

Avis public

CONSULTATION ÉCRITE SUR 15 JOURS

Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin d'interdire la division et la subdivision de logements

(dossier 1208398003)

AVIS est, par la présente, donné par la soussignée de ce qui suit :

1. Les personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie et des arrondissements de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, du Plateau-Mont-Royal, d'Outremont, de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, de Rosemont-La Petite-Partrie et du Sud-Ouest, demeurant dans une zone contiguë à l'arrondissement de Ville-Marie, sont priées de noter que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie a, lors de sa séance tenue le 19 mars 2020, adopté le premier projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin d'interdire la division et la subdivision de logements ».
2. Conformément à l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020 et à la résolution CA20 240232, **ce projet fera l'objet d'une consultation écrite de 15 jours, à compter du 15 juin 2020 jusqu'au 29 juin 2020, inclusivement.**

Ce projet de règlement vise à introduire trois nouvelles dispositions visant le logement et le cadre bâti, afin de :

- restreindre la division et la subdivision de logements à certains cas particuliers identifiés dans le projet de règlement. Cette modification vise à éviter de perdre des logements de grande superficie au profit de plus petit. Toutefois, il sera toujours permis d'agrandir un logement dans un espace non habitable d'un autre logement du même bâtiment.
- interdire la conversion des maisons de chambres en logement. Le parc de maisons de chambres est marqué par une perte continue et accélérée d'unités, il est donc essentiel de mettre en place des mécanismes de protection. Ainsi, il est proposé d'empêcher le remplacement d'une maison de chambres par un autre usage.
- abaisser le taux d'implantation maximal autorisé dans une portion du territoire située dans le quartier Sainte-Marie, au sud de la rue Ontario Est.

3. Au cours de cette consultation écrite, toute personne intéressée pourra transmettre, du 15 au 29 juin 2020, inclusivement, des commentaires écrits, par courriel ou par courrier. Les commentaires écrits peuvent être soumis :

- Par courriel à l'adresse suivante : urbanisme_ville-marie@ville.montreal.qc.ca

ou

- Par courrier au 800, boulevard De Maisonneuve Est, 17^e étage, H2L 4L8, à l'attention de la Division de l'urbanisme.

Si la demande est transmise par courrier, elle doit être obligatoirement reçue à l'adresse mentionnée au plus tard le 29 juin pour être considérée, et ce, indépendamment des délais postaux.

Toute personne adressant un commentaire ou une question doit s'identifier avec son nom et son adresse ainsi qu'un numéro de téléphone ou une adresse courriel afin qu'il soit possible de la contacter facilement. Le numéro de dossier concerné doit également être mentionné (dossier 1208398003).

La documentation afférente à ce projet, peut être consultée sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>. Toute personne qui désire obtenir des renseignements relativement à ce projet de règlement peut également communiquer avec la Division de l'urbanisme de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité au 514 872-9545 et en mentionnant le numéro de dossier indiqué précédemment.

4. Ce projet contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire et concerne l'ensemble du territoire de l'arrondissement.

5. Le présent avis, ainsi que le projet de règlement et le sommaire décisionnel qui s'y rapportent, sont également disponibles sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>, en cliquant sur « Avis publics ».

Fait à Montréal, le 13 juin 2020

La secrétaire d'arrondissement
Katerine Rowan, avocate

Cet avis peut également être consulté sur le site Internet de l'arrondissement à l'adresse suivante : www.ville.montreal.qc.ca/villemarie

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

Séance ordinaire du mardi 9 juin 2020

Résolution: CA20 240232

Remplacer l'assemblée publique de consultation prescrite par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par une consultation écrite d'une durée de 15 jours, annoncée au préalable par un avis public, pour le projet de règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin d'interdire la division et la subdivision de logements, le tout conformément à l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020

Attendu que, selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), le conseil d'arrondissement a adopté un premier projet de règlement le 19 mars 2020 par sa résolution CA20 240136;

Attendu qu'une assemblée publique de consultation, prescrite par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) devait être tenue suite à l'adoption du projet de règlement;

Attendu que l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020 prévoit notamment qu'une procédure qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens soit suspendue, sauf si le conseil décide de remplacer la procédure par une consultation écrite d'une durée de 15 jours, annoncée au préalable par un avis public :

Il est proposé par Cathy Wong

appuyé par Sophie Mauzerolle

De poursuivre la procédure d'adoption du projet de règlement faisant l'objet du présent sommaire décisionnel conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020, notamment en remplaçant l'assemblée publique de consultation prescrite par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* par une consultation écrite d'une durée de 15 jours.

Adoptée à l'unanimité.

40.07
CA-24-282.121
1208398003

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 11 juin 2020

Identification		Numéro de dossier : 1208398003
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'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 Ville-Marie (01-282) afin d'interdire la division et la subdivision de logements.	

