



Dossier # : 1142622006

Unité administrative responsable :	Service de la mise en valeur du territoire , Direction de l'urbanisme , Planification urbaine
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'agglomération
Compétence d'agglomération :	Ancienne compétence de la Communauté urbaine de Montréal
Projet :	-
Objet :	Adopter un projet de règlement intitulé « Règlement de contrôle intérimaire relatif à l'application des seuils minimaux de densité résidentielle pour le territoire de l'agglomération de Montréal »

Il est recommandé d'inscrire à l'ordre du jour du conseil d'agglomération, pour avis de motion et adoption de projet, le règlement intitulé « Règlement de contrôle intérimaire relatif à l'application des seuils minimaux de densité résidentielle pour le territoire de l'agglomération de Montréal » et d'en recommander l'adoption à une séance ultérieure.

Signé par Marc BLANCHET **Le** 2014-08-19 16:51

Signataire :

Marc BLANCHET

Directeur principal
Service des infrastructures_voirie et transports , Direction

IDENTIFICATION **Dossier # :1142622006**

Unité administrative responsable :	Service de la mise en valeur du territoire , Direction de l'urbanisme , Planification urbaine
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'agglomération
Compétence d'agglomération :	Ancienne compétence de la Communauté urbaine de Montréal
Projet :	-
Objet :	Adopter un projet de règlement intitulé « Règlement de contrôle intérimaire relatif à l'application des seuils minimaux de densité résidentielle pour le territoire de l'agglomération de Montréal »

CONTENU

CONTEXTE

Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est entré en vigueur le 12 mars 2012. Selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), le conseil d'agglomération disposait d'un délai de deux ans suivant l'entrée en vigueur du PMAD pour rendre le schéma conforme au PMAD. En février 2014, le ministre du Ministère des Affaires Municipales et de l'Occupation du Territoire (MAMOT) a accordé à l'agglomération, comme à l'ensemble des MRC de la CMM, une extension du délai jusqu'au 31 juillet pour l'élaboration du schéma et permettait de demander de prolonger ce délai jusqu'au 31 décembre 2014 à la condition d'adopter des mesures intérimaires sur les bois et corridors forestiers métropolitains et les seuils de densité. À cet effet, le 3 septembre 2014, le comité exécutif de la Ville de Montréal sera appelé à adopter une résolution demandant au MAMOT une prolongation de délai jusqu'au 31 décembre 2014. En lien avec cette prolongation de délai, un projet de règlement sur les mesures intérimaires visant à établir des seuils minimaux de densité sur les principaux secteurs à construire est proposé.

Pour ce faire, un avis de motion doit être donné qui signifie l'adoption à une séance subséquente du conseil d'agglomération d'un règlement de contrôle intérimaire relatif à l'application des seuils minimaux de densité résidentielle pour le territoire de l'agglomération de Montréal.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Aucune.

DESCRIPTION

Le PMAD souhaite attirer 40 % de la croissance résidentielle à proximité du réseau de transport collectif structurant. Des seuils de densité minimaux moyens sont donc demandés pour chacune des 103 aires TOD (*Transit-Oriented Development*), soit un territoire compris dans un rayon d'un kilomètre d'une station de métro ou d'une gare de train de banlieue de l'agglomération de Montréal, exprimés en logements à l'hectare. Des seuils minimaux de

densité sont également demandés en dehors de ces aires.

L'agglomération de Montréal est un milieu unique dans la région métropolitaine. Son territoire est largement urbanisé. De plus, l'ensemble des secteurs à transformer sont situés principalement dans la portion centrale de l'agglomération, portion relativement dense.

En ce qui concerne les secteurs à construire, la plupart de ceux-ci sont situés aux extrémités de l'agglomération, dans des secteurs peu denses, sur de vastes superficies. L'enjeu de la densité résidentielle se pose dans ces secteurs, où des projets à des fins résidentielles sont prévus dans les prochaines années.

Le règlement de contrôle intérimaire (RCI) vient donc établir un seuil minimal de densité sur ces secteurs à construire de plus d'un hectare d'ici la mise en conformité des plans et règlements d'urbanisme des municipalités et des arrondissements au schéma d'aménagement.

