

Public notice



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

concerning second draft by-law RCA20 17331 amending the *Urban planning by-law for Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough (01-276)*, the *Urban planning by-law for part of Mont-Royal borough (01-281)* and the *By-law concerning conditional uses (RCA06 17097)* so to establish procedures for the use and alteration of residential buildings, regulate short-term accommodation and define and allow the “group care and services residence” use in residential zones. – File No. 1203558018

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

Following the written consultation held from September 24 to October 8, 2020, the Borough Council adopted, at its regular meeting held on November 2, 2020, the above-mentioned second draft by-law RCA20 17331.

The purpose of this second draft by-law is

- prohibit the division and subdivision of existing dwelling units, except in cases of a return to the original configuration of a duplex or triplex or the addition of a single additional dwelling unit below the ground floor;
- prohibit the reduction of the number of dwelling units in a building, except in the case of buildings with three or fewer dwelling units;
- prohibit the conversion of a “rooming house” use to another use in the residential group;
- create an exception to the above prohibitions for social housing or community buildings;
- establish rules for uses related to short-term accommodations, by:
 - revising the definitions relating to different types of tourist accommodation establishments;
 - prohibiting the conversion of dwelling units to tourist homes;
 - restricting tourist homes in commercial sectors where the “hotel” use is already authorized;
 - prohibiting the “hotel” and “tourist home” uses in zones 0471, 0508, 0398, 0870, 0520 and 0829 of certain sectors of avenue de Monkland and boulevard Cavendish and boulevard de Maisonneuve Ouest;
- recognize and establish rules for the “group care and services residence” use by authorizing it as of right in higher-density residential sectors and under certain conditions in lower-density residential neighbourhoods.

This second draft by-law contains provisions subject to approval by way of referendum. Accordingly, interested persons in the concerned zones and their contiguous zones in the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough and interested persons in the boroughs of Saint-Laurent, Outremont, Ville-Marie and Sud-Ouest residing in a zone contiguous to the concerned zones of this by-law for the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough may apply to have these provisions submitted for their approval in accordance with the *Act respecting elections and referendums in municipalities*.

Article 2 to 4, 6 to 9, 11 to 13, 16 to 21, 23 to 25, 27 to 30, 32 to 34 and 37 of the second draft by-law RCA20 17332 is subject to the approval of qualified voters.

2. - Description of zones

This second draft by-law applies to the entire Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough territory. The plan describing the zone concerned and the contiguous zones may be consulted on the borough Website.

3. - Conditions of validity of an application

To be valid, any application must state clearly the provision (the article) concerned and the zone from which it originates, and **be received** at the Borough Office within eight days of the publication of this notice, i.e. no later than November 19, 2020 at 4:30 p.m. as follows:

- by mail, to the Borough Secretary, Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough, 5160 boulevard Décarie, Suite 600, Montréal, Quebec H3X 2H9
- by completing the online by clicking on the following link: [Online Form](#)
- by email, to consultation.cdn-ndg@montreal.ca
- in person, by appointment made by calling 514 770-8766, to submit the application at the above address.

If the application is submitted by mail, it must be received at the above address no later than November 19, 2020 to be considered, regardless of any delays in the mail.

4. - Interested persons

An interested person is:

Any physical person who is not under any voting disqualification for any reason and who meets the following two conditions as at November 2, 2020, the date the second draft by-law was adopted:

- full age, a Canadian citizen and not be under curatorship;
- is domiciled in the zone from which an application may originate;
- has been domiciled for at least 6 months in Quebec.

Any sole owner of an immovable or sole occupant of a business establishment for at least 12 months as at November 2, 2020 and who is not under any voting disqualification.

Any undivided co-owner of an immovable or co-occupant of a business establishment who is not under any voting disqualification and who meets the following conditions as at November 2, 2020:

- has been the undivided co-owner of an immovable or the co-occupant of a business establishment in the zone from which an application may originate for at least 12 months;
- has been designated, by a power of attorney signed by the majority of persons who have been co-owners or co-occupants for at least 12 months, as the person authorized to sign on their behalf and to have his or her name entered on the referendum list, as applicable. The power of attorney must have been produced ahead of time or at the same time as the application.

A legal person must:

- have designated one of its members, directors or employees, by resolution, a person who is of full age, a Canadian citizen, who is not under curatorship or any voting disqualification as at November 2, 2020;
- have previously produced or produce at the same time as the application, a resolution designating the authorized person to sign the application and to have his or her name entered on the referendum list, as applicable.

Except in the case of a person designated to represent a legal person, no one may be considered a qualified voter in more than one capacity, in accordance with section 531 of the *Act respecting elections and referendums in municipalities*.

5. – No applications

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

6. – Consultation

This notice and the second draft by-law and related reports are also available, in French, on the borough Website, at montreal.ca/en/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace, under “Public notices.”

Given at Montréal this November 11, 2020.

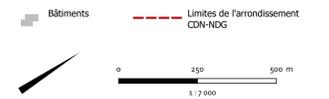
Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Zones visées et contiguës

Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)
Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281)

- Zones visées**
- 0001 Règlement 01-276
Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce
 - 0001 Règlement 01-281
Secteur Glenmount

- Zones contiguës**
- 0001 Arrondissements de Saint-Laurent, Ville-Marie, d'Outremont et du Sud-Ouest



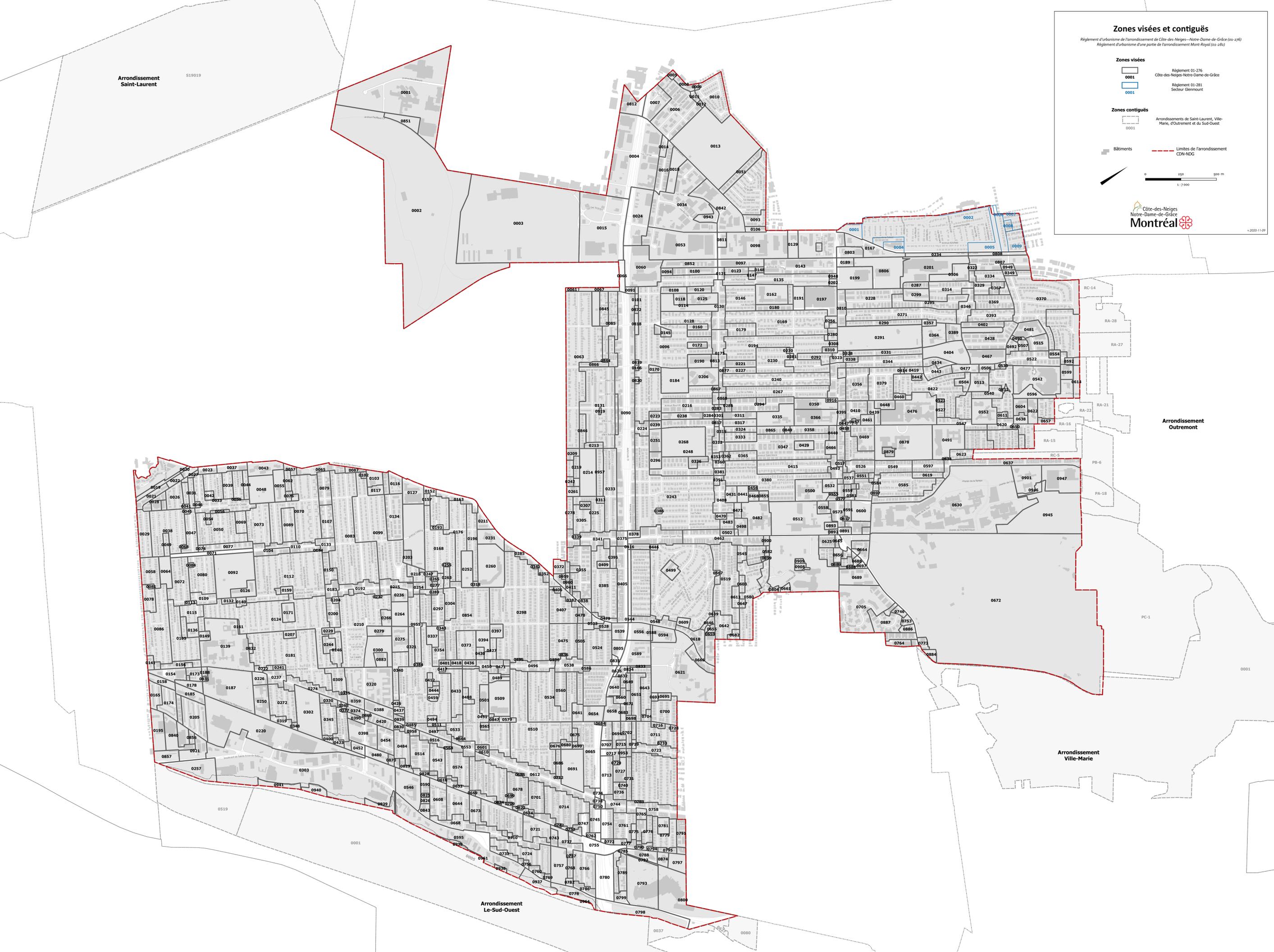
v.2020-11-09

Arrondissement Saint-Laurent
S19019

Arrondissement Outremont

Arrondissement Ville-Marie

Arrondissement Le-Sud-Ouest



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

Séance ordinaire du lundi 2 novembre 2020

Résolution: CA20 170297

ADOPTION AVEC CHANGEMENT - SECOND PROJET DE RÈGLEMENT RCA20 17331

ATTENDU QUE le projet de règlement RCA20 17331 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) et le Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) afin d'encadrer l'usage et la transformation des bâtiments résidentiels, de régir l'hébergement à court terme et de définir et permettre l'usage « habitation collective de soins et de services » dans les zones résidentielles, a été précédé d'un avis de motion conformément à l'article 356 de la Loi sur les cités et villes (RLRQ, c. C-19) et a été adopté à la séance extraordinaire du conseil tenue le 19 mai 2020, conformément à l'article 124 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) ci-après désignée « la LAU »;

