

**Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement
du jeudi 19 mars 2020, à 10 h**

ORDRE DU JOUR

10 – Sujets d'ouverture

- 10.01** Adoption de l'ordre du jour de la séance du conseil d'arrondissement
- 10.02** Période de commentaires des élus
- 10.03** Période de questions et commentaires du public

40 – Réglementation

- 40.01** Avis de motion et adoption d'un premier projet - Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels et régir les résidences de tourisme (dossier 1208678002)

70 – Autres sujets

- 70.01** Période de questions et d'informations réservée aux conseillers



Dossier # : 1208678002

Unité administrative responsable :	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adoption - Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels et régir les résidences de tourisme

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels et régir les résidences de tourisme.

Signé par Benoit DAGENAIS **Le** 2020-03-17 16:10

Signataire :

Benoit DAGENAIS

Directeur d'arrondissement
Le Sud-Ouest , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1208678002

Unité administrative responsable :	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adoption - Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels et régir les résidences de tourisme

CONTENU

CONTEXTE

L'arrondissement du Sud-Ouest veut modifier sa réglementation d'urbanisme afin de mieux encadrer la préservation du parc de logements dans un contexte de pénurie de logements qui sévit actuellement sur le territoire montréalais et qui affecte les ménages locataires. De plus, dans le but de s'arrimer avec les modifications apportées à la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (RLRQ, chapitre E-14.2, r.1) du Gouvernement du Québec, l'arrondissement du Sud-Ouest vient modifier sa réglementation en urbanisme afin de mieux encadrer les résidences de tourisme.

Le Conseil d'arrondissement peut adopter des modifications au Règlement d'urbanisme en vertu de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), 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.

Les modifications touchant les usages, la réduction, la division et la subdivision de logement au Règlement d'urbanisme sont susceptibles d'approbation référendaire.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

11 mars 2019 - CA19 22 0071 adoptant le Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) visant à régir la conversion en unifamiliale
8 avril 2019 - CA19 22 0097 adoptant le Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) sur les résidences de tourisme

DESCRIPTION

Le Conseil d'arrondissement souhaite apporter les modifications suivantes au Règlement d'urbanisme 01-280 :

Réduction de logements :

La modification réglementaire vise à interdire la suppression d'unités de logements pour les bâtiments comportant 3 logements et plus.

Division et subdivision de logements :

La modification réglementaire a pour effet d'interdire la division ou la subdivision d'un logement. Il serait toutefois possible de diviser ou de subdiviser un logement situé dans un

bâtiment comportant 1 à 2 logements afin que ce bâtiment comprenne 2 ou 3 logements maximum ou dans le cas où l'espace retiré n'est pas un espace habitable. Le tout en conformité avec la catégorie d'usage prescrite pour ce bâtiment.

Maisons de chambres :

Les bâtiments ayant un certificat d'occupation pour un usage "maison de chambres" ne pourront pas faire l'objet d'un remplacement par un autre usage de la famille habitation.

Bâtiments de logements sociaux et communautaires :

Les modifications préalablement mentionnées ne seront pas applicables pour ce type de bâtiment.

Résidence de tourisme :

Une nouvelle définition de résidence de tourisme est intégrée au règlement.

Hôtel :

La définition d'"hôtel" est intégrée au règlement.

Gîte :

La définition de "gîte touristique" est abrogée et remplacée par celle de "gîte".

JUSTIFICATION

Objectif:

L'arrondissement propose un ensemble de mesures visant à protéger le parc de logement locatif actuel.

Réduction de logements :

Dans l'optique de préserver le parc de logements, le nombre de logements existants ne pourra être réduit pour les bâtiments existants comportant 3 logements et plus, malgré les usages prescrits.

Division et subdivision de logements :

Constatant la croissance du nombre de demandes de transformation des logements existants ayant comme conséquence de créer des logements de petites dimensions et dans une volonté de maintenir les familles sur le territoire, l'Arrondissement désire conserver les logements de bonnes dimensions et contrer la rareté des logements disponibles dont ceux de 3 chambres et plus.

