

Avis public



ASSEMBLÉE DE CONSULTATION PUBLIQUE

Projet de règlement RCA25 17415 modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276)*, le *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)* et le *Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097)* afin d'assurer des milieux de vie durables et résilients. - dossier 1245626002

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de règlement RCA25 17415 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 3 février 2025 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le mercredi **19 février 2025 à compter de 18 heures 30 au 5160, boulevard Décarie, 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

1. Assurer une meilleure gestion des matières résiduelles à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments;
2. Encadrer les logements sous le niveau du rez-de-chaussée afin d'en assurer la qualité et la résilience;

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

QUE ce projet de règlement est susceptible 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 ce 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 résolution. 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 suit : [Assemblée publique de consultation](#).

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 : ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg, en cliquant sur « Avis publics ».

FAIT à Montréal, ce 11 février 2025.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

RCA25 17415 **PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES-NOTRE-DAME-DE-GRÂCE (01-276), LE RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (RCA02 17017) ET LE RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS (RCA06 17097) AFIN D'ASSURER DES MILIEUX DE VIE DURABLES ET RÉSILIENTS.**

Vu les articles 130 et 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;

Vu les articles 113, 145.31, 145.32, 145.36 et 145.37 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

À la séance du 3 février 2025, le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce décrète :

1. L'article 137.1 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (1-276) est remplacé par le suivant :

« **137.1** Le nombre de logements dans un bâtiment existant ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit.

Malgré le premier alinéa, le nombre de logements peut être réduit sans égard au nombre minimal de logements prescrit dans les cas suivants :

- 1° lorsque le bâtiment comporte 2 ou 3 logements;
- 2° lorsque que la réduction concerne un logement aménagé complètement sous le niveau du rez-de-chaussée.

Le premier alinéa ne s'applique pas à un bâtiment de logements sociaux ou communautaires. ».

2. L'article 145 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **145.** Un usage de la famille « habitation » sous le niveau de rez-de-chaussée est interdit.

Malgré le premier alinéa, le prolongement d'un logement sous le niveau du rez-de-chaussée pour un usage de la catégorie H.1 à H. 3 est autorisé. ».

3. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 153, de la section suivante :

« SECTION XI
AIRE D'ENTREPOSAGE PROVISOIRE DES MATIÈRES RÉSIDUELLES

153.1 Pour un bâtiment de 12 logements et plus, une aire d'entreposage dédiée au tri et à l'entreposage provisoire des matières résiduelles, incluant les déchets domestiques, les matières recyclables et les résidus alimentaires doit avoir une superficie de plancher minimale correspondant à :

Nombre de logements dans le bâtiment	Superficie minimale lorsque les déchets domestiques et les matières recyclables ne sont pas compactés	Superficie minimale lorsque les déchets domestiques et les matières recyclables sont compactés mécaniquement
12 à 35 logements	0,50m ² /logement	-
36 à moins de 150 logements	0,45m ² /logement	0,30m ² /logement
150 logements et plus	0,40m ² /logement	0,25m ² /logement

La superficie d'entreposage visée au premier alinéa peut être divisée en plusieurs aires dédiées à cette fin à l'intérieur du bâtiment. ».

4. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 245.1, de la section suivante :

« SECTION XII
AIRE D'ENTREPOSAGE PROVISoire DES MATIÈRES RÉSIDUELLES

245.2 Pour un établissement où sont préparés, consommés, vendus ou entreposés des aliments produisant des déchets organiques et qui a une superficie de plancher égale ou supérieure à 100 m², l'aire d'entreposage destinée à l'entreposage provisoire des matières résiduelles doit avoir une superficie minimale correspondant à la plus élevée des superficies suivantes :

- 1° 1,6 m²;
- 2° 2 % de la superficie de plancher de l'établissement occupée aux fins de la consommation d'aliments. ».

5. L'article 340 de ce règlement est modifié par l'ajout, dans le tableau, de la ligne suivante :

OCCUPATIONS ET CONSTRUCTIONS	COUR AVANT	AUTRES COURS
13° Une aire de dépôt temporaire extérieure pour les contenants à matières résiduelles en vue de la collecte.	Oui	Oui

6. L'article 7 du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017) est modifié par l'insertion, après le paragraphe 19°, du paragraphe suivant :

«**19.1°** dans le cas d'un projet comportant un usage résidentiel de neuf logements et plus, un plan de gestion des matières résiduelles comprenant :

- a) la génération hebdomadaire anticipée, en litres, pour les trois voies;
- b) le système de gestion des matières résiduelles utilisées pour assurer le cheminement des matières résiduelles jusqu'à l'extérieur de l'immeuble;
- c) une description de l'entreposage intérieur et extérieur des matières résiduelles;
- d) une orientation du point de collecte (notamment la localisation et la taille). ».

7. Le paragraphe 1° de l'article 9 de ce règlement est modifié par l'ajout° du sous-paragraphe suivant :

« l) le projet ne compromet pas les opportunités futures d'un ensemble à transformer par phases successives. ».

