

Avis public



ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Projet de règlement RCA23 17391 modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276)*, afin de définir et d'encadrer les établissements d'hébergement touristique - Dossier décisionnel 1236290016.

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de règlement RCA23 17391 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 10 octobre 2023 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **mardi 24 octobre à compter de 18 heures 30 au 5160, boulevard Décarie, au rez-de-chaussée à Montréal**, en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

QUE l'objet de ce projet de règlement vise à :

- de réviser les définitions relatives aux différents établissements d'hébergement touristique pour créer deux seuls types d'usages; soit :
 - résidence de tourisme principal;
 - hébergement touristique commercial;
- reconduire l'interdiction de convertir un logement en hébergement touristique commercial, selon la nouvelle définition de ce terme;
- introduire la notion de résidence de tourisme principal dans les définitions afin de l'autoriser expressément sur l'ensemble du territoire de l'arrondissement;
- retirer l'usage gîtes dans les classes d'habitation H.3 à H.7;
- de reconduire l'autorisation en zone commerciale C.2, C.4, C.5 & C.3(9) des anciens usages hôtel et résidence de tourisme en y ajoutant les gîtes dans un usage commun soit l'hébergement touristique commercial.

QUE ce projet de règlement vise l'ensemble du territoire de l'arrondissement.

QUE certaines dispositions de ce projet de règlement sont susceptibles d'approbation référendaire.

QU'au cours de cette assemblée publique, la présidente d'assemblée expliquera le projet de règlement ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

QUE le projet de règlement ainsi que le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont disponibles pour consultation au bureau Accès Montréal de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce situé au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 16 h 30. Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie du projet de règlement sans frais. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer avec nous par courriel au consultation.cdn-ndg@montreal.ca ou par téléphone au 514 868-4561.

QUE l'accès aux documents de présentation se fera par le biais de la page internet de l'arrondissement (ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg), à la section « Calendrier de participation publique », ou via le lien suivant : [Consultation publique - RCA23 17391](#).

QUE le présent avis ainsi que ce projet de règlement et le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont également disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace, en cliquant sur « Avis publics ».

FAIT à Montréal, ce 16 octobre 2023.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

RCA23 17391

**PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT
D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE
CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE (01-276)
AFIN DE DÉFINIR ET D'ENCADRER LES
ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE.**

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

Vu l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

À la séance du 10 octobre 2023, le conseil d'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^e par l'insertion, après la définition d'« hauteur altimétrique », de la définition suivante :

« « hébergement touristique commercial » : un établissement où est offert de l'hébergement à une clientèle de passage en suites ou en appartements meublés et dotés d'un service d'auto cuisine, en chambres ou en dortoirs, pour une période n'excédant pas 31 jours consécutifs, incluant un gîte, mais excluant une résidence de tourisme principale; »;

2^e par le remplacement de la définition de « logement » par la suivante :

« « logement » : suite servant ou destinée à servir de domicile à une ou plusieurs personnes et comportant des appareils sanitaires et des espaces où l'on peut préparer et consommer des repas et dormir; »;

3^e par l'insertion, après la définition de « résidence de tourisme », de la définition suivante :

«« résidence de tourisme principale » : un établissement où est offert de l'hébergement à une clientèle de passage, pour une période n'excédant pas 31 jours consécutifs, par une personne dans son logement, excluant un gîte; »;

4^e par la suppression des définitions de « hôtel » et de « résidence de tourisme ».

2. L'article 137.3 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « résidence de tourisme » par les mots « hébergement touristique commercial ».

3. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 137.4, de l'article suivant :

« **137.5.** Une résidence de tourisme principale est autorisée sur l'ensemble du territoire de l'arrondissement. ».

4. L'article 140 de ce règlement est modifié par la suppression des mots « et les gîtes ».

5. Les articles 141, 142, 143 et 144 de ce règlement sont modifiés par le remplacement des mots « les maisons de chambres, les habitations collectives de soins et de services et

les gîtes » par les mots « les maisons de chambres et les habitations collectives de soins et de services ».

6. L'article 174 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **174.** Malgré l'article 171, l'usage hébergement touristique commercial est autorisé à tous les niveaux d'un bâtiment. ».

7. Le paragraphe 3° de l'article 185 de ce règlement est modifié par :

1^e le remplacement de l'usage « 37. hôtel; » par l'usage « 37. hébergement touristique commercial; »;

2^e la suppression de l'usage « 39.1 résidence de tourisme; ».

8. Le paragraphe 2° de l'article 194 de ce règlement est modifié par le remplacement de l'usage « 23. hôtel; » par l'usage « 23. hébergement touristique commercial; ».

9. L'article 222 de ce règlement est modifié par le remplacement :

1^e des mots « hôtel de 10 chambres et plus » par les mots « hébergement touristique commercial d'une superficie de plancher de 200 m² ou plus »;

2^e au paragraphe 1°, du mot « l'hôtel » par les mots « l'hébergement touristique commercial ».

