

2



Les orientations
d'aménagement

2.1

Des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets

La qualité des milieux de vie constitue l'un des attributs fondamentaux de Montréal. En effet, ses 19 arrondissements se caractérisent par une qualité de vie peu commune pour une grande métropole. Aussi la Ville a-t-elle établi une série d'objectifs et d'actions qui permettront de soutenir des **milieux de vie de qualité, diversifiés et complets**.

À cet égard, il s'avère nécessaire d'agir de façon intégrée sur l'ensemble des composantes des milieux de vie. Un milieu résidentiel doit non seulement comporter des logements variés, de qualité et en quantité suffisante pour répondre aux diverses catégories de ménages, mais aussi une gamme de services et d'équipements collectifs tels que des commerces, des écoles, des bibliothèques, des équipements sportifs et de loisirs et des espaces verts. Le milieu résidentiel doit également être bien desservi en transport collectif et jouir d'un accès adéquat aux différents secteurs d'emplois. Enfin, le milieu résidentiel doit offrir un environnement sain et sécuritaire.

Le Plan énonce deux objectifs relatifs aux milieux de vie :

1 Améliorer la qualité des milieux de vie existants.

2 Favoriser un développement résidentiel soutenu et diversifié.

HABITER MONTRÉAL : LA STRATÉGIE MUNICIPALE EN MATIÈRE D'HABITATION

La Ville agit spécifiquement en matière d'habitation en mettant en œuvre une stratégie qui s'articule autour de trois grands axes : une offre résidentielle équilibrée, l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie et le développement résidentiel. L'intervention municipale vise tantôt des problématiques pan-montréalaises, tantôt des problématiques à l'échelle des arrondissements.

Habitation : une convergence d'actions

La qualité et la diversité de l'habitat assurent à Montréal son équilibre social et démographique et lui confèrent un avantage économique concurrentiel. Pour améliorer l'offre résidentielle, la Ville agit en appui et en complémentarité au marché en souscrivant aux principes du développement durable et prévoit :

- la gestion à long terme de la croissance, en alliant le développement du stock de logements et la conservation de l'habitat existant afin de consolider le territoire urbanisé et de rentabiliser les infrastructures déjà en place;
- le maintien d'une société inclusive, où la diversité sociale, à l'échelle de la ville, des arrondissements et des projets, garantit une communauté viable, capable de soutenir une offre diversifiée de services.

1. Assurer une offre résidentielle équilibrée

L'accès au marché locatif pose des difficultés pour certains types de ménages, dont ceux à faible revenu, les nouveaux arrivants et les familles. De plus, le niveau des prix et l'évolution de l'offre immobilière entraînent un accès de plus en plus difficile à la propriété pour les ménages à revenu modeste. En réponse à ces enjeux, la Ville déploie une approche en matière de logement abordable qui comprend des programmes de subvention, des mesures d'aide à l'accession à la propriété de même que des mesures incitatives et réglementaires visant à assurer une offre résidentielle équilibrée. Pour certaines clientèles plus vulnérables, dont les aînés en perte d'autonomie, les personnes sans-abri et les jeunes en difficulté, les mesures visent, au-delà du coût du loyer abordable, à créer un environnement favorable à l'épanouissement de ces personnes en prévoyant notamment la présence de services de soutien et l'établissement de liens avec le réseau de la santé et des services sociaux.

2. Améliorer l'habitat et le cadre de vie

L'état des logements a des incidences majeures sur la croissance de l'assiette fiscale et la qualité d'ensemble du cadre de vie. Malgré une bonne santé générale, l'habitat montréalais requiert des mesures de surveillance et d'incitation à l'amélioration des conditions d'habitabilité. Il faut également corriger les conditions particulières de détérioration qui touchent certains territoires ou types de bâtiments, dont les segments les plus anciens du stock de logements à prix modique (HLM). Par ailleurs, l'évolution de la population se traduit par des besoins d'adaptation des espaces résidentiels pour répondre à des problématiques aussi diverses que le maintien à domicile des aînés, la croissance du travail à domicile, l'hébergement étudiant et les maisons de chambres. La stratégie comprend également des interventions dans le cadre de projets de revitalisation intégrée.

3. Promouvoir le développement résidentiel

La stratégie prévoit diverses mesures incitatives, qui s'ajoutent aux éléments cités précédemment, tels les dispositifs d'accueil et de soutien des projets immobiliers ainsi que les activités de communication visant les investisseurs et les acheteurs potentiels. Pour ce qui est de certains grands sites urbains, leur requalification requiert des mesures d'aide au recyclage de bâtiments non résidentiels, des programmes de réhabilitation de sol et d'aide à la relocalisation d'entreprises ou d'activités.

Une mise en œuvre axée sur le partenariat

La stratégie en matière d'habitation fait appel à des collaborations étroites avec de nombreux intervenants, en particulier la Société d'habitation du Québec (SHQ) au chapitre du financement conjoint des programmes, la Communauté métropolitaine de Montréal, les sociétés paramunicipales (l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Société d'habitation et de développement de Montréal), divers organismes gouvernementaux du réseau de la santé et des services sociaux, de nombreux réseaux communautaires ainsi que des acteurs du secteur privé. Ces partenariats permettent une lecture intersectorielle des enjeux et constituent l'assise d'une approche diversifiée visant à répondre à l'ensemble des défis montréalais en habitation.

1 objectif

Améliorer la qualité des milieux de vie existants

Les milieux de vie montréalais sont généralement de qualité, diversifiés et complets. Presque entièrement construits, la plupart ne nécessitent pas d'interventions majeures. La Ville prévoit néanmoins des actions pour le maintien et l'amélioration de leur qualité.

Afin de baliser l'ensemble des interventions susceptibles d'accroître la qualité des milieux de vie existants et futurs, la Ville propose un ensemble de critères réunis dans la Charte des milieux de vie montréalais.

La Ville entend ainsi agir quant aux thèmes suivants :

- la revitalisation urbaine;
- le maintien et l'adaptation du stock de logements;
- l'aménagement d'espaces verts publics et privés;
- la consolidation des rues, des axes et des centres commerciaux;
- l'amélioration des services et des équipements collectifs.

En complémentarité à ces interventions, des actions relatives à d'autres thèmes tels le transport collectif et les secteurs d'emplois sont présentées aux objectifs 3, 8 et 9 respectivement.

Plusieurs secteurs résidentiels subissent diverses nuisances qui réduisent la qualité de vie des résidents. Par exemple, la quiétude et la sécurité des résidents peuvent être troublées par la circulation de transit empruntant le réseau des voies de circulation locales. L'objectif 18 vient préciser les divers moyens que la Ville entend mettre en œuvre pour en diminuer les impacts.

