

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PROJET DE RÈGLEMENT CA25 19 0268

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO RCA05-19010-8 SUR LES USAGES CONDITIONNELS MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO RCA05-19010 SUR LES USAGES CONDITIONNELS AFIN D'AUTORISER, À TITRE D'USAGE CONDITIONNEL, L'HABITATION EN SOUS-SOL DANS LES BÂTIMENTS DE QUATRE LOGEMENTS OU PLUS, OU DANS UNE MAISON DE CHAMBRES ET DE PRÉCISER ÉGALEMENT LES MODALITÉS DE TRAITEMENT DES DEMANDES

À TOUTES LES PERSONNES SUCEPTIBLES D'ÊTRE INTÉRESSÉES DE L'ARRONDISSEMENT DE LACHINE ET DES ARRONDISSEMENTS DU SUD-OUEST, DE LASALLE, ET VERDUN PAR LE PROJET DE RÈGLEMENT SUIVANT

AVIS est par la présente donné par le soussigné :

QUE le projet de règlement numéro **RCA05-19010-8** et la **résolution CA25 19 0268** approuvant le projet décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le **2 septembre 2025** et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **23 septembre 2025 à compter de 19 h** dans la salle du conseil de la mairie d'arrondissement située au 1800, boulevard Saint-Joseph, en conformité avec les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1, art.126);

QUE l'objet de ce projet de règlement est d'autoriser l'adoption du *Règlement numéro RCA05-19010-8 sur les usages conditionnels* modifiant le *Règlement numéro RCA05-19010 sur les usages conditionnels* afin d'autoriser, à titre d'usage conditionnel, l'habitation en sous-sol dans les bâtiments de quatre logements ou plus, ou dans une maison de chambres et de préciser également les modalités de traitement des demandes.

QU'au cours de cette assemblée publique, la mairesse de l'arrondissement, ou la personne désignée par elle, expliquera le projet de règlement ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet;

QUE ce projet contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire :

- Usage conditionnel visant à autoriser l'habitation en sous-sol (sous le niveau du rez-de-chaussée) dans les bâtiments de quatre (4) logements et plus ou dans une maison de chambres (usages 150, 160 et 170), à certaines conditions;

QUE ce projet de règlement vise les zones où les usages conditionnels d'habitations de quatre (4) logements et plus ou maison de chambre sont autorisés. Elles sont les suivantes :

R-104 (150), R-106 (150), R-108 (150 +160), R-115 (160), R-117 (160), R-207 (160), R-210 : (150 et 160), R-212 (150), R-213 (160), R-216 (150), R-304 (150 + 160), R-307 (150), R-308 (150), R-310 (150 + 160), R-311 (150 + 160), R-315 (150), R-318 (150), R-319 (150), R-320 (150), R-323 (150), R-326 (150), R- 327 (150), R-328 (150), R-329 (150 + 160), R-330 (150 +160), R-332 (150), R-333 (150 + 160), R-338 (150), M-312 (150), M317(150+160+170), M-331 (150), M-336 (150 + 160), M-337 (150), M-339 (150), M-343 (150), M-346 (160 + 170), M-347 (160 +170), M-357 (150), R-400 (150 +160), R-406 (150 + 160), R-410 (150), R-411 (150,160 + 170), R-412 (150), R-416 (150 + 160), R-418 (150), R-419 (150 +160), R-426 (150), R-433 (150), R-438 (150), R-439 (150), R-440 (150), M-402 : (150), M-403 : (150 +160), M-408 (150), M-409 (150), M-420 (150 + 160), M-430 (150, +160), M-431 (150, +160), R-504 (150), R-706 (150), R-707 (150), R-708 (150 +160), R-709 (150), R-711 (150), R-800 (150), R-801 (150), R-802 (150 +160), R-805 (150), R-806 (150), R-807 (150), R-809 (150), R-810 (150), R-813 (150), R-815 (150), R-817 (150), R-818 (150), R-820 (150 + 160), R-821 (160), R-823 (150), R-824 (150), R-826 (150), R-827 (150), R-829 (150), R-830 (150), R-832 (150), R-833 (150), R-836 (150), M-808 (150), M-812 (150), M-831 (150), M-835 (150), M-837 (150).

QUE ce projet de règlement ainsi que le sommaire décisionnel (1257204013) qui s'y rapporte sont disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est :

https://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=8117,89449570&_dad=portal&_schema=PORTAL et pour consultation au Bureau Accès Montréal, 1800, boulevard Saint-Joseph, Lachine, du lundi au jeudi de 8 h 30 à 17 h, et le vendredi de 8 h 30 à midi. Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie du projet de résolution sans frais.

