

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 **mercredi 27 janvier 2021 à 10 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 27 janvier 2021 à 10 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 / Dépôt de documents.

65 – Avis de motion des conseillers

65.01 Avis de motion des conseillers

CA Direction des services administratifs et du greffe - 1214570003

Motion adoptant la définition opérationnelle d'antisémitisme de l'Alliance internationale pour la mémoire de l'Holocauste (IHRA).

40 – Réglementation

40.01 Règlement - Adoption

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

Adopter, avec changement aux articles 3, 4, 24 et 25, le Règlement RCA20 17331 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 ».

40.02 Règlement – Avis de motion et projet de règlement

CA Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises - 1203558063

Donner un avis de motion et 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) et le *Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal* (01-281) afin d'interdire la réduction du nombre de logements, sauf dans un bâtiment existant de 2 ou 3 logements, puis mandater la secrétaire d'arrondissement, conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020, pour remplacer l'assemblée publique de consultation prescrite par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) par une consultation écrite d'une durée de 15 jours et en fixer les modalités.

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 26 janvier 2021.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement



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.

ATTENDU QUE le projet de règlement RCA20 17331 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 » a été précédé d'un avis de motion conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes (RLRQ, c. C-19)* et a été adopté à la séance extraordinaire du conseil tenue le 19 mai 2020, conformément à l'article 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1)* ci-après désignée « la LAU »;

ATTENDU QU'une période de consultation écrite sur le projet de règlement RCA20 17331 a été tenue du 24 septembre 2020 au 8 octobre 2020, conformément à l'arrêté ministériel 2020-049 et à la résolution CA20 170240 et que les personnes et organismes désirant s'exprimer ont été entendus;

ATTENDU QUE suite à la consultation, les articles 1, 2, 22 et 23 du projet de règlement ont été modifiés pour retirer le remplacement de la définition de « espace habitable », pour ajuster les définitions des termes « maison de chambre » et « habitation collective de soins et de services », ainsi que pour retirer et changer certaines exceptions relatives à l'interdiction de diviser ou subdiviser un logement;

ATTENDU QUE les articles 3, 4, 24 et 25 du second projet de règlement ont été modifiés afin de retirer l'interdiction de réduire le nombre de logements dans un bâtiment résidentiel dans le cadre de la présente modification réglementaire;

ATTENDU QUE le second projet de règlement a été adopté à la séance ordinaire du conseil tenue le 2 novembre 2020 et qu'au terme de la période de réception des demandes de participation à un référendum, des demandes ont été reçues dans 24 zones distinctes,

mais que le nombre de signatures requises pour tenir un processus référendaire n'a été atteint dans aucune des 24 zones concernées;

ATTENDU QUE dès le début de la séance de ce jour, des copies du projet de règlement ont été mises à la disposition du public.

IL EST RECOMMANDÉ :

D'adopter, avec changement aux articles 3, 4, 24 et 25, le règlement RCA20 17331 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 ».

Signé par Stéphane P PLANTE **Le** 2021-01-25 15:01

Signataire :

Stéphane P PLANTE

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

**VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE
RCA20 17331**

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° *supprimé* ;

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

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 des chambres sont offertes, moyennant ou non une contrepartie, aux fins de domicile et dont chacune de ces chambres comporte au plus deux des trois équipements suivants : un WC, une baignoire ou une douche, une cuisinette; »;

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 également être divisé ou subdivisé afin de créer un seul logement supplémentaire en sous-sol aux conditions de l'article 145.

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

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

3. *supprimé.*

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

« **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° *supprimé* ;

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

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 des chambres sont offertes, moyennant ou non une contrepartie, aux fins de domicile et dont chacune de ces chambres comporte au plus deux des trois équipements suivants : un WC, une baignoire ou une douche, une cuisinette; »;

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 également être divisé ou subdivisé afin de créer un seul logement supplémentaire en sous-sol aux conditions de l'article 143.

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. *supprimé.*

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

« **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

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.

Rapport de consultation - RCA20 17331



FINAL Compte-rendu 30 septembre 2020.pdf

RESPONSABLE DU DOSSIER

Viviane GAUTHIER
Analyste de dossiers

Tél : 514 872-9387
Télocop. : 514 868-3538

MISE EN GARDE : Le compte rendu ci-dessous se veut un simple résumé des questions et échanges entre le président de l'assemblée, les fonctionnaires et les citoyens présents. Pour plus de précisions, le lecteur devra consulter l'enregistrement de la séance de consultation.

Projet de règlement RCA20 17331 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. – dossier 1203558018

Compte rendu de la séance de consultation par visioconférence tenue le mercredi 30 septembre 2020, à 18 heures 30, à laquelle étaient présents :

- M. Christian Arseneault, conseiller municipal – district de Loyola et président de l'assemblée
- M. Sébastien Manseau, chef de division - Urbanisme
- M. Mathieu Gaudette, conseiller en aménagement
- Mme Julie Faraldo-Boulet, secrétaire-rechercheuse

Assistance : 17 personnes

Monsieur Christian Arseneault déclare l'assemblée ouverte à 18 heures 30.

1. Ouverture de l'assemblée

M. Arseneault souhaite la bienvenue aux personnes participant par visioconférence à la séance de consultation, présente les membres de l'administration, détaille l'ordre du jour et explique le déroulement de la période de questions et commentaires.

2. Présentation, par Monsieur Mathieu Gaudette, du Projet de règlement RCA20 17331 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

Voir la présentation en annexe 1.

3. Présentation du processus d'approbation référendaire

Mme Faraldo-Boulet explique que le processus d'approbation référendaire se fait en 3 étapes : le dépôt des pétitions, la tenue du registre puis le référendum. Ainsi après l'adoption du second projet de règlement, un avis sera publié pour inviter les citoyens de la zone visée et des zones contiguës à déposer une pétition pour demander la tenue d'un référendum. Chaque zone peut faire l'objet d'une pétition et chaque pétition doit contenir au moins 12 signatures, ou la majorité d'entre elles si la zone est des moins de 21 personnes habiles à voter. Si une ou plusieurs pétitions ont été déposées, les citoyens qui résident dans les zones concernées pourront signer un registre après l'adoption de la résolution approuvant le projet particulier. Si le nombre de signature est atteint à l'étape du registre, un référendum sera tenu à moins que le conseil ne décide de retirer le projet. Mme Faraldo-Boulet précise également les adaptations actuellement faites au processus d'approbation référendaire étant donné l'état d'urgence sanitaire.

4. Période de questions et de commentaires écrits

Questions reçues lors de la consultation écrite, entre le 24 et le 30 septembre 2020

Mme Faraldo-Boulet fait la lecture des commentaires reçus entre le 24 et le 30 septembre 2020 ainsi que du rapport déposé par l'organisme l'OEIL.

Le détail de ces commentaires est disponible à l'annexe 2 et le mémoire de l'organisme l'OEIL, à l'annexe 3.

Mme Faraldo-Boulet fait la lecture des questions écrites suivantes :

- 1- *Je conteste le processus de consultation adopté par l'arrondissement qui n'est pas démocratique.*
- 2- *Combien de chambres puis-je louer actuellement dans un H-1?*
- 3- *Combien de chambres pourrais-je louer dans un H-1 suivant les changements, si je ne fournis aucun service et aucun soin?*
- 4- *Est-ce que je serai autorisée à louer 5 chambres dans un H-1, si je n'offre pas le petit déjeuner?*
- 5- *Est-ce que je serai autorisée à louer 4 chambres et plus dans un H-1 si aucune des chambres n'a de wc, douche, baignoire ou cuisinette privative?*
- 6- *Dans quelles zones sont autorisées les maisons de chambres actuellement? En quoi est-ce que l'objectif des renovations est lié avec la limitation du nombre de chambres mises en location dans un H-1?*
- 7- *Est-il exact qu'actuellement les maisons collectives de soins et services ne sont pas permises dans les zones H-1?*
- 8- *Qui a demandé de permettre les maisons collectives ... dans les zones H-1?*
- 9- *Quelle a été la commande, l'objectif recherche ou les instructions que vous avez reçues afin de permettre les maisons collectives ... dans les zones h-1?*
- 10- *Avec le nouveau règlement les maisons collectives de soins et services seront permises par usage conditionnel, sans possibilité pour les résidents du quartier d'aller en procédure d'ouverture d'un registre?*
- 11- *Sachant que les maisons collectives de soins et services sont des maisons de chambre ou on fournit aussi peu de service de ménage une fois par semaine, je crois qu'il est anti-démocratique pour les résidents des H-1 subissent une telle modification dans leur zonage.*
- 12- *Qui a demandé d'autoriser les maisons collectives de soins et services?*
- 13- *Pourquoi?*
- 14- *Pourquoi, vouloir faire un règlement qui permettrait de légaliser une et plusieurs situations illégales aujourd'hui?*
- 15- *Pourquoi utiliser la pandémie pour museler les résidents et inclure dans un règlement une disposition qui n'a aucun rapport avec les Renovictions?*
- 16- *Moi j'appelle ça vouloir en passer une vite à l'intérieur d'un autre règlement.*
- 17- *Voudriez-vous vivre dans un cottage, avec un voisin qui loue 4 ou 5 chambres à des étudiants?*
- 18- *Voudriez-vous vivre dans un cottage, avec un voisin qui opère une RPA ou maison collective de*

soin et services? Vous changez le zonage dans les H-1 résidentiels pour les rendre partiellement commerciaux. C est inadmissible. Pourquoi ne pas faire comme les arrondissements de Verdun, Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, St-Michel, Parc Extension, et appliquer votre règlement seulement sur les H-4 et plus? Si le règlement sur les renovictions ne change rien pour les H-1, H-2 pourquoi vouloir appliquer le règlement aux H-1, et H-2? Pourquoi créer une prohibition générale sur les renovictions et ensuite adopter une permission pour les H-1, H-2 et H-3? Cela crée de la confusion et prête a interpretation. Limitez votre règlement aux zones H-4 et plus, comme d autres arrondissements l ont fait. J enverrai aussi d autres commentaires, mais le temps est trop court dans votre contexte non démocratique.

5. Période de questions et de commentaires du public par vidéoconférence

Questions et commentaires des citoyennes et citoyens assistant à la visioconférence

- Un citoyen demande la définition de PHV et fait état d'une situation personnelle où un propriétaire achète un bâtiment spécifiquement pour subdiviser les appartements et ainsi pouvoir expulser les locataires. Il demande des précisions sur les subdivisions qui seront toujours autorisées et sur la possibilité, pour un propriétaire, de faire des travaux majeurs pour expulser un locataire.

Mme Faraldo-Boulet précise que dans le cadre des projets municipaux, les personnes habiles à voter sont les personnes domiciliées, les propriétaires d'immeubles, les occupants d'un établissement d'entreprise, les copropriétaires d'un immeuble et les cooccupants d'un établissement d'entreprise.

M. Gaudette explique que la subdivision pour les duplex et triplex sera autorisée pour permettre la création de bachelor. L'analyse de l'arrondissement démontre que la plupart des rénovictions concerne les bâtiments de quatre logements et plus.

M. Arseneault suggère au citoyen de communiquer avec son conseiller pour discuter de ce qui peut être contesté.

- Une citoyenne demande si comme résidente d'une catégorie d'usage H1, elle peut, selon la nouvelle réglementation proposée, louer 5 chambres dans sa résidence et demande de confirmer que dans le règlement actuellement en vigueur, la limite du nombre de chambres pouvant être louées est de 3. Elle demande pourquoi ne pas interdire les maisons de chambre telles que définies au règlement modificateur, dans une résidence principale dans la catégorie d'usage H1, H2 et H3. Elle demande si les maisons collectives de soins et de services seront autorisées dans les secteurs H1, H2 et H3 ainsi que des précisions sur le droit du citoyen de la zone de forcer l'ouverture d'un registre et s'enquiert de la raison de ce changement. Elle souhaite connaître le nombre de demande d'autorisation pour de maisons collectives déposées au cours de la dernière année.

M. Manseau indique qu'il n'y a pas de nombre limite de chambres pouvant être louées dans un mode de colocation. Par contre, la location ne peut se faire dans un mode commercial, pour des locations de courte durée. Le règlement ne réglemente pas la colocation. M. Manseau confirme que la réglementation actuelle prévoit un nombre de 3 chambres pouvant être louées, mais explique que cette disposition n'était pas appliquée et était vétuste car son objet ne correspond pas à ce que la Loi prescrit comme pouvant faire l'objet d'un règlement de zonage. Au niveau du zonage, la Ville peut réglementer le nombre de logements dans une résidence, mais n'a pas le pouvoir de réglementer le nombre de colocataires dans une résidence. La disposition qui était incluse au règlement à cet égard dépassait les pouvoirs accordés à la Ville. M. Manseau indique que les maisons de chambre ne sont pas autorisées dans les catégories d'usage H1, H2 et H3. Cependant, si une personne est domiciliée dans une maison unifamiliale, elle peut partager sa propriété ou son bail avec d'autres personnes, cela ne constituant pas un usage. Les baux pour la location d'une chambre seulement et non pour la location d'un logement dans un ensemble ne seraient pas permis dans une zone de catégorie d'usage H1. M. Manseau indique que ce n'est pas de la juridiction de la municipalité d'interdire à un résident d'une maison la location de chambres s'il y réside et ne le fait pas à des fins commerciales. En ce qui a trait aux maisons collectives de soins et de services, M. Manseau précise que celles-ci pourront être autorisées par usage conditionnel, donc au cas par cas, sur autorisation du conseil d'arrondissement. Un avis public sera alors publié afin que le conseil d'arrondissement puisse entendre les citoyens sur le projet visé par l'usage conditionnel. En ce qui a trait au droit d'ouvrir un registre, cette possibilité se fera au moment de

l'adoption du présent règlement, la disposition visant à permettre d'autoriser les maisons collectives de soins et de services étant susceptible d'approbation référendaire. Si un citoyen s'oppose à ce que l'usage conditionnel puisse être autorisé dans sa zone, il doit s'opposer dans le cadre du processus d'adoption du présent règlement. M. Manseau explique que la proposition d'autoriser les maisons collective dans la catégorie d'usage H1 vient de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises puisque plusieurs demandes par années sont soumises à l'arrondissement. Dans la plupart des cas, l'arrondissement ne donne pas suite à la demande puisque l'insertion n'est pas compatible avec le milieu. Par contre, certains projets vont de l'avant auquel cas la procédure de projet particulier est utilisée.

M. Arseneault indique que les chiffres concernant le nombre de demandes relatives à l'autorisation de maisons collectives pourront lui être fournis ultérieurement.

- Une citoyenne, représentante de Projet Genèse, est heureuse du projet de règlement mais indique que certaines actions doivent également être prises à l'extérieur du cadre réglementaire, notamment au niveau de la connaissance des droits des locataires et des recours. Elle indique que d'autres arrondissements prévoient, à même leur règlement, une plus grande collaboration avec les inspecteurs pour s'assurer que les travaux sont autorisés et la transmission d'informations aux locataires concernant leurs droits et propose une campagne d'information.

M. Arseneault rappelle les groupes communautaires présents en matière de logement dans l'arrondissement et convient que le manque d'information augmente le pouvoir des propriétaires. Il note la suggestion concernant une campagne d'information et en discutera avec le conseil.

- Une citoyenne demande pourquoi avoir ajouté la clause relative aux pièces non habitables et croit qu'un propriétaire pourrait décider, sans fusionner des logements, d'interchanger une penderie entre deux logements et ainsi évincer les locataires afin d'augmenter le loyer par la suite.

M. Gaudette explique que les procédures d'évictions concernent les projets de rénovation majeure. Une éviction ne pourrait pas être basée sur l'ajout d'une penderie ou de quelque chose d'accessoire. On souhaitait protéger les pièces majeures d'un logement.

M. Manseau indique que l'objectif était d'arrimer la réglementation à la définition de travaux majeurs de la Régie du logement.

- Une citoyenne, représentante de Logisaction NDG, s'inquiète de la possibilité de retirer la salle de bain d'un logement pour l'attribuer à un autre logement, en créer une ailleurs dans l'espace habitable, et ce servir de ces travaux pour évincer un locataire. Elle demande, en lien avec la diapositive 26, des précisions sur la possibilité, pour un locataire habitant un logement formé d'un rez-de-chaussée et d'un sous-sol, de se faire évincer pour la création de deux logements distincts.

M. Gaudette confirme que la définition des espaces non habitables est basée sur le règlement de construction de la Ville et qu'une analyse sera faite sur l'opportunité de retirer les salles de bains de la définition d'un espace non habitable. En lien avec la subdivision des duplex et triplex, l'arrondissement est d'avis que la création de bachelor a des impacts limités sur les rénovictions. La plupart du temps, les duplex sont habités par un propriétaire occupant. L'analyse a démontré que ce sont davantage les grands bâtiments qui posent problème.

M. Manseau indique que l'autorisation des subdivisions pour les duplex et triplex a été laissée volontairement, à la suite de l'analyse des chiffres de l'arrondissement. Il a été jugé la de création de logements en sous-sol répond à un besoin de logements plus petits et à moindre coût et que les bénéfices à cet égard sont plus grands que les impacts de la subdivision.

- Une citoyenne demande des précisions sur la possibilité de retirer les salles de bain dans la définition d'espace non habitable.

M. Gaudette explique que la consultation publique sert justement à ajuster le règlement en fonction des commentaires soumis par les citoyens, dans la mesure où l'arrondissement juge le tout pertinent.

M. Manseau indique que l'objectif de la consultation par vidéoconférence et de la consultation écrite est de recueillir les commentaires et suggestions des citoyens, lesquels feront l'objet d'un rapport qui sera déposé au conseil d'arrondissement lors de la présentation du projet de règlement en deuxième lecture au conseil d'arrondissement. Si des modifications sont apportées au projet de règlement, cela sera mentionné au dossier décisionnel qui sera présenté au conseil d'arrondissement.

- Une citoyenne fait l'historique d'un projet de règlement pour autoriser les maisons de chambres et maisons collectives dans la catégorie d'usage H1 et de la conclusion du projet suivant des contestations citoyennes. Elle déplore le fait que l'autorisation par usage conditionnel ne permettrait pas aux citoyens de s'opposer au projet et cite tous les impacts de l'implantation d'un tel établissement sur la circulation et sur la qualité de vie des résidents. Elle remet en question la pertinence de ces modifications dans un règlement visant à contrer les rénovictions. Elle croit que rien n'empêche un promoteur de faire un projet de maison de chambre ou de maison collective de soin et de santé en demandant un changement de zonage. Si la disposition vise à autoriser des établissements actuellement illégaux, elle indique que le requérant devrait plutôt faire une demande officielle pour le rendre légal. Elle demande à ce que le statu quo pour les catégories d'usage H1, H2 et H3 soit maintenu et que les dispositions en regard de l'autorisation des maisons de chambre et maisons collectives de soin soient retirées.

M. Arseneault indique que la catégorie d'usage H1 (zonage unifamilial) est synonyme de tranquillité. Toutefois, ce zonage pose aussi des défis en termes de densité pour une ville et renforce les défis auxquels font face les villes et à la possibilité de devenir une ville plus durable. Une problématique de gentrification et de diversité apparaît dans ces zones. Certaines villes ont même aboli le zonage unifamilial pour combattre la gentrification et l'explosion dans les prix et les valeurs foncières, rendant impossible l'accès à la propriété pour de nombreuses personnes. Il rappelle que les experts en urbanisme et les élus doivent regarder la situation de façon plus large pour rendre le logement plus abordable, plus durable et plus inclusif.

