

**Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement  
du jeudi 19 mars 2020  
à 9 h 30  
À HUIT CLOS**

**ORDRE DU JOUR**

**10 – Sujets d'ouverture**

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

**40 – Réglementation**

- 40.01** Adopter un Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin d'interdire la division et la subdivision de logements – Avis de motion et dépôt
- 40.01.1** Adopter un Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin d'interdire la division et la subdivision de logements – 1<sup>er</sup> projet de règlement

**70 – Autres sujets**

- 70.01** Levée de la séance



**Dossier # : 1208398003**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adopter un Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin d'interdire la division et la subdivision de logements.

**Adopter un Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin d'interdire la division et la subdivision de logements.**

**Signé par** Marc LABELLE **Le** 2020-03-17 15:45

**Signataire :**

Marc LABELLE

---

Directeur d'arrondissement délégué  
Ville-Marie , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1208398003**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adopter un Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin d'interdire la division et la subdivision de logements.

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Il est proposé de modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin de préserver le stock de logements existant.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

**DESCRIPTION**

Dans les dernières années, et à l'instar des autres arrondissements centraux, l'arrondissement de Ville-Marie a vu certains logements de son territoire être transformés afin de créer des logements de petites dimensions et inversement, plusieurs logements ont été transformés afin de créer des logements de plus grande dimension. Dans un contexte où le taux d'inoccupation des logements sur le territoire de la Ville de Montréal a atteint son plus bas niveau en 15 ans, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité (DAUM) a identifié des solutions pour conserver un maximum de logements sur son territoire tout en maintenant la possibilité d'accueillir des familles.

La modification réglementaire prévoit l'introduction de 3 nouvelles dispositions visant le logement et le cadre bâti.

La présente proposition vise d'abord à restreindre la division et la subdivision de logements à certains cas particuliers identifiés dans le projet de règlement.

Également, il est proposé d'interdire la conversion des maisons de chambres en logement. Enfin, il est également proposé d'abaisser le taux d'implantation maximal autorisé dans une portion du territoire située dans le quartier Sainte-Marie, au sud de la rue Ontario Est.

**JUSTIFICATION**

**1. Interdire la division et la subdivision de logements**

Pour éviter de perdre des logements de grande superficie au profit de plus petit, il est recommandé d'interdire la division ou la subdivision d'un logement. Toutefois, il sera toujours permis d'agrandir un logement dans un espace non habitable d'un autre logement du même bâtiment.

De plus, il sera également permis de diviser ou subdiviser afin de reprendre le nombre de logement et leur emplacement dans un bâtiment dont la typologie architecturale d'origine est un duplex ou un triplex.

## **2. Protéger les maisons de chambres existantes**

Une maison de chambres est un immeuble offrant en location des chambres dont plusieurs équipements sont partagés entre les locataires (cuisine, salle de bain et toilettes). Elles constituent l'une des options de logement les plus abordables et les plus flexibles sur le marché.

Le parc de maison de chambres est marqué par une perte continue et accélérée d'unités. Face aux pressions du marché, il est essentiel de mettre en place des mécanismes de protection. Ainsi, il est proposé d'empêcher le remplacement d'une maison de chambres par un autre usage.

## **3. Limiter l'agrandissement d'un bâtiment et assurer une offre d'espace non construit**

La plupart des secteurs de duplex et de triplex dans l'arrondissement ont un taux d'implantation maximal de 70 % à l'exception d'un secteur du quartier Sainte-Marie, où le taux d'implantation peut atteindre 100 %. Il est donc proposé de diminuer le taux d'implantation au sol maximal de 100 % à 70 % dans le secteur délimité approximativement par les rues Ontario Est, Frontenac, Notre-Dame Est et Parthenais (voir pièce jointe).

### **Analyse et avis**

Considérant que :

- L'arrondissement de Ville-Marie, ainsi que l'ensemble de la Ville de Montréal, doit conjuguer avec une pénurie de logements locatifs abordables;
- Les principales raisons légales prévues par la Loi sur la Régie du logement permettant aux locateurs de mettre fin aux baux les rattachant aux locataires doivent être mieux encadrées dans le contexte de pénurie de logements locatifs abordables de l'arrondissement;
- La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et la Charte de la Ville de Montréal autorisent l'arrondissement de Ville-Marie à intervenir afin de maintenir un parc de logements locatifs abordables efficaces;
- Les changements réglementaires proposés visent:
  - à favoriser la conservation de la superficie des logements familiaux à leur niveau actuel;
  - le maintien du nombre de logements locatifs abordables à son niveau existant;
  - diminuer les évictions de locataires abusives.
- La proposition de modification est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme et du document complémentaire du Schéma d'aménagement;
- Lors de sa séance du 12 mars 2020, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis un avis favorable sur ce projet de règlement.

Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis que l'on devrait donner une suite favorable à l'égard de ces modifications.

### **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)**

- Conseil d'arrondissement – Avis de motion et adoption d'un 1er projet de règlement modifiant le Règlement d'urbanisme – 2020-03-19;
  - Avis public annonçant la tenue de l'assemblée publique de consultation – 2020-03-20;
  - Assemblée publique de consultation – 2020-04-29;
  - Conseil d'arrondissement – Adoption d'un 2e projet de règlement – 2020-05-12;
  - Avis public sur la possibilité de déposer une demande participation à un référendum – mai 2020;
  - Conseil d'arrondissement – Adoption du règlement – 2020-06-9;
  - Certificat de conformité au Schéma d'aménagement – juillet-août 2020;
  - Avis public annonçant l'entrée en vigueur – juillet-août 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**

---

### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

### **Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Samuel FERLAND  
Conseiller en aménagement

**Tél :** 514 872-4031

**Télécop. :**

**ENDOSSÉ PAR** Le : 2020-03-02

Jean-François MORIN  
Chef de division de l'urbanisme et du  
développement économique

**Tél :** 514 872-9545

**Télécop. :**

---

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE  
DIRECTION**

Sylvain VILLENEUVE  
Directeur

**Tél :** 514-872-8692

**Approuvé le :** 2020-03-02

---

**CA-24-282.1XX Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin d'interdire la division et la subdivision de logements**

---

Vu l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (L.R.Q., chapitre C-11.4);

Vu l'article 113, de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) et l'article 155 de l'annexe C de cette Charte;

À la séance extraordinaire du 19 mars 2020, le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie décrète :

**1.** Le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) est modifié par l'insertion, après l'article 141.1, des articles suivants :

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

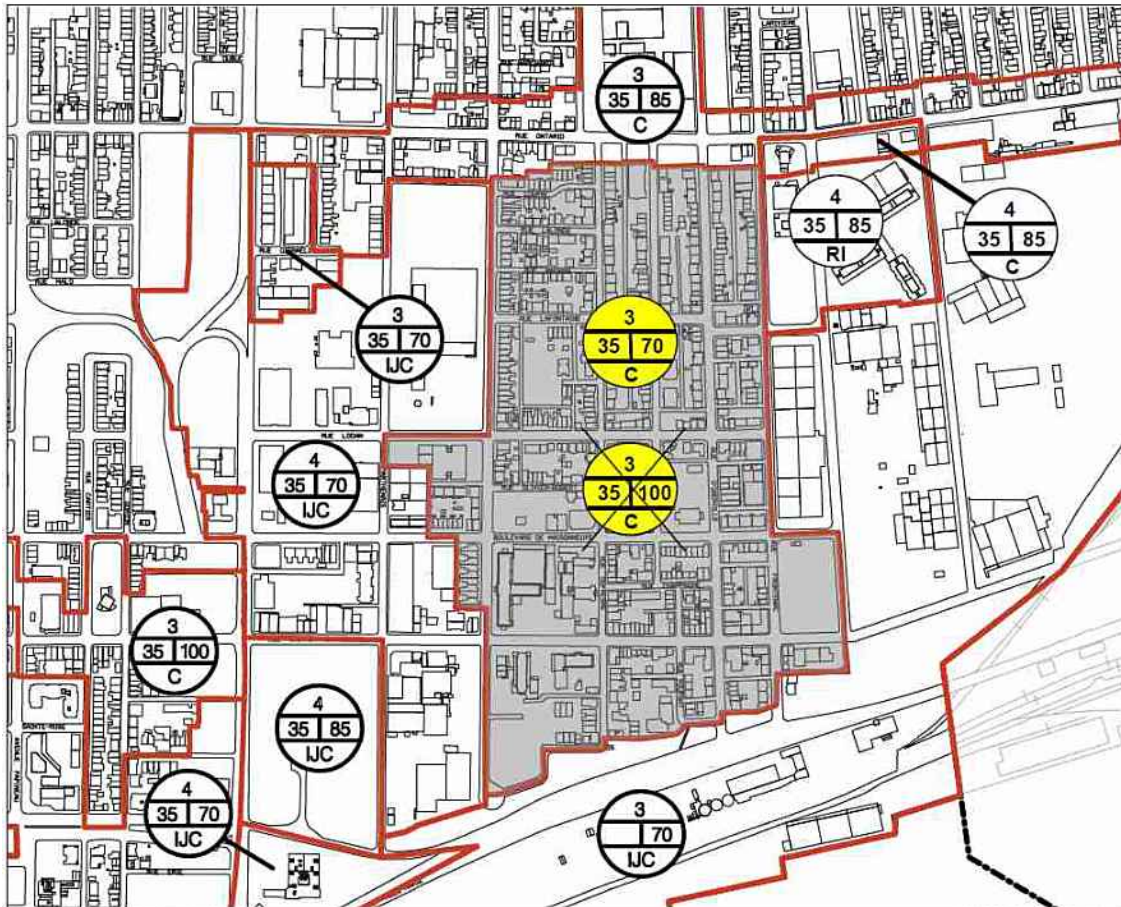
Malgré le premier alinéa, un logement peut être divisé ou subdivisé si l'espace retiré n'est pas un espace habitable, mais uniquement un espace de commodité tel qu'un espace dont la hauteur libre est inférieure à 2 m, un garage, une salle de bain et une salle de toilette.

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.

**141.3.** Malgré les usages prescrits, il est interdit de remplacer une maison de chambres par tout autre usage. »

**2.** Le plan intitulé « Densités et implantation » de l'annexe A de ce règlement est modifié tel qu'il est illustré sur le plan joint à l'annexe A du présent règlement.

**ANNEXE A**  
**EXTRAIT DU PLAN INTITULÉ « DENSITÉS ET IMPLANTATION »**



Plan des densités et implantation

Dossier : 1208398003  
 26 février 2020

**XXX** Nouvelle zone  
 -X-X- Limite retirée





**Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité**

**MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE**

**Adopter un Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin d'interdire la division et la subdivision de logements.**

**Contexte**

Il est proposé de modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin d'interdire la division ou la subdivision de logements.

**Décisions antérieures**

N.A.

**Description**

Dans les dernières années, et à l'instar des autres arrondissements centraux, l'arrondissement de Ville-Marie a vu certains logements de son territoire être transformés afin de créer des logements de petites dimensions à même de grands logements existants. Dans un contexte où le taux d'inoccupation des logements sur le territoire de la Ville de Montréal a atteint son plus bas niveau en 15 ans, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité (DAUM) a identifié des solutions permettant d'assurer le maintien de logements de dimensions adéquates aux besoins des familles vivant sur le territoire. La modification réglementaire prévoit l'introduction de 3 nouvelles dispositions visant le logement et le cadre bâti.

La présente proposition vise d'abord à restreindre la division ou la subdivision de logements à des cas particuliers identifiés ici.

Également, il est proposé d'interdire la conversion des maisons de chambres en logement.

Enfin, il est également proposé d'abaisser le taux d'implantation maximal autorisé dans une portion du territoire située dans le quartier Sainte-Marie, au sud de la rue Ontario Est.

**Justification**

**1. Interdire la division et la subdivision de logements**

Pour éviter de perdre des logements de grande superficie au profit de plus petit, il est recommandé d'interdire la division ou la subdivision d'un logement.

Toutefois, il sera toujours permis d'agrandir un logement dans un espace non habitable d'un autre logement du même bâtiment ou de créer un logement supplémentaire à même un espace non habitable d'un bâtiment.

De plus, il sera également permis de diviser ou subdiviser afin de reprendre le nombre de logements et leur emplacement dans un bâtiment dont la typologie architecturale d'origine est un duplex ou un triplex.

