

Identification		Numéro de dossier : 1030603006
Unité administrative responsable	Arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises	
Niveau décisionnel	Conseil municipal	Au plus tard le 2003-06-16
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme de l'arrondissement afin de remplacer l'affectation "industrie légère" par l'affectation "habitation" sur l'emplacement bordé au nord par la rue Ontario, au sud par la rue La Fontaine, à l'ouest par la rue Joliette et à l'est par la rue Nicolet situé dans le quartier d'Hochelaga (ancien site de la compagnie Lavo) - Comité consultatif d'urbanisme.	

Contenu

Contexte

Par l'entremise d'une entente-cadre intervenue entre le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal, des investissements ont été consentis pour la réhabilitation de certains quartiers problématiques. Ce financement a permis à la Ville d'acquérir les installations de la compagnie Lavo implantées en milieu résidentiel dans l'arrondissement de Mercier—Hochelaga-Maisonneuve et d'effectuer une opération de relocalisation sur un site plus approprié dans un secteur industriel du quartier Rivière-des-Prairies.

Un projet de développement résidentiel est prévu sur l'emplacement en question. Or, la version actuelle du plan d'urbanisme de l'arrondissement prévoit une affectation industrielle légère pour le site de la compagnie. Pour amorcer la reconversion complète des terrains, il faut donc amender le Plan directeur de manière à y permettre l'habitation. Le présent sommaire décisionnel vise à présenter au conseil municipal un projet d'amendement du plan d'urbanisme à cet effet.

Décision(s) antérieure(s)

- CO 0000166 du 24 janvier 2000 - Entente entre la Ville et le MAMM sur la valorisation résidentielle du site Lavo;
- CO 0003332 du 21 février 2000 - Acquisition de Lavo conditionnellement à la signature de l'entente MAMM/Ville par la ministre;
- 15 mars 2000 - Signature de l'entente MAMM/Ville par la ministre des Affaires municipales et de la Métropole;
- CE 0102328 du 22 août 2001 - Autorisation de lancer un appel d'offres public pour la démolition et la décontamination du site.

Description

Description de l'emplacement

Les installations de la compagnie Lavo s'étendent à l'intérieur de deux îlots respectivement délimités au nord par la ruelle desservant les propriétés situées du côté sud de la rue Ontario, au sud par la ruelle desservant les immeubles donnant sur le côté nord de la rue La Fontaine, à l'est par la rue Nicolet et à l'ouest par la rue Joliette. Ce territoire couvre une superficie d'environ 14 358 mètres carrés répartie de part et d'autre de la rue de Chambly. Ces terrains appartiennent à la Ville de Montréal. Cette dernière prévoit reconverter les lieux en privilégiant le développement résidentiel.

Le secteur jouxte aussi un bâtiment industriel implanté le long de la rue La Fontaine. Un magasin entrepôt associé à la vente de chaussures occupe présentement l'immeuble. Toutefois, le programme d'acquisition de la Ville ne visait pas cette propriété. Les travaux de décontamination du site sont présentement en cours faisant suite à la démolition des deux bâtiments industriels de l'entreprise de fabrication de nettoyeurs domestiques.

Réglementation d'urbanisme

Les terrains concernés font partie de la zone 0197. Celle-ci prescrit des usages de la catégorie d'industrie légère I.2C exclusivement. Les hauteurs permises doivent atteindre un minimum de 7 mètres et un maximum de 12,5 mètres sans aucun nombre d'étages déterminé comme on le retrouve dans les zones industrielles. Les modes d'implantation sont régis par règles d'insertion. La densité maximale se limite à 3 avec un taux d'implantation de 100 %.

Plan d'urbanisme

Le plan d'affectation du sol prévoit de l'industrie légère pour l'emplacement. Les paramètres de hauteur et de densité appartiennent à la catégorie 5A. Cette dernière permet des élévations se situant entre 5,5 mètres et 12,5 mètres avec un nombre d'étages minimum limité à 2 et un maximum fixé à 3. La densité de l'occupation du sol ne peut dépasser un facteur équivalent à 2.

Description du projet déposé

La première phase de la conversion du site comprend la construction de deux bâtiments résidentiels de 3 étages comptant respectivement 36 logements chacun. La hauteur en mètres des immeubles projetés s'élève à 11,6. L'implantation des nouvelles constructions s'effectuera sur l'îlot ouest compris entre les rues Joliette et de Chambly. Le projet à l'étude bénéficie d'une aide financière accordée en vertu du Programme provincial/municipal Accès Logis. Les logements seront gérés sous la forme de coopérative d'habitation. La cour arrière des bâtiments accueillera une aire de stationnement extérieure d'une capacité de 35 véhicules et aussi des espaces de jeux destinés aux enfants. Le parement extérieur des immeubles se composera de briques d'argile de couleur "terre" et le choix de coloration des portes et des fenêtres sera assorti au matériau de recouvrement.