Fait à Montréal, arrondissement de Lachine, ce 8 septembre 2025.

Fredy Alzate
Secrétaire d'arrondissement

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE MONTRÉAL

ARRONDISSEMENT DE LACHINE

Certificat de publication de l'avis public

Tel que prévu au *Règlement sur la publication des avis publics* de l'arrondissement de Lachine (RCA20-19002) adopté le 9 mars 2020 par le conseil d'arrondissement, je soussigné, Fredy Alzate, secrétaire d'arrondissement de l'arrondissement de Lachine, certifie par la présente que j'ai publié le présent avis public concernant le projet de *Règlement numéro RCA05-19010-8 sur les usages conditionnels modifiant le Règlement numéro RCA05-19010 sur les usages conditionnels* afin d'autoriser, à titre d'usage conditionnel, l'habitation en sous-sol dans les bâtiments de quatre logements ou plus, ou dans une maison de chambres et de préciser également les modalités de traitement des demandes.

DONNÉ À MONTRÉAL, ce 8 septembre 2025

Fredy Alzate
Fredy Alzate
Secrétaire d'arrondissement

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

Séance ordinaire du mardi 2 septembre 2025

Résolution : CA25 19 0268

Adoption du premier projet de Règlement numéro RCA05-19010-8 sur les usages conditionnels modifiant le Règlement numéro RCA05-19010 sur les usages conditionnels afin d'autoriser, à titre d'usage conditionnel, l'habitation en sous-sol dans les bâtiments de quatre logements ou plus, ou dans une maison de chambres et de préciser également les modalités de traitement des demandes

Il est proposé par Micheline Rouleau

appuyé par Younes Boukala

De prendre acte de l'adoption du premier projet de Règlement *numéro RCA05-19010-8 sur les usages conditionnels* modifiant le *Règlement numéro RCA05-19010 sur les usages conditionnels* afin d'autoriser, à titre d'usage conditionnel, l'habitation en sous-sol dans les bâtiments de quatre logements ou plus, ou dans une maison de chambres et de préciser également les modalités de traitement des demandes.

RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

40.04 1257204013

Fredy Enrique ALZATE POSADA

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 3 septembre 2025

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

Séance ordinaire du mardi 2 septembre 2025

Résolution : CA25 19 0267

Avis de motion, présentation et dépôt du premier projet de *Règlement numéro RCA05-19010-8 sur les usages conditionnels modifiant le Règlement numéro RCA05-19010 sur les usages conditionnels* afin d'autoriser, à titre d'usage conditionnel, l'habitation en sous-sol dans les bâtiments de quatre logements ou plus, ou dans une maison de chambres et de préciser également les modalités de traitement des demandes

Avis de motion est donné par la conseillère Vicki Grondin de l'inscription pour adoption, à une séance subséquente du conseil d'arrondissement de Lachine, du premier projet de *Règlement numéro RCA05-19010-8 sur les usages conditionnels modifiant le Règlement numéro RCA05-19010 sur les usages conditionnels* afin d'autoriser, à titre d'usage conditionnel, l'habitation en sous-sol dans les bâtiments de quatre logements ou plus, ou dans une maison de chambres et de préciser également les modalités de traitement des demandes, lequel est déposé avec le dossier décisionnel.

RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

40.04 1257204013

Fredy Enrique ALZATE POSADA

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 3 septembre 2025

VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT DE LACHINE

Règlement numéro RCA05-19010-8 modifiant le Règlement relatif aux usages conditionnels (RCA05-19010) afin de permettre, dans une zone où est autorisée le groupe d’usages habitation HD, HE ou HF, un logement ou une espace habitable sous le niveau du rez-de-chaussée d’un bâtiment comportant 4 logements ou plus ou une maison de chambre comme usage conditionnel et de prévoir les modalités de traitement des demandes

Avis de motion et dépôt du projet de règlement	: 2025-09-02
Adoption du projet de règlement	: 2025-09-02
Consultation publique	: 2025-09-23
Adoption du second projet de règlement	:
Adoption du règlement	:
Avis public	:
Entrée en vigueur	:

VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT DE LACHINE

(2)

