

## Public notice



### PUBLIC CONSULTATION MEETING

**Draft by-law RCA09 17171 amending the *By-law concerning conditional uses* (RCA06 17097) so as to introduce the conditional uses “family residence for seniors” in buildings with two to three storeys (H.2 and H.3), “rooming house for students” in buildings with one to three storeys (H.1 to H.3) and “place of worship” in sectors where the “industry” use in categories I.2 and I.4 and the “commercial” use in categories C.6 and C.7 are authorized,**

---

NOTICE is hereby given by the undersigned that, following the adoption of the above draft by-law at the regular meeting of the Borough Council held on June 22, 2009, there will be a public consultation meeting on **Wednesday, July 29, 2009 at 7 p.m. at 5151, chemin de la Côte-Sainte-Catherine**, Montréal, in conformity with the provisions of the *Act respecting land use planning and development* (R.S.Q. c. A-19.1).

THAT the purpose of this draft by-law is to amend the *By-law concerning conditional uses*. The purpose of the amendment is to allow, under certain conditions, the uses “family residence for seniors” in buildings with two to three units (H.2 and H.3), “rooming house for students” in buildings with one to three units (H.1 to H.3) and “place of worship” in certain commercial (C.6 and C.7) and industrial (I.2 and I.4) sectors.

THAT in the course of this public meeting, the Borough Mayor 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 is subject to approval by referendum.

THAT this draft by-law concerns the entire borough territory.

THAT this draft by-law RCA09 17171 and related report (in French) are available for consultation at the Accès Montréal Office, at 5160, boulevard Décarie, ground floor, from Monday to Friday between 8:30 a.m. and 5 p.m. A copy of the draft by-law may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 872-9387.

THAT this notice and the draft by-law and related report (in French) are also available on the borough Website, at [ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg](http://ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg), under “Public notices.”

GIVEN AT MONTRÉAL, this July 8, 2009.

Geneviève Reeves, avocate  
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1083779008
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'introduire les usages conditionnels « résidence pour personnes âgées en milieu familial » dans les bâtiments de deux à trois logements (H.2 et H.3), « maison de chambres pour étudiants » dans les bâtiments d'un à trois logements (H.1 à H.3) ainsi que « lieu de culte » dans les secteurs où les usages « industrie » de la catégorie I.2 et I.4 et « commerce » de la catégorie C.6 et C.7 sont autorisés.	

## Contenu

### Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises désire apporter certaines modifications à son Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097). Les changements proposés ont pour but d'autoriser les usages « résidence pour personnes âgées », « maison de chambres pour étudiants » et « lieu de culte » dans des milieux aptes à recevoir ces activités, sans modifier le caractère du secteur d'insertion.

Le règlement sur les usages conditionnels est régi par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1). Le législateur permet ainsi au conseil d'arrondissement d'autoriser des usages qui respectent certaines conditions d'implantation et d'exercice sans pour autant avoir à modifier la réglementation à chaque fois. Chaque demande d'autorisation est étudiée par le comité consultatif d'urbanisme (CCU) en fonction des critères édictés au règlement. Le CCU donne son avis qui comporte des observations permettant au conseil d'exercer son rôle décisionnel de manière judicieuse en se référant aux critères énoncés au règlement. Un avis et un affichage sur les lieux sont requis à cet effet. Toute personne intéressée a le droit de se faire entendre lors de la séance du conseil où la décision sera prise.

### Décision(s) antérieure(s)

Le 7 août 2006, le conseil d'arrondissement adoptait le Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097).

### Description

#### 1. Problématique

##### 1.1. Résidence pour personnes âgées en milieu familial

Le vieillissement de la population est un phénomène bien réel, qui est appelé à s'accroître au cours des prochaines années. Parallèlement à ce constat, on note une augmentation significative des maisons de retraite et des résidences pour personnes âgées.

Actuellement, ce type d'activité est limité dans les secteurs résidentiels, où sont autorisés les bâtiments de plus de quatre logements.