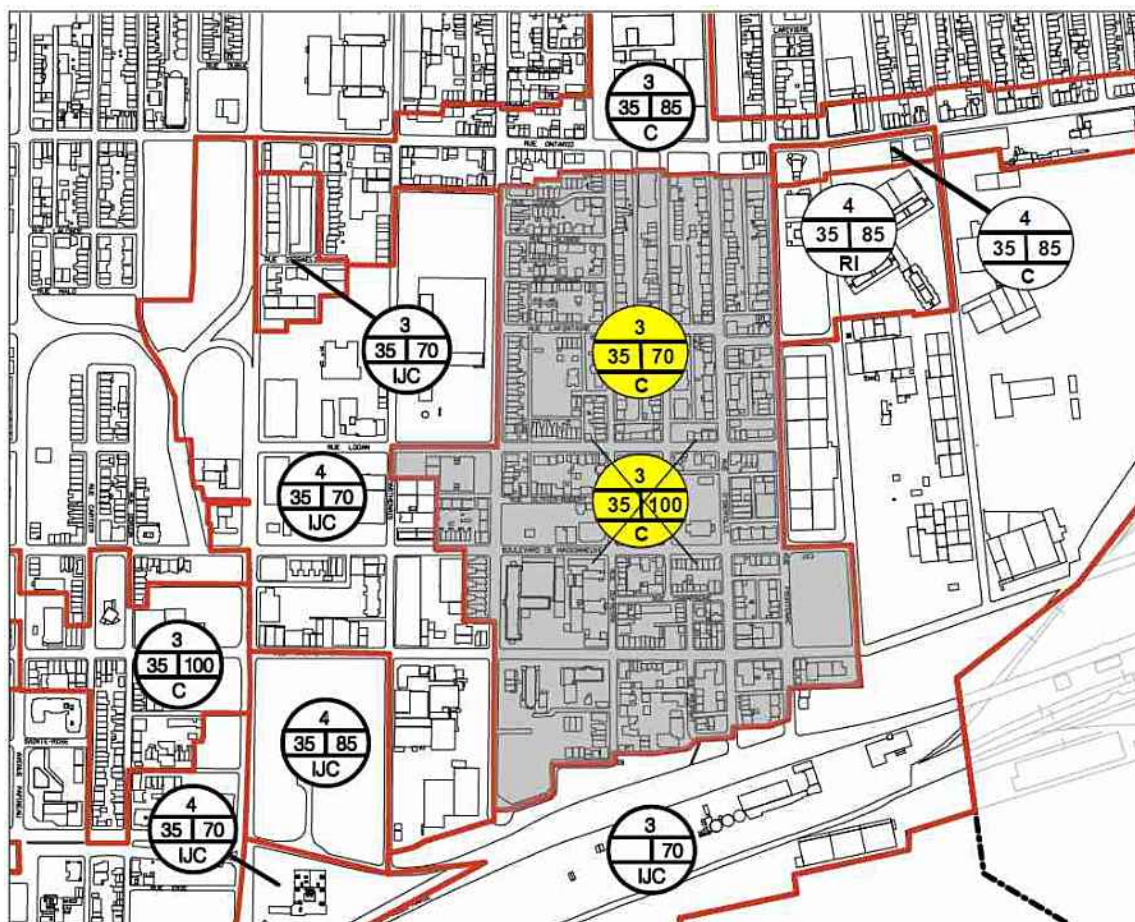
**2. Protéger les maisons de chambres existantes**

Une maison de chambres est un immeuble offrant en location des chambres et dont plusieurs équipements sont partagés entre les locataires (cuisine, salle de bain et/ou toilettes). Elles constituent l'une des options de logement les plus abordables et les plus flexibles sur le marché.

Le parc de maison de chambres est marqué par une perte continue et accélérée d'unités. Face aux pressions du marché, il est essentiel de mettre en place des mécanismes de protection. Ainsi, il est proposé d'empêcher le remplacement d'une maison de chambres par un autre usage.

### 3. Limiter l'agrandissement d'un bâtiment et assurer une offre d'espace non construit

La plupart des secteurs de duplex et de triplex dans l'arrondissement ont un taux d'implantation maximal de 70 %, à l'exception d'un secteur du quartier Sainte-Marie, où le taux d'implantation peut atteindre 100 %. Il est donc proposé de diminuer le taux d'implantation au sol maximal de 100 % à 70 % dans le secteur délimité approximativement par les rues Ontario, Frontenac, Notre-Dame et Parthenais illustré ci-dessous :



Plan des densités et implantation

Dossier : 1208398003

26 février 2020

xxx Nouvelle zone  
 -X-X- Limite retirée

Ville-Marie  
 Montréal

### Analyse et avis

Considérant que :

- L'arrondissement de Ville-Marie, ainsi que l'ensemble de la Ville de Montréal, doit conjuguer avec une pénurie de logements locatifs abordables;
- Les principales raisons légales prévues par la Loi sur la Régie du logement permettant aux locataires de mettre fin aux baux les rattachant aux locataires doivent être mieux encadrées dans le contexte de pénurie de logements locatifs abordables de l'arrondissement;

