

Foire aux questions

Révision du Règlement de zonage

Arrondissement de Villeray — Saint-Michel-Parc-Extension

Processus de révision

1. Quelle est la plus importante modification apportée au Règlement sur le zonage?

Le retrait des cartes réglementaires pour les remplacer par des Grilles des usages et des normes. Ces grilles rassembleront au même endroit les dispositions qui s'appliquent à chacune des zones du territoire. L'information y est présentée de manière plus simple et plus intuitive, dans le but de rendre l'information plus accessible et compréhensible à la population.

2. Quels sont les autres sujets touchés par la révision?

La révision des taux d'implantation, des hauteurs en mètre et en étage, les marges avant, le retrait des règles d'insertion et le retrait des usages hôtel, hôtel-appartement et maisons de chambre.

Les normes réglementaires sont révisées pour mieux refléter le cadre bâti existant et permettre une meilleure intégration des nouveaux projets dans leur milieu.

3. Quel est l'objectif de ce processus?

- a. Faciliter la compréhension du règlement de zonage par les citoyens et les professionnels
- b. Améliorer la transmission de l'information au citoyen
- c. Ajuster les normes actuelles en fonction du cadre bâti existant
- d. Donner de la flexibilité pour pouvoir mieux intégrer les nouveaux projets dans leur milieu d'insertion.

4. Comment et selon quels critères avez-vous rédigé les modifications proposées? (méthodologie)

Nous avons procédé à une étude terrains exhaustive en parcourant l'ensemble du territoire de l'arrondissement.

Les données cartographiques ont été mises à jour et analysées pour chaque zone afin de déterminer le cadre bâti existant. Lorsqu'une caractéristique représentait moins de 25 % dans une zone visée, elle n'a pas été prise en compte dans le nouveau zonage. Par exemple, si les bâtiments de 3 étages constituaient moins de 25 % des propriétés d'une zone, le nombre d'étages autorisé dans cette zone est maintenant de 2 étages.

5. Est-ce que la modification réglementaire a pour conséquence de diminuer la densité (nombre de logements)?

La modification ne diminue pas la densité sur le territoire en nombre de logements.

Dans l'ensemble, 16 % du territoire de l'arrondissement est visé par une diminution de hauteur permise des bâtiments. Toutefois, considérant l'application des règles d'insertions expliquées ci-dessous, cette réduction touche une proportion très faible de propriétés. D'autres part, le retrait des règles d'insertion a pour conséquence de permettre l'ajout d'un étage à un plus grand nombre de propriétés.

Il est à mentionner que les paramètres de hauteur sont demeurés inchangés dans les secteurs en redéveloppement (secteur de Castelnau, secteur du PPU de la rue Jarry Est, le secteur des avenues situé au sud du boulevard Crémazie).

En ce qui a trait à la hauteur des bâtiments, actuellement s'appliquent les règles d'insertion qui prévoient :

- qu'un bâtiment situé entre 2 bâtiments se trouvant dans un même secteur en mètres et en étages ne doit pas :
 - être inférieur à la hauteur en étages et en mètres du bâtiment adjacent le plus bas conforme aux limites de hauteur prescrites;
 - être supérieur à la hauteur en étages et en mètres du bâtiment le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites.

Précisément, ceci signifie que, si dans une zone, on permet une hauteur de bâtiment de 2 à 3 étages, mais que de part et d'autre d'une propriété sont implantés des bâtiments de 2 étages, le nouveau bâtiment devra nécessairement avoir 2 étages.

Par contre, si l'on retrouve de part et d'autre d'une propriété un bâtiment de 2 étages et d'un autre de 3 étages, le nouveau volume pourra avoir 3 étages.

La règle d'insertion ne prend pas en considération le cadre bâti environnant, mais considère uniquement les bâtiments qui sont adjacents à une propriété, ce qui limite les agrandissements en nombre d'étages.

En vertu des nouvelles règles, les hauteurs en étages et en mètres ont été prescrites en fonction du cadre bâti existant pour éviter des disparités lorsque celui-ci est uniforme et que plus de 75 % des bâtiments comportent des caractéristiques communes.

Par contre, dans les cas où le cadre bâti est hétéroclite, très souvent, dans les zones résidentielles, des hauteurs de 2 à 3 étages ont été prescrites. C'est donc dire que, dans ces secteurs, il sera possible de construire un immeuble de 3 étages même si de part et d'autre de la propriété se trouvent des bâtiments de 2 étages.

En plus, nous avons mis à jour certaines normes en conformité au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, notamment les taux d'implantation (obligations légales).

6. Par quels moyens les citoyens et citoyennes peuvent-ils adresser leurs questions et leurs commentaires à l'arrondissement?
 - a. Les citoyens peuvent assister aux assemblées publiques de consultation. Lors de ces consultations, une courte présentation sur le processus en cours aura lieu et ensuite, les professionnels de la division de l'urbanisme de l'arrondissement seront disponibles pour rencontrer les citoyens individuellement et les informer des modifications réglementaires à venir pour leur propriété.

Pour les citoyens qui ne pourront pas ou qui ne voudront pas assister aux assemblées publiques de consultation, il leur est possible de transmettre à l'arrondissement leurs questions par écrit à l'adresse courriel suivante :

vsmpe.urbanisme@ville.montreal.ca

7. Quelles sont les étapes du processus de révision?
 - a. Les projets de règlements ont été adoptés en première lecture à la séance extraordinaire du conseil d'arrondissement du jeudi 19 décembre 2019.
 - b. Des consultations publiques auront lieu dans chacun des secteurs afin d'offrir la possibilité au plus grand nombre possible de citoyens de venir s'informer.

