

Identification		Numéro de dossier : 1190491001
Unité administrative responsable	Service de l'urbanisme et de la mobilité , Direction de l'urbanisme , Planification urbaine	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter un projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de définir les orientations aux fins de l'adoption d'un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial » / Mandater l'Office de consultation publique de Montréal pour tenir la consultation publique requise par la loi	

Contenu

Contexte

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) a été modifiée en 2017 pour doter les municipalités du Québec de pouvoirs réglementaires afin d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial. Ces nouvelles dispositions réglementaires ont été insérées dans la LAU à la suite de l'adoption de la Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs (projet de loi 122) et faisaient suite, notamment, aux demandes de la Ville de Montréal à cet effet.

Ces nouvelles dispositions de la LAU comprises aux articles 145.30.1 à 145.30.3 prévoient que l'utilisation de ces nouveaux pouvoirs réglementaires nécessite l'inscription d'orientations spécifiques à cette fin dans le Plan d'urbanisme (Plan). Les modifications proposées au Plan dans le cadre du présent dossier ont pour but de définir les orientations de la Ville en matière de logement social, abordable et familial et ainsi rendre possible l'utilisation de ces nouveaux pouvoirs réglementaires. En complément à la modification du Plan, un projet de règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial est soumis en même temps aux instances (dossier 1197252001).

Décision(s) antérieure(s)

Ne s'applique pas.

Description

La modification du Plan vise spécifiquement à répondre aux obligations de la LAU afin de permettre à la Ville d'utiliser les nouveaux pouvoirs réglementaires. Il ne s'agit pas d'effectuer une mise à jour du Plan sur l'ensemble des enjeux liés à l'habitation puisque la révision complète du Plan doit prochainement être entreprise. Il est proposé de modifier le Plan de façon ciblée en y insérant les ajouts nécessaires sur les

orientations de la Ville en matière de logement social, abordable et familial et en retirant les informations caduques ou incompatibles avec la nouvelle approche.

Dans la partie I du Plan, au chapitre 2 intitulé « Les orientations d'aménagement », l'orientation 2.1 intitulée « Des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets » a été modifiée de façon à définir les nouvelles orientations de la Ville en cette matière. Cette première grande orientation du Plan se précise par deux objectifs dont le premier, conservé tel quel, consiste à « améliorer la qualité des milieux de vie existants ». Le deuxième objectif était de « favoriser la construction de 60 000 à 75 000 logements entre 2004 et 2014 ». Cet objectif a été largement dépassé et il est maintenant proposé de le remplacer par celui visant à « favoriser un développement résidentiel soutenu et diversifié ». L'intention de la Ville est ainsi élargie pour toucher non plus seulement à la vigueur du développement résidentiel, mais aussi à l'équilibre qu'il induit dans l'offre de logements en répondant notamment aux besoins des familles et des ménages à revenus faibles ou modestes. Aux fins de ce nouvel objectif, les notions de logement social et communautaire et abordable ont été modifiées et la notion de logement familial a été définie.

Les deux actions qui sous-tendaient cet objectif demeurent valides et sont conservées. Ces deux actions visent à stimuler la construction de logements sur les terrains vacants (action 2.1) et à soutenir le changement de vocation à des fins résidentielles d'emplacements voués à d'autres fins (action 2.2). Il est proposé d'ajouter une troisième action qui consisterait à « assurer une offre de logements diversifiée et équilibrée qui répond aux besoins des ménages montréalais » (action 2.3).

Montréal souhaite conserver le caractère mixte et abordable de son offre résidentielle. La modification du Plan énonce donc l'intention de la Ville d'adopter un règlement ayant pour but d'améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial qui contribuera à concrétiser ces intentions. La nouvelle réglementation visera à ce que les projets résidentiels comprennent une proportion de logements sociaux, abordables et familiaux en assujettissant la délivrance de permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente à cet effet.

La modification proposée au Plan d'urbanisme est décrite en détail dans un document joint au présent dossier.

Justification

La modification du Plan vient définir les orientations de la Ville aux fins de l'adoption d'un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial et rendra possible l'utilisation des nouveaux pouvoirs à cette fin. Le Plan énonce l'intention de la Ville d'adopter une telle réglementation.

Le règlement permettra de remplacer l'approche actuelle inscrite dans la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels et sera appliqué à l'ensemble des projets et non aux seuls projets comportant une dérogation importante à la réglementation d'urbanisme.

La réglementation de l'offre en matière de logement social, abordable et familial contribuera au maintien d'une offre de logements diversifiée et équilibrée, constitutive de milieux de vie inclusifs.

Le Comité Jacques-Viger a formulé un avis favorable conditionnel sur la modification du Plan telle que présentée lors de la réunion du 15 mars dernier (voir pièce jointe). La modification proposée au Plan a été ajustée pour tenir compte des commentaires du Comité en précisant les définitions de ce qui constitue un logement social, abordable et familial. Le texte de la modification reprend aussi les préoccupations énoncées par le Comité quant à la qualité des constructions, au respect du patrimoine et au développement durable qui devront être pris en compte dans la réalisation des projets.

Le Comité a aussi exprimé un certain nombre de considérations sur le futur règlement sur le logement social, abordable et familial, notamment quant à réalisation et à la diffusion des études sur les impacts sur l'offre résidentielle et le marché immobilier, considérations auxquelles la Ville pourra donner suite dans le cadre de la démarche d'étude et d'adoption du règlement.

Aspect(s) financier(s)

Ne s'applique pas.

Développement durable

L'objectif de favoriser le logement social, abordable et familial s'inscrit dans une approche socialement équitable constitutive d'un développement durable.

Impact(s) majeur(s)

La présente modification du Plan rendra possible l'adoption d'une réglementation visant à améliorer l'offre en matière de logement abordable, social et familial.

Opération(s) de communication

Une opération de communication sera élaborée par le Service de l'expérience citoyenne et des communications.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Avis de motion et adoption du projet de règlement sur la modification du Plan par le conseil municipal : 17 juin 2019
- Consultation publique par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) : septembre 2019
- Dépôt du rapport de l'OCPM au conseil municipal : automne 2019 - hiver 2020
- Adoption du règlement sur la modification du Plan par le conseil municipal : 2020
- Avis public annonçant la possibilité de demander à la Commission municipale du Québec (Commission) un avis sur la conformité du règlement au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal : 2020
- Entrée en vigueur du règlement à l'expiration du délai pour une demande à la Commission, si aucune demande n'a été reçue. Si une demande a été reçue, entrée en vigueur du règlement à la délivrance de l'attestation de conformité par la Commission : 2020

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

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Julie FORTIER)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Laurent LUSSIER

Services

Service de l'habitation

Lecture :

Laurent LUSSIER, 29 mars 2019

Responsable du dossier

Julie LINTEAU
Conseillère en aménagement
Tél. : 514 872-3574
Télécop. :

Endossé par:

Monique TESSIER
Chef de division – Planification urbaine
Tél. : 514 872-9688
Télécop. : 514 872-1458

Date d'endossement : 2019-03-28 10:20:04

Approbation du Directeur de direction

Lucie CAREAU
directrice de l'urbanisme
Tél. : 514 872-7978

Approuvé le : 2019-05-30 12:49

Approbation du Directeur de service

Luc GAGNON
Directeur de service
Tél. : 514 872-5216

Approuvé le : 2019-05-30 13:27

Numéro de dossier : 1190491001