Contenu

Contexte

Il est proposé de modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin de préserver le stock de logements existant.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Dans les dernières années, et à l'instar des autres arrondissements centraux, l'arrondissement de Ville-Marie a vu certains logements de son territoire être transformés afin de créer des logements de petites dimensions et inversement, plusieurs logements ont été transformés afin de créer des logements de plus grande dimension. Dans un contexte où le taux d'inoccupation des logements sur le territoire de la Ville de Montréal a atteint son plus bas niveau en 15 ans, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité (DAUM) a identifié des solutions pour conserver un maximum de logements sur son territoire tout en maintenant la possibilité d'accueillir des familles.

La modification réglementaire prévoit l'introduction de 3 nouvelles dispositions visant le logement et le cadre bâti.

La présente proposition vise d'abord à restreindre la division et la subdivision de logements à certains cas particuliers identifiés dans le projet de règlement.

Également, il est proposé d'interdire la conversion des maisons de chambres en logement. Enfin, il est également proposé d'abaisser le taux d'implantation maximal autorisé dans une portion du territoire située dans le quartier Sainte-Marie, au sud de la rue Ontario Est.

Justification

1. Interdire la division et la subdivision de logements

Pour éviter de perdre des logements de grande superficie au profit de plus petit, il est recommandé d'interdire la division ou la subdivision d'un logement. Toutefois, il sera toujours permis d'agrandir un logement dans un espace non habitable d'un autre logement du même bâtiment.

De plus, il sera également permis de diviser ou subdiviser afin de reprendre le nombre de logement et leur emplacement dans un bâtiment dont la typologie architecturale d'origine est un duplex ou un triplex.

2. Protéger les maisons de chambres existantes

Une maison de chambres est un immeuble offrant en location des chambres dont plusieurs équipements sont partagés entre les locataires (cuisine, salle de bain et toilettes). Elles constituent l'une des options de logement les plus abordables et les plus flexibles sur le marché.

Le parc de maison de chambres est marqué par une perte continue et accélérée d'unités. Face aux pressions du marché, il est essentiel de mettre en place des mécanismes de protection. Ainsi, il est proposé d'empêcher le remplacement d'une maison de chambres par un autre usage.

3. Limiter l'agrandissement d'un bâtiment et assurer une offre d'espace non construit

La plupart des secteurs de duplex et de triplex dans l'arrondissement ont un taux d'implantation maximal de 70 % à l'exception d'un secteur du quartier Sainte-Marie, où le taux d'implantation peut atteindre 100 %. Il est donc proposé de diminuer le taux d'implantation au sol maximal de 100 % à 70 % dans le secteur délimité approximativement par les rues Ontario Est, Frontenac, Notre-Dame Est et Parthenais (voir pièce jointe).

Analyse et avis

Considérant que :

- L'arrondissement de Ville-Marie, ainsi que l'ensemble de la Ville de Montréal, doit conjuguer avec une pénurie de logements locatifs abordables;
- Les principales raisons légales prévues par la Loi sur la Régie du logement permettant aux locateurs de mettre fin aux baux les rattachant aux locataires doivent être mieux encadrées dans le contexte de pénurie de logements locatifs abordables de l'arrondissement;
- La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et la Charte de la Ville de Montréal autorisent l'arrondissement de Ville-Marie à intervenir afin de maintenir un parc de logements locatifs abordables efficaces;
- Les changements réglementaires proposés visent:
 - à favoriser la conservation de la superficie des logements familiaux à leur niveau actuel;
 - le maintien du nombre de logements locatifs abordables à son niveau existant;
 - diminuer les évictions de locataires abusives.
- La proposition de modification est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme et du document complémentaire du Schéma d'aménagement;
- Lors de sa séance du 12 mars 2020, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis un avis favorable sur ce projet de règlement.

Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis que l'on devrait donner une suite favorable à l'égard de ces modifications.

Aspect(s) financier(s)

S.O.

Développement durable

S.O.

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Opération(s) de communication

S.O

Calendrier et étape (s) subséquente(s)

- Conseil d'arrondissement – Avis de motion et adoption d'un 1er projet de règlement modifiant le Règlement d'urbanisme – 2020-03-19;
- Avis public annonçant la tenue de l'assemblée publique de consultation – 2020-03-20;
- Assemblée publique de consultation – 2020-04-29;
- Conseil d'arrondissement – Adoption d'un 2e projet de règlement – 2020-05-12;
- Avis public sur la possibilité de déposer une demande participation à un référendum – mai 2020;
- Conseil d'arrondissement – Adoption du règlement – 2020-06-9;
- Certificat de conformité au Schéma d'aménagement – juillet-août 2020;
- Avis public annonçant l'entrée en vigueur – juillet-août 2020.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de 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

Samuel FERLAND
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-4031
Télécop. :

Endossé par:

Jean-François MORIN
Chef de division de l'urbanisme et du développement économique
Tél. : 514 872-9545
Télécop. :
Date d'endossement : 2020-03-02 15:15:03

Approbation du Directeur de direction

Sylvain VILLENEUVE
Directeur
Tél. : 514-872-8692

Approuvé le : 2020-03-02 16:16

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier :1208398003

CA-24-282.121 Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin d'interdire la division et la subdivision de logements

Vu l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (L.R.Q., chapitre C-11.4);

Vu l'article 113, de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) et l'article 155 de l'annexe C de cette Charte;

À la séance extraordinaire du _____ 2020, le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie décrète :

1. Le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) est modifié par l'insertion, après l'article 141.1, des articles suivants :

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

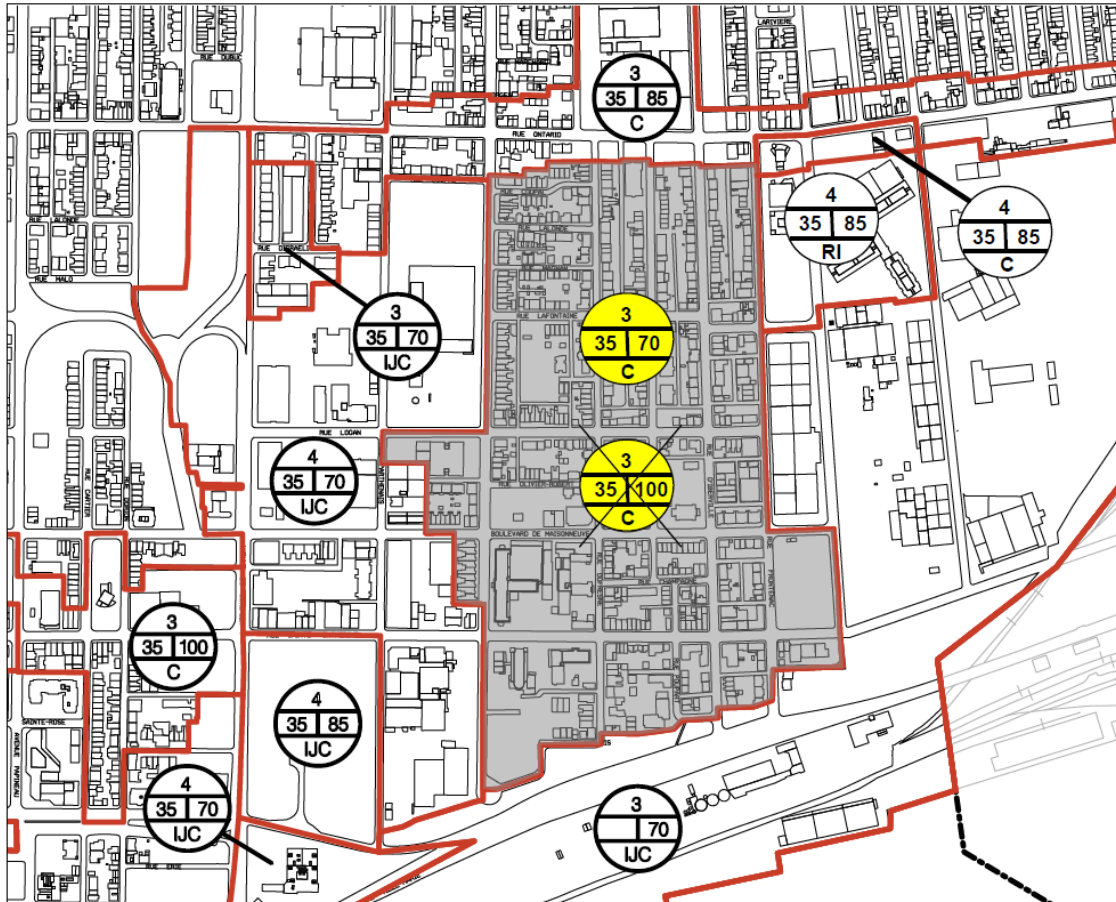
Malgré le premier alinéa, un logement peut être divisé ou subdivisé si l'espace retiré n'est pas un espace habitable, mais uniquement un espace de commodité tel qu'un espace dont la hauteur libre est inférieure à 2 m, un garage, une salle de bain et une salle de toilette.

Malgré le premier alinéa, un logement peut également être divisé ou subdivisé pour reprendre le nombre de logements et leur emplacement dans un bâtiment dont la typologie architecturale d'origine est un duplex ou un triplex.

141.3. Malgré les usages prescrits, il est interdit de remplacer une maison de chambres par tout autre usage. »

2. Le plan intitulé « Densités et implantation » de l'annexe A de ce règlement est modifié tel qu'il est illustré sur le plan joint à l'annexe A du présent règlement.

ANNEXE A
EXTRAIT DU PLAN INTITULÉ « DENSITÉS ET IMPLANTATION »



Plan des densités et implantation

Dossier : 1208398003
 26 février 2020

- xxx Nouvelle zone
- Limite retirée