8. Le *Règlement sur les usages conditionnels* (RCA06 17097) est modifié par l'insertion, après la définition de « conseil », de la définition suivante :

« « **cuvette de rétention d'eau de ruissellement** » : une dépression topographique où l'eau de ruissellement tend à s'accumuler lorsque la capacité de rétention d'eau est atteinte; ».

9. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 12.20, de la sous-section suivante :

« SOUS-SECTION IX HABITATION SOUS LE REZ-DE-CHAUSSÉE

12.21. Dans une zone où est autorisée la catégorie d'usages H.4, H5, H6 ou H.7, les usages de cette catégorie peuvent être autorisés sous le niveau du rez-de-chaussée comme usage conditionnel.

L'autorisation d'exercer un usage conditionnel sous le niveau du rez-de-chaussée peut être approuvé conformément au présent règlement s'il est exercé dans un bâtiment comportant 4 logements ou plus, une maison de chambres ou une habitation collective de soins et de services.

12.22. Les critères d'évaluation pour une demande d'autorisation pour un usage conditionnel visé à l'article 12.21 sont les suivants :

1. La résilience du bâtiment accueillant l'usage est assurée en tenant compte des éléments suivants :

- a) les niveaux des ouvertures et du plancher tiennent compte de la situation topographique du bâtiment et sont conçus pour minimiser les risques d'infiltration d'eau, particulièrement lorsqu'en présence de zones de cuvette de rétention d'eau de ruissellement;
- b) la topographie du terrain évite l'écoulement de l'eau vers le bâtiment et vers les terrains adjacents;
- c) les surfaces non construites sont généralement perméables et aménagées de façon à favoriser la gestion des eaux de pluie, notamment grâce à des noues végétalisées et des jardins de pluie;
- d) le bâtiment démontre une protection efficace contre les inondations en proposant, par exemple, des dispositifs tels qu'un clapet antiretour, un drain français, ainsi que des systèmes pour détourner l'eau de pluie vers des zones perméables;
- e) les accès au logement sont aménagés de façon à limiter le risque d'inondation, par exemple, avec des dispositifs de protection autour des issues de secours et des petits murets.

2. L'usage contribue à la protection du patrimoine bâti en tenant compte des éléments suivants :

- a) l'intégration de l'usage favorise la conservation des composantes architecturales significatives de la façade;
- b) l'accès au logement sous le niveau du rez-de-chaussée se fait principalement par une entrée existante;
- c) un nouvel accès est de préférence situé à l'arrière du bâtiment.

3. L'usage assure la création de logements de qualité, agréables ainsi que le maintien des espaces fonctionnels et techniques en tenant compte des éléments suivants :

- a) les unités de stationnement respectent un dégagement approprié par rapport aux ouvertures du logement sous le niveau du rez-de-chaussée;
- b) le logement garantit une qualité d'aménagement, notamment en termes de hauteur sous le plafond, d'éclairage naturel, ainsi que de ventilation naturelle et mécanique;
- c) l'usage projeté n'affecte pas la gestion des matières résiduelles, tant intérieure qu'extérieure, laquelle doit demeurer fonctionnelle et adaptée au nombre de logements du bâtiment et minimiser les impacts sur le domaine public;
- d) l'usage projeté n'affecte pas les commodités mises à la disposition des occupants de l'immeuble, telles que les espaces de rangement et de buanderie;

- e) les aménagements paysagers proposés dans le cadre de l'intégration de l'usage rehaussent les caractéristiques naturelles et végétales du site et favorisent leur appropriation par les occupants;
- f) la qualité d'intégration de l'usage projeté au milieu d'insertion, en lien avec l'occupation et l'aménagement des espaces extérieurs, est assurée notamment par une cour anglaise d'une profondeur permettant d'établir une relation visuelle et fonctionnelle optimale avec l'espace de la rue, ainsi qu'un dégagement en hauteur et une gradation appropriée de la dénivellation. ».

GDD : 1245626002

Adopté par le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce lors de sa séance ordinaire tenue le 3 février 2025.

La mairesse d'arrondissement,
Gracia Kasoki Katahwa

La secrétaire d'arrondissement,
Geneviève Reeves

Identification		Numéro de dossier : 1245626002
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , 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), le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) et le Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) afin d'assurer des milieux de vie durables et résilients.	

Contenu

Contexte

Le présent projet de règlement vise à modifier le Règlement d'urbanisme, le Règlement sur les usages conditionnels et le Règlement sur les PPCMOI afin de mieux encadrer les logements sous le niveau du rez-de-chaussée (en sous-sol) et la gestion des matières résiduelles.

Cette modification s'aligne avec les objectifs du projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM), notamment en ce qui concerne la réduction de la vulnérabilité aux inondations de surface et la gestion des matières résiduelles. Les nouvelles dispositions réglementaires introduisent des normes pour l'entreposage intérieur et extérieur des matières résiduelles, et encadrent les logements sous le niveau du rez-de-chaussée en tant qu'usage conditionnel afin d'en assurer la qualité et la résilience.