Une densité résidentielle minimale, exprimée en nombre de logements à l'hectare net, est donc demandée pour toute construction comprenant un usage résidentiel au sein des secteurs à construire identifiés à la carte de l'annexe A. Le calcul d'une densité moyenne est possible lorsqu'un projet comporte plusieurs bâtiments.

JUSTIFICATION

Ces mesures intérimaires sont une condition du MAMOT pour l'extension du délai pour rendre conforme le schéma au PMAD d'ici le 31 décembre 2014. D'autre part, ces mesures intérimaires permettront aussi de contribuer à l'atteinte des objectifs de densité résidentielle inscrits au schéma d'aménagement et de développement.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Sans objet.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Afin de contraindre l'étalement urbain et de réduire l'empreinte écologique, la densité résidentielle permet d'optimiser les infrastructures urbaines tout en permettant de créer des milieux de vie diversifiés. Un quartier avec une certaine densité résidentielle permet également les déplacements de courte distance, à pied ou à vélo, tout en permettant une desserte adéquate en transport collectif. La densité résidentielle vient répondre à plusieurs objectifs du plan de développement durable de la collectivité montréalaise:

- Réduire de 30% les émissions de gaz à effet de serre en réduisant la dépendance à l'automobile
- Réduire de 25% le solde migratoire entre Montréal et la banlieue en aménageant des quartiers durables

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Assurer à court terme l'application des seuils minimaux de densité résidentielle au sein des secteurs à construire jusqu'à l'émission des certificats de conformité des règlements d'urbanisme afférents au schéma d'aménagement et de développement modifié intégrant des seuils minimaux moyens de densité résidentielle conformément au PMAD.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Une opération de communication sera élaborée dans le cadre général d'adoption du projet de schéma d'aménagement et de développement par le conseil d'agglomération.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption de l'avis de motion du projet et recommandation d'adoption, à une séance subséquente, d'un projet de règlement de contrôle intérimaire relatif à l'application des seuils minimaux de densité résidentielle pour le territoire de l'agglomération de Montréal.

- Transmission du règlement de contrôle intérimaire par le greffier de la Ville au ministre et à chaque organisme partenaire, tel que défini à l'article 63.2 de la LAU: aux municipalités du territoire de l'agglomération (incluant aussi les arrondissements) et la CMM.
- Entrée en vigueur du règlement du contrôle intérimaire : le jour de la signification par le ministre au maire de la Ville de Montréal d'un avis attestant que le RCI respecte les orientations gouvernementales en matière d'aménagement (article 66 de la LAU) : le ministre a 60 jours pour ce faire à la suite de la transmission du règlement par le greffier de la Ville (article 65 de la LAU).
- Publication par le greffier d'un avis d'entrée en vigueur du RCI et transmission du RCI en vigueur à chaque organisme partenaire : les municipalités et les arrondissements du territoire de l'agglomération, les MRC dont le territoire est contigu à celui de l'agglomération et la CMM (réf . articles 63.3 et 66 de la LAU).

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de 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

Avis favorable avec commentaires :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

RESPONSABLE DU DOSSIER

Claire MORISSETTE
Conseillère en planification

Tél : 514 872-7488
Télécop. : 514 872-1598

Guillaume LONGCHAMPS
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-3095
Télécop. : 514 872-1598

ENDOSSÉ PAR

Le : 2014-08-15

Monique TESSIER
Chef de division - Planification urbaine

Tél : 514 872-9688
Télécop. : 514 872-1458

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE
DIRECTION**

Sylvain DUCAS
Directeur de l'urbanisme

Tél : 514-872-4185

Approuvé le : 2014-08-15

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE
SERVICE**

Nancy SHOIRY
Directrice - Service de la mise en valeur du
territoire

Tél : 514-872-5216

Approuvé le : 2014-08-19

Dossier # : 1142622006

Unité administrative responsable :	Service de la mise en valeur du territoire , Direction de l'urbanisme , Planification urbaine
Objet :	Adopter un projet de règlement intitulé « Règlement de contrôle intérimaire relatif à l'application des seuils minimaux de densité résidentielle pour le territoire de l'agglomération de Montréal »

SENS DE L'INTERVENTION

Avis favorable avec commentaires

COMMENTAIRES

Voir documents ci-joints.



