



Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement

AVIS est par les présentes donné qu'une **séance extraordinaire** du conseil d'arrondissement est convoquée par la mairesse de l'arrondissement, Mme Sue Montgomery, pour être tenue par vidéo conférence via Zoom, le **19 mai 2020 à 17 h**, et qu'il y sera pris en considération les sujets énumérés à l'ordre du jour ci-joint :

ORDRE DU JOUR

10 – Sujets d'ouverture

10.01 Ouverture

CA Direction des services administratifs et du greffe

Ouverture de la séance.

10.02 Ordre du jour

CA Direction des services administratifs et du greffe

Adopter l'ordre du jour de la séance extraordinaire du 19 mai 2020 à 17 h du conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce.

10.03 Commentaires

CA Direction des services administratifs et du greffe

Période de commentaires de la mairesse et des conseillers.

10.04 Questions

CA Direction des services administratifs et du greffe

Période de questions et de demandes du public.

10.05 Questions

CA Direction des services administratifs et du greffe

Période de questions des membres du conseil.

10.06 Correspondance / Dépôt de documents

CA Direction des services administratifs et du greffe

Correspondance.

40 – Réglementation

40.01 Règlement - Avis de motion

CA Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises - 1203558020

Donner un avis de motion annonçant qu'à la prochaine séance ou qu'à toute séance subséquente, il sera adopté un règlement modifiant le *Règlement sur le certificat d'occupation et certains permis à l'égard de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce* (R.R.V.M., c. C-3.2) afin d'encadrer la délivrance d'un certificat d'occupation pour un établissement d'hébergement touristique.

40.02 Règlement - Avis de motion

CA Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises - 1203558018

Donner un avis de motion et adopter le premier projet de règlement modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce* (01-276), le *Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal* (01-281) et le *Règlement sur les usages conditionnels* (RCA06 17097) 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 et mandater le secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

Conformément à l'article 325 de la *Loi sur les cités et villes* (R.L.R.Q., chapitre C-19), ne peut être pris en considération que les affaires spécifiées dans l'avis de convocation, sauf si tous les membres du conseil sont alors présents et y consentent.

FAIT À MONTRÉAL ce 15 mai 2020.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement



Dossier # : 1203558020

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter un règlement modifiant le Règlement sur le certificat d'occupation et certains permis à l'égard de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (R.R.V.M., c. C-3.2) afin d'encadrer la délivrance d'un certificat d'occupation pour un établissement d'hébergement touristique

IL EST RECOMMANDÉ :

De donner un avis de motion annonçant qu'à la prochaine séance ou qu'à toute séance subséquente, il sera adopté un règlement modifiant le Règlement sur le certificat d'occupation et certains permis à l'égard de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (R.R.V.M., c. C-3.2) afin d'encadrer la délivrance d'un certificat d'occupation pour un établissement d'hébergement touristique.

De déposer le projet de règlement.

Signé par Stephane P PLANTE **Le** 2020-05-15 11:06

Signataire :

Stephane P PLANTE

Directeur d'arrondissement
Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Bureau du directeur
d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1203558020

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter un règlement modifiant le Règlement sur le certificat d'occupation et certains permis à l'égard de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (R.R.V.M., c. C-3.2) afin d'encadrer la délivrance d'un certificat d'occupation pour un établissement d'hébergement touristique

CONTENU

CONTEXTE

Selon les données de la SCHL, le taux d'inoccupation des logements locatifs à Montréal s'est abaissé à seulement à 1,5 %, ce qui en fait le niveau le plus bas depuis les 15 dernières années. Cette situation s'avère inquiétante dans l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et contribue à créer un climat d'incertitude chez les ménages locataires, qui représente 73,3 % de l'ensemble des ménages de l'arrondissement, ainsi qu'auprès des populations plus vulnérables.

Divers phénomènes contribuent à accentuer la pénurie de logements et ses effets sur la situation des ménages :

- la reprise de logements sous motifs d'agrandissement, subdivision d'unités locatives, mieux connues sous le nom de « rénovictions »;
- la conversion des maisons de chambres en d'autres types d'habitations;
- l'occupation commerciale de logements par l'hébergement à court terme, via les plateformes web tel que AirBNB.
- le manque de reconnaissance dans la réglementation des habitations collectives offrant des services et de l'assistance à des groupes particuliers.

Il est donc proposé d'adopter des modifications à la réglementation d'urbanisme ainsi qu'à d'autres règlements à caractère administratif afin de mieux encadrer l'occupation du parc de logements dans l'arrondissement et de restreindre les interventions qui accentuent la pénurie actuelle du logement et ses effets.

L'ensemble des mesures proposées dans le cadre de cette intervention liée aux enjeux de la crise du logement est intégrés parmi les dossiers 1203558018, 1203558020 et 1203558021.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Ne s'applique pas.

DESCRIPTION

Le présent règlement vise à modifier le Règlement sur le certificat d'occupation et certains permis à l'égard de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (R.R.V.M., c. C-3.2) afin d'encadrer la délivrance d'un certificat d'occupation pour un établissement d'hébergement touristique.

Les modifications proposées visent plus précisément à exiger qu'une demande de certificat d'occupation pour les usages « gîte », « hôtel » et « résidence de tourisme », doit être accompagnée d'une attestation de classification ou d'une attestation de classification provisoire délivrée en vertu de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (RLRQ, chapitre E-14.2) pour l'établissement où est projetée l'occupation.

Le conseil d'arrondissement peut adopter cette modification selon la procédure prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) et à la Charte de la ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ., c. C-11.4).

JUSTIFICATION

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) recommande l'adoption de ce projet de règlement pour les raisons suivantes :

- la réglementation d'urbanisme doit contribuer aux objectifs du plan d'urbanisme d'offrir des milieux de vie diversifiés et le maintien d'une gamme variée de logements;
- la rareté des logements et les besoins en habitation requièrent des interventions afin de combattre les phénomènes qui, par effet cumulatif, menacent la pérennité du parc locatif ;
- l'exigence de l'attestation de classification permettra de mieux encadrer les usages d'établissement d'hébergement touristique sur le territoire et de contribuer à l'utilisation prioritaire des logements sur le territoire à des fins résidentielles.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Ne s'applique pas.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le présent projet de règlement favorise la diversification sociale des quartiers. Il contribue au maintien d'un parc de logements locatifs abordable et durable répondant aux besoins multiples et divers de la population de l'arrondissement.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Ne s'applique pas.

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

Ne s'applique pas.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Diffusion sur le site internet de l'arrondissement de l'avis public d'entrée en vigueur du règlement.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Procédure d'adoption :
15 mai 2020 : Avis de motion et dépôt du projet de règlement ;

8 septembre 2020 : Adoption du règlement.

