

Public notice



WRITTEN PUBLIC CONSULTATION

Draft by-law RCA20 17331 amending the *Urban planning by-law for Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce borough (01-276)*, the *Urban planning by-law for part of Mont-Royal borough (01-281)* and the *By-law concerning conditional uses (RCA06 17097)* so to establish procedures for the use and alteration of residential buildings, regulate short-term accommodation and define and allow the “group care and services residence” use in residential zones. – File No. 1203558018

NOTICE is hereby given by the undersigned that draft by-law RCA20 17331 described above was adopted by the Borough Council at a special meeting on May 19, 2020 and will be submitted for a 15-day written consultation starting September 24, 2020, in accordance with ministerial orders 2020-008 and 2020-033 and resolution CA20 170240.

THAT the purpose of this draft by-law is to:

- prohibit the division and subdivision of existing dwelling units, except in cases of an extension into uninhabitable spaces, a return to the original configuration of a duplex or triplex or the addition of another dwelling unit below the ground floor;
- prohibit the reduction of the number of dwelling units in a building, except in the case of buildings with three or fewer dwelling units;
- prohibit the conversion of a “rooming house” use to another use in the residential group;
- create an exception to the above prohibitions for social housing or community buildings;
- establish rules for uses related to short-term accommodations, by:
 - revising the definitions relating to different types of tourist accommodation establishments;
 - prohibiting the conversion of dwelling units to tourist homes;
 - restricting tourist homes in commercial sectors where the “hotel” use is already authorized;
 - prohibiting the “hotel” and “tourist home” uses in zones 0471, 0508, 0398, 0870, 0520 and 0829 of certain sectors of avenue de Monkland and Cavendish and de Maisonneuve Ouest boulevards;
- recognize and establish rules for the “group care and services residence” use by authorizing it as of right in higher-density residential sectors and under certain conditions in lower-density residential neighbourhoods.

THAT this draft by-law concerns the entire borough and contains provisions subject to approval by way of referendum.

WRITTEN CONSULTATION PERIOD

Any person may submit comments or questions in writing concerning this draft by-law until 4:30 p.m. on October 8, 2020, as follows:

- by mail, to the Division du greffe of the Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce borough, 5160 boulevard Décarie, Suite 600, Montréal, Québec H3X 2H9
- by completing the online form available on the borough website, under “Public consultations”, or by clicking on [this link](#)

Any person submitting a comment or question must provide his or her name and address and a telephone number or email address so that he or she can easily be contacted. The project address or resolution number must also be mentioned.

PUBLIC CONSULTATION SESSION BY VIDEOCONFERENCE AND IN PERSON

Participation by videoconference

A videoconference consultation session will be held at 6:30 p.m. on September 30, 2020, at which time the borough will hear individuals who wish to speak on this matter. Access to the consultation session will be through the borough website, at montreal.ca/en/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace, in the “Borough council and public consultations” section. Residents may ask questions or submit comments live during the period for this purpose. **We recommend that residents with Internet access participate by videoconference.**

Participation in person

Residents wishing to attend the session in person must register by 4:30 p.m. on September 29, 2020, by calling 514-872-9492 or 514-770-8766. Because of public health rules, the number of places is limited.

Masks must be worn and the public health rules indicated at the entrance to the room must be obeyed. Only people who have registered may attend the meeting in person.

ACCESS TO RELEVANT DOCUMENTS

The draft by-law, the related decision-support report (in French) and a presentation explaining the draft by-law and the consequences of its adoption are accessible on the borough website, at montreal.ca/en/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace, in the “Borough council and public consultations” section. A copy of the draft by-law may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information, please contact us at consultation.cdn-ndg@montreal.ca.

This notice, the draft by-law and the related decision-support report are also available on the borough website, at montreal.ca/en/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace, in the “Public notices” section.

