

**Dossier # : 1218677010**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), une résolution autorisant la division et la reconfiguration des logements situés aux 1685 et 1691, avenue de l'Église.

Considérant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme du 21 juin 2021;  
 Considérant que le projet respecte les critères d'évaluation en vertu du Règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003);  
 Considérant que l'usage résidentiel est compatible avec les usages et la nature du cadre bâti;  
 Considérant que le projet respecte les objectifs du règlement 01-280-60 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;  
 Considérant les objectifs du projet en faveur de l'abordabilité de logements pour les familles à revenus modestes;

Il est recommandé d'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), une résolution autorisant la division et la reconfiguration des logements situés aux 1685 et 1691, avenue de l'Église, afin d'aménager deux logements de 3 chambres à coucher;

Nonobstant les exceptions ci-dessus décrites, le projet devra se conformer en tout point à la réglementation applicable;

D'obliger le propriétaire à respecter les conditions prévues ci-dessus et, à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble s'appliquent;

Les travaux visés par la présente résolution devront débuter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. En cas de non-respect de cette exigence, les autorisations prévues à la présente résolution seront nulles et sans effet.

**Signé par** Sylvain VILLENEUVE **Le** 2021-07-28 07:29

**Signataire :**

Sylvain VILLENEUVE

---

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

**IDENTIFICATION** **Dossier # :1218677010**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), une résolution autorisant la division et la reconfiguration des logements situés aux 1685 et 1691, avenue de l'Église.

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Acquis en 1980 et exploité par la SHDM pour offrir 5 logements sociaux, le bâtiment localisé au 1685-1691, avenue de l'Église est vacant depuis le 1er avril 2017. Des expertises ont été effectuées, au cours des années 2015 et 2016, afin d'évaluer l'état de l'immeuble, lesquelles ont révélé la présence de vices importants à l'enveloppe du bâtiment et d'un affaissement structural. Les locataires ont été relocalisés et plusieurs scénarios de revalorisation ont été étudiés par la SHDM, dont celui de la démolition/reconstruction ou celui de la rénovation en collaboration avec un organisme communautaire pouvant répondre à une clientèle particulière (famille monoparentale, immigrante, etc.). Toutefois, ces différents scénarios ont été écartés par la SHDM compte tenu du déficit récurrent qui serait engendré par les frais d'exploitation du projet et les coûts de remise aux normes. Ainsi, en 2019, la SHDM a décidé de vendre l'immeuble plutôt que de le rénover. Dans le cadre de l'appel de propositions, la SHDM s'est assurée de conserver la vocation résidentielle à caractère social, abordable ou communautaire.

L'immeuble a ainsi été cédé à l'organisme Habitat pour l'humanité Québec en mars 2020, avec pour objectif de rénover et réorganiser les logements de l'immeuble afin d'offrir des logements abordables à des familles à revenu modeste et ainsi, favoriser l'accès à la propriété pour tous.

Approbation référendaire :

La disposition relative à la division de logements est susceptible d'approbation référendaire.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CA21 22 0041 - 8 février 2021 : Adopter le règlement résiduel et les règlements distincts 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).

**DESCRIPTION**

### Contexte :

Le bâtiment localisé sur le lot 1 573 844 comprend 5 logements présentant des superficies de plancher diverses, allant de 58 m<sup>2</sup> à 109 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment comprend actuellement :

- 1 logement de 3 chambres à coucher;
- 1 logement de 2 chambres à coucher;
- 3 logements de 1 chambre à coucher.

### Projet :

Le projet concerné par la présente demande de projet particulier vise à rénover et réviser l'organisation de l'espace dans les 5 logements que comprend l'immeuble afin de maximiser leurs potentiels en termes de superficie via l'aménagement de chambres à coucher supplémentaires.

Les rénovations projetées par le requérant permettront d'offrir :

- 3 logements de 3 chambres à coucher;
- 2 logements de 2 chambres à coucher.

Tandis que pour certains logements, l'ajout d'une chambre supplémentaire peut être réalisé en réorganisant le positionnement des cloisons intérieures, dans le cas du logement situé au 1691, avenue de l'Église, l'ajout d'une chambre supplémentaire implique l'annexion d'une portion du logement voisin situé au 1685, avenue de l'Église. Ce dernier est actuellement le logement qui présente la plus vaste superficie de plancher (109 m<sup>2</sup> pour 3 chambres à coucher). La réduction de la superficie du 1685, avenue de l'Église à 96 m<sup>2</sup> pour 3 chambres à coucher permettra ainsi l'agrandissement du logement situé au 1691, avenue de l'Église en augmentant sa superficie de plancher de 74 m<sup>2</sup> à 86 m<sup>2</sup> et d'y ajouter une 3<sup>e</sup> chambre à coucher.

