



Le 13 mars 2024

Monsieur Bruno Bergeron
Commissaire
Office de participation publique de Longueuil
1111, rue Saint-Charles Ouest, bureau 552
Longueuil (Québec) J4K 5G4

Objet : Suivi des séances d'information du 19 et 22 février 2024 – Démarche sur la révision des règlements d'urbanisme de la Ville de Longueuil

M. le commissaire,

En suivi de votre lettre du 1^{er} mars dernier, nous vous acheminons, en pièce jointe, les informations permettant de répondre aux questionnements des commissaires et des citoyens formulés lors des séances d'information du 19 et 22 février 2024 relatives à la démarche sur la révision des règlements d'urbanisme de la Ville de Longueuil.

Espérant le tout conforme à vos attentes, nous demeurons disponibles pour toutes questions.

Je vous prie d'agréer, M. le commissaire, nos salutations les plus distinguées.

Simon Guillemette
Chef de division
Direction de l'aménagement et de l'urbanisme
Ville de Longueuil

Pièce jointe : Réponses OPPL 19 et 22 février 2024
Copie conforme : Monsieur Éric Boutet, directeur de l'aménagement et de l'urbanisme

4250, chemin de la Savane, Longueuil (Québec) J3Y 9G4

Suivi

Réponses aux questions formulées par les commissaires et les citoyens

1. Le 21 février dernier, le projet de loi 31 modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation a été adopté. La révision réglementaire de la Ville de Longueuil prendra-t-elle en considération cette nouvelle loi ? Le cas échéant, pouvez-vous donner des exemples d'application de cette loi sur la future réglementation d'urbanisme de la Ville de Longueuil ?

Ce projet de loi ayant été adopté et sanctionné récemment, l'étude des changements législatifs n'est pas encore terminée. Par conséquent, il n'est pas possible pour l'instant de donner des exemples d'application de cette loi sur la future réglementation d'urbanisme de la Ville de Longueuil.

La direction de l'aménagement et l'urbanisme prendra certainement en considération les possibilités qu'offrent les nouvelles dispositions qui découlent de l'adoption du projet de loi 31 afin notamment de mettre en œuvre la vision du plan d'urbanisme par l'entremise des règlements d'urbanisme.

2. Au cours de la première soirée d'information, plusieurs citoyens ont abordé la question du logement. En complément des questions posées, la commission aimerait savoir si la révision réglementaire prévoit des dispositions spécifiques concernant le logement social, notamment sur les maisons de chambres, les refuges ou les hébergements pour clientèles ayant des besoins particuliers, la location touristique à court terme et le logement abordable.

Logement social et logement abordable

La nouvelle réglementation, suivant les objectifs de la Stratégie d'habitation de Longueuil (<https://longueuil.quebec/fr/habitation>), jouera le rôle important de réduire certains freins et obstacles à la construction résidentielle et de stimuler le développement immobilier tout en donnant une vision claire et cohérente du développement. Elle permettra plus de logements sur le territoire, notamment sur des terrains où l'habitation n'est pas autorisée actuellement et celle-ci s'accompagnera d'un nombre minimal de logements lors du redéveloppement de ces terrains.

Bien qu'il ne soit pas possible, en vertu des pouvoirs habilitants en matière d'urbanisme, d'exiger qu'un nouveau logement soit de type « social » ou « abordable » sur un terrain privé, la Ville de Longueuil souhaite utiliser tous les outils à sa disposition, afin de favoriser l'augmentation de l'offre en logements sociaux et abordables. En effet, les outils permettant la construction de logements sociaux ou abordables relèvent essentiellement de pouvoirs autres que ceux associés de la réglementation d'urbanisme. À ce titre, outre la réglementation d'urbanisme, un règlement sur le zonage incitatif pourrait être utilisé afin d'encourager la construction de logement social ou abordable.

Maisons de chambres, refuges d'urgence et hébergement pour clientèle avec besoins particuliers

La nouvelle réglementation de zonage viendra définir et classer clairement ces usages pour les fins d'application du règlement et ces usages seront permis dans certaines zones du territoire. La Direction de l'aménagement et de l'urbanisme (DAU), conjointement avec le Service de sécurité incendie de l'agglomération de Longueuil (SSIAL), s'est également engagée à rendre minimalement sécuritaires les logements informels qui visent les populations les plus vulnérables, notamment ceux aménagés comme maisons de chambres. Ces travaux se font en parallèle de la révision des règlements d'urbanisme.