LA CHARTE DES MILIEUX DE VIE MONTRÉLAIS

Le Plan d'urbanisme prévoit 10 critères relativement à la qualité des milieux de vie montréalais :

1. **une gamme variée de logements**, tant pour le type que pour le prix, répondant au profil et aux besoins spécifiques des ménages montréalais dans une perspective d'harmonie sociale;
2. **une architecture de qualité** valorisant le patrimoine bâti et contribuant à enrichir le paysage urbain ainsi que l'identité des arrondissements;
3. **un habitat sain et écologique** alliant notamment la qualité de l'air et l'efficacité énergétique;
4. **un aménagement du domaine public confortable, sécuritaire et accessible à tous**, privilégiant les déplacements à pied et à vélo et valorisant la végétation;
5. **un cadre de vie et une qualité d'environnement urbain** assurant la sécurité, le bien-être et la quiétude des résidents et favorisant l'épanouissement des individus et l'harmonie sociale;
6. **des parcs et des lieux publics** contribuant à enrichir la qualité de l'environnement urbain, permettant un accès à la verdure et aux espaces naturels et répondant aux besoins de tous les groupes d'âge en encourageant la pratique d'activités sportives, de détente et de plein air;
7. **des projets immobiliers intégrant les milieux naturels d'intérêt**, participant ainsi à leur protection, à leur mise en valeur et à l'enrichissement des milieux de vie;
8. **des commerces, des services et des équipements collectifs de voisinage** répondant aux besoins des résidents et accessibles à pied;
9. **une utilisation du transport collectif valorisée** par une desserte adéquate et une facilité d'accès au réseau, de même que par une densité suffisante et une mixité d'usages aux abords des points majeurs d'entrée au transport collectif;
10. **des emplois diversifiés** et intégrés de façon harmonieuse aux milieux de vie ou à proximité.

MONTREAL, VILLE EN SANTÉ

Le concept Ville en santé s'inscrit dans un mouvement mondial ayant pour but d'améliorer la qualité de la vie des personnes habitant dans les régions urbaines. Mis de l'avant par l'Organisation mondiale de la santé, ce concept fait appel à des citoyens, des administrateurs, des élus municipaux, des organismes communautaires et gouvernementaux afin d'élaborer des stratégies locales visant l'amélioration de la santé individuelle et publique en s'attaquant directement aux causes.

Le concept à la fois intégrateur et novateur associe étroitement la qualité de vie et la santé. Il se traduit par un ensemble d'actions portant sur l'éducation, l'emploi, l'espace urbain et les services sociaux et communautaires telle l'instauration de mesures visant à combattre l'insécurité alimentaire : jardins collectifs, coopératives alimentaires, groupes d'achats, cuisines collectives, popotes roulantes et déjeuners scolaires.

La Ville souscrit au concept de Ville en santé et favorise la mise en œuvre d'un ensemble d'interventions structurantes qui ont une influence sur la santé tels l'amélioration de l'habitat, l'accessibilité au logement abordable et l'aménagement d'équipements et de parcs qui visent, entre autres, le développement de l'activité physique et le bien-être sous toutes ses formes.

Bien que la Ville entende agir sur l'ensemble du territoire montréalais, les données socio-économiques provenant du recensement de Statistique Canada de 2001 et l'analyse du cadre bâti permettent de circonscrire des secteurs qui requièrent, de façon prioritaire et à des degrés divers, des interventions de revitalisation (voir carte 2.1.1).

Dans ces secteurs, les interventions seront guidées par une stratégie intégrée qui touche à la fois le cadre physique et bâti ainsi que les services offerts à la population. Cette stratégie fait appel à la collaboration de multiples acteurs en plus de la Ville de Montréal, comme les commissions scolaires, le milieu communautaire, les intervenants en matière de santé publique, le milieu des affaires de même que la population en général. Elle s'inscrit dans l'esprit du mouvement Ville en santé qui tient compte de l'ensemble des facettes qui touchent la santé individuelle et collective tout en ayant recours à des stratégies intersectorielles.



LA STRATÉGIE DE REVITALISATION URBAINE INTÉGRÉE

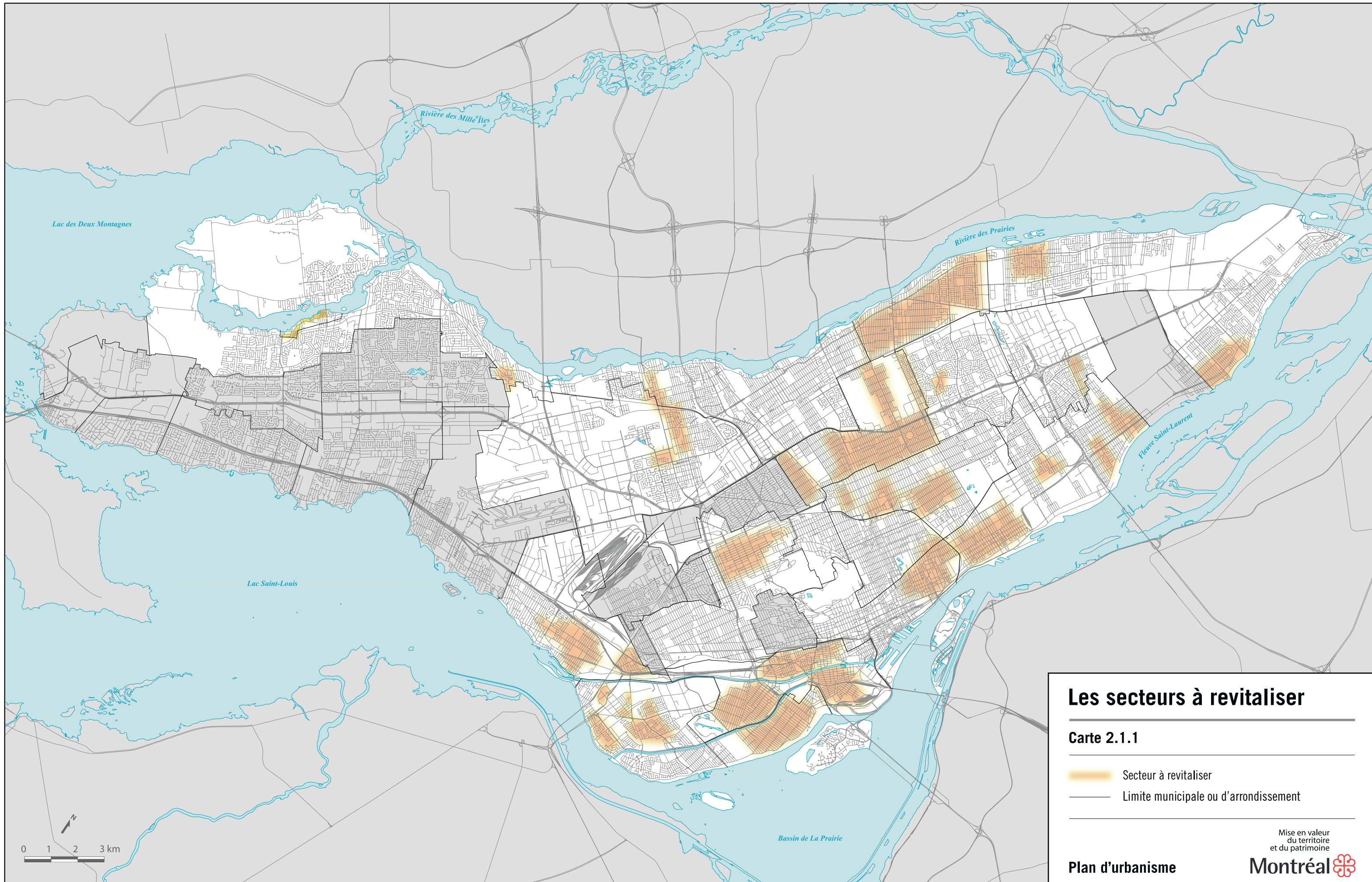
La Stratégie de revitalisation urbaine intégrée, issue des consensus du Sommet de Montréal de juin 2002, vise l'amélioration des conditions de vie des résidents dans les secteurs à revitaliser. Pour ce faire, elle entend agir sur plusieurs éléments du cadre physique et bâti, comme le logement, les équipements et l'aménagement urbain, mais aussi sur les facteurs sociaux et économiques. Une approche intégrée et multisectorielle aura ainsi des effets durables sur les conditions physiques et socio-économiques dans les secteurs visés.