Le conseil d'arrondissement peut adopter un tel règlement en vertu et selon la procédure prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

Décision(s) antérieure(s)

Dernières modifications réglementaires :

- **RCA23 17391** : Règlement modifiant le règlement d'urbanisme (01-276) sur les établissements d'hébergement touristique, **adopté le 18 janvier 2024**.
- **CA22 17371** : Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme (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 les maisons de chambres, **adopté le 7 février 2023**.
- **RCA23 17398** : Règlement modifiant le Règlement sur les PPCMOI (RCA02 17017) afin d'augmenter la contribution des projets particuliers à la qualité des milieux de vie, **adopté le 5 février 2024**.

Description

Les détails des modifications proposées sont présentés exhaustivement dans le document intitulé « modifications commentées » et joint au présent dossier décisionnel.

Voici un résumé des modifications apportées au règlement :

· **Logements au sous-sol :**

- Règlement d'urbanisme: Un logement sous le niveau du rez-de-chaussée est interdit, sauf pour un usage de la catégorie H.1 à H.3 où le prolongement est autorisé.
- Règlement sur les usages conditionnels: Dans une zone où les usages H.4 à H.7 sont autorisés, les usages de cette catégorie peuvent être autorisés sous le niveau du rez-de-chaussée comme usage conditionnel, à condition qu'il soit rattaché à un bâtiment comportant au moins 4 logements, une maison de chambres ou une habitation collective de soins et de services.

- Les critères d'analyse ont pour objectifs :

1. Assurer la résilience du cadre bâti.
2. Assurer la protection du patrimoine bâti.
3. Assurer la création de logements de qualité, agréables ainsi que le maintien des espaces fonctionnels et techniques.

· **Gestion des matières résiduelles :**

- Obligation d'une aire d'entreposage dédiée au tri et à l'entreposage provisoire des matières résiduelles :
 - pour un bâtiment de 12 logements et plus;
 - pour un établissement commercial d'une superficie égale ou supérieure à 100 m²;
- Autorisation d'une aire de dépôt temporaire extérieure pour les contenants à matières résiduelles en vue de la collecte;
- Obligation de fournir un plan de gestion des matières résiduelles, dans le cas d'un projet résidentiel de 9 logements et plus effectué en PPCMOI.

Ce règlement contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire.

Justification

La direction recommande l'adoption du présent règlement pour les raisons suivantes:

- Considérant que cette modification est conforme aux orientations du projet de plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal en matière de transition écologique;
- Considérant que l'encadrement des logements sous le niveau du rez-de-chaussée permet d'optimiser la sécurité, la résilience et la qualité des logements;
- Considérant que l'amélioration de la gestion des matières résiduelles contribue à la propreté et à la qualité de vie des résidents;
- Considérant que ce dossier contribue aux besoins des citoyens en matière d'habitation salubre, adéquate et abordable;
- Considérant que ce dossier soutient le plan stratégique de l'arrondissement, en offrant des milieux de vie plus équitables et inclusifs, et en facilitant l'accès à des logements abordables et salubres.

Le 15 janvier 2025, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a recommandé l'adoption du projet de règlement - voir extrait du procès-verbal en pièce jointe.

Aspect(s) financier(s)

s.o

Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, notamment à la priorité 7 - Solidarité,

équité et inclusion :

- Répondre aux besoins des Montréalaises et Montréalais en matière d'habitation salubre, adéquate et abordable.

Ce dossier contribue également à l'atteinte du plan stratégique 2023-2030 de l'arrondissement;

- Offrir des milieux de vie plus équitables et plus inclusifs (axe 1 du plan), en permettant à la population un accès à du logement social, abordable, salubre et adapté à ses besoins ainsi qu'à des services de soutien. (Résultat 2 du plan).

Impact(s) majeur(s)

s.o

Opération(s) de communication

Publication d'avis publics et tenue d'une assemblée publique de consultation conformément à la loi.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Avis de motion et adoption du projet de règlement par le conseil d'arrondissement;
- Avis public et assemblée de consultation;
- Dépôt du rapport de consultation et adoption, le cas échéant, avec ou sans changement, du second projet de règlement par le conseil d'arrondissement;
- Avis public et processus d'approbation référendaire, le cas échéant;
- Adoption, le cas échéant, du règlement par le conseil d'arrondissement;
- Certificat de conformité et entrée en vigueur du règlement, le cas échéant.

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

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier
Sara YAHYAOUI
Conseillère en planification
Tél. : 514-367-6000
Télécop. :

Endossé par:
Sébastien MANSEAU
chef(fe) de division - urbanisme (arrondissement)
Tél. : 514-872-1832
Télécop. :
Date d'endossement : 2025-01-21 11:08:15

Approbation du Directeur de direction
Samir ADMO
directeur(-trice)-amenag.urbain et serv.

Approbation du Directeur de service

entreprises (arr.)
Tél. : 514-924-6071

Tél. :

Approuvé le : 2025-01-21 15:47

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1245626002