ATTENDU QU'une période de consultation écrite sur le projet de règlement RCA20 17331 a été tenue du 24 septembre 2020 au 8 octobre 2020, conformément à l'arrêté ministériel 2020-049 et à la résolution CA20 170240 et que les personnes et organismes désirant s'exprimer ont été entendus;

ATTENDU QU'une séance de consultation par vidéoconférence a été tenue le 30 septembre 2020 au cours de laquelle les personnes et organismes désirant s'exprimer ont été entendus;

ATTENDU QU'une copie du projet de règlement a été mise à la disposition du public;

ATTENDU QUE, les articles 1, 2, 22 et 23 du projet de règlement ont été modifiés pour retirer le remplacement de la définition de "espace habitable", pour ajuster les définitions des termes "maison de chambre" et "habitation collective de soins et de services", ainsi que pour retirer et changer certaines exceptions relatives à l'interdiction de diviser ou subdiviser un logement.

Madame Sue Montgomery dépose le rapport de consultation publique;

Il est proposé par Sue Montgomery

appuyé par Christian Arseneault

D'adopter, avec changement, le second projet de règlement RCA20 17331 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) et le Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) afin d'encadrer l'usage et la transformation des bâtiments résidentiels, de régir l'hébergement à court terme et de définir et permettre l'usage « habitation collective de soins et de services » dans les zones résidentielles;

De poursuivre la procédure d'adoption du projet de règlement RCA20 17331 faisant l'objet du présent sommaire décisionnel conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020, en apportant les adaptations nécessaires à la procédure référendaire, notamment en établissant un processus à distance d'enregistrement des personnes habiles à voter et, le cas échéant, en organisant la tenue d'un référendum par correspondance, selon les modalités prévues par le Règlement sur le vote par correspondance (chapitre E-2.2, r.3).

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.11 1203558018

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 3 novembre 2020

RCA20 17331 **SECOND PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE (01-276), LE RÈGLEMENT D'URBANISME D'UNE PARTIE DU TERRITOIRE DE L'ARRONDISSEMENT MONT-ROYAL (01-281) ET LE RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS (RCA06 17097) AFIN D'ENCADRER L'USAGE ET LA TRANSFORMATION DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS, DE RÉGIR L'HÉBERGEMENT À COURT TERME ET DE DÉFINIR ET PERMETTRE L'USAGE « HABITATION COLLECTIVE DE SOINS ET DE SERVICES » DANS LES ZONES RÉSIDENTIELLES**

VU les articles 113 et 145.31 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) et l'article 155 de l'annexe C de cette Charte;

À la séance du 2 novembre 2020, le conseil de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce décrète :

1. L'article 5 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) est modifié :

1° par l'insertion, après la définition de « bâtiment contigu », de la définition suivante :

« « bâtiment de logements sociaux ou communautaires » : un bâtiment destiné à accueillir des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8); »;

2° *supprimé* ;

3° par le remplacement de la définition de « gîte touristique » par la suivante :

« « gîte » : un établissement exploité par une personne dans son domicile qui offre au public au plus 5 chambres ainsi qu'un service de petit-déjeuner servi sur place, et ce, moyennant un prix forfaitaire; »;

4° par l'insertion, après la définition de « grande propriété à caractère institutionnel », de la définition suivante :

« « habitation collective de soins et de services » : un bâtiment ou une partie de bâtiment où est offert l'hébergement en chambres et où les résidents, en plus d'y avoir domicile, reçoivent certains soins et services à la personne, tels que les repas, l'assistance personnelle, les soins infirmiers, l'aide domestique, la sécurité et les loisirs; »;

- 5° par la suppression de la définition de « hôtel-appartement »;
- 6° par l'insertion, après la définition de « habitation motorisée », de la définition suivante :
- « « hôtel » : un établissement où est offert de l'hébergement en chambres, suites ou appartements meublés et dotés d'un service d'auto cuisine et où sont inclus des services de réception, d'entretien ménager quotidien ainsi que tout autre service hôtelier; »;
- 7° par le remplacement de la définition de « maison de chambres », par la suivante :
- « « maison de chambres » : un bâtiment ou une partie de bâtiment où des chambres sont offertes, moyennant ou non une contrepartie, aux fins de domicile et dont chacune de ces chambres comporte au plus deux des trois équipements suivants : un WC, une baignoire ou une douche, une cuisinette; »;
- 8° par l'insertion, après la définition de « projet commercial de moyenne ou de grande surface », de la définition suivante :
- « « résidence de tourisme » : un établissement où est offert à une clientèle de passage de l'hébergement dans une résidence meublée et dotée d'une cuisine, excluant l'hébergement offert par une personne dans son domicile; ».

2. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 136, de l'article suivant :

« **136.1.** Un logement ne peut pas être divisé ou subdivisé, malgré le nombre de logements minimal ou maximal prescrit.

Malgré le premier alinéa, un logement peut également être divisé ou subdivisé afin de créer un seul logement supplémentaire en sous-sol aux conditions de l'article 145.

Malgré le premier alinéa, un logement peut également être divisé ou subdivisé pour reprendre le nombre de logements et leur emplacement dans un bâtiment dont la typologie architecturale d'origine est un duplex ou un triplex.

Le premier alinéa ne s'applique pas à un bâtiment de logements sociaux ou communautaires. ».