GIVEN at Montréal, this September 17, 2020.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

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

Séance extraordinaire du mardi 19 mai 2020

Résolution: CA20 170127

AVIS DE MOTION

Madame Sue Montgomery donne un avis de motion annonçant qu'à la prochaine séance ou qu'à toute séance subséquente, il sera adopté un règlement modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce* (01-276), le *Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal* (01-281) et le *Règlement sur les usages conditionnels* (RCA06 17097) afin d'encadrer l'usage et la transformation des bâtiments résidentiels, de régir l'hébergement à court terme et de définir et permettre l'usage « habitation collective de soins et de services » dans les zones résidentielles;

ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT RCA20 17331

Il est proposé par Sue Montgomery

appuyé par Marvin Rotrand
Lionel Perez, Peter McQueen, Magda Popeanu, Christian Arseneault

D'adopter, tel que soumis, le projet de règlement RCA20 17331 modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce* (01-276), le *Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal* (01-281) et le *Règlement sur les usages conditionnels* (RCA06 17097) afin d'encadrer l'usage et la transformation des bâtiments résidentiels, de régir l'hébergement à court terme et de définir et permettre l'usage « habitation collective de soins et de services » dans les zones résidentielles;

De mandater la secrétaire d'arrondissement pour tenir une consultation publique.

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 21 mai 2020

RCA20 17331 PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE (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 L'USAGE ET LA TRANSFORMATION DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS, DE RÉGIR L'HÉBERGEMENT À COURT TERME ET DE DÉFINIR ET PERMETTRE L'USAGE « HABITATION COLLECTIVE DE SOINS ET DE SERVICES » DANS LES ZONES RÉSIDENTIELLES

Vu les articles 113, 119 et 145.31 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

Vu l'article 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;

À la séance du 19 mai 2020, le conseil de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce décrète :

1. L'article 5 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) est modifié :

1° par l'insertion, après la définition de « bâtiment contigu », de la définition suivante :

« « bâtiment de logements sociaux ou communautaires » : un bâtiment destiné à accueillir des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8); »;

2° par le remplacement de la définition de « espace habitable » par la suivante :

« « espace habitable » : un espace ou une pièce destiné à la préparation ou à la consommation de repas, au sommeil ou au séjour; »;

3° par le remplacement de la définition de « gîte touristique » par la suivante :

« « gîte » : un établissement exploité par une personne dans son logement qui offre au public au plus 5 chambres ainsi qu'un service de petit-déjeuner servi sur place, et ce, moyennant un prix forfaitaire; »;

4° par l'insertion, après la définition de « grande propriété à caractère institutionnel », de la définition suivante :

« « habitation collective de soins et de services » : une maison de chambres où les résidents, en plus d'y avoir domicile, reçoivent certains services, tels que les repas, l'assistance personnelle, les soins infirmiers, l'aide domestique, la sécurité et les loisirs; »;

- 5° par la suppression de la définition de « hôtel-appartement »;
- 6° par l'insertion, après la définition de « habitation motorisée », de la définition suivante :
- « « hôtel » : un établissement où est offert de l'hébergement en chambres, suites ou appartements meublés et dotés d'un service d'auto cuisine et où sont inclus des services de réception, d'entretien ménager quotidien ainsi que tout autre service hôtelier; »;
- 7° par le remplacement de la définition de « maison de chambres », par la suivante :
- « « maison de chambres » : un bâtiment ou une partie de bâtiment où au moins 4 chambres sont offertes, moyennant ou non une contrepartie, aux fins de domicile et dont chacune de ces chambres comporte au plus deux des trois équipements suivants : un WC, une baignoire ou une douche, une cuisinette; »;
- 8° par l'insertion, après la définition de « projet commercial de moyenne ou de grande surface », de la définition suivante :
- « « résidence de tourisme » : un établissement où est offert à une clientèle de passage de l'hébergement dans une résidence meublée et dotée d'une cuisine, excluant l'hébergement offert par une personne dans son logement; ».

2. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 136, de l'article suivant :

« **136.1.** Un logement ne peut pas être divisé ou subdivisé malgré le nombre de logements minimal ou maximal prescrit.

Malgré le premier alinéa, un logement peut être divisé ou subdivisé si l'espace retiré n'est pas un espace habitable, mais uniquement un espace de commodité tel qu'un garage, une salle de bain, une salle de toilette, un espace de rangement et une penderie.

Malgré le premier alinéa, un logement situé dans un bâtiment de 1 à 2 logements peut être divisé ou subdivisé afin que ce bâtiment comprenne 2 ou 3 logements, à la condition que le nombre minimal ou maximal de logements prescrit soit respecté.

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

3. L'article 137 de ce règlement est abrogé.

4. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 137, des articles suivants :

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

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

137.2. Malgré les usages prescrits, il est interdit de remplacer une maison de chambres par un autre usage de la famille habitation sauf par un bâtiment de logements sociaux ou communautaires.

137.3. Malgré les usages prescrits, il est interdit de remplacer un usage de la famille Habitation par l'usage « résidence de tourisme ».

5. L'article 140 de ce règlement d'urbanisme est modifié par la suppression du mot « touristiques ».
6. L'article 141 de ce règlement est remplacé par le suivant :
« **141.** La catégorie d'usages H.4 comprend les bâtiments de 4 à 8 logements, les maisons de chambres, les habitations collectives de soins et de services et les gîtes. ».
7. L'article 142 de ce règlement est remplacé par le suivant :
« **142.** La catégorie d'usages H.5 comprend les bâtiments de 8 à 12 logements, les maisons de chambres, les habitations collectives de soins et de services et les gîtes. ».
8. L'article 143 de ce règlement est remplacé par le suivant :
« **143.** La catégorie d'usages H.6 comprend les bâtiments de 12 à 36 logements, les maisons de chambres, les habitations collectives de soins et de services et les gîtes. ».
9. L'article 144 de ce règlement est remplacé par le suivant :
« **144.** La catégorie d'usages H.7 comprend les bâtiments de 36 logements et plus, les maisons de chambres, les habitations collectives de soins et de services et les gîtes. ».
10. L'article 146 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « dans un bâtiment de 36 logements et plus et dans un hôtel-appartement de 36 unités et plus, situés » par les mots « dans un bâtiment de 36 logements et plus situé ».
11. L'article 153 de ce règlement est abrogé.
12. Le paragraphe 3° de l'article 185 de ce règlement est modifié par l'insertion, après le sous-paragraphe 39, du sous-paragraphe suivant :
« 39.1• résidence de tourisme ».
13. Le paragraphe 4° de l'article 309 de ce règlement est abrogé.
14. L'article 560 de ce règlement est modifié :
 - 1° dans la section du tableau relative à la famille habitation, par le remplacement des mots « maison de retraite » par les mots « habitations collective de soins et de services;
 - 2° dans la section relative à la famille équipements collectifs et institutionnels, par le remplacement des mots « Centre hospitalier, centre d'accueil et d'hébergement, maison de retraite et de convalescence » par les mots « Centre hospitalier et centre d'accueil et d'hébergement ».
 - 3° dans la section relative à la famille équipements collectifs et institutionnels, par la suppression de la ligne du tableau relative à « Maison de retraite de 500 lits et moins ».
15. L'article 614 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « Résidences pour personnes âgées, gîte touristique et hôtel-appartement » par les mots « Habitation collective de soins et de services et gîte ».
16. Les grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0197, 0199, 0202, 0308, 0323, 0327, 0332, 0440, 0493, 0541, 0555, 0558, 0573, 0577, 0617, 0810, 0858, 0891, 0892, 0893 et 0948 sont modifiées par l'insertion, dans la section des dispositions particulières, après les

mots « laboratoire (sauf si dangereux ou nocif), », des mots « résidence de tourisme, ».

17. Les grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0398, 0520, 0829 et 0870 sont modifiées par l'insertion, dans la section des dispositions particulières, après l'article 3, de l'article suivant :

« 4. Les usages « hôtel » et « résidence de tourisme » sont spécifiquement interdits. ».

18. Les grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0471 et 0508 sont modifiées :

1° par la suppression, dans la section des dispositions particulières, à l'article 2, des mots « hôtel, »;

2° par l'insertion, dans la section des dispositions particulières, après l'article 2, de l'article suivant :

« 2.1. Les usages « hôtel » et « résidence de tourisme » sont spécifiquement interdits. ».

19. Les grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0185, 0212, 0668, 0710, 0732, 0737, 0786, 0840 et 0856 sont modifiées par le remplacement, dans la section des dispositions particulières, des mots « hôtel-appartement » par les mots « résidence de tourisme ».

20. Les grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0220, 0257, 0303, 0843, 0857 et 0921 sont modifiées par le remplacement, dans la section des dispositions particulières, des mots « L'usage « hôtel » est spécifiquement interdit » par les mots « Les usages « hôtel » et « résidence de tourisme » sont spécifiquement interdits ».

21. Les grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0595 et 0778 sont modifiées par l'ajout, dans la section des dispositions particulières, à l'article 3, après le paragraphe 4°, du paragraphe suivant :

« 5° résidence de tourisme. ».

22. L'article 5 du Règlement d'urbanisme d'une partie du territoire de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) est modifié :

1° par l'insertion, après la définition de « bâtiment contigu », de la définition suivante :

« « bâtiment de logements sociaux ou communautaires » : un bâtiment destiné à accueillir des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8); »;

2° par le remplacement de la définition de « espace habitable » par la suivante :

« « espace habitable » : un espace ou une pièce destiné à la préparation ou à la consommation de repas, au sommeil ou au séjour; »;

3° par le remplacement de la définition de « gîte touristique », par la suivante :

« « gîte » : un établissement exploité par une personne dans son logement qui offre au public au plus 5 chambres ainsi qu'un service de petit-déjeuner servi sur place, et ce, moyennant un prix forfaitaire; »;

4° par l'insertion, après la définition de « gîte », de la définition suivante :

« « habitation collective de soins et de services » : une maison de chambres où les résidents, en plus d'y avoir domicile, reçoivent certains services, tels que les repas, l'assistance personnelle, les soins infirmiers, l'aide domestique, la sécurité et les loisirs; »;

5° par la suppression de la définition de « hôtel-appartement »;

6° par l'insertion, après la définition de « habitation motorisée », de la définition suivante :

« « hôtel » : un établissement où est offert de l'hébergement en chambres, suites ou appartements meublés et dotés d'un service d'auto cuisine et où sont inclus des services de réception, d'entretien ménager quotidien ainsi que tout autre service hôtelier; »;

7° par le remplacement de la définition de « maison de chambres », par la suivante :

« « maison de chambres » : un bâtiment ou une partie de bâtiment où au moins 4 chambres sont offertes, moyennant ou non une contrepartie, aux fins de domicile et dont chacune de ces chambres comporte au plus deux des trois équipements suivants : un WC, une baignoire ou une douche, une cuisinette; »;

8° par l'insertion, après la définition de « poste de police de quartier », de la définition suivante :

« « résidence de tourisme » : un établissement où est offert à une clientèle de passage de l'hébergement dans une résidence meublée et dotée d'une cuisine, excluant l'hébergement offert par une personne dans son logement; ».

23. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 134, de l'article suivant :

« **134.1.** Un logement ne peut pas être divisé ou subdivisé malgré le nombre de logements minimal ou maximal prescrit.

Malgré le premier alinéa, un logement peut être divisé ou subdivisé si l'espace retiré n'est pas un espace habitable, mais uniquement un espace de commodité tel qu'un garage, une salle de bain, une salle de toilette, un espace de rangement et une penderie.

Malgré le premier alinéa, un logement situé dans un bâtiment de 1 à 2 logement(s) peut être divisé ou subdivisé afin que ce bâtiment comprenne 2 ou 3 logements, à la condition que le nombre minimal ou maximal de logements prescrit soit respecté.

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

24. L'article 135 de ce règlement est abrogé.

25. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 135, des articles suivants :

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

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

135.2. Malgré les usages prescrits, il est interdit de remplacer une maison de chambres par un autre usage de la famille habitation, sauf par un bâtiment de logements sociaux ou communautaires.

135.3. Malgré les usages prescrits, il est interdit de remplacer un usage de la famille habitation par l'usage « résidence de tourisme. ».

26. L'article 138 de ce règlement est modifié par la suppression du mot « touristiques ».

27. L'article 139 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **139.** La catégorie d'usages H.4 comprend les bâtiments de 4 à 8 logements, les maisons de chambres, les habitations collectives de soins et de services et les gîtes. ».

28. L'article 140 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **140.** La catégorie d'usages H.5 comprend les bâtiments de 8 à 12 logements, les maisons de chambres, les habitations collectives de soins et de services et les gîtes. ».

29. L'article 141 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **141.** La catégorie d'usages H.6 comprend les bâtiments de 12 à 36 logements, les maisons de chambres, les habitations collectives de soins et de services et les gîtes. ».

