CONSULTATION PUBLIQUE

MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE
2730 chemin de la Côte-Sainte-Catherine (lot 2 173 061)

Adopter un règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce afin d'autoriser l'usage spécifique "activité communautaire ou socioculturelle" au rez-de-chaussée et aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée dans la zone 0547.

2022/11/16

PROCÉDURE DE LA MODIFICATION RÈGLEMENTAIRE

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

PROCESSUS D'ADOPTION DU RÈGLEMENTATION

ÉTAPES	DATE
Avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	16 novembre 2022
Avis de motion et adoption d'un projet de règlement par le conseil d'arrondissement (CA)	5 décembre 2022
Consultation publique	**26 janvier 2023**
Adoption, avec ou sans changement, du second projet de règlement par le conseil d'arrondissement (CA)	7 février 2023
Période pour demande d'approbation référendaire (ouverture de zone)	8 jours
Processus référendaire (si requis)	à venir
Adoption finale du règlement par le conseil d'arrondissement (CA)	8 mars 2023
Examen de conformité et entrée en vigueur du règlement	à venir

CHEMINEMENT GÉNÉRAL D'UNE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

1. AVIS DE MOTION ET ADOPTION D'UN PROJET DE RÈGLEMENT

ÉTAPE PRÉSENTEMENT EN COURS

Le conseil d'arrondissement adopte un avis de motion, ce qui a un effet de gel sur l'émission des autorisations, et adopte un projet de règlement. Ce faisant, il propose de soumettre le projet de règlement à une consultation publique. Un second projet de règlement est adopté, avec ou sans changement, et soumis à un processus d'approbation citoyenne.

2. ADOPTION DU RÈGLEMENT

Le conseil d'arrondissement adopte le règlement.

3. AVIS DE CONFORMITÉ ET ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

Si le règlement est jugé conforme aux Schéma d'aménagement et Plan d'urbanisme, le Règlement entre en vigueur avec la publication d'un avis dans les journaux.

ÉTUDE DU DOSSIER

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

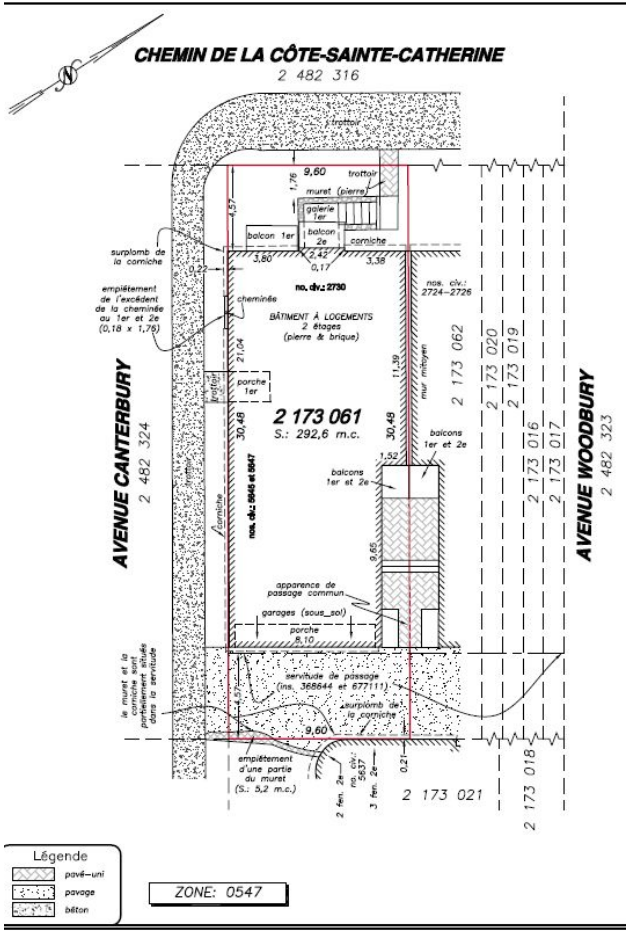
CONTEXTE URBAIN

- District: Côte-des-Neiges
- Zone: 0547;
- Résidentiel H.2 (2 logements max)
- Secteur significatif à normes
- Propriétaire : Centre étudiant Benoît-Lacroix (depuis 10 décembre 2021)

Historique:

Le Centre étudiant Benoît-Lacroix est un organisme créé en septembre 1986 par l'ancien Service de pastorale de l'Université de Montréal, qui comptait parmi ses membres l'un des frères Dominicains comme aumônier et était alors connu sous le nom de « Maison Blanche ».