Suivi

Réponse aux questions formulées par les commissaires et les citoyens

Location touristique à court terme

La location touristique à court terme sera encadrée par la nouvelle réglementation d'urbanisme. Pour ce qui est des établissements touristiques de type « résidence principale », la nouvelle réglementation viendra spécifier que ce type d'usage sera autorisé pour tout logement à l'ensemble du territoire, conformément aux conditions qui sont prescrites dans les lois et règlements du gouvernement du Québec à cet effet. Pour ce qui est des types d'établissements associés aux usages commerciaux, tels que les hôtels, ceux-ci seront autorisés seulement dans certaines zones très spécifiques du territoire, afin de ne pas compromettre les objectifs liés à l'offre de logements disponibles sur le territoire.

3. Au cours de la deuxième soirée d'information, une citoyenne s'interrogeait sur la question des énergies renouvelables, plus spécifiquement sur les panneaux solaires. En complément de la question posée, la commission aimerait savoir si la révision réglementaire prévoit inclure des dispositions concernant l'utilisation du gaz naturel ou de sources d'énergie renouvelables pour les nouvelles constructions.

En ce qui a trait au gaz naturel, étant à très faible proportion renouvelable, la direction de l'aménagement et l'urbanisme évalue la possibilité de limiter son utilisation dans le cadre de la mise en œuvre du plan climat de la Ville de Longueuil qui suivra son adoption. D'autre part, les foyers décoratifs, appareils de chauffage au mazout et appareils de chauffage au bois seront également prohibés pour les nouveaux bâtiments, à moins qu'il s'agisse d'un appareil de chauffage au bois conforme aux dispositions du *Règlement sur les appareils de chauffage au bois (chapitre Q-2, r. 1)*.

La nouvelle réglementation bonifiera les exigences actuelles relatives aux bornes de recharge pour véhicules électriques dans les nouveaux bâtiments et lors du réaménagement d'aires de stationnement, tant pour les usages résidentiels que non résidentiel.

Finalement, des dispositions spécifiques seront également prévues afin de favoriser les projets de construction qui font l'objet d'une accréditation environnementale ou proposent une performance environnementale reconnue, notamment en matière d'énergie renouvelable.

4. Au cours des soirées d'information, les thèmes de la densification et de la mobilité ont été évoqués à plusieurs reprises par les personnes participantes. En complément des questions posées, la commission aimerait savoir si les règlements touchés par la révision et favorisant la densification seront établis en fonction du réseau routier existant ou en fonction des réseaux de transport collectif et actif projetés.

Le choix des endroits où de nouvelles opportunités de densification résidentielle plus marquée seront souhaitées tiendra compte de plusieurs facteurs. Le choix des zones sera étroitement lié aux corridors de transport collectif et actif actuels et projetés. Diriger la croissance en logements le long de ces axes est une obligation des paliers de planification supérieurs tels que Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la communauté métropolitaine de Montréal. La nouvelle réglementation devra s'y conformer.

Suivi

Réponse aux questions formulées par les commissaires et les citoyens

5. Lors des séances d'information, les représentants de la Ville de Longueuil ont discuté de plusieurs documents élaborés par la Ville, serait-il possible de fournir les documents suivants (ou un lien vers ces documents).

Vous trouverez aux liens indiqués les documents demandés :

Plan protection et conservation des milieux naturels

(<https://longueuil.quebec/fr/protection-milieux-naturels>)

Décision récente du conseil de protéger le plus possible les territoires boisés

(<https://longueuil.quebec/fr/nouvelles/longueuil-protegera-21-de-son-territoire-perpetuite>)

Plan d'action à l'égard des personnes handicapées et mesures en matière d'accessibilité universelle 2022-2023 de la Ville de Longueuil

(<https://longueuil.quebec/fr/services/developpement-social/situation-handicap>)

(https://cms.longueuil.quebec/sites/default/files/medias/documents/2022-09/PAPH_Plan_d_action_2022-2023_0.pdf)

Règlement sur les nuisances

Le contrôle des nuisances sur le territoire de la Ville de Longueuil se fait par l'application de nombreux règlements. Les principaux sont les suivants :

- Règlement sur les nuisances de la ville de Longueuil n° CO-2011-700
(<https://www3.longueuil.quebec/fr/node/47343>)
- Règlement sur les nuisances du Vieux-Longueuil - Bruit n° 00-4428
(<https://www3.longueuil.quebec/fr/node/47297>)
- Règlement sur les nuisances du Vieux-Longueuil n° 00-4427
(<https://www3.longueuil.quebec/fr/node/47296>)
- Règlement sur les nuisances de Saint-Hubert n° 1212-96
(<https://www3.longueuil.quebec/fr/node/47298>)
- Règlement sur les nuisances de LeMoyne n° 95-410
(<https://www3.longueuil.quebec/fr/node/47300>)
- Règlement sur les nuisances de Greenfield Park n° 731
(<https://www3.longueuil.quebec/fr/node/47299>)

**** Il est à noter que les documents pouvant être consultés au lien ci-dessus sont des codifications administratives qui n'ont aucune valeur officielle ou légale. ****

Extrait du ou des règlements visant les toits blancs ou végétalisés

Règlement de zonage - Saint-Hubert n° 1406
(<https://www3.longueuil.quebec/fr/node/47019>)

Suivi

Réponse aux questions formulées par les commissaires et les citoyens

Chapitre 5 Dispositions applicables à toutes les zones

ARTICLE 120 DISPOSITIONS RELATIVES AUX MATÉRIAUX DE TOITURE AUTORISÉS

[...]