- Une citoyenne demande des précisions sur la façon dont l'arrondissement s'assurera qu'il n'y ait pas trop de résidences de tourisme, de manière à assurer une mixité sociale. Elle demande si des limites sont prévues pour le nombre de résidences de tourisme dans les zones autorisées.

M. Manseau indique que les résidences de tourisme ne pourront être autorisées que dans les zones en vert (voir la diapositive 44). Il y a également une interdiction de conversion de logement en résidence de tourisme, et ce, même pour les zones où ce type d'établissement est autorisé. Seul un nouveau bâtiment pourra permettre ce type d'usage. Le règlement ne prévoit pas de limite en nombre ou en termes de distance de résidence de tourisme. Il mentionne que le territoire de l'ancien site de l'Hippodrome n'est pas inclus dans les zones où sont autorisées les résidences de tourisme et qu'étant donné que nous sommes en territoire construit, il faudrait, pour faire une nouvelle construction, démolir et reconstruire. Ce processus nécessitera, dans la majorité des cas, une autorisation du conseil d'arrondissement et l'évaluation sera donc faite sur l'opportunité de développer un tel projet.

M. Arseneault mentionne que lorsque l'on parle de redéveloppement, l'une des meilleures recommandations faites par les groupes communautaires, est de promouvoir la démocratisation de la propriété plutôt qu'une propriété corporative et centralisée par le biais de fiducie foncière communautaire et de coopératives, ce qui rend certains usages plus intéressants et en lien avec les besoins de la communauté.

- Un citoyen demande à ce que lui soit transmis le détail ainsi que le texte officiel des délais requis pour les avis de convocation pour une consultation publique en temps de pandémie, les délais pour l'envoi de commentaires et questions écrites ainsi que le détail et un modèle pour contester certaines dispositions du règlement. Elle demande des précisions sur le processus d'approbation référendaire.

Mme Faraldo-Boulet lui transmettra les informations demandées. Elle rappelle que 12 signatures de personnes habiles à voter d'une même zone, pour les zones comportant plus de 21 personnes habiles à voter, sont nécessaires pour permettre l'ouverture d'un registre. Elle mentionne également que les citoyens auront 8 jours pour déposer des pétitions suivant la publication de l'avis public. Dans l'éventualité où un registre était ouvert pour une zone, que celui-ci comportait suffisamment de signature, et que le scrutin référendaire confirmait l'opposition des citoyens d'une zone envers certaines dispositions, ces dernières ne seraient pas

applicables à cette zone. Le règlement serait donc remodelé en conséquence.

Fin de l'assemblée

L'assemblée est levée à 21 h 00.

Julie Faraldo-Boulet

Julie Faraldo-Boulet
Secrétaire-recherchiste

ANNEXE 1
PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT



ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

30 septembre 2020 à 18h30

Vidéoconférence

Projet de règlement RCA20 17331

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



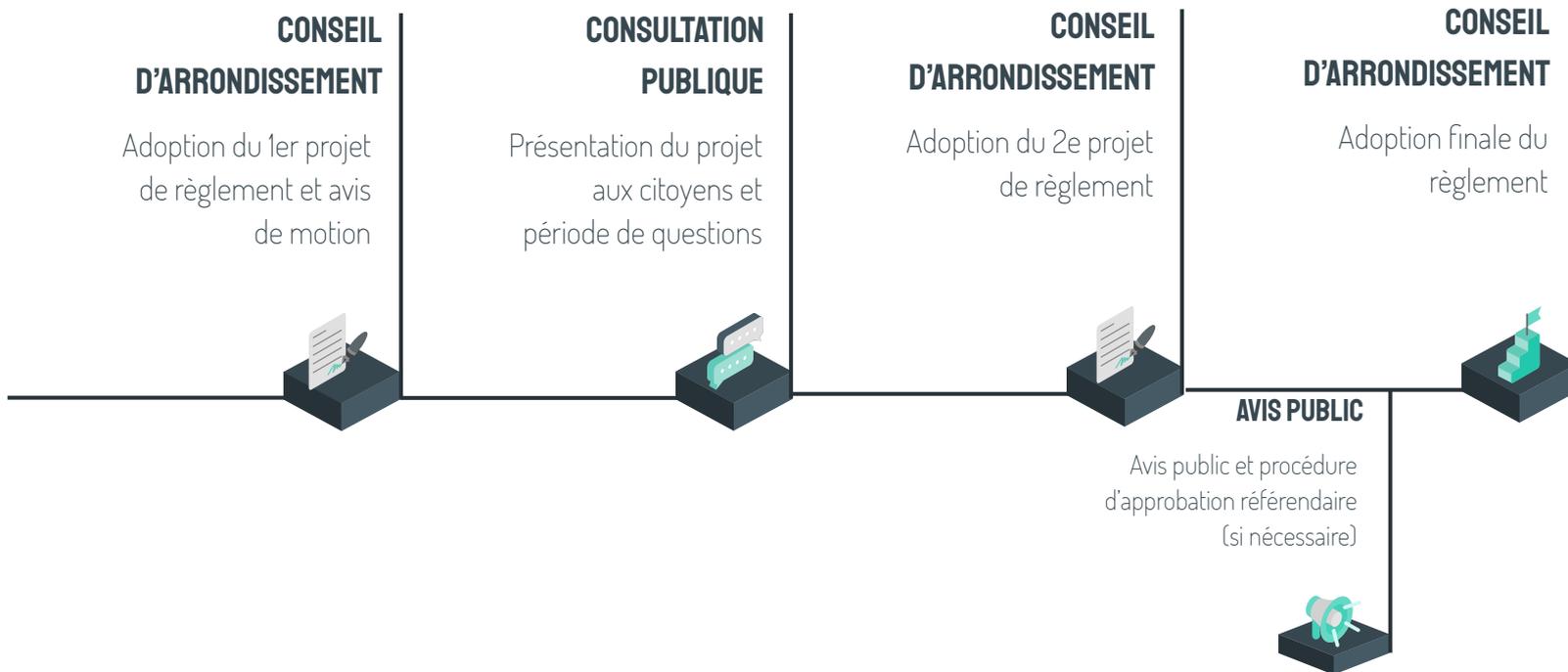
DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE

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

Procédure



Procédure d'adoption





Consultation écrite

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

Contexte

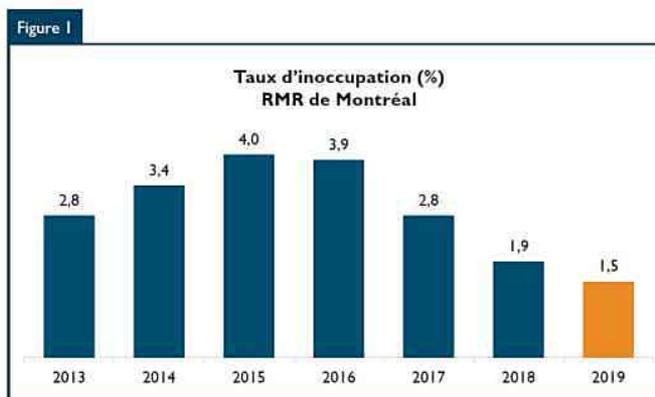


Contexte d'intervention

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

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

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



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



Des phénomènes contribuant ou accentués par la pénurie

A. Rénovictions

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

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

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



Des phénomènes contribuant ou accentués par la pénurie

A. Rénovictions (suite)

Depuis les 5 dernières années, dans CDN-NDG :

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



Des phénomènes contribuant ou accentués par la pénurie

B. Maisons de chambres

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

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

Un **contexte de pénurie** de logements exerce une **pression à la conversion de ces unités** en studio et logements de petite taille. La pénurie peut donc menacer la survie des maisons de chambres.⁷



Des phénomènes contribuant ou accentués par la pénurie

C. Habitations collectives

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

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

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



Des phénomènes contribuant ou accentués par la pénurie

D. Hébergement à court terme

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

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

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



Des phénomènes contribuant ou accentués par la pénurie

D. Hébergement à court terme (suite)

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

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

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



Des phénomènes contribuant ou accentués par la pénurie

D. Hébergement à courte terme (suite)

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

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

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

Présentation du projet de règlement

Territoire visé : tout l'arrondissement de CDN-NDG



-  Territoire visé par le règlement d'urbanisme 01-276
-  Territoire visé par le règlement d'urbanisme 01-281 (partie de l'arrondissement Mont-Royal)



Objectif principal

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

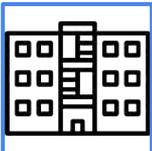
Objectifs secondaires

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

Cinq interventions proposées



1. Interdire la division et subdivision des logements



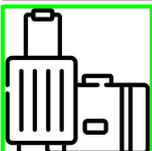
2. Interdire la suppression de logements



3. Interdire la conversion des maisons de chambres



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



5. Régir l'hébergement de courte durée

Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 1 et 22

Dispositions générales - Interprétation

Définir les termes suivants :



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



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

Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 1 et 22

Dispositions générales - Interprétation

Définir les termes suivants :



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



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

Supprimer le terme suivant :



« **hôtel-apartement** ».

Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 1 et 22

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

Remplacer les termes suivants :



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



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



« **maison de chambres** » : un bâtiment ou une partie de bâtiment où au moins 4 chambres sont offertes, moyennant ou non une contrepartie, aux fins de domicile et dont chacune de ces chambres comporte au plus deux des trois équipements suivants : un WC, une baignoire ou une douche, une cuisinette;



Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 1 et 22

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

Remplacer les termes suivants :



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



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

Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 2 et 23

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



Ajout de l'article suivant :

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

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

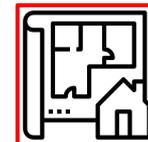
Malgré le premier alinéa, un logement situé sur plusieurs étages peut également être divisé ou subdivisé afin de créer un logement supplémentaire en sous-sol aux conditions de l'article 145.

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

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

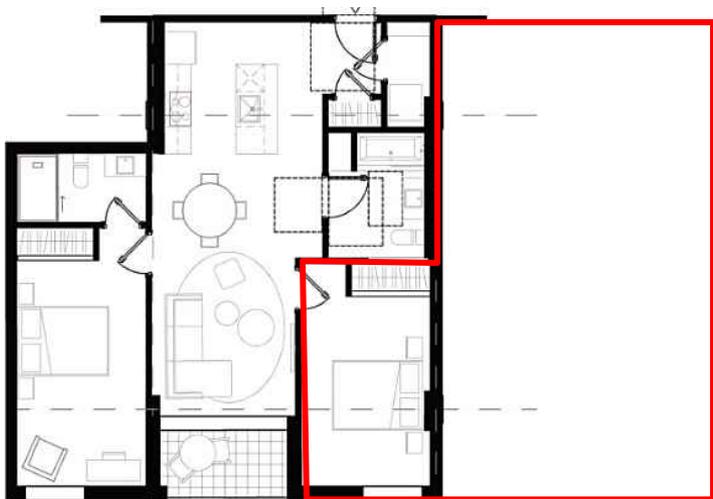
Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 2 et 23

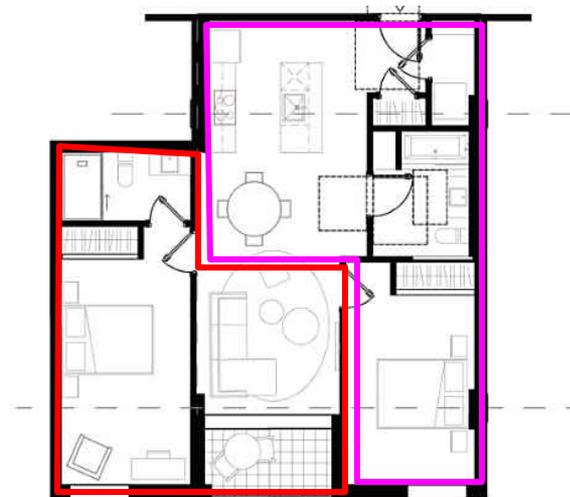


« [...] Un logement ne peut pas être divisé ou subdivisé, malgré le nombre de logements minimal ou maximal prescrit. [...] »

Subdivision interdite

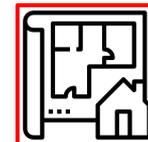


Division interdite



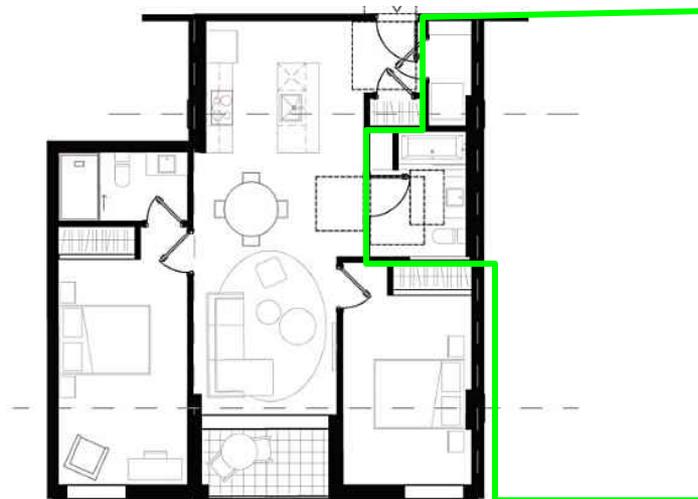
Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 2 et 23



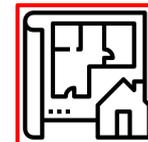
« [...] Malgré le premier alinéa, un logement peut être divisé ou subdivisé si l'espace retiré n'est pas un espace habitable, mais uniquement un espace de commodité tel qu'un garage, une salle de bain, une salle de toilette, un espace de rangement et une penderie. [...] »

Subdivision autorisée



Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 2 et 23



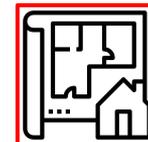
« [...] Malgré le premier alinéa, un logement situé sur plusieurs étages peut également être divisé ou subdivisé afin de créer un logement supplémentaire en sous-sol aux conditions de l'article 145. [...] »



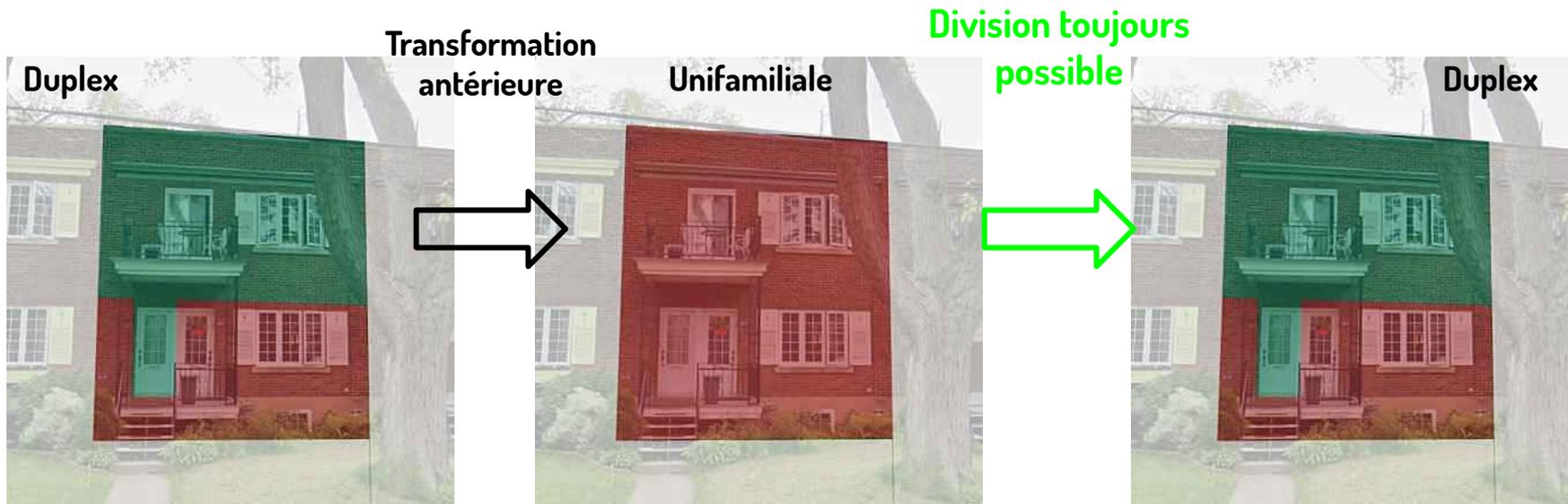
Note : Le texte de ce paragraphe a été ajusté depuis l'adoption du premier projet de règlement. Le [texte en bleu](#) représente le nouveau libellé souhaité et qui devrait être intégré au prochain projet de règlement.

Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 2 et 23



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

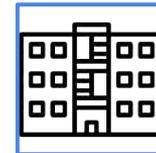




Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 3 et 24

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



Suppression de l'article suivant :

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

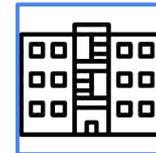
Modifications visant à assurer que les bâtiments de 2 ou 3 logements pourront être transformés afin d'en diminuer le nombre de logements (sans restriction sur l'âge du bâtiment).



Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 4 et 25

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



Ajout de l'article suivant :

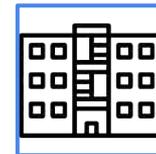
« **137.1.** Le nombre de logements dans un bâtiment existant ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit.

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

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

Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 4 et 25



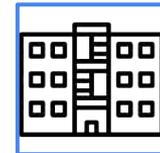
« [...] Le nombre de logements dans un bâtiment existant ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit. [...] »

**Suppression /
fusion de
logements
interdites**

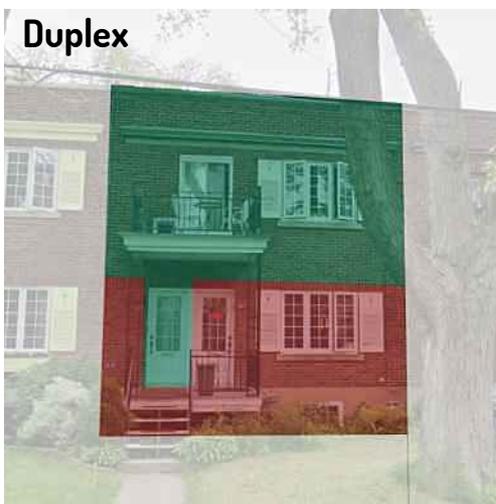


Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 4 et 25

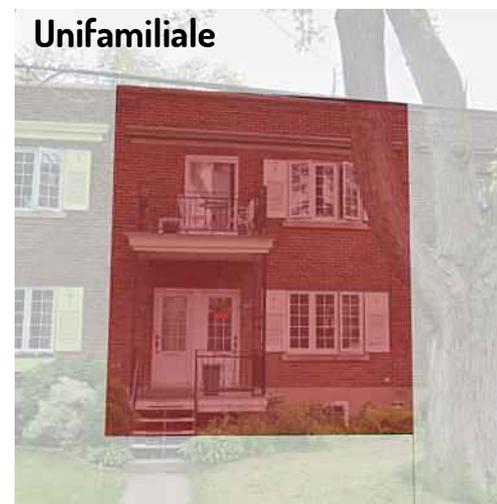


« [...] Malgré le premier alinéa, le nombre de logements dans un bâtiment de 2 ou 3 logements peut être réduit à la condition que le nombre minimal ou maximal de logements prescrit soit respecté. »



Fusion des
logements
autorisée

si
la classe H1 est
autorisée

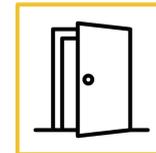




Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 4 et 25 (suite)

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



Ajout de l'article suivant :

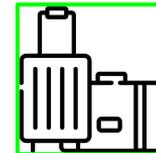
« **137.3.** Malgré les usages prescrits, il est interdit de remplacer une maison de chambres par un autre usage de la famille habitation sauf par un bâtiment de logements sociaux ou communautaires. »

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

Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 4 et 25 (suite)

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



Ajout de l'article suivant :

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

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

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

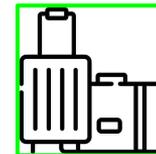
Cette interdiction de conversion ne vise pas un propriétaire ou locataire régulier (avec bail) à utiliser, en partie ou temporairement en son absence, son domicile (c.à.d. sa propre résidence) pour de l'hébergement touristique.



Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 5 et 26 (suite)

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



Ajustement de l'article suivant :

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

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

Modifications aux règlements d'urbanisme

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

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



Ajustement des articles suivants :

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

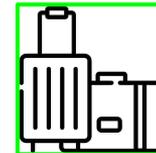
Modifications visant à permettre, de plein droit, le nouvel usage « habitation de soins et de services » parmi les classes d'usages H.4 (4 à 8 logements), H.5 (8 à 12 logements), H.6 (12 à 36 logements) et H.7 (36 logements et plus)



Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 10 et 31 (suite)

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



Ajustement de l'article suivant :

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

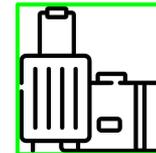
Modification visant à retirer le terme « hôtel-appartement » qui est désormais supprimé.



Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 11 et 32

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



Suppression de l'article suivant :

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

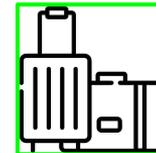
Modification visant à permettre l'application des nouvelles dispositions encadrant l'usage « résidence de tourisme ».



Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 12 et 33

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



Ajout à l'article suivant :

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

[...] 39.1• résidence de tourisme

[...]»

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

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



Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 13 et 34

Famille Équipements collectifs et institutionnels

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



Ajustement à l'article suivant :

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

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

[...]»

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



Modifications aux règlements d'urbanisme

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

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

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

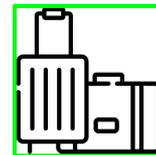
Il s'agissait de l'usage « maison de retraite », remplacé par l'usage « habitation collective de soins et de services » et de l'usage « hôtel-appartement », remplacé par « résidence de tourisme ».

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

Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 16

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



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

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

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

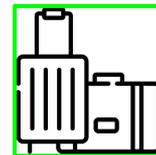
Toutefois, il est important de rappeler le nouvel article 137.3 qui interdit la conversion des logements existants en une « résidence de tourisme ».



Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 17-18

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



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

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

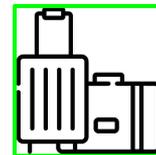
Ces interdictions spécifiques s'inscrivent dans le cadre de planification déjà mis en oeuvre par l'entrée en vigueur du règlement RCA 19 17320, entré en vigueur en janvier 2020.



Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 19 à 21

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



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

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

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

Modifications aux règlements d'urbanisme

Zonage

Zones où sera autorisé l'usage « résidence de tourisme » sur le territoire de CDN-NDG, au même titre que l'usage « hôtel ».

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

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





Modifications aux règlements d'urbanisme

RCA20 17331 - Art. 37

Règlement sur les usages conditionnels - RCA06 17097

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

Ajout de la nouvelle sous-section :



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

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

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

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

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

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

Calendrier et processus d'approbation référendaire



Présentation du processus d'approbation référendaire

Processus d'adoption

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



Présentation du processus d'approbation référendaire

Résumé simplifié de la démarche référendaire

1. Réception de demandes pour la tenue d'un registre

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



Présentation du processus d'approbation référendaire

Résumé simplifié de la démarche référendaire

2. Tenue du registre pour demander un référendum

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



Présentation du processus d'approbation référendaire

Résumé simplifié de la démarche référendaire

3. Tenue d'un référendum

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



Présentation du processus d'approbation référendaire

Articles assujettis à l'approbation référendaire

Les articles 2 à 4, 6 à 9, 11 à 13, 16 à 21, 23 à 25, 27 à 30, 32 à 34 et 37 de ce projet de règlement sont assujettis à l'approbation référendaire selon l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Période de questions et commentaires

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



Questions déjà soumises

Commentaires - Rénovictions

1 I support the prevention of renovictions in the CDN/NDG bylaws.

2 I have recently been victim of eviction after 23 years of living in a duplex. To be a voice for future victims I wish to participate, be a voice and be heard.

3 I wholeheartedly support this by-law!

4 My concern is that when tenants are evicted, in order to transform buildings into "luxurious" units at MUCH higher rents, there are not enough decent, affordable buildings in the city to move to. People, families will be left to fend for themselves. It's a huge emotional upheaval, traumatic.

4 On croule sous la vermine, merci a l'administration locale et surtout merci a Mme Popeanu. Maintenant, les evictions pour soit-disantes renovations. Bon debaras l'administration, laissez la place a une administration qui se soucie des gens

5 I am in active resistance against any policy that could potentially promote renovictions. I've watched renovictions destroy Vancouver, Toronto and Victoria's low income neighborhoods and it has been detrimental to the cultural variance and young people's/low income folks ability to afford housing. Gentrification creates an increasingly more intense housing crises at the cost of the whole city. Keep housing affordable, keep developers out.

6 Thank you for the opportunity to share my thoughts on this project. As a long-time community builder and public health professional, I know first-hand how important it is for people to live for a long period of time in the same place. It helps them build strong bonds with each other and through these bonds, create strong communities that are healthier physically, mentally, and emotionally. No one wants to see Montreal go the same way as Toronto and Vancouver. Let's keep the prices from going up by eliminating renovictions and the use of units only for short-term rentals. I am one of the lucky ones who can afford the recent increases; I speak for the thousands who cannot afford it.

7 J'appuie entièrement ce projet de règlement! L'arrondissement de Côte-des-Neiges doit agir maintenant pour lutter contre les rénovation et protéger les droits des locataires, avant qu'il ne soit trop tard.



Questions déjà soumises

Questions - Rénovictions

1

I have just acquired a new landlord as of mid July who it seems has every intention of rebuilding , mass renos , and adding to the already existing triplex .I have been a tenant for almost 23yrs am over 60+ here never ever late paying rent ,,super clean .. and quiet .. not a troublemaker in the least and am curious as to my rights as I have learned from upstairs tenants that they were asked to leave by next year .. etc.. I of course pay the less rent and am very worried they will approach me next to leave ..what are my rights ?? they are bring architects and engineer every few weeks to look at the structure etc.. Scary . this is my home and had been for a very long time and of course financially will be in a huge bind if forced to leave.. please advise ..any advice and consideration will be appreciated ..thank you

C. Cote, Ndg

2

DEAR CHAIRMAN ARSENEAULT & VALUED COUNCILLORS OF COTE DES NEIGES/NDG; PLEASE EXPLAIN HOW ANY GOVERNMENT WHO VALUES THEIR CITIZENS & OF COURSE VOTERS , CAN ALLOW LANDLORDS TO RENOVATE DEVOTED TENANTS LODGINGS, INCLUDING OF COURSE, APPARTMENTS WITHOUT VERY VALUED

SEVERE CONDITIONS AS A PRECONDITIONS? IN FACT THIS IN FACT MEANS THAT TENANTS HAVE NO RIGHTS , BECAUSE ANYTIME THE LANDLORD DOESN,T LIKE ANYTHING BY THIS TENANT, I.E ANYTHING AT ALL, THE LANDLORD CAN PROCEED TO RENOVATE/ RENOVICT, THUS ALL TENANTS ARE COMPLETELY

UNPROTECTED & EVEN THE REGIE WILL SOON BECOME EXTINCT & HAVE NO MEANING OR MERIT & YOUR CITIZENS DESPERADOES! I BEG YOU THEREFORE TO PLEASE ,PLEASE PROTECT YOUR VOTING MEMBERS OR ANY IN OUR BOROUGH. THIS IN FACT IS A HORRENDOUS SITUATION ,A CRUEL SITUATION

& AT COVID 19 TIME NO LESS IN ADDITION, MUCH GRATITUDE FROM ALL, I,M CERTAIN



Questions déjà soumises

Commentaires - Hébergement touristique

1

Je suis nouvelle arrivant, et pour moi et ma famille à été difficile trouver une logement avec notre bouget et sans histoire de crédit. Je crois que la situation va devenir pire s'il y a plusieurs logements à court terme.

2

Oui, il faut absolument maintenir et protéger nos logements locatifs, nos maisons de chambres et nos logements sociaux. Les locations à court terme de type "AirBnB" sont une plaie. Leur présence déséquilibre de la valeur foncière de nos quartiers résidentiels et mine la valeur et la qualité de notre réseau hôtelier. Si rien n'est fait pour diminuer et sérieusement encadrer ces pratiques ("AirBnB"), nos quartiers se videront davantage de leurs familles, de leurs résidents permanents et notre réseau hôtelier ne sera plus capable de répondre à la demande lors d'événement.

3

Montreal has recently seen a housing shortage, especially affordable housing. Landlords are known to turn long-term rentals into short-term rentals, which would decrease the amount of housing in the borough and result in higher long-term rental prices. David Wachsmuth, a professor of Urban Planning at McGill, cited Airbnb as being responsible for a \$380 median increase in rents in New York and has studied the negative impacts of short-term rental on cities. The report can be viewed here: <https://upgo.lab.mcgill.ca/publication/short-term-cities/> . That sort of increase in NDG is unconscionable and would severely impact residents of this neighbourhood.

I would also add that the proposal to help guarantee long-term rentals, such as clauses that prohibit the reduction of the number of dwellings in a building with more than 3 units, limit evictions that occur due to renovations (reno-victions), and limit housing conversion, are all essential to protecting family spaces and the character of NDG.



Questions déjà soumises

Commentaires

1

J'habite à proximité du bâtiment 3885 Édouard Montpetit. J'ai subi les inconvénients énormes causés par les travaux de construction sur cette propriété. De plus, des arbres matures ont été abattus et des espaces de verdure ont disparu pour être remplacés par un bâtiment à étages.

J'appuie fortement le projet de règlement RCA20 17331. Il est très important que ce règlement soit adopté pour préserver la qualité de vie des résidents de CDN.

2

J'appuie le projet de règlement RCA20 17331. J'ai subi des désagréments majeurs durant plusieurs mois à cause des travaux de construction au 3885 Édouard-Montpetit. Je veux savoir ce qu'il adviendra du bâtiment 3877 Édouard-Montpetit. Est-ce que le projet de règlement RCA20 17331 s'appliquera au 3877 Édouard-Montpetit? Ce serait grandement nécessaire. Nous, les résidents du voisinage, avons droit à la jouissance de nos logements et nous la réclamons avec ardeur.

3

J'appuie entièrement ce projet RCA20 17331 re Règlement d'urbanisme 01-276, il est plus que temps que la Ville sévisse et colmate cette faille dans ce règlement. Nous sommes des victimes de cette faille. Depuis mars dernier nous sommes plus qu'incommodés par des travaux majeurs et constructions tout près de notre propriété et qui n'auraient jamais dû voir le jour, pollution visuelle, auditive, fuites de gas etc. Veuillez référer au dossier 300-2017-334 et prendre note de mes appels à la Ville et multiples interventions de toutes sortes. Je demande que ce commentaire soit fait sous l'anonymat, si publié.

4

J'appuie le projet de règlement RCA20 17331. Depuis mars 2020, je suis très souvent importuné par les travaux de construction au 3885 Édouard-montpetit: bruits énormes qui causent du stress et nuisent à la tranquillité de corps et d'esprit, machinerie lourde qui nuit à la circulation et occupe plusieurs espaces de stationnement. Je paie pour une vignette, mais plusieurs espaces pour vignette sont occupés par les énormes véhicules nécessaires à cette construction. il est urgent d'adopter un règlement pour empêcher ces constructions néfastes à la qualité de vie des résidents de CDN.



Questions déjà soumises

Questions / Commentaires

- 1- Je conteste le processus de consultation adopté par l'arrondissement qui n'est pas démocratique.
- 2- Combien de chambres puis-je louer actuellement dans un H-1?
- 3- Combien de chambres pourrais-je louer dans un H-1 suivant les changements, si je ne fournis aucun service et aucun soin?
- 4- Est-ce que je serai autorisée à louer 5 chambres dans un H-1, si je n'offre pas le petit déjeuner?
- 5- Est-ce que je serai autorisée à louer 4 chambres et plus dans un H-1 si aucune des chambres n'a de wc, douche, baignoire ou cuisinette privative?
- 6- Dans quelles zones sont autorisées les maisons de chambres actuellement?
En quoi est-ce que l'objectif des renovations est lié avec la limitation du nombre de chambres mises en location dans un H-1?
- 7- Est-il exact qu'actuellement les maisons collectives de soins et services ne sont pas permises dans les zones H-1?
- 8- Qui a demandé de permettre les maisons collectives ... dans les zones H-1?
- 9- Qu'elle a été la commande, l'objectif recherché ou les instructions que vous avez reçues afin de permettre les maisons collectives ... dans les zones h-1?
- 10 - Avec le nouveau règlement les maisons collectives de soins et services seront permises par usage conditionnel, sans possibilité pour les résidents du quartier d'aller en procédure d'ouverture d'un registre ?

(suite page suivante)



Questions déjà soumises

(Suite)

11 Sachant que les maisons collectives de soins et services sont des maisons de chambre ou on fourni aussi peu de le service de ménage une fois semaine, je crois qu il est anti-démocratique pour les residents des H-1 subissent une telle modification dans leur zonage.

12 Qui a demande d autoriser les maisons collective de soins et services?

13. Pourquoi?

14. Pourquoi, vouloir faire un reglement qui permettrait de légaliser une et plusieurs situations illégales aujourd'hui?

15. Pourquoi utiliser la pandémie pour museler les residents et inclure dans un reglement une disposition qui n a aucun rapport avec les RenoVictions?

16- Moi j appelle ça vouloir en passer une vite a l intérieur d un autre reglement.

17- Voudriez-vous vivre dans un cottage, avec un voisin qui loue 4 ou 5 chambres a des étudiants/

18- Voudriez-vous vivre dans un cottage, avec un voisin qui opère une RPA ou maison collective de soin et services?

Vous changez le zonage dans les H-1 résidentiels pour les rendre partiellement commerciaux. C est inadmissible.

Pourquoi ne pas faire comme les arrondissements de Verdun, Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, St-Michel, Parc Extension, et appliquer votre reglement seulement sur les H-4 et plus?

Si le reglement sur les renovictions ne change rien pour les H-1, H-2 pourquoi vouloir appliquer le reglement aux H-1, et H-2?

Pourquoi créer une prohibition générale sur les renovictions et ensuite adopter une permission pour les H-1, H-2 et H-3? Cela crée de la confusion et prête a interpretation. Limitez votre règlement aux zones H-4 et plus, comme d autres arrondissements l ont fait.

J enverrai aussi d autres commentaires, mais le temps est trop court dans votre contexte non démocratique.



Questions en direct

Annexe 2 - Rapport de consultation fWJH

Projet de règlement RCA20 17331 (dossier 1203558018)

Un avis public a été publié sur le site de l'arrondissement, le 17 septembre 2020, invitant les citoyennes et citoyens à transmettre leurs questions et commentaires concernant le projet de règlement RCA20 17331 visant à modifier 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, entre le 24 septembre et le 8 octobre.

Tableau résumant les demandes reçues lors de la période de consultation écrite :

Mode de transmission	Nombre de citoyennes et citoyens ayant transmis une question ou un commentaire	Détails
Formulaire WEB	50	38 commentaires 11 questions 1 mémoire (par courriel)
Par la poste	0	0 questions 0 commentaires

Commentaires reçus

Résumé des commentaires reçus

- Les commentaires ont été largement favorables à l'adoption de mesures visant à restreindre les rénovictions, garder le prix des loyers plus abordables et à protéger l'utilisation des logements contre les Airbnb.
- Certains commentaires, tout en soutenant les mesures proposées pour protéger le parc locatif existant, réitèrent le souhait d'avoir plus de nouveaux logements abordables et de grande taille répondant au besoin des familles dans l'arrondissement.
- Des organismes de soutien aux locataires, notamment l'OEIL qui a adressé un mémoire sur le présent règlement, saluent l'initiative mise de l'avant par l'adoption de ce projet de règlement. Toutefois, ils suggèrent que soit modifié le projet de règlement afin :
 - retirer les exceptions à l'interdiction de diviser / subdiviser un logement dans le cas des bâtiments de 3 logements et moins;
 - retirer également l'exception de diviser / subdiviser un logement dans le cas des travaux concernant les espaces non habitables;
 - empêcher l'agrandissement des logements, même lorsqu'il n'y a pas de pertes de logement dans le bâtiment;
 - s'assurer que les locataires ne soient pas expulsés de mauvaise foi lors de l'émission d'un permis de construction ou de transformation d'un logement;
 - assurer un suivi sur les délais d'amorce et de prolongation des travaux suivant l'émission d'un permis de transformation d'un logement;
 - s'assurer que le règlement, lors de son entrée en vigueur, fasse l'objet d'une vaste campagne de diffusion et d'information auprès des locataires et propriétaires de l'arrondissement;
 - s'assurer que cette campagne se fasse autant en français qu'en anglais.

N.B. L'ensemble des commentaires sont repris dans le présent document, tels qu'ils ont été formulés par les personnes intéressées.

Commentaire 1

I have recently been victim of eviction after 23 years of living in a duplex. To be a voice for future victims I wish to participate, be a voice and be heard.

Commentaire 2

I support the prevention of renovictions in the CDN/NDG bylaws.

Commentaire 3

My concern is that when tenants are evicted, in order to transform buildings into "luxurious" units at MUCH higher rents, there are not enough decent, affordable buildings in the city to move to. People, families will be left to fend for themselves. It's a huge emotional upheaval, traumatic.

Commentaire 4

Thank you for the opportunity to share my thoughts on this project. As a long-time community builder and public health professional, I know first-hand how important it is for people to live for a long period of time in the same place. It helps them build strong bonds with each other and through these bonds, create strong communities that are healthier physically, mentally, and emotionally. No one wants to see Montreal go the same way as Toronto and Vancouver. Let's keep the prices from going up by eliminating renovictions and the use of units only for short-term rentals. I am one of the lucky ones who can afford the recent increases; I speak for the thousands who cannot afford it.

Commentaire 5

I wholeheartedly support this by-law!

Commentaire 6

I am in active resistance against any policy that could potentially promote renovictions. I've watched renovictions destroy Vancouver, Toronto and Victoria's low income neighborhoods and it has been detrimental to the cultural variance and young people's/low income folks ability to afford housing. Gentrification creates an increasingly more intense housing crises at the cost of the whole city. Keep housing affordable, keep developers out.