S'inspirant de politiques et de programmes de même type mis en œuvre en Europe et aux États-Unis, la Stratégie veut intervenir sur l'ensemble des facteurs ayant un impact sur les conditions de vie des populations des secteurs à revitaliser. Elle se caractérise notamment par :

- l'adoption d'une vision globale et concertée de la situation des secteurs concernés;
- la volonté d'agir de façon intégrée dans un grand nombre de domaines (habitat, cadre physique, santé, emploi, culture, éducation, loisirs et environnement), en fonction des réalités du milieu;
- la concentration, la coordination et l'adaptation des actions publiques, communautaires et privées;
- l'implication de la population des secteurs touchés dans la planification, la mise en œuvre et le suivi des actions;
- l'intention d'agir sur les facteurs qui engendrent la pauvreté, dans une optique de changement durable.

La Stratégie de revitalisation urbaine intégrée fait l'objet de projets pilotes qui ont débuté en juin 2003. L'évaluation des résultats de ces projets permettra de faire les ajustements requis en vue d'une mise en œuvre dans l'ensemble des secteurs à revitaliser à partir de plans qui seront dressés par arrondissement. Ces plans seront élaborés pour une période de 10 ans et soumis à une révision périodique. Les modalités quant au choix des critères de sélection des secteurs, aux caractéristiques de la démarche, au type de structures à mettre en place, aux objectifs à rencontrer et à l'évaluation des retombées sont à préciser.

Enfin, la mise en œuvre de la Stratégie exige des assises budgétaires solides qui nécessiteront un partenariat, notamment avec le gouvernement du Québec. À cet égard, la reconduction du programme « Renouveau urbain » apparaît comme un outil précieux de mise en œuvre.



Les secteurs à revitaliser

Carte 2.1.1

 Secteur à revitaliser

 Limite municipale ou d'arrondissement

Mise en valeur
du territoire
et du patrimoine

Plan d'urbanisme 

action 1.1

Assurer le maintien en bon état des immeubles résidentiels et l'adaptation du stock de logements

L'état des logements a des incidences majeures sur la qualité des milieux de vie et la santé des personnes. Construits en majorité avant 1960, les logements montréalais sont relativement en bon état. Un travail continu et intégré sur l'ensemble des milieux de vie existants doit donc viser à prévenir la détérioration de l'habitat et à en améliorer la qualité.

De plus, les besoins évolutifs des clientèles requièrent une adaptation du stock de logements. Des phénomènes tels le vieillissement de la population, les modifications à la structure familiale ou, encore, l'accroissement du travail à domicile entraînent des exigences variées en termes de logements. La Ville entend donc soutenir l'adaptation du stock de logements à ces nouvelles réalités.

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Soutenir, notamment à l'aide de programmes de rénovation et par l'application du Code du logement et de la réglementation sur l'entretien et la salubrité, le maintien en bon état des immeubles résidentiels et l'adaptation du stock de logements.
- Étudier la possibilité de modifier, pour certains secteurs, la réglementation municipale afin de répondre aux nouveaux besoins en matière de travail à domicile, notamment en ce qui a trait aux résidences-ateliers.



PROGRAMMES D'AIDE FINANCIÈRE POUR L'AMÉLIORATION ET L'ENTRETIEN DE L'HABITAT

La Ville de Montréal, en partenariat avec la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), offre aux propriétaires et aux constructeurs plusieurs programmes visant l'amélioration et l'entretien de l'habitat. Dans certains cas, l'application est limitée aux secteurs à revitaliser ou encore y est bonifiée.

Rénovation Québec

Le programme compte les volets suivants :

- Volet rénovation résidentielle majeure
Offre aux propriétaires de bâtiments résidentiels vétustes une aide pour une rénovation substantielle comportant la remise en état complète du bâtiment ou, dans certains cas, pour la démolition de leur bâtiment et la construction d'un nouveau.
- Volet rénovation résidentielle mineure
Offre aux propriétaires une aide afin de favoriser la rénovation ou le remplacement de certaines composantes des bâtiments comprenant des logements locatifs.
- Volet démolition de bâtiments accessoires
Offre aux propriétaires d'immeubles résidentiels une aide pour la démolition des bâtiments accessoires irrécupérables ou dangereux afin de réduire les risques d'incendie et de mettre en valeur les cours arrière et les abords des ruelles.
- Volet stabilisation des fondations
Offre aux propriétaires-occupants une aide pour consolider les fondations de leur résidence quand elles ont été affectées par un affaissement du sol.
- Volet amélioration de la sécurité
Offre aux propriétaires de bâtiments locatifs de plus de huit logements une aide afin de répondre aux normes minimales de sécurité incendie et de sécurité contre les effractions.



Aide aux propriétaires de bâtiments endommagés par la pyrite

Offre une aide aux propriétaires d'immeubles résidentiels ou mixtes qui ont des problèmes reliés à l'oxydation de la pyrite.

Adaptation de domicile pour personnes handicapées (PAD)

Offre une aide afin de rendre accessible et d'adapter le logement d'une personne handicapée.

Adaptation des logements pour aînés autonomes (LAAA)

Offre aux personnes à faible revenu âgées de 65 ans ou plus une aide afin qu'elles soient en mesure d'apporter des adaptations mineures à leur maison ou à leur logement.

action 1.2

Aménager des espaces verts publics ou privés qui contribuent à enrichir les milieux de vie

La population montréalaise bénéficie d'un grand nombre de parcs, de lieux publics et d'espaces verts qui favorisent un contact avec les éléments naturels tout en offrant un accès à la pratique d'activités sportives, de détente et de plein air. Bien aménagés et sécuritaires, ils contribuent à enrichir la vie urbaine. Afin d'assurer une desserte adéquate à travers le territoire, la Ville entend accroître la qualité et la quantité des espaces verts publics ou privés.

Caractéristiques fondamentales des milieux de vie, les espaces verts ainsi que les nombreux arbres contribuent à assurer le confort et le bien-être des résidents. À cet effet, l'objectif 11 du Plan souligne l'importance de préserver et de mettre en valeur la trame verte montréalaise et présente des moyens de mise en œuvre visant notamment le verdissement des milieux de vie.

L'accès visuel et physique à un cours d'eau est également une caractéristique fondamentale de plusieurs milieux de vie. L'amélioration de la qualité de l'eau en rive à de nombreux endroits est telle qu'il est maintenant possible d'utiliser les cours d'eau à des fins récréatives. Ainsi, afin d'enrichir les milieux de vie et de mettre en valeur le parcours riverain, le Plan affirme l'importance d'aménager les rives publiques en vue de les rendre accessibles à la baignade lorsque la qualité de l'eau l'autorise.

Par ailleurs, il est important d'assurer une adéquation entre les besoins variés et évolutifs de la population et la localisation, le nombre, l'accessibilité et la qualité de l'aménagement des parcs et des autres lieux publics. L'objectif 14 du Plan présente certains principes d'aménagement qui traduisent notamment l'importance à accorder au piéton.

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Conférer un rôle structurant aux parcs, aux places et aux autres espaces verts dans l'organisation et la planification des milieux de vie.
- Conserver et mettre en valeur les éléments naturels dans les projets résidentiels (voir objectif 16).
- Assurer le verdissement des secteurs résidentiels en incitant à la plantation d'arbres, notamment dans la cour avant des propriétés privées selon les principes de la Politique de l'arbre (voir objectif 11).
- Développer des partenariats entre la Ville et les commissions scolaires montréalaises en vue de faciliter le verdissement des cours d'écoles et l'aménagement de nouveaux parcs d'école (voir objectif 11).
- Aménager les rives publiques en vue de les rendre accessibles à la baignade lorsque la qualité de l'eau l'autorise et mettre en place des équipements nautiques dans les secteurs dépourvus à cet égard comme des quais et des rampes de mise à l'eau (voir objectif 11).



action 1.3

Favoriser la consolidation des rues, des axes et des centres commerciaux les plus dynamiques

Pour qu'un milieu de vie soit complet, une desserte commerciale équilibrée, répondant aux besoins de la population résidante, est essentielle. La Ville entend donc agir de façon prioritaire afin de maintenir et de consolider l'activité commerciale des rues, des axes et des centres commerciaux les plus dynamiques tels qu'ils sont présentés à la carte 2.1.2. Celle-ci illustre également le Centre, avec les rues où la continuité commerciale au rez-de-chaussée est exigée, ainsi que les secteurs d'affaires et de commerce (voir objectifs 5 et 8).

L'activité commerciale a subi au cours des dernières décennies divers effets liés aux transformations structurelles des activités de détail. En particulier, le développement du commerce de grande surface a entraîné de nouvelles répercussions sur la répartition et la composition de l'offre commerciale. Certaines rues commerçantes, soutenues par le changement des modes de consommation et du profil démographique local, réagissent à cette restructuration du marché en accueillant de nouvelles formes de commerce et des entreprises de services. Elles s'adaptent et se transforment en s'éloignant de la desserte traditionnelle pour tendre vers une certaine spécialisation.

L'évolution des activités de détail entraîne également la rationalisation de l'offre commerciale sur rues. La concentration des activités de détail dans les sections les plus dynamiques est souhaitable afin d'assurer une vitalité commerciale et un environnement urbain de qualité, particulièrement pour les piétons.

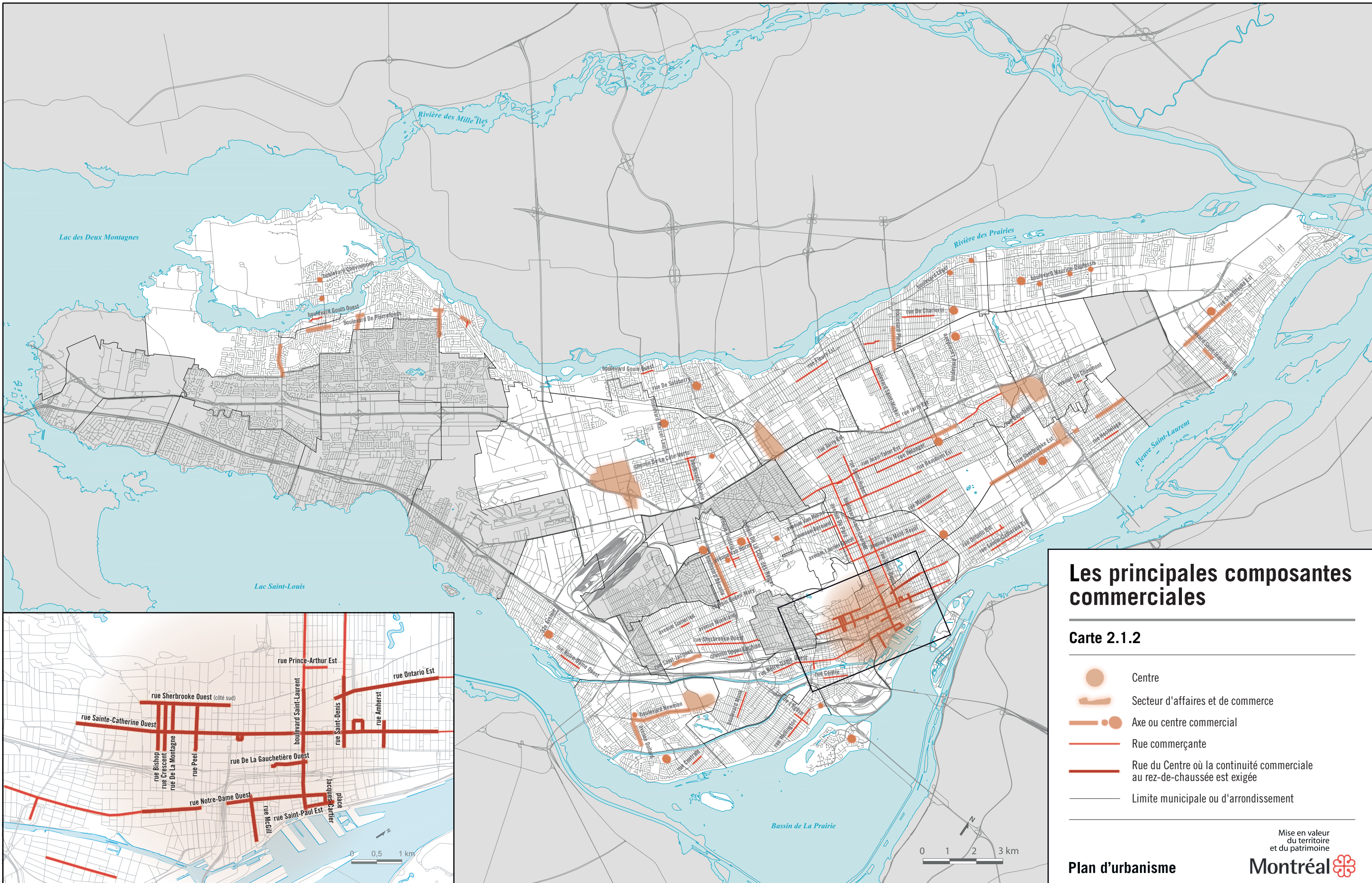
Dans plusieurs milieux de vie, la desserte commerciale est principalement assurée par des établissements de moyenne et de grande surfaces situés sur les grands axes et dans les centres commerciaux orientés vers l'automobile. Dans l'esprit d'une meilleure contribution de ce type de commerce au tissu urbain et afin d'assurer son accessibilité universelle, l'objectif 12 souligne l'importance de mettre en place un cadre réglementaire assurant la révision des projets commerciaux de moyenne et de grande surfaces.

