

Projet de règlement

20-041-4

Clarifications techniques et ajout de zones de logement
abordable dans les arrondissements d'Ahuntsic-Cartierville,
de Ville-Marie et de Saint-Léonard

Consultation publique - Du 17 juin 2022 au 7 juillet 2022

Sommaire du projet de règlement

Le présent projet de règlement vise à modifier le Règlement pour une métropole mixte (Règlement 20-041) afin de :

- Procéder à l'ajout de trois zones de logement abordable, dans les arrondissements d'Ahuntsic-Cartierville, de Ville-Marie et de Saint-Léonard
- Effectuer quelques clarifications techniques au texte réglementaire, sans en modifier le sens

Contexte | Les zones de logement abordable dans le Règlement pour une métropole mixte

Le Règlement pour une métropole mixte

Le Règlement pour une métropole mixte comprend des exigences en **logement social** pour tous les projets de plus de 450 m². Les projets de 50 logements et plus sont également visés par des exigences en **logement familial**.

Par ailleurs, des exigences spécifiques en **logement abordable** s'appliquent dans certaines zones, appelées zones de logement abordable.

Les zones de logement abordable

Composante évolutive du Règlement pour une métropole mixte, les zones de logement abordable découlent de **modifications au Plan d'urbanisme** qui augmentent le potentiel résidentiel constructible. Cette augmentation du potentiel permet d'**absorber le coût** des exigences en logement abordable.

Conditions de création des zones de logement abordable

Trois situations donnent lieu à la création de zones de logement abordable.

| | |
|--|---|
| Changement d' usage afin d'autoriser la composante résidentielle | Zone de logement abordable 2 (exigence de 20 % de logement abordable) |
| Changement de hauteur ou densité augmentant le potentiel constructible résidentiel de 20 % à 40 % | Zone de logement abordable 1 (exigence de 10 % de logement abordable) |
| Changement de hauteur ou densité augmentant le potentiel constructible résidentiel de plus de 40 % | Zone de logement abordable 2 (exigence de 20 % de logement abordable) |

Exigences en zone de logement abordable

Pour tous projets de plus de 450 m², construire une superficie de 10 % ou 20 % (selon la zone) de logements dont le prix est **10 % sous la valeur marchande** et qui sont :

- a) réalisés dans le cadre d'un **programme admissible** (programme pour une métropole abordable, programmes locatifs fédéraux, Accès Condo)
ou bien
- b) **cédés à un OBNL** (projets clé en main neuf ou immeuble existant).

Autres aspects des exigences

Les engagements en logement abordable :

- peuvent être réalisés **dans le projet privé ou sur un autre site**, sous certaines conditions prévues au Règlement;
- peuvent prendre la forme d'une **contribution financière** en lieu et place de la réalisation de logements;
- doivent comprendre des **logements familiaux abordables**, lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre d'un programme admissible.

Objet | Modification du Règlement 20-041 afin
d'y ajouter une zone de logement abordable
dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville

Modification au Plan d'urbanisme

L'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville a effectué une modification au Plan d'urbanisme, en lien avec la planification du site Louvain Est. L'emplacement visé se situe sur la rue Louvain Est, entre les rues Saint-Hubert et Christophe-Colomb, au sud de la voie ferrée.

La modification au Plan d'urbanisme a pour effet d'augmenter le potentiel constructible sur cet emplacement. Cette modification a été adoptée par le conseil municipal le 27 septembre 2021. Elle a également fait l'objet d'une consultation publique tenue par l'OCPM.

En lien avec ces modifications et selon les balises établies, il s'avère pertinent de modifier le Règlement 20-041 pour y ajouter une zone de logement abordable.

Impact de la modification au Plan d'urbanisme

| ID Secteur | Type de modification | Modification concernée | Hausse de potentiel estimée | Impact |
|------------|-----------------------------------|--|-----------------------------|------------------|
| 1 | Hausse du potentiel constructible | Coefficient d'occupation du sol maximal passe de 3 (théorique) à 5 | 67 % | Zone abordable 2 |

Identification de la nouvelle zone abordable



Retombées

Ce site municipal fait l'objet, depuis 2019, d'une planification réalisée par un Bureau de projet réunissant des représentants de la Ville, de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et de la table de concertation Solidarité Ahuntsic. La vision de développement proposée par ce Bureau de projet est celle d'un écoquartier comprenant, notamment, de 800 à 1 000 logements, dont 50 % de logements sociaux et communautaires et 50 % de logements abordables. On estime donc, qu'au terme de son redéveloppement, ce site comportera de 400 à 500 logements abordables.

