

Identification		Numéro de dossier : 1227776004
Unité administrative responsable	Arrondissement Outremont , Daa Gestion du territoire _du patrimoine et des services administratifs , Division de l'urbanisme _des permis et de l'inspection	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Avis de motion et adoption d'un projet de règlement - Règlement modifiant le Règlement de zonage (1177) et le Règlement concernant les permis et certificats (AO-561) afin d'interdire la conversion des habitations avec service de santé, dont les résidences privées pour aînés (RPA), par un autre usage, sauf pour un bâtiment de logements sociaux ou communautaires.	

Contenu

Contexte

Lors de sa séance ordinaire du 6 octobre 2022, le conseil d'arrondissement a adopté la résolution numéro CA22 16 0367, une motion demandant à la Direction d'arrondissement adjointe - *Gestion du territoire, du patrimoine et soutien administratif* de mettre à jour sa réglementation d'urbanisme afin d'empêcher la conversion de résidences privées pour aînés (RPA) en un usage commercial ou un autre usage résidentiel privé qui pourrait nuire aux personnes y résidant.

Face à la hausse constante des valeurs immobilières, les résidences privées pour aînées font actuellement l'objet de pressions pour leur conversion en usages plus rentables, tel que l'hébergement privé sans services. Dans le but de protéger une population vulnérable, le conseil d'arrondissement veut conserver cette forme d'habitation collective.

Les dispositions visées par ce sommaire et le projet de règlement qui lui est associé sont susceptibles d'approbation référendaire, conformément aux dispositions des articles 113, 123 et 130 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

Décision(s) antérieure(s)

CA22 16 0367 : Motion de la conseillère Valérie Patreau - Protection des résidences pour personnes aînées à Outremont

Description

Les RPA sont incluses dans la catégorie d'usage « Habitation de catégorie V » en vertu du règlement de zonage 1177. Voici l'article décrivant ce type d'usage :

« 12.2.5. *Habitation de catégorie V* :

Les habitations collectives soit des habitations où sont offerts des chambres ou des logements et une gamme plus ou moins étendue de services communs, principalement reliés à la sécurité et à l'aide à la vie domestique ou sociale.

Sont considérées comme des habitations collectives et de manière non limitative : les maisons de chambre, les pensions, les résidences étudiantes et les résidences pour personnes âgées. »

La dénomination de « résidences pour personnes âgées » fait référence à un âge. Or, un règlement d'urbanisme qui découle des pouvoirs de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) ne devrait pas prescrire des normes de zonage en fonction de l'âge d'une personne qui occupe un immeuble. Comme des modifications relatives à cet usage sont requises afin d'en assurer la protection, il est proposé de remplacer « résidences pour personnes âgées » par « habitations avec services de soins de santé » qui fait référence à l'usage à l'intérieur du bâtiment plutôt que l'âge des résidents. Une modification au *Règlement concernant les permis et certificats (AO-561)* est également effectuée afin de définir « habitation avec services de soins de santé » comme suit : Un bâtiment abritant un usage résidentiel et dans lequel sont offerts des services de soins de santé destinés à un occupant d'un logement ou d'une chambre de ce bâtiment.

Ensuite, la seconde modification au *Règlement de zonage 1177* est à l'effet d'interdire la conversion d'un usage « habitation avec services de soins de santé » par un autre usage, et ce, malgré les autres usages qui peuvent être autorisés pour leur zone respective. Afin de ne pas freiner la réalisation de logements sociaux ou communautaires, un projet présenté 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) est exempté des prescriptions du présent projet de règlement. Il est également proposé de définir le terme « bâtiment de logements sociaux ou communautaires » comme suit : 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 (L.R.Q., chapitre S-8).

Justification

La Direction d'arrondissement adjointe - *Gestion du territoire, du patrimoine et soutien administratif* recommande l'adoption du règlement modificateur pour les motifs suivants:

- Les habitations offrant des services de soins de santé sont sujettes à la pression immobilière, entre autres, pour la conversion en logements privés sans services de soins de santé;
- Les habitations offrant des soins de santé ont un rôle crucial dans la communauté en offrant un logis et des services à une population plus vulnérable et ceux-ci doivent être protégés.

Aspect(s) financier(s)

s.o.

Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 quant aux engagements afin de renforcer la solidarité, l'inclusion et l'équité et répondre aux besoins de la population. Voir la grille d'analyse Montréal 2030 jointe au présent sommaire décisionnel.

Impact(s) majeur(s)

s.o.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

s.o.

Opération(s) de communication

- Avis public annonçant l'assemblée publique de consultation
- Avis public aux personnes intéressées ayant le droit de signer une demande de participation à un référendum
- Avis public d'entrée en vigueur

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Avis de motion et adoption du 1er projet de règlement - séance du 7 février 2023
Assemblée publique de consultation - février / mars 2023
Adoption du second projet de règlement, avec ou sans modification - séance du 14 mars 2023
Avis public aux personnes intéressées ayant le droit de signer une demande de participation à un référendum
Adoption du règlement - séance du 4 avril 2023
Tenue de registre, le cas échéant
Certificat de conformité et entrée en vigueur (avril/mai 2023)

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite des vérifications effectuées, la 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

Services

Lecture :

Responsable du dossier
Jean-François LEBRUN
Conseiller en aménagement
Tél. : 438 354-0254
Télécop. :

Endossé par:
Tom FLIES
Chef de division urbanisme, permis et inspection /
Direction de la gestion du territoire, du patrimoine et
du soutien administratif
Tél. : 514 495-6234
Télécop. :
Date d'endossement : 2023-01-11 15:00:06

Approbation du Directeur de direction

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Tél. :

Approuvé le :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1227776004