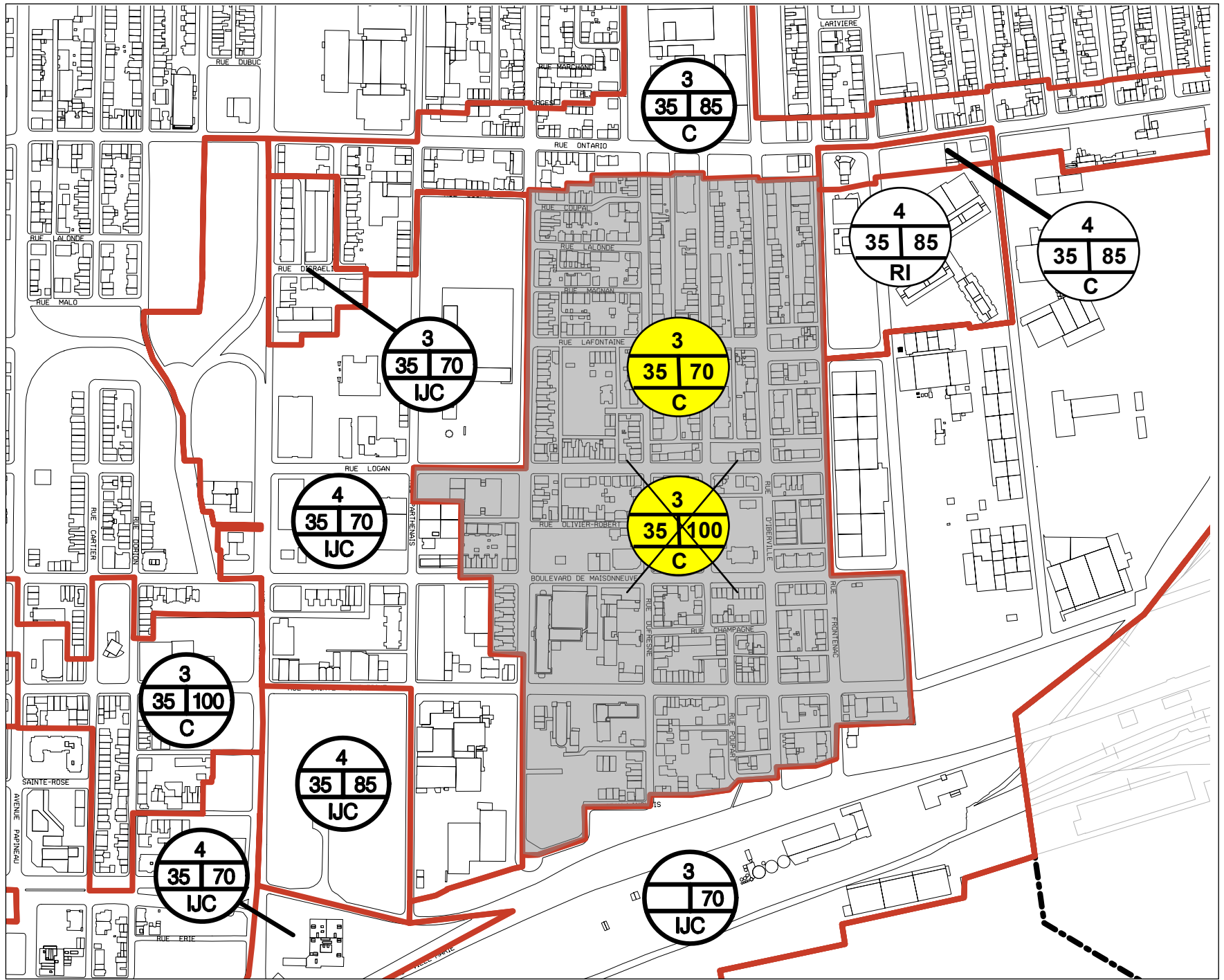
- La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et la Charte de la Ville de Montréal autorisent l'arrondissement de Ville-Marie à intervenir afin de maintenir un parc de logements locatifs abordables efficients;
- Les changements réglementaires proposés visent:
  - à favoriser la conservation de la superficie des logements familiaux à leur niveau actuel;
  - le maintien du nombre de logements locatifs abordables à son niveau existant;
  - diminuer les évictions de locataires abusives.
- La proposition de modification est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme et du document complémentaire du Schéma d'aménagement;
- Lors de sa séance du 12 mars 2020, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis un avis favorable sur ce projet de règlement.

**Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis que l'on devrait donner une suite favorable à l'égard de ces modifications.**

**Responsables du dossier**

Samuel Ferland, urbaniste, conseiller en aménagement et Charlotte Horny, urbaniste, conseillère en aménagement.

Mise à jour 18 mars 2020



Plan des densités et implantation

Dossier : 1208398003

26 février 2020

- XXX Nouvelle zone
- X - X - Limite retirée