La non-conformité du projet porte sur :

- la division d'un logement dont l'espace retiré est un espace habitable.

### **JUSTIFICATION**

Le projet déroge à l'article 151.0.2 du règlement 01-280 d'urbanisme puisqu'il implique la division du logement situé au 1685, avenue de l'Église afin de réduire sa superficie de plancher de 13 m<sup>2</sup>. L'espace annexé constitue un espace habitable.

Le projet porté par l'organisme Habitat pour l'humanité Québec vise à favoriser l'accès à la propriété pour des familles à revenus modestes et l'immeuble à été cédé par la SHDM dans le cadre d'un appel à projets dont l'objectif était de conserver la vocation résidentielle à caractère social, abordable ou communautaire du site. Il s'agit donc de logements abordables et de ce fait, le projet ne peut se prévaloir de l'exception à l'article 151.0.2 qui prévoit que l'interdiction de diviser un logement ne s'applique pas à un bâtiment de logements sociaux ou communautaires.

L'accession à la propriété pour tous via le développement d'une offre de logements

abordables fait partie des objectifs de la Ville de Montréal et est favorisée via le Règlement pour une métropole mixte, au même titre que le logement social.

Par ailleurs, le présent projet vise à augmenter le nombre de logements pour les familles et s'inscrit ainsi pleinement dans les objectifs du Règlement 01-280 d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest, dans lequel a été introduit l'article 151.0.2 relativement à la division et subdivision de logements.

En effet, l'ajout de l'article 151.0.2 a été justifié par la croissance du nombre de demandes de transformation des logements existants ayant comme conséquence de créer des logements de petites dimensions. Par ce règlement, l'Arrondissement a affirmé sa volonté de conserver les logements de bonnes dimensions et en contrer la rareté dont ceux de 3 chambres et plus.

#### Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine :

Considérant que le projet respecte les critères d'évaluation en vertu du Règlement sur les PPCMOI;

Considérant que l'usage résidentiel est compatible avec les usages et la nature du cadre bâti;

Considérant que le projet respecte les objectifs du règlement 01-280-60 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;

Considérant les objectifs du projet en faveur de l'abordabilité de logements pour les familles à revenus modestes;

La Division de l'urbanisme émet un avis favorable à une demande de projet particulier de modification du bâtiment localisé au 1685-1691, avenue de l'Église sur le lot 1 573 844, en autorisant :

- la division et la reconfiguration des logements situés aux 1685 et 1691, avenue de l'Église, afin d'aménager deux logements de 3 chambres à coucher;

#### Recommandation du comité consultatif d'urbanisme :

Lors de la séance du 21 juin 2021, le Comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la recommandation de la DAUP pour la demande de projet particulier.

### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

S.o

### **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de *Montréal 2030*, des engagements en changements climatiques, et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

Le projet permet de maximiser l'utilisation des superficies de plancher de chaque logement afin d'augmenter le nombre de chambres à coucher dans 4 des 5 logements du bâtiment, tandis que le 5e logement voit sa superficie diminuée sans que cela ne réduise pour autant

son nombre de chambres à coucher (3). Le projet permet ainsi d'augmenter l'offre en logements familles et renforce l'accès équitable à la propriété puisqu'il s'agit de logements abordables.

### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

Le rejet du projet réduirait le nombre de logements offrant 3 chambres à coucher.

### **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

Le processus d'adoption devra se faire en fonction des directives gouvernementales en vigueur, notamment celle concernant les rassemblements de personnes.

### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

Le processus d'adoption devra se faire en fonction des directives gouvernementales en vigueur, notamment celle concernant les rassemblements de personnes.

### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Calendrier prévisionnel:

Adoption d'une première résolution par le Conseil d'arrondissement : 09 août 2021

Consultation publique écrite : du 12 au 26 août

Adoption d'une 2e résolution par le Conseil d'arrondissement : 13 septembre 2021

Période d'approbation référendaire, annoncée publiquement : septembre 2021

Adoption du projet particulier par le Conseil d'arrondissement : 4 octobre 2021

### **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, dont le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA04 22003).

### **VALIDATION**

#### **Intervenant et sens de l'intervention**

---

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

---

#### **Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Jean-Baptiste DUPRÉ  
Conseiller en aménagement

**Tél :** 514-872-7579  
**Télécop. :**

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2021-07-20

Julie NADON  
Chef de division

**Tél :** 514 868-5037  
**Télécop. :** 514 872-1945

---

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE  
DIRECTION**

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

**Tél :** 514-868-3512  
**Approuvé le :** 2021-07-22

**Dossier # : 1218677010**

**Unité administrative responsable :**

Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme

**Objet :**

Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), une résolution autorisant la division et la reconfiguration des logements situés aux 1685 et 1691, avenue de l'Église.