Septembre 2020 : Promulgation et entrée en vigueur.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

Ce projet de règlement est conforme à la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ., c. C-11.4) et à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ., c. A-19.1). À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Mathieu G GAUDETTE
conseiller(ere) en aménagement

Tél : 514 868-3440

Télécop. :

ENDOSSÉ PAR

Le : 2020-04-22

Sébastien MANSEAU
Chef de division

Tél : 514-872-1832

Télécop. :

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Lucie BÉDARD_URB
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux
entreprises en arrondissement

Tél : 514-872-2345

Approuvé le : 2020-04-23

Dossier # : 1203558020

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Objet :	Adopter un règlement modifiant le Règlement sur le certificat d'occupation et certains permis à l'égard de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (R.R.V.M., c. C-3.2) afin d'encadrer la délivrance d'un certificat d'occupation pour un établissement d'hébergement touristique

Projet de règlement



[Règlement logements RRVM C-3.2.docx](#)

RESPONSABLE DU DOSSIER

Mathieu G GAUDETTE
conseiller(ere) en aménagement

Tél : 514 868-3440

Télécop. :

**VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE
RCAXX XXXXX**

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LE CERTIFICAT D'OCCUPATION ET CERTAINS PERMIS À L'ÉGARD DE L'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE (R.R.V.M., C. C-3.2) AFIN D'ENCADRER LA DÉLIVRANCE D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION POUR UN ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

Vu l'article 119 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 _____ 2020, le conseil de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce décrète :

1. Le Règlement sur le certificat d'occupation et certains permis à l'égard de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (R.R.V.M., c. C-3.2) est modifié par l'insertion, après l'article 4.1, de l'article suivant :

« **4.2.** En plus des documents visés à l'article 4, une demande de certificat d'occupation pour les usages « gîte », « hôtel » et « résidence de tourisme », doit être accompagnée d'une attestation de classification ou d'une attestation de classification provisoire délivrée en vertu de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (RLRQ, chapitre E-14.2) pour l'établissement où est projeté l'occupation. ».

2. Ce règlement entre en vigueur conformément à la loi.

GDD : 1203558020



Dossier # : 1203558018

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter un règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01- -276), le Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) et le Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) 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.

IL EST RECOMMANDÉ :

De donner un avis de motion annonçant qu'à la prochaine séance ou qu'à toute séance subséquente, il sera adopté un règlement modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)*, le *Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281)* et le *Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097)* 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;

D'adopter, tel que soumis, le projet de règlement modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)*, le *Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281)* et le *Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097)* 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;

De mandater la secrétaire d'arrondissement pour tenir une consultation publique.

Signé par Stephane P PLANTE **Le** 2020-05-15 11:06

Signataire :

Stephane P PLANTE

Directeur d'arrondissement
Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Bureau du directeur
d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1203558018

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter un règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) et le Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) 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.

CONTENU

CONTEXTE

Selon les données de la SCHL, le taux d'inoccupation des logements locatifs à Montréal s'est abaissé à seulement à 1,5 %, ce qui en fait le niveau le plus bas depuis les 15 dernières années. Cette situation s'avère inquiétante dans l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et contribue à créer un climat d'incertitude chez les ménages locataires, qui représente 73,3 % de l'ensemble des ménages de l'arrondissement, ainsi qu'auprès des populations plus vulnérables.

Divers phénomènes contribuent à accentuer la pénurie de logements et ses effets sur la situation des ménages :

- la reprise de logements dans le cadre de travaux d'agrandissement, de division ou de subdivision d'unités de logement;
- la conversion des maisons de chambres en d'autres types d'habitations;
- l'occupation commerciale de logements par l'hébergement à court terme, via les plateformes web tel que AirBNB.
- le manque de reconnaissance dans la réglementation des habitations collectives offrant des services et de l'assistance à des groupes particuliers.

Il est donc proposé d'adopter des modifications à la réglementation d'urbanisme ainsi qu'à d'autres règlements à caractère administratif afin de mieux encadrer l'occupation du parc de logements dans l'arrondissement et de restreindre les interventions qui accentuent la pénurie actuelle du logement et ses effets.

L'ensemble des mesures proposées dans le cadre de cette intervention liée aux enjeux de la crise du logement est intégrée parmi les dossiers 1203558018, 1203558020 et 1203558021.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Ne s'applique pas.

DESCRIPTION

Le présent projet de règlement consiste à modifier la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) - le règlement 01-281 s'applique au secteur de Glenmount - ainsi que le Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) afin de :

- interdire la division et subdivision des logements existants, sauf dans le cas des agrandissements aux dépens d'espaces non-habitable, d'un retour vers la configuration d'origine d'un duplex ou triplex ou l'ajout d'un logement supplémentaire sous le rez-de-chaussée;
- interdire la réduction du nombre de logements dans un bâtiment, sauf dans le cas des bâtiments de 3 logements ou moins ;
- interdire la conversion d'un usage "maison de chambres" en un autre usage de la famille Habitation;
- créer une exception aux interdictions précitées pour les bâtiments de logements sociaux ou communautaires;
- encadrer les usages liés à l'hébergement de courte durée, en :
 - révisant les définitions relatives aux différents types d'établissements d'hébergement touristique;
 - interdisant la conversion de logements en résidence de tourisme;
 - restreignant les résidences de tourisme dans les secteurs commerciaux où les activités hôtelières sont déjà autorisées ;
- reconnaître et encadrer l'usage « habitation collective de soins et de services » en l'autorisant de plein droit parmi les secteurs résidentiels de plus forte densité et sous certaines conditions parmi les quartiers résidentiels de plus faible densité.

Pour y parvenir, il est donc proposé d'adopter le présent projet de règlement visant à modifier la réglementation d'urbanisme ainsi que le règlement sur les usages conditionnels. Le conseil d'arrondissement peut adopter les modifications proposées selon la procédure prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

Ce projet de règlement vise l'ensemble du territoire de l'arrondissement et contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire en vertu de cette Loi.

En vertu de l'arrêté ministériel 2020-033, la procédure d'adoption du présent projet de règlement pourrait faire l'objet d'une décision du conseil de remplacer l'assemblée de consultation publique normalement prévue par la Loi par une consultation écrite (numéro de dossier 1203558021).

Alternativement, l'arrêté prévoit également que le processus décisionnel peut être suspendue jusqu'à nouvel ordre et que l'assemblée de consultation publique et l'approbation référendaire normalement prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) se tiendront une fois la fin de l'état d'urgence sanitaire ou autre empêchement établi par un arrêté ministériel.

Les détails des modifications proposées sont présentés exhaustivement dans le document intitulé "Modifications commentées" et joint au présent dossier.

JUSTIFICATION

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) recommande l'adoption de ce projet de règlement pour les raisons suivantes :

- la réglementation d'urbanisme doit contribuer aux objectifs du plan d'urbanisme d'offrir des milieux de vie diversifiés et le maintien d'une gamme variée de logements;
- la rareté des logements et les besoins en habitation requièrent des interventions afin de combattre les phénomènes qui, par effet cumulatif, menacent la pérennité du parc locatif ;
- l'encadrement restrictif des transformations par agrandissement ou par division et subdivision favorisera le maintien du nombre de logements existants ainsi que la protection des appartements de plus grande taille pour les familles;
- l'interdiction de conversion des maisons de chambres permettra de mieux protéger cette offre locative abordable et flexible qui répond aux besoins particuliers des personnes les plus vulnérables;
- l'encadrement proposé de l'hébergement à court terme assurera la priorité d'utilisation des logements à des fins résidentielles, en plus de veiller au maintien de la qualité de vie et la quiétude des secteurs résidentiels, tout en assurant une meilleure prise en compte du cadre provincial récemment modifié;
- la reconnaissance des habitations collectives de soin et de service permettra la régularisation de ces résidences qui souscrivent à un besoin observé en matière d'habitation, en plus d'offrir des opportunités de densification douce des quartiers de plus faible densité selon une procédure conditionnelle soumise à certains critères et à l'approbation du conseil.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Ne s'applique pas.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le présent projet de règlement favorise la diversification sociale des quartiers. Il contribue au maintien d'un parc de logements locatifs abordable et durable répondant aux besoins multiples et divers de la population de l'arrondissement. Il favorise également la densification douce des quartiers de moindre densité en y permettant l'implantation d'habitations collectives.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Ne s'applique pas.