Les grands marchés publics montréalais et les marchés locaux contribuent à l'enrichissement des milieux de vie tout en offrant à la population des produits de qualité. L'aménagement des marchés publics doit toutefois offrir un environnement sécuritaire, agréable à fréquenter et respectueux de la quiétude des résidents du secteur.

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Instaurer ou renforcer les mesures réglementaires appropriées afin de maintenir et de consolider l'activité commerciale des rues, des axes et des centres commerciaux illustrés à la carte 2.1.2.
- Consolider les principales rues commerçantes du Centre, identifiées à la carte 2.1.2, où la continuité commerciale est exigée au rez-de-chaussée.
- Élaborer et mettre en œuvre des programmes d'action concertés avec les regroupements de commerçants ainsi que les autres intervenants du milieu.
- S'assurer que le traitement des rues, des axes et des centres commerciaux vise à accroître les interactions entre les commerces, le domaine public et les autres activités (voir objectif 12).
- Favoriser l'implantation de marchés publics locaux bien intégrés à leur milieu.

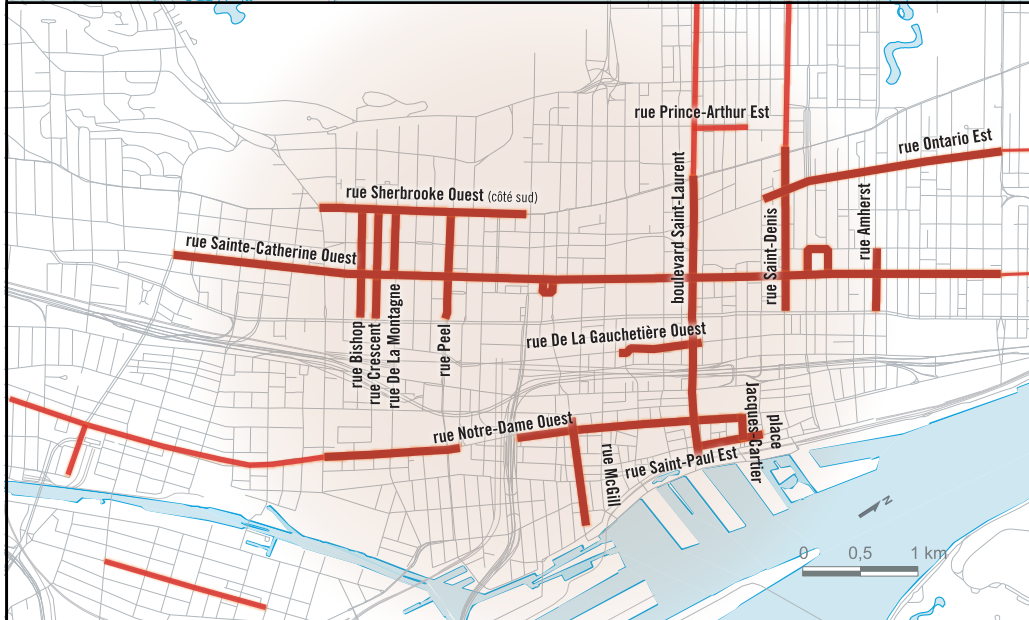




Les principales composantes commerciales

Carte 2.1.2

- Centre
- Secteur d'affaires et de commerce
- Axe ou centre commercial
- Rue commerçante
- Rue du Centre où la continuité commerciale au rez-de-chaussée est exigée
- Limite municipale ou d'arrondissement



action 1.4

Améliorer les services à la population par le maintien ou l'implantation des équipements collectifs ou institutionnels locaux dans les milieux de vie

Les milieux de vie montréalais sont riches d'une multitude d'équipements collectifs ou institutionnels de rayonnement local : les écoles primaires et secondaires, les lieux de culte, les bibliothèques, les jardins communautaires, les Maisons de la culture et les centres culturels, sportifs et communautaires ainsi que les établissements de santé et de soins de longue durée.

Les équipements collectifs ou institutionnels locaux sont étroitement liés aux divers milieux par leur histoire ou leur vocation. Ils contribuent à la vie communautaire et au développement culturel des milieux, renforcent le sentiment d'appartenance des résidents et encouragent la pratique d'activités sportives, de détente et de plein air. Une offre équilibrée en équipements collectifs et institutionnels, facilement accessibles à pied et répondant aux besoins d'une population diversifiée contribue grandement à enrichir la qualité des milieux de vie existants.

Reconnaissant l'importance des équipements collectifs ou institutionnels, la Ville entend soutenir leur maintien ou l'implantation de nouveaux équipements, en tenant d'abord compte du potentiel offert par les bâtiments existants.

Par ailleurs, afin de desservir l'ensemble des arrondissements, la Ville adoptera à l'automne 2004 une Politique de développement culturel visant notamment à faciliter l'accès des citoyens aux arts et à la culture et à améliorer les équipements culturels (voir objectif 5).

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Adapter les équipements collectifs aux besoins des résidents en prévoyant notamment leur accessibilité universelle.
- Assurer une offre en équipements collectifs ou institutionnels répondant aux besoins variés de la population.
- Privilégier les usages collectifs ou institutionnels des bâtiments libérés lorsqu'une institution cesse ses activités.
- Élaborer et mettre en œuvre le Schéma directeur de développement des équipements de loisirs de Montréal.
- Élaborer et mettre en œuvre la Politique de développement culturel prévue pour adoption à l'automne 2004 (voir objectif 5).



LE SCHÉMA DIRECTEUR DE DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPEMENTS DE LOISIRS DE MONTRÉAL

La Ville a entrepris l'élaboration d'un Schéma directeur de développement des équipements de loisirs de Montréal qui devrait être adopté à l'automne 2006. Ce dernier comprendra les Plans directeurs de développement des équipements de loisirs des arrondissements.

Le contenu du Schéma directeur s'articulera autour de quatre axes majeurs, soit :

- un inventaire quantitatif;
- un inventaire qualitatif;
- des projections en fonction des tendances démographiques;
- des recommandations établissant des priorités d'investissement en fonction des besoins futurs.



2 objectif

Favoriser un développement résidentiel soutenu et diversifié

Guidée par les principes de développement durable, la Ville entend favoriser la consolidation de son territoire dans le respect des caractéristiques urbaines et architecturales existantes.

Le défi est de taille puisqu'au cours des dernières décennies, la croissance résidentielle a favorisé le développement des secteurs périphériques de Montréal. Ainsi, la Ville de Montréal, qui compte pour près de 53 % de la population de la région métropolitaine de recensement (RMR), n'a accueilli en moyenne que 27 % des nouveaux ménages entre 1991 et 2001. La Ville consacrera des efforts importants au cours des prochaines années afin de voir augmenter la part de ménages de la région métropolitaine qui s'installeront à Montréal.