[de l'Église 1685-1693.pdf](#)



[Grille d'analyse Montréal 2030.docx](#)

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Jean-Baptiste DUPRÉ  
Conseiller en aménagement

**Tél :** 514-872-7579  
**Télécop. :**





1681

1681

1687

1685

1218677010

## Grille d'analyse Montréal 2030

*Version : juillet 2021*

Le présent document constitue la grille d'analyse Montréal 2030 devant être remplie par les responsables des dossiers décisionnels pour compléter la rubrique « Montréal 2030 ».

Pour vous aider dans cet exercice, vous pouvez en tout temps vous référer au document « Guide d'accompagnement - Grille d'analyse Montréal 2030 » mis à votre disposition dans la section « Élaboration des dossiers décisionnels (GDD) » de l'intranet. Ce guide d'accompagnement vous fournit de plus amples informations sur le contexte de cet exercice, l'offre d'accompagnement, comment compléter la rubrique « Montréal 2030 » et la présente grille d'analyse ainsi qu'un glossaire.

Veillez, s'il vous plaît, ne pas inclure la première page de ce document dans la pièce jointe en format PDF.

# Grille d'analyse **Montréal 2030**

Numéro de dossier : [Indiquez le numéro de dossier.]

Unité administrative responsable : [Indiquez l'unité administrative responsable.]

Projet : [Indiquez le nom du projet.]

## Section A - **Plan stratégique Montréal 2030**

	<i>oui</i>	<i>non</i>	<i>s. o.</i>
1. Votre dossier contribue-t-il à l' <b>atteinte des résultats en lien avec les priorités</b> du Plan stratégique Montréal 2030? <i>Veillez cocher (x) la case correspondant à votre réponse.</i>	X		
2. À quelle(s) <b>priorité(s)</b> du Plan stratégique Montréal 2030 votre dossier contribue-t-il?  7. Répondre aux besoins des Montréalaises et Montréalais en matière d' <b>habitation salubre, adéquate et abordable</b> ;			
3. Pour chacune des priorités identifiées, quel est le principal <b>résultat/bénéfice attendu</b> ?  • [Priorités Montréal 2030 • Répondre aux besoins des Montréalaises et Montréalais en matière d' <b>habitation salubre, adéquate et abordable</b> – en rénovant et réaménageant 5 logements vacants vétustes, anciennement dédié à du logement communautaire (1 logement de 3 c.c, 1 logement de 2 c.c et 3 logements de 1 c.c) en 3 logements familles de 3 c.c et 2 logements de 2 c.c de types abordables afin d'améliorer l'accès à la propriété pour des familles aux revenus modestes - <b>priorité 7</b>			

## Section B - Test climat

*Veillez cocher (x) les cases correspondant à vos réponses*

	<b>oui</b>	<b>non</b>	<b>s. o.</b>
1. Votre dossier est-il cohérent avec les engagements en matière de <b>réduction des émissions de gaz à effet de serre</b> (GES), notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>● Réduction de 55 % des émissions de GES de la collectivité montréalaise en 2030 par rapport à celles de 1990</li> <li>● Carboneutralité opérationnelle des bâtiments municipaux d'ici 2030</li> <li>● Carboneutralité en 2040 des émissions de GES des activités municipales</li> <li>● Carboneutralité de la collectivité montréalaise d'ici 2050</li> </ul>	<b>X</b>		
2. Votre dossier contribue-t-il à la <b>diminution des vulnérabilités climatiques</b> , notamment en atténuant les impacts des aléas climatiques (crues, vagues de chaleur, tempêtes destructrices, pluies abondantes, augmentation des températures moyennes, sécheresse)?	<b>X</b>		
3. Les réponses fournies aux questions 1 et 2 se basent-elles sur un encadrement spécifique lié au test climat?		<b>X</b>	

## Section C - ADS+\*

*Veillez cocher (x) les cases correspondant à vos réponses*

	<b>oui</b>	<b>non</b>	<b>s. o.</b>
1. Votre dossier contribue-t-il aux engagements en matière de : <ul style="list-style-type: none"> <li>a. <b>Inclusion</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Respect et protection des droits humains</li> <li>● Amélioration de la situation des personnes vivant des discriminations ou de l'exclusion</li> </ul> </li> <li>b. <b>Équité</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Augmentation de l'équité entre les personnes et les groupes de population et/ou de l'équité territoriale</li> </ul> </li> <li>c. <b>Accessibilité universelle</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Amélioration du caractère universellement accessible de Montréal</li> </ul> </li> </ul>			<b>X</b>
	<b>X</b>		
			<b>X</b>
2. Avez-vous appliqué des actions en ADS+ dans le cadre de votre dossier?		<b>X</b>	

\* Analyse différenciée entre les sexes dans une perspective intersectionnelle