Notons toutefois que puisque les lots composant ce site sont la propriété de la Ville de Montréal, les projets résidentiels qui y seront développés seront exemptés de l'application du Règlement, en vertu de l'article 2 de ce règlement. Cette exemption permettra à la Ville de conclure des ententes avec les futurs promoteurs du site, qui comprendront des engagements en matière de logement social, abordable et familial plus élevés que les exigences du Règlement.

Objet | Modification du Règlement 20-041 afin
d'y ajouter une zone de logement abordable
dans l'arrondissement de Ville-Marie

Modification au Plan d'urbanisme

L'arrondissement de Ville-Marie a effectué une modification au Plan d'urbanisme, en lien avec le projet immobilier La Baie. L'emplacement visé est le complexe immobilier délimité par le boulevard De Maisonneuve, l'avenue Union et les rues Sainte-Catherine et Aylmer.

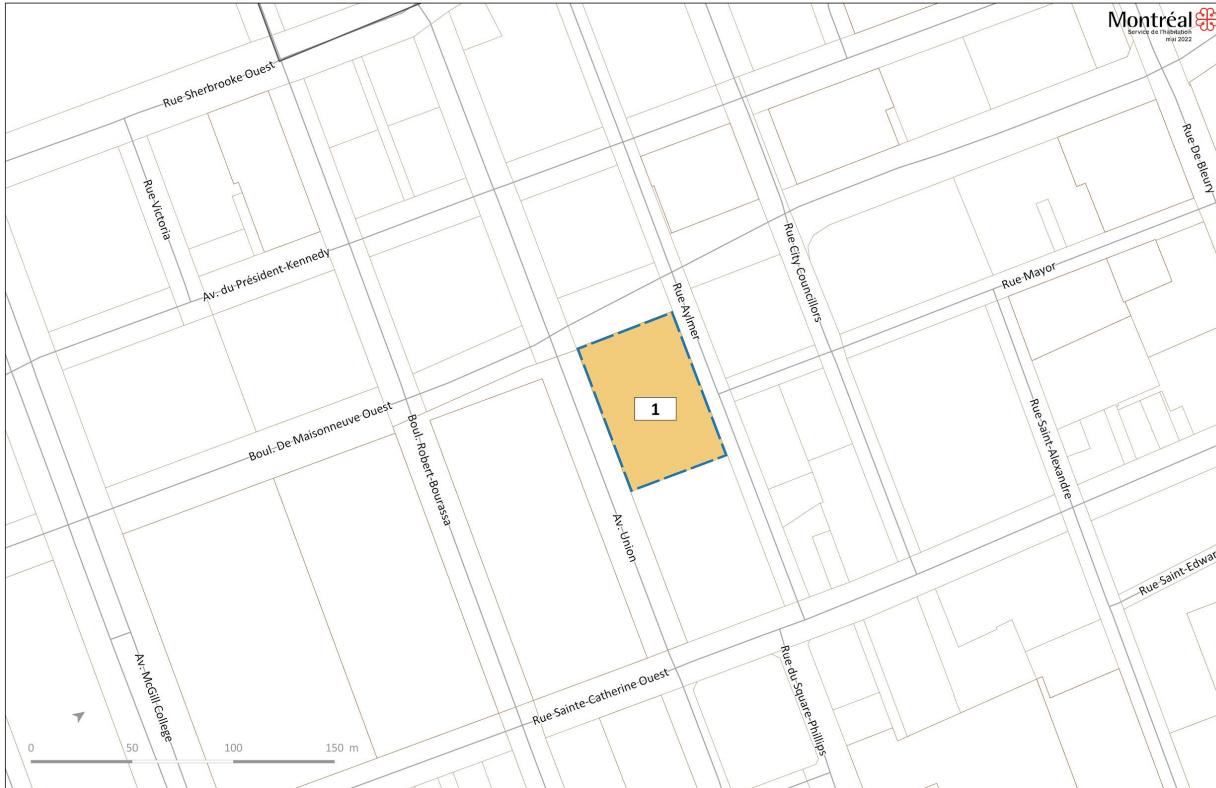
La modification au Plan d'urbanisme a pour effet d'augmenter la hauteur et la densité maximales sur cet emplacement. Cette modification a été adoptée par le conseil municipal le 20 décembre 2021. Elle a également fait l'objet d'une consultation publique.

