

## Public notice



### TO INTERESTED PERSONS ENTITLED TO SIGN AN APPLICATION TO TAKE PART IN A REFERENDUM

Concerning second draft by-law RCA06 17100 amending the *Urban Planning By-law of the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough (01-276)* so as to create a new zone to establish new height standards in zone 0332 in order to recognize the existing structure – lots 2 173 443 and 2 173 552

#### 1. - Purpose of the draft by-law and applications to take part in a referendum

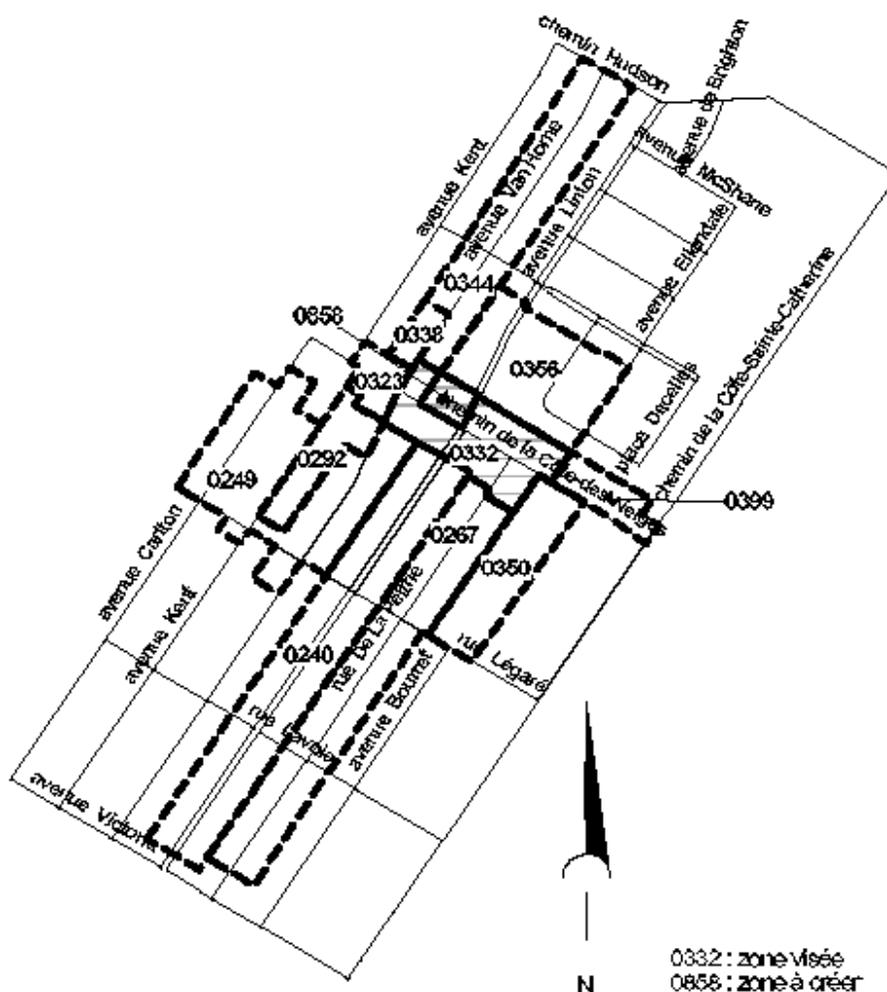
Following the public meeting held on June 21 2006, the Borough Council adopted, at the special meeting held on June 21, 2006, the above-mentioned second draft by-law RCA06 17100.

The purpose of this second draft by-law is to amend the Urban Planning By-law so as to create a new zone and recognize the height of the existing building in the zone, i.e. the McDonald's restaurant at the corner of Côte-des-Neiges and Linton, and then to submit an application to demolish the said building and a substitute project consisting of a two-storey building.

The provision of this second draft by-law is subject to approval by referendum. Accordingly, interested persons in the concerned zone 0332 and contiguous zones 0240, 0249, 0267, 0292, 0323, 0338, 0344, 0350, 0356 and 0399 may apply to have the by-law containing this provision submitted for its approval in accordance with the *Act respecting elections and referendums in municipalities*.

