ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PROJET DE MODIFICATION RÈGLEMENTAIRE

Projet de règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le Règlement d'urbanisme d'une partie du territoire de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) et le Règlement sur les usages conditionnels (06 17097) afin d'encadrer la conversion des habitations collectives de soins et de services et de régir l'implantation des maisons de chambres dans un bâtiment également occupé par un autre usage de la famille habitation.

2022/11/23

DÉROULEMENT

1. Ouverture de l’assemblée
2. Présentation du projet de règlement
3. Présentation du processus d’adoption et d’approbation référendaire
4. Période de questions et commentaires
5. Fin de l’assemblée

OBJECTIFS DU PROJET DE RÈGLEMENT

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

OBJECTIFS DU RÈGLEMENT

1

ÉVITER LA CONVERSION DES HABITATIONS COLLECTIVES DE SOINS ET SERVICES

2

ÉVITER LA SURDENSIFICATION ET LES CONFLITS DE COHABITATION DES MAISONS DE CHAMBRES

EN CAS DE MIXITÉ D'USAGES DE LA FAMILLE HABITATION

ÉVITER LA CONVERSION DES HABITATIONS COLLECTIVES DE SOINS ET SERVICES

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

DÉFINITION

HABITATION COLLECTIVE DE SOINS ET DE SERVICES

un bâtiment ou une partie de bâtiment où est offert l'hébergement en chambres et où les résidents, en plus d'y avoir domicile, reçoivent certains soins et services à la personne, tels que les repas, l'assistance personnelle, les soins infirmiers, l'aide domestique, la sécurité et les loisirs ;

ENJEUX

- Assurer la protection du parc locatif offrant des soins et des services
- Éviter les évictions de personnes vulnérables
- Réduire la pression immobilière

MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

MODIFICATION DE L'**ARTICLE 137.2** DU RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT CÔTE-DES-NEIGES–NOTRE-DAME-DE-GRÂCE (01-276) ET DE L'**ARTICLE 135.2** DU RÈGLEMENT D'URBANISME D'UNE PARTIE DU TERRITOIRE DE L'ARRONDISSEMENT MONT-ROYAL (01-281)

- Remplacer : Malgré les usages prescrits, il est interdit de remplacer une maison de chambres par un autre usage de la famille habitation sauf par un bâtiment de logements sociaux ou communautaires.
- Par : Malgré les usages prescrits, il est interdit de remplacer une maison de chambres **ou une habitation collective de soins et de services** par un autre usage de la famille habitation sauf par un bâtiment de logements sociaux ou communautaires.

MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

MODIFICATION DES **ARTICLES 5** DU RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT CÔTE-DES-NEIGES–NOTRE-DAME-DE-GRÂCE (01-276) ET À L'**ARTICLE 135.2** DU RÈGLEMENT D'URBANISME D'UNE PARTIE DU TERRITOIRE DE L'ARRONDISSEMENT MONT-ROYAL (01-281)

- Remplacer : « habitation collective de soins et de services » : un bâtiment ou une partie de bâtiment où est offert l'hébergement en chambres et ~~où les résidents, en plus d'y avoir domicile, reçoivent~~ certains soins et services à la personne s'adressant aux résidents, tels que les repas, l'assistance personnelle, les soins infirmiers, l'aide domestique, la sécurité et les loisirs ;»
- Par : « habitation collective de soins et de services » : un bâtiment ou une partie de bâtiment où est offert l'hébergement en chambres et certains soins et services à la personne s'adressant aux résidents, tels que les repas, l'assistance personnelle, les soins infirmiers, l'aide domestique, la sécurité et les loisirs ;»

ÉVITER LA SURDENSIFICATION ET LES CONFLITS DE COHABITATION DES MAISONS DE CHAMBRES

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

DÉFINITION

MAISON DE CHAMBRES

un bâtiment ou une partie de bâtiment où des 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

CONSTATS

- Depuis 2018, plus d'une dizaine de demandes d'insertion de maisons partielles à même un immeuble 6 à 11 logements et de 12 logements et + ont été déposées.
- Celles-ci sont surtout situées dans le district de Côte-des-Neiges, notamment sur les rues Dupuis, Plamondon, Barclay et Linton.
- La majorité ont et présentent des problématiques d'insalubrité diverses, de gestion des matières résiduelles et de sécurité.
- La majorité sont issues d'une transformation d'un garage en maison de chambres, à la suite du retrait de l'obligation réglementaire de fournir un nombre minimal de stationnements.
- Les personnes qui résident dans ces immeubles sont souvent vulnérables.

ENJEUX

- Éviter la transformation d’anciens espaces de stationnement en logements insalubres ou impropre au logement.
- Éviter la surdensification des immeubles locatifs.
- Éviter les problèmes de cohabitation entre des clientèles ayant des besoins différents.

MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

MODIFICATION DE L'**ARTICLE 137.4** DU RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT CÔTE-DES-NEIGES–NOTRE-DAME-DE-GRÂCE (01-276) ET DE L'**ARTICLE 135.4** DU RÈGLEMENT D'URBANISME D'UNE PARTIE DU TERRITOIRE DE L'ARRONDISSEMENT MONT-ROYAL (01-281)

- Malgré les usages prescrits, il est interdit d'implanter une maison de chambre dans un bâtiment également occupé par un autre usage de la famille habitation.

MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

RÈGLEMENT RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS (RCA06 17097)

AJOUT DE L'ARTICLE 1.1

- Les définitions prévues au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) s'appliquent au présent règlement.

MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

RÈGLEMENT RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS (RCA06 17097)

AJOUT DES ARTICLES 12.19 ET 12.20

- **12.19** Dans une zone où est autorisée la catégorie d'usages H.4. H.5, H.6 ou H.7, l'usage « maison de chambres » dans un bâtiment également occupé par un autre usage de la famille habitation peut être autorisé comme usage conditionnel malgré l'article 137.4 du Règlement d'urbanisme (01-276) et l'article 135.4 du Règlement d'urbanisme d'une partie du territoire de l'arrondissement Mont-Royal (01-281).
- **12.20** Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation pour un usage conditionnel visé à l'article 12.19 sont les suivants :

1° la compatibilité de l'usage avec le milieu environnant et la qualité de vie offerte aux locataires en tenant compte des éléments suivants :

a) l'adéquation entre l'offre résidentielle proposée et les besoins de la communauté à proximité;

b) la présence d'une entrée et sortie indépendantes du reste de l'immeuble;

c) l'isolement des maisons de chambres vis-à-vis des espaces de stationnement et de gestion des déchets situés à l'intérieur du bâtiment s'il y a lieu;

d) la nature et l'ampleur des travaux de construction ou de transformation nécessaires et l'atteinte à l'intégrité architecturale du bâtiment;

e) le volume de la circulation des véhicules routiers engendré par l'usage proposé;

f) l'adéquation entre l'offre et la demande pour les cases de stationnement sur rue et hors rue dans le voisinage;

g) l'impact de l'usage proposé sur les commodités offertes aux locataires actuels de l'immeuble (p. ex. espace d'entreposage, de stationnement, de buanderie, etc.);

h) l'émission d'odeurs, de lumière, de bruit et de toute autre nuisance pouvant être générée par l'implantation ou l'exercice de l'usage proposé;

i) la présence d'aires de gestion des déchets intérieure et extérieure adaptées au nombre de logements du bâtiment, fonctionnelles et minimisant les impacts sur le domaine public.

PROCESSUS D'ADOPTION ET D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

ÉTAPES D'ADOPTION

CCU
12 OCTOBRE 2022

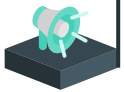
Présentation et avis du Comité consultatif d'urbanisme

CONSEIL D'ARRONDISSEMENT
7 NOVEMBRE 2022

Adoption du 1er projet de résolution

AVIS PUBLIC

Avis public et affichage sur l'immeuble



CONSULTATION PUBLIQUE
23 NOVEMBRE 2022

Présentation du projet aux citoyens et période de questions

CONSEIL D'ARRONDISSEMENT
SÉANCE FÉVRIER 2023

Adoption du 2e projet de résolution

AVIS PUBLIC

Avis public et procédure d'approbation référendaire (si nécessaire)

CONSEIL D'ARRONDISSEMENT
SÉANCE MARS 2023

Adoption finale du projet de résolution

RÉCEPTION DE DEMANDES POUR LA TENUE D'UN REGISTRE

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement concernant la demande de registre;
- Dépôt de pétitions dans les 8 jours de la publication de l'avis public;
- Pour les zones de plus de 21 PHV : si 12 personnes habiles à voter d'une même zone ont signé une pétition = ouverture du registre pour cette zone (inclura également la zone visée);
- Pour les zones de 21 PHV ou moins : si la majorité d'entre elles signe une a signé une pétition = ouverture du registre pour cette zone (inclura également la zone visée)

TENUE DU REGISTRE POUR DEMANDER UN RÉFÉRENDUM

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement annonçant la date de la tenue du registre après l'adoption du règlement;
- provoquer la tenue d'un référendum, le nombre de signatures doit être supérieur à un calcul établi à partir du nombre de PHV issues des zones ayant déposé une demande valide pour la tenue d'un registre et de la zone concernée, le cas échéant:
- Lorsque le nombre de PHV est de 25 ou moins : 50 % de ce nombre;
- Lorsque le nombre de PHV est de plus de 25 mais de moins de 5 000 : le moins élevé entre 500 et le nombre obtenu par le calcul suivant = 13 + 10% du (PHV - 25);
- Dépôt du certificat du greffier à la séance du conseil d'arrondissement qui suit;
- Si le résultat du registre est positif, le CA adoptera une résolution annonçant le scrutin référendaire ou le retrait du dossier

TENUE D'UN RÉFÉRENDUM

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement annonçant la date de la tenue d'un référendum;
- Une majorité simple, pour ou contre la proposition, est considérée.

- Pour toute information supplémentaire concernant ce projet de règlement ou son processus d'adoption et d'approbation référendaire, veuillez communiquer avec la division de l'urbanisme :
  - urbanismecdnndg@montreal.ca
  - 514-872-1832

QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal