

Identification		Numéro de dossier : 1033050012
Unité administrative responsable	Arrondissement Pierrefonds/Senneville, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Division de l'urbanisme et de l'environnement	
Niveau décisionnel	Conseil municipal	Au plus tard le 2003-04-28
Sommet	-	
Projet	-	
Objet	Adopter un projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme pour l'arrondissement Pierrefonds/Senneville, de manière à créer une aire d'affectation "moyenne-haute densité" à même une aire d'affectation "faible densité", située sur le boulevard de Pierrefonds entre les rues Richmond et Aragon et sur une partie de la rue Aragon	

Contenu

Contexte

Selon les dispositions des articles 109 et suivants de la LAU, le conseil peut modifier le plan d'urbanisme en suivant le processus prévu à cet effet. De plus, en vertu de l'article 83 de la Charte de la ville de Montréal, l'Office de consultation publique de Montréal (O.C.P.M.) doit procéder à une consultation publique pour toute modification au plan d'urbanisme.

La requête est issue d'une demande de modification au zonage par un promoteur immobilier, demande qui a été présentée à l'assemblée publique du CCU du 20 janvier 2003. A cet effet, une étude du concept de design préliminaire a été déposée à l'arrondissement par l'architecte Jean Guy Dépatie. Cette demande déroge au Plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Pierrefonds et doit en tout premier lieu être présentée à l'O.C.P.M. avant que le conseil d'arrondissement ne se prononce sur la demande de modification au zonage.

Décision(s) antérieure(s)

Recommandation positive du Comité consultatif d'urbanisme lors de sa réunion publique du 20 janvier 2003.

Description

Le secteur, actuellement vacant, est identifié sur le plan des affectations comme une aire d'habitation de "faible densité" alors que sur le plan de zonage il est identifié comme une zone d'habitation de moyenne densité "RD"(duplex, triplex) et une zone commerciale "CA-2" permettant les commerces de voisinage de type bureaux, services de santé, entrepreneurs spécialisés et autres commerces de même nature. L'avis de promulgation de la zone CA-2 concernant le règlement de zonage a eu lieu le 22 mai 1984; bien avant la constitution du plan d'urbanisme en 1989. Ces deux zones ont, semble-t-il, été laissées de côté lors de la conception des aires d'affectations à identifier au plan d'urbanisme.

La modification au plan d'urbanisme demandée aujourd'hui, vise à passer d'une aire de "faible densité" à une aire de "moyenne-haute densité". L'aire de moyenne-haute densité, permettrait au requérant de construire un projet de condominiums de 65 unités réparties en petites structures de 2 à 3 étages comprenant de 5 à 11 logements chacune avec stationnement intérieur. Ce qui permet un coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de 0.35 à 2. L'écart de variation entre les C.O.S nous oblige à nous adapter aux structures de bâtiment tantôt de 5 logements tantôt de 11 logements et donc de créer une nouvelle catégorie de densité moyenne et haute.

Le terrain, situé entre 2 rues et desservi par le boulevard de Pierrefonds, a une forme rectangulaire et une superficie de 8000 mètres carrés. L'étroitesse du lot oblige à réduire la cour avant et à concevoir un bâtiment plus urbain avec stationnement en sous-sol et espace vert en périphérie. Les variations dans les étages avec toits terrasse combinées à une toiture plate ainsi que le traitement des bâtiments de coin créent une bonne interface avec les unités unifamiliales directement situées à l'arrière. Le peu de différence de hauteur, entre les unités unifamiliales (10 mètres) et les unités multifamiliales (12 mètres) et la qualité du design permet le passage de la basse densité à la haute densité pour les structures de 11 logements et leur intégration.

Justification

Réponse à la demande en logement de premiers acheteurs (2 chambres à coucher) avec un concept architectural de facture contemporaine sobre et adapté au milieu d'insertion. Bon projet au bon endroit qui privilégie la concentration des logements au point central de l'arrondissement. C'est un concept plus urbain qui oblige à repenser le type d'habitation qui est à concevoir sur une artère principale très passante. Actuellement, nous retrouvons quelques unités unifamiliales sur le boulevard de Pierrefonds et elles sont mal intégrées à celui-ci. En effet, l'habitation unifamiliale sur cette partie du boulevard est constituée de cours arrières avec clôtures, tendance qui est à éliminer: cette disposition serait de toute façon impossible compte tenu de la configuration du terrain. Le concept projeté permet en ce sens de renverser la tendance en minimisant les entrées charretières sur rue pour éviter le plus possible les conflits de circulation.

Aspect(s) financier(s)

Non applicable

Impact(s) majeur(s)

Impact majeur sur le développement du projet si le plan d'urbanisme n'est pas modifié à cause d'un conflit de date de tombée. Avant d'autoriser ce projet l'arrondissement doit modifier son règlement de zonage, ce qui représente des délais additionnels de 3 mois sans compter le délais d'émission du certificat de conformité par le comité exécutif. Le promoteur ne peut pas construire ses unités pour l'été et risque de manquer ses ventes.

Opération(s) de communication

Non applicable

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Transmission d'une copie certifiée conforme du projet de règlement et de la résolution par laquelle il est adopté :

- aux arrondissements de la Ville de Montréal et aux municipalités dont le territoire est contigu à celui de la Ville de Montréal;
- à la Communauté métropolitaine de Montréal.

Tenue d'une assemblée publique par l'Office de consultation publique de Montréal.

Échéancier initial de réalisation du projet

Début: Fin:

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant Développement économique et développement urbain , Direction du développement urbain (Claire MORISSETTE) Secrétariat général , Direction des affaires juridiques (Line CHAREST)	Sens de l'intervention Avis favorable Avis favorable avec commentaires
Autre intervenant	Sens de l'intervention

Responsable du dossier Fabienne LABOULY Urbaniste Tél. : 514.624.1283 Télécop. : 514.624.1333	Endossé par: Pierre ROCHON Directeur Aménagement urbain et services aux entreprises Tél. : 514.624.1294 Télécop. : 514.624.1333 Date d'endossement : 2003-01-24
--	--

Numéro de dossier : 1033050012