Commentaire 7

Non

Commentaire 8 I waited years for low income housing and while I was on the waiting list I suffered a lot. Landlords don't care about their tenants. I agree with the bylaw that they don't give the permits to landlords. The borough should take it even further and listen to Project Genesis and other groups to make sure landlords don't just try to do work to kick people out.

Commentaire 9

Landlords doing terrible things to try to push people out of their apartments. They are doing terrible things raising rent and its too much. No can pay their rent. I agree with the regulations don't give landlords any permits! Project Genesis has been working on this for years and you should listen to what they think about the bylaw.

Commentaire 10

Landlords are causing problems and not doing what they say they're doing. I tell the politicians but nothing changing. So many people are suffering. For years and years we fight for better housing, low-income housing at Blue Bonnets and people are still waiting. While we waiting landlords just do what they like to us. It's time for them to stop.. It's past time. We the people living inside the houses, but the landlords have all the rights. It's not fair. And it will never be fair. Stopping the landlords from getting permits will help. No one is listening. We have to take care of ourselves. I always support Projet Genesis and you need to listen. It time for you folks to do something. All these people living in the streets and it's not all right.

Commentaire 11

"This comment is on the name of Leroy Wedderburn, a member of Project Genesis' Housing Rights Committee and Cote-des-Neiges resident (postal code H4X 1X2) :

""I support this regulation because landlords often take advantage of tenants using renovations as an excuse to evict them and raise rent prices.""

Commentaire 12

I sent a letter to my landlord in July about the pipes and the plumber never comes. All my landlord wants to do is kick out tenants to raise rent and make more money. Ever since COVID it only gets worse, the landlords do nothing. If someone moves out they charge a bunch more rent. They should bring back tenants if they have to leave but landlords don't care. They don't care. Where are the inspectors? They should be able to do something about it but we don't have enough inspectors. And we tell you politicians but you don't listen. People have the right to their homes. So I support not giving them these permits but you need to do even more.

Commentaire 12

I think this is a very important law and it is necessary to help protect the people of Cote des Neiges and NDG. Housing needs to be accessible and affordable for the people living in the neighbourhood. This law allows them to have access to safe housing and not to be taken advantage of by landlords or rental companies. I live in Cote des Neiges and in the last 3 months I have already know of 3 families who were evicted from their homes because the landlord said they were doing "renovations" and now those families can't afford to go back and live in those buildings and have to find other places to live, often outside of the neighbourhood because the price of housing has gotten so high in our neighbourhood. I think it is very important that laws and regulations protect renters so that they do not have to suffer due to the greed of their landlords. We have to consider the needs of the population who has been living in this neighbourhood for generations, this community is made up of families and we can't disregard their wellbeing. this law is very important and I stand behind it!

Commentaire 13

I believe housing in general should be accessible to its location population which means that the price of renting an apartment should be affordable for the people living in that neighbourhood and not increase to accommodate to international students and young professionals but the current situation does not allow for that, that is why I support this law and I want to let my counsel know that.

Commentaire 14

Femmes du monde à Côte-des-Neiges est grandement préoccupé par les évictions. Un bon nombre de nos participantes qui sont mères avec plus de 2 enfants ont peine à retrouver un logement adapté à leurs besoins. Nous appuyons les recommandations de l'Oeil.

Commentaire 15

I support this by-law. We need urgent action to curb the housing affordability crisis.

Commentaire

Renovictions is the way to push renters out of their lodging. Seniors also getting pushed out regardless Regie rules. Landlord should be required to send list of renters who are evicted and Regie should contact vulnerable renters to ensure that people know their rights. Some elders sign end of lease contract where evictions is not mentioned, while other renters got eviction notice.

Commentaire 17

The house beside me has turned their basement into an Air B&B. This is a very quite area on a street with cottages in NDG. The Air B&B now take in people who are in quarantine from Covid 19 and the clients are breaking the current Wave 2 rules of not having people you do not live with in the. They also have a rule at this air b&B that you have to rent for 31 days. Myself and the people on my street are fed up of the characters coming and going and having a covid quarantine center next door. This is changing our community in NDG.

Commentaire 18

Je suis nouvelle arrivant, et pour moi et ma famille à été difficile trouver une logement avec notre bouget et sans histoire de crédit. Je crois que la situation va devenir pire s'il y a plusieurs logements à court terme.

Commentaire 19

"Oui, il faut absolument maintenir et protéger nos logements locatifs, nos maisons de chambres et nos logements sociaux.

Les locations à court terme de type ""AirBnB"" sont une plaie. Leur présence déséquilibre de la valeur foncière de nos quartiers résidentiels et mine la valeur et la qualité de notre réseau hôtelier.

Si rien n'est fait pour diminuer et sérieusement encadrer ces pratiques ("AirBnB"), nos quartiers se videront davantage de leurs familles, de leurs résidents permanents et notre réseau hôtelier ne sera plus capable de répondre à la demande lors d'événement.

Commentaire 20

J'appuie entièrement ce projet de règlement! L'arrondissement de Côte-des-Neiges doit agir maintenant pour lutter contre les rénovictions et protéger les droits des locataires, avant qu'il ne soit trop tard.

Commentaire 21

"J'habite à proximité du bâtiment 3885 Édouard Montpetit. J'ai subi les inconvénients énormes causés par les travaux de construction sur cette propriété. De plus, des arbres matures ont été abattus et des espaces de verdure ont disparu pour être remplacés par un bâtiment à étages. J'appuie fortement le projet de règlement RCA20 17331. Il est très important que ce règlement soit adopté pour préserver la qualité de vie des résidents de CDN."

Commentaire 22

J'appuie entièrement ce projet RCA20 17331 re Règlement d'urbanisme 01-276, il est plus que temps que la Ville sévisse et colmate cette faille dans ce règlement. Nous sommes des victimes de cette faille. Depuis mars dernier nous sommes plus qu'incommodés par des travaux majeurs et constructions tout près de notre propriété et qui n'auraient jamais dû voir le jour, pollution visuelle, auditive, fuites de gaz etc. Veuillez référer au dossier 300-2017-334 et prendre note de mes appels à la Ville et multiples interventions de toutes sortes. Je demande que ce commentaire soit fait sous l'anonymat, si publié.

Commentaire 23

On croule sous la vermine, merci a l'administration locale et surtout merci a Mme Popeanu. Maintenant, les evictions pour soit-disantes renovations. Bon debaras l'administration, laissez la place a une administration qui se soucie des gens

Commentaire 24

J'appuie le projet de règlement RCA20 17331.

Depuis mars 2020, je suis très souvent importuné par les travaux de construction au 3885 Édouard-montpetit: bruits énormes qui causent du stress et nuisent à la tranquillité de corps et d'esprit, machinerie lourde qui nuit à la circulation et occupe plusieurs espaces de stationnement. Je paie pour une vignette, mais plusieurs espaces pour vignette sont occupés par les énormes véhicules nécessaires à cette construction. il est urgent d'adopter un règlement pour empêcher ces constructions néfastes à la qualité de vie des résidents de CDN.

Commentaire 25

Le POPIR-Comité Logement appuie sans réserves les demandes des organismes de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce. Les besoins en logement sont énormes et trop de logements disparaissent aux mains d'investisseurs qui abusent des Règlements pour évincer des locataires et augmenter leur profit. Le logement est un droit.

Commentaire 26

Au conseil d'arrondissement de Côte-Des-Neiges — Notre-Dame-De-Grâce,

Le Comité logement de la Petite Patrie, fondé en 1983, a pour mandat d'informer, de sensibiliser, de défendre et de représenter les résidantEs du quartier, prioritairement celles et ceux socio-économiquement défavoriséEs, sur toutes questions relatives à l'habitation et à l'aménagement urbain.

Par cette lettre, nous voulons appuyer le projet de règlement RCA20 17331 adopté à la séance du 19 mai 2020, visant à “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”.

Nous appuyons la volonté et la proactivité de l'arrondissement afin de limiter les reprises de logement en cas de rénovations dans le quartier. Plus particulièrement, cette lettre vient appuyer les restrictions des permissions de diviser et subdiviser des unités de logement, de réduire le nombre des logements dans les bâtiments existants et les restrictions quant à la création et l'emplacement des résidences de tourisme style AirBNB. Selon le Service de l'habitation de la Ville de Montréal*, les locataires constituent 73,3% des résidents de l'arrondissement. Nous croyons fermement que le règlement proposé aidera à sauvegarder les foyers de résidentes et résidents de longue date (y compris les personnes âgées), à diminuer le phénomène croissant de surpeuplement, et à permettre aux résidentes et résidents de maintenir leur liens sociaux dans le quartier.

Ce projet de règlement arrive à point, dans un contexte de logement extrêmement précaire pour les locataires de l'arrondissement. En effet, Montréal traverse une crise du logement sans précédent et les familles peinent déjà à trouver un logement. La peur d'être victime d'une reprise de possession de mauvaise foi fait en sorte que les locataires n'exercent pas leurs droits -- par exemple, le droit de refuser une augmentation de loyer abusive ou le droit d'exiger une extermination de vermine.

Selon le dernier rapport sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)¹, le taux d'inoccupation globale dans la Région métropolitaine de Montréal en 2019 est descendu à 1,5%, la plus faible depuis 15 ans. Par ailleurs, les dernières statistiques de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) indiquent qu'il y a 2432 ménages sur liste d'attente pour Côte-Des-Neiges-Notre-Dame-De-Grâce cette année.

Ce projet de règlement a le potentiel non-seulement de protéger le parc locatif, mais également de préserver le paysage socio-culturel diversifié de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce en évitant que seules les personnes bien nanties puissent s'y loger.

Selon notre expérience avec les familles et locataires de l'arrondissement, il est important que l'arrondissement maintienne sa position et aille de l'avant avec ce règlement. Cependant, nous encourageons l'arrondissement à renforcer le règlement en adoptant les recommandations suivantes :

a. Retirer l'exception pour les espaces non habitables et les bâtiments avec 3 unités ou moins, dans le cas des subdivisions. Cette réserve laisse la porte ouverte à de nombreux abus venant des propriétaires car le manque de précision de cette disposition laisse place à l'arbitraire dans la délivrance de permis de rénovation qui pourrait mettre en péril la stabilité résidentielle des locataires.

b. Empêcher l'agrandissement des logements, même lorsque cela ne mène pas à une perte de logement dans le bâtiment. En effet, les rénovations pour agrandissement contribuent indirectement à réduire le parc locatif abordable à Côte-Des-Neiges — Notre-Dame-De-Grâce. Après avoir évincé les locataires vivant dans le logement, le loyer pourrait augmenter de manière significative à cause de ces rénovations. Ceci aurait pour conséquence que le parc locatif ne soit plus abordable.

c. Ne pas octroyer des permis de travaux d'agrandissement, de division ou de subdivision sans s'être assuré que les locataires n'ont pas été expulsés de mauvaise foi. Cela serait une bonne manière d'empêcher les évictions abusives, de protéger les droits de locataires et d'empêcher une hausse significative des loyers de l'arrondissement.

d. Mettre en place un système d'inspections des propriétés qui reçoivent des permis afin de s'assurer que les travaux commencent au moment prévu. Il s'agirait d'imposer des amendes aux propriétaires qui ne commencent pas à temps et de rendre ces informations publiques. Cela aurait un effet dissuasif sur les propriétaires qui ne comptent pas respecter le droit de maintien dans les lieux de leurs locataires, et qui prolongent la durée des travaux pour inciter leurs locataires à abandonner leur logement de façon permanente.

e. Si le règlement est adopté, assurer la diffusion d'informations concernant les nouveaux changements à travers une campagne postale adressée à tous les résidents de l'arrondissement et / ou une campagne postale ciblée aux résidents qui habitent dans un immeuble qui sera en rénovation. Cette campagne postale doit également mettre l'accent sur l'information des nouveaux règlements concernant les zones autorisées et interdites pour l'hébergement de courte durée. Nous recommandons également d'avoir une liste des comités de logement du quartier dans la campagne postale.

F. Suite à la recommandation précédente, la future campagne postale et l'information sur la consultation publique devraient être accessibles en français et en anglais afin de s'assurer que tous les résidents de l'arrondissement soient informés du nouveau règlement.

Nous vous remercions d'avance pour votre attention, et nous espérons que ce règlement constitue une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires dans notre arrondissement.

Commentaire 27

"Au conseil d'arrondissement de Côte-Des-Neiges — Notre-Dame-De-Grâce, Bonjour, le Comité logement Rosemont se préoccupe du respect des droits des locataires et ainsi du marché locatif. Nous sommes évidemment solidaires des locataires de d'autres secteurs.

Par cette lettre, nous voulons appuyer le projet de règlement RCA20 17331 adopté à la séance du 19 mai 2020, visant à "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".

Nous appuyons la volonté et la proactivité de l'arrondissement afin de limiter les reprises de logement en cas de rénovations dans le quartier. Plus particulièrement, cette lettre vient appuyer les restrictions des permissions de diviser et subdiviser des unités de logement, de réduire le nombre des logements dans les bâtiments existants et les restrictions quant à la création et l'emplacement des résidences de tourisme style AirBNB. Selon le Service de

l'habitation de la Ville de Montréal*, les locataires constituent 73,3% des résidents de l'arrondissement. Nous croyons fermement que le règlement proposé aidera à sauvegarder les foyers de résidentes et résidents de longue date (y compris les personnes âgées), à diminuer le phénomène croissant de surpeuplement, et à permettre aux résidentes et résidents de maintenir leur liens sociaux dans le quartier.

Ce projet de règlement arrive à point, dans un contexte de logement extrêmement précaire pour les locataires de l'arrondissement. En effet, Montréal traverse une crise du logement sans précédent et les familles peinent déjà à trouver un logement. La peur d'être victime d'une reprise de possession de mauvaise foi fait en sorte que les locataires n'exercent pas leurs droits -- par exemple, le droit de refuser une augmentation de loyer abusive ou le droit d'exiger une extermination de vermine.

Selon le dernier rapport sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)¹, le taux d'inoccupation globale dans la Région métropolitaine de Montréal en 2019 est descendu à 1,5%, la plus faible depuis 15 ans. Par ailleurs, les dernières statistiques de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) indiquent qu'il y a 2432 ménages sur liste d'attente pour Côte-Des-Neiges-Notre-Dame-De-Grâce cette année.

Ce projet de règlement a le potentiel non-seulement de protéger le parc locatif, mais également de préserver le paysage socio-culturel diversifié de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce en évitant que seules les personnes bien nanties puissent s'y loger.

Selon notre expérience avec les familles et locataires de l'arrondissement, il est important que l'arrondissement maintienne sa position et aille de l'avant avec ce règlement. Cependant, nous encourageons l'arrondissement à renforcer le règlement en adoptant les recommandations suivantes :

- a. Retirer l'exception pour les espaces non habitables et les bâtiments avec 3 unités ou moins, dans le cas des subdivisions. Cette réserve laisse la porte ouverte à de nombreux abus venant des propriétaires car le manque de précision de cette disposition laisse place à l'arbitraire dans la délivrance de permis de rénovation qui pourrait mettre en péril la stabilité résidentielle des locataires.
- b. Empêcher l'agrandissement des logements, même lorsque cela ne mène pas à une perte de logement dans le bâtiment. En effet, les rénovations pour agrandissement contribuent indirectement à réduire le parc locatif abordable à Côte-Des-Neiges — Notre-Dame-De-Grâce. Après avoir évincé les locataires vivant dans le logement, le loyer pourrait augmenter de manière significative à cause de ces rénovations. Ceci aurait pour conséquence que le parc locatif ne soit plus abordable.
- c. Ne pas octroyer des permis de travaux d'agrandissement, de division ou de subdivision sans s'être assuré que les locataires n'ont pas été expulsés de mauvaise foi. Cela serait une bonne manière d'empêcher les évictions abusives, de protéger les droits de locataires et d'empêcher une hausse significative des loyers de l'arrondissement.
- d. Mettre en place un système d'inspections des propriétés qui reçoivent des permis afin de s'assurer que les travaux commencent au moment prévu. Il s'agirait d'imposer des amendes aux propriétaires qui ne commencent pas à temps et de rendre ces informations publiques. Cela aurait un effet dissuasif sur les propriétaires qui ne comptent pas respecter le droit de maintien dans les lieux de leurs locataires, et qui prolongent la durée des travaux pour inciter leurs locataires à abandonner leur logement de façon permanente.

e. Si le règlement est adopté, assurer la diffusion d'informations concernant les nouveaux changements à travers une campagne postale adressée à tous les résidents de l'arrondissement et / ou une campagne postale ciblée aux résidents qui habitent dans un immeuble qui sera en rénovation. Cette campagne postale doit également mettre l'accent sur l'information des nouveaux règlements concernant les zones autorisées et interdites pour l'hébergement de courte durée. Nous recommandons également d'avoir une liste des comités de logement du quartier dans la campagne postale.

F. Suite à la recommandation précédente, la future campagne postale et l'information sur la consultation publique devraient être accessibles en français et en anglais afin de s'assurer que tous les résidents de l'arrondissement soient informés du nouveau règlement.

Nous vous remercions d'avance pour votre attention, et nous espérons que ce règlement constitue une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires dans notre arrondissement.

Jean-Claude Laporte

Organisateur communautaire

Comité logement Rosemont

Commentaire 28

"To the Borough Council of Côte-Des-Neiges—Notre-Dame-De-Grâce,

As a community organization supporting tenants in CDN-NDG since 1976, we have seen the way policy directly affects the lives of the vulnerable. In recent years, we have seen a concerning increase in the number of tenants approaching us with tales of landlords aggressively pushing them out in the name of renovations; often for very little reimbursement and with harassment. We see extreme cases frequently now, with vulnerable tenants who have often been living in their homes for decades getting the boot and becoming effectively homeless. We can't afford to let this continue.

So we write to you today to show our support for the proposed regulation RCA20 17331, adopted at borough council May 19, 2020, which aims to delimit the usage and transformation of residential buildings, to manage short-term rentals and to redefine and allow for the usage of "collective housing for care and services" in residential zones.

We support the borough's willingness and proactiveness in limiting renovations in the neighborhood. In particular, we support the proposed permit restrictions for division and subdivision of dwellings, for the reduction of the number of dwellings in existing buildings, and the restrictions regarding the location of tourist residences such as AirBNB rentals. According to the Service de l'habitation de la Ville de Montréal, tenants make up 73.3% of residents in the borough. We firmly believe that this regulation project will help protect the households of long-term residents (including seniors), reduce the growing phenomena of overpopulation and allow residents to maintain their social links in the neighborhood.

This proposed regulation is very timely in a context where housing is exceptionally scarce for tenants in the borough. Montreal is experiencing an unprecedented housing crisis, where families struggle to find housing. The fear of being a victim of a repossession carried out in bad faith results in tenants not exercising their rights -- for example, the right to refuse a rent increase or the right to demand vermin extermination.

According to the latest market report by the Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), the global vacancy rate in the Metropolitan Montreal Area decreased to 1.5% in 2019, the lowest in 15 years. Moreover, the latest statistics by the Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) show that 2,432 households are currently on the waiting list for social housing in the Côte-Des-Neiges — Notre-Dame-De-Grâce borough.