30. L'article 142 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **142.** La catégorie d'usages H.7 comprend les bâtiments de 36 logements et plus, les maisons de chambres, les habitations collectives de soins et de services et les gîtes. ».

31. L'article 144 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « dans un bâtiment de 36 logements et plus et dans un hôtel-appartement de 36 unités et plus, situés » par les mots « dans un bâtiment de 36 logements et plus situé ».

32. L'article 151 de ce règlement est abrogé.

33. Le paragraphe 3° de l'article 183 de ce règlement est modifié par l'insertion, après le sous-paragraphe 39, du sous-paragraphe suivant :

« 39.1• résidence de tourisme ».

34. Le paragraphe 4° de l'article 302 de ce règlement est abrogé.

35. L'article 552 de ce règlement est modifié par :

1° le remplacement des mots « maison de chambres, maison de retraite » par les mots « maisons de chambres et habitations collective de soins et de services;

2° la suppression des mots « maisons de retraite et de convalescence ».

36. L'article 606 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « Résidences pour personnes âgées, gîte touristique et hôtel-appartement », par les mots « Habitation collective de soins et de services et gîte ».

37. Le Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) est modifié par l'insertion, après l'article 12.16, de la sous-section suivante :

« **SOUS-SECTION VII**
HABITATION COLLECTIVE DE SOINS ET DE SERVICES DANS UNE
ZONE OÙ EST AUTORISÉE LA CATÉGORIE D'USAGES H.1, H.2 OU H.3

12.17. Dans une zone où est autorisée la catégorie d'usages H.1. H.2 ou H.3, l'usage « habitation collective de soins et de services » peut être autorisé comme usage conditionnel.

12.18. Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation pour un usage conditionnel visé à l'article 12.17 sont les suivants :

- 1° la compatibilité de l'usage avec le milieu environnant en tenant compte des éléments suivants :
 - a) l'adéquation entre l'offre résidentielle proposée et les besoins de la communauté à proximité;
 - b) la localisation de l'usage proposé à l'intérieur de la zone, sur le terrain et à l'intérieur du bâtiment;
 - c) les caractéristiques du bâtiment occupé de même que celles de l'aménagement et de l'occupation des espaces extérieurs;
 - d) la nature et l'ampleur des travaux de construction ou de transformation nécessaires;
 - e) le volume de la circulation des piétons et des véhicules routiers engendré par l'usage proposé;
 - f) l'impact de l'usage proposé sur l'offre et la demande en matière de stationnement;
 - g) l'émission d'odeurs, de lumière, de bruit et de toute autre nuisance pouvant être générée par l'implantation et l'exercice de l'usage proposé;

- 2° la contribution de l'usage proposée à l'amélioration de la convivialité et de l'apparence extérieure de la propriété, eu égard à la qualité générale de l'environnement urbain. ».

GDD 1203558018

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES–NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE 19 MAI 2020.

La mairesse d'arrondissement,
Sue Montgomery

La secrétaire d'arrondissement,
Geneviève Reeves, avocate

| Identification | | Numéro de dossier : 1203558018 |
|---|---|--------------------------------|
| 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 | |
| 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 d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) et le Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) afin d'encadrer l'usage et la transformation des bâtiments résidentiels, de régir l'hébergement à court terme et de définir et permettre l'usage « habitation collective de soins et de services » dans les zones résidentielles. | |

Contenu

Contexte

Selon les données de la SCHL, le taux d'inoccupation des logements locatifs à Montréal s'est abaissé à seulement à 1,5 %, ce qui en fait le niveau le plus bas depuis les 15 dernières années. Cette situation s'avère inquiétante dans l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et contribue à créer un climat d'incertitude chez les ménages locataires, qui représente 73,3 % de l'ensemble des ménages de l'arrondissement, ainsi qu'après des populations plus vulnérables.

Divers phénomènes contribuent à accentuer la pénurie de logements et ses effets sur la situation des ménages :

- la reprise de logements dans le cadre de travaux d'agrandissement, de division ou de subdivision d'unités de logement;
- la conversion des maisons de chambres en d'autres types d'habitations;
- l'occupation commerciale de logements par l'hébergement à court terme, via les plateformes web tel que AirBNB.
- le manque de reconnaissance dans la réglementation des habitations collectives offrant des services et de l'assistance à des groupes particuliers.

Il est donc proposé d'adopter des modifications à la réglementation d'urbanisme ainsi qu'à d'autres règlements à caractère administratif afin de mieux encadrer l'occupation du parc de logements dans l'arrondissement et de restreindre les interventions qui accentuent la pénurie actuelle du logement et ses effets.

L'ensemble des mesures proposées dans le cadre de cette intervention liée aux enjeux de la crise du logement est intégrée parmi les dossiers 1203558018, 1203558020 et 1203558021.

Décision(s) antérieure(s)

Ne s'applique pas.

Description

Le présent projet de règlement consiste à modifier la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) - le règlement 01-281 s'applique au secteur de Glenmount - ainsi que le Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) afin de :

- interdire la division et subdivision des logements existants, sauf dans le cas des agrandissements aux dépens d'espaces non-habitables, d'un retour vers la configuration d'origine d'un duplex ou triplex ou l'ajout d'un logement supplémentaire sous le rez-de-chaussée;
- interdire la réduction du nombre de logements dans un bâtiment, sauf dans le cas des bâtiments de 3 logements ou moins ;
- interdire la conversion d'un usage "maison de chambres" en un autre usage de la famille Habitation;
- créer une exception aux interdictions précitées pour les bâtiments de logements sociaux ou communautaires;
- encadrer les usages liés à l'hébergement de courte durée, en :
 - révisant les définitions relatives aux différents types d'établissements d'hébergement touristique;
 - interdisant la conversion de logements en résidence de tourisme;
 - restreignant les résidences de tourisme dans les secteurs commerciaux où les activités hôtelières sont déjà autorisées ;
- reconnaître et encadrer l'usage « habitation collective de soins et de services » en l'autorisant de plein droit parmi les secteurs résidentiels de plus forte densité et sous certaines conditions parmi les quartiers résidentiels de plus faible densité.

Pour y parvenir, il est donc proposé d'adopter le présent projet de règlement visant à modifier la réglementation d'urbanisme ainsi que le règlement sur les usages conditionnels. Le conseil d'arrondissement peut adopter les modifications proposées selon la procédure prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

Ce projet de règlement vise l'ensemble du territoire de l'arrondissement et contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire en vertu de cette Loi.

En vertu de l'arrêté ministériel 2020-033, la procédure d'adoption du présent projet de règlement pourrait faire l'objet d'une décision du conseil de remplacer l'assemblée de consultation publique normalement prévue par la Loi par une consultation écrite (numéro de dossier 1203558021).

Alternativement, l'arrêté prévoit également que le processus décisionnel peut être suspendue jusqu'à nouvel ordre et que l'assemblée de consultation publique et l'approbation référendaire normalement prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) se tiendront une fois la fin de l'état d'urgence sanitaire ou autre empêchement établi par un arrêté ministériel.

Les détails des modifications proposées sont présentés exhaustivement dans le document intitulé "Modifications commentées" et joint au présent dossier.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) recommande l'adoption de ce projet de règlement pour les raisons suivantes :

- la réglementation d'urbanisme doit contribuer aux objectifs du plan d'urbanisme d'offrir des milieux de vie diversifiés et le maintien d'une gamme variée de logements;
- la rareté des logements et les besoins en habitation requièrent des interventions afin de combattre les phénomènes qui, par effet cumulatif, menacent la pérennité du parc locatif ;
- l'encadrement restrictif des transformations par agrandissement ou par division et subdivision favorisera le maintien du nombre de logements existants ainsi que la protection des appartements de plus grande taille pour les familles;
- l'interdiction de conversion des maisons de chambres permettra de mieux protéger cette offre

- locative abordable et flexible qui répond aux besoins particuliers des personnes les plus vulnérables;
- l'encadrement proposé de l'hébergement à court terme assurera la priorité d'utilisation des logements à des fins résidentielles, en plus de veiller au maintien de la qualité de vie et la quiétude des secteurs résidentiels, tout en assurant une meilleure prise en compte du cadre provincial récemment modifié;
- la reconnaissance des habitations collectives de soin et de service permettra la régularisation de ces résidences qui souscrivent à un besoin observé en matière d'habitation, en plus d'offrir des opportunités de densification douce des quartiers de plus faible densité selon une procédure conditionnelle soumise à certains critères et à l'approbation du conseil.

