

Public notice



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

concerning second draft by-law RCA06 17109 amending the By-law concerning conditional uses (RCA06 17097) so as to authorize the general and vocational college (CEGEP) use in use sectors E.4 (1) and E.4 (2) in the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough

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

Following the public meeting held on October 3, 2006, the Borough Council adopted, at the regular meeting held on October 3, 2006, the above-mentioned second draft by-law RCA06 17109.

The purpose of this second draft by-law is to amend the By-law concerning conditional uses (RCA06 17097) so as to be able to authorize applications for the general and vocational college (CEGEP) use in use categories E.4(1) and E.4(2), without conducting regulatory procedures for each applicant, while maintaining adequate control over the implementation of this use and limiting any adverse impact.

This second draft by-law is subject to approval by referendum. Accordingly, interested persons in the concerned zones (all the zones where use sectors E.4(1) and E.4(2) are authorized) and their contiguous zones may apply to have the by-law submitted for its approval in accordance with the *Act respecting elections and referendums in municipalities*

2. - Description of zones

The plan describing the concerned zones and the contiguous zones may be consulted at the Borough Office, 5160, boulevard Décarie, suite 600, from Monday to Friday between 8:30 a.m. and noon and between 1 and 4:30 p.m. This second draft by-law concerns all zones where use sectors E.4(1) and E.4(2) are authorized as well as their contiguous zones.

3. - Conditions of validity of an application

To be valid, any application must state clearly the second draft by-law 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 October 26, 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 by-law won't need to be approved by persons eligible to vote.

6. - Consultation

This second draft by-law and the plans and descriptions of the zones concerned in each case and the contiguous zones are 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 (in French) are also available on the borough Website, at ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg, under "Public notices."

Given at Montréal this October 18, 2006

Elaine Doyle, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1063779012
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	Adopter un règlement modifiant le Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) afin d'autoriser l'usage collège d'enseignement général et professionnel dans les secteurs d'usages E.4 (1) et E.4 (2) dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce.	

Contenu

Contexte

Le 7 août 2006, le conseil d'arrondissement a adopté un règlement cadre sur les usages conditionnels (RCA06 17097).

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises propose de modifier le Règlement sur les usages conditionnels de façon à pouvoir gérer les demandes pour l'usage collège d'enseignement général et professionnel.

L'enjeu principal pour l'arrondissement est d'avoir la possibilité d'autoriser ce type d'usage sans entreprendre, à chaque fois, une démarche réglementaire propre à chaque requérant, tout en exerçant un contrôle adéquat sur l'implantation de cet usage et à en limiter les impacts.

La demande est recevable en vertu des articles 145.31 à 145.35 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Décision(s) antérieure(s)

7 AOÛT 2006 Adoption du Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097)

Description

Le zonage traditionnel permet, dans un territoire donné, d'autoriser ou de refuser un usage. En vertu de la règle de l'uniformité, les usages, pour une zone donnée, sont soit autorisés dans l'ensemble de la zone, soit prohibés. Par contre, certains usages pourraient très bien s'intégrer à d'autres, à condition qu'on exerce un contrôle adéquat sur leur implantation et leur exercice. À cet égard, le terme "conditionnel" se rattache au fait que le conseil d'arrondissement peut imposer toute condition (à l'intérieur de son champ de compétence) qui doit être rempli relativement à l'exercice de l'usage.

Le Règlement sur les usages conditionnels peut définir des catégories d'usages conditionnels et prévoir des règles différentes selon les catégories, les zones ou les combinaisons formées d'une catégorie et d'une zone. Cela fait en sorte que les règles peuvent être adaptées aux diverses situations.

Une fois que le conseil d'arrondissement a autorisé la mise en place d'un usage conditionnel et que le projet est réalisé, cet usage possède les mêmes droits que tout autre usage permis dans la zone. Par conséquent, à la suite de l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation qui aurait pour effet de rendre cet usage dérogoire, l'usage sera protégé par droits acquis.

Le projet de modification du Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) permettrait dans ce cas-ci d'autoriser, à certaines conditions, l'usage collège d'enseignement général et professionnel pour les établissements secondaires situés dans les zones E.4 (1) ou E.4 (2), dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce.

