

Public notice



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

For the second draft by-law RCA09 17171 amending the *By-law concerning conditional uses* (RCA06 17097) so as to introduce the conditional use “place of worship” in certain commercial and industrial sectors.

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

Following the public consultation meeting held on July 29, 2009, for the draft by-law RCA09 17171, the Borough Council adopted, at the regular meeting held on September 8, 2009, the above-mentioned second draft by-law RCA09 17171.

The purpose of second draft by-law RCA09 17171 is to amend the *By-law concerning conditional uses*. The purpose of the amendment is to allow, under certain conditions, the use “place of worship” in certain commercial (C.6 and C.7) and industrial (I.2 and I.4) sectors.

This second draft by-law is subject to approval by referendum. Accordingly, interested persons in the concerned zones and their contiguous 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

This second draft by-law applies to the entire borough territory. The illustrations of the concerned zones and the contiguous zones are available for consultation. This provision of this second draft by-law for which there are no valid applications may be included in a by-law that is not required to be submitted for the approval of qualified voters.

The plan describing the concerned zones and the contiguous zones may be consulted at the Borough Office, 5160, boulevard Décarie, ground floor, from Monday to Friday between 8:30 a.m. and 5:00 p.m. and on Saturday from 9 a.m. to 12 p.m.

3. – Conditions of validity of an application

To be valid, any application must state clearly the title and by-law number concerned and the article concerned by the application 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 1, 2009, 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. – Consultation

This second draft by-law RCA09 17171 is 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. and on Saturday from 9 a.m. to 12 p.m. A copy of the second draft by-law may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514

872-9387.

This notice and the second draft by-law RCA09 17171 and related report (in French) are also available on the borough Website, at ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg, under "All public notices."

Given at Montréal, this September 23, 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

Certain 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

Identification

Dossier : 1083779008	Date de création : 09/08/12	Statut : Ficelé	Date de ficelage : 09/08/28
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.		
Responsable : Dino CREDICO	Signataire : Stephane P PLANTE		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu

Le projet de règlement a fait l'objet d'un avis de motion le 22 juin 2009 (CA09 170252).

Lors de la consultation publique du 29 juillet 2009, certains citoyens ont exprimé leur inquiétudes concernant le processus utilisé pour autoriser les résidences pour personnes âgées en milieu familial et les maisons de chambres pour étudiants.

Afin de répondre aux préoccupations des citoyens, le conseil d'arrondissement a demandé à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) de modifier le projet de règlement.

La DAUSE a donc retiré du projet de règlement les dispositions qui auraient autorisé les résidences pour personnes âgées en milieu familial dans les secteurs d'habitation de deux à trois logements (H.2 à H.3) et les maisons de chambres pour étudiants dans les secteurs d'habitation d'un à deux logements (H.1 à H.3), comme usages conditionnels.

Le nouveau projet de règlement visera donc à autoriser, comme usages conditionnels, uniquement les lieux de cultes pour les catégories d'usages de la famille commerce C.6 et C.7 ainsi que dans les catégories d'usages de la famille industrie I.2 et I.4. Pour la famille industrie I.4, l'usage conditionnel lieu de culte sera autorisé comme usage complémentaire.

Étapes subséquentes :

- 8 septembre 2009 : Adoption du second projet de règlement par résolution du CA;
- 16 novembre 2009 : Adoption du règlement par résolution du CA;
- Décembre 2009 : Certificat de conformité et entrée en vigueur.

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

Responsable du dossier

Dino CREDICO
Conseiller en Aménagement
Tél. : 514 868-4463
Télécop. : 514 868-5050

Numéro de dossier : 1083779008

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

Séance ordinaire du mardi 8 septembre 2009

Résolution: CA09 170334

ADOPTION DU SECOND PROJET DE RÈGLEMENT RCA09 17171

ATTENDU qu'à la suite de la consultation publique, les citoyens ont exprimé leurs préoccupations concernant l'utilisation du processus des usages conditionnels pour autoriser les usages « résidences pour personnes âgées en milieu familial » et « maison de chambres pour étudiants »;

ATTENDU que le projet de règlement a été modifié pour retirer les dispositions qui auraient autorisé l'usage conditionnel « résidence pour personnes âgées en milieu familial » dans les bâtiments de deux à trois logements (H.2 à H.3);

ATTENDU que le projet de règlement a été modifié pour retirer les dispositions qui auraient autorisé l'usage conditionnel « maison de chambres pour étudiants » dans les bâtiments d'un à trois logements (H.1 à H.3);

Il est proposé par Michael Applebaum

appuyé par Marcel Tremblay

D'adopter, tel que soumis, le second projet de règlement RCA09 17171 modifiant le Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) afin d'introduire l'usage conditionnel « 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.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.05 1083779008

Michael APPLEBAUM

Maire d'arrondissement

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 10 septembre 2009