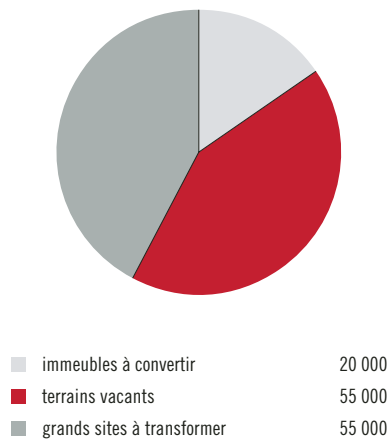
Le territoire montréalais comprend un potentiel total d'environ 130 000 nouveaux logements répartis sur des terrains vacants, des sites à transformer ainsi que des bâtiments non résidentiels pouvant être convertis à des fins d'habitation. Les terrains vacants propices à l'habitation couvrent une superficie de 13 km² pour un potentiel de quelque 55 000 nouveaux logements. Les sites propices à une transformation à des fins d'habitation permettraient de construire approximativement 55 000 nouveaux logements. Enfin, les immeubles à vocation industrielle, commerciale et institutionnelle représentent un potentiel de conversion de plus de 20 000 nouveaux logements sur des terrains déjà desservis en infrastructures et souvent situés à proximité du réseau de transport collectif.

Une grande partie du potentiel, soit environ 15 000 logements, se retrouve au Centre de Montréal, qui offre d'ailleurs un ensemble d'infrastructures de transport, de commerces et d'équipements existants en plus d'une excellente desserte en transport collectif (voir objectif 6). L'ouest et le centre-nord de la ville comptent aussi une large part des terrains propices à la construction résidentielle.

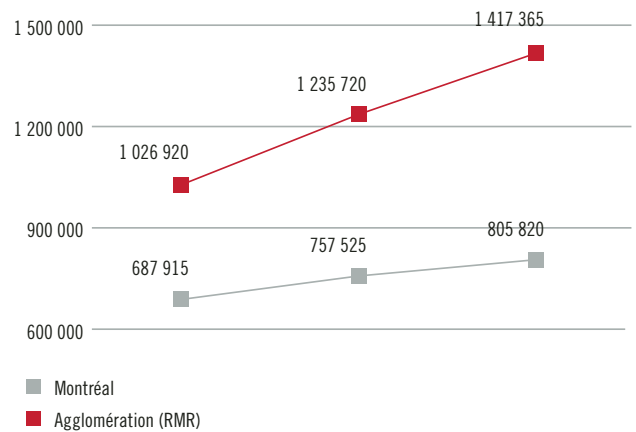
Soucieuse de développer et de préserver la diversité sociale, économique et démographique dans les quartiers montréalais, la Ville se donne également l'objectif de soutenir un développement résidentiel capable de répondre à une variété de besoins. Pour cela, elle entend s'appuyer sur des interventions en habitation qui visent l'ensemble des ménages, en se concentrant sur ceux dont les besoins sont moins bien desservis par le marché privé. Elle compte déployer des programmes d'aide financière pour la construction et adopter un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial. Ces logements devraient ainsi répondre aux profils et aux besoins évolutifs des ménages montréalais, compte tenu notamment du vieillissement de la population. Aussi, on vise à assurer :

- une variété de tailles et de types de logements répondant aux multiples compositions des ménages;
- des logements tant locatifs qu'en copropriété ou en propriété individuelle;
- une diversité de prix.

GRAPHIQUE 2.1.1 POTENTIEL DE NOUVEAUX LOGEMENTS À MONTRÉAL



GRAPHIQUE 2.1.2 ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES DE MONTRÉAL ET DE L'AGGLOMÉRATION (RMR) 1981-2001



LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DEPUIS 2004

La Ville s'était donnée, lors de l'adoption du Plan d'urbanisme en 2004, l'objectif de favoriser la construction de 60 000 à 75 000 logements pour la période 2004-2014; cet objectif a été largement dépassé.

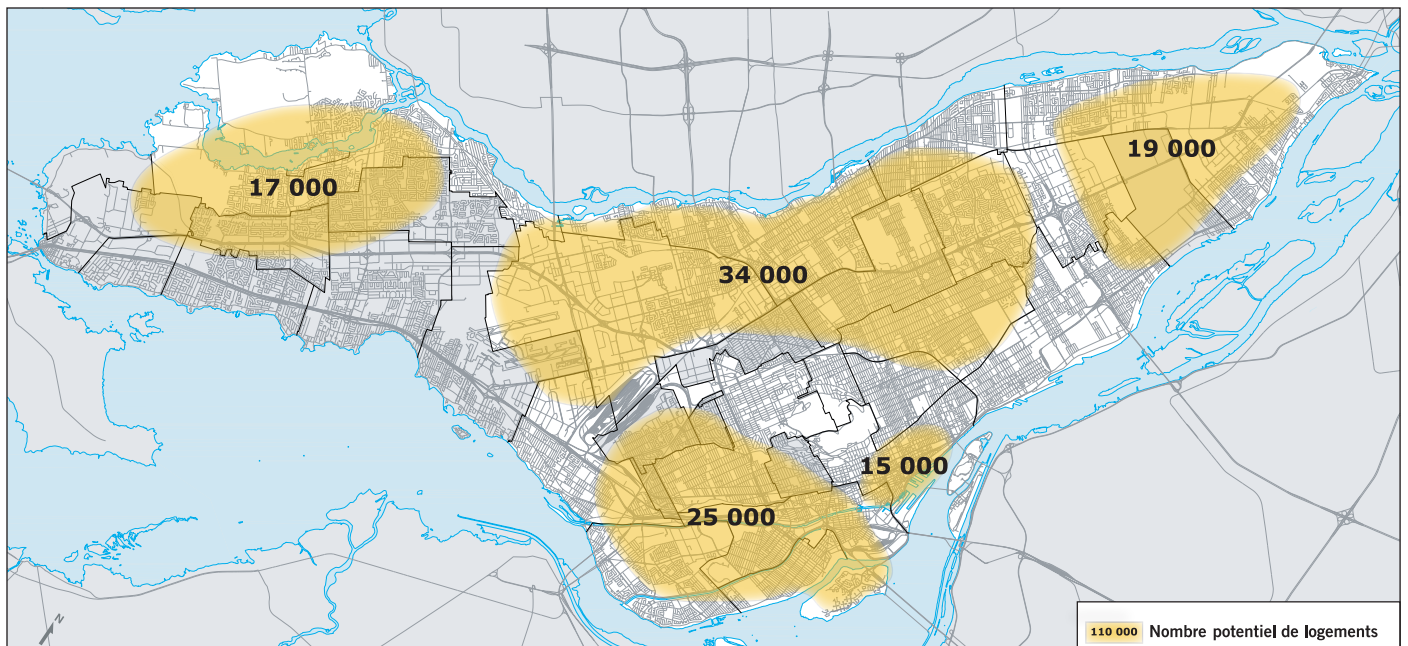
Le développement résidentiel montréalais a fortement évolué depuis. Les immeubles multirésidentiels sont de plus en plus prédominants, les nouveaux logements plus petits et les projets fortement regroupés dans les zones centrales. Cette tendance s'est récemment accentuée avec l'accélération remarquable de la construction au centre ville. Signe de l'attrait croissant pour les quartiers propices à la marche et bien desservis par le transport en commun, cette dynamique de construction est également en phase avec l'objectif de consolidation du territoire exprimé dans le Plan d'urbanisme.

Dans ce contexte, le défi consiste à soutenir la vigueur du développement tout en assurant une offre résidentielle diversifiée répondant notamment aux besoins des familles et des ménages à revenus faibles ou modestes.

