



ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

30 septembre 2020 à 18h30

**Salle du conseil d'arrondissement et
en vidéoconférence**

Projet de règlement RCA20 17331

Afin d'encadrer l'usage et la transformation des bâtiments résidentiels, de régir l'hébergement à court terme et de définir et permettre l'usage « habitation collective de soins et de services » dans les zones résidentielles

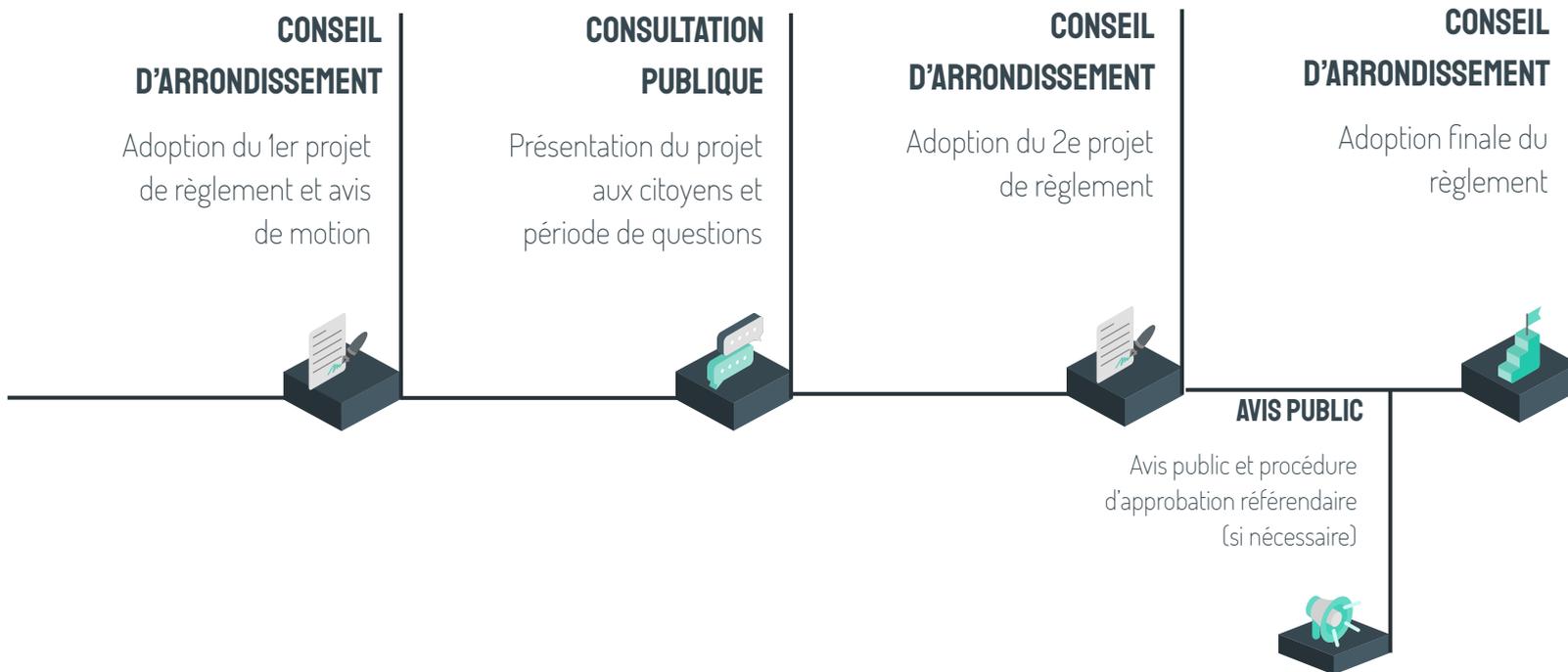
DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE

1. **Ouverture de l'assemblée**
2. **Procédure de modification réglementaire**
3. **Contexte d'intervention**
4. **Présentation du projet de règlement**
5. **Calendrier d'approbation et processus référendaire**
6. **Période de questions et commentaires**
7. **Fin de l'assemblée**

Procédure



Procédure d'adoption





Consultation écrite

- En vertu des arrêtés ministériels du Ministre de la Santé et des Services sociaux, il est possible de remplacer la consultation publique normalement prévue à la Loi par une consultation écrite.
- Période de consultation écrite de 15 jours, se déroulant du 24 septembre au 8 octobre 2020
- Pour commentaires :
 - par la poste, à la Division du greffe de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, 5160, boulevard Décarie, bureau 600, Montréal (Québec) H2X 3H9
 - Par un formulaire en ligne, via la section *Consultation publique* du site web montreal.ca, ou [Formulaire](#)