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

L'adoption des modifications souhaitées à la réglementation d'urbanisme selon la procédure convenue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) prévoit la tenue d'une assemblée de consultation publique et d'un processus d'approbation référendaire.

En vertu de l'arrêté ministériel numéro 2020-033 du 7 mai 2020, de la ministre de la Santé et des Services sociaux pris en vertu de la Loi sur la santé publique (RLRQ, c. S-2.2), toute procédure qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal, y compris un processus référendaire, doit être suspendue ou remplacée.

Cet arrêté permet et établit les règles afin de poursuivre la procédure décisionnelle de l'organisme municipal par le remplacement, sur décisions du conseil, de l'assemblée de consultation publique normalement prévue par la Loi, par une consultation écrite de 15

jours et l'adaptation de la procédure référendaire par un changement de processus établi en fonction des modalités du Règlement sur le vote par correspondance (RLRQ, c. E.2.2 r.3).

Le dossier 103558021 concerne la décision du conseil de remplacer l'assemblée de consultation par une consultation publique suivant l'adoption du premier projet de règlement.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Procédure d'adoption régulière :

Diffusion sur le site internet et tenue d'une assemblée publique de consultation conformément aux obligations de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ., c. A-19.1).

OU

Procédure d'adoption exceptionnelle en vertu de l'arrêté ministériel numéro 2020-033 :

Selon les règles établies par l'arrêté ministériel 2020-033, un avis public doit être émis avant le début de la consultation écrite de 15 jours.

La consultation écrite doit prévoir la diffusion sur le site web d'une copie du projet de règlement, d'une présentation détaillée du projet ainsi que d'une adresse postale et d'une adresse courriel où il sera possible d'acheminer les commentaires des participants.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Procédure d'adoption régulière avec suspension du processus de consultation :

- 15 mai 2020 : Avis de motion, adoption du premier projet de règlement et décision de suspendre le processus;

Lorsque la situation le permettra :

- Consultation publique;
- Adoption du second projet de règlement;
- Avis public annonçant la possibilité référendaire;
- Adoption du règlement;
- Certificat de conformité et entrée en vigueur.

OU

Procédure d'adoption exceptionnelle en vertu de l'arrêté ministériel numéro 2020-033 :

15 mai 2020 : Avis de motion, adoption du premier projet de règlement et décision de remplacer l'assemblée de consultation publique par une consultation écrite;

Semaine du 19 Mai 2020 : Publication de l'avis relatif à la consultation écrite;

Fin mai - début juin 2020 : Consultation écrite (15 jours);

22 juin 2020 : Adoption du second projet de règlement et décision du conseil d'adapter la procédure d'approbation référendaire selon les conditions de l'arrêté ministériel 2020-033 (si maintien de l'état d'urgence sanitaire et de l'arrêté ministériel 2020-033);

Juillet ou août 2020 : Tenue du processus d'approbation référendaire selon les procédures prévues par l'arrêté ministériel 2020-033;

8 Septembre 2020 : Adoption du règlement;

Septembre 2020 : Certificat de conformité et entrée en vigueur du règlement.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

Ce projet de règlement est conforme à la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ., c. C-11.4) et à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ., c. A-19.1). À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Mathieu G GAUDETTE
conseiller(ere) en aménagement

Tél : 514-868-3440
Télécop. :

ENDOSSÉ PAR

Le : 2020-04-09

Sébastien MANSEAU
Chef de division

Tél : 514-872-1832
Télécop. :

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Lucie BÉDARD_URB

directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux
entreprises en arrondissement

Tél : 514-872-2345

Approuvé le : 2020-04-22

Dossier # : 1203558018

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Objet :	Adopter un règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) et le Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) 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.

Modifications commentées



[ModificationsCommentées_1203558018 \(MàJ 13-05-2020\).pdf](#)

RESPONSABLE DU DOSSIER

Mathieu G GAUDETTE
conseiller(ere) en aménagement

Tél : 514-868-3440

Télécop. :

Légende :
 Texte original
 Texte supprimé
 Texte ajouté

MODIFICATIONS PROPOSÉES AU RÈGLEMENT D'URBANISME DE CDN-NDG (01-276)

<p>5.</p>	<p>Terminologie</p>	<p>5. Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :</p> <p>[...]</p> <p><u>« 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);</u></p> <p>[...]</p> <p>« gîte touristique » : un établissement exploité par une personne dans son logement, disposant d'une entrée distincte, qui offre au public 4 ou 5 chambres où des repas peuvent être servis et qui requiert un permis de gîte touristique au sens de la Loi sur les établissements touristiques (L.R.Q., chapitre E-15.1);</p> <p><u>« 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;</u></p> <p>[...]</p> <p>« espace habitable » : un espace ou une pièce destiné au sommeil et pouvant également servir au séjour, à la préparation des repas ou à leur consommation ;</p> <p><u>« espace habitable » : un espace ou une pièce destiné à la préparation ou à la consommation de repas, au sommeil ou au séjour;</u></p> <p>[...]</p>	<p>Il est proposé d'ajouter la nouvelle définition « bâtiment de logements sociaux ou communautaires » afin de définir un nouvel usage et de rendre possible les exemptions aux interdictions de subdivision/division de logements, suppression de logements et de conversion de maisons de chambres.</p> <p>Il est proposé de remplacer la définition de « Gîte touristique » par « Gîte » afin d'avoir une meilleure correspondance à celle établie au sens de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (RLRQ., c. E-14.2, r. 1).</p> <p>Il est proposé de remplacer la définition de « espace habitable » afin de clarifier son application qui vise les espaces de repas, de sommeil ou de séjour. Cela est nécessaire à l'application de nouvelles dispositions sur la division/subdivision de logements.</p>
-----------	---------------------	---	---

	<p><u>« 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;</u></p> <p>[...]</p> <p>« hôtel-appartement » : un bâtiment principal ou une partie de bâtiment principal aménagé en vue d'offrir, à une clientèle de passage, des appartements pourvus de moyens individuels de cuisson;</p> <p>[...]</p> <p><u>« 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;</u></p> <p>[...]</p> <p>« maison de chambres » : un bâtiment ou une partie de bâtiment où on loue au moins 4 chambres et où des services peuvent être fournis aux personnes qui y ont domicile, tels les repas et l'entretien, excluant un centre d'accueil au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., chapitre S-4.2) ;</p> <p><u>« 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;</u></p> <p>[...]</p> <p><u>« 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;</u></p>	<p>Il est proposé d'ajouter la définition « habitation collective de soins et de services » afin d'apporter la distinction nécessaire entre ce nouvel usage et l'usage existant de « maison de chambres ». Celle-ci permet également d'enchasser l'expression « maison de retraite », qui était employée parmi les catégories d'usages sans être définie.</p> <p>Il est proposé de retirer le terme « hôtel-appartement » qui ne se rattache plus aux définitions établies par la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (RLRQ., c. E-14.2, r. 1). De plus, l'expression « partie de bâtiment principal » de cette définition ne permettait pas l'application de l'encadrement réglementaire souhaité.</p> <p>Il est proposé d'ajouter une définition de l'usage « hôtel » à la réglementation d'urbanisme afin d'établir clairement les caractéristiques distinctes (réception + autres services hôteliers) qui le distingue de la « résidence de tourisme » nouvellement intégrée.</p> <p>Il est proposé de remplacer la définition de « maison de chambres » afin d'assurer une meilleure correspondance avec celle inscrite au règlement 11-018 de la Ville de Montréal. Le retrait de la notion de « soins et services » permet également de poser la distinction avec le nouvel usage « habitation collective de soin et de service ».</p> <p>Il est proposé d'intégrer la nouvelle définition de « résidence de tourisme » afin de permettre l'encadrement réglementaire souhaité de cet usage.</p>
--	--	--