Règlement numéro RCA05-19010-8 modifiant le Règlement relatif aux usages conditionnels (RCA05-19010) afin de permettre, dans une zone où est autorisée le groupe d'usages habitation HD, HE ou HF, un logement ou une espace habitable sous le niveau du rez-de-chaussée d'un bâtiment comportant 4 logements ou plus ou une maison de chambre comme usage conditionnel et de prévoir les modalités de traitement des demandes

VU les articles 145.31 à 145.35 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);

À la séance du 2 septembre 2025, le conseil d'arrondissement de Lachine décrète :

1. Le Règlement est modifié, à l'article 9, par l'insertion, après la définition du mot « Conseil », de la définition suivante :

« Cuvette de rétention d'eau de ruissellement : une dépression topographique où l'eau de ruissellement tend à s'accumuler lorsque la capacité de rétention d'eau est atteinte, identifiée à la carte « Cuvettes de rétention d'eau de ruissellement » de l'annexe I.

2. Le Règlement est modifié, à l'article 14, par l'ajout, après le paragraphe 7°, du paragraphe suivant :

« 8° En plus des documents visés au premier alinéa, une demande relative à l'aménagement d'un logement ou au prolongement d'une espace habitable sous le niveau du rez-de-chaussée doit comprendre les renseignements et documents suivants :

- a) une lettre du propriétaire ou de son représentant confirmant qu'il a été informé que son immeuble est situé, à proximité ou en tout ou en partie, dans une cuvette de rétention d'eau de ruissellement;
- b) le dépôt d'un certificat émis par un professionnel confirmant la mise à jour et la conformité du système de plomberie, en particulier, du dispositif anti-refoulement du bâtiment concerné;
- c) un document décrivant les modalités de gestion des mesures prévues pour prévenir les infiltrations d'eau, ainsi qu'une démonstration, dans la mesure du possible, de la non-vulnérabilité de l'immeuble aux inondations.».

3. Le Règlement est modifié par l'ajout, après la section VI du chapitre 3, de la section suivante :

« SECTION VII – HABITATION SOUS LE NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE

33.14 Zone d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans toutes les zones où les habitations multifamiliales des classes HD et HF et les maisons de chambre de la classe HE sont autorisées au Règlement sur le zonage en vigueur.

33.15 Usages conditionnels pouvant être autorisés

L'habitation sous le niveau du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal de la classe multiplex (HD), habitation multifamiliale (HF) ou une maison de chambre (HE), constitue un usage conditionnel pouvant être autorisé conformément aux dispositions du présent règlement s'il est exercé dans un bâtiment comportant 4 logements ou plus ou une maison de chambre.

33.16 Critères d'évaluation applicables

Les critères d'évaluation de la demande d'autorisation d'un usage conditionnel visés à l'article 33.15 sont les suivants :

1° **Respect du plan d'urbanisme et de mobilité** : l'usage conditionnel doit être compatible et conforme au *Plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal*. La résilience du bâtiment qui l'accueille doit être assurée en tenant compte des éléments suivants :

VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT DE LACHINE

(3)

Règlement numéro RCA05-19010-8 modifiant le Règlement relatif aux usages conditionnels (RCA05-19010) afin de permettre, dans une zone où est autorisée le groupe d'usages habitation HD, HE ou HF, un logement ou une espace habitable sous le niveau du rez-de-chaussée d'un bâtiment comportant 4 logements ou plus ou une maison de chambre comme usage conditionnel et de prévoir les modalités de traitement des demandes