Contexte

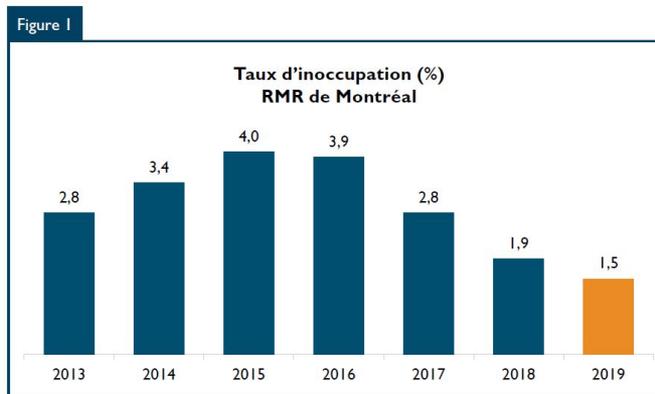


Contexte d'intervention

La métropole traverse actuellement la **pire pénurie de logements sur le marché locatif depuis les 15 dernières années**. Le **taux d'inoccupation** des logements à l'échelle du Grand Montréal a été estimé à 1,5% seulement, bien en deçà du point d'équilibre de 3 % déterminé par la SCHL..

Pour l'arrondissement de CDN-NDG, les taux d'inoccupation s'élèvent à **1,4 %** pour le secteur CDN, et **2,4 %** pour le secteur NDG.

Cet enjeu est d'importance pour l'arrondissement, considérant que **plus de 70 % des ménages sont locataires**.



Source : SCHL
Immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus.



Des phénomènes contribuant ou accentués par la pénurie

A. Rénovictions

Les rénovictions, contraction linguistique entre les termes « **rénovation** » et « **éviction** », réfère à une éviction d'un locataire de son logement suivant une requête du locateur pour des travaux de **rénovations majeures** du logement ayant pour but d'**agrandir le logement**, de le **diviser ou subdiviser**, ou d'en **changer l'affectation**.

La Loi sur la Régie du logement et le Code civil prévoient une procédure spécifique pour l'éviction d'un locataire par son locateur dans ces cas.

Un **contexte de pénurie** du logement amène une **hausse des rénovictions** et des abus de procédures afin, notamment, de forcer une hausse de loyer ou de diviser de grands appartements.



Des phénomènes contribuant ou accentués par la pénurie

A. Rénovictions (suite)

Depuis les 5 dernières années, dans CDN-NDG :

- 99 permis ont été délivrés pour supprimer des logements;
- 43 permis ont été délivrés pour diviser ou subdiviser des logements.



Des phénomènes contribuant ou accentués par la pénurie

B. Maisons de chambres

Une maison de chambres est un **bâtiment résidentiel de 4 chambres ou plus**, où certaines utilités sont communes (salle de bain, cuisine ou douche). Elles constituent une **offre locative flexible** et **parmi les plus abordables** sur le marché. Elles répondent aux besoins des populations plus vulnérables.

1653 chambres sont réparties dans **41 maisons de chambres** officiellement recensées sur le territoire de CDN-NDG.

Un **contexte de pénurie** de logements exerce une **pression à la conversion de ces unités** en studio et logements de petite taille. La pénurie peut donc menacer la survie des maisons de chambres.



Des phénomènes contribuant ou accentués par la pénurie

C. Habitations collectives

Certaines résidences privées ont été converties en maisons de chambres où, en plus d'offrir des chambres à ses résidents, **des services et/ou des soins y sont également dispensés.**

On pense notamment aux **maisons de retraite et de convalescence**, mais également à des **maisons d'accueil** pour personne en situation particulière, avec soins et services particuliers. Elles constituent bien souvent des **ressources communautaires d'intérêt.**

Le **zonage actuel** ne reconnaît pas spécifiquement ces résidences collectives dans les secteurs de moindre densité.



Des phénomènes contribuant ou accentués par la pénurie

D. Hébergement à court terme

Bien souvent désignés sous le nom de la principale plateforme web d'annonces de l'hébergement à court terme, les "Airbnb" peuvent constituer un **enjeu dans la préservation du stock de logements** offerts en location de longue durée dans un quartier.

Les unités d'hébergement de courte durée, que ce soit une **chambre**, un **appartement** ou une **résidence entière**, sont offerts à une clientèle de passage, contre rémunération, pour des périodes de 31 jours ou moins et de façon régulière ou non, par le propriétaire ou le locataire régulier.

Les **impacts de HCD** sont bien connus : **retrait du marché locatif** à long terme de logements, pression à la **hausse des loyers** et **difficile cohabitation** avec les résidents réguliers.



Des phénomènes contribuant ou accentués par la pénurie

D. Hébergement à court terme (suite)

Des modifications au système provincial de classification des établissements d'hébergement touristique en mai 2020 ont permis d'établir une **distinction entre « résidence de tourisme » et « résidence principale de tourisme »**.

« **Résidence principale de tourisme** » : un logement offert sur le marché de l'hébergement touristique qu'**en partie** (une chambre par exemple), ou offert que pour quelques **courtes durées en l'absence du résident régulier**.

« **Résidence de tourisme** » : un logement **entier** offert sur le marché de l'hébergement touristique pour une **partie significative de l'année**.



Des phénomènes contribuant ou accentués par la pénurie

D. Hébergement à courte terme (suite)

Contrairement aux « résidences principales de tourisme », les logements de « résidences de tourisme » ne peuvent être en mesure de servir les fins résidentielles pour lesquelles ils ont été créés.

Ainsi, une « résidence de tourisme » ne peut être le domicile régulier d'un ménage, et contribue ainsi à accentuer la pénurie de logements.

En **mars 2020**, on estimait qu'environ **350 logements sur le territoire de CDN-NDG pouvaient être considérés comme des « résidences de tourisme »** et étaient offerts sur la plateforme Airbnb dans leur totalité et de manière continue sur le marché de l'hébergement touristique.

Présentation du projet de règlement

Territoire visé : tout l'arrondissement de CDN-NDG



 Territoire visé par le règlement d'urbanisme 01-276

 Territoire visé par le règlement d'urbanisme 01-281 (partie de l'arrondissement Mont-Royal)



Objectif principal

Proposer des interventions au cadre réglementaire d'urbanisme afin de préserver le parc de logements locatifs en nombre et en diversité de l'offre.

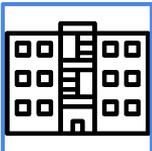
Objectifs secondaires

- Limiter le phénomène des « rénovictions » ;
- Limiter la perte de logements ;
- Préserver les logements de grande taille pour les familles;
- Préserver certains types d'offres locatives sur le marché visant des clientèles particulières et vulnérables;
- Préserver les logements existants d'une utilisation à des fins autres que résidentielle.

Cinq interventions proposées



1. Interdire la division et subdivision des logements



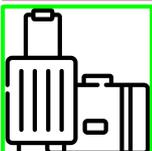
2. Interdire la suppression de logements



3. Interdire la conversion des maisons de chambres



4. Reconnaître et permettre les habitations collectives de soins et de services



5. Régir l'hébergement de courte durée

Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 1 et 22

Dispositions générales - Interprétation

Définir les termes suivants :



« **bâtiment de logements sociaux ou communautaires** » : un bâtiment destiné à accueillir des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8);



« **habitation collective de soins et de services** » : une maison de chambres où les résidents, en plus d'y avoir domicile, reçoivent certains services, tels que les repas, l'assistance personnelle, les soins infirmiers, l'aide domestique, la sécurité et les loisirs;

Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 1 et 22

Dispositions générales - Interprétation

Définir les termes suivants :



« **hôtel** » : un établissement où est offert de l'hébergement en chambres, suites ou appartements meublés et dotés d'un service d'auto cuisine et où sont inclus des services de réception, d'entretien ménager quotidien ainsi que tout autre service hôtelier;



« **résidence de tourisme** » : un établissement où est offert à une clientèle de passage de l'hébergement dans une résidence meublée et dotée d'une cuisine, excluant l'hébergement offert par une personne dans son domicile;

Supprimer le terme suivant :



« **hôtel-apartement** ».

Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 1 et 22

Dispositions générales - Interprétation (01-276 : art. 5 ♦ 01-281 : art. 5)

Remplacer les termes suivants :



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



« **gîte** » : un établissement exploité par une personne dans son domicile qui offre au public au plus 5 chambres ainsi qu'un service de petit-déjeuner servi sur place, et ce, moyennant un prix forfaitaire; »;



« **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;



Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 1 et 22

Dispositions générales - Interprétation (01-276 : art. 5 ♦ 01-281 : art. 5)

Remplacer les termes suivants :



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



« **gîte** » : un établissement exploité par une personne dans son domicile qui offre au public au plus 5 chambres ainsi qu'un service de petit-déjeuner servi sur place, et ce, moyennant un prix forfaitaire;

Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 2 et 23

Famille Habitation - Dispositions générales (01-276 : art. 136.1 ♦ 01-281 : art. 134.1)



Ajout de l'article suivant :

« **136.1** 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.

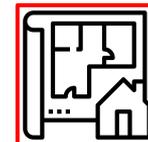
Malgré le premier alinéa, un logement situé sur plusieurs étages peut également être divisé ou subdivisé afin de créer un logement supplémentaire en sous-sol aux conditions de l'article 145.

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. »

Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 2 et 23

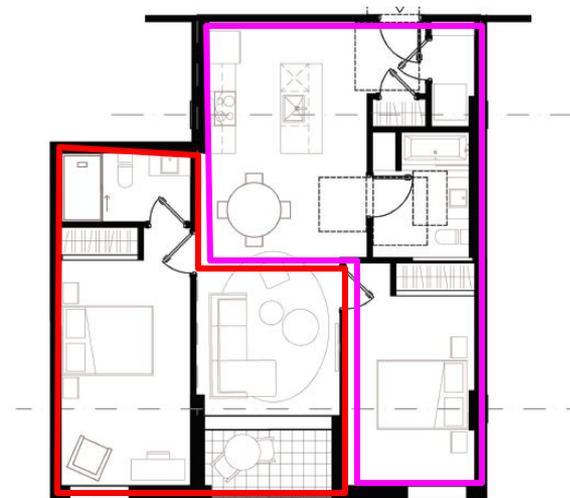


« [...] Un logement ne peut pas être divisé ou subdivisé, malgré le nombre de logements minimal ou maximal prescrit. [...] »

Subdivision interdite

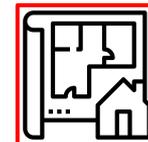


Division interdite



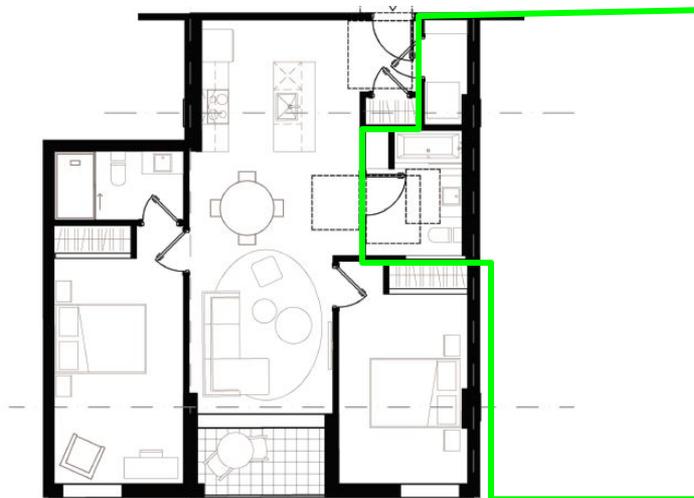
Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 2 et 23



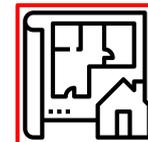
« [...] Malgré le premier alinéa, un logement peut être divisé ou subdivisé si l'espace retiré n'est pas un espace habitable, mais uniquement un espace de commodité tel qu'un garage, une salle de bain, une salle de toilette, un espace de rangement et une penderie. [...] »

Subdivision autorisée



Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 2 et 23



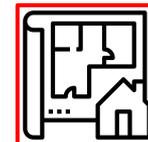
« [...] Malgré le premier alinéa, un logement situé sur plusieurs étages peut également être divisé ou subdivisé afin de créer un logement supplémentaire en sous-sol aux conditions de l'article 145. [...] »



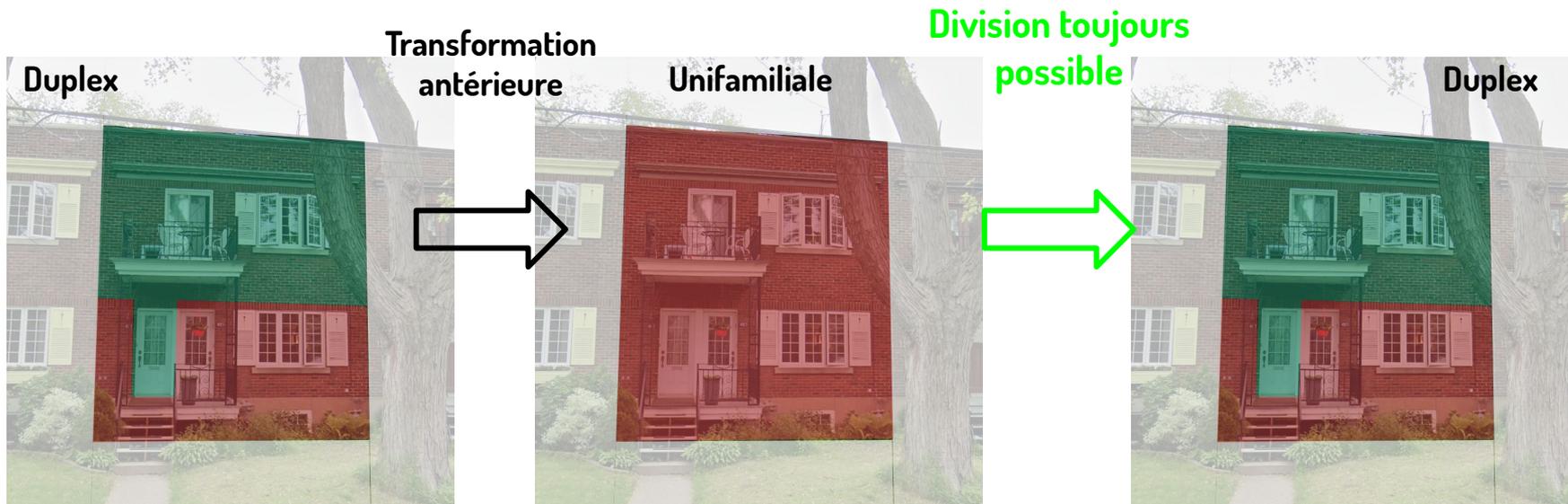
Note : Le texte de ce paragraphe a été ajusté depuis l'adoption du premier projet de règlement. Le [texte en bleu](#) représente le nouveau libellé souhaité et qui devrait être intégré au prochain projet de règlement.

Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 2 et 23



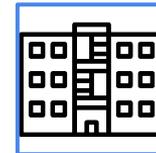
« [...] Malgré le premier alinéa, un logement peut également être divisé ou subdivisé pour reprendre le nombre de logements et leur emplacement dans un bâtiment dont la typologie architecturale d'origine est un duplex ou un triplex. [...] »



Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 3 et 24

Famille Habitation - Dispositions générales (01-276 : art. 137 ♦ 01-281 : art. 135)



Suppression de l'article suivant :

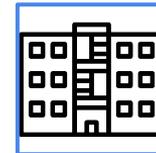
« **137.** Le nombre de logements dans un bâtiment de 2 ou de 3 logements existant le 16 mars 1995 peut être réduit malgré le nombre de logements minimal prescrit. »

Modifications visant à assurer que l'ensemble des bâtiments de 2 ou 3 logements pourront être transformés afin d'en diminuer le nombre de logements, selon le nombre de logements prescrits.

Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 4 et 25

Famille Habitation - Dispositions générales (01-276 : art. 137.1 ♦ 01-281 : art. 135.1)



Ajout de l'article suivant :

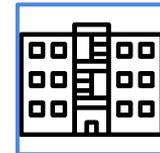
« **137.1.** Le nombre de logements dans un bâtiment existant ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit.

Malgré le premier alinéa, le nombre de logements dans un bâtiment de 2 ou 3 logements peut être réduit à la condition que le nombre minimal ou maximal de logements prescrit soit respecté.

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

Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 4 et 25



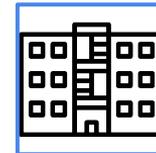
« [...] Le nombre de logements dans un bâtiment existant ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit. [...] »

**Suppression /
fusion de
logements
interdites**

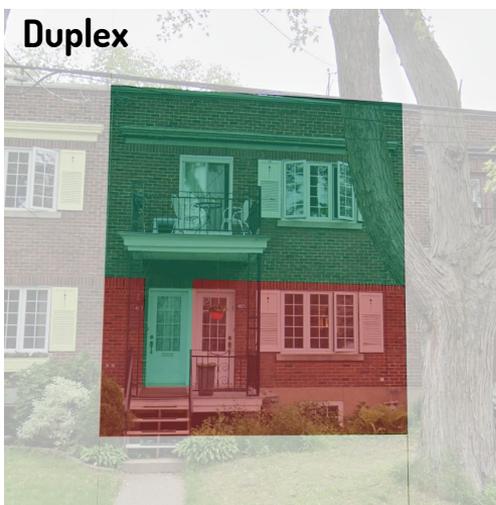


Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 4 et 25



« [...] Malgré le premier alinéa, le nombre de logements dans un bâtiment de 2 ou 3 logements peut être réduit à la condition que le nombre minimal ou maximal de logements prescrit soit respecté. »



**Fusion des
logements
autorisée**
si
**la classe H1 est
autorisée**



Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 4 et 25 (suite)

Famille Habitation - Dispositions générales (01-276 : art. 137.2 ♦ 01-281 : art. 135.2)



Ajout de l'article suivant :

« **137.3.** 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. »

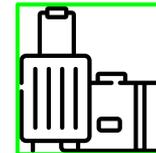
Modification visant à interdire la conversion des maisons de chambres en d'autres types d'habitations



Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 4 et 25 (suite)

Famille Habitation - Dispositions générales (01-276 : art. 137.3 ♦ 01-281 : art. 135.3)



Ajout de l'article suivant :

« **137.3.** Malgré les usages prescrits, il est interdit de remplacer un usage de la famille habitation par l'usage résidence de tourisme. »

Seules les nouvelles constructions n'ayant pas servi à des fins de logements (résidentiel) ou bénéficiant déjà d'une autorisation dûment émise pourront servir des fins de « résidence de tourisme ».