- c. La seconde approbation des projets de règlement aura lieu au conseil d'arrondissement du lundi 9 mars 2020.
- d. Des avis seront ensuite publiés pour décrire le mécanisme d'approbation référendaire. Il est à mentionner que seules les dispositions des projets de règlements de zonage et des usages conditionnels peuvent faire l'objet d'une demande d'approbation référendaire.

8. Qu'est-ce qui se passera après l'adoption du nouveau Règlement? (effet de gel)

Depuis la première lecture du règlement en décembre 2019, un effet de gel s'applique sur les règlements de zonage, de clôtures et de PIIA. Cela signifie qu'aucun permis visant ces règlements ne peut être délivré avant l'entrée en vigueur du nouveau règlement, sauf s'il est conforme aux deux règlements (l'ancien et le nouveau).

Lorsque les règlements entreront en vigueur, les anciennes dispositions seront abrogées et seulement la nouvelle réglementation s'appliquera.

9. Quand les règlements entreront-ils en vigueur?

Suite à l'adoption des règlements (prévue le 6 avril 2020) par le conseil d'arrondissement, ces derniers devront faire l'objet d'une étude de conformité par rapport aux dispositions du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Cette étape est réalisée par la Division de la réglementation à la Ville de Montréal. Cette étape prend en moyenne entre 30 à 45 jours.

Si aucune demande de modification des règlements n'est adressée, l'entrée en vigueur des règlements est prévue durant le mois de mai 2020.

10. Où pouvons-nous prendre connaissance des modifications proposées?

- a. En consultant la carte interactive de l'arrondissement et le site Internet de l'arrondissement
- b. En venant rencontrer les représentants de l'arrondissement lors des soirées de consultation publique
- c. En se présentant au Bureau des permis et de l'inspection de l'arrondissement
- d. En transmettant une demande à l'adresse courriel suivante :
vsmpe.urbanisme@ville.montreal.qc.ca

11. Y aura-t-il une consultation publique? Comment se tiendra-t-elle? (4 séances + en ligne)

Il y aura 4 séances de consultation sur la modification réglementaire, une par secteur. Les dates et lieux sont les suivantes :

30 janvier, à 19 h
Mairie d'arrondissement
405, avenue Ogilvy, salle 201

6 février, à 19 h
Maison du citoyen
7501, rue François-Perrault

13 février, à 19 h
Maison de la culture
911, rue Jean-Talon Est

17 février, à 19 h
TOHU
2345, rue Jarry Est

Lors de ces consultations, une courte présentation sur le processus en cours aura lieu et ensuite, les professionnels de la division de l'urbanisme de l'arrondissement seront disponibles pour rencontrer les citoyens individuellement et les informer des modifications réglementaires à venir pour leur propriété.

Usages conditionnels

1. Quel est le pouvoir habilitant permettant à une municipalité de régir les usages sur son territoire?

C'est l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* qui le permet.

2. En quoi consiste la modification proposée pour les usages conditionnels (hôtels, hôtels-appartement et maisons de chambre)?
 - a. Elle consiste d'abord à assurer la cohérence entre le règlement de zonage et celui sur les usages conditionnels en modifiant le numéro des zones visées.

- b. Elle vise à encadrer l'implantation des hôtels, des hôtels-appartement et des maisons de chambre dans le but de limiter les nuisances engendrées par ces usages dans les milieux sensibles (déchets, bruit causé par le va-et-vient).
- c. Elle vise à protéger le parc locatif de l'arrondissement.
- d. Le règlement s'applique autant aux résidences principales qu'aux résidences secondaires.

3. Comment sont déterminées les zones où ces usages sont permis?

- a. Puisque l'arrondissement considère les hôtels-appartement et les hôtels comme étant des usages commerciaux, ils seront autorisés dans les zones commerciales de forte intensité.
- b. Pour ce qui est des maisons de chambres, elles seront autorisées dans les secteurs où sont permis les habitations 4 logements et plus.

4. La nouvelle réglementation limiterait-elle l'implantation des maisons de chambres pour les personnes vulnérables ou avec des besoins particuliers?

Non, ces demandes sont en grande majorité traitées en collaboration avec le Service de l'habitation à la ville et l'utilisation d'un autre mécanisme que les usages conditionnels sera utilisée pour traiter ces dossiers.

5. Les permis qui seront octroyés peuvent-ils être délivrés que pour un seul propriétaire?

Les usages autorisés sur un site suivent la propriété et non le propriétaire ce qui signifie que si un permis est délivré pour autoriser un hôtel-appartement sur une propriété, si la propriété est ensuite vendue, le nouveau propriétaire pourra poursuivre l'usage en cours.

6. Quelle est la différence entre un touriste et un locataire?

Puisque ces termes ne sont pas définis dans la réglementation, nous devons nous référer à la définition usuelle de ces mots ainsi qu'aux lois :

- touriste : Personne qui voyage, qui visite un lieu.
- locataire : Personne qui prend à bail une maison, un logement.

7. Peut-on consulter en ligne les cartes indiquant les endroits où seront permis les usages hôtel-appartement, hôtel et maison de chambres?

Oui, elles peuvent être consultées sur la carte interactive de l'arrondissement.