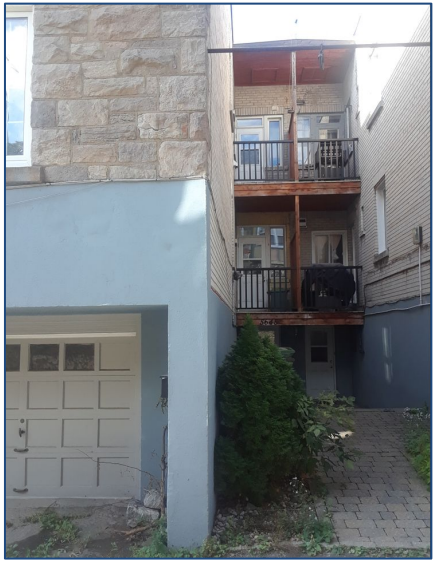
BÂTIMENT EXISTANT



Porte accès au logement du 2e étage

Porte accès au logement du rez-de-chaussée

- Bâtiment jumelé de 2 étages construit en 1935;
- 3 logements (dont 1 au SS)
- Revêtement extérieur : pierre
- Occupation : vacant



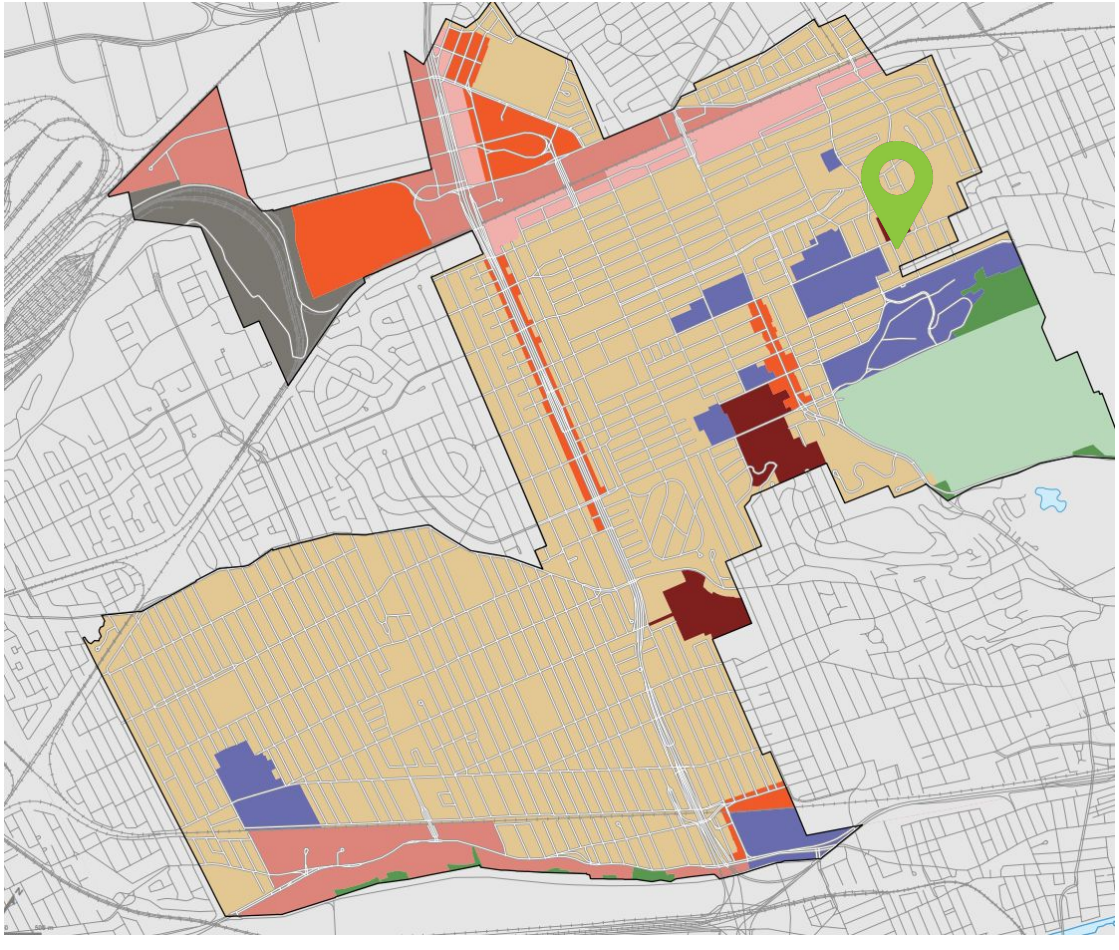
Accès logement du sous-sol par le mur latéral