Le concept d'aménagement du projet entrevoit l'élargissement de la ruelle bordant le côté sud du terrain de façon à permettre l'implantation d'une bande gazonnée et plantée sur le domaine public. Par ailleurs, le site s'inscrit à l'intérieur d'une série d'interventions municipales contribuant à la mise en valeur du secteur. Le réaménagement de la ruelle viendra assurer un lien distinctif en relation avec le projet de réutilisation de l'emprise de la voie ferrée qui reliera éventuellement la place Valois et la maison de la culture.

Pour les terrains se trouvant à l'intérieur de l'îlot est, ils ne font l'objet pour le moment d'aucune proposition de développement. Cet emplacement est destiné à recevoir un projet d'habitation provenant du secteur privé.

La Direction de l'aménagement et des services aux entreprises s'apprête à autoriser la construction de la coopérative d'habitation en recourant aux procédures apparaissant au paragraphe 4 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal et un projet de règlement sera présenté de ce fait au conseil municipal.

Description du milieu

Le site de la compagnie s'insère dans un milieu en dominance résidentielle jouxtant un front commercial rattaché à la rue Ontario. La hauteur des bâtiments varie entre 2 et 3 étages dont la plupart sont érigés en mode contigu. On remarque également la présence de quelques terrains vacants du côté ouest de la rue Joliette et sur le versant est de la rue Nicolet répartis de part et d'autre de l'emprise de la voie ferrée désaffectée. Avec la démolition des installations de la compagnie, une seule bâtisse à caractère industriel dont le nombre d'étages varie entre 2 et 3, demeure toujours en place. Elle occupe entièrement de la tête de l'îlot formée du côté nord de la rue La Fontaine entre les rues de Chambly et Nicolet.

Justification

Proposition d'amendement au Plan d'urbanisme

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises propose une affectation exclusivement destinée à l'habitation en éliminant complètement la vocation industrielle du secteur. En ce qui concerne les paramètres de hauteur et de densité applicables à l'emplacement, ces derniers seront reconduits intégralement. La proposition d'amendement se présente donc comme suit:

Version actuelle du plan d'urbanisme	Amendement proposé
Plan d'affectation du sol: "industrie légère"	Plan d'affectation du sol: "habitation"
Paramètres de hauteur: 2 à 3 étages avec un minimum de 5,5 mètres et un maximum de 12,5 mètres	Aucun amendement
Paramètre de la densité d'occupation du sol: facteur équivalent à 2	Aucun amendement

Règlement d'urbanisme

Conformément aux exigences de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, (L.R.Q., c. A-19.1), le conseil d'arrondissement dispose d'une période de 90 jours suivant l'entrée en vigueur du règlement modifiant le plan d'urbanisme pour amender sa réglementation de manière à donner suite aux nouvelles modalités du Plan directeur. Un projet de règlement sera présenté en assemblée publique.

En terminant, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est d'avis que la modification au plan d'urbanisme vient consolider la prédominance de l'habitation dans le voisinage en marquant un terme à la présence d'une enclave industrielle lourde peu compatible avec le milieu résidentiel.

AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

RÉSOLUTION 27-CCU2003-0072

Avis favorable

CONSIDÉRANT que le projet résidentiel vient concrétiser de nombreux efforts et investissements consentis par la Ville dans la réhabilitation de certaines zones problématiques du territoire;

CONSIDÉRANT que le projet résidentiel est la première phase de la conversion du site et qu'il vient s'insérer dans un secteur à dominante habitation;

CONSIDÉRANT que la modification au plan d'urbanisme viendra consolider la prédominance de l'habitation dans le voisinage tout en mettant un terme à la présence d'une enclave industrielle peu compatible avec le milieu résidentiel.

Le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement de donner une suite favorable à la demande.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption d'une résolution par le conseil d'arrondissement;
- Avis de motion et adoption du premier projet de règlement par le conseil municipal;
- Assemblée publique de consultation par l'Office de consultation publique de Montréal;
- Adoption du règlement par le conseil municipal;
- Modification du règlement d'urbanisme selon les procédures prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, (L.R.Q., c. A-19.1).

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet d'amendement au Plan directeur est conforme aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.