Présentement, le Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) établit les critères d'évaluation afin d'autoriser l'usage débit de boissons alcooliques. Cependant, il est possible de modifier ce règlement pour permettre d'autres types d'usages ou d'occupations selon les mêmes critères ou des critères différents.

AVANTAGES

La technique des usages conditionnels introduit donc une souplesse dans la réglementation qui permet d'implanter, à la suite d'une procédure d'évaluation, des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu sans qu'il soit nécessaire de modifier la réglementation à chaque fois. L'adoption d'un tel règlement offre les avantages suivants :

- Évite de modifier le règlement à chaque nouvelle demande;
- Délai de traitement plus rapide;
- Chaque nouvelle demande concernant un usage conditionnel doit être soumise au CCU;
- Possibilité d'accepter ou de refuser toute demande;
- Le conseil d'arrondissement peut imposer toutes les conditions à l'intérieur de son champ de compétence;
- Autorisation accordée sur une base discrétionnaire;
- Chaque personne intéressée peut se faire entendre lors de la séance où la demande est étudiée.

PROCÉDURE D'APPROBATION D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

Dans l'éventualité où la modification du Règlement sur les usages conditionnels serait adopté, chaque demande d'usage conditionnel devra se soumettre à la procédure suivante, telle que prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme :

- Présentation du dossier, analyse et recommandation du CCU au conseil d'arrondissement;
- Publication d'un avis dans les journaux et installation d'une affiche sur l'emplacement visé par la demande (au moins 15 jours avant la tenue de la séance à laquelle le conseil d'arrondissement doit statuer sur la demande);
- Adoption, par résolution du conseil d'arrondissement, de la recommandation;
- Le cas échéant, demande d'un certificat d'occupation ou d'un permis de modification.

ANALYSE DU DOSSIER PAR LE CCU

Lors de l'analyse par le CCU, le dossier est évalué en tenant compte du site où s'exercera l'usage et de son impact sur le voisinage. Chaque demande est évaluée selon des critères, entre autres :

1. La compatibilité de l'usage proposé avec le milieu environnant;
2. La qualité de l'intégration du projet avec le milieu environnant quant à l'apparence extérieure de la construction, à l'aménagement et à l'occupation des espaces extérieurs;
3. La possibilité que le bâtiment soit de nouveau utilisé aux fins permises par le Règlement d'urbanisme;
4. L'ampleur des travaux de modifications nécessaires;
5. Le nombre d'occupations semblables dans la même zone.

ADOPTION DE LA RECOMMANDATION

La recommandation du CCU est adoptée par résolution du conseil. La résolution par laquelle le conseil

rend sa décision doit stipuler les raisons de sa décision qu'elle soit acceptée ou refusée. Cependant, le conseil, s'il le juge opportun, peut dans la résolution accordant l'autorisation de pratiquer l'usage, imposer toute condition compte tenu de ses compétences.

Cette autorisation est donc accordée sur une base discrétionnaire et elle peut dépendre de conditions particulières qui ne sont pas prévues par les règlements de l'arrondissement.

Finalement, la modification proposée au Règlement sur les usages conditionnels, est sujet à une approbation référendaire par les personnes habilitées à voter.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande favorablement l'adoption de ce règlement pour les motifs suivants :

- La modification proposée du Règlement sur les usages conditionnels réduit le délai de traitement des demandes;
- Le Règlement sur les usages conditionnels introduit une souplesse dans la réglementation qui permet d'implanter, à la suite d'une procédure d'évaluation, des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu sans qu'il soit nécessaire de modifier la réglementation d'urbanisme à chaque fois;
- Le Règlement sur les usages conditionnels permet d'exercer un contrôle adéquat sur l'implantation et l'exercice de certains usages qui peuvent s'intégrer dans un secteur d'usage et en limiter les impacts;
- Le conseil d'arrondissement peut, compte tenu de ses compétences, imposer toute condition qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage demandé;
- Lors de sa séance du 22 août 2006, le Comité consultatif d'urbanisme a donné un avis favorable.