- a) adaptation à la topographie : les niveaux des ouvertures et du plancher doivent être conçus en fonction de la topographie du site afin de minimiser les risques d'infiltration d'eau, notamment en présence de zones de cuvette de rétention d'eau de ruissellement;
 - b) gestion des écoulements : la topographie du terrain évite l'écoulement de l'eau vers le bâtiment et vers les terrains adjacents afin de réduire la pression exercée sur les fondations et ainsi préserver l'intégrité de la structure;
 - c) surfaces perméables : les espaces non bâties doivent être perméables et aménagées pour favoriser l'absorption des eaux de pluie, notamment par l'intégration de noues végétalisées et des jardins de pluie comportant les trois strates de végétation (herbacée, arbustive et arborescente);
 - d) dispositifs de protection : des équipements tels que clapets antiretour, drain français, fosse de retenue avec un système de relevage automatique ainsi que des systèmes de redirection des eaux vers des zones perméables doivent être intégrés;
 - e) accès sécurisés : les accès au logement doivent être conçus pour limiter les risques d'inondation, par exemple par l'ajout de dispositifs de protection autour des issues de secours et de petits murets;
 - f) entrées charretières : les accès aux stationnement situées sous le niveau de la rue doivent comporter l'aménagement d'une pente ascendante qui précède l'allée d'accès et sa descente véhiculaire afin de bloquer les eaux de ruissellement en provenance de la rue;
 - g) portes de garage : l'installation d'un système d'ouvertures des portes de garage est encouragée;
 - h) gestion des eaux de toiture : l'aménagement de gouttières doit permettre d'éloigner efficacement les eaux de pluie des fondations du bâtiment concerné, lorsque pertinent.
- 2° **Compatibilité de l'usage avec l'environnement** : la compatibilité de l'habitation sous le niveau du rez-de-chaussée doit démontrer sa compatibilité avec l'environnement en tenant compte des éléments suivants :
- a) respect du voisinage : l'intensité de l'usage, (superficie de plancher, achalandage, circulation) ne doit pas compromettre la tranquillité du voisinage;
 - b) aménagement paysager : les aménagements proposés doivent mettre en valeur les caractéristiques naturelles et végétales du site, tout en favorisant leur appropriation par les occupants;
 - c) intégration du milieu : l'usage projeté doit s'intégrer harmonieusement à son environnement, notamment par l'aménagement d'une cour anglaise suffisamment profonde pour établir une relation visuelle et fonctionnelle optimale avec l'espace de la rue, ainsi que par un dégagement en hauteur et une gradation adéquate de la dénivellation;
 - d) gestion des matières résiduelles : l'usage projeté ne doit pas nuire à une gestion efficace des matières résiduelles, laquelle doit rester fonctionnelle, adaptée au nombre de logements, et limiter les impacts sur le domaine public;
 - e) entreposage extérieur : l'entreposage extérieur et les aires de dépôt pour la collecte des matières résiduelles doivent être planifiés de manière à éviter, dans la mesure du possible, l'ajout de constructions ou d'équipements supplémentaires sur le terrain.
- 3° **Respect de l'intégrité architecturale**: l'intégration architecturale doit préserver le caractère du secteur :
- a) harmonie avec le cadre bâti : l'apparence extérieure de la construction (implantation, volumétrie, densité) doit s'harmoniser avec le tissu urbain existant;
 - b) valorisation du bâtiment : les travaux de réaménagement intérieur et de mise aux normes doivent viser à maintenir, conserver et mettre en valeur la structure et les caractéristiques architecturales du bâtiment;

VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT DE LACHINE

(4)

Règlement numéro RCA05-19010-8 modifiant le Règlement relatif aux usages conditionnels (RCA05-19010) afin de permettre, dans une zone où est autorisée le groupe d'usages habitation HD, HE ou HF, un logement ou une espace habitable sous le niveau du rez-de-chaussée d'un bâtiment comportant 4 logements ou plus ou une maison de chambre comme usage conditionnel et de prévoir les modalités de traitement des demandes

- c) préservation de l'intégrité : la nature des modifications apportées à la construction existante ne doit en aucun cas compromettre son intégrité architecturale;
- d) protection du patrimoine bâti : l'usage projeté doit contribuer à la mise en valeur du patrimoine notamment par :
 - la conservation des composantes architecturales significatives de la façade;
 - un accès au logement situé sous le niveau du rez-de-chaussée par une entrée existante ou, idéalement, par l'arrière du bâtiment.

4° Travaux requis et qualité du logement : l'évaluation porte sur l'ampleur des travaux nécessaires pour permettre l'intégration du nouvel usage dans le bâtiment principal et sur le terrain. L'usage projeté doit garantir la création de logements de qualité, confortables et fonctionnels, tout en assurant le maintien des espaces techniques et communs. Les éléments suivants doivent être pris en compte :

- a) stationnement : les besoins en stationnement du logement principal et celui situé sous le niveau du rez-de-chaussée devraient être couverts à l'intérieur des limites du terrain. L'aménagement d'une case de stationnement ne doit pas se faire au détriment des espaces verts. Si les exigences ne peuvent être respectées, aucune case additionnelle ne sera exigée;
- b) revêtements perméables : les matériaux perméables doivent être privilégiés pour les aires de stationnement, en remplacement de l'asphalte ou d'autres surfaces imperméables;
- c) dégagement : les unités de stationnement doivent respecter un dégagement suffisant par rapport aux ouvertures du logement situé sous le niveau du rez-de-chaussée;
- d) qualité du logement : le logement doit offrir un aménagement de qualité, incluant une hauteur sous le plafond adéquate, un bon éclairage naturel, ainsi qu'une ventilation efficace tant, naturelle que mécanique;
- e) commodité : l'usage projeté ne doit pas compromettre l'accès aux commodités offertes aux occupants, telles que les espaces de rangement, buanderie, stationnement pour vélos et véhicules, bornes de recharge pour véhicules électriques et aires d'entreposage des matières résiduelles;
- f) équipements techniques : l'usage projeté ne doit pas nuire à l'intégration d'équipements mécanique ou énergétique contribuant à l'efficacité du bâtiment ou à son adaptation aux changements climatiques. ».

4. Le présent Règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ANNEXE I

« Cuvettes de rétention d'eau de ruissellement »

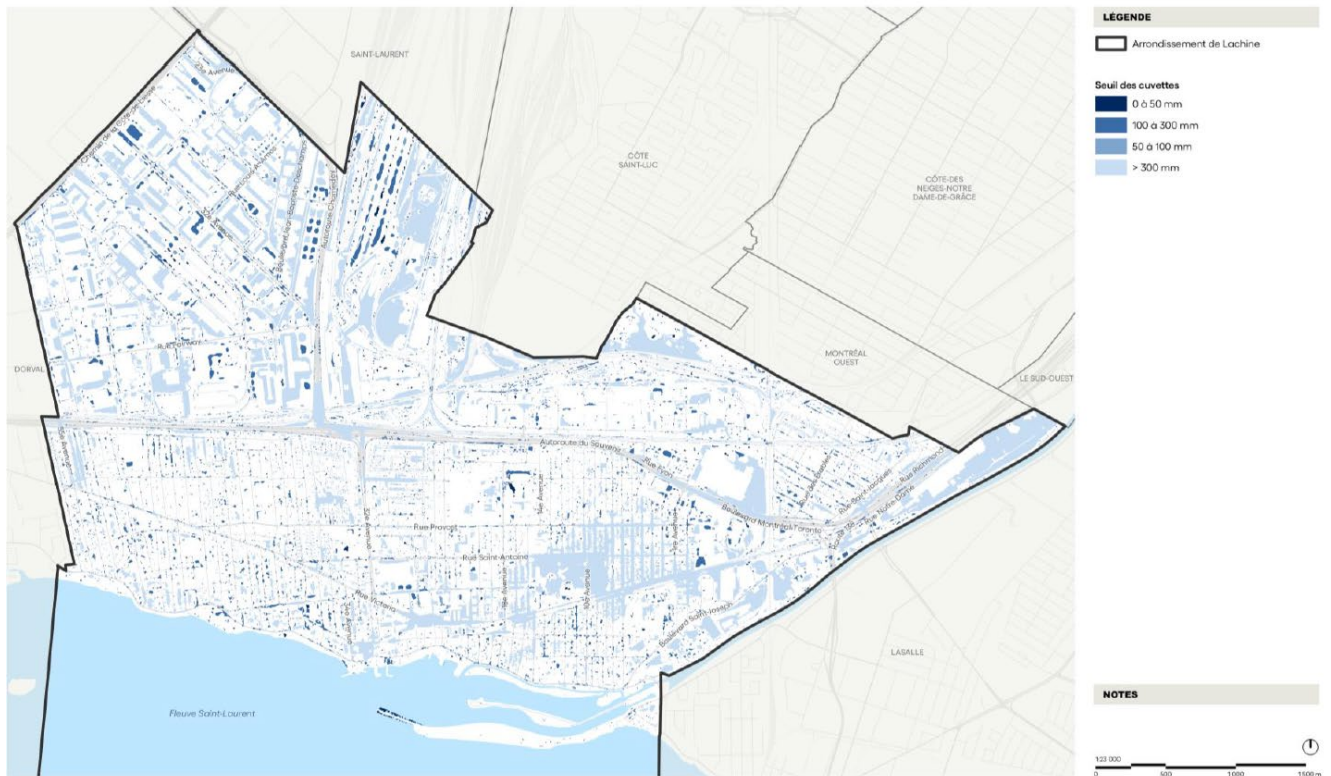
MAIRESSE
ARRONDISSEMENT DE LACHINE

SECRÉTAIRE D'ARRONDISSEMENT
ARRONDISSEMENT DE LACHINE

Règlement numéro RCA05-19010-8 sur les usages conditionnels

ANNEXE I

Carte des cuvettes de rétention d'eau de ruisselement



Référence : Carte 2-29 – Cuvettes de rétention d'eau, Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) de la Ville de Montréal