

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin de restreindre la conversion de certains usages résidentiels en hôtels, de modifier certaines dispositions relatives aux hôtels et d'autoriser les usages conditionnels résidentiels au rez-de-chaussée dans les secteurs de la catégorie M.9
(dossier 1234272001)

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-Patrie et du Sud-Ouest sont priées de noter que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie a, lors de sa séance tenue le 7 novembre 2023, adopté le premier projet de règlement intitulé « Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin de restreindre la conversion de certains usages résidentiels en hôtels, de modifier certaines dispositions relatives aux hôtels et d'autoriser les usages conditionnels résidentiels au rez-de-chaussée dans les secteurs de la catégorie M.9 ».
2. Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), ce projet fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le 22 novembre 2023, à compter de 17 h 30, au 800, boulevard De Maisonneuve Est, rez-de-chaussée, Montréal.
3. Ce projet de règlement vise notamment à restreindre la conversion de certains usages résidentiels en hôtels, de modifier certaines dispositions relatives aux hôtels et d'autoriser les usages conditionnels résidentiels au rez-de-chaussée dans les secteurs de la catégorie M.9.
4. Au cours de cette assemblée, la mairesse d'arrondissement ou tout autre membre désigné du conseil d'arrondissement expliquera le projet ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.
5. Ce projet contient des dispositions propres à un règlement susceptibles d'approbation référendaire et vise l'ensemble du territoire de l'arrondissement.
6. Les documents pertinents peuvent être consultés, de 8 h 30 à 16 h 30, aux comptoirs Accès Ville-Marie situés au rez-de-chaussée du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQÀM.

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/articles/consultations-en-mode-virtuel-dans-ville-marie-5538>.

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.

7. Le présent avis ainsi que le projet de règlement et le sommaire décisionnel (1234272001) qui s'y rapportent, sont disponibles sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>, en cliquant sur « Avis publics », et ils peuvent être consultés entre 8 h 30 et 16 h 30, aux comptoirs Accès Ville-Marie situés au rez-de-chaussée du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQÀM.

Fait à Montréal, le 11 novembre 2023

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

CA-24-282.XX Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin de restreindre la conversion de certains usages résidentiels en hôtels, de modifier certaines dispositions relatives aux hôtels et d'autoriser les usages conditionnels résidentiels au rez-de-chaussée dans les secteurs de la catégorie M.9

Vu l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4) et les articles 155 et 169 de l'annexe C de cette Charte;

Vu les articles 113, 145.31 et 145.32 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

À l'assemblée du 7 novembre 2023, le conseil d'arrondissement décrète :

1. Le paragraphe 8° de l'article 136 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) est modifié par le remplacement de « M.8 » par « M.9 ».

2. L'article 141.3 de ce règlement est modifié par l'ajout du paragraphe et de l'alinéa suivants :

« 3° plus de 20 % des logements d'un usage bâtiment abritant 1 à un nombre illimité de logements ou un usage habitation avec service par un hôtel, sauf :

- a) dans un secteur de la catégorie M.8 ou M.9;
- b) au niveau du rez-de-chaussée dans un secteur de la catégorie M.2 à M.7.

Les sous-paragraphes a) et b) du paragraphe 3° du premier alinéa ne s'appliquent pas :

- 1° à un terrain adjacent au boulevard De Maisonneuve, au boulevard Saint-Laurent et à la rue Saint-Dominique;
- 2° au secteur délimité par les rues Sanguinet, Sainte-Catherine, Saint-Denis et le boulevard De Maisonneuve. ».

3. Le tableau de l'article 143 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « Nombre de logements illimité » par les mots « 1 - nombre illimité de logements ».

4. Ce règlement est modifié par le remplacement des mots « bâtiment abritant un nombre illimité de logements » par les mots « bâtiment abritant 1 à un nombre illimité de logements », partout où ils se trouvent.

5. Les articles 185 et 260 de ce règlement sont modifiés par le remplacement des mots « 179, 182 et 183 » par les mots « 179 et 182 ».

6. L'article 315 de ce règlement est modifié par l'ajout du paragraphe suivant :

« 6° dans le cas d'un usage conditionnel hôtel implanté dans un bâtiment abritant des logements, les accès extérieurs desservant chacun de ces usages doivent

préférentiellement être distincts, et ce, de manière à préserver l'usage résidentiel des nuisances liées au nouvel usage commercial. ».

7. Le titre de la sous-section 5 de la section II du chapitre VII du titre III de ce règlement est modifié par le remplacement de « M.8 » par « M.9 ».

8. L'article 320 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « de la famille résidentielle au rez-de-chaussée dans un secteur de la catégorie M.5 à M.8 » par les mots « résidentiel au rez-de-chaussée dans un secteur de la catégorie M.5 à M.9 ».

GDD : 1234272001

Identification		Numéro de dossier : 1234272001
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 de restreindre la conversion de certains usages résidentiels en hôtels, de modifier certaines dispositions relatives aux hôtels et d'autoriser les usages conditionnels résidentiels au rez-de-chaussée dans les secteurs de la catégorie M.9	

Contenu

Contexte

Il est proposé de modifier le *Règlement d'urbanisme* de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin de restreindre la conversion de certains usages résidentiels en hôtels, de modifier certaines dispositions relatives aux hôtels et d'autoriser les usages conditionnels résidentiels au rez-de-chaussée dans les secteurs de la catégorie M.9.

Décision(s) antérieure(s)

S.O.

Description

Il est proposé de modifier le *Règlement d'urbanisme* (01-282) afin :

- d'interdire le remplacement de plus de 20 % des logements d'un usage « bâtiment abritant 1 à un nombre illimité de logements » ou un usage « habitation avec service » par l'usage « hôtel », sauf :
 - dans un secteur de la catégorie M.8 ou M.9, soit le long de la rue Sainte-Catherine et des portions des rues Saint-Denis et Crescent situées au nord de la rue Sainte-Catherine principalement;
 - au niveau du rez-de-chaussée dans les zones de mixité autorisant les commerces et les services de faible à forte intensité, soit les secteurs de la catégorie M.2 à M.7.
- d'interdire, au-dessus du rez-de-chaussée, les hôtels au même niveau qu'un logement ou à un niveau supérieur, sauf dans certains cas spécifiques;
- d'introduire un nouveau critère d'évaluation d'un usage conditionnel « hôtel » visant à ce qu'un usage conditionnel « hôtel » implanté dans un bâtiment abritant des logements soit desservi par un accès extérieur distinct à celui des logements;
- d'autoriser les usages conditionnels résidentiels au niveau du rez-de-chaussée dans un secteur de la catégorie M.9. Cette nouvelle autorisation visera principalement les rues perpendiculaires à Sainte-Catherine situées dans les secteurs de la catégorie M.9.

Le projet de règlement est joint au présent sommaire décisionnel.

Cadre réglementaire

Le projet de règlement est conforme au Plan d'urbanisme.

Le projet de règlement devra obtenir un certificat de conformité.

Certaines dispositions de ce projet de règlement sont susceptibles d'approbation référendaire (articles 1, 2, 5, 6 et 8).

Justification

Les modifications proposées visent notamment à limiter le risque de conversion de certains usages résidentiels en hôtels afin de préserver le stock de logements existants. Les exceptions à la nouvelle interdiction de conversion sont prévues afin d'assurer une animation des rues et des milieux caractérisés par une importante activité commerciale. À des fins de concordance du *Règlement d'urbanisme* 01-282 au Plan d'urbanisme, il est précisé que ces exceptions ne s'appliquent pas à un terrain adjacent au boulevard De Maisonneuve, au boulevard Saint-Laurent et à la rue Saint-Dominique, ainsi qu'au secteur délimité par les rues Sanguinet, Sainte-Catherine, Saint-Denis et le boulevard De Maisonneuve. Le Plan d'urbanisme associe les secteurs précités à la catégorie d'affectation du sol « grand équipement institutionnel », au sein de laquelle les hôtels ne sont pas autorisés.

De plus, les dispositions visant à interdire, au-dessus du rez-de-chaussée, un hôtel au même niveau qu'un logement ou à un niveau supérieur ainsi qu'à introduire un nouveau critère d'évaluation des demandes d'usage conditionnel « hôtel » ont pour objectif d'assurer une cohabitation harmonieuse des usages résidentiels et commerciaux et de préserver la quiétude des logements existants.

Enfin, la proposition visant à autoriser les usages résidentiels, via la procédure des usages conditionnels, au niveau du rez-de-chaussée dans les rues perpendiculaires à la rue Sainte-Catherine vise essentiellement à favoriser l'occupation des bâtiments de ces secteurs afin de favoriser l'animation du domaine public.

Aspect(s) financier(s)

S.O.

Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 et des engagements en solidarité, équité et inclusion.

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Les modalités de tenue de la consultation sont sujettes à changement selon l'évolution de la situation en lien avec la pandémie de la COVID-19 et pourraient être ajustées en fonction des directives gouvernementales à être émises.

Opération(s) de communication

Publication d'avis annonçant une assemblée publique sur le projet et la procédure d'approbation référendaire.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Avis de motion et adoption par le conseil d'arrondissement du 7 novembre 2023 d'un premier projet de règlement.
- Assemblée publique de consultation du 22 novembre 2023.
- Adoption par le conseil d'arrondissement du 5 décembre 2023 d'un deuxième projet de règlement.
- Avis public pour le processus d'adoption référendaire.
- Adoption du règlement par le premier conseil d'arrondissement de l'année 2024.
- Tenue d'un registre, le cas échéant.
- Délivrance d'un certificat de conformité et entrée en vigueur.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire atteste de la conformité 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

Fantine CHENE
Conseillère en aménagement
Tél. : 438 864-5070
Télécop. :

Endossé par:

Louis ROUTHIER
Chef de division - Urbanisme
Tél. : 438 351-3263
Télécop. :
Date d'endossement : 2023-09-12 17:00:53

Approbation du Directeur de direction

Stéphanie TURCOTTE
Directrice de l'aménagement urbain et de la mobilité
Tél. : 514 868-4546
Approuvé le : 2023-10-25 12:43

Approbation du Directeur de service

Tél. :
Approuvé le :

Numéro de dossier : 1234272001