Aspect(s) financier(s)

Comme la proposition d'adopter une modification du Règlement sur les usages conditionnels est initiée par l'arrondissement, les frais de publication pour les avis dans les journaux seront assumés par l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce.

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

- | | |
|--|-------------------|
| • Publication dans les journaux de l'avis de consultation publique | 20 septembre 2006 |
| • Publication pour ouverture du registre pour signature | 18 octobre 2006 |

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- | | |
|---|------------------------|
| • Étude du dossier et recommandation du CCU | 22 août 2006 |
| • 1 ^{re} lecture et adoption du projet de résolution | 5 septembre 2006 |
| • Publication dans les journaux de l'avis de consultation publique | 20 septembre 2006 |
| • Consultation publique | 3 octobre 2006 |
| • 2 ^e lecture et adoption du second projet de résolution | 3 octobre 2006 |
| • Publication pour ouverture du registre pour signature | 18 octobre 2006 |
| • Référendum (si nécessaire) | N/A |
| • Adoption du Règlement sur les usages conditionnels | 6 novembre 2006 |
| • Délivrance du certificat de conformité | Déc. 2006 - janv. 2007 |

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Voir fiche cadre réglementaire en pièce jointe.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Affaires corporatives , Direction du contentieux (Emmanuel TANI-MOORE)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme

Responsable du dossier

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

Louis BRUNET
Chef de division par intérim
Tél.: (514) 872-1569
Fax: (514) 868-5050

Endossé par:

Daniel LAFOND
Directeur par intérim

Tél. : 872-6323

Télécop. : 868-5050

Date d'endossement : 2006-08-08

Numéro de dossier : 1063779012

SECOND PROJET DE RÈGLEMENT RCA06 17109 MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS (RCA06 17097) AFIN D'AUTORISER L'USAGE COLLÈGE D'ENSEIGNEMENT GÉNÉRAL ET PROFESSIONNEL DANS LES SECTEURS D'USAGES E.4 (1) ET E.4(2)

VU les articles 145.31 à 145.35 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);

VU l'article 131 de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., chapitre C-11.4);

Le conseil de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce décrète :

1. Le Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) est modifié par l'insertion, après l'article 12, de l'intitulé et des articles suivants :

« SOUS-SECTION II

COLLÈGE D'ENSEIGNEMENT GÉNÉRAL ET PROFESSIONNEL

12.1 Dans toute zone où est autorisé la catégorie E.4 (1) ou E.4 (2), l'usage conditionnel collège d'enseignement général et professionnel peut être autorisé comme usage complémentaire.

12.2 Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation pour l'usage conditionnel collège d'enseignement général et professionnel sont les suivants :

- 1° la compatibilité de l'usage avec le milieu environnant en tenant compte des éléments suivants :
 - a) la localisation de l'usage à l'intérieur du secteur, sur le terrain et à l'intérieur du bâtiment;
 - b) la nature et le degré de concentration de cet usage et autres usages implantés dans le bâtiment et dans le secteur;
 - c) la superficie réservée ou prévue pour l'exercice de cet usage;
 - d) la localisation des accès à l'emplacement et à l'intérieur du bâtiment;
 - e) les caractéristiques du bâtiment occupé de même que celles de l'aménagement et de l'occupation des espaces extérieurs;
 - f) la nature des modifications apportées à la construction existante;
 - g) le volume de la circulation des piétons et des véhicules routiers engendré par le projet;
 - h) l'émission d'odeurs, de lumière, de bruit et de toutes autres nuisances pouvant être générées par le projet;
- 2° la qualité de l'intégration du projet avec le milieu environnant quant à l'apparence extérieure de la construction, à l'aménagement et à l'occupation des espaces extérieurs;

- 3° la possibilité que le bâtiment soit de nouveau utilisé aux fins permises par le Règlement d'urbanisme;
- 4° l'ampleur des travaux de modification nécessaires;
- 5° le nombre d'occupation semblable dans la même zone. »

**ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—
NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE
3 OCTOBRE 2006.**

Le maire d'arrondissement,
Michael APPLEBAUM

Le secrétaire d'arrondissement,
Elaine Doyle, avocate