En lien avec ces modifications et selon les balises établies, il s'avère pertinent de modifier le Règlement 20-041 pour y ajouter une zone de logement abordable.

Impact de la modification au Plan d'urbanisme

| ID Secteur | Type de modification | Modification concernée | Hausse de potentiel estimée | Impact |
|------------|-----------------------------------|---|-----------------------------|------------------|
| 1 | Hausse du potentiel constructible | Hausse du coefficient d'occupation du sol maximal de 9 à 12 et de la hauteur maximale de 65 mètres à 120 mètres | 33 % | Zone abordable 1 |

Identification de la nouvelle zone abordable



Retombées

Aucun développement résidentiel n'est prévu pour l'instant pour les lots concernés par le présent dossier. Il est donc impossible d'estimer les retombées en logement abordable pour ce secteur.

Les retombées se situent plutôt à long terme, advenant qu'un projet résidentiel soit déposé pour cet emplacement.

Objet | Modification du Règlement 20-041 afin
d'y ajouter une zone de logement abordable
dans l'arrondissement de Saint-Léonard

Modification au Plan d'urbanisme

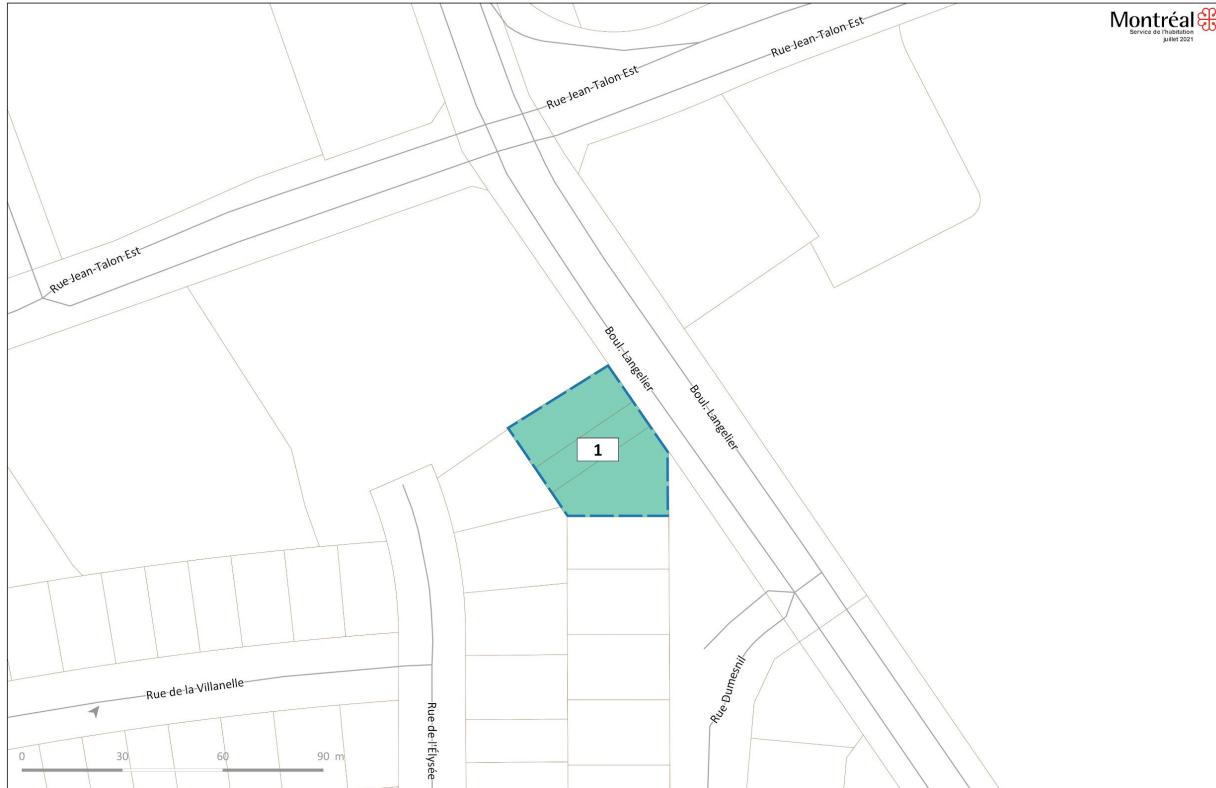
L'arrondissement de Saint-Léonard a effectué une modification au Plan d'urbanisme, afin d'y intégrer son PPU Jean-Talon Est. Cette modification au Plan d'urbanisme, adoptée par le conseil municipal le 24 août 2021, a déjà donné lieu à l'ajout de zones de logement abordable dans ce secteur.