Ainsi, aucun autre logement existant ne pourra être converti en « résidence de tourisme ».

Cette interdiction de conversion ne vise pas un propriétaire ou locataire régulier (avec bail) à utiliser, en partie ou temporairement en son absence, son domicile (c.à.d. sa propre résidence) pour de l'hébergement touristique.

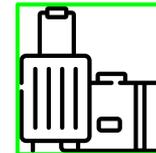
Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 5 et 26 (suite)

Famille Habitation - Catégorie d'usages H.3 (01-276 : art. 140 ♦ 01-281 : art. 138)

Ajustement de l'article suivant :

« **140.** La catégorie d'usages H.3 comprend les bâtiments de 3 logements et les gîtes **touristiques.** »



Modification visant à assurer une meilleure correspondance entre la réglementation d'urbanisme locale et la classe des établissements d'hébergement du touristique du Ministère du Tourisme.

Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 6 à 9 et 27 à 30 (suite)

Famille Habitation - Catégorie d'usages H.4 à H.7 (01-276 : a. 141 à 144 ♦ 01-281 : a. 139 à 142)



Ajustement des articles suivants :

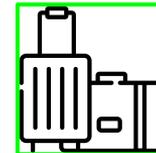
- « **141.** La catégorie d'usages H.4 comprend les bâtiments de 4 à 8 logements, les maisons de chambres, les habitations collectives de soins et de services et les gîtes. ».
- « **142.** La catégorie d'usages H.5 comprend les bâtiments de 8 à 12 logements, les maisons de chambres, les habitations collectives de soins et de services et les gîtes. ».
- « **143.** La catégorie d'usages H.6 comprend les bâtiments de 12 à 36 logements, les maisons de chambres, les habitations collectives de soins et de services et les gîtes. ».
- « **144.** La catégorie d'usages H.7 comprend les bâtiments de 36 logements et plus, les maisons de chambres, les habitations collectives de soins et de services et les gîtes. ».

Modifications visant à permettre, de plein droit, le nouvel usage « habitation de soins et de services » parmi les classes d'usages H.4 (4 à 8 logements), H.5 (8 à 12 logements), H.6 (12 à 36 logements) et H.7 (36 logements et plus)

Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 10 et 31 (suite)

Famille Habitation - Usages complémentaires H.7 (01-276 : art. 145 ♦ 01-281 : art. 144)



Ajustement de l'article suivant :

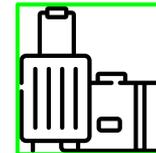
« **146.** Les usages complémentaires suivants sont autorisés dans un bâtiment de 36 logements et plus ~~et dans un hôtel-appartement de 36 unités et plus~~, situés dans une zone où est autorisée la catégorie H.7 [...] »

Modification visant à retirer le terme « hôtel-appartement » qui est désormais supprimé.

Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 11 et 32

Famille Habitation - Location de chambres (01-276 : art. 153 ♦ 01-281 : art. 151)



Suppression de l'article suivant :

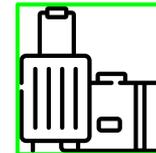
« **153.** La location d'au plus 3 chambres par logement, par la personne qui l'habite, est autorisée pour tous les usages de la famille habitation. »

Modification visant à permettre l'application des nouvelles dispositions encadrant l'usage « résidence de tourisme ».

Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 12 et 33

Famille Commerce - Catégorie d'usages C.2 (01-276 : art. 185 ♦ 01-281 : art. 183)



Ajout à l'article suivant :

« **185.** La catégorie C.2 comprend :

[...] 39.1• résidence de tourisme

[...]»

Modification visant à considérer le nouvel « résidence de tourisme » parmi les usages de la Famille Commerce et à le permettre uniquement parmi les zones où la catégorie C.2 est autorisée.

L'intention est de considérer et permettre le nouvel usage « résidence de tourisme » au même titre que celui de « hôtel ».

Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 13 et 34

Famille Équipements collectifs et institutionnels

Catégorie d'usages E.5(2) (01-276 : art. 309 ♦ 01-281 : art. 302)



Ajustement à l'article suivant :

« **185.** La catégorie E.5(2) comprend les usages spécifiques suivants :

[...] ~~4- maison de retraite~~

[...]»

Modification visant à retirer l'usage « maison de retraite », qui est remplacé par le nouvel usage « habitations collectives de soins et de services » appartenant à la Famille d'usages Habitation.



Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 14-15 et 35-36

Stationnement et stationnement pour vélos (01-276 : a. 560 et 614 ♦ 01-281 : a. 552 et 606)

Les modifications de ces articles visaient à supprimer des dispositions relatives au stationnement et au stationnement pour vélos certains usages abrogés par le présent règlement et de les remplacer par ceux nouvellement introduits.

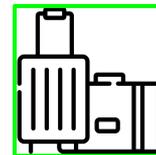
Il s'agissait de l'usage « maison de retraite », remplacé par l'usage « habitation collective de soins et de services » et de l'usage « hôtel-appartement », remplacé par « résidence de tourisme ».

Ces amendements ont été considérés parmi le projet de règlement relatif à la mobilité durable et au stationnement, en cours d'adoption.

Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 16

Annexe A.3 - Grilles des usages et spécifications (01-276)



Ajout, aux grilles des zones **0197, 0199, 0202, 0308, 0323, 0327, 0332, 0440, 0493, 0541, 0555, 0558, 0573, 0577, 0617, 0810, 0858, 0891, 0892, 0893 et 0948**, une **autorisation spécifique** de l'usage « résidence de tourisme ».

Pour ces zones, une autorisation spécifique de l'usage « hôtel » est déjà en vigueur.

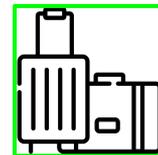
Selon l'encadrement souhaité du nouvel usage « résidence de tourisme », une autorisation similaire est donc inscrite pour ce dernier usage dans les zones concernées.

Toutefois, il est important de rappeler le nouvel article 137.3 qui interdit la conversion des logements existants en une « résidence de tourisme ».

Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 17-18

Annexe A.3 - Grilles des usages et spécifications (01-276)



Ajout, aux grilles des zones **0398, 0520, 0829 et 0870** ainsi que des zones **0471 et 0508**, une **interdiction spécifique** des usages « hôtel » et « résidence de tourisme ».

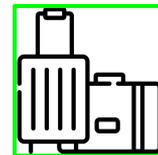
Pour ces zones du quartier Notre-Dame-de-Grâce, plus précisément dans les secteurs de l'avenue Monkland et des boulevards Maisonneuve ouest et Cavendish, une interdiction spécifique des usages « hôtel » et « résidence de tourisme » est appliquée.

Ces interdictions spécifiques s'inscrivent dans le cadre de planification déjà mis en oeuvre par l'entrée en vigueur du règlement RCA 19 17320, entré en vigueur en janvier 2020.

Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 19 à 21

Annexe A.3 - Grilles des usages et spécifications (01-276)



Ajout, aux grilles des zones **0185, 0212, 0668, 0710, 0732, 0737, 0786, 0840 et 0856** ainsi que des zones **0220, 0257, 0303, 0843, 0857 et 0921** ainsi que **0595 et 0778**, une **interdiction spécifique** de l'usage « résidence de tourisme ».

Pour ces zones, une interdiction spécifique de l'usage « hôtel » est déjà en vigueur ou une interdiction spécifique existait déjà pour l'usage « hôtel-appartement ».

Selon l'encadrement souhaité du nouvel usage « résidence de tourisme », une interdiction similaire est donc inscrite pour ce dernier usage dans les zones concernées.

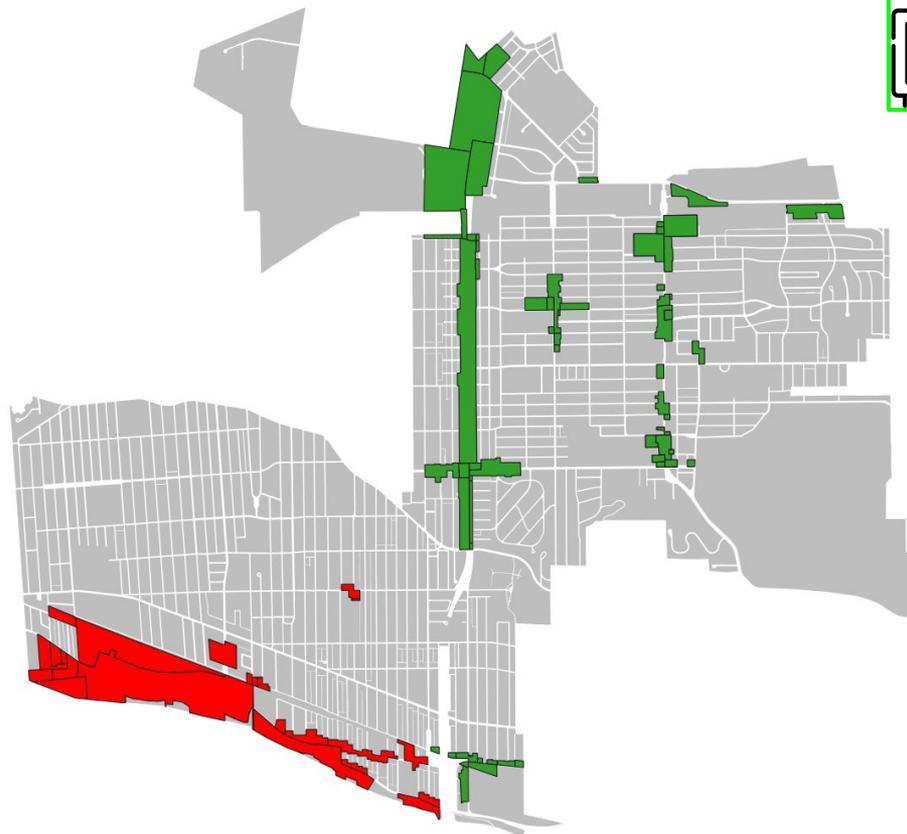
Modifications aux règlements d'urbanisme

