

Projet du Plan d'urbanisme et du Règlement de zonage - Ville de Dollard-des-Ormeaux

Projets de Règlements no. 2024-190 et no. 2025-199

Mémoire présenté par La Table de Quartier du Nord de l'Ouest-de-l'Île de Montréal (TQNOIM), le 18 février 2025

À propos de la Table de Quartier du Nord de l'Ouest-de-l'Île de Montréal (TQNOIM):

La Table de Quartier du Nord de l'Ouest-de-l'Île de Montréal (TQNOIM) est une instance de concertation intersectorielle et multi-réseaux dont la mission est de favoriser le développement social, d'améliorer la qualité de vie de la population et de lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale sur son territoire. La TQNOIM travaille avec ses multiples partenaires issus des milieux communautaires, institutionnels, collectifs et privés, ainsi que les élus du territoire pour la prise en charge collective des enjeux de développement social.

Contexte:

Le TQNOIM souhaite saisir cette occasion pour se prononcer sur le projet du Plan d'Urbanisme de la Ville de Dollard-des-Ormeaux (DDO). Plus spécifiquement, la TQNOIM souhaite aborder les questions du logement et de la gentrification, des enjeux importants à l'échelle locale et prioritaires dans le cadre de notre travail. Ces enjeux ont également été abordés dans le Portrait sociodémographique du Nord-Ouest de l'Île de Montréal publié par notre organisme en 2023.

La TQNOIM tient à saluer la Ville de Dollard-des-Ormeaux pour son travail sur l'élaboration du nouveau Plan d'urbanisme et du Règlement de zonage, notamment pour sa volonté de contribuer à la résolution de la crise du logement dans ses principes d'aménagement. Nous saluons également le fait que vous collaboreriez avec des partenaires communautaires, y compris la Table de Quartier, afin de développer une stratégie pour le logement abordable, social et familial.

Cela dit, nous trouvons que les mesures proposées ne sont pas suffisamment ambitieuses à certains égards pour atténuer les enjeux liés au logement sur le long terme. Nous souhaitons présenter nos constats et réflexions sur ces enjeux, ainsi que des recommandations afin de garantir que les initiatives du nouveau Plan d'urbanisme bénéficient aux résidents et aux locataires de la ville, et que ces bénéfices soient partagés par tous.

Logement et Gentrification:

Présentement, les prix pour se loger ne cessent pas de grimper tandis que la demande n'arrête pas de monter. De plus, le portrait sociodémographique du Nord-Ouest de l'Île de Montréal, qui couvre les territoires de la Ville de DDO, Pierrefonds et Île-Bizard-Saint-Geneviève, met en évidence un manque d'accès aux services, l'itinérance cachée, ainsi que 15 % des résidents dont le taux d'effort dépasse 30 % de leur revenu. De plus, selon ce même rapport, les locataires de la Ville de Dollard-des-Ormeaux paient en moyenne 1 121 \$/mois, un montant supérieur à la moyenne de la ville, qui est de 987 \$/mois, selon les données du recensement de 2021 (TQNOIM, 2023).

La Ville de Dollard-des-Ormeaux prévoit de développer les abords des grands boulevards et d'autoriser des plus grandes hauteurs dans ses secteurs TOD afin de répondre aux objectifs du nouveau Plan métropolitain d'aménagement et de développement du Grand Montréal (PMAD). Cependant, il est essentiel de prendre en compte les risques de gentrification liés aux activités de densification autour des zones TOD, un phénomène déjà documenté dans le projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Il est également important de noter que la construction de nouveaux immeubles privés contribue fortement aux augmentations des loyers, surtout en raison de la section F du bail, qui indique qu'un locataire ne peut pas refuser une augmentation des loyers durant les cinq premières années (Bérubé, 2023).

On tient donc à mentionner que simplement des politiques visant à accroître l'offre en logements ne sont pas suffisantes. Nous souhaitons également que la Ville de Dollard-des-Ormeaux aborde la question des effets de gentrification dans le document du Plan d'Urbanisme afin de contrer ses impacts sur les populations défavorisées.

Dans l'élaboration du Projet de Plan d'Urbanisme, la Ville de Dollard-des-Ormeaux fait mention du besoin en logements abordables dans ses orientations ainsi que du besoin d'établir des cibles de logements abordables et des stratégies pour les développer sur son territoire. La SCHL définit le logement abordable comme étant un logement qui coûte moins de 30 % du revenu avant impôt d'un ménage (SCHL, 2024). Toutefois, cette

définition se base uniquement sur le prix moyen du marché, sans tenir compte de la réelle capacité des ménages à payer leur logement. Elle ne prend pas en considération les disparités économiques, étant donné que l'abordabilité du logement est basée sur un pourcentage du prix du marché qui pourrait être réajusté à plein prix après un certain nombre d'années. De plus, le prix des loyers augmente rapidement, ce qui rend difficile de garantir cette abordabilité sur le long terme. Il serait pertinent d'inclure la définition du « logement abordable » dans le lexique du document.

Le Projet du Plan d'urbanisme fait référence à des « logements abordables et familiaux » dans le sous-objectif 1.3 à la page 16, ainsi qu'à des logements « abordables, sociaux et familiaux » dans le plan d'action à la page 39. Il serait essentiel d'uniformiser ces termes dans l'ensemble du document, mais aussi de les réviser, car ils manquent de précision et cela ne représente pas adéquatement les enjeux actuels. Il serait pertinent de les remplacer dans le lexique et dans le texte du document par des modèles hors-marché, et mieux adaptés aux besoins des locataires, tels que le « logement social et communautaire ». De plus, il sera pertinent d'aborder le concept du « logement acceptable », qui désigne un logement abordable mais de taille et de qualité convenables (SCHL, 2019).

Règlement de Zonage:

Il existe actuellement plusieurs obstacles à la construction de logements hors marché, notamment les coûts de construction élevés, le manque de main-d'œuvre, et les délais de délivrance des permis de construction, parmi d'autres. Le règlement de zonage et les outils à la disposition du milieu municipal présentent une opportunité d'accélérer la mise sur chantier de projets de construction et de réduire les délais dans le processus administratif. Le zonage incitatif a d'ailleurs été mentionné comme un levier potentiel dans le Projet de Plan d'Urbanisme pour accroître le parc de logements. Cependant, il serait essentiel d'explorer d'autres outils, tels que l'usage du zonage différencié, pour permettre des densités et hauteurs plus ambitieuses pour les projets de logements hors marché, portés par des OBNL. Il serait également pertinent d'explorer la possibilité d'exemptions référendaires en vertu de la nouvelle loi 31, permettant la réalisation de constructions de bâtiments résidentiels qui seraient autrement bloquées par des référendums locaux, dans le cadre des projets de logements sociaux, abordables ou étudiants, qu'importe la ville. (Bergeron, 2024).

Nous recommandons également d'inclure des dispositions spécifiques dans le Projet de Règlement de Zonage pour encourager le développement de logements hors marché et favoriser la mixité d'usages. Par exemple, l'article 35.2 du Règlement de Zonage

mentionne l'usage de « Résidence communautaire (R6) », incluant le sous-usage « Habitation pour groupes organisés ». Bien que ce terme s'approche de la définition de logement abordable, il reste trop vague et ne décrit pas adéquatement les types de modèles de logement hors marché. Il serait pertinent d'ajouter un sous-usage spécifiquement destiné aux « logements hors marché » ou aux « logements sociaux et communautaires » dans la catégorie « Résidences communautaires R6 ». Cette modification permettrait de définir des exigences spécifiques pour ces projets dans de futurs amendements du règlement de zonage. Cela permettra notamment de réduire les coûts de construction et d'accélérer le processus administratif, par exemple en assouplissant les exigences en matière de stationnement souterrain si souhaitable.

Dans le plan d'action, la Ville de DDO a exprimé un intérêt à explorer le potentiel de développement des terrains de la ville ou des terrains sous-utilisés. Cependant, en lumière du grand besoin d'augmenter l'offre de logements, il serait pertinent d'explorer les sites communautaires, ou de rassemblement comme endroits potentiels pour le développement de logements. Plusieurs lieux de cultes dans l'Ouest-de-l'Île ont exprimé leur intérêt à la TQNOIM à travers notre Projet d'Impact Collectif (PIC) pour développer des logements ou des espaces communautaires sur leurs terrains. La taille de ces terrains, combinée à la disponibilité d'espaces communs, offre une excellente opportunité pour développer des logements hors marché.

Il est important de noter qu'actuellement, l'ajout de bâtiments supplémentaires pour l'usage « Lieu de culte » dans la classe d'usages « Communautaire de rassemblement (P2) » est impossible, selon l'article 394 du Projet de Règlement de Zonage. Nous proposons donc d'autoriser l'ajout de bâtiments supplémentaires pour l'usage « Résidence communautaire (R6) », avec la possibilité de construire jusqu'à trois étages de hauteur. Cela permettrait de maximiser l'utilisation de ces terrains tout en répondant à la demande urgente de logements hors marché.

Recommandations:

À la lumière des constats, la Table de Quartier du Nord-Ouest de l'île (TQNOIM) tient à soumettre les recommandations suivantes :

- Veiller à ce que les initiatives de mobilité, de densification et de verdissement soient accompagnées dès le début et de tenir compte des risques de gentrification pour éviter l'exclusion des populations vulnérables.

- Définir la notion de « logement abordable » dans le lexique du Projet de Plan d'Urbanisme, de réviser et uniformiser les termes utilisés afin qu'ils soient mieux représentatifs des besoins locaux, et viables à long terme.
- Définir un sous-usage spécifique à l'usage « Résidence communautaire (R6) » pour les « logements sociaux et communautaires/hors marché » dans le règlement de zonage ;
- Permettre des usages additionnels pour des « Résidences communautaires (R6) » sur les terrains de « Lieux de culte » dans le règlement de zonage et de permettre jusqu'à 3 étages d'hauteur.
- Ajouter la possibilité d'évaluer l'usage du zonage différencié et des exemptions référendaires sous le thème « Urbanisme et réglementation » dans le plan d'action du Projet de Plan d'Urbanisme.

Références:

Table de quartier du nord de l'Ouest-de-l'Île de Montréal, (2023). Portrait sociodémographique du Nord de l'Ouest-de-l'Île de Montréal, https://www.tqnoim.org/_files/ugd/0fd15c_ae02ef5ee4424ee592d7db001d0718eb.pdf

Bérubé, S. (2023, 27 janvier) Se buter à la clause F. La Presse. <https://www.lapresse.ca/affaires/marche-immobilier/2023-01-27/marche-locatif/se-but-a-la-clause-f.php>

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). (2018). À propos du logement abordable au Canada. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/innovation-et-leadership-dans-le-secteur/expertise-de-lindustrie/logements-abordables/-a-propos-du-logement-abordable/-a-propos-du-logement-abordable-au-canada#:~:text=Qu'entend%20Don%20par%20%C2%AB,revenu%20avant%20imp%C3%B4t%20du%20m%C3%A9nage>.

SCHL. (2019). Définir l'abordabilité du logement au Canada, <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/cmhc/pubsandreports/research-insights/2019/research-insight-defining-affordability-housing-canada-69469-fr.pdf?rev=cd3301db-f3c4-4a47-aeef-bdda67ef223b#:~:text=Selon%20la%20d%C3%A9finition%20de%20la,mesur%C3%A9%20selon%20une%20m%C3%A9thode%20classique>.

Bergeron, M. (2024, 23 mars). « Superpouvoirs » aux villes. La Presse. « [Superpouvoirs](#) » aux villes | La Presse