136.1	Famille Habitation - Dispositions générales	<p><u>136.1 Un logement ne peut pas être divisé ou subdivisé malgré le nombre de logements minimal ou maximal prescrit.</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>Malgré le premier alinéa, un logement peut également être divisé ou subdivisé afin de créer un logement supplémentaire en sous-sol.</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>Le premier alinéa ne s'applique pas à un bâtiment de logements sociaux ou communautaires.</u></p>	<p>Il est proposé d'interdire la division ou subdivision des logements.</p> <p>Des exceptions sont prévues pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des travaux qui n'auront pas d'impact net sur le nombre de logements dans un bâtiment ni sur la superficie des espaces habitables des logements; • les bâtiments résidentiels de 3 logements ou moins, considérant le faible impact de ces transformations sur l'offre locative, et permettre un retour à des configurations architecturales d'origine (duplex ou triplex); • l'ajout d'un logement supplémentaire sous le rez-de-chaussée; • les bâtiments destinés à des fins de logement social ou communautaire puisque ceux-ci répondent à des besoins particuliers et pourraient nécessiter certains travaux de transformation.
137.	Famille Habitation - Dispositions générales	<p>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.</p>	<p>Il est proposé d'abroger l'article 137 puisqu'il est contraire au volonté du nouvel article 137.1</p>
137.1	Famille Habitation - Dispositions générales	<p><u>137.1. Le nombre de logements dans un bâtiment existant ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit.</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>Le premier alinéa ne s'applique pas à un bâtiment de logements sociaux ou communautaires.</u></p>	<p>Il est proposé d'interdire la suppression de logements dans un bâtiment résidentiel.</p> <p>Une exception est prévue pour les duplex et triplex, où pourront être réduit le nombre de logements si le nombre maximal et minimal est respecté.</p> <p>Une exception est prévue pour les bâtiments destinés à des fins de logement social ou communautaire puisque</p>

			ceux-ci répondent à des besoins particuliers et pourraient nécessiter certains travaux de transformation.
137.2	Famille Habitation - Dispositions générales	137.2 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.	Il est proposé d'interdire la conversion des maisons de chambres par un autre usage de la Famille Habitation, sauf par un bâtiment de logements sociaux ou communautaire.
137.3	Famille Habitation - Dispositions générales	137.3 Malgré les usages prescrits, il est interdit de remplacer un usage de la famille Habitation par l'usage « résidence de tourisme ».	Il est proposé d'interdire la conversion d'un logement existant à un usage de « résidence de tourisme » dans le but de préserver le parc de logements et d'éviter les problèmes de mauvaise cohabitation dans les bâtiments résidentiels existants.
140.	Catégorie H.3	140. La catégorie d'usages H.3 comprend les bâtiments de 3 logements et les gîtes touristiques .	Il est proposé de remplacer l'expression « gîtes touristiques » par celle de « gîtes ».
141.	Catégorie H.4	141. La catégorie d'usages H.4 comprend les bâtiments de 4 à 8 logements, les maisons de retraite , les maisons de chambres, les habitations collectives de soins et de services et les gîtes touristiques .	Il est proposé de remplacer l'usage « maison de retraite » par celui de « habitation collective de soin et de service » et « gîte touristique » par « gîte ».
142.	Catégorie H.5	142. La catégorie d'usages H.5 comprend les bâtiments de 8 à 12 logements, les maisons de retraite , les maisons de chambres, les habitations collectives de soins et de services et les gîtes touristiques .	Il est proposé de remplacer l'usage « maison de retraite » par celui de « habitation collective de soin et de service » et « gîte touristique » par « gîte ».
143.	Catégorie H.6	143. La catégorie d'usages H.6 comprend les bâtiments de 12 à 36 logements, les maisons de retraite , les maisons de chambres, les habitations collectives de soins et de services et les gîtes touristiques .	

			Il est proposé de remplacer l'usage « maison de retraite » par celui de « habitation collective de soin et de service » et « gîte touristique » par « gîte ».
144.	Catégorie H.7	144. La catégorie d'usages H.7 comprend les bâtiments de 36 logements et plus, les maisons de chambres, les maisons de retraite <u>les habitations collectives de soins et de services</u> , les hôtels-appartements et les gîtes touristiques .	Il est proposé de remplacer l'usage « maison de retraite » par celui de « habitation collective de soin et de service » et « gîte touristique » par « gîte ». Il est également proposé de retirer l'usage « hôtel-appartement » qui est abrogé.
146	Usages complémentaires de la catégorie H.7	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 : [...].	Il est proposé de retirer l'usage « hôtel-appartement » qui est abrogé.
153.	Location de chambres	SOUS-SECTION 3 LOCATION DE CHAMBRES 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.	Il est proposé d'abroger cette sous-section puisque son contenu est prompt à la confusion et que son utilité est remise en doute. Cette disposition pourrait en effet compromettre l'encadrement souhaité du nouvel usage "résidence de tourisme" proposé.
185.	Catégorie C.2	185. La catégorie C.2 comprend : [...] 3° les usages additionnels suivants : [...] <u>39.1 • résidence de tourisme</u> [...]	Il est proposé d'autoriser l'usage « résidence de tourisme » parmi les usages additionnels de la classe C.2 de la famille Commerces, au même titre que l'usage « hôtel ».
309.	Catégorie E.5(2)	309. La catégorie E.5(2) comprend les usages spécifiques suivants :	

		[...] 4° maison de retraite <u>habitation collective de soins et de services</u> .	Il est proposé de remplacer l'usage « maison de retraite » par l'usage « habitation collective de soins et de services » nouvellement défini.																		
560.	EXIGENCES RELATIVES AU NOMBRE D'UNITÉS DE STATIONNEMENT	<p>560. Le nombre d'unités de stationnement doit être conforme aux exigences énumérées dans le tableau suivant :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>USAGES</th> <th>NOMBRE MINIMAL D'UNITÉS EXIGÉ</th> <th>NOMBRE MAXIMAL D'UNITÉS AUTORISÉ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">FAMILLE HABITATION</td> </tr> <tr> <td>Maison de retraite <u>Habitation collective de soins et de services</u></td> <td>1 unité par groupe de 20 chambres</td> <td>1 unité par groupe de 2 chambres</td> </tr> <tr> <td colspan="3">FAMILLE ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ET INSTITUTIONNELS</td> </tr> <tr> <td>[...] 2° Centre hospitalier, centre d'accueil et d'hébergement, maison de retraite et de convalescence et de convalescence qui comptent plus de 500 lits [...]</td> <td>1 unité par 300 m2 de superficie de plancher</td> <td>1 unité par 75 m2 de superficie de plancher</td> </tr> <tr> <td>Maison de retraite <u>Habitations collectives de soins et de services</u> de 500 lits et moins</td> <td>1 unité par groupe de 20 chambres</td> <td>1 unité par groupe de 2 chambres</td> </tr> </tbody> </table>	USAGES	NOMBRE MINIMAL D'UNITÉS EXIGÉ	NOMBRE MAXIMAL D'UNITÉS AUTORISÉ	FAMILLE HABITATION			Maison de retraite <u>Habitation collective de soins et de services</u>	1 unité par groupe de 20 chambres	1 unité par groupe de 2 chambres	FAMILLE ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ET INSTITUTIONNELS			[...] 2° Centre hospitalier, centre d'accueil et d'hébergement, maison de retraite et de convalescence et de convalescence qui comptent plus de 500 lits [...]	1 unité par 300 m2 de superficie de plancher	1 unité par 75 m2 de superficie de plancher	Maison de retraite <u>Habitations collectives de soins et de services</u> de 500 lits et moins	1 unité par groupe de 20 chambres	1 unité par groupe de 2 chambres	Il est proposé de remplacer l'usage « maison de retraite » par l'usage « habitation collective de soins et de services » nouvellement défini parmi les exigences relatives au nombre d'unités de stationnement.
USAGES	NOMBRE MINIMAL D'UNITÉS EXIGÉ	NOMBRE MAXIMAL D'UNITÉS AUTORISÉ																			
FAMILLE HABITATION																					
Maison de retraite <u>Habitation collective de soins et de services</u>	1 unité par groupe de 20 chambres	1 unité par groupe de 2 chambres																			
FAMILLE ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ET INSTITUTIONNELS																					
[...] 2° Centre hospitalier, centre d'accueil et d'hébergement, maison de retraite et de convalescence et de convalescence qui comptent plus de 500 lits [...]	1 unité par 300 m2 de superficie de plancher	1 unité par 75 m2 de superficie de plancher																			
Maison de retraite <u>Habitations collectives de soins et de services</u> de 500 lits et moins	1 unité par groupe de 20 chambres	1 unité par groupe de 2 chambres																			
614.	EXIGENCES RELATIVES AU NOMBRE D'UNITÉS	614. Le nombre d'unités de stationnement pour vélo doit être conforme aux exigences énumérées dans le tableau suivant :	Il est proposé, parmi les exigences relatives au stationnement pour vélo, de retirer l'usage « hôtel-appartement » et de remplacer les usages « gîte																		