En 2005, la Ville de Montréal a adopté la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Cette stratégie vise à stimuler un développement résidentiel mixte et à soutenir la production de logements abordables, tant privés que sociaux et communautaires. Reposant sur des mécanismes incitatifs, cette stratégie s'applique lorsqu'un projet requiert une modification réglementaire majeure.

La Stratégie a généré au cours des années la construction de plusieurs milliers de logements sociaux et abordables. L'introduction, en 2017, de nouveaux pouvoirs en urbanisme permet de systématiser et d'élargir les pratiques qu'elle a introduites (voir action 2.3).

ILLUSTRATION 2.1.1 POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL



LE LOGEMENT SOCIAL, ABORDABLE ET FAMILIAL

Un logement est abordable lorsque son prix ou son loyer est inférieur par rapport au reste du marché et qu'il permet à des ménages dont les besoins sont moins bien desservis par le marché privé de ne pas consacrer une part excessive de leur revenu à se loger. Le logement abordable peut être réalisé dans le cadre d'initiatives privées, publiques ou communautaires.

- Ainsi, le logement social et communautaire est un sous-ensemble du logement abordable, destiné à des clientèles à revenu faible ou modique et développé dans le cadre de projets conformes à un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8).
- Le logement abordable s'incarne aussi dans une offre résidentielle alternative reposant sur l'intervention d'organismes à but non lucratif ou bénéficiant de programmes municipaux ou gouvernementaux autres que ceux destinés au logement social et communautaire.

Par ailleurs, on parle d'un logement familial pour désigner un logement social, abordable ou au prix du marché qui comporte au moins trois chambres et une superficie suffisante pour une famille.

Par ailleurs, la Ville prévoit développer des outils qui favorisent l'émergence d'une offre diversifiée et équilibrée de logements. Il s'agit là d'une condition essentielle au développement durable de Montréal. En s'assurant de la présence de logements sociaux, abordables ou familiaux, on répond ainsi aux besoins actuels et émergents de l'ensemble des ménages, en plus de contribuer à la compétitivité et à la vitalité économique de Montréal. Dans le contexte actuel d'un marché résidentiel très actif et malgré les interventions vigoureuses de la Ville au cours des dernières années, on estime que la production de logements abordables privés, constituée pour une part importante d'unités de petite taille convenant peu aux ménages familiaux, est insuffisante et inégalement répartie sur le territoire. En l'absence d'actions vigoureuses, la situation du logement abordable pourrait être appelée à se dégrader au cours des prochaines années.

Pour atteindre son objectif de favoriser un développement résidentiel soutenu et diversifié, la Ville devra consacrer d'importants efforts.

Le résultat de ces efforts reste cependant tributaire d'un ensemble de conditions que la Ville ne peut pleinement contrôler.

Ainsi la Ville doit pouvoir compter notamment sur :

- la vitalité de l'industrie de la construction résidentielle, elle-même tributaire des conditions économiques favorables, notamment au chapitre des taux d'intérêt et de l'emploi;
- la disponibilité des terrains, notamment par une participation financière des gouvernements aux coûts de la requalification des grands sites et de la réhabilitation des terrains contaminés.

Enfin, la capacité pour la Ville de soutenir, avec l'appui de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), la production de logements sociaux dépend d'un financement continu et prévisible des programmes gouvernementaux qui devront intégrer l'ensemble des coûts associés au développement.

action 2.1

Stimuler la construction de logements sur les terrains vacants propices à la construction résidentielle

Sont propices à la construction résidentielle les terrains vacants adjacents à un milieu de vie desservi par le transport collectif où on retrouve des services à la population. En général, les sites propices à la construction résidentielle ne sont pas adjacents à une autoroute ou à une autre source de nuisances. Le cas échéant, on devra prévoir des mesures telles que l'aménagement de talus, la plantation de végétaux ou la construction d'un mur.

Une bonne part du potentiel de construction résidentielle se trouve sur des terrains vacants de grandes superficies nécessitant des opérations de planification d'ensemble et de lotissement. C'est le cas notamment des grands secteurs de l'est et de l'ouest de l'île de Montréal ainsi que de ceux situés sur l'île des Soeurs et sur l'île Bizard. Certains sont localisés au sein d'écoterritoires et nécessitent donc une attention particulière en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine naturel.

À ces grands terrains vacants, il faut ajouter le potentiel que représentent les terrains de moindre superficie et qui sont dispersés sur le territoire montréalais. Une attention particulière devra être portée à l'insertion harmonieuse des nouveaux bâtiments dans le tissu existant.

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Planifier, à l'aide d'outils réglementaires comme le Programme particulier d'urbanisme (PPU) et le Plan d'aménagement d'ensemble (PAE), les grands secteurs à construire afin d'encadrer leur développement.
- Soutenir, notamment à l'aide de programmes et d'exigences réglementaires en vue d'améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial la construction d'une gamme variée de logements sur les terrains vacants propices à la fonction résidentielle.
- Mettre en place un programme d'aide financière favorisant l'intensification et la densification des activités aux abords des stations de métro, des gares et des corridors de transport collectif (voir objectif 3).

DES PRÉOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

La Ville entend s'assurer que les nouveaux projets tiennent compte, par leur aménagement, des préoccupations de nature environnementale notamment en prévoyant :

- l'aménagement des nouveaux milieux de vie en lien avec les objectifs de conservation et d'aménagement des écoterritoires (voir objectif 16);
- une saine gestion des eaux de ruissellement en prévoyant, par exemple, des bassins de rétention ou d'autres ouvrages de captage (voir les objectifs 16 et 17);
- la mise en place de mesures d'atténuation dans les nouveaux projets résidentiels situés aux abords des sources de nuisances (voir objectif 18).



action 2.2

Soutenir le changement de vocation, à des fins résidentielles, de secteurs et de bâtiments actuellement occupés à des fins autres que l'habitation

Le territoire montréalais comprend plusieurs secteurs et bâtiments à transformer qui sont actuellement voués à un usage non résidentiel et qui sont largement sous-utilisés. Ces secteurs offrent une occasion intéressante de développer des milieux de vie diversifiés intégrant notamment une préoccupation à l'égard du logement abordable dans le cadre réglementaire et la planification.

Ces secteurs et ces bâtiments se retrouvent présentement dans quatre catégories : secteurs industriels, secteurs commerciaux, grandes propriétés institutionnelles et bâtiments non résidentiels.

Secteurs industriels

De grands secteurs industriels sous-utilisés, comme le triage Outremont, sont appelés à connaître une requalification à des fins résidentielles ou mixtes comportant à la fois de l'habitation et des activités commerciales et d'emplois. Certains de ces secteurs sont désignés comme devant faire l'objet d'une planification détaillée, notamment :

- Abords des voies du CP, en particulier dans le secteur du triage Outremont (voir 4.2);
- Canal de Lachine (voir 4.8);
- Griffintown (voir 4.8.1);
- Lachine Est (voir 4.8.2).

Secteurs commerciaux

Malgré l'essor et le renouveau commercial observés dans plusieurs secteurs, le taux d'inoccupation est élevé sur certaines rues commerçantes qui présentent un environnement dégradé, tandis que des centres commerciaux de première génération perdent leur vitalité. Certains de ces espaces commerciaux sous-utilisés présentent un potentiel de requalification et de densification à des fins résidentielles, tandis que d'autres présentent une occasion d'intensifier l'occupation du sol en introduisant l'habitation comme fonction complémentaire au commerce.