10. Le sous-paragraphe c) du paragraphe 1° de l'article 228 de ce règlement est modifié par le remplacement du mot « hôtel » par les mots « hébergement touristique commercial ».

11. L'article 239 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « hôtel ou d'une salle d'amusement d'un hôtel » par les mots « hébergement touristique commercial ».

12. Le tableau intitulé « exigences relatives au nombre d'unités de stationnement pour véhicules routiers » de l'article 560 de ce règlement est modifié par le remplacement du mot « Hôtel » par les mots « Hébergement touristique commercial ».

13. L'article 2 de la section intitulée « dispositions particulières » des 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 est modifié par :

1^e le remplacement du mot « hôtel » par les mots « hébergement touristique commercial »;

2^e la suppression des mots « résidence de tourisme, ».

14. L'article 1 de la section intitulée « dispositions particulières » des grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0163, 0285, 0342, 0382, 0479, 0581, 0591, 0837 et 0838 est modifié par le remplacement du mot « hôtel » par les mots « hébergement touristique commercial ».

15. L'article 4 de la section intitulée « dispositions particulières » des grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0398, 0520, 0829 et 0870 est remplacé par le suivant :

« **4.** L'usage « hébergement touristique commercial » est spécifiquement interdit. ».

16. L'article 2.1 de la section intitulée « dispositions particulières » des grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0471 et 0508 est remplacé par le suivant :

« **2.1.** L'usage « hébergement touristique commercial » est spécifiquement interdit. ».

17. L'article 1.1 de la section intitulée « dispositions particulières » des grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0185, 0220, 0257, 0303, 0710, 0737, 0843, 0856, 0857 et 0966 est remplacé par le suivant :

« **1.1.** L'usage « hébergement touristique commercial » est spécifiquement interdit. ».

18. L'article 1.1 de la section intitulée « dispositions particulières » des grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0212, 0840 et 0921 est supprimé.

19. L'article 2 de la section intitulée « dispositions particulières » de la grille des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relative à la zone 0786 est modifié par :

1^e le remplacement, au paragraphe 3^o, des mots « résidence de tourisme » par les mots « hébergement touristique commercial »;

2^e la suppression du paragraphe 4^o.

20. L'article 3 de la section intitulée « dispositions particulières » des grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0595 et 0778 est modifié par :

1^e le remplacement, au paragraphe 4^o, du mot « Hôtel » par les mots « Hébergement touristique commercial »;

2^e la suppression du paragraphe 5^o.

21. L'article 3 de la section intitulée « dispositions particulières » de la grille des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relative à la zone 0668 est modifié par :

1^e le remplacement, au paragraphe 4^o, des mots « Résidence de tourisme » par les mots « Hébergement touristique commercial »;

2^e la suppression du paragraphe 5^o.

22. L'article 1 de la section intitulée « dispositions particulières » de la grille des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relative à la zone 0732 est modifié par :

1^e le remplacement, au paragraphe 3^o, des mots « résidence de tourisme » par les mots « hébergement touristique commercial »;

2^e la suppression du paragraphe 4^o.

23. Le premier alinéa de l'article 386.4 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « l'article 362.2 » par les mots « l'article 386.2 ».

24. L'article 618.6 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « d'une saillie d'un bâtiment, être éclairé et être situé à une distance d'au plus 30 m d'un accès au bâtiment » par les mots « d'un volume en saillie et être éclairé ».

25. L'article 54 du *Règlement abrogeant le Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) et le Règlement (RCA06 17094), renommant le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (RCA07 17121) et modifiant le Règlement RCA22 17367 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-de-Grâce (01-276) et le Règlement d'urbanisme d'une partie du territoire de l'arrondissement Mont-Royal (01-281), ainsi que le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-de-Grâce (01-276)*, afin notamment d'y intégrer le secteur Glenmount, d'abroger la règle d'insertion à l'implantation avant d'un bâtiment et au taux d'implantation, d'ajuster certaines dispositions visant la mobilité et le verdissement, de

réviser les dispositions sur les constructions hors toit et les équipements mécaniques sur les toits et d'actualiser la gestion des droits acquis (RCA22 17378) est abrogé.

GDD 1236290016

**ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE
CÔTE-DES-NEIGES-NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE 10
OCTOBRE 2023.**

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 mardi 10 octobre 2023

Résolution: CA23 170245

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 de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) afin de définir et d'encadrer les établissements d'hébergement touristique.

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT RCA23 17391

Il est proposé par Despina Sourias

appuyé par Sonny Moroz

D'adopter, tel que soumis, le projet de règlement RCA23 17391 modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) afin de définir et d'encadrer les établissements d'hébergement touristique;

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

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.07 1236290016

Julie FARALDO BOULET

Secrétaire d'arrondissement substitut

Signée électroniquement le 12 octobre 2023

Identification		Numéro de dossier : 1236290016
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) afin de définir et d'encadrer les établissements d'hébergement touristique.	