## **1.2. Maison de chambres pour étudiants**

L'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce a plusieurs institutions d'enseignement sur son territoire. Elles accueillent de plus en plus d'étudiants provenant de l'extérieur de la grande région métropolitaine et de l'étranger. Ces institutions sont soumises à une pression croissante pour fournir un lieu de résidence à la clientèle étudiante.

## **1.3. Lieu de culte**

L'arrondissement est caractérisé par une population cosmopolite et pour plusieurs communautés, la pratique religieuse occupe une place primordiale au maintien des liens sociaux. Elle contribue à l'organisation sociopolitique, à l'intégration des nouveaux arrivants, au développement communautaire et à la qualité de vie de ses adeptes.

L'administration municipale constate une forte demande de la part des groupes religieux pour l'établissement de leurs activités, et ce, dans tous les secteurs de l'arrondissement et sous plusieurs formes. Certaines entreprises désirent pouvoir offrir à leurs employés et/ou à la communauté des locaux accommodant la pratique religieuse. Par ailleurs, certains groupes religieux moins fortunés ou en émergence souhaitent se localiser dans des secteurs où le coût du loyer est le plus bas. À cet égard, plusieurs artères commerciales deviennent des lieux qui, malgré leur proximité aux populations desservies, sont trop dispendieux pour s'y établir. Déjà, on constate que plusieurs groupes religieux sont installés dans les secteurs industriels et commerciaux de l'arrondissement tandis que d'autres prennent racine dans des secteurs résidentiels.

L'inadéquation des outils réglementaires actuels se concrétise par une prolifération de lieux de culte improvisés et/ou générant des tensions sociales liées aux conflits d'usage.

## **2. Modifications proposées au Règlement sur les usages conditionnels**

### **2.1. Dispositions générales**

Pour bien encadrer ces vocations, de nouvelles définitions ont été introduites pour préciser les termes « résidence pour personnes âgées en milieu familial », « maison de retraite », « maison de chambres pour étudiants » et « lieu de culte ».

Conformément aux différents cadres légaux applicables, la pratique de ces activités va exiger des modifications aux bâtiments afin d'assurer la sécurité et le bien-être des occupants.

L'ajout de nouveaux articles au Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) va prévoir des critères selon lesquels ces activités seront autorisées dans les secteurs d'insertion. Ces dispositions visent principalement à assurer la pérennité des logements (particulièrement pour les résidences pour personnes âgées et les maisons de chambres pour étudiants), l'intégrité des bâtiments et une cohabitation harmonieuse entre des activités compatibles sans modifier le caractère des secteurs d'insertion.

### **2.2. Dispositions particulières pour les lieux de culte**

Certains secteurs commerciaux et industriels, en raison de leurs caractéristiques physiques, géographiques et fonctionnelles sont mieux adaptés aux activités liées au culte et répondent davantage aux besoins de ces établissements. À cet égard, nous pouvons citer les besoins de proximité et des liens naturels qui existent entre les lieux de culte et les milieux communautaires.

Par ailleurs, pour certains secteurs industriels, l'établissement d'activités de culte pourrait compromettre les efforts consentis à maintenir et à attirer des entreprises génératrices d'emplois. Certains secteurs industriels de grandes surfaces ou en retrait aux secteurs d'activités commerciales offrent généralement moins de compatibilité avec l'activité de culte.

Afin de préserver le caractère commercial et industriel des secteurs ciblés, l'usage lieu de culte sera autorisé, comme usage conditionnel, selon le contexte :

### **2.2.a) Lots de moins grande superficie**

Dans les secteurs des familles d'usages industriel et commercial de moindre intensité (I.2, C.6 et C.7), il est proposé que les lieux de culte soient autorisés sous certaines conditions par la procédure d'usage conditionnelle, mais pouvant occuper un immeuble tout comme l'usage principal.

### **2.2.b) Lots de grande superficie**

Pour les secteurs de la famille d'usages industriel de grande surface (I.4), l'usage conditionnel serait limité en importance d'occupation par rapport à l'usage principal et serait autorisé uniquement comme usage complémentaire à l'usage principal.

Dans les deux cas, les critères d'évaluation, pour autoriser l'usage lieu de culte, prennent en considération la concentration de ces usages dans un secteur donné.

#### **Justification**

Les activités liées aux usages « résidence pour personnes âgées » et « maison de chambres pour étudiants » sont compatibles avec la fonction résidentielle de faible densité. Ces usages possèdent une fonction indissociable des fonctions de services aux résidents. Les dispositions visent principalement à assurer la pérennité des logements et une cohabitation harmonieuse entre ces activités, sans modifier le caractère des secteurs d'insertion.

Quant aux lieux de cultes, ils font partie de l'évolution du processus d'intégration sociale de plusieurs immigrants en favorisant le regroupement et l'entraide. Ils sont vecteur du développement communautaire, urbain et économique, ce qui est particulièrement souhaitable dans les secteurs de l'arrondissement à transformer. De plus, les activités reliées à cet usage permettent une utilisation optimale des locaux commerciaux et industriels en dehors des heures d'opération normale en ce qui a trait à certaines catégories de zones industrielles.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable au projet à l'étude, car il permet de :

- souscrire aux objectifs du Plan d'urbanisme;
- préserver la qualité de vie des milieux résidentiels de faible densité;
- répondre aux divers besoins de la société en évolution;
- offrir des alternatives à l'établissement illégal de regroupements qui œuvrent au service de la communauté.

L'outil réglementaire des usages conditionnels permet :

- une démarche d'autorisation souple, selon des critères équitables et qui tient compte du milieu d'insertion;
- un contrôle des conditions liées au permis;
- de minimiser la concentration de certains usages par des critères de contingentement;
- d'assurer l'intégrité et le caractère des milieux d'insertion.

## **COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

Lors de sa séance du 12 mai 2009, les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont émis une recommandation favorable pour les modifications proposées concernant les résidences pour personnes âgées, les maisons de chambres pour étudiants et les lieux de cultes.

**Aspect(s) financier(s)**

N/A.

**Impact(s) majeur(s)****Opération(s) de communication**

8 juillet 2009 : Publication d'un avis pour l'assemblée publique de consultation;  
3 août 2009 : Assemblée publique de consultation;  
12 août 2009 : Publication d'un avis pour approbation référendaire.

**Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

22 juin 2009 : Dépôt d'un avis de motion et adoption d'un projet de règlement;  
8 juillet 2009 : Publication d'un avis pour l'assemblée publique de consultation;  
3 août 2009 : Assemblée publique de consultation;  
3 août 2009 : Adoption du deuxième projet de règlement;  
12 août 2009 : Publication d'un avis pour ouverture du registre;  
8 septembre 2009 : Adoption du règlement;  
Octobre 2009 : Certificat de conformité et entrée en vigueur.

**Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs**

La modification proposée respecte les objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Ce projet de règlement est soumis à une approbation référendaire.

**Validation****Intervenant et Sens de l'intervention**

Avis favorable avec commentaires :  
Affaires corporatives, Direction du contentieux (Marjolaine PARENT)

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

Comité consultatif d'urbanisme / Recommandation favorable avec commentaire

**Responsable du dossier**

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

Louis BRUNET  
Chef de division - Urbanisme  
Tél.: 872-1569  
Télécop.: 868-5050

**Endossé par:**

Daniel LAFOND  
Directeur  
Tél. : 514 872-6323  
Télécop. : 514 868-5050  
Date d'endossement : 2008-11-17 09:05:35

Numéro de dossier : 1083779008

---

**RCA09 17171** PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS (RCA06 17097), AFIN D'INTRODUIRE LES USAGES CONDITIONNELS « RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES EN MILIEU FAMILIAL » DANS LES BÂTIMENTS DE DEUX À TROIS LOGEMENTS, « MAISON DE CHAMBRES POUR ÉTUDIANTS » DANS LES BÂTIMENTS DE UN À TROIS LOGEMENTS, AINSI QUE « LIEU DE CULTES » DANS CERTAINS SECTEURS COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS

---

**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 130 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À la séance du 22 juin 2009, le conseil de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce décrète :

1. L'article 1 du Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) est modifié par l'insertion, après la définition « établissement », des définitions des mots suivants :

« **maison de chambres pour étudiants** » : une maison de chambre telle que définie au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), mais dont l'occupation est réservée à des étudiants;

« **résidence pour personnes âgées en milieu familial** » : maison de retraite exploitée dans un bâtiment ou partie de bâtiment de la famille habitation qui comprend un logement désigné comme le lieu de domicile de la personne offrant les services reliés à une maison de retraite; ».

2. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 12.2, des sous-sections suivantes :

« **SOUS-SECTION III**

**RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES EN MILIEU FAMILIAL**

**12.3.** Dans toutes les zones où sont autorisées les catégories d'usages de la famille habitation H.2 et H.3, l'usage conditionnel « résidence pour personnes âgées en milieu familial » peut être autorisé comme usage complémentaire.

**12.4.** Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation pour l'usage conditionnel « résidence pour personnes âgées en milieu résidentiel » sont les suivants :

- 1° la compatibilité de l'usage 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 de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276);
- 4° l'ampleur des travaux de modification nécessaires;
- 5° le nombre d'occupations semblables dans la même zone.

## **SOUS-SECTION IV**

### **MAISON DE CHAMBRES POUR ÉTUDIANTS**

**12.5.** Dans toutes les zones où sont autorisées les catégories d'usages de la famille habitation H.1, H.2 et H.3, l'usage conditionnel « maison de chambres pour étudiants » peut être autorisé comme usage complémentaire.

**12.6.** Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation pour l'usage conditionnel « maison de chambres pour étudiants » sont les suivants :

- 1 ° la compatibilité de l'usage 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 de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276);
- 4 ° l'ampleur des travaux de modification nécessaires;
- 5 ° le nombre d'occupations semblables dans la même zone;
- 6 ° la proximité d'un établissement d'enseignement.

## **SOUS-SECTION V**

### **LIEU DE CULTE**

**12.7.** Dans les zones où sont autorisées les catégories d'usages de la famille commerce C.6 et C.7 et de la famille industrie I.2, l'usage conditionnel « lieu de culte » peut être autorisé à l'ensemble du bâtiment.

Dans les zones où est autorisée la catégorie d'usages de la famille industrie I.4, l'usage conditionnel « lieu de culte » peut être autorisé comme usage complémentaire.

**12.8.** Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation pour l'usage conditionnel « lieu de culte » sont les suivants :

- 1° la compatibilité de l'usage avec le milieu environnant;
- 2° l'opération de l'activité lieu de culte ne doit pas entrer en conflit avec l'activité commerciale ou industrielle;
- 3° 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;
- 4° la superficie réservée ou prévue pour l'exercice de cet usage dans les secteurs où la catégorie d'usages I.4 est autorisée;
- 5° la possibilité que le bâtiment soit de nouveau utilisé aux fins permises par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276);
- 6° l'ampleur des travaux de modification nécessaires;
- 7° le nombre d'occupations semblables dans la même zone.

## **SECTION IV.1**

### **CALCUL DE SUPERFICIE D'UNE ENSEIGNE POUR UN LIEU DE CULTE**

**12.9.** La superficie maximale d'une enseigne autorisée pour l'usage conditionnel lieu de culte, permis dans les catégories d'usages de la famille commerce C.6 et C.7 et de la famille industrie I.2, est déterminée conformément à l'article 441 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276). Le quota utilisé pour la formule est celui de la catégorie d'usages principale E.5.

Malgré le premier alinéa, la superficie maximale d'une enseigne autorisée pour l'usage conditionnel lieu de culte, permis comme usage complémentaire dans la catégorie d'usages de la famille industrie I.4, ne peut excéder le total de superficie d'enseigne autorisé pour le bâtiment, qui est déterminé conformément à l'article 441 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce. ».

---

**ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—  
NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE 22  
JUN 2009.**

---

Le maire d'arrondissement,  
Michael Applebaum

---

Le secrétaire d'arrondissement  
Geneviève Reeves, avocate