

Identification		Numéro de dossier : 1251010008
Unité administrative responsable	Arrondissement Villieray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction du développement du territoire , Division de l'urbanisme et des services aux entreprises	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter le Règlement 01-283-123 intitulé « Règlement modifiant le Règlement de zonage de l'arrondissement de Villieray-Saint-Michel-Parc-Extension » visant à régir les établissements d'hébergement touristique dans une résidence principale et assurer la concordance du Règlement de zonage au règlement modifiant le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029-7).	

## Contenu

### Contexte

Des modifications à la réglementation de zonage sont proposées pour d'une part, régir la location de courte durée dans les résidences principales en prévoyant la période où cette activité pourra avoir lieu. Cette modification découle d'une demande de la Ville de Montréal qui recommande désormais l'harmonisation de la réglementation de ses dix-neuf (19) arrondissements concernant cette activité dans le but de protéger son parc de logements. Conséquemment, la Ville a aussi adopté un règlement, au mois de mars 2025, pour régir ces activités et exiger l'obtention d'un permis de la part des citoyens souhaitant louer leur habitation si celle-ci ne constitue pas leur résidence principale ou pour opérer un gîte ou de maison de chambres. Son application a été déléguée à l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal qui a déjà une escouade en place à cet effet.

Par le fait même, le règlement vise à assurer la concordance du Règlement de zonage au règlement modifiant le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029) adopté le 21 novembre 2024 et entrée en vigueur le 16 janvier 2025. En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, l'arrondissement doit adopter tout règlement de concordance dans les six mois qui suivent cette entrée en vigueur.

### Décision(s) antérieure(s)

**1258798001 - CM25 0318 - 17 mars 2025** - Adopter le Règlement concernant les établissements d'hébergement touristique et adopter un règlement modifiant le Règlement sur les tarifs (exercice financier 2025) (24-044).

**1253422002 - CG24 0686 - 21 novembre 2024** - Adoption, sans changement, du règlement intitulé « Règlement modifiant le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029) ».

**1253422002 - CG24 0164 - 21 mars 2024** - Adoption du projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029) » afin de contribuer à la mise en œuvre du Plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH) de

l'agglomération.

#### Description

Les modifications proposées à la réglementation de zonage sont:

#### **a) Établissement d'hébergement touristique**

Il est d'abord proposé d'ajouter les définitions suivantes:

- « établissement d'hébergement touristique dans une résidence principale » : un établissement d'hébergement touristique où est offert, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de la personne physique qui l'exploite à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place; »;

- « résidence de tourisme » : un établissement, autre qu'une résidence principale, où est offert de l'hébergement en appartements, maisons, chalets meublés, incluant un service d'autocuisine; ».

Les montants des pénalités pour toute personne qui contreviendra à la réglementation seront de:

1° s'il s'agit d'une personne physique:

- a) Pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$;
- b) Pour toute récidive, d'une amende de 2 000 \$.

2° s'il s'agit d'une personne morale:

- c) Pour une première infraction, d'une amende de 2 000 \$;
- d) Pour toute récidive, d'une amende de 4 000 \$.

#### **b) Milieux humides**

Les modifications relatives aux milieux humides ont pour objectif de rendre concordant le règlement de zonage de l'arrondissement au règlement modifiant le Schéma d'aménagement de l'agglomération de Montréal qui est entrée en vigueur le 16 janvier 2025. Ces changements ont un caractère obligatoire. Au niveau de la réglementation de zonage, les modifications apportées portent principalement sur les éléments suivants :

En premier lieu, les définitions relatives aux milieux humides d'intérêt à protéger seront ajoutées :

- « aire de protection d'un milieu humide » : Une bande de terre de 30 mètres de largeur qui borde un milieu humide d'intérêt à protéger ou à restaurer identifiée à la carte de l'annexe A; »;

- « étude de caractérisation » : Une étude visant à connaître la délimitation exacte d'un milieu humide et de son aire de protection qui est réalisée par un expert dans le domaine et qui respecte les exigences mentionnées à l'annexe G - Étude de caractérisation d'un milieu humide; »;

Ensuite, sera incorporé un ajustement à la section sur les espèces envahissantes afin d'inclure la notion de milieux humides d'intérêt et leur aire de protection.

Également, un nouveau chapitre au titre IV intitulé « Chapitre X MILIEUX HUMIDES D'INTÉRÊT ET SON AIRE DE PROTECTION » sera ajouté. Celui-ci comprendra les dispositions normatives pour encadrer les interventions prohibées et les cas d'exceptions dans les milieux humides d'intérêt.

La section sur l'obligation de clôturer sera modifiée afin d'intégrer une mesure de protection pour les milieux humides d'intérêt.

Le plan intitulé « Milieux humides d'intérêt et son aire de protection » sera ajouté l'annexe A.

Enfin, l'ajout d'une nouvelle annexe intitulée « ÉTUDE DE CARACTÉRISATION D'UN MILIEU HUMIDE » est planifié.

#### Justification

La Direction du développement du territoire recommande l'adoption du présent projet de modifications réglementaires pour les motifs suivants:

- l'adoption par le conseil d'agglomération, le 16 janvier 2025, du document d'accompagnement du Règlement RCG 14-029-7 modifiant le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029);
- les municipalités et les arrondissements disposent d'un délai de six mois à la suite de l'entrée en vigueur du schéma pour adopter tout règlement de concordance afin de rendre leurs plans et règlements d'urbanisme conformes aux objectifs du schéma et aux dispositions du document complémentaire (LAU, art. 58);
- pour être concordant avec la réglementation des autres arrondissements concernant les établissements d'hébergement touristique dans une résidence principale;
- pour contrer les enjeux de disponibilité et d'abordabilité des logements en favorisant le retour sur le marché des logements.

#### Aspect(s) financier(s)

S.O.

#### Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 concernant la préservation du parc locatif salubre et abordable et à la diminution des vulnérabilités climatiques.

#### Impact(s) majeur(s)

Ce projet de règlement devra être adopté pour être concordant avec la modification au Schéma d'aménagement et afin de permettre à l'escouade en place de faire appliquer les nouvelles normes relatives à l'hébergement touristique dans une résidence principale. Un report dans l'adoption de ce projet de règlement aurait pour effet de rendre non conforme au Schéma d'aménagement et de suspendre les certificats de conformité à ce dernier.

#### Opération(s) de communication

- Avis public annonçant la consultation écrite et l'assemblée publique de consultation publié au bureau d'accès Montréal, sur le site Internet de la ville ainsi que sur la propriété visée;
- Avis public annonçant la période d'approbation référendaire.

#### Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption du premier projet de règlement;
- Consultation écrite: mai 2025;
- Assemblée publique de consultation: mai 2025;
- Adoption du second projet de règlement;
- Période d'approbation référendaire: en vertu de l'article 123 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (A-19.1), de la disposition concernant l'usage;
- Adoption du règlement;
- Certificat de conformité;
- Mise en vigueur.

#### 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	Services
Lecture :	

<b>Responsable du dossier</b> Clothilde-Béré PELLETIER CONSEILLÈRE EN AMÉNAGEMENT Tél. : 514 868-3495 Télécop. : 514-868-4706	<b>Endossé par:</b> Geneviève BOUCHER Cheffe de division- urbanisme et services aux entreprises Tél. : 438-951-2464 Télécop. : Date d'endossement : 2025-04-16 21:04:17
---	--

<b>Approbation du Directeur de direction</b>  Tél. :  Approuvé le :	<b>Approbation du Directeur de service</b>  Tél. :  Approuvé le :
---	---

Numéro de dossier : 1251010008