Il est considéré que le fait de modifier le nombre de logements pour un bâtiment unifamilial ou un duplex pour un maximum de 3 logements n'entraînera pas de conséquences négatives pour la pérennité souhaitée des logements existants.

Réduction, division et subdivision de logements :

Suite aux nouvelles mesures proposées pour protéger les logements existants, il sera possible pour un requérant de présenter une demande de Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin que le Conseil d'arrondissement puisse étudier les demandes au cas par cas selon les critères établis dans la réglementation.

Maisons de chambres :

Ce type d'habitation répond à un besoin important en logeant une clientèle vulnérable particulièrement touchée par la présente crise du logement. Par conséquent, les bâtiments ayant un certificat d'occupation pour un usage "maison de chambres" ne pourront faire l'objet d'un remplacement par un autre usage de la famille habitation, sauf par un bâtiment

de logements sociaux ou communautaires.

Bâtiment de logements sociaux et communautaires :

Un bâtiment destiné à des fins de logement social et communautaire ne serait pas assujéti aux nouvelles normes visant la réduction, la division et la subdivision de logements existants et aux maisons de chambre, afin de mieux encadrer les besoins en habitation. Ce type d'immeuble vient répondre à des besoins criants en habitation destinés à une population vulnérable particulièrement dans une vision prioritaire de fournir des logements vu la rareté des logements disponibles actuellement.

Résidences de tourisme :

L'adoption de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (RLRQ, chapitre E-14.2, r.1) du Gouvernement du Québec permet de mieux encadrer la location à court terme de logements. L'Arrondissement du Sud-Ouest a déjà adopté des modifications réglementaires concernant les résidences de tourisme. Ainsi, pour être considéré comme une résidence de tourisme, un minimum de 2 logements serait requis par établissement.

Les articles 158 et 158.1 sont modifiés afin de permettre une meilleure compréhension des emplacements où est autorisé l'usage " résidence de tourisme" dans la catégorie d'usage H.7. De plus, la distance minimale de 150 m requise entre chaque résidence de tourisme est également applicable pour un hôtel-appartement existant et bénéficiant d'un droit acquis.

Hôtel :

Afin de permettre une meilleure distinction entre un hôtel et une résidence de tourisme, une définition d'"hôtel" est ajoutée afin d'éviter toute confusion dans l'application du règlement. Pour qu'un immeuble soit considéré comme ayant un usage "hôtel", il doit être conforme en tout point à la définition énoncée. Il doit dorénavant être requis pour un hôtel de fournir tous les éléments suivants :

- un bureau de réception avec un employé affecté à la surveillance de l'établissement en tout temps;
- des commodités sanitaires pour les employés;
- une ou plusieurs entrées communes desservant toutes les unités d'hébergement.

Gîte :

Ce terme est utilisé dans la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (RLRQ, chapitre E-14.2, r.1) du Gouvernement du Québec. Le mot " touristique" a donc été retiré de "gîte touristique".

La DAUP recommande de procéder aux modifications réglementaires dans le but de conserver le parc de logements existants sur le territoire de l'Arrondissement et de mieux encadrer l'application des normes en lien avec les résidences de tourisme.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

s.o

DÉVELOPPEMENT DURABLE

s.o

IMPACT(S) MAJEUR(S)

s.o

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

s.o

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Avis de motion et adoption d'un premier projet de règlement par le Conseil d'arrondissement : 19 mars 2020

Assemblée publique de consultation : fin mars-début avril 2020

Adoption d'un 2^e projet de règlement par le Conseil d'arrondissement : 14 avril 2020

Avis public annonçant le dépôt des demandes d'approbation référendaire : avril 2020

Adoption du règlement par le Conseil d'arrondissement : 11 mai 2020

Tenue du registre et scrutin référendaire le cas échéant : mai 2020

Certificat de conformité et entrée en vigueur : printemps 2020

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de 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

Ariane MERCIER
Conseillère en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Julie NADON
Chef de division

Le : 2020-01-24

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Éric Y BOUTET
Directeur de l'aménagement urbain et du
patrimoine