[RCI-Densité 2 septembre.doc](#)[RCI AnnexeA Densité.pdf](#)[RCI AnnexeB TerrIntEco.pdf](#)

NUMÉRO DE CERTIFICAT (OU NOTE)

RESPONSABLE DE L'INTERVENTION

Sabrina GRANT
Avocate
Tél : (514) 872-6872

ENDOSSÉ PAR

Le : 2014-08-18

Véronique BELPAIRE
Avocate, chef de division
Tél : (514) 872-4222
Division : Droit public et législation

**VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
RCG XX-XXX**

**RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE RELATIF À L'APPLICATION
DES SEUILS MINIMAUX DE DENSITÉ RÉSIDENIELLE POUR LE
TERRITOIRE DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL**

ATTENDU que le schéma d'aménagement de la Ville de Montréal (89 de l'ancienne Communauté urbaine de Montréal), anciennement de la Communauté urbaine de Montréal, est entré en vigueur le 31 décembre 1987;

ATTENDU que le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est entré en vigueur le 12 mars 2012;

ATTENDU que l'agglomération de Montréal disposait d'un délai de deux ans pour assurer la concordance au PMAD et que cette échéance s'est terminée le 11 mars 2014;

ATTENDU que le [insérer la date], le comité exécutif de la Ville de Montréal a adopté une résolution demandant au MAMOT une prolongation de délai jusqu'au 31 décembre 2014 pour adopter les documents visés à l'article 58.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), le tout conformément à l'article 239 de cette loi;

ATTENDU que la modification du schéma d'aménagement a notamment pour objectif d'orienter 40 % de la croissance des ménages aux points d'accès du réseau de transport en commun métropolitain structurant, tel que prescrit au PMAD;

ATTENDU que le PMAD identifie tous les points d'accès au réseau de transport en commun métropolitain structurant actuel et en développement comme aires à densifier et à urbaniser suivant l'approche de planification intégrée aménagement/transport (Transit-Oriented Development (TOD));

ATTENDU qu'afin d'atteindre cet objectif, le PMAD prescrit des seuils moyens minimaux de densité résidentielle à appliquer aux aires TOD ainsi qu'aux secteurs hors-TOD;

ATTENDU qu'il s'avère nécessaire d'intensifier et de diversifier les activités aux abords des points d'accès du transport en commun afin d'encourager son utilisation et de réduire l'utilisation de l'automobile, tout en consolidant le tissu urbain en dehors des aires TOD;

ATTENDU que l'agglomération de Montréal est un territoire urbain majoritairement établi et que les enjeux de densification se portent sur les secteurs à construire;

ATTENDU que la CMM et le MAMOT estiment qu'il est dans l'intérêt collectif que les projets résidentiels d'envergure dans les secteurs à construire atteignent une certaine densité résidentielle;

ATTENDU qu'un projet de règlement enclenchant le processus de modification au schéma d'aménagement de l'ex-CUM afin, entre autres, d'intégrer des seuils de densité résidentielle, a été adopté le [insérer la date] par le conseil d'agglomération;

VU les articles 61 et 64 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) qui permettent au conseil d'agglomération d'exercer, au cours de la période de modification de son schéma d'aménagement, par voie de règlement, un contrôle intérimaire contenant diverses dispositions applicables dans la totalité ou dans une partie de son territoire, le conseil d'agglomération décrète :

CHAPITRE 1

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Les dispositions du présent règlement s'appliquent à toute nouvelle construction comprenant un usage résidentiel ou tout agrandissement impliquant l'ajout d'au moins un logement effectué en tout ou en partie dans les limites des secteurs à construire identifiés à la carte intitulée « secteurs à construire » jointe en annexe A au présent règlement, situés dans la Ville de Dollard-des-Ormeaux, la Ville de Pointe-Claire, la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue, le Village de Senneville et dans les arrondissements de l'Ile-Bizard–Sainte-Geneviève, de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, de Montréal-Nord, de Pierrefonds-Roxboro, de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-trembles, de Saint-Laurent, de Saint-Léonard, de Verdun et de Ville-Marie de la Ville de Montréal.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles du présent règlement continue de s'appliquer.