Aspect(s) financier(s)

Ne s'applique pas.

Développement durable

Le présent projet de règlement favorise la diversification sociale des quartiers. Il contribue au maintien d'un parc de logements locatifs abordable et durable répondant aux besoins multiples et divers de la population de l'arrondissement. Il favorise également la densification douce des quartiers de moindre densité en y permettant l'implantation d'habitations collectives.

Impact(s) majeur(s)

Ne s'applique pas.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

L'adoption des modifications souhaitées à la réglementation d'urbanisme selon la procédure convenue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) prévoit la tenue d'une assemblée de consultation publique et d'un processus d'approbation référendaire.

En vertu de l'arrêté ministériel numéro 2020-033 du 7 mai 2020, de la ministre de la Santé et des Services sociaux pris en vertu de la Loi sur la santé publique (RLRQ, c. S-2.2), toute procédure qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal, y compris un processus référendaire, doit être suspendue ou remplacée.

Cet arrêté permet et établit les règles afin de poursuivre la procédure décisionnelle de l'organisme municipal par le remplacement, sur décisions du conseil, de l'assemblée de consultation publique normalement prévue par la Loi, par une consultation écrite de 15 jours et l'adaptation de la procédure référendaire par un changement de processus établi en fonction des modalités du Règlement sur le vote par correspondance (RLRQ, c. E.2.2 r.3).

Le dossier 103558021 concerne la décision du conseil de remplacer l'assemblée de consultation par une consultation publique suivant l'adoption du premier projet de règlement.

Opération(s) de communication

Procédure d'adoption régulière :

Diffusion sur le site internet et tenue d'une assemblée publique de consultation conformément aux obligations de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ., c. A-19.1).

OU

Procédure d'adoption exceptionnelle en vertu de l'arrêté ministériel numéro 2020-033 :

Selon les règles établies par l'arrêté ministériel 2020-033, un avis public doit être émis avant le début de la consultation écrite de 15 jours.

La consultation écrite doit prévoir la diffusion sur le site web d'une copie du projet de règlement, d'une présentation détaillée du projet ainsi que d'une adresse postale et d'une adresse courriel où il sera

possible d'acheminer les commentaires des participants.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Procédure d'adoption régulière avec suspension du processus de consultation :

- 15 mai 2020 : Avis de motion, adoption du premier projet de règlement et décision de suspendre le processus;

Lorsque la situation le permettra :

- Consultation publique;
- Adoption du second projet de règlement;
- Avis public annonçant la possibilité référendaire;
- Adoption du règlement;
- Certificat de conformité et entrée en vigueur.

OU

Procédure d'adoption exceptionnelle en vertu de l'arrêté ministériel numéro 2020-033 :

15 mai 2020 : Avis de motion, adoption du premier projet de règlement et décision de remplacer l'assemblée de consultation publique par une consultation écrite;

Semaine du 19 Mai 2020 : Publication de l'avis relatif à la consultation écrite;

Fin mai - début juin 2020 : Consultation écrite (15 jours);

22 juin 2020 : Adoption du second projet de règlement et décision du conseil d'adapter la procédure d'approbation référendaire selon les conditions de l'arrêté ministériel 2020-033 (si maintien de l'état d'urgence sanitaire et de l'arrêté ministériel 2020-033);

Juillet ou août 2020 : Tenue du processus d'approbation référendaire selon les procédures prévues par l'arrêté ministériel 2020-033;

8 Septembre 2020 : Adoption du règlement;

Septembre 2020 : Certificat de conformité et entrée en vigueur du règlement.

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

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Mathieu G GAUDETTE
conseiller(ere) en aménagement
Tél. : 514-868-3440
Télécop. :

Endossé par:

Sébastien MANSEAU
Chef de division
Tél. : 514-872-1832
Télécop. :
Date d'endossement : 2020-04-09 16:53:53

Approbation du Directeur de direction

Lucie BÉDARD_URB
directeur(trice) - amen. urb. & serv. aux
entreprises en arrondissement
Tél. : 514-872-2345

Approuvé le : 2020-04-22 18:48

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1203558018