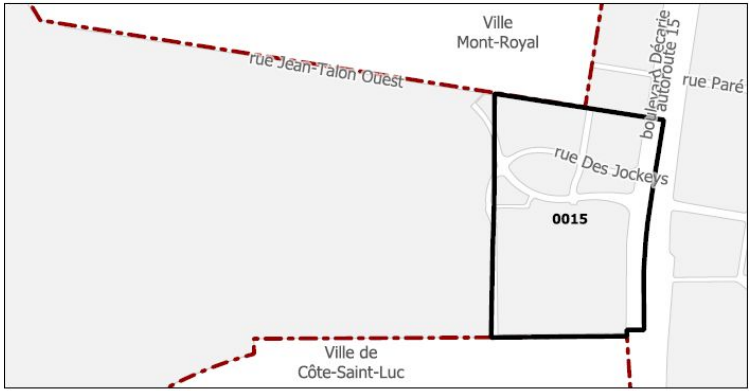
PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT

LES AJUSTEMENTS AUX LIMITES DE ZONES

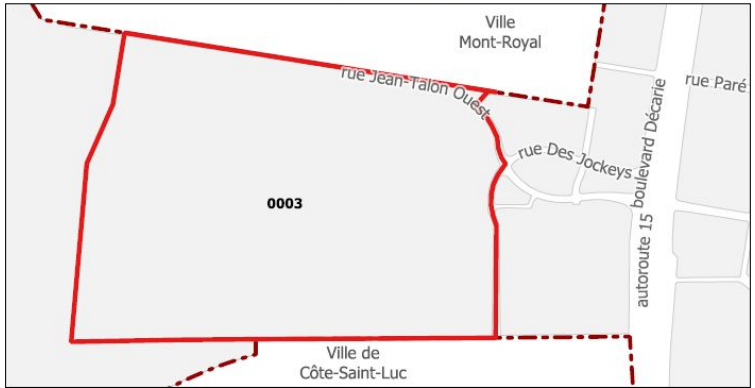
Avant la modification



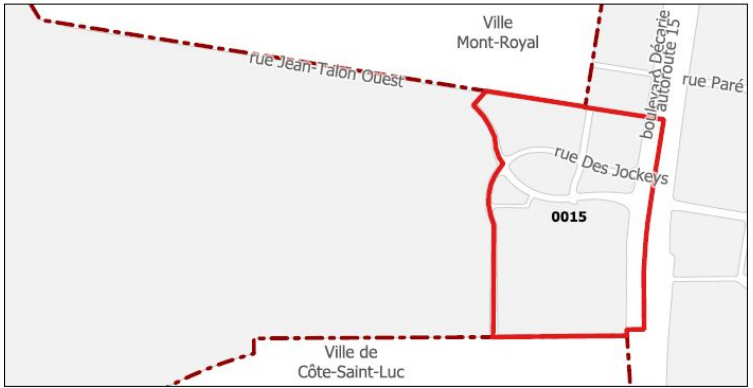
Avant la modification



Après la modification



Après la modification



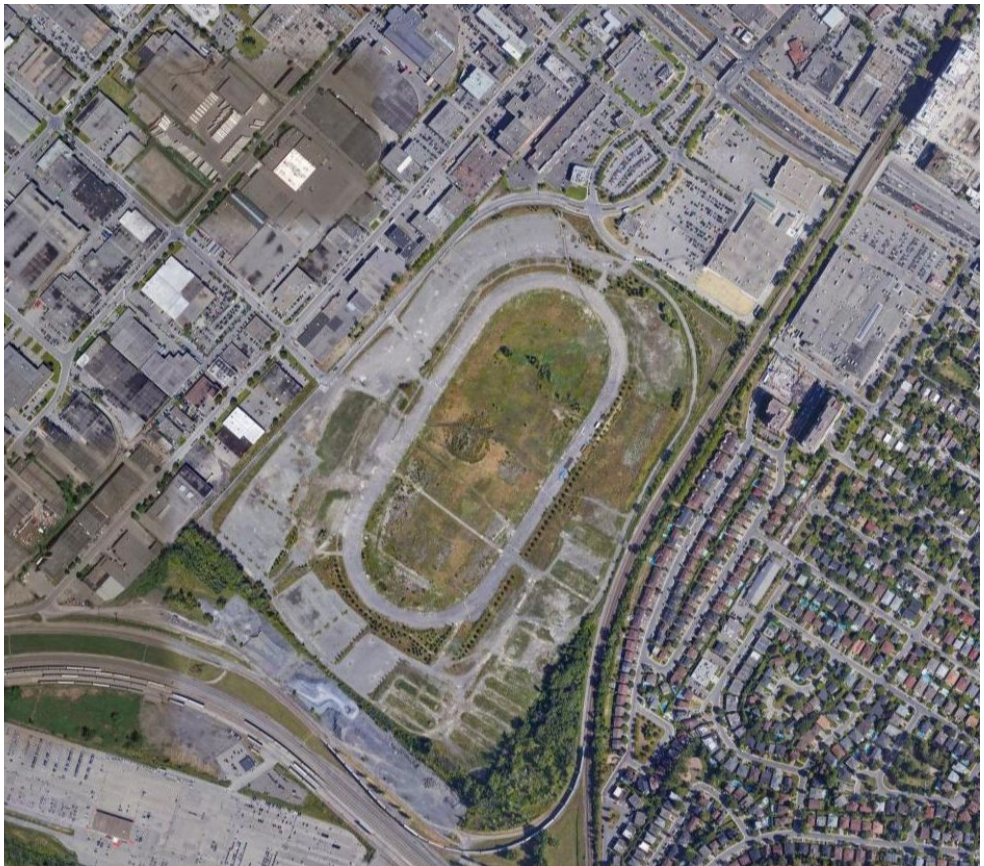
PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT

LES PARAMÈTRES PROPOSÉS

	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
SECTEUR / ZONE	04-T4	0003 (0015)	-
AFFECTATION / USAGE	Mixte	Équipements de sports et de loisirs	Commerce et habitation
HAUTEUR	-	Max 20 m	Max 24 m
TAUX D'IMPLANTATION	Moyen	35 à 70 %	35 à 70 %
ÉTAGES	Min 2 / Max 8	Min 2 / Max 6	Min 2 / Max 8
DENSITÉ	Min 1.0 / Max 4.0	Min 1.0 / Max 3.0	Min 1.2 / Max 4.0

PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT

LES PARAMÈTRES PROPOSÉS



Ce projet de règlement consiste à :

- Remplacer la catégorie d'usage principale «Équipements de sport et de loisirs – E.2(2)» par «Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale - C.2A»;
- Autoriser la catégorie d'usage « Habitation - H »;
- Augmenter la densité minimale à 1,2 et la densité maximale à 4;
- Augmenter à 8 la hauteur maximale en étages et à 24 la hauteur maximale en mètres;
- Prescrire les dispositions particulières associées à la catégorie «Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale - C.2 »

PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT

[redacted]

La direction est FAVORABLE pour les raisons suivantes :

- Considérant que le projet de règlement est conforme au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047);
- Considérant que la demande de modification provient de la Direction de l'urbanisme;
- Considérant que la mise en place de ce zonage permettra de faciliter le respect de l'entente avec le gouvernement par rapport à la vente de terrain d'ici 2023;
- Considérant que la modification assure une cohérence entre les limites du zonage et celle de l'affectation du Plan d'urbanisme;
- Considérant que l'ajout de la classe d'usages H, combiné avec l'augmentation de la densité et du nombre d'étages autorisées, favorisera le dépôt de projets résidentiels diversifiés. L'ajout de la classe d'usages C.2 permettra d'offrir la possibilité que certains rez-de-chaussée des bâtiments à construire soient occupés par des commerces de proximité.

PRÉSENTATION DU PROCESSUS D'ADOPTION ET D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

PRÉSENTATION DU PROCESSUS D'ADOPTION ET D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

ÉTAPES D'ADOPTION

Avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	8 juin 2022
Adoption du projet de règlement par le conseil d'arrondissement (CA)	20 juin 2022
Consultation publique	**16 août 2022**
Adoption, avec ou sans changement, du second projet de règlement par le conseil d'arrondissement (CA)	CA à venir
Période pour demande d'approbation référendaire	8 jours
Adoption finale du règlement par le conseil d'arrondissement (CA)	CA à venir
Processus référendaire, si requis	à venir
Conformité et entrée en vigueur du Règlement	à venir

PRÉSENTATION DU PROCESSUS D'ADOPTION ET D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

PROCESSUS RÉFÉRENDAIRE SIMPLIFIÉ

1. Réception de demandes pour la tenue d'un registre

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement concernant la demande de registre;
- Dépôt de pétitions dans les 8 jours de la publication de l'avis public;
- Pour les zones de plus de 21 PHV : si 12 personnes habiles à voter d'une même zone ont signé une pétition = ouverture du registre pour cette zone (inclura également la zone visée);
- Pour les zones de 21 PHV ou moins : si la majorité d'entre elles signe une a signé une pétition = ouverture du registre pour cette zone (inclura également la zone visée)

PRÉSENTATION DU PROCESSUS D'ADOPTION ET D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

PROCESSUS RÉFÉRENDAIRE SIMPLIFIÉ

2. Tenue du registre pour demander un référendum

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement annonçant la date de la tenue du registre après l'adoption du règlement;
- provoquer la tenue d'un référendum, le nombre de signatures doit être supérieur à un calcul établi à partir du nombre de PHV issues des zones ayant déposé une demande valide pour la tenue d'un registre et de la zone concernée, le cas échéant:
- Lorsque le nombre de PHV est de 25 ou moins : 50 % de ce nombre;
- Lorsque le nombre de PHV est de plus de 25 mais de moins de 5 000 : le moins élevé entre 500 et le nombre obtenu par le calcul suivant = 13 + 10% du (PHV - 25);
- Dépôt du certificat du greffier à la séance du conseil d'arrondissement qui suit;
- Si le résultat du registre est positif, le CA adoptera une résolution annonçant le scrutin référendaire ou le retrait du dossier.