DE STATIONNEMENT POUR VÉLO	USAGES	NOMBRE MINIMAL D'UNITÉS EXIGÉ	touristique » par « gîte » et « résidence pour personnes âgées » par « habitation collective de soins et de services » afin de refléter les ajustements à la terminologie.		
				FAMILLE HABITATION	
				Résidences pour personnes âgées, gîte touristique et hôtel-appartement, Habitation collective de soins et de services et gîte d'une superficie de plancher supérieure à 500 m	5 unités, plus 1 unité pour chaque tranche de superficie de plancher de 400 m ² , jusqu'à concurrence de 100 unités.
Anne xe A.3	Grilles des usages et des spécifications	Les grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0197, 0199, 0202, 0308, 0323, 0327, 0332, 0440, 0493, 0541, 0555, 0558, 0573, 0577, 0617, 0810, 0858, 0891, 0892, 0893 et 0948 sont modifiées par l'insertion, dans la section des dispositions particulières, après les mots « laboratoire (sauf si dangereux ou nocif), », « <u>résidence de tourisme,</u> ».	Il est proposé d'autoriser spécifiquement l'usage « résidence de tourisme » à tous les niveaux d'un bâtiment dans ces zones. Il s'agit en fait de zones où l'usage « hôtel » y est déjà spécifiquement autorisées selon une classe d'occupation C (à tous les niveaux d'un bâtiment).		
Anne xe A.3	Grilles des usages et des spécifications	Les grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0398, 0520, 0829 et 0870 sont modifiées par l'insertion, dans la section des dispositions particulières, après l'article 3, de l'article suivant : « 4. Les usages « hôtel » et « résidence de tourisme » sont spécifiquement interdits. ».	Il est proposé de venir spécifiquement interdire les usages « hôtel » et « résidence de tourisme » dans ces zones situées dans le secteur de Notre-Dame-de-Grâce.		
Anne xe A.3	Grilles des usages et des spécifications	Les grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0471 et 0508 sont modifiées : 1° par la suppression, dans la section des dispositions particulières, à l'article 2, des mots « hôtel, »;	Il est proposé de retirer l'autorisations spécifique qui existait pour l'usage « hôtel » et d'interdire spécifiquement les usages « hôtel » et « résidence de tourisme » dans ces zones.		

		2° par l'insertion, dans la section des dispositions particulières, après l'article 2, de l'article suivant : « 2.1. Les usages « hôtel » et « résidence de tourisme » sont spécifiquement interdits. ».	
Anne xe A.3	Grilles des usages et des spécifications	Les grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 du règlement 01-276 relatives aux zones 0185, 0212, 0668, 0710, 0732, 0737, 0786, 0840 et 0856 sont modifiées par le remplacement, dans la section des dispositions particulières, des mots « hôtel-appartement » par les mots « <u>résidence de tourisme</u> ».	Il est proposé d'interdire spécifiquement l'usage « résidence de tourisme » dans ces zones. Il s'agit en fait de réitérer l'interdiction de l'usage « hôtel-appartement », remplacé par celui de « résidence de tourisme ».
Anne xe A.3	Grilles des usages et des spécifications	Les grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 du règlement 01-276 relatives aux zones 0220, 0257, 0303, 0843, 0857 et 0921 sont modifiées par le remplacement, dans la section des dispositions particulières, des mots « L'usage « hôtel » est spécifiquement interdit. » par les mots « <u>Les usages « hôtel » et « résidence de tourisme » sont spécifiquement interdits.</u> ».	Il est proposé d'interdire spécifiquement l'usage « résidence de tourisme » dans ces zones. Il s'agit en fait d'étendre l'interdiction spécifique de l'usage « hôtel » à celui de « résidence de tourisme ».
Anne xe A.3	Grilles des usages et des spécifications	Les grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 du règlement 01-276 relatives aux zones 0595 et 0778 sont modifiées par l'insertion, dans la section des dispositions particulières, après le paragraphe 4°, du paragraphe suivant : « <u>5° résidence de tourisme</u> ».	Il est proposé d'interdire spécifiquement l'usage « résidence de tourisme » dans ces zones. Il s'agit en fait d'étendre l'interdiction spécifique de l'usage « hôtel » à celui de « résidence de tourisme ».

MODIFICATIONS PROPOSÉES AU RÈGLEMENT D'URBANISME D'UNE PARTIE DE L'ARRONDISSEMENT MONT-ROYAL (01-281)

<p>5.</p>	<p>Terminologie</p>	<p>5. Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :</p> <p>[...]</p> <p><u>« 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);</u></p> <p>[...]</p> <p>« gîte touristique » : un établissement exploité par une personne dans son logement, disposant d'une entrée distincte, qui offre au public 4 ou 5 chambres où des repas peuvent être servis et qui requiert un permis de gîte touristique au sens de la Loi sur les établissements touristiques (L.R.Q., chapitre E-15.1);</p> <p><u>« 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;</u></p> <p>[...]</p> <p>« espace habitable » : un espace ou une pièce destiné au sommeil et pouvant également servir au séjour, à la préparation des repas ou à leur consommation;</p> <p><u>« espace habitable » : un espace ou une pièce destiné à la préparation ou à la consommation de repas, au sommeil ou au séjour;</u></p> <p>[...]</p>	<p>Il est proposé d'ajouter la nouvelle définition « bâtiment de logements sociaux ou communautaires » afin de définir un nouvel usage et de rendre possible les exemptions aux interdictions de subdivision/division de logements, suppression de logements et de conversion de maisons de chambres.</p> <p>Il est proposé de remplacer la définition de « Gîte touristique » par « Gîte » afin d'avoir une meilleure correspondance à celle établie au sens de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (RLRQ., c. E-14.2, r. 1).</p> <p>Il est proposé de remplacer la définition de « espace habitable » afin de clarifier son application qui vise les espaces de repas, de sommeil <u>ou</u> de séjour. Cela est nécessaire à l'application de nouvelles dispositions sur la division/subdivision de logements.</p>
-----------	----------------------------	--	--

	<p><u>« 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.</u></p> <p>[...]</p> <p>« hôtel-appartement » : un bâtiment principal ou une partie de bâtiment principal aménagé en vue d'offrir, à une clientèle de passage, des appartements pourvus de moyens individuels de cuisson;</p> <p>[...]</p> <p><u>« 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;</u></p> <p>[...]</p> <p>« maison de chambres » : un bâtiment ou une partie de bâtiment où on loue au moins 4 chambres et où des services peuvent être fournis aux personnes qui y ont domicile, tels les repas et l'entretien, excluant un centre d'accueil au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., chapitre S-4.2);</p> <p><u>« 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;</u></p> <p>[...]</p> <p><u>« résidence de tourisme » : un établissement où est offert à une clientèle de passage de l'hébergement en dans une résidence meublée et dotée d'une cuisine, excluant l'hébergement offert par une personne dans son domicile;</u></p>	<p>Il est proposé d'ajouter la définition « habitation collective de soins et de services » afin d'apporter la distinction nécessaire entre ce nouvel usage et l'usage existant de « maison de chambres ». Celle-ci permet également d'enchasser l'expression « maison de retraite », qui était employée parmi les catégories d'usages sans être définie.</p> <p>Il est proposé de retirer le terme « hôtel-appartement » qui ne se rattache plus aux définitions établies par la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (RLRQ., c. E-14.2, r. 1). De plus, l'expression « partie de bâtiment principal » de cette définition ne permettait pas l'application de l'encadrement réglementaire souhaité.</p> <p>Il est proposé d'ajouter une définition de l'usage « hôtel » à la réglementation d'urbanisme afin d'établir clairement les caractéristiques distinctes (réception + autres services hôteliers) qui le distingue de la « résidence de tourisme » nouvellement intégrée.</p> <p>Il est proposé de remplacer la définition de « maison de chambres » afin d'assurer une meilleure correspondance avec celle inscrite au règlement 11-018 de la Ville de Montréal. Le retrait de la notion de « soins et services » permet également de poser la distinction avec le nouvel usage « habitation collective de soin et de service ».</p> <p>Il est proposé d'intégrer la nouvelle définition de « résidence de tourisme » afin de permettre l'encadrement réglementaire souhaité de cet usage.</p>
--	--	--

134.1	Famille Habitation - Dispositions générales	<p><u>134.1 Un logement ne peut pas être divisé ou subdivisé malgré le nombre de logements minimal ou maximal prescrit.</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>Malgré le premier alinéa, un logement peut également être divisé ou subdivisé afin de créer un logement supplémentaire en sous-sol.</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>Le premier alinéa ne s'applique pas à un bâtiment de logements sociaux ou communautaires.</u></p>	<p>Il est proposé d'interdire la division ou subdivision des logements.</p> <p>Des exceptions sont prévues pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des travaux qui n'auront pas d'impact net sur le nombre de logements dans un bâtiment ni sur la superficie des espaces habitables des logements; • les bâtiments résidentiels de 3 logements ou moins, considérant le faible impact de ces transformations sur l'offre locative, et permettre un retour à des configurations architecturales d'origine (duplex ou triplex); • l'ajout d'un logement supplémentaire sous le rez-de-chaussée; • les bâtiments destinés à des fins de logement social ou communautaire puisque ceux-ci répondent à des besoins particuliers et pourraient nécessiter certains travaux de transformation.
135.	Famille Habitation - Dispositions générales	<p>135. 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.</p>	<p>Il est proposé d'abroger l'article 135 puisqu'il est contraire au volonté du nouvel article 135.1</p>
135.1	Famille Habitation - Dispositions générales	<p><u>135.1. Le nombre de logements dans un bâtiment existant ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit.</u></p> <p><u>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.</u></p>	<p>Il est proposé d'interdire la suppression de logements dans un bâtiment résidentiel.</p> <p>Une exception est prévue pour les duplex et triplex, où pourrait être réduit le nombre de logements si le nombre maximal et minimal prescrit est respecté.</p> <p>Une exception est prévue pour les bâtiments destinés à des fins de logement social ou communautaire puisque</p>

		<u>Le premier alinéa ne s'applique pas à un bâtiment de logements sociaux ou communautaires.</u>	ceux-ci répondent à des besoins particuliers et pourraient nécessiter certains travaux de transformation.
135.2	Famille Habitation - Dispositions générales	<u>135.2 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.</u>	Il est proposé d'interdire la conversion des maisons de chambres par un autre usage de la Famille Habitation, sauf par un bâtiment de logements sociaux ou communautaire.
135.3	Famille Habitation - Dispositions générales	<u>135.3 Malgré les usages prescrits, il est interdit de remplacer un usage de la famille Habitation par l'usage « résidence de tourisme ».</u>	Il est proposé d'interdire la conversion d'un logement existant à un usage de « résidence de tourisme » dans le but de préserver le parc de logements et d'éviter les problèmes de mauvaise cohabitation dans les bâtiments résidentiels existants.
138.	Catégorie H.3	138. La catégorie d'usages H.3 comprend les bâtiments de 3 logements et les gîtes touristiques .	Il est proposé de remplacer l'expression « gîtes touristiques » par celle de « gîtes ».
139.	Catégorie H.4	139. La catégorie d'usages H.4 comprend les bâtiments de 4 à 8 logements, les maisons de retraite , les maisons de chambres, <u>les habitations collectives de soins et de services</u> et les gîtes touristiques .	Il est proposé de remplacer l'usage « maison de retraite » par celui de « habitation collective de soin et de service » et « gîte touristique » par « gîte ».
140.	Catégorie H.5	140. La catégorie d'usages H.5 comprend les bâtiments de 8 à 12 logements, les maisons de retraite , les maisons de chambres, <u>les habitations collectives de soins et de services</u> et les gîtes touristiques .	Il est proposé de remplacer l'usage « maison de retraite » par celui de « habitation collective de soin et de service » et « gîte touristique » par « gîte ».
141.	Catégorie H.6	141. La catégorie d'usages H.6 comprend les bâtiments de 12 à 36 logements, les maisons de retraite , les maisons de chambres, <u>les habitations collectives de soins et de services</u> et les gîtes touristiques .	Il est proposé de remplacer l'usage « maison de retraite » par celui de « habitation collective de soin et de service » et « gîte touristique » par « gîte ».

142.	Catégorie H.7	142. La catégorie d'usages H.7 comprend les bâtiments de 36 logements et plus, les maisons de chambres, les maisons de retraite <u>les habitations collectives de soins et de services</u> , les hôtels-appartements et les gîtes touristiques .	Il est proposé de remplacer l'usage « maison de retraite » par celui de « habitation collective de soin et de service » et « gîte touristique » par « gîte ». Il est également proposé de retirer l'usage « hôtel-appartement » qui est abrogé.
144.	Usages complémentaires de la catégorie H.7	144. 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 : [...].	Il est proposé de retirer l'usage « hôtel-appartement » qui est abrogé.
151.	Location de chambres	SOUS-SECTION 3 LOCATION DE CHAMBRES 151. 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.	Il est proposé d'abroger cette sous-section puisque son contenu est prompt à la confusion et que son utilité est remise en doute. Cette disposition pourrait en effet compromettre l'encadrement souhaité du nouvel usage "résidence de tourisme" proposé.
183.	Catégorie C.2	183. La catégorie C.2 comprend : [...] 3° les usages additionnels suivants : [...] <u>37.1 • résidence de tourisme</u> [...]	Il est proposé d'autoriser l'usage « résidence de tourisme » parmi les usages additionnels de la classe C.2 de la famille Commerces, au même titre que l'usage « hôtel ».
302.	Catégorie E.5(2)	302. La catégorie E.5(2) comprend les usages spécifiques suivants : [...] 4° maison de retraite <u>habitation collective de soins et de services</u> .	Il est proposé de remplacer l'usage « maison de retraite » par l'usage « habitation collective de soin et de service » nouvellement défini.

<p>552.</p>	<p>EXIGENCES RELATIVES AU NOMBRE D'UNITÉS DE STATIONNEMENT</p>	<p>552. Le nombre d'unités de stationnement doit être conforme aux exigences énumérées dans le tableau suivant :</p> <table border="1" data-bbox="526 396 1771 1127"> <thead> <tr> <th data-bbox="526 396 940 490">USAGES</th> <th data-bbox="940 396 1357 490">NOMBRE MINIMAL D'UNITÉS EXIGÉ</th> <th data-bbox="1357 396 1771 490">NOMBRE MAXIMAL D'UNITÉS AUTORISÉ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" data-bbox="526 490 1771 550">FAMILLE HABITATION</td> </tr> <tr> <td data-bbox="526 550 940 709">Maison de chambres, Maison de retraite <u>habitation collective de soins et de services</u></td> <td data-bbox="940 550 1357 709">aucun</td> <td data-bbox="1357 550 1771 709">1 unité par groupe de 2 chambres</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="526 709 1771 776">FAMILLE ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ET INSTITUTIONNELS</td> </tr> <tr> <td data-bbox="526 776 940 1127">[...] 2° Centre hospitalier, centre d'accueil et d'hébergement, maison de retraite et de convalescence <u>habitations collectives de soins et de services</u> et de convalescence qui comptent plus de 500 lits [...]</td> <td data-bbox="940 776 1357 1127">1 unité par 300 m2 de superficie de plancher</td> <td data-bbox="1357 776 1771 1127">1 unité par 75 m2 de superficie de plancher</td> </tr> </tbody> </table>	USAGES	NOMBRE MINIMAL D'UNITÉS EXIGÉ	NOMBRE MAXIMAL D'UNITÉS AUTORISÉ	FAMILLE HABITATION			Maison de chambres, Maison de retraite <u>habitation collective de soins et de services</u>	aucun	1 unité par groupe de 2 chambres	FAMILLE ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ET INSTITUTIONNELS			[...] 2° Centre hospitalier, centre d'accueil et d'hébergement, maison de retraite et de convalescence <u>habitations collectives de soins et de services</u> et de convalescence qui comptent plus de 500 lits [...]	1 unité par 300 m2 de superficie de plancher	1 unité par 75 m2 de superficie de plancher	<p>Il est proposé de remplacer l'usage « maison de retraite » par l'usage « habitation collective de soins et de services » nouvellement défini parmi les exigences relatives au nombre d'unités de stationnement.</p>
USAGES	NOMBRE MINIMAL D'UNITÉS EXIGÉ	NOMBRE MAXIMAL D'UNITÉS AUTORISÉ																
FAMILLE HABITATION																		
Maison de chambres, Maison de retraite <u>habitation collective de soins et de services</u>	aucun	1 unité par groupe de 2 chambres																
FAMILLE ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ET INSTITUTIONNELS																		
[...] 2° Centre hospitalier, centre d'accueil et d'hébergement, maison de retraite et de convalescence <u>habitations collectives de soins et de services</u> et de convalescence qui comptent plus de 500 lits [...]	1 unité par 300 m2 de superficie de plancher	1 unité par 75 m2 de superficie de plancher																
<p>606.</p>	<p>EXIGENCES RELATIVES AU NOMBRE D'UNITÉS DE STATIONNEMENT POUR VÉLO</p>	<p>606. Le nombre d'unités de stationnement pour vélo doit être conforme aux exigences énumérées dans le tableau suivant :</p> <table border="1" data-bbox="526 1289 1771 1435"> <thead> <tr> <th data-bbox="526 1289 1115 1383">USAGES</th> <th data-bbox="1115 1289 1771 1383">NOMBRE MINIMAL D'UNITÉS EXIGÉ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="526 1383 1771 1435">FAMILLE HABITATION</td> </tr> </tbody> </table>	USAGES	NOMBRE MINIMAL D'UNITÉS EXIGÉ	FAMILLE HABITATION		<p>Il est proposé, parmi les exigences relatives au stationnement pour vélo, de retirer l'usage « hôtel-appartement » et de remplacer les usages « gîte touristique » par « gîte » et « résidence pour personnes âgées » par « habitation collective de soins et de services » afin de refléter les ajustements à la terminologie.</p>											
USAGES	NOMBRE MINIMAL D'UNITÉS EXIGÉ																	
FAMILLE HABITATION																		

		<p>Résidences pour personnes âgées, gîte touristique et hôtel-appartement, <u>Habitation collective de soins et de services et gîte d'une superficie de plancher supérieure à 500 m</u></p>	<p>5 unités, plus 1 unité pour chaque tranche de superficie de plancher de 400 m², jusqu'à concurrence de 100 unités.</p>	
--	--	--	--	--

MODIFICATIONS PROPOSÉES AU RÈGLEMENT D'URBANISME SUR LES USAGES CONDITIONNELS (RCA06 17097)

<p>12.17. et 12.18.</p>	<p>Usage conditionnel</p>	<p><u>SOUS-SECTION VII</u> <u>HABITATION COLLECTIVE DE SOINS ET DE SERVICES DANS UNE ZONE OÙ EST AUTORISÉE LA CATÉGORIE D'USAGES H.1, H.2 OU H.3</u></p> <p><u>12.21.</u> 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.</p> <p><u>12.22.</u> Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation pour un usage conditionnel visé à l'article 12.21 sont les suivants :</p> <p><u>1° la compatibilité de l'usage avec le milieu environnant en tenant compte des éléments suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <u>a) l'adéquation entre l'offre résidentielle proposée et les besoins de la communauté à proximité;</u> <u>b) la localisation de l'usage proposé à l'intérieur de la zone, sur le terrain et à l'intérieur du bâtiment;</u> <u>c) les caractéristiques du bâtiment occupé de même que celles de l'aménagement et de l'occupation des espaces extérieurs;</u> <u>d) la nature et l'ampleur des travaux de construction ou de transformation nécessaires;</u> <u>e) le volume de la circulation des piétons et des véhicules routiers engendré par l'usage proposé;</u> <u>f) l'impact de l'usage proposé sur l'offre et la demande en matière de stationnement;</u> <u>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;</u> <p><u>2° la contribution de l'habitation 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.</u></p>	<p>Il est proposé de permettre, à certaines conditions, l'usage « habitation collective de soin et de service » dans une zone où est autorisée la catégorie d'usages H.1, H.2 ou H.3.</p>
---------------------------------	-------------------------------	--	---

Dossier # : 1203558018

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Objet :	Adopter un règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) et le Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) 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.

SENS DE L'INTERVENTION

Document(s) juridique(s) visé(s)

COMMENTAIRES

Voir document ci-joint.

FICHIERS JOINTS



[2020-05-14 - Règlement 01-276, 01-281 et RCA06 17097 v.docx](#)

RESPONSABLE DE L'INTERVENTION

Sabrina GRANT
Avocate, droit public et législation
Tél : 514-872-6872

ENDOSSÉ PAR

Le : 2020-05-14

Jean-Philippe GUAY
Avocat, Chef de division
Tél : 514-872-6887
Division : Droit public et législation

**VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE
RCAXX XXXXX**

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE 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 (RCA06 17097) 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

Vu les articles 113 et 145.31 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) et l'article 155 de l'annexe C de cette Charte;

À la séance du _____ 2020, le conseil de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce décrète :

1. L'article 5 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) est modifié :

1° par l'insertion, après la définition de « bâtiment contigu », de la définition suivante :

« « 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); »;

2° par le remplacement de la définition de « espace habitable » par la suivante :

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

3° par le remplacement de la définition de « gîte touristique » par la suivante :

« « 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; »;

4° par l'insertion, après la définition de « grande propriété à caractère institutionnel », de la définition suivante :

« « 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; »;

5° par la suppression de la définition de « hôtel-appartement »;

6° par l'insertion, après la définition de « habitation motorisée », de la définition suivante :

« « 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; »;

7° par le remplacement de la définition de « maison de chambres », par la suivante :

« « 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; »;

8° par l'insertion, après la définition de « projet commercial de moyenne ou de grande surface », de la définition suivante :

« « 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; ».

2. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 136, 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 peut également être divisé ou subdivisé afin de créer un logement supplémentaire en sous-sol.

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. ».

3. L'article 137 de ce règlement est abrogé.

4. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 137, des articles suivants :

« **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.

137.2. 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.

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

5. L'article 140 de ce règlement est modifié par la suppression du mot « touristiques ».
6. L'article 141 de ce règlement est remplacé par le suivant :
« **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. ».
7. L'article 142 de ce règlement est remplacé par le suivant :
« **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. ».
8. L'article 143 de ce règlement est remplacé par le suivant :
« **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. ».
9. L'article 144 de ce règlement est remplacé par le suivant :
« **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. ».
10. L'article 146 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « dans un bâtiment de 36 logements et plus et dans un hôtel-appartement de 36 unités et plus, situés » par les mots « dans un bâtiment de 36 logements et plus situé ».
11. L'article 153 de ce règlement est abrogé.
12. Le paragraphe 3° de l'article 185 de ce règlement est modifié par l'insertion, après le sous-paragraphe 39, du sous-paragraphe suivant :
« 39.1• résidence de tourisme ».
13. Le paragraphe 4° de l'article 309 de ce règlement est abrogé.
14. L'article 560 de ce règlement est modifié par :
 - 1° le remplacement, dans la section du tableau relative à la famille habitation, des mots « maison de retraite » par les mots « habitations collective de soins et de services »;

2° par le remplacement, dans la section relative à la famille équipements collectifs et institutionnels, des mots « Centre hospitalier, centre d'accueil et d'hébergement, maison de retraite et de convalescence » par les mots « Centre hospitalier et centre d'accueil et d'hébergement »;

3° par la suppression, dans la section relative à la famille équipements collectifs et institutionnels, de la ligne du tableau relative à « Maison de retraite de 500 lits et moins ».

15. L'article 614 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « Résidences pour personnes âgées, gîte touristique et hôtel-appartement » par les mots « Habitation collective de soins et de services et gîte ».

16. Les grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0197, 0199, 0202, 0308, 0323, 0327, 0332, 0440, 0493, 0541, 0555, 0558, 0573, 0577, 0617, 0810, 0858, 0891, 0892, 0893 et 0948 sont modifiées par l'insertion, dans la section des dispositions particulières, après les mots « laboratoire (sauf si dangereux ou nocif), », des mots « résidence de tourisme, ».

17. Les grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0398, 0520, 0829 et 0870 sont modifiées par l'insertion, dans la section des dispositions particulières, après l'article 3, de l'article suivant :

« 4. Les usages « hôtel » et « résidence de tourisme » sont spécifiquement interdits. ».

18. Les grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0471 et 0508 sont modifiées :

1° par la suppression, dans la section des dispositions particulières, à l'article 2, du mot « hôtel, »;

2° par l'insertion, dans la section des dispositions particulières, après l'article 2, de l'article suivant :

« 2.1. Les usages « hôtel » et « résidence de tourisme » sont spécifiquement interdits. ».

19. Les grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0185, 0212, 0668, 0710, 0732, 0737, 0786, 0840 et 0856 sont modifiées par le remplacement, dans la section des dispositions particulières, des mots « hôtel-appartement » par les mots « résidence de tourisme ».

20. Les grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0220, 0257, 0303, 0843, 0857 et 0921 sont modifiées par le remplacement, dans la section des dispositions particulières, des mots « L'usage « hôtel » est spécifiquement interdit » par les mots « Les usages « hôtel » et « résidence de tourisme » sont spécifiquement interdits ».

21. Les grilles des usages et des spécifications de l'annexe A.3 de ce règlement relatives aux zones 0595 et 0778 sont modifiées par l'ajout, dans la section des dispositions particulières, à l'article 3, après le paragraphe 4°, du paragraphe suivant :

« 5° résidence de tourisme. ».

22. L'article 5 du Règlement d'urbanisme d'une partie du territoire de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) est modifié :

1° par l'insertion, après la définition de « bâtiment contigu », de la définition suivante :

« « 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); »;

2° par le remplacement de la définition de « espace habitable » par la suivante :

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

3° par le remplacement de la définition de « gîte touristique » par la suivante :

« « 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; »;

4° par l'insertion, après la définition de « gîte touristique », de la définition suivante :

« « 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; »;

5° par la suppression de la définition de « hôtel-appartement »;

6° par l'insertion, après la définition de « habitation motorisée », de la définition suivante :

« « 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; »;

7° par le remplacement de la définition de « maison de chambres » par la suivante :

« « 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; »;

8° par l'insertion, après la définition de « poste de police de quartier », de la définition suivante :

« « 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; ».

23. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 134, de l'article suivant :

« **134.1.** 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 peut également être divisé ou subdivisé afin de créer un logement supplémentaire en sous-sol.

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. ».

24. L'article 135 de ce règlement est abrogé.

25. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 135, des articles suivants :

« **135.1.** 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.

135.2. 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.

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

26. L'article 138 de ce règlement est modifié par la suppression du mot « touristiques ».

27. L'article 139 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **139.** 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. ».

28. L'article 140 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **140.** 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. ».

29. L'article 141 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **141.** 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. ».

30. L'article 142 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **142.** 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. ».

31. L'article 144 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « dans un bâtiment de 36 logements et plus et dans un hôtel-appartement de 36 unités et plus, situés » par les mots « dans un bâtiment de 36 logements et plus situé ».

32. L'article 151 de ce règlement est abrogé.

33. Le paragraphe 3° de l'article 183 de ce règlement est modifié par l'insertion, après le sous-paragraphe 39, du sous-paragraphe suivant :

« 39.1• résidence de tourisme ».

34. Le paragraphe 4° de l'article 302 de ce règlement est abrogé.

35. L'article 552 de ce règlement est modifié par :

1° le remplacement des mots « maison de chambres, maison de retraite » par les mots « maison de chambres, habitation collective de soins et de services »;

2° la suppression des mots « , maisons de retraite et de convalescence ».

36. L'article 606 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « résidences pour personnes âgées, gîte touristique et hôtel-appartement » par les mots « habitation collective de soins et de services et gîte ».

37. Le Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) est modifié par l'insertion, après l'article 12.16, de la sous-section suivante :

« **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. ».

GDD : 1203558018