Zonage

Seules zones autorisant l'usage « résidence de tourisme » sur le territoire de CDN-NDG

Toutefois, il est important de rappeler le nouvel article 137.3 qui interdit la conversion des logements existants en une « résidence de tourisme ».

Zones interdisant spécifiquement les usages « hôtel » et « résidence de tourisme »





Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 37

Règlement sur les usages conditionnels - RCA06 17097

Critères d'évaluation des usages conditionnels par catégorie d'usages

Ajout de la nouvelle sous-section :



« **SOUS-SECTION VII** HABITATION COLLECTIVE DE SOINS ET DE SERVICES DANS UNE ZONE OÙ EST AUTORISÉE LA CATÉGORIE D'USAGES H.1, H.2 OU H.3

12.17. Dans une zone où est autorisée la catégorie d'usages H.1. H.2 ou H.3, l'usage « habitation collective de soins et de services » peut être autorisé comme usage conditionnel.

12.18. Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation pour un usage conditionnel visé à l'article 12.17 sont les suivants :

1° la compatibilité de l'usage avec le milieu environnant en tenant compte des éléments suivants :

- a) l'adéquation entre l'offre résidentielle proposée et les besoins de la communauté à proximité;
- b) la localisation de l'usage proposé à l'intérieur de la zone, sur le terrain et à l'intérieur du bâtiment;
- c) les caractéristiques du bâtiment occupé de même que celles de l'aménagement et de l'occupation des espaces extérieurs;
- d) la nature et l'ampleur des travaux de construction ou de transformation nécessaires;
- e) le volume de la circulation des piétons et des véhicules routiers engendré par l'usage proposé;
- f) l'impact de l'usage proposé sur l'offre et la demande en matière de stationnement;
- g) l'émission d'odeurs, de lumière, de bruit et de toute autre nuisance pouvant être générée par l'implantation et l'exercice de l'usage proposé;

2° la contribution de l'usage proposée à l'amélioration de la convivialité et de l'apparence extérieure de la propriété, eu égard à la qualité générale de l'environnement urbain. »

Calendrier et processus d'approbation référendaire



Présentation du processus d'approbation référendaire

Processus d'adoption

Avis de motion et adoption du premier projet de règlement	19 mai 2020
Consultation écrite	24 septembre au 8 octobre 2020
Consultation publique en visioconférence et en salle	30 septembre 2020
Adoption du second projet de règlement	2 novembre 2020 (date projetée)
Avis annonçant la possibilité de demander la tenue d'un registre	Novembre 2020 (date précise à déterminer) Pétitions reçues jusqu'au 8e jours après la publication de l'avis
Processus référendaire (s'il y a lieu)	Dans les 45 jours suivant l'adoption, tenue de registre demandant la tenue d'un référendum
Adoption du règlement final	7 décembre 2020 (date projetée)



Présentation du processus d'approbation référendaire

Articles assujettis à l'approbation référendaire

Les articles 2 à 4, 6 à 9, 11 à 13, 15 à 21, 23 à 25, 27 à 30, 32 à 34 et 37 de ce projet de règlement sont assujettis à l'approbation référendaire selon l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.



Présentation du processus d'approbation référendaire

Résumé simplifié de la démarche référendaire

1. 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)



Présentation du processus d'approbation référendaire

Résumé simplifié de la démarche référendaire

2. 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 = $13 + 10\% \text{ du } (PHV - 25)$;
- 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.



Présentation du processus d'approbation référendaire

Résumé simplifié de la démarche référendaire

3. 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.

Période de questions et commentaires

- Questions et commentaires déjà transmis
- Questions et commentaires en direct
 - En salle
 - En ligne



Questions déjà soumises

À venir



Questions en direct

À venir