

Avis publics



ARRONDISSEMENT DE ROSEMONT-LA PETITE-PATRIE

DEMANDE ÉCRITE TENANT LIEU DE REGISTRE

Aux personnes habiles à voter ayant le droit d'être inscrites sur la liste référendaire de la zone 0275 (ci-après appelé le «secteur concerné») et délimitée approximativement par les rues Bagot et Soupirous et les 13^e et 15^e Avenues

6900, 15^e Avenue

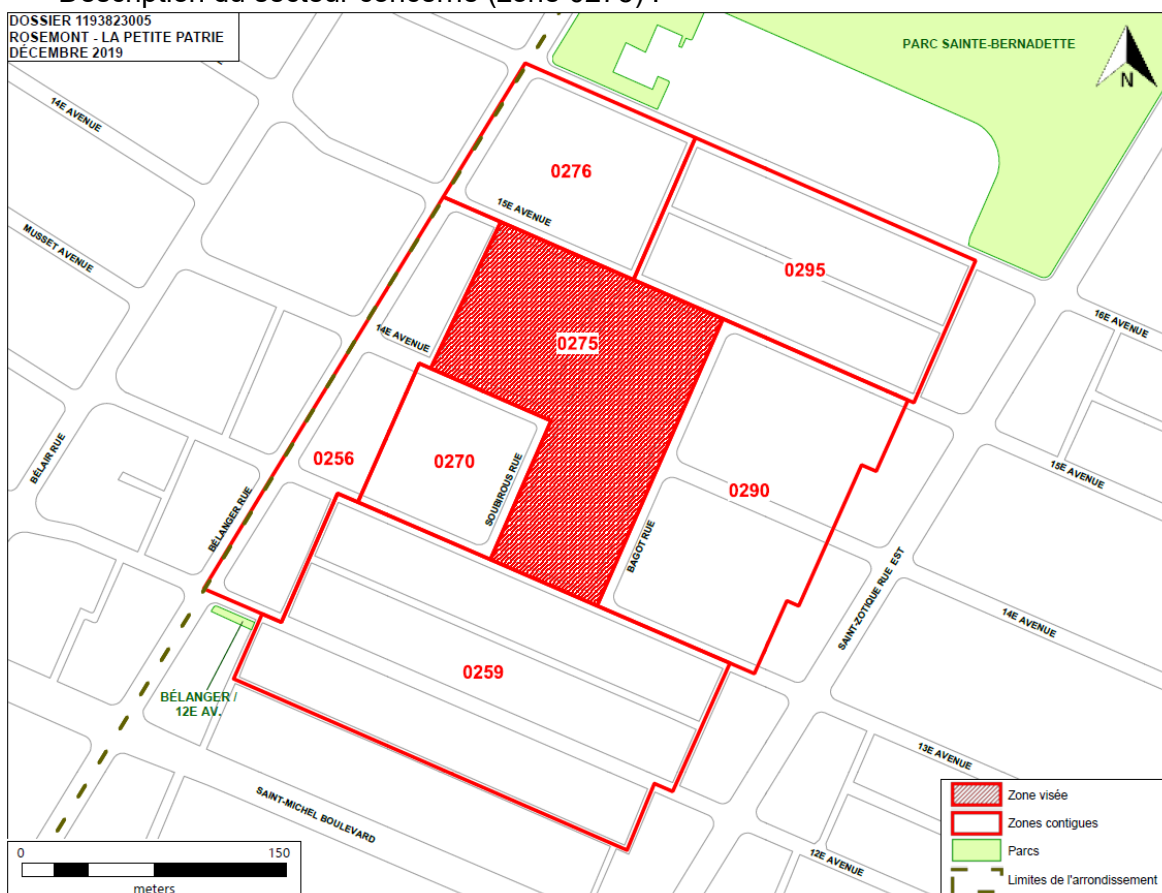
RÉSOLUTION CA20 26 0201

PROJET PARTICULIER RELATIF À L'OCCUPATION D'UN BÂTIMENT À DES FINS DE MAISON DE CHAMBRES POUR UN MAXIMUM DE QUINZE (15) CHAMBRES

AVIS est donné que :

1. Le conseil d'arrondissement, lors de sa séance ordinaire du 17 août 2020, a adopté la résolution CA20 26 0201 autorisant l'occupation du bâtiment situé au 6900, 15^e Avenue, à des fins de maison de chambres, pour un maximum de quinze (15) chambres, et ce, en dérogation aux usages prescrits dans le secteur concerné où est situé le bâtiment par le *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie* (RCA-148). Ce secteur autorise la catégorie d'usage H 1-3, soit les bâtiments d'un à trois logements (dossier 1193823005).
2. Cette résolution comportant une disposition susceptible d'approbation référendaire, les personnes habiles à voter ayant le droit d'être inscrites sur la liste référendaire du secteur concerné peuvent demander qu'elle fasse l'objet d'un scrutin référendaire.

Description du secteur concerné (zone 0275) :



3. L'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie a reçu un nombre suffisant de demandes valides pour ouvrir un registre concernant la résolution CA20 26 0201.
4. Conformément à l'arrêté ministériel 2020-033, les personnes habiles à voter ayant le droit d'être inscrites sur la liste référendaire du secteur concerné tel qu'illustré au plan ci-dessus, peuvent demander que la résolution CA20 26 0201 fasse l'objet d'un scrutin référendaire en faisant parvenir au bureau du secrétaire d'arrondissement une demande écrite tenant lieu de registre.
5. Une demande écrite doit :
 - indiquer la résolution ainsi que le nom, l'adresse et la qualité de la personne habile à voter qui la transmet;
 - être accompagnée d'une copie de l'un des documents prescrits pour établir l'identité du demandeur, soit :
 - carte assurance-maladie délivrée par la Régie de l'assurance-maladie du Québec;
 - permis de conduire ou permis probatoire délivrés sur support plastique par la Société de l'assurance automobile du Québec;
 - passeport canadien;
 - certificat de statut d'indien;
 - carte d'identité des Forces canadiennes.
 - être reçue au bureau du secrétaire d'arrondissement **au plus tard le 15 septembre 2020, à 16 h 30**, soit :
 - **Par courriel**, en indiquant dans l'objet « Demande écrite tenant lieu de registre – Résolution CA20 26 0201 », à l'adresse suivante : greffe-rpp@montreal.ca
 - OU
 - **Par la poste** à l'adresse suivante :

Demande écrite tenant lieu de registre – Résolution CA20 26 0201
Arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie
à l'attention du secrétaire d'arrondissement
5650, rue D'Iberville, 2^e étage
Montréal (Québec) H2G 2B3
6. Le nombre de demandes écrites requises pour qu'un scrutin référendaire soit tenu est de **26**.
7. Si ce nombre n'est pas atteint, cette résolution sera réputée approuvée par les personnes habiles à voter.
8. La documentation afférente à ce projet peut être consultée au bureau accès Montréal de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, situé au 5650, rue d'Iberville, 2^e étage, de 8h30 à midi et de 13h00 à 16h30, du lundi au vendredi,

à compter de la parution de cet avis. Elle est également jointe en annexe au présent avis.

9. La procédure d'enregistrement des personnes habiles à voter est d'une durée de 15 jours suivant la publication de cet avis, soit du 1er au 15 septembre 2020.
10. Les résultats de la procédure d'enregistrement à distance des personnes habiles à voter seront annoncés lors d'une séance ultérieure du conseil d'arrondissement ou aussitôt qu'ils seront disponibles.

CONDITIONS POUR ÊTRE UNE PERSONNE HABILE À VOTER

Les conditions pour être une personne habile à voter ayant le droit d'être inscrite sur la liste référendaire du secteur concerné sont les suivantes:

- a) Remplir, à la date d'adoption finale de la résolution CA20 26 0201, soit le **17 août 2020**, et au moment d'exercer ses droits, une des deux conditions suivantes:
 - être une personne physique domiciliée dans le secteur concerné, et depuis au moins six mois au Québec, qui:
 - est majeure, de citoyenneté canadienne, n'est pas en curatelle; et
 - n'est frappée d'aucune incapacité au sens de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (chapitre E-2.2);
 - être une personne physique ou morale non domiciliée dans le secteur concerné ou dont le siège social n'y est pas situé mais qui, depuis au moins douze mois:
 - est propriétaire de l'immeuble ou occupante d'un établissement d'entreprise situé dans le secteur concerné;
 - est majeure, de citoyenneté canadienne, n'est pas en curatelle et n'est frappée d'aucune incapacité au sens de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (chapitre E-2.2);
- b) Une personne morale qui est habile à voter exerce ses droits par l'entremise de l'un de ses membres, administrateurs ou employés qu'elle désigne à cette fin par résolution.

La personne ainsi désignée doit également, en date du **17 août 2020**:

- être majeure, de citoyenneté canadienne, ne pas être en curatelle; et
 - ne pas être frappée d'aucune incapacité au sens de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (chapitre E-2.2);
- c) Les copropriétaires indivis d'un immeuble situé dans le secteur concerné qui sont des personnes habiles à voter désignent parmi eux, au moyen d'une procuration signée par la majorité d'entre eux, une personne n'ayant pas le droit d'être inscrite prioritairement à un autre titre sur la liste référendaire, à savoir:
 - à titre de personne domiciliée;
 - à titre de propriétaire unique d'un immeuble;
 - à titre d'occupant unique d'un établissement d'entreprise;
 - d) Les cooccupants d'un établissement d'entreprise situé dans le secteur concerné qui sont des personnes habiles à voter désignent parmi eux, au moyen d'une procuration signée par la majorité d'entre eux, une personne n'ayant pas le droit d'être inscrite prioritairement à un autre titre sur la liste référendaire, à savoir:
 - à titre de personne domiciliée;
 - à titre de propriétaire unique d'un immeuble;
 - à titre d'occupant unique d'un établissement d'entreprise;

- à titre de copropriétaire indivis d'un immeuble.

e) Les personnes morales, les copropriétaires et cooccupants doivent produire leur résolution ou leur procuration lors de l'inscription. Elle prend alors effet lors de sa réception et demeure valide tant qu'elle n'est pas remplacée.

Montréal, ce 31^e jour du mois d'août 2020.

Le secrétaire d'arrondissement,
Arnaud Saint-Laurent

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

Séance ordinaire du lundi 17 août 2020

Résolution: CA20 26 0201

Adopter, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (RCA-148)*, une résolution autorisant l'occupation d'un bâtiment à des fins de maison de chambres au 6900, 15^e Avenue

CONSIDÉRANT que l'analyse de la Direction du développement du territoire et des études techniques fait ressortir que le projet ne respecte pas les critères d'évaluation de l'annexe B du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (RCA-148)* et que l'usage demandé est incompatible avec le secteur d'insertion;

CONSIDÉRANT que le conseil d'arrondissement a pris connaissance de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie.

Il est proposé par François William Croteau

appuyé par Christine Gosselin

Et résolu :

D'adopter, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (RCA-148)*, la résolution suivante :

1 - D'autoriser, pour la propriété située au 6900, 15^e Avenue, l'usage « maison de chambres ».

2 - D'assortir cette autorisation aux conditions suivantes :

- 1° limiter le nombre de chambres à quinze (15);
- 2° retirer l'aire de stationnement située en façade du bâtiment et la bonifier avec les aménagements paysagers du site;
- 3° la délivrance du certificat d'occupation autorisant l'usage « maison de chambres » ne peut pas précéder la délivrance d'un permis autorisant le retrait de l'aire de stationnement située en façade du bâtiment et la bonifier d'aménagements paysagers.

La demande de permis visant ces travaux devra être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager qui devra être soumis à une révision architecturale conformément au titre VIII du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-*

Petite-Patrie. Aux fins de la délivrance de ce permis, les critères d'évaluation additionnels suivants s'appliquent :

- Le réaménagement de la partie du terrain où était localisée l'aire de stationnement devra permettre d'améliorer le verdissement du site;
- Les aménagements extérieurs du site devront tendre à limiter les impacts potentiels de l'usage prévu sur les propriétés voisines.

3 - D'obliger le propriétaire à respecter les conditions prévues ci-dessus, à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8) s'appliquent;

Nonobstant les exceptions ci-dessus décrites, le projet devra se conformer en tout point à la réglementation applicable.

D'autoriser la poursuite de la procédure d'approbation référendaire en y apportant les adaptations nécessaires, conformément à l'arrêté ministériel numéro 2020-033 du 7 mai 2020.

Adoptée à l'unanimité.

40.07 1193823005

François William CROTEAU

Maire de l'arrondissement

Arnaud SAINT-LAURENT

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 18 août 2020

Identification		Numéro de dossier : 1193823005
Unité administrative responsable	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont--La Petite-Patrie (RCA-148), un projet de résolution autorisant l'occupation d'un bâtiment à des fins de maison de chambres au 6900, 15e Avenue	

Contenu

Contexte

La Direction du développement du territoire et des études techniques a reçu une demande d'autorisation, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*, pour l'occupation de la propriété localisée au 6900, 15e Avenue.

Le demandeur désire occuper le bâtiment à des fins de maison de chambres pour accueillir environ 15 personnes. Le projet déroge à l'article 121 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie* (01-279) qui demande que l'occupation d'un bâtiment soit conforme aux usages prescrits par secteur sur le plan des usages. Le plan des usages autorise, pour le secteur où est situé le bâtiment, les usages H 1-3, soit les immeubles de un à trois logements.

Le conseil d'arrondissement est saisi de la demande et peut adopter une résolution autorisant l'occupation de ce bâtiment, par le biais du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie* (RCA-148), en suivant le processus prévu aux articles 145.36 et suivants, de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. La demande implique une dérogation au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie* (01-279) quant à l'usage autorisé.

Susceptible d'approbation référendaire

L'autorisation d'une résolution se rapportant à l'usage est susceptible d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

CA07 26 0296 - D'adopter, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont--La Petite-Patrie* (RCA-8), la résolution suivante : « D'autoriser l'occupation du bâtiment situé au 6900, 15e Avenue par un centre d'hébergement pour personnes âgées, en dérogation à l'article 121 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie* (01-279) » - Dossier 1030963041.

Description

Historique de l'occupation du bâtiment

La construction du bâtiment présent sur le site a été autorisée en 1960. À l'origine, le bâtiment abritait une résidence unifamiliale. La vocation « unifamiliale » est toujours perceptible dans l'apparence architecturale du bâtiment, ainsi que dans sa volumétrie et son implantation. Vers 1983, le bâtiment a été transformé afin d'être utilisé comme résidence pour personnes âgées, et ce, jusqu'en 2018. Le CHSLD Jean XXIII, qui prenait place dans le bâtiment, était un centre d'hébergement pour des personnes nécessitant des soins et ayant besoin d'assistance. L'usage « centre d'hébergement pour personnes âgées » a été autorisé par un projet particulier d'occupation qui a été adopté en septembre 2007. Auparavant, cet usage était autorisé par permission spéciale. Cet usage a été abandonné par le demandeur en 2018.

Faisant suite à une plainte provenant du voisinage immédiat, une demande pour un certificat d'occupation a été déposée à l'Arrondissement pour l'occupation du bâtiment en tant que maison de chambres pour accueillir des étudiants. Cette demande a été refusée, car cet usage n'est pas autorisé dans la zone où est localisé le bâtiment. Le bâtiment peut uniquement être transformé pour accueillir de deux à trois logements conformément aux usages autorisés. Actuellement, le bâtiment est toujours utilisé pour héberger des étudiants sans certificat d'occupation.

Le demandeur désire rendre conforme l'occupation actuelle en demandant l'usage « maison de chambres ».

Les dérogations

Le projet présenté est dérogatoire à l'usage prescrit dans le secteur où est situé le bâtiment. Ce secteur autorise la catégorie d'usage H 1-3, soit les bâtiments d'un à trois logements.

Justification

Le projet a été analysé par la Direction du développement du territoire et des études techniques, selon les objectifs et les critères d'évaluation applicables, figurant à l'annexe B du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie* (RCA-148) :

- Démonstration que les dérogations demandées pour la réalisation du projet sont justifiables et contrebalancées par des composantes avantageuses pour la collectivité :
La dérogation à l'usage qui est demandée est justifiée par l'impossibilité de poursuivre, pour des raisons financières, l'occupation du bâtiment en tant que centre d'hébergement pour personnes âgées. Le bâtiment, qui a abrité un centre pour personnes âgées de 1983 à 2018, est actuellement utilisé pour héberger des étudiants sans certificat d'occupation. La réalisation de ce projet de chambres pour étudiants n'apportera aucun avantage ou bénéfice à la collectivité. L'usage « maison de chambres » est autorisé sur une bonne partie du territoire de l'arrondissement, là où sont autorisés les usages H4 à H. Les secteurs où sont autorisés les maisons de chambres sont habituellement plus denses et comportent une plus grande diversité d'usages. Ils sont donc plus appropriés pour accueillir une maison de chambre et limiter les nuisances sur le voisinage immédiat.
- Capacité du projet à participer à la création d'un milieu de vie de qualité, accueillant et sécuritaire pour les familles :
Le projet présenté n'est pas un projet pour les familles, il vise plutôt une clientèle d'étudiants. Le bâtiment visé par la demande est entouré de bâtiment de type « plex » accueillant pour la plupart de deux à quatre logements. Ces bâtiments sont des habitations propices à l'établissement de familles.
- Capacité du projet à consolider la compacité du territoire à distance de marche d'une station de métro par une densité respectueuse du voisinage :
La station de métro qui est la plus près est la station Saint-Michel, située à un kilomètre, soit environ 12 minutes de marche du bâtiment visé par la demande. La densité d'occupation du bâtiment est quant à elle peu respectueuse du voisinage qui présente en général des bâtiments de deux à quatre logements.
- Compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion :

Le secteur où se situe le projet est presque essentiellement composé de plex et le zonage autorise les usages H 2-3 (deux à trois logements). L'usage « maison de chambres » semble peu compatible avec ce milieu. La densité d'occupation du bâtiment est susceptible de causer des nuisances aux voisins immédiats. Bien que la demande de projet particulier était accompagnée d'une pétition signée par des résidants du voisinage en faveur de l'occupation du bâtiment en tant que maison de chambres, la très grande majorité de signatures recueillies, étaient celles de résidants localisés assez loin du projet et non du voisinage immédiat. Or, l'occupation du bâtiment en tant que maison de chambres risque d'avoir un impact sur le voisinage immédiat uniquement.

- Efficacité du projet à minimiser ses impacts sur l'environnement, notamment sur l'ensoleillement, le vent, le bruit, les émanations, le stationnement et la circulation :
Aucune information ne nous a été remise par le demandeur pour évaluer le projet par rapport à la circulation et au stationnement. Considérant la densité d'occupation élevée qui est rattachée à l'usage « maison de chambres », celui-ci pourrait causer des nuisances au voisinage immédiat, principalement au niveau du bruit. Bien que le demandeur semble faire une bonne gestion des nuisances reliées à cette forte densité d'occupation, une autorisation de l'usage par projet particulier d'occupation sera rattachée au bâtiment et non à l'occupant actuel.
- Capacité du projet à participer à l'image positive, à l'animation et à la vitalité économique d'une artère commerciale :
Le projet, par sa densité d'occupation, peut avoir des impacts positifs, mais limités, sur les commerces de la rue Jean-Talon.

Recommandation

La Direction du développement du territoire et des études techniques a transmis sa recommandation défavorable à la présente demande de projet particulier d'occupation au comité consultatif d'urbanisme pour le motif suivant :

- Le projet ne respecte pas les critères d'évaluation figurant à l'annexe B du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie* (RCA-148), compte tenu de l'incompatibilité de l'usage demandé au secteur d'insertion.

Comité consultatif d'urbanisme

À la séance du 1er octobre 2019, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable au projet, sous réserve des conditions suivantes :

- Limiter le nombre de chambres de manière à ne pas accueillir plus de dix (10) occupants;
- Bonifier les aménagements extérieurs de manière à limiter les impacts potentiels de l'usage prévu (verdissement, intimité des voisins, etc.);
- Condamner la voie d'accès au garage, en assurer le verdissement et désaffecter l'entrée charretière.

Voir le procès-verbal en pièce jointe.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Conseil d'arrondissement pour le 1^{er} projet de résolution : 2 décembre 2019

Consultation publique (en arrondissement) : date à venir en janvier 2020

Conseil d'arrondissement pour le 2^e projet de résolution : à venir selon la date de la consultation publique en 2020

Processus référendaire : 2020

Conseil d'arrondissement pour adoption finale de la résolution : 2020

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent 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
Patrick BOUFFARD
Conseiller en aménagement
Tél. : 868-4305
Télécop. : 868-3918

Endossé par:
Guylaine DÉZIEL
Directrice du développement du territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division

Tél. : 514-868-3882

Télécop. :

Date d'endossement : 2019-11-18 11:31:49

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1193823005