

**Règlement modifiant le Règlement sur les usages conditionnels (RCA10 22016)
à l'égard de la réduction du nombre de logements pour un bâtiment dans un
secteur où est autorisée une catégorie d'usages de la famille « habitation ».**

Consultation écrite du 21 octobre au 4 novembre 2020

Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine

CONTEXTE

En lien avec un projet de modifications du Règlement d'urbanisme 01-280 actuellement en cours, des changements sont apportés au Règlement sur les usages conditionnels afin de mieux adapter cet outil urbanistique aux nouvelles réalités du milieu urbain.

Les modifications visent le règlement suivant :

- Règlement sur les usages conditionnels (RCA10 22016)

Les modifications visent les aspects suivants :

- la réduction du nombre de logements
- les exigences relatives à un usage conditionnel associé à la famille “habitation”

Objectifs :

- Permettre des logements dont la superficie permet d'accueillir une famille.
- Mieux encadrer les outils urbanistiques suite aux changements visés au Règlement d'urbanisme 01-280.

Actuellement, le Règlement sur les usages conditionnels peut autoriser un nombre de logements inférieur au nombre minimal prescrit pour un bâtiment dans un secteur où est autorisée une catégorie d'usages de la famille « habitation ». (article 16)

Il est proposé d'autoriser par usage conditionnel qu'un propriétaire de bâtiment situé dans un tel secteur, et ayant de 2 à 6 logements, puisse retirer un logement malgré l'article 151.0.1 du projet de Règlement d'urbanisme 01-280.

Extrait du 2^e projet de règlement modifiant le Règlement d'urbanisme 01-280 (oct. 2020)

151.0.1.

Dans un bâtiment existant de 3 logements et plus, le nombre de logements ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit.

Dans un bâtiment existant de 2 logements et plus situé dans la zone 0469, 0473, 0481, 0486, 0494, 0501 ou 0503, le nombre de logements ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit.

Les deux premiers alinéas ne s'appliquent pas à un bâtiment de logements sociaux ou communautaires.

USAGES CONDITIONNELS RELATIFS AU NOMBRE DE LOGEMENTS

1. L'article 16 du Règlement sur les usages conditionnels (RCA10 22016) est remplacé par le suivant :

16. Dans un secteur où est autorisée une catégorie d'usages de la famille « habitation », les usages suivants peuvent être autorisés conformément au présent règlement :

1° un nombre de logements inférieur au nombre minimal prescrit dans le secteur par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280);

2° dans le cas d'un bâtiment existant de 2 à 6 logements visé à l'article 151.0.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) et sous réserve des usages prescrits dans le secteur, la réduction du nombre de logements;

3° un nombre de logements supérieur au nombre maximal prescrit dans le secteur par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280). ».

EXIGENCES NORMATIVES RELATIVES À UN USAGE CONDITIONNEL ASSOCIÉ À LA FAMILLE « HABITATION »

2. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 24, de l'article suivant :

« **24.1.** Un usage conditionnel visé au paragraphe 2° de l'article 16 ne peut être autorisé conformément au présent règlement que s'il résulte uniquement de la réunion de deux logements, que l'implantation du bâtiment est inférieure à 120 mètres carrés et qu'il n'a pas pour effet de retirer plus d'un logement par rapport à la typologie d'origine du bâtiment. ».

Article 24.1

Une demande d'usage conditionnel pourra être autorisée que si ces 3 exigences sont respectées :

- s'il résulte uniquement de la réunion de deux logements;
- l'implantation du bâtiment a une superficie maximale de 120 mètres carrés;
- la demande n'a pas pour effet de retirer plus d'un logement par rapport à la typologie d'origine du bâtiment.

À noter également que les critères généraux énoncés à l'article 52 devront être rencontrés.

CRITÈRES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION D'UN USAGE CONDITIONNEL

52. L'évaluation d'une demande visant à autoriser un usage conditionnel doit tenir compte des critères d'évaluation suivants :

- 1° l'usage conditionnel proposé doit être complémentaire et compatible avec le milieu d'insertion;
- 2° la localisation de l'usage conditionnel à l'intérieur du terrain et à l'intérieur du bâtiment, ainsi que la localisation des accès, ne doivent pas porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des occupants des immeubles et locaux adjacents;
- 3° l'usage conditionnel proposé doit s'intégrer au milieu environnant tout en respectant l'apparence extérieure de la construction, l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs;
- 4° l'usage projeté ne doit pas porter atteinte à l'intégrité architecturale d'un bâtiment existant;
- 5° le volume de la circulation des piétons et des véhicules routiers engendré par l'usage conditionnel ne doit pas être nuisible pour le milieu d'insertion;
- 6° l'usage conditionnel proposé ne doit pas générer de vibrations et d'émissions de poussière, de fumée, d'odeur, de lumière et de bruit pouvant être perceptible hors des limites du terrain où il s'implante;
- 7° l'intensité de l'usage conditionnel, notamment en termes de superficie de plancher, de nombre d'employés, d'heures d'ouverture, de volume de clientèle et de volume de visiteurs, ne doit pas nuire à la quiétude du milieu environnant;
- 8° l'implantation de l'usage conditionnel permet l'utilisation d'un espace qui peut difficilement être occupé à d'autres fins.

Calendrier d'adoption

Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	13 octobre 2020
Consultation publique écrite	21 octobre au 4 novembre 2020
Dépôt du rapport de consultation	Novembre ou Décembre 2020
Adoption du 2 ^e projet de règlement (CA)	9 novembre <u>OU</u> 7 décembre 2020
Avis public et période pour demande d'approbation référendaire	Automne 2020
Adoption du Règlement (CA)	7 décembre 2020 <u>OU</u> Janvier 2021
Certificat de conformité et entrée en vigueur	Hiver 2021

Le processus d'adoption est réalisé en fonction des directives gouvernementales en vigueur, notamment celles concernant les rassemblements de personnes.

PROCÉDURE D'ADOPTION D'UN RÈGLEMENT

Dispositions susceptibles d'approbation référendaire :

- Les modifications présentées en lien avec l'usage résidentiel

Pour être valide, une demande d'approbation référendaire doit :

- Provenir d'une zone visée ou d'une zone contiguë à celle-ci
- Indiquer la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient
- Être signée par au moins 12 personnes ou la majorité si la zone compte 21 personnes ou moins
- Être reçue par l'Arrondissement au plus tard le 8e jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire

Notez que le fonctionnement des démarches en lien avec le processus référendaire évolue en fonction des mesures visant à protéger la santé de la population dans la situation de pandémie de la COVID-19 émises par le gouvernement du Québec.