Contenu

Contexte

En 2021, l'arrondissement a modifié certaines dispositions de son règlement d'urbanisme afin d'encadrer les résidences de tourisme et les autoriser seulement dans certaines zones commerciales. Il a également été interdit de convertir un logement en résidence de tourisme, et ce, même dans les zones où l'usage est autorisé. Cette modification était une des premières interventions concernant la location à court terme pour les établissements d'hébergement touristique.

Le 1er septembre 2022, la Loi sur l'hébergement touristique est entrée en vigueur. À cette même date, le règlement provincial sur l'hébergement touristique est également entré en vigueur. Il remplace le Règlement sur les établissements d'hébergement touristique (chapitre E-14.2, r.1) qui avait subi des changements importants en 2016 et en 2019.

Ce nouvel encadrement provincial prévoit les principales nouveautés suivantes :

- le remplacement des huit catégories d'établissement d'hébergement touristique précédentes par trois nouvelles;
- l'obligation de détenir un enregistrement provincial pour la location court terme dans une résidence principale;
- l'obligation d'obtenir, pour une demande d'enregistrement, un avis de conformité de l'usage auprès de sa municipalité, pour toutes les catégories, incluant la location court terme dans une résidence principale;
- dans le cas d'infraction à la réglementation municipale, la possibilité pour une municipalité de demander une suspension ou l'annulation d'un enregistrement;
- la possibilité, pour les municipalités et selon une procédure référendaire, de restreindre ou régir la location court terme dans une résidence principale.

Il est donc proposé d'adopter des modifications à la réglementation d'urbanisme afin de mieux définir les établissements d'hébergement touristique sur le territoire de l'arrondissement et surtout de faciliter la compréhension des usages pour les citoyens et la compréhension du personnel administratif.

Il est donc important de préciser que les précédentes modifications notamment dans le GDD numéro 1203558018 ont déjà réglementé la location court terme. La présente modification a principalement comme objectif de clarifier les définitions pour une plus grande clarté. Par ailleurs, le projet de règlement est l'opportunité de mettre en place des pratiques structurées lors de l'émission d'avis de conformité et

de l'inspection des établissements touristiques.

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) afin :

- de réviser les définitions relatives aux différents établissements d'hébergement touristique pour créer deux seuls types d'usages; soit :
 - résidence de tourisme principal;
 - hébergement touristique commercial;
- de reconduire l'interdiction de convertir un logement en hébergement touristique commercial, selon la nouvelle définition de ce terme;
- d'introduire la notion de résidence de tourisme principal dans les définitions afin de l'autoriser expressément sur l'ensemble du territoire de l'arrondissement;
- de retirer l'usage gîtes dans les classes d'habitation H.3 à H.7;
- reconduire l'autorisation en zone commerciale C.2, C.4, C.5 & C.3 (9) des anciens usages hôtel et résidence de tourisme en y ajoutant les gîtes dans un usage commun soit l'hébergement touristique commercial.

Le projet de règlement contient également une correction mineure qui n'est pas en lien avec l'hébergement touristique. Il s'agit d'abroger un amendement mal rédigé dans le règlement RCA22 17378 et de reformuler l'article 618.6 du règlement d'urbanisme 01-276 en lien avec les emplacements à vélo.

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

Pour y parvenir, il est donc proposé d'adopter le présent projet de règlement visant à modifier la réglementation d'urbanisme. 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 plusieurs zones de l'arrondissement et contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire en vertu de cette Loi.

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 :

- Considérant qu'il contribue aux orientations, objectifs et politiques municipales;
- Considérant qu'il contribue à préserver des milieux de vie diversifiés, à maintenir une gamme variée de logements et à préserver la quiétude des milieux de vie;
- Considérant qu'il simplifie le cadre réglementaire pour une meilleure compréhension des citoyens et qu'il s'harmonise avec le nouveau cadre législatif et réglementaire provincial;
- Considérant qu'il simplifie l'analyse et l'application des différentes demandes prise en charge par le personnel administratif;
- Considérant que le comité consultatif d'urbanisme a recommandé, le 2023-09-13, l'adoption du projet de règlement.

Aspect(s) financier(s)

Ne s'applique pas.

Montréal 2030

Ne s'applique pas.

Impact(s) majeur(s)

Ne s'applique pas.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Ne s'applique pas.

Opération(s) de communication

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).

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 10 octobre 2023 : Avis de motion et adoption du projet de règlement;
- Assemblée publique de consultation;
- Adoption du second projet de règlement;
- Avis public annonçant la possibilité référendaire;
- Adoption du règlement;
- Certificat de conformité et entrée en vigueur.

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 LETARTE
conseiller(-ere) en aménagement
Tél. : 5148684384
Télécop. :

Endossé par:

Sébastien MANSEAU
chef(fe) de division - urbanisme (arrondissement)
Tél. : 514-872-1832
Télécop. :
Date d'endossement : 2023-09-08 13:38:35

Approbation du Directeur de direction

Lucie BÉDARD_URB
directeur(trice) - amen. urb. & serv. aux
entreprises en arrondissement

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Tél. : 514-872-2345

Approuvé le : 2023-09-26 14:24

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1236290016