En raison d'une erreur technique, une zone résiduelle le long du boulevard Langelier, au sud de la rue Jean-Talon, a été omise lors de la création des zones abordables au Règlement. La présente modification vient corriger cette erreur.

Impact de la modification au Plan d'urbanisme

| ID Secteur | Type de modification | Modification concernée | Hausse de potentiel estimée | Impact |
|------------|-----------------------------------|---|-----------------------------|------------------|
| 1 | Hausse du potentiel constructible | Hausse de la hauteur et du taux d'implantation permis | 105 % | Zone abordable 2 |

Identification de la nouvelle zone abordable



Retombées

La création de cette petite zone de logement abordable s'ajoute à d'autres zones récemment créées pour le PPU Jean-Talon Est, qui offrent un potentiel global d'environ 200 logements abordables.

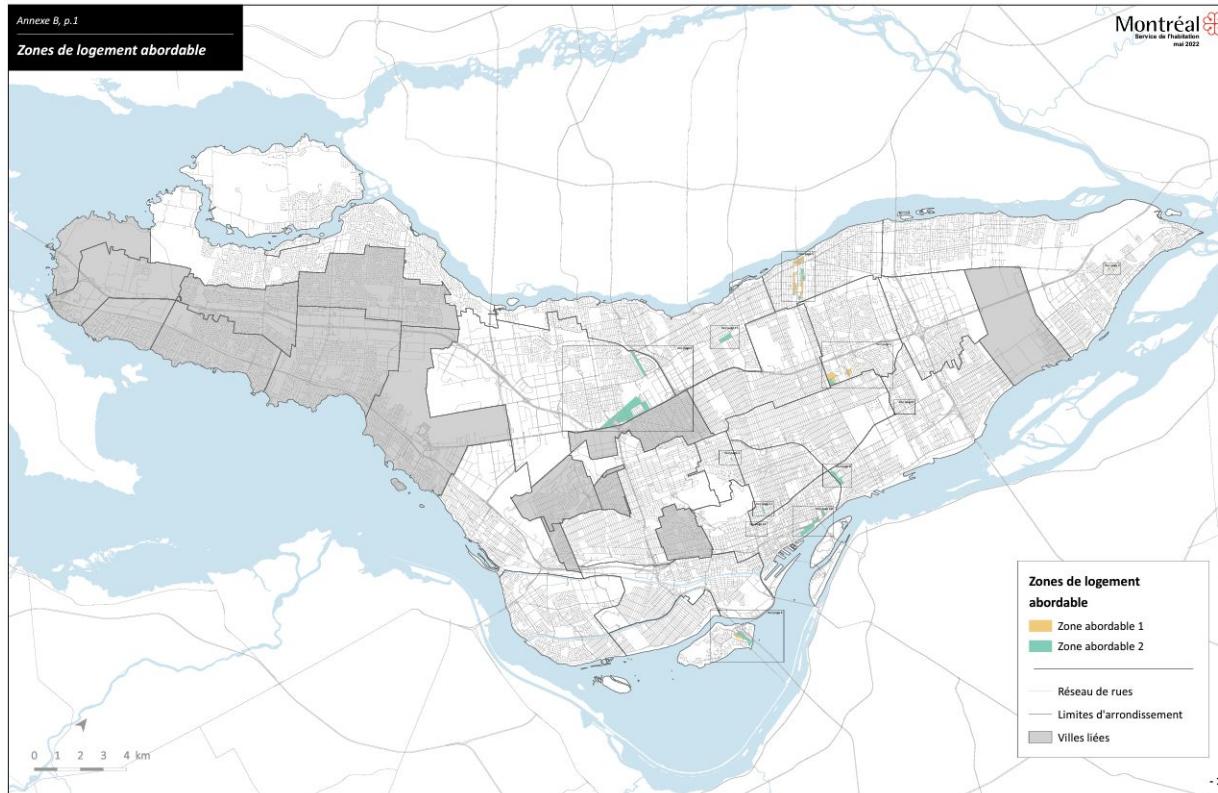
Résumé| Zones abordables

Modification au Règlement pour une métropole mixte

La modification consiste à remplacer l'annexe B du Règlement afin d'ajouter des zones de logement abordable de types 1 et 2, découlant de modifications du Plan d'urbanisme complétées au cours des derniers mois.

Aux zones déjà existantes dans Saint-Laurent, Verdun (l'Île-des-Soeurs), Outremont, Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, Montréal-Nord, Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles, Saint-Léonard, Ville-Marie et Le Plateau-Mont-Royal s'ajoutent donc de nouvelles zones dans Saint-Léonard, Ville-Marie et Ahuntsic-Cartierville.

Résultante : ensemble des zones de logement abordable



Objet | Clarifications techniques

Clarifications techniques - Contexte

L'expérience de l'application du Règlement pour une métropole mixte a permis de constater que certaines modifications mineures et techniques étaient requises.

Ces modifications n'affectent pas les obligations prévues au Règlement, mais il est souhaitable de corriger cette situation afin de faciliter leur compréhension.

Clarifications techniques - Orientations

La modification consiste à apporter des clarifications à 17 articles du Règlement.

Aucune de ces modifications ne modifie les orientations qui sous-tendaient le Règlement lors de son adoption par le conseil municipal, le 26 janvier 2021.

Elles confirment plutôt ces orientations en assurant que le langage employé les reflète adéquatement.

Clarifications techniques - Principales modifications