Une toiture végétalisée en tout ou en partie est autorisée.

Le matériau de recouvrement de toute section de toit d'un bâtiment principal dont la pente est inférieure à 2 : 12 (16,7 %) doit respecter minimalement une des conditions suivantes :

- a) Il est de couleur blanche;
- b) Il possède un indice de réflectance solaire (IRS) de 78 ou plus;
- c) Il est recouvert d'un enduit réfléchissant.

Est exclu de l'application des dispositions du cinquième alinéa de cet article, le toit d'une construction accessoire attachée au bâtiment principal, un matériau de tôle au périmètre du toit, la partie végétalisée d'une toiture ou un équipement ou appentis mécanique au toit.

SH-2002-05, a. 3; SH-2021-503, a. 9.

Règlement de zonage de Greenfield Park n° 728

<https://www3.longueuil.quebec/fr/node/47113>

Chapitre 5 Dispositions applicables à toutes les zones

ARTICLE 95 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX MATÉRIAUX DE TOITURE AUTORISÉS

[...]

Une toiture végétalisée en tout ou en partie est autorisée.

Le matériau de recouvrement de toute section de toit d'un bâtiment principal dont la pente est inférieure à 2 : 12 (16,7 %) doit respecter minimalement une des conditions suivantes :

- a) Il est de couleur blanche;
- b) Il possède un indice de réflectance solaire (IRS) de 78 ou plus;
- c) Il est recouvert d'un enduit réfléchissant.

Est exclu de l'application des dispositions du cinquième alinéa de cet article, le toit d'une construction accessoire attachée au bâtiment principal, un matériau de tôle au périmètre du toit, la partie végétalisée d'une toiture ou un équipement ou appentis mécanique au toit.

GP-2013-67, a. 1; GP-2021-142, a. 8.

Règlement de zonage du Vieux-Longueuil n° 01-4501

<https://www3.longueuil.quebec/fr/node/47086>

Chapitre 5 : Prescriptions générales applicables à tous les usages dans toutes les zones

5.5.2.1.11 Toiture d'un bâtiment principal

Le matériau de recouvrement de toute section de toit d'un bâtiment principal dont la pente est inférieure à 2 : 12 (16,7 %) doit respecter minimalement une des conditions suivantes :

- a) Il est de couleur blanche;
- b) Il possède un indice de réflectance solaire (IRS) de 78 ou plus;

Suivi

Réponse aux questions formulées par les commissaires et les citoyens

c) Il est recouvert d'un enduit réfléchissant.

Est exclu de l'application des dispositions du premier alinéa de cet article, le toit d'une construction accessoire attachée au bâtiment principal, un matériau de tôle au périmètre du toit, la partie végétalisée d'une toiture ou un équipement ou appentis mécanique au toit.

(Règlement VL-2021-777, a. 13.)

Règlement de zonage de Ville de Lemoyne n° 2001-Z-439

<https://www3.longueuil.quebec/fr/node/47111>)

Chapitre 5 – Les usages et bâtiments principaux

34.1 Toiture d'un bâtiment principal

Le matériau de recouvrement de toute section de toit d'un bâtiment principal dont la pente est inférieure à 2 : 12 (16,7 %) doit respecter minimalement une des conditions suivantes :

- 1° Il est de couleur blanche;
- 2° Il possède un indice de réflectance solaire (IRS) de 78 ou plus;
- 3° Il est recouvert d'un enduit réfléchissant.

Est exclu de l'application des dispositions du premier alinéa de cet article, le toit d'une construction ou structure complémentaire attachée au bâtiment principal, un matériau de tôle au périmètre du toit, la partie végétalisée d'une toiture ou un équipement ou appentis mécanique au toit.

(Règlements VL-2021-778, a. 7.)

Plan régional des milieux humides et hydriques

Le plan régional des milieux humides et hydriques est en cours de rédaction. Ce document est un document de travail qui n'a pas encore été adopté par le conseil de l'agglomération de Longueuil et ne peut être publié à ce moment.