This proposed regulation has the power to not only protect the rental market, but also to preserve the diverse socio-cultural landscape of Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce by ensuring that not only wealthier families can afford to reside in the borough.

It is essential that the borough maintains this position and follows through with these modifications. However, we encourage the borough to strengthen this regulation by adopting the following recommendations:

- a. Remove the exception for non-living spaces and for buildings of 3 or less units in the case of sub-divisions. The lack of precision in this clause leaves the door open to abuses from landlords and could lead to permits being granted arbitrarily, potentially jeopardizing the housing stability of tenants.
- b. Prohibit the enlargement of housing units, even when it does not result in the loss of housing units in a building. Enlargement renovations indirectly contribute to the reduction of the rental stock in Côte-Des-Neiges — Notre-Dame-De-Grâce. After evicting tenants and renovating housing units, rents can be raised significantly which contributes to the degradation of the affordable housing market.
- c. Do not grant permits for projects without ensuring that tenants are not being pushed out in bad faith. This would prevent potential eviction abuses, protect the rights of tenants and put a stop to significant rent increases in the borough.
- d. Implement a system of follow-up inspections on properties that receive permits to ensure work starts when intended, impose fines on properties that fail to start on time and make this information publicly available. This would act as a deterrent to landlords who do not respect the right to maintain occupancy of their tenants, and that prolong the duration of renovation works to push tenants to leave their units permanently.
- e. If the regulation is adopted, increase awareness of the new by-law through a mail campaign sent to all borough residents and/or a targeted mail campaign to residents who live in buildings that will be undergoing renovations. This mail campaign should also emphasize the new by-laws regarding information on authorized and prohibited zones for short term accommodations. We also recommend having a list of the housing committees in the neighborhood in the mail campaign.

f. Following the previous recommendation, future mailing campaigns and information on the public consultation should be accessible in both English and French to ensure that all residents of the borough are informed of the new by-law.

We would like to thank you in advance for your time, and hope that this regulation becomes a first important step to slow down evictions and protect tenants in our borough.

Commentaire 29

We need our freedom, we dont want to be evicted. I support this regulation. We dont want to AirBnBs everywhere in the neighborhood, there should be a specific place for airbnbs.

Commentaire 30 - Candy Barnes

"I support this regulation but I would like the borough to go further and adopt the following recommendations, supported by Project Genesis and other groups in the neighbourhood:

- a. Remove the exception for non-living spaces and for buildings of 3 or less units in the case of sub-divisions.
- b. Prohibit the enlargement of housing units, even when it does not result in the loss of housing units in a building. Enlargement renovations indirectly contribute to the reduction of the rental stock in Côte-Des-Neiges — Notre-Dame-De-Grâce.
- c. Do not grant permits for projects without ensuring that tenants are not being pushed out in bad faith.
- d. Implement a system of follow-up inspections on properties that receive permits to ensure work starts when intended, impose fines on properties that fail to start on time and make this information publicly available.
- e. If the regulation is adopted, increase awareness of the new by-law through a mail campaign sent to all borough residents and/or a targeted mail campaign to residents who live in buildings that will be undergoing renovations.
- f. Following the previous recommendation, future mailing campaigns and information on the public consultation should be accessible in both English and French to ensure that all residents of the borough are informed of the new by-law."

Commentaire 30

"Au nom de Hong-Vi Nguyen Thi, résident de Cote-des-Neiges (code postal H3W 1H8) et membre du comité droits au logement de Project Genève, je vous envoie son commentaire sur le règlement proposé: 'J'appuie ce règlement'.

Mme. Nguyen Thi, comme beaucoup de personnes dans notre arrondissement, n'a pas une adresse courriel. "

Commentaire 31

Avis rédigé dans le cadre du projet de règlement RCA20 17331

Au conseil d'arrondissement de Côte-Des-Neiges — Notre-Dame-De-Grâce,

Action dignité de Saint-Léonard est un organisme de défense collective des droits des locataires et d'éducation populaire voué à l'amélioration des conditions de vie et de logement,

plus particulièrement des ménages en situation de pauvreté, d'exclusion sociale et/ou de discrimination de l'arrondissement de Saint-Léonard, que ce soit les familles immigrantes, les nouveaux arrivants les personnes seules, les personnes âgées, etc.

Par cette lettre, nous voulons appuyer le projet de règlement RCA20 17331 adopté à la séance du 19 mai 2020, visant à “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”.

Nous appuyons la volonté et la proactivité de l'arrondissement afin de limiter les reprises de logement en cas de rénovations dans le quartier. Plus particulièrement, cette lettre vient appuyer les restrictions des permissions de diviser et subdiviser des unités de logement, de réduire le nombre des logements dans les bâtiments existants et les restrictions quant à la création et l'emplacement des résidences de tourisme style AirBNB. Selon le Service de l'habitation de la Ville de Montréal*, les locataires constituent 73,3% des résidents de l'arrondissement. Nous croyons fermement que le règlement proposé aidera à sauvegarder les foyers de résidentes et résidents de longue date (y compris les personnes âgées), à diminuer le phénomène croissant de surpeuplement, et à permettre aux résidentes et résidents de maintenir leur liens sociaux dans le quartier.

Ce projet de règlement arrive à point, dans un contexte de logement extrêmement précaire pour les locataires de l'arrondissement. En effet, Montréal traverse une crise du logement sans précédent et les familles peinent déjà à trouver un logement. La peur d'être victime d'une reprise de possession de mauvaise foi fait en sorte que les locataires n'exercent pas leurs droits -- par exemple, le droit de refuser une augmentation de loyer abusive ou le droit d'exiger une extermination de vermine.

Selon le dernier rapport sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)¹, le taux d'inoccupation globale dans la Région métropolitaine de Montréal en 2019 est descendu à 1,5%, la plus faible depuis 15 ans. Par ailleurs, les dernières statistiques de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) indiquent qu'il y a 2432 ménages sur liste d'attente pour Côte-Des-Neiges-Notre-Dame-De-Grâce cette année.

Ce projet de règlement a le potentiel non-seulement de protéger le parc locatif, mais également de préserver le paysage socio-culturel diversifié de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce en évitant que seules les personnes bien nanties puissent s'y loger.

Selon notre expérience avec les familles et locataires de l'arrondissement, il est important que l'arrondissement maintienne sa position et aille de l'avant avec ce règlement. Cependant, nous encourageons l'arrondissement à renforcer le règlement en adoptant les recommandations suivantes :

- a. Retirer l'exception pour les espaces non habitables et les bâtiments avec 3 unités ou moins, dans le cas des subdivisions. Cette réserve laisse la porte ouverte à de nombreux abus venant des propriétaires car le manque de précision de cette disposition laisse place à l'arbitraire dans la délivrance de permis de rénovation qui pourrait mettre en péril la stabilité résidentielle des locataires.
- b. Empêcher l'agrandissement des logements, même lorsque cela ne mène pas à une perte de logement dans le bâtiment. En effet, les rénovations pour agrandissement contribuent indirectement à réduire le parc locatif abordable à Côte-Des-Neiges — Notre-Dame-De-Grâce.

Après avoir évincé les locataires vivant dans le logement, le loyer pourrait augmenter de manière significative à cause de ces rénovations. Ceci aurait pour conséquence que le parc locatif ne soit plus abordable.

c. Ne pas octroyer des permis de travaux d'agrandissement, de division ou de subdivision sans s'être assuré que les locataires n'ont pas été expulsés de mauvaise foi. Cela serait une bonne manière d'empêcher les évictions abusives, de protéger les droits de locataires et d'empêcher une hausse significative des loyers de l'arrondissement.

d. Mettre en place un système d'inspections des propriétés qui reçoivent des permis afin de s'assurer que les travaux commencent au moment prévu. Il s'agirait d'imposer des amendes aux propriétaires qui ne commencent pas à temps et de rendre ces informations publiques. Cela aurait un effet dissuasif sur les propriétaires qui ne comptent pas respecter le droit de maintien dans les lieux de leurs locataires, et qui prolongent la durée des travaux pour inciter leurs locataires à abandonner leur logement de façon permanente.

e. Si le règlement est adopté, assurer la diffusion d'informations concernant les nouveaux changements à travers une campagne postale adressée à tous les résidents de l'arrondissement et / ou une campagne postale ciblée aux résidents qui habitent dans un immeuble qui sera en rénovation. Cette campagne postale doit également mettre l'accent sur l'information des nouveaux règlements concernant les zones autorisées et interdites pour l'hébergement de courte durée. Nous recommandons également d'avoir une liste des comités de logement du quartier dans la campagne postale.

F. Suite à la recommandation précédente, la future campagne postale et l'information sur la consultation publique devraient être accessibles en français et en anglais afin de s'assurer que tous les résidents de l'arrondissement soient informés du nouveau règlement.

Nous vous remercions d'avance pour votre attention, et nous espérons que ce règlement constitue une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires dans notre arrondissement.

Sylvie Dalpé, coordonnatrice

Action dignité de Saint-Léonard

9089 A, boul., Viau Saint-Léonard (Québec) H1R 2V6

Tél: 514-251-2874

Commentaire 32

Avis rédigé dans le cadre du projet de règlement RCA20 17331

Au conseil d'arrondissement de Côte-Des-Neiges — Notre-Dame-De-Grâce,

Infologis de l'Est de l'Île de Montréal est un groupe de défense des droits des locataires. Nous desservons l'est de Montréal, plus précisément les arrondissements d'Anjou, de Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles, Mercier-Est et Mercier-Ouest ainsi que la municipalité de Montréal-Est.

Par cette lettre, nous voulons appuyer le projet de règlement RCA20 17331 adopté à la séance du 19 mai 2020, visant à "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".

Nous appuyons la volonté et la proactivité de l'arrondissement afin de limiter les reprises de logement en cas de rénovations dans le quartier. Plus particulièrement, cette lettre vient

appuyer les restrictions des permissions de diviser et subdiviser des unités de logement, de réduire le nombre des logements dans les bâtiments existants et les restrictions quant à la création et l'emplacement des résidences de tourisme style AirBNB. Selon le Service de l'habitation de la Ville de Montréal*, les locataires constituent 73,3% des résidents de l'arrondissement. Nous croyons fermement que le règlement proposé aidera à sauvegarder les foyers de résidentes et résidents de longue date (y compris les personnes âgées), à diminuer le phénomène croissant de surpeuplement, et à permettre aux résidentes et résidents de maintenir leurs liens sociaux dans le quartier.

Ce projet de règlement arrive à point, dans un contexte de logement extrêmement précaire pour les locataires de l'arrondissement. En effet, Montréal traverse une crise du logement sans précédent et les familles peinent déjà à trouver un logement. La peur d'être victime d'une reprise de possession de mauvaise foi fait en sorte que les locataires n'exercent pas leurs droits -- par exemple, le droit de refuser une augmentation de loyer abusive ou le droit d'exiger une extermination de vermine.

Selon le dernier rapport sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)¹, le taux d'inoccupation globale dans la Région métropolitaine de Montréal en 2019 est descendu à 1,5%, la plus faible depuis 15 ans. Par ailleurs, les dernières statistiques de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) indiquent qu'il y a 2432 ménages sur la liste d'attente pour Côte-Des-Neiges-Notre-Dame-De-Grâce cette année.

Ce projet de règlement a le potentiel non-seulement de protéger le parc locatif, mais également de préserver le paysage socio-culturel diversifié de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce en évitant que seules les personnes bien nanties puissent s'y loger.

Selon notre expérience avec les familles et locataires de l'arrondissement, il est important que l'arrondissement maintienne sa position et aille de l'avant avec ce règlement. Cependant, nous encourageons l'arrondissement à renforcer le règlement en adoptant les recommandations suivantes :

- a. Retirer l'exception pour les espaces non habitables et les bâtiments avec 3 unités ou moins, dans le cas des subdivisions. Cette réserve laisse la porte ouverte à de nombreux abus venant des propriétaires car le manque de précision de cette disposition laisse place à l'arbitraire dans la délivrance de permis de rénovation qui pourrait mettre en péril la stabilité résidentielle des locataires.
- b. Empêcher l'agrandissement des logements, même lorsque cela ne mène pas à une perte de logement dans le bâtiment. En effet, les rénovations pour agrandissement contribuent indirectement à réduire le parc locatif abordable à Côte-Des-Neiges — Notre-Dame-De-Grâce. Après avoir évincé les locataires vivant dans le logement, le loyer pourrait augmenter de manière significative à cause de ces rénovations. Ceci aurait pour conséquence que le parc locatif ne soit plus abordable.
- c. Ne pas octroyer des permis de travaux d'agrandissement, de division ou de subdivision sans s'être assuré que les locataires n'ont pas été expulsés de mauvaise foi. Cela serait une bonne manière d'empêcher les évictions abusives, de protéger les droits de locataires et d'empêcher une hausse significative des loyers de l'arrondissement.
- d. Mettre en place un système d'inspections des propriétés qui reçoivent des permis afin de s'assurer que les travaux commencent au moment prévu. Il s'agirait d'imposer des amendes aux propriétaires qui ne commencent pas à temps et de rendre ces informations publiques.

Cela aurait un effet dissuasif sur les propriétaires qui ne comptent pas respecter le droit de maintien dans les lieux de leurs locataires, et qui prolongent la durée des travaux pour inciter leurs locataires à abandonner leur logement de façon permanente.

e. Si le règlement est adopté, assurer la diffusion d'informations concernant les nouveaux changements à travers une campagne postale adressée à tous les résidents de l'arrondissement et / ou une campagne postale ciblée aux résidents qui habitent dans un immeuble qui sera en rénovation. Cette campagne postale doit également mettre l'accent sur l'information des nouveaux règlements concernant les zones autorisées et interdites pour l'hébergement de courte durée. Nous recommandons également d'avoir une liste des comités de logement du quartier dans la campagne postale.

F. Suite à la recommandation précédente, la future campagne postale et l'information sur la consultation publique devraient être accessibles en français et en anglais afin de s'assurer que tous les résidents de l'arrondissement soient informés du nouveau règlement.

Nous vous remercions d'avance pour votre attention, et nous espérons que ce règlement constitue une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires dans notre arrondissement.

To the Borough Council of Côte-Des-Neiges—Notre-Dame-De-Grâce,
Infologis de l'Est de l'Île de Montréal is a organisation wich help tenants in the est of Montréal (Anjou, de Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles, Mercier-Est, Mercier-Ouest and Montréal-Est).

We write to you today to show our support for the proposed regulation RCA20 17331, adopted at borough council May 19, 2020, which aims to delimit the usage and transformation of residential buildings, to manage short-term rentals and to redefine and allow for the usage of “collective housing for care and services” in residential zones.

We support the borough's willingness and proactiveness in limiting renovictions in the neighborhood. In particular, we support the proposed permit restrictions for division and subdivision of dwellings, for the reduction of the number of dwellings in existing buildings, and the restrictions regarding the location of tourist residences such as AirBNB rentals. According to the Service de l'habitation de la Ville de Montréal, tenants make up 73.3% of residents in the borough. We firmly believe that this regulation project will help protect the households of long-term residents (including seniors), reduce the growing phenomena of overpopulation and allow residents to maintain their social links in the neighborhood.

This proposed regulation is very timely in a context where housing is exceptionally scarce for tenants in the borough. Montreal is experiencing an unprecedented housing crisis, where families struggle to find housing. The fear of being a victim of a repossession carried out in bad faith results in tenants not exercising their rights -- for example, the right to refuse a rent increase or the right to demand vermin extermination.

According to the latest market report by the Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) (add citation), the global vacancy rate in the Metropolitan Montreal Area decreased to 1.5% in 2019, the lowest in 15 years. Moreover, the latest statistics by the Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) show that 2,432 households are currently on the waiting list for social housing in the Côte-Des-Neiges — Notre-Dame-De-Grâce borough.

This proposed regulation has the power to not only protect the rental market, but also to preserve the diverse socio-cultural landscape of Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce by ensuring that not only wealthier families can afford to reside in the borough.

It is essential that the borough maintains this position and follows through with these modifications. However, we encourage the borough to strengthen this regulation by adopting the following recommendations:

a. Remove the exception for non-living spaces and for buildings of 3 or less units in the case of sub-divisions. The lack of precision in this clause leaves the door open to abuses from landlords and could lead to permits being granted arbitrarily, potentially jeopardizing the housing stability of tenants.

b. Prohibit the enlargement of housing units, even when it does not result in the loss of housing units in a building. Enlargement renovations indirectly contribute to the reduction of the rental stock in Côte-Des-Neiges — Notre-Dame-De-Grâce. After evicting tenants and renovating housing units, rents can be raised significantly which contributes to the degradation of the affordable housing market.

c. Do not grant permits for projects without ensuring that tenants are not being pushed out in bad faith. This would prevent potential eviction abuses, protect the rights of tenants and put a stop to significant rent increases in the borough.

d. Implement a system of follow-up inspections on properties that receive permits to ensure work starts when intended, impose fines on properties that fail to start on time and make this information publicly available. This would act as a deterrent to landlords who do not respect the right to maintain occupancy of their tenants, and that prolong the duration of renovation works to push tenants to leave their units permanently.

e. If the regulation is adopted, increase awareness of the new by-law through a mail campaign sent to all borough residents and/or a targeted mail campaign to residents who live in buildings that will be undergoing renovations. This mail campaign should also emphasize the new by-laws regarding information on authorized and prohibited zones for short term accommodations. We also recommend having a list of the housing committees in the neighborhood in the mail campaign.

f. Following the previous recommendation, future mailing campaigns and information on the public consultation should be accessible in both English and French to ensure that all residents of the borough are informed of the new by-law.

We would like to thank you in advance for your time, and hope that this regulation becomes a first important step to slow down evictions and protect tenants in our borough.

*LINK TO report
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_MENAGES_LOGEMENTS_2016-VILLE_MONTR%C9AL.PDF

*rapport sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

*Rental market report (English version)

Commentaire 33

"Avis rédigé dans le cadre du projet de règlement RCA20 17331

Au conseil d'arrondissement de Côte-Des-Neiges — Notre-Dame-De-Grâce,
L'Association des locataires de Villeray est un organisme de défenses des droits des locataires. Nous avons à cœur les intérêts des locataires, la protection du parc locatif pour le maintien des logements abordables et pour le développement de plus de logements sociaux.

Par cette lettre, nous voulons appuyer le projet de règlement RCA20 17331 adopté à la séance du 19 mai 2020, visant à “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”.

Nous appuyons la volonté et la proactivité de l'arrondissement afin de limiter les reprises de logement en cas de rénovations dans le quartier. Plus particulièrement, cette lettre vient appuyer les restrictions des permissions de diviser et subdiviser des unités de logement, de réduire le nombre des logements dans les bâtiments existants et les restrictions quant à la création et l'emplacement des résidences de tourisme style AirBNB. Selon le Service de l'habitation de la Ville de Montréal*, les locataires constituent 73,3% des résidents de l'arrondissement. Nous croyons fermement que le règlement proposé aidera à sauvegarder les foyers de résidentes et résidents de longue date (y compris les personnes âgées), à diminuer le phénomène croissant de surpeuplement, et à permettre aux résidentes et résidents de maintenir leur liens sociaux dans le quartier.

Ce projet de règlement arrive à point, dans un contexte de logement extrêmement précaire pour les locataires de l'arrondissement. En effet, Montréal traverse une crise du logement sans précédent et les familles peinent déjà à trouver un logement. La peur d'être victime d'une reprise de possession de mauvaise foi fait en sorte que les locataires n'exercent pas leurs droits -- par exemple, le droit de refuser une augmentation de loyer abusive ou le droit d'exiger une extermination de vermine.

Selon le dernier rapport sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)¹, le taux d'inoccupation globale dans la Région métropolitaine de Montréal en 2019 est descendu à 1,5%, la plus faible depuis 15 ans. Par ailleurs, les dernières statistiques de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) indiquent qu'il y a 2432 ménages sur liste d'attente pour Côte-Des-Neiges-Notre-Dame-De-Grâce cette année.

Ce projet de règlement a le potentiel non-seulement de protéger le parc locatif, mais également de préserver le paysage socio-culturel diversifié de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce en évitant que seules les personnes bien nanties puissent s'y loger.

Selon notre expérience avec les familles et locataires de l'arrondissement, il est important que l'arrondissement maintienne sa position et aille de l'avant avec ce règlement. Cependant, nous encourageons l'arrondissement à renforcer le règlement en adoptant les recommandations suivantes :

- a. Retirer l'exception pour les espaces non habitables et les bâtiments avec 3 unités ou moins, dans le cas des subdivisions. Cette réserve laisse la porte ouverte à de nombreux abus venant des propriétaires car le manque de précision de cette disposition laisse place à l'arbitraire dans la délivrance de permis de rénovation qui pourrait mettre en péril la stabilité résidentielle des locataires.
- b. Empêcher l'agrandissement des logements, même lorsque cela ne mène pas à une perte de logement dans le bâtiment. En effet, les rénovations pour agrandissement contribuent

indirectement à réduire le parc locatif abordable à Côte-Des-Neiges — Notre-Dame-De-Grâce. Après avoir évincé les locataires vivant dans le logement, le loyer pourrait augmenter de manière significative à cause de ces rénovations. Ceci aurait pour conséquence que le parc locatif ne soit plus abordable.

c. Ne pas octroyer des permis de travaux d'agrandissement, de division ou de subdivision sans s'être assuré que les locataires n'ont pas été expulsés de mauvaise foi. Cela serait une bonne manière d'empêcher les évictions abusives, de protéger les droits de locataires et d'empêcher une hausse significative des loyers de l'arrondissement.

d. Mettre en place un système d'inspections des propriétés qui reçoivent des permis afin de s'assurer que les travaux commencent au moment prévu. Il s'agirait d'imposer des amendes aux propriétaires qui ne commencent pas à temps et de rendre ces informations publiques. Cela aurait un effet dissuasif sur les propriétaires qui ne comptent pas respecter le droit de maintien dans les lieux de leurs locataires, et qui prolongent la durée des travaux pour inciter leurs locataires à abandonner leur logement de façon permanente.

e. Si le règlement est adopté, assurer la diffusion d'informations concernant les nouveaux changements à travers une campagne postale adressée à tous les résidents de l'arrondissement et / ou une campagne postale ciblée aux résidents qui habitent dans un immeuble qui sera en rénovation. Cette campagne postale doit également mettre l'accent sur l'information des nouveaux règlements concernant les zones autorisées et interdites pour l'hébergement de courte durée. Nous recommandons également d'avoir une liste des comités de logement du quartier dans la campagne postale.

F. Suite à la recommandation précédente, la future campagne postale et l'information sur la consultation publique devraient être accessibles en français et en anglais afin de s'assurer que tous les résidents de l'arrondissement soient informés du nouveau règlement.

Nous vous remercions d'avance pour votre attention, et nous espérons que ce règlement constitue une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires dans notre arrondissement.

Dominique Martel, organisatrice communautaire
Association des locataires de Villeray
660 Villeray local R-110
Montréal (QC) H2H 1J1
514-270-6703
alv@cooptel.qc.ca

Commentaire 34

"Au conseil d'arrondissement de Côte-Des-Neiges — Notre-Dame-De-Grâce, Nous écrivons de la part du Comité d'action de Parc-Extension, un organisme qui accompagne les locataires de Parc-Extension dans la défense de leur droit au logement.

Par cette lettre, nous voulons appuyer le projet de règlement RCA20 17331 adopté à la séance du 19 mai 2020, visant à "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".

Nous appuyons la volonté et la proactivité de l'arrondissement afin de limiter les reprises de logement en cas de rénovations dans le quartier. Plus particulièrement, cette lettre vient appuyer les restrictions des permissions de diviser et subdiviser des unités de logement, de réduire le nombre des logements dans les bâtiments existants et les restrictions quant à la création et l'emplacement des résidences de tourisme style AirBNB. Selon le Service de l'habitation de la Ville de Montréal*, les locataires constituent 73,3% des résidents de l'arrondissement. Nous croyons fermement que le règlement proposé aidera à sauvegarder les foyers de résidentes et résidents de longue date (y compris les personnes âgées), à diminuer le phénomène croissant de surpeuplement, et à permettre aux résidentes et résidents de maintenir leur liens sociaux dans le quartier.

Ce projet de règlement arrive à point, dans un contexte de logement extrêmement précaire pour les locataires de l'arrondissement. En effet, Montréal traverse une crise du logement sans précédent et les familles peinent déjà à trouver un logement. La peur d'être victime d'une reprise de possession de mauvaise foi fait en sorte que les locataires n'exercent pas leurs droits -- par exemple, le droit de refuser une augmentation de loyer abusive ou le droit d'exiger une extermination de vermine.

Selon le dernier rapport sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)¹, le taux d'inoccupation globale dans la Région métropolitaine de Montréal en 2019 est descendu à 1,5%, la plus faible depuis 15 ans. Par ailleurs, les dernières statistiques de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) indiquent qu'il y a 2432 ménages sur liste d'attente pour Côte-Des-Neiges-Notre-Dame-De-Grâce cette année.

Ce projet de règlement a le potentiel non-seulement de protéger le parc locatif, mais également de préserver le paysage socio-culturel diversifié de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce en évitant que seules les personnes bien nanties puissent s'y loger.

Selon notre expérience avec les familles et locataires de l'arrondissement, il est important que l'arrondissement maintienne sa position et aille de l'avant avec ce règlement. Cependant, nous encourageons l'arrondissement à renforcer le règlement en adoptant les recommandations suivantes :

a. Retirer l'exception pour les espaces non habitables et les bâtiments avec 3 unités ou moins, dans le cas des subdivisions. Cette réserve laisse la porte ouverte à de nombreux abus venant des propriétaires car le manque de précision de cette disposition laisse place à l'arbitraire dans la délivrance de permis de rénovation qui pourrait mettre en péril la stabilité résidentielle des locataires.

b. Empêcher l'agrandissement des logements, même lorsque cela ne mène pas à une perte de logement dans le bâtiment. En effet, les rénovations pour agrandissement contribuent indirectement à réduire le parc locatif abordable à Côte-Des-Neiges — Notre-Dame-De-Grâce. Après avoir évincé les locataires vivant dans le logement, le loyer pourrait augmenter de manière significative à cause de ces rénovations. Ceci aurait pour conséquence que le parc locatif ne soit plus abordable.

c. Ne pas octroyer des permis de travaux d'agrandissement, de division ou de subdivision sans s'être assuré que les locataires n'ont pas été expulsés de mauvaise foi. Cela serait une bonne manière d'empêcher les évictions abusives, de protéger les droits de locataires et d'empêcher une hausse significative des loyers de l'arrondissement.

d. Mettre en place un système d'inspections des propriétés qui reçoivent des permis afin de s'assurer que les travaux commencent au moment prévu. Il s'agirait d'imposer des amendes aux propriétaires qui ne commencent pas à temps et de rendre ces informations publiques. Cela aurait un effet dissuasif sur les propriétaires qui ne comptent pas respecter le droit de maintien dans les lieux de leurs locataires, et qui prolongent la durée des travaux pour inciter leurs locataires à abandonner leur logement de façon permanente.

e. Si le règlement est adopté, assurer la diffusion d'informations concernant les nouveaux changements à travers une campagne postale adressée à tous les résidents de l'arrondissement et / ou une campagne postale ciblée aux résidents qui habitent dans un immeuble qui sera en rénovation. Cette campagne postale doit également mettre l'accent sur l'information des nouveaux règlements concernant les zones autorisées et interdites pour l'hébergement de courte durée. Nous recommandons également d'avoir une liste des comités de logement du quartier dans la campagne postale.

F. Suite à la recommandation précédente, la future campagne postale et l'information sur la consultation publique devraient être accessibles en français et en anglais afin de s'assurer que tous les résidents de l'arrondissement soient informés du nouveau règlement.

Nous vous remercions d'avance pour votre attention, et nous espérons que ce règlement constitue une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires dans l'arrondissement.

"

Commentaire 35

"Par cette lettre, le RCLALQ souhaite appuyer le projet de règlement RCA20 17331 adopté à la séance du 19 mai 2020, visant à "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".

Nous appuyons la volonté et la proactivité de l'arrondissement afin de limiter les reprises de logement en cas de rénovations dans le quartier. Plus particulièrement, cette lettre vient appuyer les restrictions des permissions de diviser et subdiviser des unités de logement, de réduire le nombre des logements dans les bâtiments existants et les restrictions quant à la création et l'emplacement des résidences de tourisme style AirBNB. Selon le Service de l'habitation de la Ville de Montréal*, les locataires constituent 73,3% des résidents de l'arrondissement. Nous croyons fermement que le règlement proposé aidera à sauvegarder les foyers de résidentes et résidents de longue date (y compris les personnes âgées), à diminuer le phénomène croissant de surpeuplement, et à permettre aux résidentes et résidents de maintenir leur liens sociaux dans le quartier.

Ce projet de règlement arrive à point, dans un contexte de logement extrêmement précaire pour les locataires de l'arrondissement. En effet, Montréal traverse une crise du logement sans précédent et les familles peinent déjà à trouver un logement. La peur d'être victime d'une

reprise de possession de mauvaise foi fait en sorte que les locataires n'exercent pas leurs droits -- par exemple, le droit de refuser une augmentation de loyer abusive ou le droit d'exiger une extermination de vermine.

Selon le dernier rapport sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)¹, le taux d'inoccupation globale dans la Région métropolitaine de Montréal en 2019 est descendu à 1,5%, la plus faible depuis 15 ans. Par ailleurs, les dernières statistiques de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) indiquent qu'il y a 2432 ménages sur liste d'attente pour Côte-Des-Neiges-Notre-Dame-De-Grâce cette année.

Ce projet de règlement a le potentiel non-seulement de protéger le parc locatif, mais également de préserver le paysage socio-culturel diversifié de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce en évitant que seules les personnes bien nanties puissent s'y loger.

Selon notre expérience avec les familles et locataires de l'arrondissement, il est important que l'arrondissement maintienne sa position et aille de l'avant avec ce règlement. Cependant, nous encourageons l'arrondissement à renforcer le règlement en adoptant les recommandations suivantes :

a. Retirer l'exception pour les espaces non habitables et les bâtiments avec 3 unités ou moins, dans le cas des subdivisions. Cette réserve laisse la porte ouverte à de nombreux abus venant des propriétaires car le manque de précision de cette disposition laisse place à l'arbitraire dans la délivrance de permis de rénovation qui pourrait mettre en péril la stabilité résidentielle des locataires.

b. Empêcher l'agrandissement des logements, même lorsque cela ne mène pas à une perte de logement dans le bâtiment. En effet, les rénovations pour agrandissement contribuent indirectement à réduire le parc locatif abordable à Côte-Des-Neiges — Notre-Dame-De-Grâce. Après avoir évincé les locataires vivant dans le logement, le loyer pourrait augmenter de manière significative à cause de ces rénovations. Ceci aurait pour conséquence que le parc locatif ne soit plus abordable.

c. Ne pas octroyer des permis de travaux d'agrandissement, de division ou de subdivision sans s'être assuré que les locataires n'ont pas été expulsés de mauvaise foi. Cela serait une bonne manière d'empêcher les évictions abusives, de protéger les droits de locataires et d'empêcher une hausse significative des loyers de l'arrondissement.

d. Mettre en place un système d'inspections des propriétés qui reçoivent des permis afin de s'assurer que les travaux commencent au moment prévu. Il s'agirait d'imposer des amendes aux propriétaires qui ne commencent pas à temps et de rendre ces informations publiques. Cela aurait un effet dissuasif sur les propriétaires qui ne comptent pas respecter le droit de maintien dans les lieux de leurs locataires, et qui prolongent la durée des travaux pour inciter leurs locataires à abandonner leur logement de façon permanente.

e. Si le règlement est adopté, assurer la diffusion d'informations concernant les nouveaux changements à travers une campagne postale adressée à tous les résidents de l'arrondissement et / ou une campagne postale ciblée aux résidents qui habitent dans un immeuble qui sera en rénovation. Cette campagne postale doit également mettre l'accent sur l'information des nouveaux règlements concernant les zones autorisées et interdites pour l'hébergement de courte durée. Nous recommandons également d'avoir une liste des comités de logement du quartier dans la campagne postale.

F. Suite à la recommandation précédente, la future campagne postale et l'information sur la consultation publique devraient être accessibles en français et en anglais afin de s'assurer que tous les résidents de l'arrondissement soient informés du nouveau règlement.

Nous vous remercions d'avance pour votre attention, et nous espérons que ce règlement constitue une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires dans notre arrondissement.

Merci.

"

Commentaire 36

I support this by-law adoption! Although I also believe that bathrooms should be considered habitable space, to prevent tenants being evicted due to renovations.

Commentaire 37

Désir un logement de 51/2 à loyer modique dans l'une des zones citées de l'arrondissement

Commentaire 38

Montreal has recently seen a housing shortage, especially affordable housing. Landlords are known to turn long-term rentals into short-term rentals, which would decrease the amount of housing in the borough and result in higher long-term rental prices. David Wachsmuth, a professor of Urban Planning at McGill, cited Airbnb as being responsible for a \$380 median increase in rents in New York and has studied the negative impacts of short-term rental on cities. The report can be viewed here:

<https://upgo.lab.mcgill.ca/publication/short-term-cities/> . That sort of increase in NDG is unconscionable and would severely impact residents of this neighbourhood.

I would also add that the proposal to help guarantee long-term rentals, such as clauses that prohibit the reduction of the number of dwellings in a building with more than 3 units, limit evictions that occur due to renovations (reno-victions), and limit housing conversion, are all essential to protecting family spaces and the character of NDG. "

Questions et réponses

Question 1

I have just acquired a new landlord as of mid July who it seems has every intention of rebuilding , mass renos , and adding to the already existing triplex .I have been a tenant for almost 23yrs am over 60+ here never ever late paying rent ,,super clean .. and quiet .. not a troublemaker in the least and am curious as to my rights as I have learned from upstairs tenants that they were asked to leave by next year .. etc.. I of course pay the less rent and am very worried they will approach me next to leave ..what are my rights ?? they are bring architects and engineer every few weeks to look at the structure etc.. Scary . this is my home and had been for a very long time and of course financially will be in a huge bind if forced to leave.. please advise ..any advice and consideration will be appreciated ..thank you

Réponse - question 1

Le règlement RCA20 17331 vise à protéger les locataires contre les évictions, occasionnées par des travaux de rénovation, en restreignant les règles d'urbanisme permettant l'émission de tels permis de transformation des logements.

Les procédures d'évincement jugées abusives doivent être adressées auprès de la Régie du logement.

Question 2

This internet format is very challenging for communication, and I don't mean only for me. That said, information in French only and the "legalese" of what is written compounds efforts to stay abreast, let alone involved. NOTE: my main concern is ... How this affects residents in apartments, with details? (for example: renovations, etc.

Réponse - question 2

The RCA20 17331 by-law aims for better protection of tenants by protecting their housing and limiting the possibilities of obtaining a permit for major transformation, which are often used as pretext for evictions. Also, this by-law wants to limit the possibility of converting an existing housing unit in a rental unit for tourism, such an Airbnb.

Question 4

I would like to know how this affect 2 unit duplexes. I would also like to know what are the current rules regarding selling a duplex as a co propriety or as a condo unit where the 2 units of a duplex are sold as legally separate units.

Réponse - Question 4

The RCA20 17331 by-law will still authorise the transformation of duplexes and triplexes in single family houses where single family houses are permitted. It will also still be possible to transform a single family unit into duplex units or triplex if this was originally the case.

No modification has been made on the transformation of a duplex into 2 co-ownership (condos). It will still be possible under the R.R.V.M. c. C-11 by-law.

Question 5

J'appuie le projet de règlement RCA20 17331.

J'ai subi des désagréments majeurs durant plusieurs mois à cause des travaux de construction au 3885 Édouard-Montpetit. Je veux savoir ce qu'il adviendra du bâtiment 3877 Édouard-Montpetit. Est-ce que le projet de règlement RCA20 17331 s'appliquera au 3877 Édouard-Montpetit? Ce serait grandement nécessaire. Nous, les résidents du voisinage, avons droit à la jouissance de nos logements et nous la réclamons avec ardeur."

Réponse - question 5 :

Des travaux de transformation d'un bâtiment résidentiel situé au 3885 Édouard-Montpetit ont été accordés afin d'agrandir le bâtiment et d'y ajouter une maison de chambres, dans la zone 0415 du règlement d'urbanisme 01-276 où est autorisée la catégorie d'usage H2 à H4. La catégorie H4 permet l'usage de "maison de chambres".

Cette transformation s'est opérée en respect de la réglementation en vigueur et selon le permis obtenu auprès de l'arrondissement. Le présent règlement ne vise pas à changer les zones et catégories d'usages où sont autorisées les maisons de chambres (catégories H4 à H7).

Question 7

"1- Je conteste le processus de consultation adopté par l'arrondissement qui n'est pas démocratique.

2- Combien de chambres puis-je louer actuellement dans un H-1?

3- Combien de chambres pourrais-je louer dans un H-1 suivant les changements, si je ne fournis aucun service et aucun soin?

4- Est-ce que je serai autorisée à louer 5 chambres dans un H-1, si je n'offre pas le petit déjeuner?

5- Est-ce que je serai autorisée à louer 4 chambres et plus dans un H-1 si aucune des chambres n'a de wc, douche, baignoire ou cuisinette privative?

6- Dans quelles zones sont autorisées les maisons de chambres actuellement?

En quoi est-ce que l'objectif des relocations est lié avec la limitation du nombre de chambres mises en location dans un H-1?

7- Est-il exact qu'actuellement les maisons collectives de soins et services ne sont pas permises dans les zones H-1?

8- Qui a demandé de permettre les maisons collectives ... dans les zones H-1?

9- Qu'elle a été la commande, l'objectif recherche ou les instructions que vous avez reçues afin de permettre les maisons collectives ... dans les zones H-1?

10 -Avec le nouveau règlement les maisons collectives de soins et services seront permises par usage conditionnel, sans possibilité pour les résidents du quartier d'aller en procédure d'ouverture d'un registre ?

11 Sachant que les maisons collectives de soins et services sont des maisons de chambre ou on fournit aussi peu de service de ménage une fois par semaine, je crois qu'il est antidémocratique pour les résidents des H-1 subissent une telle modification dans leur zonage.

12 Qui a demandé d'autoriser les maisons collectives de soins et services?

13 Pourquoi?

14 Pourquoi, vouloir faire un règlement qui permettrait de légaliser une et plusieurs situations illégales aujourd'hui?

15- Pourquoi utiliser la pandémie pour museler les résidents et inclure dans un règlement une disposition qui n'a aucun rapport avec les Relocations?

16- Moi j'appelle ça vouloir en passer une vite à l'intérieur d'un autre règlement.

17- Voudriez-vous vivre dans un cottage, avec un voisin qui loue 4 ou 5 chambres à des étudiants/

18- Voudriez-vous vivre dans un cottage, avec un voisin qui opère une RPA ou maison collective de soins et services?

Vous changez le zonage dans les H-1 résidentiels pour les rendre partiellement commerciaux. C'est inadmissible.

Pourquoi ne pas faire comme les arrondissements de Verdun, Villeray-Saint-Michel-Parc Extension, St-Michel, Parc Extension, et appliquer votre règlement seulement sur les H-4 et

plus?

Si le règlement sur les renovations ne change rien pour les H-1, H-2 pourquoi vouloir appliquer le règlement aux H-1, et H-2?

Pourquoi créer une prohibition générale sur les renovations et ensuite adopter une permission pour les H-1, H-2 et H-3? Cela crée de la confusion et prête à interprétation. Limitez votre règlement aux zones H-4 et plus, comme d'autres arrondissements l'ont fait.

J'enverrai aussi d'autres commentaires, mais le temps est trop court dans votre contexte non démocratique.

Projet de règlement RCA20 17331

Dossier. 1203558018

Question 8

commentaires en lien avec la consultation sur le projet.

Et A M. Peter McQueen et aux élus de l'arrondissement:

1- Je conteste la légalité du processus de consultation suivi pour ce projet, ainsi que la nature non démocratique dont il fait preuve en cette période extraordinaire de pandémie.

2- Suivant vos urbanistes, ce règlement ne modifie en rien la situation existante dans les zonages H-1 et H-2 et H-3. Vous ne devriez donc avoir aucun problème à rendre ce règlement applicable aux zones H-4, H-5 ... à l'exception des zones H-1, H-2 et H-3. Ceci clarifierait de façon non équivoque les ambiguïtés créées par le libellé du texte proposé. Tel que l'ont clairement proposé certains arrondissements tels, Verdun, Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, etc, (voir Ville Marie). Puisque les renovations ne concernent en rien le zonage H-1, il serait simple et préférable d'exclure le zonage H-1 (voir H-2, H-3) de ce règlement. Ce qui est clair, s'exprime clairement.

3- Je suis contre la suppression de l'article 153 (art 11 et 32 dossier) puisque je suis d'opinion que tel que libellé votre règlement augmente le nombre de chambres permises en location par logement (H-1, H-2). (Ex: pourquoi avoir octroyé un usage conditionnel de maison de chambres au coin de Draper et Côte St-Antoine à Friendly House, si l'article 153, limitant à 3 le nombre de chambres en location dans le H-1 n'était pas applicable?)

4- Je suis contre l'ajout d'un usage conditionnel pour maisons collectives de soins et de services dans les zones H-1 et H-2 (art 37) car:

A) il vise à légaliser un usage présentement illégal.

B) il constitue un cautionnement par nos élus du non respect des règles d'urbanisme au mépris de ceux qui les respectent.

C) Il enlève au citoyen son droit de demander un processus référendaire, seul droit qui lui est reconnu en matière d'urbanisme, sauf à user de son droit de vote au moment des élections municipales.

D) il essaie encore d'autoriser les RPA et certaines maisons de chambres (sous l'appellation maisons collectives de soins et de services dans les zones H-1, et H-2, question qui avait été réglée à l'occasion de l'autorisation des lieux de cultes (synagogues) dans les zones industrielles, alors que cette tentative d'autoriser les RPA et maisons de chambres avait été retirée du règlement. A cette époque même M. Rotrand ainsi que M. Perez étaient conseillers d'arrondissement.

Celine Trudeau

Question 9

Suite a un échange de courriels concernant ce projet et ma conversation téléphonique avec M. Gaudette (urbaniste). (Que je remercie de son appel), et tel que je lui ai mentionné, je désire avoir une réponse écrite a mes questions ci-bas, qui peuvent être reformulées de la façon suivante:

L article art 37 RCA20 17331 proposé permettant l usage conditionnel dans les H-1 est-il susceptible d approbation referendaire OUI ou NON?

Si le règlement est adopté, Chaque demande particulière d usage conditionnel future qui sera déposée (ex: construction d un RPA ou résidence de soins et de service au coin de Cote-St-Antoine et Draper)serait-elle susceptible d approbation referendaire OUI ou NON?

Qu'elle proposition est susceptible d approbation référendaire? L article art 37 RCA20 17331 proposé permettant l usage conditionnel ? ou chaque demande particulière d usage conditionnel future qui sera (tel par exemple la construction d un RPA ou résidence de soins et de service au coin de Cote St-Antoine et Draper)?

Ces questions sont tres importantes et en utilisant une méthode de consultation écrite (dont je ne reconnais pas la légalité) le tout est encore plus ardu et plus confus.

Egalement, tel que je l expliquais a M. Gaudette, toute la question de l usage conditionnel dans les zonages H-1 a H-3 (art 37) et par le fait meme l abrogation de l art 137 (qui y est lie) devrait être séparé et reporté a une autre consultation distincte, pour plus de clarté, notamment vu l ambiguïté et le fait que la définition de résidence de soins et de services est trop vague, imprecise et prête confusion avec la définition de maison de chambres. Il me semble qu il serait plus approprié de traiter distinctement de cette question plutôt que de la joindre dans les renovations, puisque ces amendements ne concernent en rien les renovations. Particulièrement lorsque le site de l arrondissement indique que la consultation concerne Règlement encadrement logement sans plus.

Réponse aux questions 7-8-9

La colocation de chambres à l'intérieur d'une même résidence (maison ou appartement) ne peut être encadrée par la réglementation d'urbanisme. Celle-ci ne peut encadrer que le logement et son bâtiment, soit de régir, notamment, le nombre de logements dans un même bâtiment, la taille de ceux-ci, les équipements à l'intérieur de ces derniers ainsi que le type d'usage qu'on y retrouve. La colocation entre résidents d'un même logement ne change donc pas le nombre de logements ni le type d'usage qu'on y retrouve.

Le RCA20 17331 vise à mieux définir la maison de chambres en basant sa définition sur les

équipements retrouvés à l'intérieur de chacune des chambres. On y retrouve, pour chacune des chambres, au moins 2 des 3 équipements suivants : cuisinette, toilette ou bain/douche. La maison de chambres se distingue donc de la colocation d'un logement par la présence ou non de ces équipements dans chacune des chambres. Le RCA20 17331 ne vise pas à modifier les autorisations liées aux maisons de chambres, puisqu'elles ne demeureront possible que dans les secteurs résidentiels de plus forte densité (H4, H5, H6 et H7).

Ce règlement vise également à introduire le nouvel usage "habitation collective de soins et de services". La distinction avec les autres logements se pose cette fois le type d'usage qu'on y retrouve. Les résidents, en plus d'y avoir domicile, reçoivent certains services et soins à la personne (santé, surveillance, aide domestique, soutien, etc.). Il peut s'agir notamment de maisons de retraite, de maisons d'accueil et de soutien à des personnes en difficulté. Elles constituent des ressources communautaires importantes qui répondent à des besoins de la population de l'arrondissement.

L'impact potentiel de ces habitations collectives sur le milieu résidentiel a été jugé limité. Elles ont été également jugées bénéfiques à la diversité sociale et la densification douce de nos quartiers. Il a ainsi été jugé opportun de les permettre de plein droit parmi les secteurs résidentiels de plus forte densité (H4, H5, H6 et H7). Néanmoins, parmi les secteurs résidentiels de moins forte densité (H1, H2 et H3), un encadrement, par usage conditionnel, est souhaité afin d'assurer la bonne compatibilité entre le milieu d'insertion et chacune des habitations collectives proposées.

L'approche d'encadrement par usage conditionnel permettra un examen approfondi de chacune des demandes d'autorisation pour les habitations collectives en secteur H1, H2 et H3. Un cadre d'évaluation applicable à toute demande d'autorisation est établi et permet d'éviter ainsi le recours à une modification réglementaire ou à un projet particulier pour chacun des projets de ce type, tout en maintenant un contrôle conditionnel à l'approbation de chacun. Chaque demande d'autorisation conditionnelle fera l'objet d'une évaluation de l'atteinte d'une série de critères du cadre d'évaluation visant l'adéquation entre le milieu, les besoins de la population et les impacts potentiels.

Puisque n'étant pas assimilée à une modification de la réglementation d'urbanisme, chaque demande d'autorisation ne sera pas susceptible d'approbation référendaire. Toutefois, chaque autorisation devra être consentie par le conseil d'arrondissement en séance publique. Dans une démarche se voulant transparente, tout citoyen sera informé par divers moyens de toute demande d'autorisation (avis public, affichage sur le bâtiment visé). Il aura l'occasion de faire valoir ses observations, commentaires et oppositions aux élus avant leur décision, afin d'alimenter la réflexion du conseil sur chacune des demandes qui lui sera soumise. De surcroît, chaque autorisation du conseil pourra être assortie de conditions particulières décidées par le conseil.

En ce qui a trait au processus d'approbation référendaire du présent règlement, l'article 37 du

RCA20 17331, qui introduit l'usage conditionnel "habitation collective de soins et de services" dans les zones H1, H2 et H3 est susceptible d'approbation référendaire, à l'instar d'autres articles de ce même règlement. La procédure relative à ce processus sera annoncée suivant l'adoption du second projet de règlement selon les dispositions prévues à la Loi et selon les adaptations nécessaires en vertu des arrêtés ministériels établis par le Ministère de la Santé et des Services sociaux.

N.B. La réponse fournie constitue un résumé de nombreux échanges téléphoniques et électroniques avec cette citoyenne.

Question 10

I am writing to express my concern over parts of the above proposed by-law following the public meeting online this past week.

Top of mind for me would be preventing the Friendly Home (5865 Cote St Antoine) garden property from inappropriate development at the corner of Draper and Cote St Antoine. I am vigilant to preserve one of the last oases of peace and a magnificent natural habitat in our area.

The developer has always told the residents that he would build a rooming house or airbandb type development for short term use if he doesn't get his way to build the PPCMOI.

Since that project has now been rejected by the borough following a massive public objection at its consultation, there is consternation that this new by-law would remove the right of referendum on such projects.

If the new law (RCA20 17331 and RCA06 17097) would allow the owner of the Friendly House to develop it in any way without the neighbourhood having the right of consultation and referendum - then I am totally against it.

I urge you to remove H-1 properties from the by-law.

Of course reno-evictions are to be avoided in favour of longstanding tenants' rights.

It is inappropriate to bury the loss of referendum rights inside this bill as a minor detail inside an otherwise desirable bill."

Réponse - Question 11

The new by-law won't authorize the use of "résidence de tourisme" (airbnb) in residential district as mentioned in your question. It will only be possible in more commercial sectors, such as the ones close to metro station and commercial streets.

For the "maisons de chambres", as you know, the sector concerned is only the low density housing (H1). The use of "maisons de chambres" won't still be possible at this address.

Finally, the only exception will be a use for "habitation collective de soins et de services", which will be possible only with express, and specific for each project, authorization of the council. If this conditional use is to be called for this project, public announcement will be

made and you will be able to make your voice heard by the members of council before they make their decision.

Question 11

Considérant la construction du royal-mount (nouveau projet de développement) est-ce que l'arrondissement va protéger les résidentes du quartier en luttant contre la pauvreté par une offre de logement SALUBRE et social ? Ainsi, qu'en est-il des travaux pour protéger les locataires contre les hausses de loyers et contre les propriétaires ne répondant pas aux besoins de la population. Allez-vous ajouter une perspective antiraciste dans l'élaboration de vos projets en logement?

Réponse - question 11

La salubrité des logements fait l'objet d'interventions continues de la part de la division Inspections de la Direction de l'aménagement urbain et du service aux entreprises. Il est toujours possible de faire un signalement au 311.

Le présent règlement vise à restreindre l'émission des permis de construire qui mènent parfois à ce que l'on appelle des rénovictions, soient des rénovations de logements qui mènent à l'éviction des locations. En limitant les divisions / subdivisions des logements et la réduction des logements dans un bâtiment existant, nous espérons mieux contrôler ces phénomènes qui contribuent à l'évincement de locataires de longue date et à la hausse induite des loyers.

Malheureusement, la réglementation d'urbanisme afférente à ce dossier ne porte pas sur les méfaits liés à la discrimination. Cet enjeu relève plutôt de la Régie du logement, à laquelle doit adresser toute plainte ou enjeu lié à la discrimination dans le processus d'octroi ou de location d'un logement.

ANNEXE 3
Rapport de consultation écrite – 24 septembre au 8 octobre 2020
Projet de règlement RCA20 17331

Mémoire de l'OEIL de Côte-des-Neiges dans le cadre de la consultation publique sur le projet de règlement RCA20 17331 modifiant le règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce afin d'encadrer l'usage des bâtiments résidentiels



**Organisation d'éducation et d'information
logement de Côte-des-Neiges**

Évictions: Cauchemar des uns, fortune des autres

Mémoire de l'OEIL de Côte-des-Neiges dans le cadre de la consultation publique sur le projet de règlement RCA20 17331 modifiant le règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce afin d'encadrer l'usage des bâtiments résidentiels.

Présenté au bureau des éluEs de l'arrondissement de Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce Septembre 2020

L'ŒIL de Côte-des-Neiges, œuvrant depuis 1976 auprès des locataires, souhaite profiter de la consultation publique en cours pour faire valoir son point de vue sur le projet de règlement RCA20 17331 modifiant le règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges afin d'encadrer l'usage des bâtiments résidentiels.

Bien que nous ayons quelques réserves face à certains articles du projet de règlement, nous sommes d'avis que ce projet est un pas dans la bonne direction et permettra, dans une certaine mesure, de protéger le parc locatif de Côte-des-Neiges. Nous vous encourageons donc grandement à non seulement adopter ce projet, mais aussi à le bonifier de façon à avoir un réel impact sur la protection du droit au maintien dans les lieux des locataires.

Nous aimerions toutefois ajouter un petit mot sur le contexte dans lequel se déroule la consultation publique. Malheureusement, à cause des restrictions sanitaires, les obstacles pour faire entendre l'opinion des premiÈrEs concernéEs sont beaucoup plus grands que lors des consultations habituelles. Côte-des-Neiges ayant aussi une forte population allophone, nous aurions souhaité que les documents de présentation puissent être disponibles dans les deux langues afin d'aller rejoindre toutes les personnes concernées par le projet de règlement.

Investi\$\$eurs et \$péculeurs

Dans les dernières années nous avons pu observer un engouement marqué pour des investissements liés à l'immobilier. Certains voient cette opportunité pour faire énormément d'argent en peu de temps. Les propriétaires et spéculateurs s'échangent trucs et conseils en toute impunité sur plusieurs supports (Facebook, télévision, chaîne Youtube, site web etc...) afin de réaliser leurs « flips » immobilier, mettre les locataires à la porte et rentabiliser au maximum leurs investissements. Dans la plupart des demandes d'aide que nous avons reçu à L'ŒIL dans les trois dernières années, les propriétaires qui font des demandes de subdivisions ou agrandissements sont des compagnies ou parfois des « associés » qui sont propriétaires depuis un an ou moins et qui veulent rentabiliser leur investissement.

Comme le droit au logement n'est pas un droit officiellement reconnu au Québec et au Canada, les investisseurs en profitent pour utiliser tous les moyens et exceptions à leur disposition afin de s'enrichir. La mise en place de la Régie du logement (maintenant devenue le Tribunal administratif du logement) ainsi que les mesures de protection des locataires du Code civil sont un bel effort, mais l'appât du gain étant si fort face à un marché en pleine ébullition, ces mesures ne sont aujourd'hui plus suffisantes pour protéger les plus vulnérables de notre société.

Pénurie de logements, évictions et discrimination

Nous sommes présentement dans un contexte bien particulier; le taux d'inoccupation n'a jamais été aussi bas depuis 2001, les prix des logements connaissent une hausse fulgurante¹, la crise sanitaire rend plus difficile la recherche de logement et les propriétaires ont donc davantage d'opportunités pour discriminer les locataires²

Au 2 septembre 2020, sur les 727 demandes de services faites au service de référence de l'OMHM, 30,8% des demandes concernaient des locataires qui subissaient des évictions dites sans fautes (donc subdivisions et reprises) et qui se voyaient donc forcés de trouver un nouveau logis.

Dans le dernier rapport annuel de la Régie du logement, nous pouvons constater une augmentation de 40% pour les demandes en termes de reprise de logement. Les demandes pour autoriser des travaux majeurs, qui trop souvent se terminent par des locataires forcés de quitter leur logement, sont quant à elles, en augmentation de 400% comparativement à l'an dernier!

Et il ne s'agit ici que de la pointe de l'iceberg : une étude sur les expulsions sans fautes³ permet de démontrer que des milliers d'expulsions pour des reprises, travaux majeurs et subdivisions se font hors du contrôle judiciaire. Pour toute sortes de raisons, notamment par manque d'informations ou de connaissances, par peur de « faire des problèmes », par résignation, ou bien par pessimisme, les locataires n'osent pas toujours s'adresser aux tribunaux pour empêcher leur expulsion.

Nous aimerions aussi rappeler que les expulsions sans fautes ont souvent non seulement un effet sur les locataires concernés par l'éviction, mais aussi sur tout son voisinage. Dans le cas de la rue Bouchette, où une vingtaine d'évictions ont eu lieu suite à des avis d'évictions pour subdivisions en trois ans, nous avons pu constater que la plupart des locataires ont ensuite eu très peur de faire valoir leurs droits. Nous avons rencontré des personnes qui ont accepté des demandes d'augmentation qui étaient démesurément au-dessus de ce qui est considéré raisonnable par la Régie du logement et qui ont refusé de contester leur augmentation par peur d'être les prochains à être évincés. D'autres personnes de cette même adresse nous ont confié avoir des problèmes d'infestation et avoir refusé de porter plainte à la ville ou de faire d'autres démarches encore une fois par peur des représailles. D'autres nous ont dit avoir reçu des menaces directes d'être les prochains sur la liste pour les évictions lorsqu'ils ont fait des demandes de réparations pour leur logement.

C'est pourquoi nous croyons fermement que l'arrondissement a le devoir de jouer un rôle proactif en matière de protection du parc locatif. En réduisant les possibilités pour un propriétaire d'attaquer le droit au maintien dans les lieux des locataires, l'arrondissement assure une réelle protection envers les personnes les plus vulnérables.

¹ <https://rclalq.qc.ca/2020/06/enquete-prix-des-logements-une-flambee-des-loyers-sevit-au-quebec/>

² <https://rclalq.qc.ca/2020/06/recherche-de-logement-au-temps-de-la-covid-19-les-menages-locataires-les-plus-pauvres-sont-davantage-discrimines/>

³ https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2019/05/Rapport_Martin_Galli%C3%A9_les_expulsions_sans-faute_version-courte.pdf Page 12.

Nos recommandations

Recommandation 1 :

Retirer l'exception sur les espaces non habitables pour empêcher de créer une brèche qui pourra être utilisée par des propriétaires de mauvaise foi pour procéder à l'éviction de locataires.

Notre principale réserve en matière de subdivision concerne l'exception en matière de retrait d'espaces « non habitables ». Cette idée qu'on puisse subdiviser un logement en retirant un espace non habitable (présumément pour le fusionner à un autre logement existant ou à une nouvelle unité) est une porte ouverte à toutes sortes d'abus et de contradictions. D'autant plus que, selon les définitions contenues dans le projet de règlement, l'espace retiré pourrait être « un espace de commodité tel qu'un espace dont la hauteur libre est inférieure à 2 m, un garage, une salle de bain et une salle de toilette ». Une exception aussi floue risque de créer de la confusion sur ce qui est autorisé ou pas en matière de subdivision et de laisser une trop grande place à l'arbitraire dans la délivrance des permis. Des propriétaires pourraient par exemple chercher à contourner les contraintes imposées dans le projet de règlement en proposant un projet de subdivision et d'agrandissement. Ce type de projet hybride est par ailleurs assez fréquent dans les cas d'éviction de masse, où un propriétaire souhaite évincer l'ensemble des locataires de l'immeuble et propose de reconfigurer l'entièreté de l'édifice par une combinaison d'agrandissements et de subdivisions dans les différentes unités.

Recommandation 2 :

Interdire les agrandissements même s'il n'en résulte pas de réduction du nombre d'unités de logement afin d'empêcher les propriétaires mal intentionnés de prétexter un agrandissement substantiel pour obtenir l'éviction de locataires

De façon plus large, nous tenons à signaler que le fait d'interdire les fusions, qui impliquent le retrait d'une unité de logement dans un immeuble, n'aura pas d'effet sur les projets qui visent l'agrandissement d'unités existantes par l'ajout de superficie (par exemple, via l'annexion d'un espace non habitable au logement, comme un garage, une terrasse couverte, etc.). Or, de tels projets d'agrandissements sans fusion permettent aux propriétaires d'obtenir facilement l'éviction de locataires par la Régie du logement.

Recommandation 3 :

Mettre en place des mesures de contrôle lorsqu'un permis d'agrandissement ou de subdivision est délivré, par exemple une vérification systématique avant l'émission et après l'expiration du permis, pour s'assurer que les travaux proposés ont bel et bien été réalisés.

Des recours légaux sont prévus pour les locataires qui ont fait l'objet d'une éviction de mauvaise foi, mais il est très difficile pour les locataires d'exercer ce type de recours en raison de la difficulté de prouver (ou parfois même de savoir) que le projet d'agrandissement ou de subdivision ayant servi à justifier leur éviction ne s'est pas réalisé.

Recommandation 4 :

Établir un régime de sanctions pour les propriétaires ayant procédé à une éviction sans avoir réalisé les travaux d'agrandissement ou de subdivision proposés ainsi qu'un régime de sanctions pour les propriétaires ayant fait des travaux sans permis.

Recommandation 5 :

Mise en place d'un mécanisme destiné à informer les locataires évincés en cas de non-réalisation des travaux prévus par leur ancien propriétaire afin de les aider à exercer leurs recours.

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-habitables, 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.
Annexe 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).		
Annexe 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.		
Annexe 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.

552.	EXIGENCES RELATIVES AU NOMBRE D'UNITÉS DE STATIONNEMENT	552. Le nombre d'unités de stationnement doit être conforme aux exigences énumérées dans le tableau suivant :		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 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 ^o 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 m ² de superficie de plancher	1 unité par 75 m ² de superficie de plancher	
606.	EXIGENCES RELATIVES AU NOMBRE D'UNITÉS DE STATIONNEMENT POUR VÉLO	606. 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 touristique » par « gîte » et « résidence pour personnes âgées » par « habitation collective de soins et de services » afin de refléter les ajustements à la terminologie.	
		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. 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.</u></p> <p><u>12.22. Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation pour un usage conditionnel visé à l'article 12.21 sont les suivants :</u></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

**Dossier # : 1203558063**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
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) et le Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) afin d'interdire la réduction du nombre de logements, sauf dans un bâtiment existant de 2 ou 3 logements.

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) et le Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) afin d'interdire la réduction du nombre de logements, sauf dans un bâtiment existant de 2 ou 3 logements.

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) et le Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) afin d'interdire la réduction du nombre de logements, sauf dans un bâtiment existant de 2 ou 3 logements.

De mandater la secrétaire d'arrondissement, conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020, pour remplacer l'assemblée publique de consultation prescrite par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) par une consultation écrite d'une durée de 15 jours et en fixer les modalités.

Signé par Stephane P PLANTE **Le** 2021-01-25 15:04**Signataire :**

Stephane P PLANTE

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

IDENTIFICATION

Dossier # :1203558063

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
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) et le Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) afin d'interdire la réduction du nombre de logements, sauf dans un bâtiment existant de 2 ou 3 logements.

CONTENU

CONTEXTE

Le 19 mai 2020, le conseil d'arrondissement a donné un avis de motion et a adopté le projet de règlement RCA20 17331, visant notamment à interdire la réduction du nombre de logements dans un bâtiment, sauf dans le cas des bâtiments de 3 logements ou moins. Depuis cette date, aucun permis ne peut être accordé pour l'exécution de travaux qui, advenant l'adoption du règlement de modification, seront prohibés dans la zone concernée. L'application de cet effet de gel a permis de relever des cas où, malgré l'intention de permettre la réduction du nombre de logements dans les bâtiments de 3 logements ou moins, cela serait interdit.

Le présent dossier a donc pour objet de mettre en oeuvre l'adoption, suivant celle du règlement RCA20 17331, d'un projet de règlement introduisant une disposition ajustée sur l'interdiction de réduire le nombre de logements dans un bâtiment, sauf dans les cas des bâtiments de 2 ou 3 logements ou des bâtiments de logements sociaux ou communautaires.

Ce nouveau libellé visant l'interdiction de la réduction des logements pour les autres bâtiments résidentiels permettra toujours de répondre à l'enjeu des "rénovictions" dans les cas où celui-ci s'est avéré le plus problématique, soit dans les bâtiments de 4 logements et plus.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

2 février 2021 : Adoption du règlement RCA20 17331 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. (Numéro de dossier : 1203558018).

DESCRIPTION

Il est proposé de régir la suppression de logement dans les bâtiments résidentiels tout en exemptant les bâtiments de 3 logements ou moins de façon globale. Le libellé de l'article 137.1, initialement proposé au projet de règlement RCA20 17331 et qui ne fut pas retenu lors de l'adoption finale du règlement, était :

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

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. "

La nouvelle proposition est :

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

Malgré le premier alinéa, le nombre de logements dans un bâtiment de 2 ou 3 logements peut être réduit sans égard au nombre minimal de logements prescrit.

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

En vertu de ce nouvel article, il serait possible de transformer un duplex ou un triplex en une habitation unifamiliale sans égard au nombre minimal de logements prescrit dans la zone visée.

Est également proposée l'abrogation des articles 137 du règlement 01-276 et 135 du règlement 01-281 qui proposaient une disposition pouvant causer problème avec l'intention établie de permettre la transformation des duplex et triplex en unifamiliale.

Pour y parvenir, il est donc proposé d'adopter le présent projet de règlement visant à modifier la réglementation d'urbanisme. 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.

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 :

- le nouveau libellé de l'article 137.1 permettra toujours de contribuer à l'objectif de réduire le phénomène des « rénovictions » dans les cas posant le plus de problèmes, soit les bâtiments de plus de 4 logements ;
- le nouveau libellé de l'article 137.1 répondra plus clairement et plus directement à l'intention de maintenir la possibilité de créer des résidences répondant aux besoins des familles de l'arrondissement via la transformation de duplex et

triplex en habitation unifamiliale, sans égard au nombre minimal de logements prescrit.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Ne s'applique pas.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Ne s'applique pas.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Ne s'applique pas.

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

Ce projet de règlement doit faire l'objet d'une assemblée publique de consultation, tel que prescrit par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

Or, depuis le 13 mars 2020, le gouvernement du Québec a décrété l'état d'urgence sanitaire sur tout le territoire québécois par le décret numéro 177-2020. Depuis cette date, ce décret a été renouvelé en continu par des décrets subséquents qui habilite la ministre de la Santé et des Services sociaux à ordonner toute mesure nécessaire pour protéger la santé de la population.

Dans le contexte de la gestion de crise entourant le coronavirus (COVID-19), la ministre de la Santé et des Services sociaux a signé le 22 mars 2020 l'arrêté ministériel 2020-008 qui a ensuite été modifié par l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020 puis par l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020.

L'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020 prévoit notamment :

« Que toute procédure, autre que référendaire, qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens soit accompagnée d'une consultation écrite, annoncée au préalable par un avis public, qui prend fin au même moment que la procédure qu'elle accompagne; cette consultation écrite peut également remplacer la procédure en question, auquel cas elle est d'une durée de 15 jours; ».

Dans les circonstances, l'arrondissement compte se prévaloir de la procédure de remplacement prévue à l'arrêté ministériel 2020-049 et tenir une consultation écrite d'une durée de 15 jours en remplacement de l'assemblée publique de consultation prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Un avis public sera diffusé à cet effet. Les citoyennes et citoyens disposeront d'un délai de 15 jours pour transmettre leurs commentaires écrits, par formulaire en ligne, courriel ou par la poste. De plus, le projet sera présenté lors d'une assemblée d'information virtuelle. Au cours de cette visioconférence, le public sera invité à s'exprimer à ce sujet. L'accès à la visioconférence se fera par le biais de la page internet de l'arrondissement.

Les commentaires reçus et les réponses fournies par l'arrondissement seront colligés dans un rapport de consultation écrite, lequel fera partie du dossier décisionnel soumis au conseil d'arrondissement.

L'arrondissement souhaite se prévaloir de la procédure de remplacement prescrite par l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020 car la tenue d'une consultation écrite et d'une

assemblée d'information virtuelle maintient le caractère transparent et consultatif de la démarche tout en assurant la sécurité des participants.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

La tenue de cette consultation écrite sera annoncée par un avis public qui comprendra :

- la description du projet de règlement;
- l'adresse Web à laquelle l'information est diffusée concernant le projet et la séance d'information en visioconférence;
- les adresses où les personnes peuvent transmettre des commentaires écrits, par courriel ou par courrier.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Avis de motion et adoption du projet de règlement par le conseil d'arrondissement;

- Consultation publique sur le projet de règlement;
- Dépôt du rapport de consultation et adoption, le cas échéant, du second projet de règlement par le conseil d'arrondissement;
- Adoption, le cas échéant, du règlement par le conseil d'arrondissement;
- Certificat de conformité et entrée en vigueur du règlement, le cas échéant.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

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

ENDOSSÉ PAR

Sébastien MANSEAU

Le : 2020-12-02

conseiller(ere) en aménagement

Tél : 514-868-3440

Télécop. :

Chef division - Urbanisme

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 : 2020-12-03

**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) ET LE RÈGLEMENT D'URBANISME D'UNE PARTIE DU TERRITOIRE DE L'ARRONDISSEMENT MONT-ROYAL (01-281) AFIN D'AUTORISER LA RÉDUCTION DU NOMBRE DE LOGEMENT DANS UN BÂTIMENT EXISTANT DE 2 OU 3 LOGEMENTS, SANS ÉGARD AU NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENT PRESCRIT.

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 _____ 2021, le conseil de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce décrète :

1. L'article 137 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) est abrogé.

2. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 137, de l'article suivant :

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

Malgré le premier alinéa, le nombre de logements dans un bâtiment de 2 ou 3 logements peut être réduit sans égard au nombre minimal de logements prescrit.

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

3. L'article 135 du Règlement d'urbanisme d'une partie du territoire de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) est abrogé.

4. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 135, de l'article suivant :

« **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 sans égard au nombre minimal de logements prescrit.

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



Dossier # : 1214570003

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction des services administratifs et du greffe , Division du greffe
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Motion adoptant la définition opérationnelle d'antisémitisme de l'Alliance internationale pour la mémoire de l'Holocauste (IHRA)

ATTENDU QUE la Ville de Montréal s'est engagée le 21 mars 1989 dans sa Déclaration contre la discrimination raciale à combattre « *toutes les formes de discrimination raciale et à favoriser l'accès et la participation pleine et entière de tous les citoyens et de toutes les citoyennes, indépendamment de leur race, couleur, religion, origine ethnique ou nationale, aux différentes sphères de la vie municipale* »;

ATTENDU QUE la Charte montréalaise des droits et responsabilités proclame à son article 2 que « *La dignité de l'être humain ne peut être sauvegardée sans que soient constamment et collectivement combattues la pauvreté ainsi que toutes les formes de discrimination, notamment celles fondées sur l'origine ethnique ou nationale, la couleur, l'âge, la condition sociale, l'état civil, la langue, la religion, le sexe, l'orientation sexuelle ou le handicap* »;

ATTENDU QUE la Ville de Montréal a proclamé en 2002, la journée du Yom Ha Shoah « Journée du souvenir de toutes les victimes de l'Holocauste » et s'est engagée à reconnaître cette journée de façon récurrente;

ATTENDU QUE la Ville de Montréal a créé en 2015 le Centre de prévention de la radicalisation menant à la violence, qui a comme objectif prévenir la radicalisation menant à la violence et les comportements à caractère haineux;

ATTENDU QU'à la suite de la Table ronde sur la lutte contre l'antisémitisme tenue à Montréal en 2015, le Service de police de la Ville de Montréal a établi en 2016 un Module incidents et crimes haineux lui permettant d'enquêter plus efficacement les signalements et plaintes reçus en matière d'incidents et de crimes haineux;

ATTENDU QUE le 26 mai 2016, l'Alliance internationale pour la mémoire de l'Holocauste (« IHRA »), de laquelle le Canada est membre, a adopté une définition opérationnelle de l'antisémitisme avec des exemples illustratifs qui constitue un instrument efficace de lutte contre l'antisémitisme dans sa forme moderne et renouvelée;

ATTENDU QUE le 20 septembre 2019, lors de la 74e Assemblée générale de L'ONU, le Rapporteur spécial sur la liberté de religion ou de conviction de L'ONU, M. Ahmed Shaheed, a déposé un rapport (<https://undocs.org/pdf?symbol=fr/a/74/358>) et conclu que « la

définition opérationnelle de l'antisémitisme établie par l'Alliance internationale pour la mémoire de l'Holocauste peut offrir d'utiles orientations pour recenser les diverses formes d'antisémitisme et il encourage donc les États à l'adopter pour s'en servir à des fins d'éducation et de sensibilisation, surveiller les manifestations de l'antisémitisme et prendre des mesures pour les combattre.»;

ATTENDU QUE la définition opérationnelle de l'antisémitisme de l'IHRA est la plus universellement acceptée et qu'elle a été adoptée dans de nombreux pays dont le Royaume-Uni, la France, l'Allemagne, l'Italie, l'Albanie, l'Argentine, l'Autriche, le Bahreïn, la Bulgarie, la Belgique, le Canada, l'Écosse, la Grèce, la Hongrie, le Kosovo, la Lituanie, le Luxembourg, la Moldavie, les Pays-Bas, le Portugal, la République Tchèque, la Roumanie, la Serbie, la Suède, la Slovaquie, la Slovénie, l'Uruguay, le département d'État des États-Unis, et par le gouvernement de l'Ontario;

ATTENDU QUE le 25 juin 2019, le Gouvernement du Canada lançait la Stratégie canadienne de lutte contre le racisme qui inclut la définition opérationnelle de l'antisémitisme de l'IHRA;

ATTENDU QU'en novembre 2020, le Canada a créé le poste d'Envoyé spécial pour la préservation de la mémoire de l'Holocauste et la lutte contre l'antisémitisme en y nommant l'honorable Irwin Cotler, ancien ministre fédéral de la justice, et ce dernier mènera la délégation du gouvernement du Canada auprès de l'IHRA;

ATTENDU QUE la ville de Londres au Royaume-Uni ainsi que plusieurs autres villes au Canada ont adopté la définition opérationnelle de l'antisémitisme de l'IHRA;

ATTENDU QU'au cours des dernières années, il y a eu recrudescence d'attaques et d'incidents antisémites à travers le monde et au Canada;

ATTENDU QUE l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce compte, sur son territoire, une population d'origine et d'ascendance juive substantielle et comprend plusieurs institutions de la communauté juive, notamment la Fédération CJA, le Centre commémoratif de l'Holocauste à Montréal, le YM-YWHA, le Centre Segal des arts de la scène, la Synagogue Spanish & Portuguese Shearith Israël, première synagogue du Canada fondé en 1768, et la Bibliothèque publique juive;

ATTENDU QUE cette communauté représente la deuxième plus grande communauté juive au Canada, et que ses principales institutions sont localisées dans l'arrondissement;

ATTENDU QUE l'adoption d'une définition assure une compréhension commune du phénomène de l'antisémitisme afin de lutter contre ce fléau social;

ATTENDU QUE cette définition guidera les différents services de l'arrondissement ayant comme objectif d'œuvrer contre la discrimination, de faciliter la collecte de données en lien avec les incidents et crimes haineux antisémites et d'assurer son rôle d'éducation;

Il est proposé par Lionel Perez, conseiller du district de Darlington

Appuyé par Marvin Rotrand, conseiller du district de Snowdon
Christian Arseneault, conseiller du district de Loyola
Sue Montgomery, mairesse de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce

QUE l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce adopte la définition opérationnelle de l'antisémitisme formulée par l'Alliance internationale pour la mémoire de l'Holocauste (IHRA) le 26 mai 2016;

<https://www.holocaustremembrance.com/fr/resources/working-definitions-charters/la-definition-operationnelle-de-lantisemitisme-utilisee-par>

QUE la Direction de l'arrondissement diffuse la définition auprès des services pour qu'elle soit utilisée selon leurs besoins respectifs;

QUE l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce demande à l'administration de la Ville de Montréal et au conseil municipal d'adopter la définition de l'antisémitisme de l'IHRA dans les plus brefs délais;

QU'une copie de cette motion soit envoyée au Service du greffe pour dépôt au conseil municipal de la Ville de Montréal.

Signé par Stephane P PLANTE **Le** 2021-01-25 18:43

Signataire :

Stephane P PLANTE

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

IDENTIFICATION

Dossier # :1214570003

Unité administrative responsable :	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction des services administratifs et du greffe , Division du greffe
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Motion adoptant la définition opérationnelle d'antisémitisme de l'Alliance internationale pour la mémoire de l'Holocauste (IHRA)

CONTENU

CONTEXTE

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

JUSTIFICATION

Cette motion a été préparée à la demande de M. Lionel Perez, conseiller du district de Darlington et appuyée par Madame Sue Montgomery, mairesse de l'arrondissement et de Messieurs Marvin Rotrand, conseiller du district de Snowdon et Christian Arseneault, conseiller du district de Loyola.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Sans objet

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Sans objet

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Sans objet

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

Sans objet

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Sans objet

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Sans objet

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

Sans objet

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Geneviève REEVES
Secrétaire d'arrondissement

Tél : 514 868-4358
Télécop. :

ENDOSSÉ PAR

Le : 2021-01-25

Geneviève REEVES
Secrétaire d'arrondissement

Tél : 514 868-4358
Télécop. :