BÂTIMENTS VOISINS

Bâtiment voisin à l'est de la rue Canterbury

Bâtiment voisin à l'ouest de la rue Canterbury

CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE - PLAN D'URBANISME



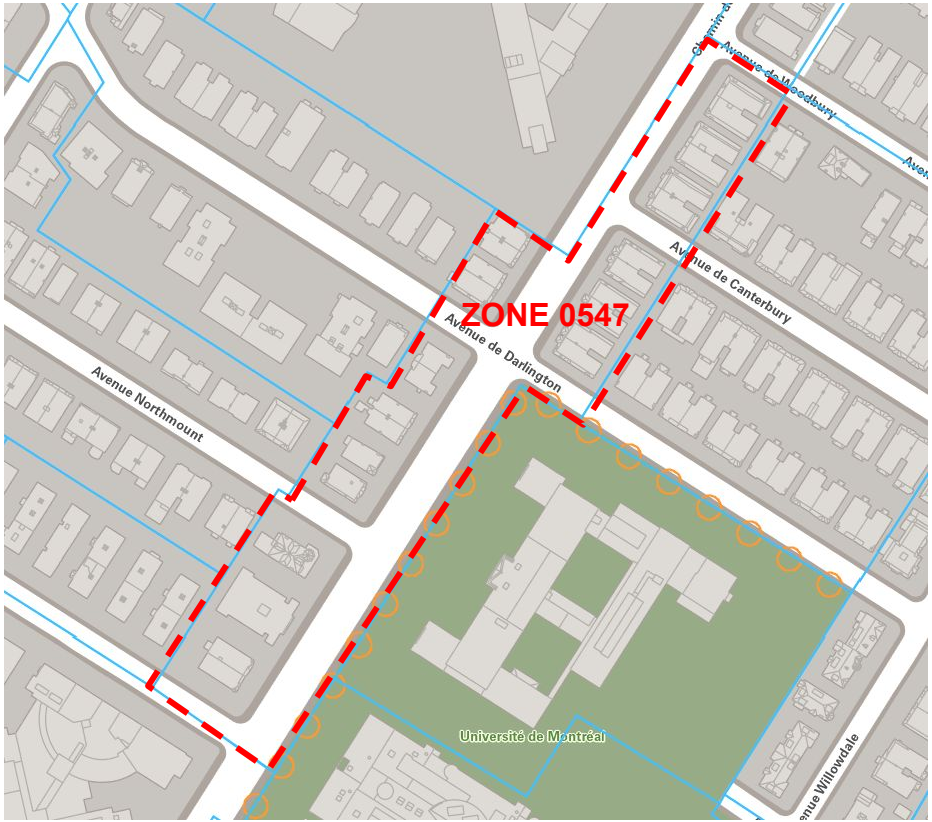
Lien - Détail des affectations

AFFECTATION	Résidentiel
SECTEUR	04-01
HAUTEUR	2-3
MODE D'IMPLANTATION	-
TAUX D'IMPLANTATION	Moyen

- Secteur résidentiel
- Secteur mixte
- Secteur d'activités diversifiées
- Secteur d'emplois
- Grand équipement institutionnel
- Couvent, monastère ou lieu de culte
- Agricole
- Conservation
- Grand espace vert ou parc riverain
- Grande emprise ou grande infrastructure publique

CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE - RÈGLEMENT 01-276

Zone :	0547
Usage principal:	H.2 (2 logements)
Usage additionnel :	bureau et clinique médical de la catégorie C.2A sont spécifiquement autorisés au rez-de-chaussée et aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée.
Hauteur :	2 étages min-2 étages max 9 mètres max
Mode d'implantation :	isolé, jumelé
Taux d'implantation :	min : 35% / max : 50%
Marges requises	-marge avant : règle d'insertion -marge latérale : 1,5 m -marge arrière : 3 m
Proximité transport commun structurant	oui
Secteur significatif :	Secteur significatif à normes



NOUVEL USAGE PROPOSÉ AU SOUS-SOL ET RDC

Usage souhaité du Centre Benoit Lacroix:

- Centre accueillant des étudiants dans leur transition vers le monde adulte (favoriser évangélisation et approfondissement foi chrétienne), créer un sentiment d'appartenance, formation autant sur le plan social et spirituel que communautaire);

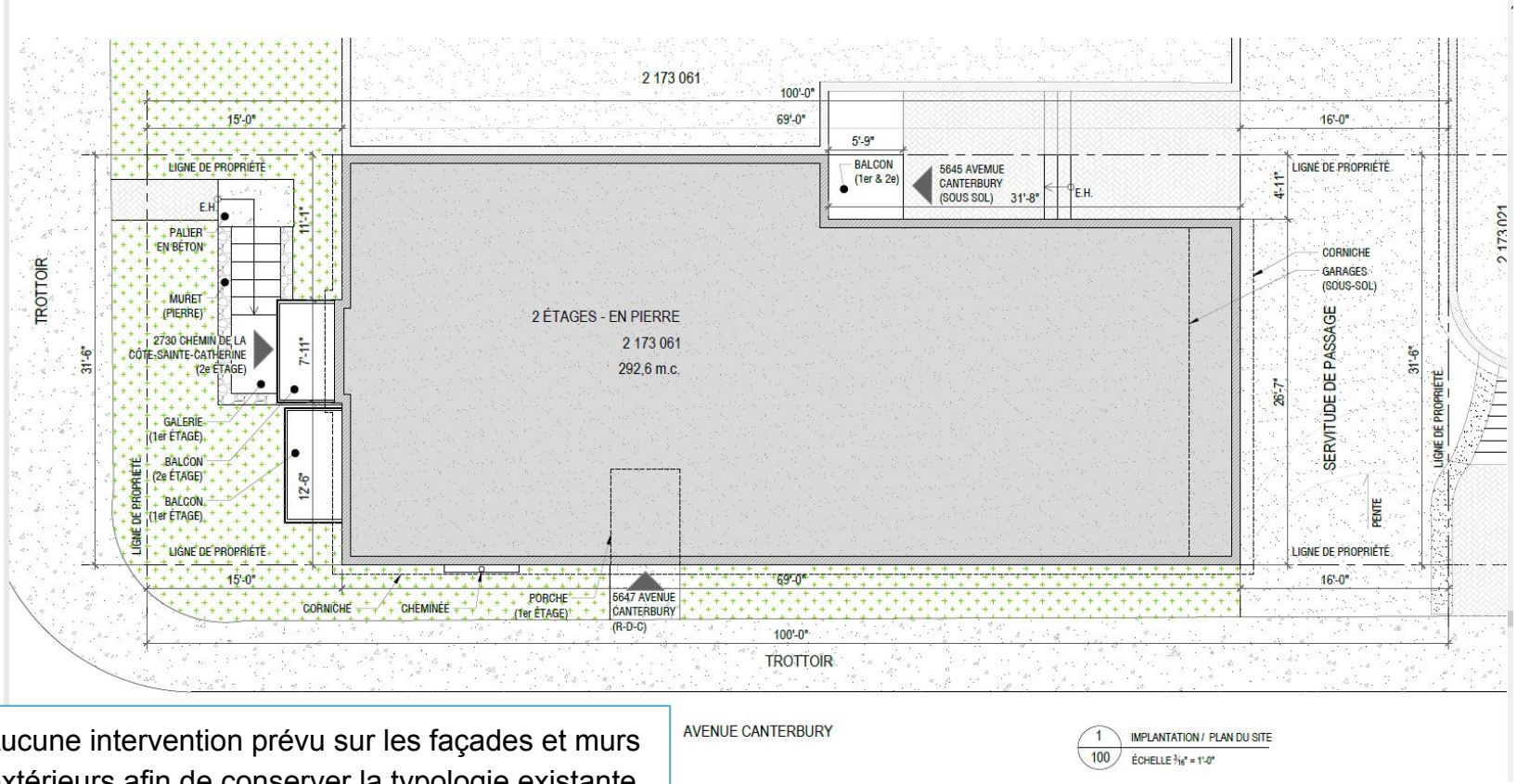
Localisation souhaité:

- Près d'un métro et de l'Université de Montréal (les étudiants ne possèdent généralement pas de voiture (secteur SRRR));
- Les employés utiliserons les deux espaces de stationnement intérieurs;
- Ancrage historique important dans le quartier.

Le Centre:

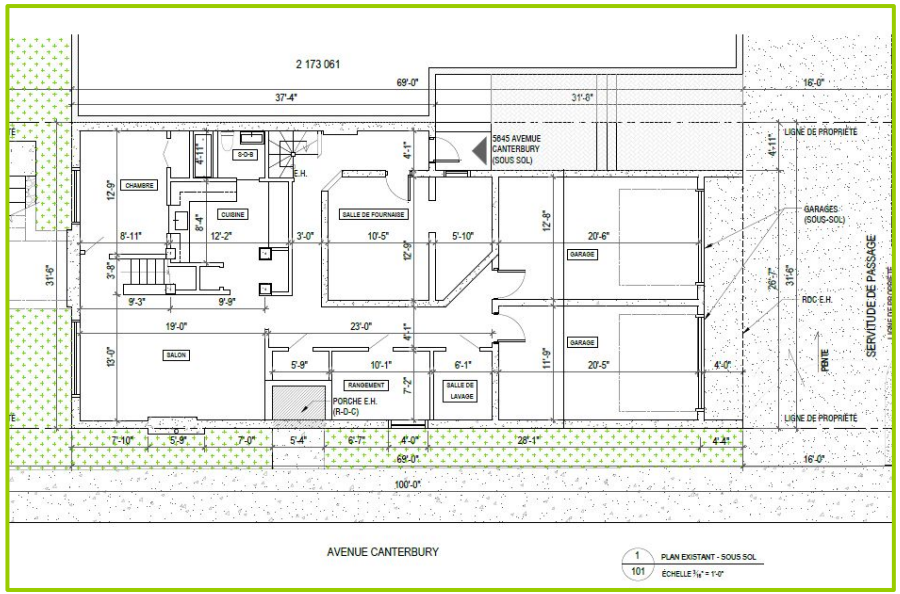
- Les activités ont lieu en soirée (hors heure de pointe);
- 3 à 20 personnes peuvent être présent en même temps;
- Horaire d'ouverture :10 à 18h et 18h à 21h (lors des activités)

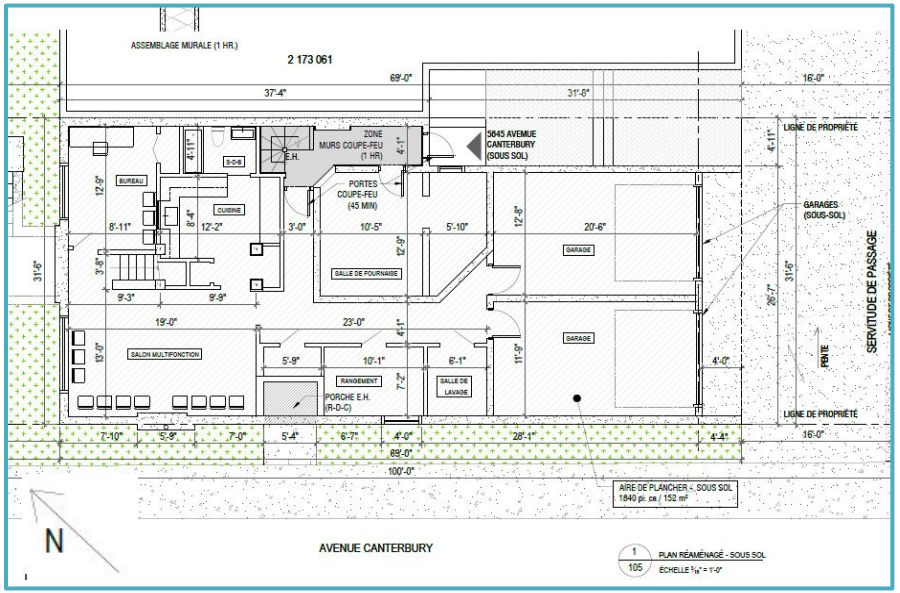
IMPLANTATION EXISTANTE



Aucune intervention prévu sur les façades et murs extérieurs afin de conserver la typologie existante

PROJET - SOUS-SOL





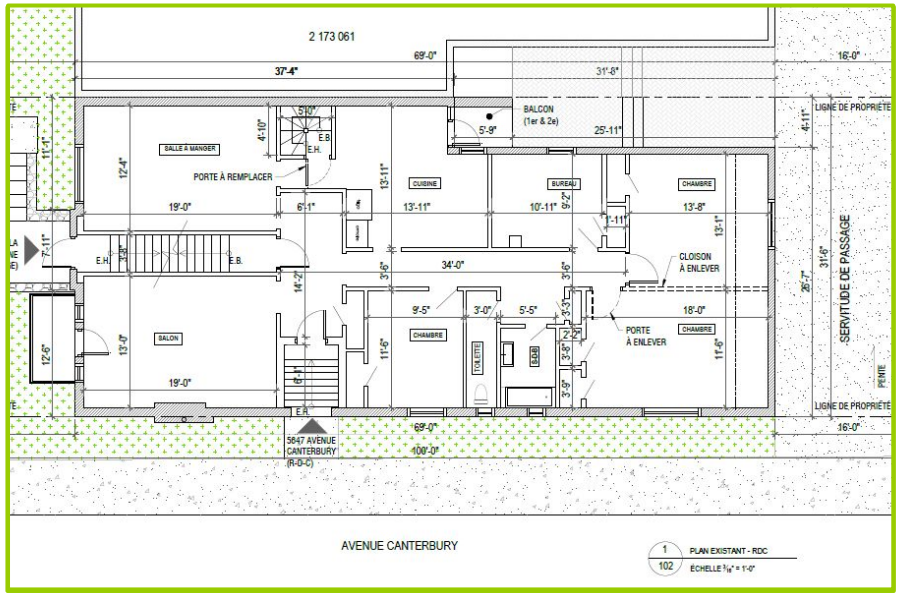
<u>Sous-sol existant:</u>

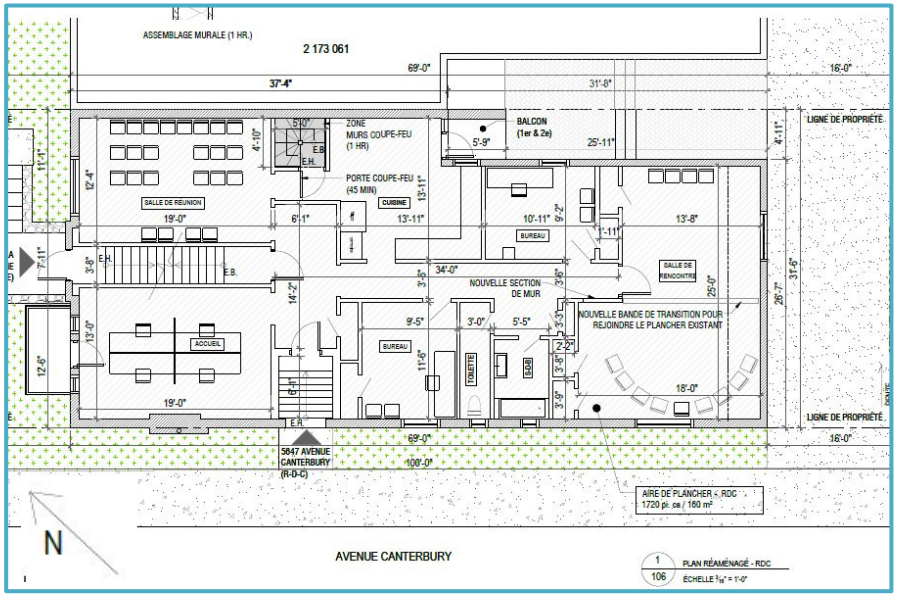
- Usage: 1 logement (1 c.a.c.);
- Accès aux 2 stationnements intérieurs.

<u>Sous-sol proposé:</u>

- Usage communautaire : présence équipe de direction (directeur, adjointe et animateurs.trices pastorales);
- Accès aux 2 stationnements intérieurs.

PROJET - REZ-DE-CHAUSSÉE





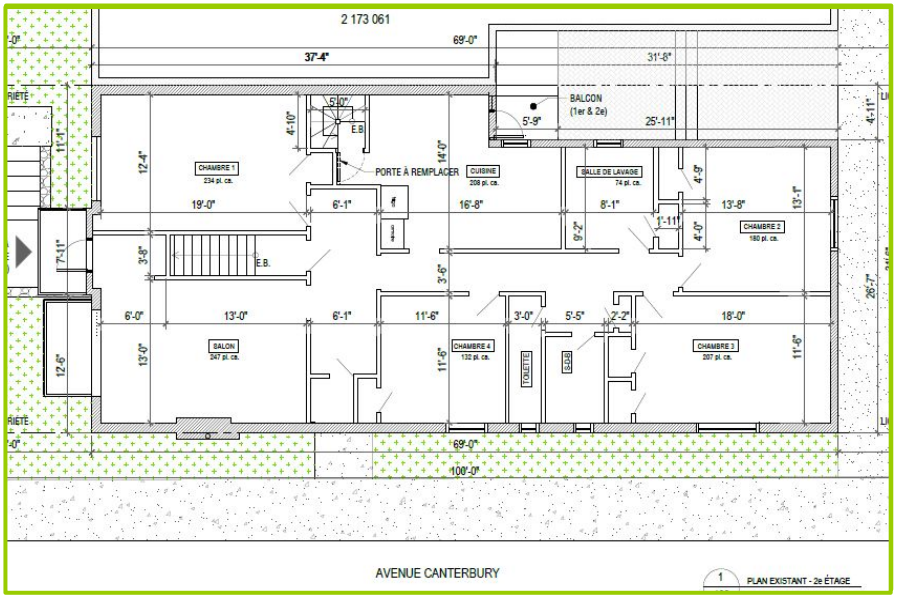
RDC existant:

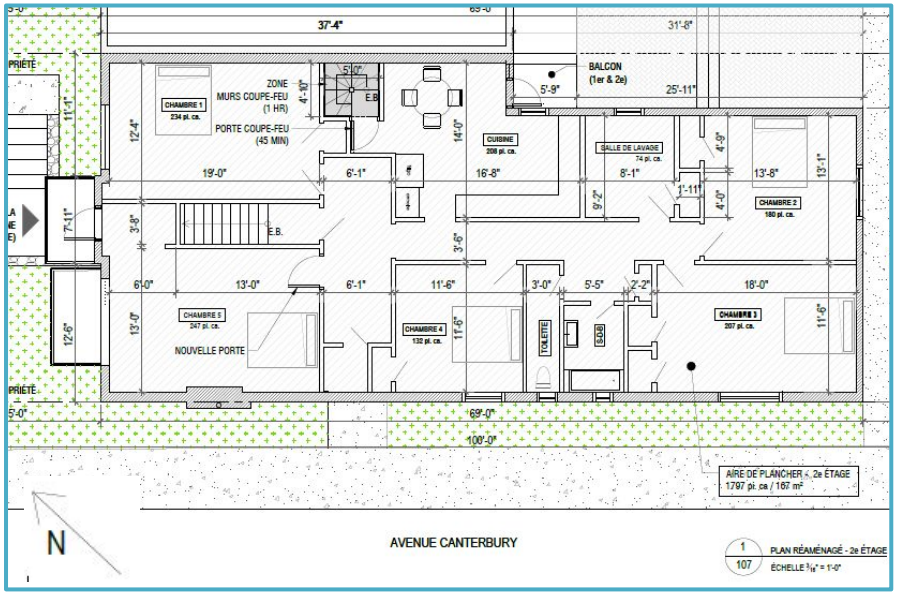
- Usage: 1 logement (3 c.a.c.);

RDC proposé:

- Usage communautaire : (Salle multifonctionnelle, cuisine, bureau)

PROJET - 2E ÉTAGE





2e étage existant:

- Usage: 1 logement (4 c.a.c.);

2e étage proposé:

- Usage: logement de 5 chambres pour étudiants en colocation (loyer abordable).

DÉROGATIONS - AJOUT D'UNE NOTE À LA GRILLE

	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
SECTEUR / ZONE	04-01	0547	Disposition spécifique
AFFECTATION / USAGE	Résidentiel	**Principal:** H.2 (2 logements) **Additionnel**: usages bureau et clinique médical de la catégorie C.2A sont spécifiquement autorisés au rez-de-chaussée et aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée.	**Principal:** H.2 (2 logements) **Additionnel:** usages bureau et clinique médical de la catégorie C.2A ***et l'usage «activité communautaire et socioculturelle»*** au rez-de-chaussée et aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée

ANALYSE DAUSE

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

ANALYSE SELON ORIENTATIONS DE L'ARRONDISSEMENT (FAVORABLE)

ENJEUX	CONSIDÉRANT
Compatibilité avec le milieu	que les usages additionnels «bureau et clinique médicale» sont déjà autorisés au rez-de-chaussée et au sous-sol;
Ajout d'une note à la Grille	que les propriétés dans la zone 0547 font face exclusivement au chemin de la Côte-Sainte-Catherine et que l'usage est proposé exclusivement au RDC et au sous-sol;
Perte de deux logements (1 c.a.c et 4 c.a.c)	qu'il y a un gain d'un logement abordable pour 5 étudiants;
Transformation du bâtiment	qu'il n'y a aucune modification sur l'aspect extérieur du bâtiment;
Impact sur la circulation	qu'il n'y a aucun impact supplémentaire sur la circulation, les 2 stationnements intérieurs sont conservés.

PRÉSENTATION PROCESSUS RÉFÉRENDAIRE

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

PROCESSUS D'ADOPTION DU PPCMOI - CALENDRIER

ÉTAPES	DATE
Avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	16 novembre 2022
Avis de motion et adoption d'un projet de règlement par le conseil d'arrondissement (CA)	5 décembre 2022
Consultation publique	**26 janvier 2023**
Adoption, avec ou sans changement, du second projet de règlement par le conseil d'arrondissement (CA)	7 février 2023
Période pour demande d'approbation référendaire (ouverture de zone)	8 jours
Processus référendaire (si requis)	à venir
Adoption finale du règlement par le conseil d'arrondissement (CA)	8 mars 2023
Examen de conformité et entrée en vigueur du règlement	à venir

RÉSUMÉ SIMPLIFIÉ DE LA DÉMARCHE

1. Réception de demandes pour la tenue d'un registre

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement concernant la demande de registre;
- Dépôt de pétitions dans les 8 jours de la publication de l'avis public;
- Pour les zones de plus de 21 PHV : si 12 personnes habiles à voter d'une même zone ont signé une pétition = ouverture du registre pour cette zone (inclura également la zone visée);
- Pour les zones de 21 PHV ou moins : si la majorité d'entre elles signe une a signé une pétition = ouverture du registre pour cette zone (inclura également la zone visée)

RÉSUMÉ SIMPLIFIÉ DE LA DÉMARCHE

2. Tenue du registre pour demander un référendum

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement annonçant la date de la tenue du registre après l'adoption du règlement;
- provoquer la tenue d'un référendum, le nombre de signatures doit être supérieur à un calcul établi à partir du nombre de PHV issues des zones ayant déposé une demande valide pour la tenue d'un registre et de la zone concernée, le cas échéant:
- Lorsque le nombre de PHV est de 25 ou moins : 50 % de ce nombre;
- Lorsque le nombre de PHV est de plus de 25 mais de moins de 5 000 : le moins élevé entre 500 et le nombre obtenu par le calcul suivant = 13 + 10% du (PHV - 25);
- Dépôt du certificat du greffier à la séance du conseil d'arrondissement qui suit;
- Si le résultat du registre est positif, le CA adoptera une résolution annonçant le scrutin référendaire ou le retrait du dossier.

RÉSUMÉ SIMPLIFIÉ DE LA DÉMARCHE

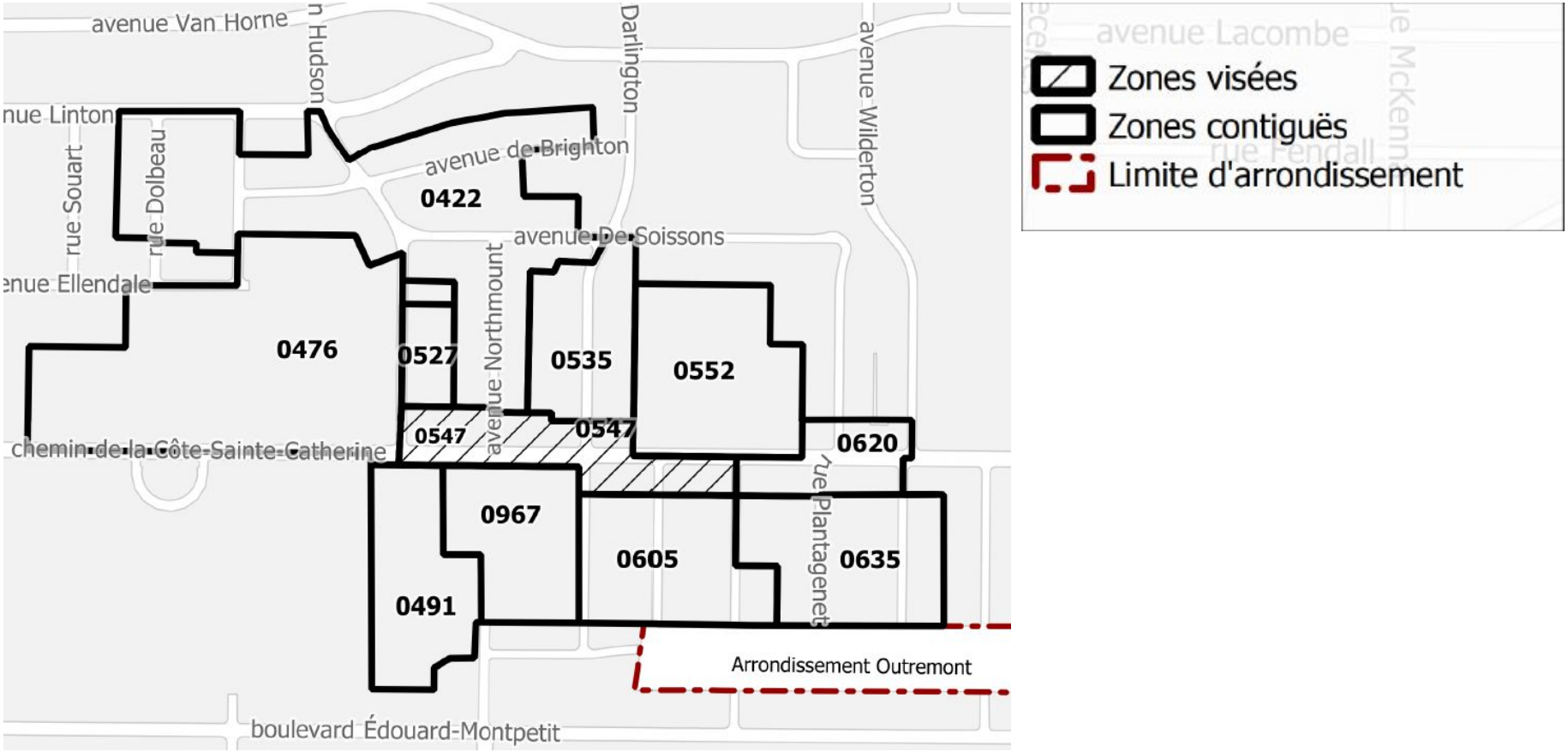
3. Tenue d'un référendum

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement annonçant la date de la tenue d'un référendum;
- Une majorité simple, pour ou contre la proposition, est considérée.

ARTICLES DU RÈGLEMENT SUSCEPTIBLES D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

- Article 1: Usage

CARTE DE LA ZONE VISÉE ET DES ZONES CONTIGUËS



PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal