

Public notice



PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft by-law RCA22 17371 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 Mount Royal borough (01-281)* and the *By-law concerning conditional uses (RCA06 17097)* to manage the conversion of group care and services residences and the creation of rooming houses in a building also occupied by another use in the residential group – File No. 1226290060

NOTICE is hereby given that, following the adoption of the above draft by-law RCA22 17371 at the regular meeting of the Borough Council held on November 7, 2022, there will be a public consultation meeting **at 6:30 p.m. on Wednesday, November 23, 2022, at 5160 boulevard Décarie, ground floor, Montréal**, in conformity with the provisions of the *Act respecting land use planning and development* (CQLR, c. A-19.1).

THAT the purpose of this draft by-law is mainly to amend the *Urban planning by-law for Côte-des-Neiges–Notre Dame de Grâce borough (01-276)*, the *Urban planning by-law for part of Mount Royal borough (01-281)* and the *By-law concerning conditional uses (RCA06 17097)* to manage the conversion of group care and services residences and the creation of rooming houses in a building also occupied by another use in the residential group.

THAT this draft by-law applies to the entire borough.

THAT this draft by-law is subject to approval by way of referendum.

THAT in the course of this public meeting, the Chair will explain the draft by-law and the consequences of its adoption and will hear interested parties wishing to be heard.

THAT this draft by-law and related report (in French) are available for consultation at the Accès Montréal Office, at 5160 boulevard Décarie, ground floor, from Monday to Friday, 8:30 a.m. to 12:00 p.m. and 1:00 p.m. to 4:30 p.m. A copy of the draft by-law may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information, please contact us at consultation.cdn-ndg@montreal.ca or at 514 868-4561.

THAT the presentation documents may be viewed through the [Urban planning – Public consultations](#) page of the borough website.

THAT this notice, the draft by-law and the related decision-support report (in French) are also available on the borough website, at montreal.ca/en/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace, under “Public notices”.

GIVEN at Montréal, this November 15, 2022.

La secrétaire d'arrondissement substitut

Julie Faraldo-Boulet

RCA22 17371 **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 LA CONVERSION DES HABITATIONS COLLECTIVES DE SOINS ET DE SERVICES ET DE RÉGIR L'IMPLANTATION DES MAISONS DE CHAMBRES DANS UN BÂTIMENT ÉGALEMENT OCCUPÉ PAR UN AUTRE USAGE DE LA FAMILLE HABITATION.**

Vu l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

Vu l'article 145.31 à 145.35 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 _____ 2022, 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 par le remplacement de la définition de « habitation collective de soins et de services » par la suivante :

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

2. L'article 137.2 de ce règlement est modifié par l'insertion après les mots « une maison de chambres », des mots « ou une habitation collective de soins et de services » .

3. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 137.3, de l'article suivant :

« **137.4.** Malgré les usages prescrits, il est interdit d'implanter une maison de chambre dans un bâtiment également occupé par un autre usage de la famille habitation. »

4. L'article 5 du Règlement d'urbanisme d'une partie du territoire de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) est modifié par le remplacement de la définition de « habitation collective de soins et de services » par la suivante :

« habitation collective de soins et de services » : un bâtiment ou une partie de bâtiment où est offert l'hébergement en chambres et certains soins et services à la personne s'adressant aux résidents, tels que les repas,

l'assistance personnelle, les soins infirmiers, l'aide domestique, la sécurité et les loisirs ;»

5. L'article 135.2 de ce règlement est remplacé par le suivant :

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

6. Ce Règlement est modifié par l'insertion, après l'article 135.3, de l'article suivant :

« **135.4.** Malgré les usages prescrits, il est interdit d'implanter une maison de chambre dans un bâtiment également occupé par un autre usage de la famille habitation. »

7. Le Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) est modifié par l'insertion, après l'article 1, de l'article suivant :

« **1.1.** Les définitions prévues au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) s'appliquent au présent règlement.»

8. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 12.18, de la sous-section suivante :

« **SOUS-SECTION VIII**

MAISON DE CHAMBRES DANS UNE ZONE OÙ EST AUTORISÉE LA CATÉGORIE D'USAGES H.4, H.5, H.6 OU H.7

12.19. Dans une zone où est autorisée la catégorie d'usages H.4, H.5, H.6 ou H.7, l'usage « maison de chambres » dans un bâtiment également occupé par un autre usage de la famille habitation peut être autorisé comme usage conditionnel.

12.20. Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation pour un usage conditionnel visé à l'article 12.19 sont les suivants :

1° la compatibilité de l'usage avec le milieu environnant et la qualité de vie offerte aux locataires en tenant compte des éléments suivants :

- a) l'adéquation entre l'offre résidentielle proposée et les besoins de la communauté à proximité;
- b) la présence d'une entrée et sortie indépendantes du reste de l'immeuble;
- c) l'emplacement des maisons de chambres vis-à-vis des espaces de stationnement et de gestion des déchets situés à l'intérieur du bâtiment s'il y a lieu;
- d) la nature et l'ampleur des travaux de construction ou de transformation nécessaires et l'atteinte à l'intégrité architecturale du bâtiment;
- e) le volume de la circulation des véhicules routiers engendré par l'usage proposé;
- f) l'adéquation entre l'offre et la demande pour les cases de stationnement sur rue et hors rue dans le voisinage;
- g) l'impact de l'usage proposé sur les commodités offertes aux locataires actuels de l'immeuble (p. ex. espace d'entreposage, de stationnement, de buanderie, etc.);

- h) l'émission d'odeurs, de lumière, de bruit et de toute autre nuisance pouvant être générée par l'implantation ou l'exercice de l'usage proposé;
- i) la présence d'aires de gestion des déchets intérieure et extérieure adaptées au nombre de logements du bâtiment, fonctionnelles et minimisant les impacts sur le domaine public. ».

GDD : 1226290060

**ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE
CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE
ORDINAIRE TENUE LE 7 NOVEMBRE 2022.**

La mairesse d'arrondissement,
Gracia Kasoki Katahwa

La secrétaire d'arrondissement substitut,
Julie Faraldo-Boulet

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

Séance ordinaire du lundi 7 novembre 2022

Résolution: CA22 170302

AVIS DE MOTION

Madame la mairesse Gracia Kasoki Katahwa donne un avis de motion annonçant qu'à la prochaine séance ou qu'à toute séance subséquente, il sera adopté un règlement modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement 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 la conversion des habitations collectives de soins et de services et de régir l'implantation des maisons de chambres dans un bâtiment également occupé par un autre usage de la famille habitation.

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT RCA22 17371

Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Peter McQueen

D'adopter, tel que soumis, le projet de règlement RCA22 17371 modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement 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 la conversion des habitations collectives de soins et de services et de régir l'implantation des maisons de chambres dans un bâtiment également occupé par un autre usage de la famille habitation;

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

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.10 1226290060

Julie FARALDO BOULET

Secrétaire d'arrondissement substitut

Signée électroniquement le 9 novembre 2022

Identification		Numéro de dossier : 1226290060
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 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 la conversion des habitations collectives de soins et de services et de régir l'implantation des maisons de chambres dans un bâtiment également occupé par un autre usage de la famille habitation.	

Contenu

Contexte

De nombreux projets de transformation d'immeubles participent à une modification importante des typologies résidentielles offertes, ainsi qu'à la mutation rapide de la morphologie urbaine historique de différents quartiers montréalais.

Il est notamment observé la transformation de résidence à vocation particulière en logements réguliers et le risque accru d'éviction des locataires. Cela peut être le cas d'habitations collectives de soins et de services qui sont des bâtiments ou des parties de bâtiment où est offert l'hébergement en chambres et certains soins et services à la personne s'adressant aux résidents, tels que les repas, l'assistance personnelle, les soins infirmiers, l'aide domestique, la sécurité ou les loisirs.

Dans ce contexte, l'arrondissement propose d'interdire le remplacement des habitations collectives de soins et de services par un autre usage de la famille habitation sauf par un bâtiment de logements sociaux ou communautaires, de la même façon que cela est déjà appliqué pour éviter la conversion de maisons de chambres.

De plus, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises constate que certains propriétaires demandent des certificats d'occupation pour des maisons de chambres lorsque leur immeuble a atteint le nombre maximal de logements autorisés. En effet, lorsque ce nombre maximal de logements est atteint ou dépassé dans un bâtiment, il est actuellement autorisé d'y ajouter une maison de chambres. Certaines demandes de certificats visent l'aménagement de maisons de chambres dans d'anciens garages de bâtiments depuis que la réglementation d'urbanisme n'oblige plus de fournir un nombre minimal de stationnements pour les véhicules automobiles (2020).

Cela pose un certain nombre d'enjeux de cohabitation, de salubrité et de surdensification dans des bâtiments ou des parties de bâtiments non prévus à cet effet. Pour cette raison, l'arrondissement souhaite rendre conditionnelle l'occupation d'un bâtiment par une maison de chambres dans un bâtiment également occupé par un autre usage de la famille habitation.

Décision(s) antérieure(s)

2022-10-06 / CA22 170238 : Mandater la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises afin d'élaborer un projet de règlement visant à interdire le remplacement des habitations collectives de soins et de services par un autre usage de la famille habitation sauf par un bâtiment de logements sociaux ou communautaires (dossier 1226290039).

2022-10-06 / CA22 170241 : Mandater la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises afin d'élaborer un projet de règlement visant à assurer l'insertion harmonieuse des nouvelles maisons de chambres dans les bâtiments résidentiels, et entre temps, interdire temporairement l'occupation partielle d'un bâtiment par une maison de chambre lorsque ce bâtiment est également occupé par un autre usage de la famille habitation (dossier 1226290058).

2021-04-06 / CA21 170094 : Adoption du Règlement RCA21 17344 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et le Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) afin d'interdire la réduction du nombre de logements, sauf dans un bâtiment existant de 2 ou 3 logements (dossier 1203558063).

2021-01-27 / CA21 17003 : Adoption du 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 » (dossier 1203558018).

2020-12-07 / CA20 170333 : Adoption du Règlement RCA20 17336 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et le Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) afin de favoriser la mobilité durable et le verdissement (dossier 1203558013).

Description

Il est proposé de :

- interdire le remplacement des habitations collectives de soins et de services par un autre usage de la famille habitation sauf par un bâtiment de logements sociaux ou communautaires.
- rendre conditionnelle l'autorisation d'une maison de chambre dans un bâtiment également occupé par un autre usage de la famille habitation.

Le détail exhaustifs des modifications est présenté dans le document intitulé "modifications commentées" et joint au présent dossier décisionnel.

Justification

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

- éviter que des habitations collectives de soins et de services ne soient remplacées;
- assurer la salubrité des maisons de chambres;
- limiter les conflits de cohabitations et assurer la sécurité des habitations;
- permettre, sous conditions, des projets résidentiels regroupant maisons de chambres et autre usage de la famille Habitation et qui offrent une qualité de vie aux occupants et occupantes.

Le 12 octobre 2022, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a recommandé l'adoption de ce projet de règlement. L'avis du CCU est joint au présent dossier décisionnel.

Aspect(s) financier(s)

Ne s'applique pas.

Montréal 2030

Solidarité, équité et inclusion

Priorité 7 : La protection des habitations collectives de soins et de services et l'encadrement de la cohabitation des maisons de chambres permettent de répondre aux besoins des Montréalaises et Montréalais en matière d'habitat salubre, adéquat et abordable.

Quartier

Priorité 19 : La protection des habitations collectives de soins et de services et l'encadrement de la cohabitation des maisons de chambres contribuent à offrir des milieux de vie diversifié, sécuritaire et de qualité.

Impact(s) majeur(s)

Ne s'applique pas.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Ne s'applique pas.

Opération(s) de communication

Ne s'applique pas

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Avis de motion et adoption du projet de règlement : 7 novembre 2022

Diffusion de l'avis de la tenue de la consultation : 15 novembre 2022

Consultation publique sur le projet de règlement : 23 novembre 2022

Adoption d'un second projet de règlement : Séance de janvier 2023

Diffusion de l'avis aux personnes ayant le droit de signer une demande de soumission d'une disposition à l'approbation des personnes habiles à voter : Mois de janvier

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : Séance février

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

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Charlotte GAGNON-FEREMBACH
Conseillère en aménagement

Endossé par:

Sébastien MANSEAU
Chef division - Urbanisme

Tél. : 514 868-3314
Télécop. :

Tél. : 514-872-1832
Télécop. :
Date d'endossement : 2022-10-24 10:32:10

Approbation du Directeur de direction
Lucie BÉDARD_URB
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux
entreprises en arrondissement
Tél. : 514-872-2345
Approuvé le : 2022-10-25 16:57

Approbation du Directeur de service

Tél. :
Approuvé le :

Numéro de dossier :1226290060