3. L'article 137 de ce règlement est abrogé.

4. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 137, des articles suivants :

« **137.1.** Le nombre de logements dans un bâtiment existant ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit.

Malgré le premier alinéa, le nombre de logements dans un bâtiment de 2 ou 3 logements peut être réduit à la condition que le nombre minimal ou maximal de logements prescrit soit respecté.

Le premier alinéa ne s'applique pas à un bâtiment de logements sociaux ou communautaires.

137.2. Malgré les usages prescrits, il est interdit de remplacer une maison de chambres par un autre usage de la famille habitation sauf par un bâtiment de logements sociaux ou communautaires.

137.3. Malgré les usages prescrits, il est interdit de remplacer un usage de la famille habitation par l'usage résidence de tourisme.

5. L'article 140 de ce règlement est modifié par la suppression du mot « touristiques ».

6. L'article 141 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **141.** La catégorie d'usages H.4 comprend les bâtiments de 4 à 8 logements, les maisons de chambres, les habitations collectives de soins et de services et les gîtes. ».

7. L'article 142 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **142.** La catégorie d'usages H.5 comprend les bâtiments de 8 à 12 logements, les maisons de chambres, les habitations collectives de soins et de services et les gîtes. ».

8. L'article 143 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **143.** La catégorie d'usages H.6 comprend les bâtiments de 12 à 36 logements, les maisons de chambres, les habitations collectives de soins et de services et les gîtes. ».

9. L'article 144 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **144.** La catégorie d'usages H.7 comprend les bâtiments de 36 logements et plus, les maisons de chambres, les habitations collectives de soins et de services et les gîtes. ».

10. L'article 146 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « dans un bâtiment de 36 logements et plus et dans un hôtel-appartement de 36 unités et plus, situés » par les mots « dans un bâtiment de 36 logements et plus situé ».

11. L'article 153 de ce règlement est abrogé.

12. Le paragraphe 3° de l'article 185 de ce règlement est modifié par l'insertion, après le sous-paragraphe 39, du sous-paragraphe suivant :

« 39.1• résidence de tourisme ».

13. Le paragraphe 4° de l'article 309 de ce règlement est abrogé.

14. L'article 560 de ce règlement est modifié par :

1° le remplacement, dans la section du tableau relative à la famille habitation, des mots « maison de retraite » par les mots « habitations collective de soins et de services »;

2° par le remplacement, dans la section relative à la famille équipements collectifs et institutionnels, des mots « Centre hospitalier, centre d'accueil et d'hébergement, maison de retraite et de convalescence » par les mots « Centre hospitalier et centre d'accueil et d'hébergement »;

3° par la suppression, dans la section relative à la famille équipements collectifs et institutionnels, de la ligne du tableau relative à « Maison de retraite de 500 lits et moins ».

15. L'article 614 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « Résidences pour personnes âgées, gîte touristique et hôtel-appartement » par les mots « Habitation collective de soins et de services et gîte ».

16. Les grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0197, 0199, 0202, 0308, 0323, 0327, 0332, 0440, 0493, 0541, 0555, 0558, 0573, 0577, 0617, 0810, 0858, 0891, 0892, 0893 et 0948 sont modifiées par l'insertion, dans la section des dispositions particulières, après les mots « laboratoire (sauf si dangereux ou nocif), », des mots « résidence de tourisme, ».

17. Les grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0398, 0520, 0829 et 0870 sont modifiées par l'insertion, dans la section des dispositions particulières, après l'article 3, de l'article suivant :

« 4. Les usages « hôtel » et « résidence de tourisme » sont spécifiquement interdits. ».

18. Les grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0471 et 0508 sont modifiées :

1° par la suppression, dans la section des dispositions particulières, à l'article 2, du mot « hôtel, »;

2° par l'insertion, dans la section des dispositions particulières, après l'article 2, de l'article suivant :

« 2.1. Les usages « hôtel » et « résidence de tourisme » sont spécifiquement interdits. ».

19. Les grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0185, 0212, 0668, 0710, 0732, 0737, 0786, 0840 et 0856 sont modifiées par le remplacement, dans la section des dispositions particulières, des mots « hôtel-appartement » par les mots « résidence de tourisme ».

20. Les grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0220, 0257, 0303, 0843, 0857 et 0921 sont modifiées par le remplacement, dans la section des dispositions particulières, des mots « L'usage « hôtel » est spécifiquement interdit » par les mots « Les usages « hôtel » et « résidence de tourisme » sont spécifiquement interdits ».

21. Les grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0595 et 0778 sont modifiées par l'ajout, dans la section des dispositions particulières, à l'article 3, après le paragraphe 4°, du paragraphe suivant :

« 5° résidence de tourisme. ».

22. L'article 5 du Règlement d'urbanisme d'une partie du territoire de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) est modifié :

1° par l'insertion, après la définition de « bâtiment contigu », de la définition suivante :

« « bâtiment de logements sociaux ou communautaires » : un bâtiment destiné à accueillir des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8); »;

2° *supprimé* ;

3° par le remplacement de la définition de « gîte touristique » par la suivante :

« « gîte » : un établissement exploité par une personne dans son domicile qui offre au public au plus 5 chambres ainsi qu'un service de petit-déjeuner servi sur place, et ce, moyennant un prix forfaitaire; »;

4° par l'insertion, après la définition de « gîte touristique », de la définition suivante :

« « habitation collective de soins et de services » : un bâtiment ou une partie de bâtiment où offert de l'hébergement en chambres et où les résidents, en plus d'y avoir domicile, reçoivent certains soins et services à la personne, tels que les repas, l'assistance personnelle, les soins infirmiers, l'aide domestique, la sécurité et les loisirs; »;

5° par la suppression de la définition de « hôtel-appartement »;

6° par l'insertion, après la définition de « habitation motorisée », de la définition suivante :

« « hôtel » : un établissement où est offert de l'hébergement en chambres, suites ou appartements meublés et dotés d'un service d'auto cuisine et où sont inclus des services de réception, d'entretien ménager quotidien ainsi que tout autre service hôtelier; »;

7° par le remplacement de la définition de « maison de chambres » par la suivante :

« « maison de chambres » : un bâtiment ou une partie de bâtiment où des chambres sont offertes, moyennant ou non une contrepartie, aux fins de domicile et dont chacune de ces chambres comporte au plus deux des trois équipements suivants : un WC, une baignoire ou une douche, une cuisinette; »;

8° par l'insertion, après la définition de « poste de police de quartier », de la définition suivante :

« « résidence de tourisme » : un établissement où est offert à une clientèle de passage de l'hébergement dans une résidence meublée et dotée d'une cuisine, excluant l'hébergement offert par une personne dans son domicile; ».

23. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 134, de l'article suivant :

« **134.1.** Un logement ne peut pas être divisé ou subdivisé, malgré le nombre de logements minimal ou maximal prescrit.

Malgré le premier alinéa, un logement peut également être divisé ou subdivisé afin de créer un seul logement supplémentaire en sous-sol aux conditions de l'article 143.

Malgré le premier alinéa, un logement peut également être divisé ou subdivisé pour reprendre le nombre de logements et leur emplacement dans un bâtiment dont la typologie architecturale d'origine est un duplex ou un triplex.

Le premier alinéa ne s'applique pas à un bâtiment de logements sociaux ou communautaires. ».

24. L'article 135 de ce règlement est abrogé.

25. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 135, des articles suivants :

« **135.1.** Le nombre de logements dans un bâtiment existant ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit.

Malgré le premier alinéa, le nombre de logements dans un bâtiment de 2 ou 3 logements peut être réduit à la condition que le nombre minimal ou maximal de logements prescrit soit respecté.

Le premier alinéa ne s'applique pas à un bâtiment de logements sociaux ou communautaires.

135.2. Malgré les usages prescrits, il est interdit de remplacer une maison de chambres par un autre usage de la famille habitation, sauf par un bâtiment de logements sociaux ou communautaires.

135.3. Malgré les usages prescrits, il est interdit de remplacer un usage de la famille habitation par l'usage résidence de tourisme. ».

26. L'article 138 de ce règlement est modifié par la suppression du mot « touristiques ».

27. L'article 139 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **139.** La catégorie d'usages H.4 comprend les bâtiments de 4 à 8 logements, les maisons de chambres, les habitations collectives de soins et de services et les gîtes. ».

28. L'article 140 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **140.** La catégorie d'usages H.5 comprend les bâtiments de 8 à 12 logements, les maisons de chambres, les habitations collectives de soins et de services et les gîtes. ».

29. L'article 141 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **141.** La catégorie d'usages H.6 comprend les bâtiments de 12 à 36 logements, les maisons de chambres, les habitations collectives de soins et de services et les gîtes. ».

30. L'article 142 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **142.** La catégorie d'usages H.7 comprend les bâtiments de 36 logements et plus, les maisons de chambres, les habitations collectives de soins et de services et les gîtes. ».

31. L'article 144 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « dans un bâtiment de 36 logements et plus et dans un hôtel-appartement de 36 unités et plus, situés » par les mots « dans un bâtiment de 36 logements et plus situé ».

32. L'article 151 de ce règlement est abrogé.

33. Le paragraphe 3° de l'article 183 de ce règlement est modifié par l'insertion, après le sous-paragraphe 39, du sous-paragraphe suivant :

« 39.1• résidence de tourisme ».

34. Le paragraphe 4° de l'article 302 de ce règlement est abrogé.

35. L'article 552 de ce règlement est modifié par :

1° le remplacement des mots « maison de chambres, maison de retraite » par les mots « maison de chambres, habitation collective de soins et de services »;

2° la suppression des mots « , maisons de retraite et de convalescence ».

36. L'article 606 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « résidences pour personnes âgées, gîte touristique et hôtel-appartement » par les mots « habitation collective de soins et de services et gîte ».

37. Le Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) est modifié par l'insertion, après l'article 12.16, de la sous-section suivante :

« SOUS-SECTION VII

HABITATION COLLECTIVE DE SOINS ET DE SERVICES DANS UNE ZONE OÙ EST AUTORISÉE LA CATÉGORIE D'USAGES H.1, H.2 OU H.3

12.17. Dans une zone où est autorisée la catégorie d'usages H.1. H.2 ou H.3, l'usage « habitation collective de soins et de services » peut être autorisé comme usage conditionnel.

12.18. Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation pour un usage conditionnel visé à l'article 12.17 sont les suivants :

1° la compatibilité de l'usage avec le milieu environnant en tenant compte des éléments suivants :

- a) l'adéquation entre l'offre résidentielle proposée et les besoins de la communauté à proximité;
- b) la localisation de l'usage proposé à l'intérieur de la zone, sur le terrain et à l'intérieur du bâtiment;
- c) les caractéristiques du bâtiment occupé de même que celles de l'aménagement et de l'occupation des espaces extérieurs;
- d) la nature et l'ampleur des travaux de construction ou de transformation nécessaires;
- e) le volume de la circulation des piétons et des véhicules routiers engendré par l'usage proposé;
- f) l'impact de l'usage proposé sur l'offre et la demande en matière de stationnement;
- g) l'émission d'odeurs, de lumière, de bruit et de toute autre nuisance pouvant être générée par l'implantation et l'exercice de l'usage proposé;

2° la contribution de l'usage proposée à l'amélioration de la convivialité et de l'apparence extérieure de la propriété, eu égard à la qualité générale de l'environnement urbain. ».

GDD 1203558018

**ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES-
NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE
2 NOVEMBRE 2020.**

La mairesse d'arrondissement,
Sue Montgomery

La secrétaire d'arrondissement,
Geneviève Reeves, avocate

Identification

Dossier : 1203558018	Date de création : 20/09/14	Statut : Ficelé	Date de ficelage : 20/10/27
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), le Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) et le Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) afin d'encadrer l'usage et la transformation des bâtiments résidentiels, de régir l'hébergement à court terme et de définir et permettre l'usage « habitation collective de soins et de services » dans les zones résidentielles.		
Responsable : Viviane GAUTHIER	Signataire : Stephane P PLANTE		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu

Modifications proposées suite à la consultation

Des intervenants ont souligné lors de la consultation l'intérêt de ne pas accorder d'exception à l'interdiction de subdiviser / diviser un logement lorsque les travaux visaient les espaces non-habitable d'un logement, car ces travaux pouvaient également servir de prétexte à des rénovictions. Après analyse, il a été jugé opportun de ne plus maintenir cette exception afin de préserver davantage les locataires du phénomène des rénovictions.

Après le processus de consultation, il a également été jugé important de revoir les définitions des termes "habitations collectives de soins et de services" et de "maisons de chambres" afin d'obtenir des définitions distinctes et clarifiées.

Concrètement,

Les articles 1 et 22 du règlement RCA20 17331, modifiant respectivement l'article 5 du règlement 01-276 et l'article 5 du règlement 01-281, ont été modifiés afin de :

- Retirer les modifications qui étaient proposées au terme "espace habitable";
- Ajuster la définition du nouveau terme "habitation collective de soins et de services" afin de le dissocier de celui de "maison de chambres" ;
- Ajuster la définition de la nouvelle définition du terme "maison de chambre" pour retirer la nécessité d'avoir 4 chambres ou plus;

Les articles 2 et 23 du règlement RCA20 17331, ajoutant respectivement l'article 136.1 au règlement 01-276 et l'article 134.1 au règlement 01-281, ont été modifiés afin de :

- Retirer l'exception à l'interdiction de subdiviser/diviser un logement qui était accordée lorsque les travaux ne concernaient pas des espaces habitables;
- Ajuster l'exception à l'interdiction de subdiviser/diviser un logement pour les logements en sous-sol afin d'assurer l'application de cette exception seulement selon les dispositions des articles 145 (01-276) ou 143 (01-281).

Poursuite de la procédure d'adoption du second projet de résolution

Selon la loi, la résolution visée par le présent sommaire décisionnel aurait été soumise, en temps normal, à la procédure d'approbation référendaire prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1)* et à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités (RLRQ, c. E-2.2)*.

Or, depuis le 13 mars 2020, le gouvernement du Québec a décrété l'état d'urgence sanitaire sur tout le territoire québécois par le décret numéro 177-2020. Depuis cette date, ce décret a été renouvelé en continu par des décrets subséquents qui habilite la ministre de la Santé et des Services sociaux à ordonner toute mesure nécessaire pour protéger la santé de la population.

Dans le contexte de la gestion de crise entourant le coronavirus (COVID-19), la ministre de la Santé et des Services sociaux a signé le 22 mars 2020 l'arrêté ministériel 2020-008 qui a ensuite été modifié par l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020.

L'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020 prévoit notamment:

« Que toute procédure référendaire soit suspendue, sauf si le conseil en décide autrement, auquel cas elle doit se dérouler en apportant toute adaptation nécessaire afin d'empêcher le déplacement et le rassemblement de citoyens, dont les suivantes :

1° la procédure d'enregistrement des personnes habiles à voter est d'une durée de 15 jours et la transmission de demandes écrites à la municipalité tient lieu de registre;

2° un scrutin référendaire doit se dérouler selon les modalités prévues par le Règlement sur le vote par correspondance (chapitre E-2.2, r.3), et ce, pour toutes les personnes habiles à voter et sans formalités préalables;

3° le jour du scrutin est fixé aux seules fins de l'application des délais concernant le déroulement du référendum et la période pour l'exercice du vote par correspondance se termine à 16 h 30 le septième jour suivant le jour du scrutin. ».

L'Arrondissement souhaite poursuivre la procédure d'adoption dudit projet de résolution et ainsi apporter, conformément à l'arrêté ministériel 2020-033, les adaptations nécessaires à la procédure référendaire.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention	
Autre intervenant et Sens de l'intervention	
Parties prenantes	Services
Lecture :	

Responsable du dossier Viviane GAUTHIER Analyste de dossiers Tél. : 514 872-9387	
---	--

Télocop. : 514 868-3538

Numéro de dossier :1203558018

Identification		Numéro de dossier : 1203558018
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), le Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) et le Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) afin d'encadrer l'usage et la transformation des bâtiments résidentiels, de régir l'hébergement à court terme et de définir et permettre l'usage « habitation collective de soins et de services » dans les zones résidentielles.	

Contenu

Contexte

Selon les données de la SCHL, le taux d'inoccupation des logements locatifs à Montréal s'est abaissé à seulement à 1,5 %, ce qui en fait le niveau le plus bas depuis les 15 dernières années. Cette situation s'avère inquiétante dans l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et contribue à créer un climat d'incertitude chez les ménages locataires, qui représente 73,3 % de l'ensemble des ménages de l'arrondissement, ainsi qu'auprès des populations plus vulnérables.

Divers phénomènes contribuent à accentuer la pénurie de logements et ses effets sur la situation des ménages :

- la reprise de logements dans le cadre de travaux d'agrandissement, de division ou de subdivision d'unités de logement;
- la conversion des maisons de chambres en d'autres types d'habitations;
- l'occupation commerciale de logements par l'hébergement à court terme, via les plateformes web tel que AirBNB.
- le manque de reconnaissance dans la réglementation des habitations collectives offrant des services et de l'assistance à des groupes particuliers.

Il est donc proposé d'adopter des modifications à la réglementation d'urbanisme ainsi qu'à d'autres règlements à caractère administratif afin de mieux encadrer l'occupation du parc de logements dans l'arrondissement et de restreindre les interventions qui accentuent la pénurie actuelle du logement et ses effets.

L'ensemble des mesures proposées dans le cadre de cette intervention liée aux enjeux de la crise du logement est intégrée parmi les dossiers 1203558018, 1203558020 et 1203558021.

Décision(s) antérieure(s)

Ne s'applique pas.

Description

Le présent projet de règlement consiste à modifier la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) - le règlement 01-281 s'applique au secteur de Glenmount - ainsi que le Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) afin de :

- interdire la division et subdivision des logements existants, sauf dans le cas des agrandissements aux dépens d'espaces non-habitables, d'un retour vers la configuration d'origine d'un duplex ou triplex ou l'ajout d'un logement supplémentaire sous le rez-de-chaussée;
- interdire la réduction du nombre de logements dans un bâtiment, sauf dans le cas des bâtiments de 3 logements ou moins ;
- interdire la conversion d'un usage "maison de chambres" en un autre usage de la famille Habitation;
- créer une exception aux interdictions précitées pour les bâtiments de logements sociaux ou communautaires;
- encadrer les usages liés à l'hébergement de courte durée, en :
 - révisant les définitions relatives aux différents types d'établissements d'hébergement touristique;
 - interdisant la conversion de logements en résidence de tourisme;
 - restreignant les résidences de tourisme dans les secteurs commerciaux où les activités hôtelières sont déjà autorisées ;
- reconnaître et encadrer l'usage « habitation collective de soins et de services » en l'autorisant de plein droit parmi les secteurs résidentiels de plus forte densité et sous certaines conditions parmi les quartiers résidentiels de plus faible densité.

Pour y parvenir, il est donc proposé d'adopter le présent projet de règlement visant à modifier la réglementation d'urbanisme ainsi que le règlement sur les usages conditionnels. Le conseil d'arrondissement peut adopter les modifications proposées selon la procédure prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

Ce projet de règlement vise l'ensemble du territoire de l'arrondissement et contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire en vertu de cette Loi.

En vertu de l'arrêté ministériel 2020-033, la procédure d'adoption du présent projet de règlement pourrait faire l'objet d'une décision du conseil de remplacer l'assemblée de consultation publique normalement prévue par la Loi par une consultation écrite (numéro de dossier 1203558021).

Alternativement, l'arrêté prévoit également que le processus décisionnel peut être suspendue jusqu'à nouvel ordre et que l'assemblée de consultation publique et l'approbation référendaire normalement prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) se tiendront une fois la fin de l'état d'urgence sanitaire ou autre empêchement établi par un arrêté ministériel.

Les détails des modifications proposées sont présentés exhaustivement dans le document intitulé "Modifications commentées" et joint au présent dossier.

Justification

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

- la réglementation d'urbanisme doit contribuer aux objectifs du plan d'urbanisme d'offrir des milieux de vie diversifiés et le maintien d'une gamme variée de logements;
- la rareté des logements et les besoins en habitation requièrent des interventions afin de combattre les phénomènes qui, par effet cumulatif, menacent la pérennité du parc locatif ;
- l'encadrement restrictif des transformations par agrandissement ou par division et subdivision favorisera le maintien du nombre de logements existants ainsi que la protection des appartements de plus grande taille pour les familles;
- l'interdiction de conversion des maisons de chambres permettra de mieux protéger cette offre

- locative abordable et flexible qui répond aux besoins particuliers des personnes les plus vulnérables;
- l'encadrement proposé de l'hébergement à court terme assurera la priorité d'utilisation des logements à des fins résidentielles, en plus de veiller au maintien de la qualité de vie et la quiétude des secteurs résidentiels, tout en assurant une meilleure prise en compte du cadre provincial récemment modifié;
- la reconnaissance des habitations collectives de soin et de service permettra la régularisation de ces résidences qui souscrivent à un besoin observé en matière d'habitation, en plus d'offrir des opportunités de densification douce des quartiers de plus faible densité selon une procédure conditionnelle soumise à certains critères et à l'approbation du conseil.

Aspect(s) financier(s)

Ne s'applique pas.

Développement durable

Le présent projet de règlement favorise la diversification sociale des quartiers. Il contribue au maintien d'un parc de logements locatifs abordable et durable répondant aux besoins multiples et divers de la population de l'arrondissement. Il favorise également la densification douce des quartiers de moindre densité en y permettant l'implantation d'habitations collectives.

Impact(s) majeur(s)

Ne s'applique pas.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

L'adoption des modifications souhaitées à la réglementation d'urbanisme selon la procédure convenue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) prévoit la tenue d'une assemblée de consultation publique et d'un processus d'approbation référendaire.

En vertu de l'arrêté ministériel numéro 2020-033 du 7 mai 2020, de la ministre de la Santé et des Services sociaux pris en vertu de la Loi sur la santé publique (RLRQ, c. S-2.2), toute procédure qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal, y compris un processus référendaire, doit être suspendue ou remplacée.

Cet arrêté permet et établit les règles afin de poursuivre la procédure décisionnelle de l'organisme municipal par le remplacement, sur décisions du conseil, de l'assemblée de consultation publique normalement prévue par la Loi, par une consultation écrite de 15 jours et l'adaptation de la procédure référendaire par un changement de processus établi en fonction des modalités du Règlement sur le vote par correspondance (RLRQ, c. E.2.2 r.3).

Le dossier 103558021 concerne la décision du conseil de remplacer l'assemblée de consultation par une consultation publique suivant l'adoption du premier projet de règlement.

Opération(s) de communication

Procédure d'adoption régulière :

Diffusion sur le site internet et tenue d'une assemblée publique de consultation conformément aux obligations de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ., c. A-19.1).

OU

Procédure d'adoption exceptionnelle en vertu de l'arrêté ministériel numéro 2020-033 :

Selon les règles établies par l'arrêté ministériel 2020-033, un avis public doit être émis avant le début de la consultation écrite de 15 jours.

La consultation écrite doit prévoir la diffusion sur le site web d'une copie du projet de règlement, d'une présentation détaillée du projet ainsi que d'une adresse postale et d'une adresse courriel où il sera

possible d'acheminer les commentaires des participants.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Procédure d'adoption régulière avec suspension du processus de consultation :

- 15 mai 2020 : Avis de motion, adoption du premier projet de règlement et décision de suspendre le processus;

Lorsque la situation le permettra :

- Consultation publique;
- Adoption du second projet de règlement;
- Avis public annonçant la possibilité référendaire;
- Adoption du règlement;
- Certificat de conformité et entrée en vigueur.

OU

Procédure d'adoption exceptionnelle en vertu de l'arrêté ministériel numéro 2020-033 :

15 mai 2020 : Avis de motion, adoption du premier projet de règlement et décision de remplacer l'assemblée de consultation publique par une consultation écrite;

Semaine du 19 Mai 2020 : Publication de l'avis relatif à la consultation écrite;

Fin mai - début juin 2020 : Consultation écrite (15 jours);

22 juin 2020 : Adoption du second projet de règlement et décision du conseil d'adapter la procédure d'approbation référendaire selon les conditions de l'arrêté ministériel 2020-033 (si maintien de l'état d'urgence sanitaire et de l'arrêté ministériel 2020-033);

Juillet ou août 2020 : Tenue du processus d'approbation référendaire selon les procédures prévues par l'arrêté ministériel 2020-033;

8 Septembre 2020 : Adoption du règlement;

Septembre 2020 : Certificat de conformité et entrée en vigueur du règlement.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Ce projet de règlement est conforme à la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ., c. C-11.4) et à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ., 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 (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Mathieu G GAUDETTE
conseiller(ere) en aménagement
Tél. : 514-868-3440
Télécop. :

Endossé par:

Sébastien MANSEAU
Chef de division
Tél. : 514-872-1832
Télécop. :
Date d'endossement : 2020-04-09 16:53:53

Approbation du Directeur de direction

Lucie BÉDARD_URB
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux
entreprises en arrondissement
Tél. : 514-872-2345

Approuvé le : 2020-04-22 18:48

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1203558018