#### 2. - Description of zones

The plan describing the concerned zone and the contiguous zones may be consulted at the Borough Office, from Monday to Friday between 8:30 a.m. and noon and between 1 and 4:30 p.m. However, the sector concerned by this notice is illustrated below:



### **3. - Conditions of validity of an application**

To be valid, any application must state clearly the provision to which it refers and the zone from which it originates; be received at the Borough Office within eight days of the publication of this notice, i.e. no later than July 6, 2006, at 4:30 p.m. at the following address: Secrétaire d'arrondissement - Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, 5160, boulevard Décarie, suite 600, Montréal, Québec, H3X 2H9; and be signed by at least 12 interested persons in the zone from which it originates if there are more than 21 interested persons, or otherwise by a majority of the interested persons.

### **4. - Interested persons**

Information to determine which interested persons are entitled to sign an application may be obtained from the Borough Office, by calling 514-872-9387.

### **5. – No applications**

If there are no valid applications from one or more zones, the provision of the second draft by-law may be included in a by-law that does not need to be approved by persons eligible to vote.

### **6. – Consultation**

This second draft by-law is available for consultation at the Borough Office, at 5160, boulevard Décarie, suite 600, from Monday to Friday between 8:30 a.m. and noon and between 1 and 4:30 p.m. and also at the Côte-des-Neiges Accès Montréal office, located at 5885, chemin de la Côte-des-Neiges, and the Notre-Dame-de-Grâce Accès Montréal office, located at 5814, rue Sherbrooke Ouest. A copy of the second draft by-law may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call at 514-872-9387.

This notice and the second draft by-law and related report are also available on the borough Website, at [ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg](http://ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg), under "Public notices."

Given at Montréal this June 28, 2006

Elaine Doyle, avocate  
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1063779007
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	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Donner un avis de motion et adopter un projet de Règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme (01-276) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce afin de créer une nouvelle zone pour établir de nouvelles normes de hauteur à même la zone numéro 0332 pour reconnaître le bâti existant - lots 2 173 443 et 2 173 552	

## Contenu

### Contexte

Les restaurants McDonald's désirent réaménager leur site situé à l'intersection nord-est du chemin de la Côte-des-Neiges et de l'avenue Linton. Pour ce faire, ils envisagent la démolition du bâtiment existant pour le remplacer par un bâtiment de deux étages.

Cependant, le Règlement d'urbanisme et les orientations définies au Plan d'urbanisme exigent une hauteur minimale de trois étages. Toutefois, une disposition du Plan d'urbanisme permet de modifier le Règlement d'urbanisme afin de reconnaître le bâti existant même s'il ne rencontre pas ces orientations.

C'est dans cette optique que le requérant a déposé une demande de modification au Règlement d'urbanisme afin de reconnaître la hauteur du bâti existant pour pouvoir réaliser son projet de réaménagement du site tout en respectant les dispositions du Règlement d'urbanisme.

### Décision(s) antérieure(s)

### Description

#### Le site

La construction du nouveau bâtiment et le réaménagement du site s'effectueraient sur deux lots distincts. Les lots visés sont le lot de coin no 2 173 552, que McDonald's loue depuis plusieurs années, et le lot adjacent no 2 173 443, propriété de McDonald's. La superficie totale du site est de 2 655 m<sup>2</sup>, soit 1 289,3 m<sup>2</sup> pour le lot no 2 173 552 et 1 365,5 m<sup>2</sup> pour le lot no 2 173 443.

L'aménagement du site se composerait de l'implantation du bâtiment, du service au volant et d'une partie du stationnement sur le lot de coin. Le lot adjacent (2 173 552) continuerait à être utilisé comme aire de stationnement pour le restaurant.

L'aménagement du site a été conçu de façon à répondre aux exigences fonctionnelles des opérations du restaurant ainsi que pour faciliter l'accès des clients au service au volant et au restaurant. Les accès au site se feront par l'avenue Linton et par le chemin de la Côte-des-Neiges.

## **L'aménagement du service au volant**

L'aménagement du service au volant constitue l'enjeu principal de la proposition d'aménagement du site. L'emplacement actuel du service au volant, situé dans la cour latérale à la limite d'un secteur résidentiel, engendre des nuisances sonores pour les résidents du secteur. À cet égard, c'est suite à une plainte concernant le bruit que le restaurant doit maintenant fermer son service au volant à partir de 22 heures. Cette situation entraîne des pertes monétaires importantes pour le commerçant (environ 30 %).

La nouvelle proposition d'aménagement situe le service au volant au pourtour du restaurant. L'accès au service au volant se fait principalement par l'entrée située sur le chemin de la Côte-des-Neiges, contourne le nouveau bâtiment pour finalement retourner au point de départ. La configuration de ce tracé en boucle offre plusieurs avantages :

- le tracé permet de bien distinguer les espaces réservés au stationnement du service au volant et minimise les conflits de circulation;
- le tracé concentre la circulation du service au volant autour du bâtiment;
- la configuration du service au volant permet d'absorber une bonne partie du flux de circulation sur la propriété et diminue le risque de refoulement potentiel sur le chemin de la Côte-des-Neiges;
- l'interphone situé du côté de l'avenue Linton éloigne toutes nuisances des secteurs d'habitation;
- de plus, afin de minimiser l'impact visuel d'un tel aménagement, la voie d'accès sera dissimulée par la présence de végétaux composés d'arbres, haies et arbustes.

L'intercom localisé devant un passage piétonnier donnant accès au restaurant est orienté en direction du chemin de la Côte-des-Neiges. Ainsi, le son suivra cette direction, arrêtant ainsi d'importuner les résidents du secteur en plus d'obliger les voitures à s'immobiliser devant le passage piétonnier.

Cependant, cet aménagement engendre des situations conflictuelles. En effet, l'implantation proposée du nouveau bâtiment déroge à l'alignement de construction réglementaire afin de permettre l'aménagement de la voie de circulation pour le service au volant.

## **L'architecture**

La nouvelle construction possédera une hauteur de deux étages, le deuxième étage étant une mezzanine dont la superficie couvre 43 % de la superficie du rez-de-chaussée. La volumétrie du bâtiment est aussi renforcée par la présence d'une toiture en acier en forme d'arche au-dessus de la salle à manger du deuxième étage, atteignant à son plus haut point 9,14 mètres (30 pieds). Ainsi, le gabarit du bâtiment proposé offre un volume se rapprochant d'une hauteur de bâtiment de trois étages. À titre de comparaison, le bâtiment existant a seulement un étage, équivalant à une hauteur d'environ six mètres.

## **Plan d'urbanisme**

Le Plan d'urbanisme indique une densité de construction du bâti de trois à six étages hors-sol et un taux d'implantation au sol moyen ou élevé dans le secteur 04-13, où est situé le restaurant McDonald's. Bien que la norme de trois étages ne soit pas rencontrée, on doit prendre en considération que ce nouveau bâtiment aurait une hauteur de 9,14 mètres. À cet égard, le Plan d'urbanisme spécifie que «la réglementation de zonage pourra reconnaître le bâti existant ainsi que les projets immobiliers dûment autorisés au moment de l'adoption du Plan d'urbanisme qui ne se conforment pas aux paramètres énoncés ci-dessus.» Le bâtiment existant du restaurant McDonald's a seulement un étage, soit 6 mètres. Ainsi, la réglementation de zonage de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce pourrait être modifiée en s'inscrivant dans le respect des orientations du Plan d'urbanisme qui vise une densité élevée pour le secteur concerné.

## Règlement d'urbanisme

Au niveau de la réglementation d'urbanisme, la norme de la hauteur minimale de trois étages prescrite à l'annexe B – Limite de hauteur au règlement no 01-276 – n'est pas respectée puisque le projet de réaménagement est considéré, du point de vue réglementaire, comme ayant une hauteur de deux étages. Même s'il manque un étage, la nouvelle volumétrie du restaurant McDonald's, soit le nombre d'étages combiné à l'arche sur le toit, renforcent la verticalité du bâtiment par rapport à celui existant. Aussi, d'autres bâtiments à proximité du site à redévelopper présentent une hauteur bien en deçà de la proposition du McDonald's. En effet, certains d'entre eux ont moins de deux étages, tels que Tim Hortons, Jean-Coutu et la station-service. Ce projet constituerait une amélioration marquée à l'architecture et à la hauteur basse du bâtiment existant qui a seulement six m. Sa hauteur serait ainsi haussée de plus de trois m. Il faut aussi mentionner qu'il se retrouverait toujours sur un terrain qui est surélevé par rapport au niveau de la rue faisant en sorte qu'il paraît plus haut que sa hauteur réelle. La hauteur projetée du nouveau bâtiment est d'autant plus profitable pour les résidences de trois étages situées juste à l'arrière puisqu'elle permet de conserver les vues et perspectives visuelles.

Dans l'éventualité que cette demande ne soit pas acceptée par l'arrondissement, le restaurant sera rénové dans les limites imposées par sa structure et son style architectural et conservera une hauteur d'un étage pour une période ferme, prévue au renouvellement du bail commercial avec le propriétaire du lot de coin no 2 173 552, de 20 ans, à laquelle pourra s'ajouter une période supplémentaire de 10 ans.

### Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises émet un avis favorable quand à l'élément faisant l'objet de la présente demande pour les raisons suivantes :

- La modification proposée respecte les orientations du Plan d'urbanisme qui permet de reconnaître le bâti existant qui ne se conforment pas aux paramètres énoncés au Plan d'urbanisme;
- Le gabarit du bâtiment proposé aurait une hauteur de 9,14 m à son point le plus élevé, offrant une volumétrie se rapprochant d'une hauteur de bâtiment de trois étages;
- Le projet présenté offre une opportunité d'améliorer le site avec une nouvelle construction offrant une architecture contemporaine et un aménagement paysager augmentant le couvert végétal;
- Dans l'éventualité d'un refus, le restaurant sera simplement rénové et conservera son apparence extérieure pour encore plusieurs années;
- Lors de sa séance du 26 mai 2006, le Comité consultatif d'urbanisme a émis un avis \_\_\_\_\_

### Aspect(s) financier(s)

### Impact(s) majeur(s)

### Opération(s) de communication

- Publication d'un avis de consultation publique 14 juin 2006
- Publication d'un avis pour la signature du registre pour un vote référendaire Juillet 2006

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

- Adoption de l'avis de motion et du premier projet de règlement par résolution du CA 5 juin 2006
  - Publication d'un avis de consultation publique 14 juin 2006
  - Assemblée de consultation publique 21 juin 2006
  - Adoption du second projet de règlement par résolution du CA 21 juin 2006
  - Publication d'un avis pour la signature du registre pour un vote référendaire Juillet 2006
  - Référendum (si nécessaire) N/A
  - Adoption du règlement par résolution du CA 7 août 2006
  - Délivrance du certificat de conformité Septembre 2006
-

Validation

**Intervenant et Sens de l'intervention**

Avis favorable avec commentaires :  
Affaires corporatives , Direction du contentieux (Jean-François MILOT)

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

**Responsable du dossier**

Dino CREDICO  
Conseiller en Aménagement  
Tél. : 868-4463  
Télécop. : 868-5050

**Endossé par:**

Daniel LAFOND  
Directeur par intérim  
Tél. : 872-6323  
Télécop. : 868-5050  
Date d'endossement : 2006-05-26

Numéro de dossier : 1063779007

---

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

---

Séance spéciale du mercredi 21 juin 2006

Résolution: CA06 170244

---

**ADOPTION DU SECOND PROJET DE RÈGLEMENT RCA06 17100**

Il est proposé par Francine Senécal

appuyé par Marcel Tremblay

D'adopter, tel que soumis, le second projet de règlement RCA06 17100 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) afin de créer une nouvelle zone pour établir de nouvelles normes de hauteur à même la zone numéro 0332 pour reconnaître le bâtiment existant - lots 2 173 443 et 2 173 552.

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

40.05 1063779007

---

Michael APPLEBAUM  
Maire de l'arrondissement

---

Elaine DOYLE  
Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 28 juin 2006