PRÉSENTATION DU PROCESSUS D'ADOPTION ET D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

PROCESSUS RÉFÉRENDAIRE SIMPLIFIÉ

3. Tenue d'un référendum

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement annonçant la date de la tenue d'un référendum;
- Une majorité simple, pour ou contre la proposition, est considérée.

PRÉSENTATION DU PROCESSUS D'ADOPTION ET D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

DISPOSITIONS SUSCEPTIBLES D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

- Article 1 : Modification des limites entre les zones 0003 et 0015
- Article 2 : pour la zone 003
    - Remplacer la catégorie d'usage principale «Équipements de sport et de loisirs – E.2(2)» par «Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale - C.2A»;
    - Autoriser la catégorie d'usage « Habitation - H »;
    - Augmenter la densité minimale à 1,2 et la densité maximale à 4;
    - Augmenter à 8 la hauteur maximale en étages et à 24 la hauteur maximale en mètres;
    - Prescrire les dispositions particulières associées à la catégorie «Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale - C.2 ».

PRÉSENTATION DU PROCESSUS D'ADOPTION ET D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

DISPOSITIONS SUSCEPTIBLES D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) — Zone 0003

Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
~~E.2(2)~~	~~Équipements de sport et de loisirs~~	-
C.2	Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale	A
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~~ 1,2	~~3~~ 4
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé, contigu	
Taux d'implantation (%)	35	70
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	2,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	~~6~~ 8
Hauteur (m)	-	~~20~~ 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 m², ou à un restaurant ayant une superficie de plancher inférieure à 50 m².

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 m² par établissement. Toutefois, la superficie de plancher occupée par les usages épicerie ou pharmacie ne doit pas excéder 1 000 m² 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 m² par établissement :

- atelier d'artiste et d'artisan;
- laboratoire;
- salle de billard;
- services personnels et domestiques;
- soins personnels.

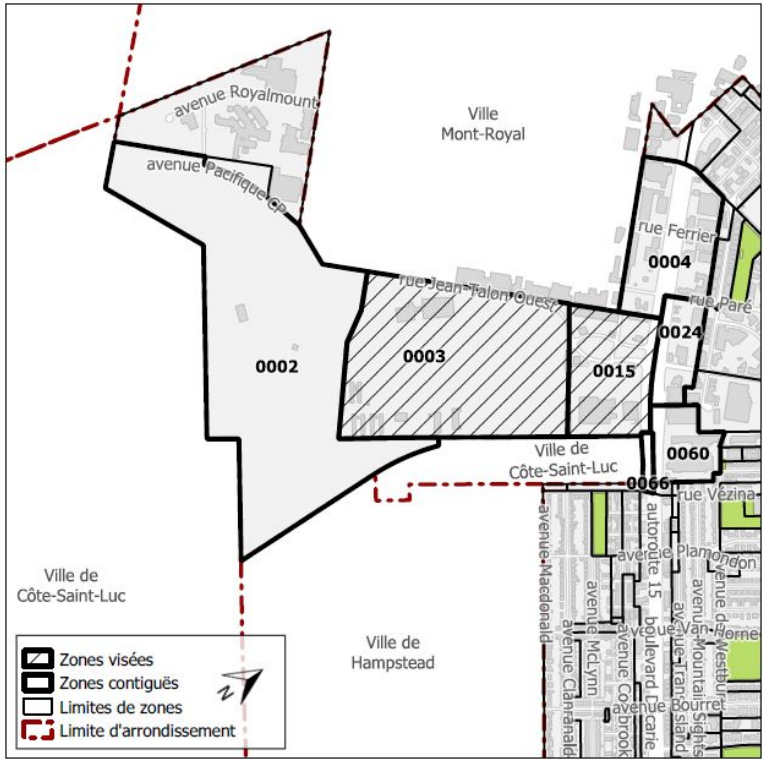
1.5 La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à un étage ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher de l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.

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 assujetti 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.

PRÉSENTATION DU PROCESSUS D'ADOPTION ET D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

PLAN DES ZONES VISÉES ET DES ZONES CONTIGUËS



PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal