

Avis publics



ARRONDISSEMENT DE ROSEMONT–LA PETITE-PATRIE

AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM

SECOND PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 01-279-65

À la suite de la consultation écrite qui a été tenue pour une période de 15 jours, soit du 19 août au 2 septembre 2020, inclusivement, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de sa séance ordinaire tenue le 8 septembre 2020, le second projet de Règlement 01-279-65 intitulé : « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) », afin de régir notamment les divisions et subdivisions de logements.

En résumé, l'objet du présent projet de règlement vise à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) afin qu'un logement ne puisse pas être divisé ou subdivisé malgré le nombre de logements minimal ou maximal prescrit. Par contre, afin de permettre, entre autres, l'aménagement de nouveaux logements au sous-sol, le projet de règlement permettra qu'un logement puisse être divisé ou subdivisé si l'espace retiré n'est pas un espace habitable, mais uniquement un espace de commodité. Finalement, un logement pourra 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. De plus, les bâtiments ayant un certificat d'occupation pour un usage « maison de chambres » ne pourront dorénavant changer d'usage pour un autre usage de la famille habitation malgré les usages autorisés pour leur zone respective. À la suite de la consultation écrite, le projet de règlement a été modifié afin d'exclure de l'application des articles 135.2 et 135.3 un bâtiment de logements sociaux ou communautaires.

Le paragraphe 2 de l'article 1, ainsi que les articles 2 et 3 de ce projet de règlement constituent des dispositions susceptibles d'approbation référendaire qui visent l'ensemble du territoire de l'arrondissement.

Une copie du second projet de règlement peut être obtenue, sans frais, par toute personne qui en fait la demande.

DESCRIPTION DES DISPOSITIONS ET DES ZONES CONCERNÉES

Le paragraphe 2 de l'article 1 vise la modification de la définition d'une « maison de chambres » et s'applique à l'ensemble du territoire de l'arrondissement.

L'article 2 vise à retirer la possibilité de réduire le nombre de logements à 1 dans un bâtiment de 3 logements, lorsque les résidences unifamiliales ne sont pas

autorisées sur la carte des usages du règlement d'urbanisme. Cet article s'applique à l'ensemble du territoire de l'arrondissement.

L'article 3 vise à ajouter un article qui interdira de diviser ou de subdiviser un logement. Il vise également à ajouter un article afin de ne plus permettre aux bâtiments ayant un certificat d'occupation pour l'usage « maison de chambres » de changer d'usage pour un autre usage de la famille habitation. Ces deux dispositions s'appliquent à l'ensemble du territoire de l'arrondissement.

Ces dispositions sont réputées constituer des dispositions distinctes s'appliquant particulièrement à chaque zone de l'arrondissement.

Une demande relative à une ou plusieurs de ces dispositions peut provenir d'une zone faisant partie de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie et des zones contiguës, afin que cette disposition soit soumise à l'approbation des personnes intéressées, conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (chapitre E-2.2).

Ces zones, sont représentées sur les deux (2) plans joints en annexe du présent avis, dont ils font partie intégrante.

Les plans illustrant les zones visées et les zones contiguës peuvent être consultés au bureau Accès Montréal de l'arrondissement, au 5650, rue D'Iberville, 2^e étage, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et 13 h 00 à 16 h 30.

CONDITIONS DE VALIDITÉ D'UNE DEMANDE

Pour être valide, toute demande doit :

- **indiquer clairement le numéro du second projet de Règlement** qui en fait l'objet, **la disposition** susceptible d'approbation référendaire contestée **et la zone** d'où provient la demande;
- **être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient** ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21.
- **être reçue au bureau d'arrondissement dans les huit jours suivant le présent avis, soit au plus tard le 25 septembre 2020 à 16 h 30 :**

Par courriel : greffe-rpp@montreal.ca

Par la poste ou en personne, à l'adresse suivante :

Secrétaire d'arrondissement
Arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie
5650, rue D'Iberville, 2^e étage
Montréal (Québec) H2G 2B3

Si la demande est transmise par courrier, elle doit être obligatoirement reçue à l'adresse mentionnée au plus tard le 25 septembre 2020 pour être considérée, et ce, indépendamment des délais postaux.

PERSONNES INTÉRESSÉES

- Toute personne qui n'est frappée d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes, le 8 septembre 2020 :
 - être domiciliée dans la zone d'où peut provenir une demande;
 - être domiciliée depuis au moins six mois au Québec;
- Tout propriétaire unique d'un immeuble ou occupant unique d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui remplit la condition suivante le 8 septembre 2020:
 - être propriétaire d'un immeuble ou occupant d'un établissement d'entreprise situé dans la zone d'où peut provenir une demande depuis au moins douze mois;
- Tout copropriétaire indivis d'un immeuble ou occupant d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le 8 septembre 2020 :
 - être copropriétaire indivis d'un immeuble ou occupant d'un établissement d'entreprise situé dans la zone d'où peut provenir une demande depuis au moins douze mois;
 - être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des personnes qui sont copropriétaires ou occupants depuis au moins douze mois comme celui qui a le droit de signer la demande en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant. Cette procuration doit être produite avant ou en même temps que la demande.

Dans le cas d'une personne physique, il faut qu'elle soit majeure, de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle.

Dans le cas d'une personne morale, il faut :

- avoir désigné parmi ses membres, administrateurs ou employés, par résolution, une personne qui, le 8 septembre 2020, est majeure, de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle et n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue à la loi;
- avoir produit avant ou en même temps que la demande, une résolution désignant la personne autorisée à signer la demande et être inscrite sur la liste référendaire, le cas échéant.

Sauf dans le cas d'une personne désignée à titre de représentant d'une personne morale, nul ne peut être considéré comme personne intéressé à plus d'un titre conformément à l'article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (Chapitre E-2.2).

ABSENCE DE DEMANDE

En l'absence de demande valide provenant d'une ou de plusieurs zones, les dispositions du second projet pourront être incluses dans un règlement qui n'aura pas à être approuvé par les personnes habiles à voter.

CONSULTATION DU PROJET

Le second projet de Règlement numéro 01-279-65 est disponible pour consultation au bureau Accès Montréal de l'arrondissement, situé au 5650, rue D'Iberville, 2^e étage, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 00 à 16 h 30.

Ce second projet de Règlement est également joint au présent avis.

Fait à Montréal, ce 17 septembre 2020.

Arnaud Saint-Laurent
Secrétaire d'arrondissement

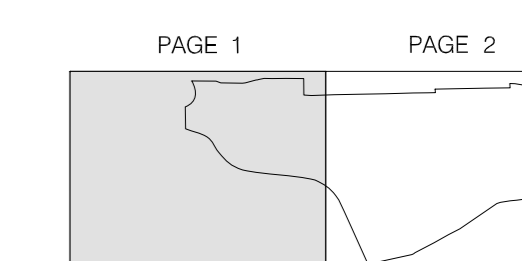


LÉGENDE

 NUMÉRO DE ZONE

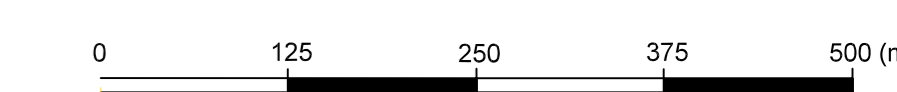
 LIMITE DE ZONE

 LIMITE DE L'ARRONDISSEMENT



Z-1 (07-2015)

ÉCHELLE 1:5000



RÈGLEMENT D'URBANISME

ANNEXE A

ARRONDISSEMENT
ROSEMONT – PETITE-PATRIE

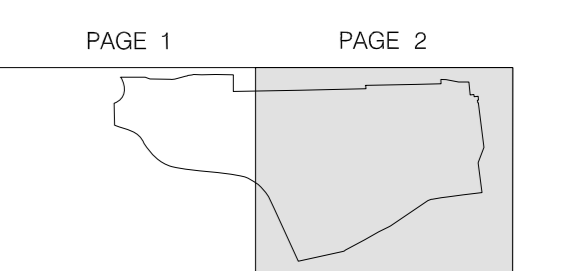
ZONES

LÉGENDE

 NUMÉRO DE ZONE

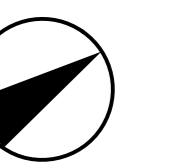
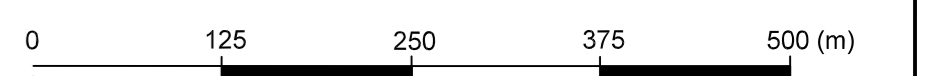
 LIMITE DE ZONE

 LIMITE DE L'ARRONDISSEMENT



Z-2 (07-2018)

ÉCHELLE 1:5000



**VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE ROSEMONT-LA PETITE-PATRIE
01-279-65**

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME DE
L'ARRONDISSEMENT ROSEMONT-PETITE-PATRIE (01-279)**

Vu l'article 113 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 _____, le conseil de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie décrète :

1. L'article 5 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) est modifié par le remplacement de la définition de :

1° « espace habitable » par la définition suivante :

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

2° « maison de chambres » par la définition 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. Des services, tels les repas et l'entretien, peuvent être fournis aux personnes qui ont domicile dans une maison de chambres, mais est exclu de celle-ci un centre d'hébergement et de soins de longue durée au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (RLRQ, c. S-4.2); ».

2. L'article 135 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **135.** Le nombre de logements dans un bâtiment de 2 logements peut être réduit malgré le nombre de logements minimal prescrit.

Le premier alinéa ne s'applique pas si le bâtiment comportait plus de 2 logements à l'origine. ».

3. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 135.1, des articles suivants :

« **135.2.** 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 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.

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

135.3. Malgré les usages prescrits, il est interdit de remplacer une maison de chambres par un autre usage de la famille habitation.

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

GDD : 1203823003

Second projet

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

Séance ordinaire du mardi 8 septembre 2020

Résolution: CA20 26 0224

Adopter un second projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) » (01-279-65), afin de régir notamment les divisions et subdivisions de logements

Il est proposé par François William Croteau

appuyé par Christine Gosselin

Et résolu :

D'adopter, avec modifications, un second projet de règlement intitulé « *Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279)* », afin de régir notamment les divisions et subdivisions de logements.

Ce projet de règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Adoptée à l'unanimité.

40.06 1203823003

François William CROTEAU

Maire de l'arrondissement

Arnaud SAINT-LAURENT

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 9 septembre 2020

Identification		Numéro de dossier : 1203823003
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	Adoption - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) », afin de régir notamment les divisions et subdivisions de logements	

Contenu

Contexte

Dans les dernières années, l'arrondissement 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. Souvent, de telles transformations entraînent la reprise de logements locatifs. Étant soucieux de conserver les logements sur son territoire, mais désirant aussi préserver l'opportunité d'accueillir des familles, l'arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie souhaite modifier sa réglementation d'urbanisme.

Le Conseil d'arrondissement peut adopter les modifications au règlement d'urbanisme qui sont proposées en vertu de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), de l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4) et de l'article 155 de l'annexe C de cette Charte.

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire sont susceptibles d'approbation référendaire à l'exception de la nouvelle définition d'un espace habitable.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Préoccupé par le plus récent rapport de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) qui démontre que le taux d'inoccupation des logements sur le territoire de la Ville de Montréal est toujours en baisse, le conseil d'arrondissement souhaite se pencher sur cette problématique. Afin de mieux protéger le parc locatif existant, le Conseil d'arrondissement souhaite apporter les modifications suivantes au Règlement d'urbanisme 01-279.

Division et subdivision de logements :

Le projet de règlement prévoit qu'un logement ne puisse pas être divisé ou subdivisé malgré le nombre de logements minimal ou maximal prescrit. Par contre, afin de permettre, entre autres, l'aménagement de nouveaux logements au sous-sol, le projet de règlement permettra qu'un logement puisse 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. Finalement, un logement pourra 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.

Réduction du nombre de logement d'un bâtiment:

Au cours des deux dernières années, sept triplex de l'arrondissement ont été transformés afin de devenir une seule unité de logement. Chacune de ces interventions a entraîné la perte de 2 logements. L'analyse de ces transformations a démontré qu'une transformation qui aurait préservé au moins l'un des deux logements aurait permis une meilleure intégration typologique au cadre bâti environnant. Dans ce contexte, le projet de règlement propose de ne plus autoriser la conversion de triplex en résidence unifamiliale pour les secteurs où les résidences unifamiliales ne sont pas autorisées. Par contre, cette possibilité sera préservée pour la transformation de duplex en résidence unifamiliale, ceci afin de préserver les possibilités de créer des logements familiaux.

Maisons de chambres :

Les bâtiments ayant un certificat d'occupation pour un usage " maison de chambres" ne pourront dorénavant changer d'usage pour un usage habitation malgré les usages autorisés pour leur zone respective. Ce type d'habitation répond à un besoin en logeant une clientèle vulnérable particulièrement touchée par la présente crise du logement.

Justification

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du *Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie* (01-279), afin notamment de limiter les divisions et subdivisions de logements. Le projet de règlement permettra de limiter la perte de logements tout en préservant les opportunités de logements pour les familles.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Opération(s) de communication

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 19 mars 2020

Avis public : huit jours avant la consultation publique

Consultation publique : indéterminé

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : indéterminé

Avis public - Processus d'approbation référendaire : indéterminé

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : indéterminé
Entrée en vigueur suite à la délivrance du certificat de conformité.

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.

Loi, charte et règlements en lien avec le projet :

- Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
- Charte de la Ville de Montréal
- Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal
- Plan d'urbanisme.

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

Patrick BOUFFARD
Conseiller en aménagement
Tél. : 868-4305
Télécop. : 868-3918

Endossé par:

Guyline DÉZIEL
Directrice du développement du territoire et des
études techniques

et Pierre Dubois
C/d urb.permis & inspections <<arr.>60000>>

Tél. : 514-868-3882

Télécop. :

Date d'endossement : 2020-02-25 12:40:23

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1203823003