Les principales modifications sont les suivantes :

- À l'article 5, il est précisé que les contributions financières et les garanties sont exigées à chaque phase du projet, en proportion de cette phase. Cette modification reflète l'approche qui a toujours été privilégiée dans la mise en œuvre du Règlement sans toutefois y être enchaînée.
- Au paragraphe 1° de l'article 18, la modification touche le sous-paragraphe iii) décrivant deux programmes de la SCHL qui permettent de réaliser les engagements en logement abordable. La modification scinde ce sous-paragraphe en deux, ce qui permet de distinguer les modalités de ces deux programmes et, aux paragraphes 3° et 4° de l'article 2, de clarifier les conditions d'exemption s'appliquant à chacun de ces programmes.

Clarifications techniques - Principales modifications

- À l'article 19, la possibilité est introduite pour le promoteur d'utiliser, comme évaluation de la valeur marchande exigée au Règlement, un rapport réalisé aux fins de la mise en œuvre du programme de la SCHL décrit au sous-paragraphe iii). Cette harmonisation entre les exigences administratives était souhaitée lors de l'adoption du Règlement, mais ne s'avérait pas possible dans sa version initiale.
- À l'article 22, un alinéa est ajouté pour expliciter les règles de calcul pour les cas où des engagements en logement abordable sont réalisés en dehors des zones de logement abordable.
- À l'article 34, les règles transitoires sont élargies afin de tenir compte de la formule d'arrondi qui a été utilisée jusqu'en 2021 pour calculer les contributions financières dans le cadre de la Stratégie d'inclusion de logements abordables.

Clarifications techniques - Principales modifications

Les autres modifications se rangent en trois catégories :

- Des précisions : article 1 (définition de « emplacement »); article 10; troisième alinéa de l'article 18; premier alinéa de l'article 19; article 21; deuxième alinéa de l'article 22; article 25.
- Des ajustements visant à harmoniser le langage : article 1 (définitions de « logement abordable » et de « logement familial »); article 4; article 15 (remplacement de « compensation » par « contrepartie »); paragraphe 2° de l'article 18; article 26; article 28.
- Des améliorations de la lisibilité : article 8; article 15 (référence à l'indexation); article 16; premier alinéa de l'article 22.

Prochaines étapes

Conseil municipal du 22 août 2022 :

- Adoption de la modification du Règlement pour une métropole mixte