Déjà, la conversion de certains de ces sites se concrétise. Mentionnons le boulevard Schevchenko et le Centre commercial Cavalier de LaSalle dans l'arrondissement de LaSalle.

Grandes propriétés institutionnelles

Sur l'ensemble du territoire montréalais, il existe de grandes propriétés institutionnelles qui pourraient être transformées en partie ou en totalité à des fins résidentielles. Ces institutions présentent souvent de grandes superficies de terrain, une implantation pavillonnaire de faible densité, le tout fréquemment doté de qualités architecturales et paysagères. Le projet du site Louis-H.-La Fontaine est un exemple de cette transformation d'une partie de terrain à des fins résidentielles. L'intégrité architecturale des bâtiments et de la propriété est maintenue tout en offrant la possibilité de développer un nouveau milieu de vie de qualité.



BÂTIMENTS NON RÉSIDENTIELS

La création de logements dans des bâtiments non résidentiels désaffectés ou désuets est en progression constante dans les arrondissements centraux de la ville depuis plusieurs années. Elle représente un pourcentage significatif du potentiel de construction résidentielle. Il apparaît pertinent d'encourager la construction de logements dans des bâtiments ou des secteurs à transformer dans la mesure où ceux-ci :

- bénéficient d'une accessibilité directe au réseau de transport collectif;
- sont situés à proximité de commerces, de services et d'équipements collectifs existants;
- sont suffisamment éloignés des secteurs de nuisances ou d'incompatibilité ou, à tout le moins, là où des mesures de mitigation peuvent être prévues;
- ne présentent pas un niveau de contamination au-delà des normes acceptables pour un usage résidentiel.

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Stimuler, à l'aide des programmes existants et futurs, la transformation de sites et de bâtiments propices à la fonction résidentielle en soutenant notamment la production de logements abordables pour les ménages à revenu faible ou modeste.
- Concevoir, dans un concept d'aménagement intégré, des ensembles mixtes d'habitation, de commerces et d'emplois afin d'assurer leur insertion harmonieuse dans le tissu urbain environnant (voir objectif 9).
- Adapter la réglementation afin d'encourager la transformation de sites et de bâtiments institutionnels, tout en s'assurant de préserver l'intégrité des valeurs patrimoniales et paysagères (voir objectif 15).
- Mettre en place un programme de réhabilitation de sites contaminés dans les secteurs à transformer voués à des fins résidentielles (voir objectif 17).
- Prévoir des mesures de mitigation lorsque les nuisances environnantes l'exigent (voir objectif 19).

LA RÉHABILITATION DES SOLS

Le développement immobilier est largement hypothéqué par la contamination des sols. De nombreux sites demeurent en attente d'une requalification, faute de connaissance approfondie du niveau de contamination et, dans une étape ultérieure, de moyens de réhabilitation efficaces, rapides et à coûts raisonnables (voir objectif 17).



action 2.3

Assurer une offre de logements diversifiée et équilibrée qui répond aux besoins des ménages montréalais

Montréal se distingue, en matière d'habitation, par son caractère mixte et abordable. La plupart de ses quartiers comportent une offre résidentielle qui permet de répondre à une variété de besoins et de créer des milieux de vie inclusifs. Avec une offre d'habitation diversifiée, Montréal est également bien équipée pour prévenir l'itinérance, lutter contre la pauvreté et l'exclusion et attirer une diversité de travailleurs, d'étudiants et de créateurs qui en alimentent le dynamisme.

Ces atouts, Montréal doit les préserver.

Plusieurs phénomènes sont cependant préoccupants. Encore aujourd'hui, 85 000 ménages locataires à Montréal consacrent plus de la moitié de leurs revenus à se loger, alors que l'augmentation des loyers érode progressivement le parc locatif abordable. Les ménages à revenu moyen peinent de plus en plus à accéder à la propriété. La construction de logements répondant aux besoins des familles est très limitée, particulièrement dans les secteurs centraux.

Pour rester mixte et abordable, Montréal a besoin d'un développement résidentiel vigoureux à même d'accueillir la population grandissante de la Ville. Montréal a également besoin d'un développement résidentiel équilibré et adapté aux besoins de sa population, tant en termes de prix qu'en matière de typologies, afin de maintenir et créer des quartiers mixtes.

La Ville de Montréal se dote donc d'outils structurants permettant de moduler le développement résidentiel; ces outils prennent la forme de règlements, de programmes de subvention et d'investissements.

Afin de favoriser la poursuite d'objectifs ambitieux en matière de logements sociaux et abordables, la Ville de Montréal entend adopter tous les cinq ans un plan d'action en habitation assorti de cibles pour ses principaux outils. Au terme de cette période, les cibles seront revues en fonction des résultats récents, du contexte immobilier et des ressources offertes par les autres paliers de gouvernement.

La Ville de Montréal compte également se doter d'un nouvel outil en adoptant un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial. Adopté en vertu de nouveaux pouvoirs conférés aux municipalités du Québec en 2017, cet outil permettra d'assujettir la délivrance de permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial, conformément à l'intention précédemment énoncée d'assurer un développement résidentiel équilibré et adapté aux besoins de sa population. Ce règlement vise à ce que les projets résidentiels comprennent une proportion de logements sociaux, abordables et familiaux.



Par ailleurs, les exigences additionnelles en matière de logement abordable autres que le logement social et communautaire s'appliqueront progressivement dans certains secteurs, en lien avec les nouvelles opportunités de densification résidentielle offertes par le Plan d'urbanisme.

La consolidation et la transformation de certains secteurs présentent des opportunités d'améliorer le cadre de vie et d'accueillir une diversité de ménages. La Ville souhaite saisir ces opportunités afin d'assurer dans ces secteurs une offre résidentielle diversifiée et équilibrée qui inclut non seulement des logements sociaux et familiaux, mais aussi des logements abordables.

Pour cela, l'outil réglementaire prévu à l'action 2.3 doit tendre à prévoir des exigences particulières visant à améliorer l'offre en matière de logement abordable lorsqu'une modification du Plan d'urbanisme a pour effet d'augmenter substantiellement le potentiel constructible résidentiel d'un secteur. Il peut s'agir, selon le cas, d'un changement d'affectation ou d'une augmentation des paramètres de densité de construction tels que la hauteur ou le coefficient d'occupation du sol. Les exercices de planification territoriale, comme les programmes particuliers d'urbanisme, constituent l'une des occasions pouvant mener à l'imposition d'exigences additionnelles en matière de logement abordable.

Enfin, la volonté de la Ville d'assurer une offre de logements diversifiée et équilibrée se réalisera en favorisant aussi une architecture de qualité, en harmonie avec le caractère de chaque lieu et respectueuse de l'environnement (voir objectif 12).

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Adopter un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial.
- Conjuguer les efforts de la Ville en vue de la construction d'une gamme variée de logements sur l'ensemble du territoire montréalais, notamment par la mise en œuvre et la révision des politiques et programmes en la matière.
- Se doter, à partir de 2022, d'un plan d'action en habitation pour chaque cycle de cinq ans et en assurer le suivi par le biais d'un mécanisme de reddition de compte.