CHAPITRE II

RÔLES ET RESPONSABILITÉS

SECTION I

APPLICATION DU RÈGLEMENT

2. L'application du règlement relève des unités administratives responsables de l'application de la réglementation d'urbanisme des municipalités reconstituées de l'agglomération et des arrondissements de la Ville de Montréal

SECTION II

CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES PERMIS

3. Un permis visant toute construction ou agrandissement dans le territoire assujéti au présent règlement ne peut être délivré qu'en conformité aux exigences du présent règlement.

4. Lors de la demande d'un permis visé par l'article 3, en plus des renseignements et documents requis par la réglementation d'urbanisme applicable, une preuve du nombre de logements projetés doit être déposée.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE

SECTION I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5. Toute nouvelle construction comprenant un usage résidentiel et tout agrandissement impliquant l'ajout d'au moins un logement doivent respecter la densité résidentielle minimale nette prescrite pour le secteur concerné sur la carte jointe en annexe A au présent règlement. Cette densité résidentielle minimale nette est exprimée en nombre minimum de logements à l'hectare net.

Dans le cas d'un agrandissement visé au premier alinéa, la densité résidentielle minimale nette prescrite s'applique à l'ensemble de la construction agrandie.

La densité minimale résidentielle nette d'une construction dans laquelle des usages autres que résidentiels sont exercés est calculée en divisant le nombre de logements par une superficie du terrain proportionnelle à la superficie de plancher de la construction occupée par un usage résidentiel. Ainsi, si la superficie de plancher d'une construction est occupée à 75 % par un usage résidentiel, la densité résidentielle nette se calcule en divisant le nombre de logements construits par la superficie du terrain multipliée par le coefficient 0,75.

Est reconnu conforme un projet résidentiel qui est, au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, assujéti à un plan d'aménagement d'ensemble ou un protocole d'entente en vigueur ou autorisé en vertu d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ou en vertu d'un règlement adopté conformément à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, chapitre C-11.4).

Malgré le premier alinéa, toute disposition d'un règlement de contrôle intérimaire adopté par une municipalité liée en vertu de l'article 112.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) et en vigueur au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, continue de s'appliquer.

SECTION II

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

SOUS-SECTION I

CONDITIONS DE LEVÉE DE CERTAINES DISPOSITIONS RELATIVES À LA MODULATION DE LA DENSITÉ AU SEIN DES SECTEURS

6. Lorsqu'un projet immobilier qui inclut un usage résidentiel comprend plusieurs constructions, une densité moyenne est calculée pour l'ensemble des terrains visés à l'intérieur d'un même secteur à construire.

SOUS-SECTION II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA PRÉSENCE D'UN BOIS, CORRIDOR FORESTIER, COURS D'EAU OU MILIEU NATUREL

7. Est exclu du calcul de la densité résidentielle minimale nette :

- 1° la partie d'un terrain comprise à l'intérieur d'une partie boisée d'un bois et corridor forestier métropolitain, d'une rive ou d'un littoral à dominance naturelle, indiqué à la carte « Territoires d'intérêt écologique » jointe en annexe B au présent règlement;
- 2° la partie d'un terrain située à moins de 30 mètres ou à l'intérieur d'un bois, d'un milieu humide ou d'un cours d'eau et comprise dans un écoterritoire indiqué à la carte « Territoires d'intérêt écologique » jointe en annexe B au présent règlement;
- 3° la partie d'un terrain comprise en tout ou en partie à l'intérieur d'une mosaïque de milieux naturels indiquée à la carte « Territoires d'intérêt écologique » jointe en annexe B au présent règlement.

CHAPITRE IV

DISPOSITION PÉNALE

8. Quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement est passible d'une amende de 1 000 \$ pour une première infraction, si le contrevenant est une personne physique, ou de 2 000 \$ s'il est une personne morale. Pour une récidive, le montant est de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou de 4 000 \$ s'il est une personne morale.

ANNEXE A

CARTE INTITULÉE « SECTEURS À CONSTRUIRE »

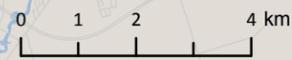
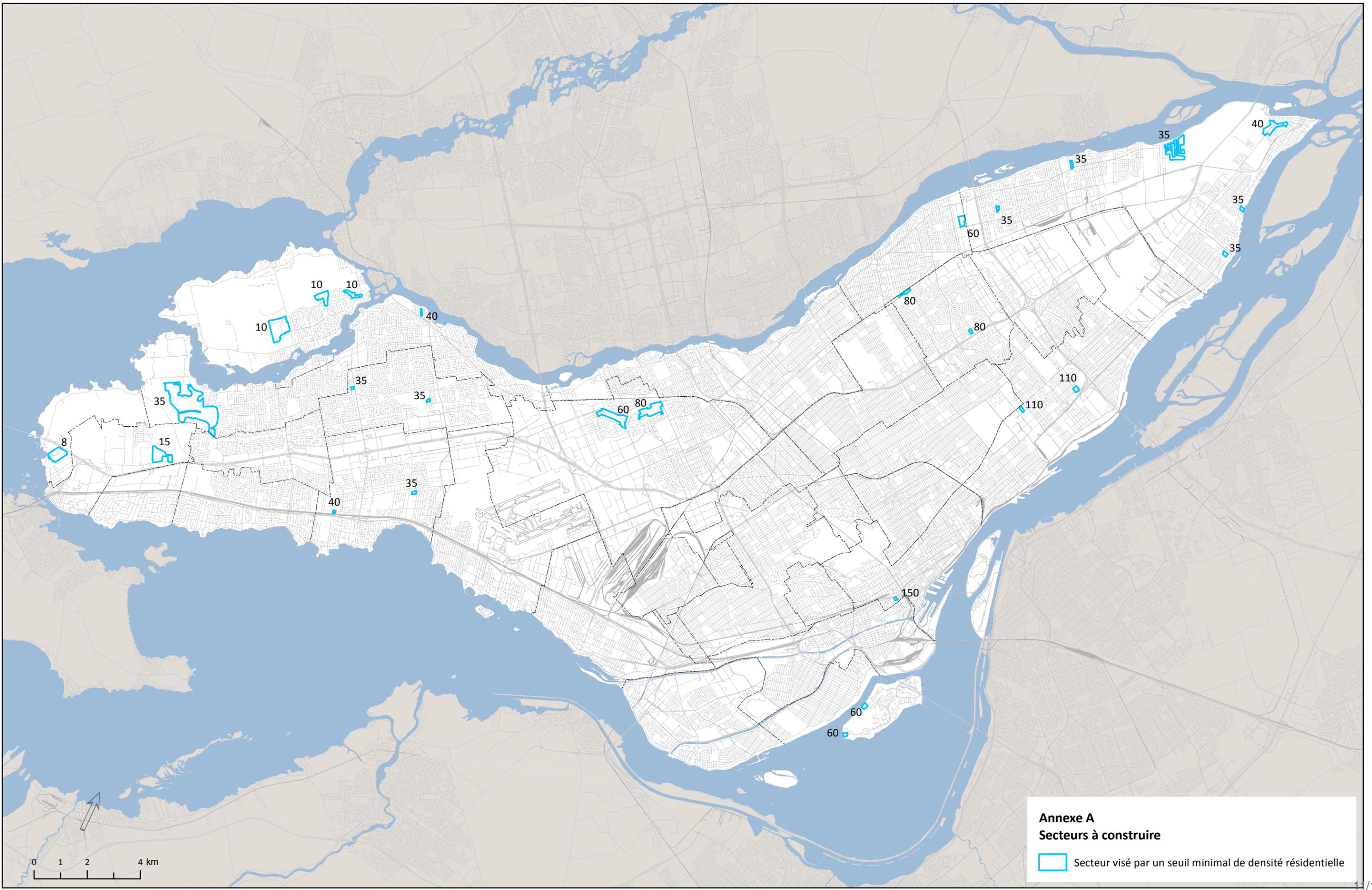
ANNEXE B

CARTE INTITULÉE « TERRITOIRES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE »

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le XXXXXXXXXX.

GDD 1142622006

XX-XXX/4



Annexe A
Secteurs à construire

 Secteur visé par un seuil minimal de densité résidentielle

