

Identification Numéro de dossier : 1033077030

Unité administrative responsable	Arrondissement Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme / des permis et de l'inspection	
Niveau décisionnel	Conseil municipal	Au plus tard le 2003-11-24
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter un projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme intitulé «Plan directeur de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (CO92 03386) », de manière à modifier la «carte des limites de hauteur et de densité» accompagnant le plan d'urbanisme, afin d'augmenter la densité maximale à 4 et de fixer la limite de hauteur maximale à 20 étages, pour un maximum de 75 m, applicables à une aire d'affectation située entre la limite de l'arrondissement de Montréal-Nord et le parc Ernest-Rouleau d'une part, et entre le boulevard Gouin et la rivière des Prairies d'autre part, correspondant aux lots 1 055 215, 1 055 216, 1 055 396, 1 055 397, 1 055 398, 1 728 583, 1 728 584, 1 055 628, 1 055 630, 1 055 631 et 1 055 764 - District Marc-Aurèle-Fortin	

Contenu

Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a reçu une demande de modification au zonage en vue d'agrandir un bâtiment résidentiel destiné aux personnes âgées et retraitées situé au 7015, boulevard Gouin Est. Ce projet d'agrandissement d'une hauteur de 20 étages n'est pas conforme aux plan et règlement d'urbanisme quant à la hauteur et à la densité. Le projet de construction des 12 premiers étages, qui constituent la première étape de ce projet, est présentement en construction.

Cet ensemble immobilier est situé dans une zone soumise au règlement sur les projets particuliers de construction ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles – Montréal-Est (RCA03-11009), ainsi qu'à la procédure relative aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Le conseil municipal peut modifier le plan d'urbanisme en suivant le processus prévu aux articles 109 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Description

Description du projet

Le projet, appelé phase IV, vise l'ajout de 8 étages au bâtiment de 12 étages présentement en construction au 7015, boulevard Gouin Est. La construction de ces 8 autres étages ajoutera 64 logements. Le bâtiment de la phase IV lorsqu'il sera complété comptera donc 20 étages et 150 logements.

Description du milieu

L'emplacement faisant l'objet de la demande de modification est situé à la limite adjacente à l'arrondissement de Montréal-Nord et s'insère dans un milieu déjà fortement occupé par des bâtiments de gabarit et de vocation semblables. Il est bordé du côté est par une tour de 20 étages et du côté ouest, dans les limites de l'arrondissement de Montréal-Nord, par une tour de 12 étages. On compte une vingtaine de tours d'habitation de 10 à 22 étages entre le boulevard Langelier et la 4e Avenue, le long du boulevard Gouin, en majorité du côté nord de ce boulevard.

Face au projet, du côté sud du boulevard Gouin, on constate la présence de bâtiments résidentiels jumelés de 3 étages sur des terrains en pente ascendante vers le boulevard Perras, alors que la rivière des Prairies longe le flanc nord du terrain.

Plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme doit être modifié, d'une part pour permettre la réalisation de ce projet qui requiert une modification au plan d'urbanisme quant à la densité maximale qui passerait de 3 à 4, alors que la limite maximale de hauteur en étage passerait de 12 à 20 étages, pour un maximum de 75 m au lieu de 44 m, et, d'autre part, afin d'adapter la réglementation d'urbanisme à une situation existante pour le secteur de catégorie 12A situé au nord du boulevard Gouin, compris entre les limites de l'arrondissement et le parc Ernest-Rouleau. De fait, ce secteur est voué à l'habitation de haute densité et les édifices qui sont implantés ont une hauteur variant de 8 à 21 étages.

De plus, la modification au plan d'urbanisme proposé permettra d'arrimer la réglementation d'urbanisme avec celle s'appliquant au secteur adjacent à celui faisant l'objet de la présente modification au plan et situé dans l'arrondissement de Montréal-Nord. À cet égard, le zonage de Montréal-Nord fixe une hauteur maximale de 25 étages et un coefficient d'occupation du sol maximum de 7,60 applicables dans la zone R29-734 contiguë au secteur concerné dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles - Montréal-Est.

Réglementation d'urbanisme

La zone visée porte le numéro 0002. Dans cette zone est autorisée l'habitation en mode isolé seulement de catégorie H.7, qui permet les immeubles de 36 logements et plus. La hauteur maximale en mètre est fixée à 44 et le nombre d'étages peut varier entre 6 et 12. La densité maximale d'occupation du sol s'élève à 3, avec un taux d'implantation maximale de 50%.

Le projet de règlement de zonage soumis ultérieurement proposerait la modification de l'annexe A accompagnant le règlement de zonage (01-278), quant aux cartes H-1 «limites de hauteur» et TID-1 «Taux d'implantation maximaux et densités maximales», pour la zone 0002. La densité passerait de 3 à 4 et la limite de hauteur maximale autorisée de 12 étages passerait à 20 étages, pour un maximum de 75 m au lieu de 44 m, pour la partie du territoire correspondant à la zone 0002.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande de :

Adopter un projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme, Plan directeur de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (CO92 03386) de manière à :

- modifier la «carte des limites de hauteur et de densité» accompagnant le plan d'urbanisme, afin d'augmenter la densité maximale à 4 et de fixer la limite de hauteur maximale à 20 étages, pour un maximum de 75 m, applicables à une aire d'affectation située entre la limite de l'arrondissement de Montréal-Nord et le parc Ernest-Rouleau d'une part, et entre le boulevard Gouin et la rivière des Prairies d'autre part, correspondant aux lots 1 055 215, 1 055 216, 1 055 396, 1 055 397, 1 055 398, 1 728 583, 1 728 584, 1 055 628, 1 055 630, 1 055 631 et 1 055 764 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est d'avis qu'il y aurait lieu de **modifier la « carte des limites de hauteur et de densité » accompagnant le plan d'urbanisme**, pour les raisons suivantes :

- Ces modifications s'inscrivent en conformité aux orientations, objectifs et stratégies d'aménagement visant à consolider la trame résidentielle plus dense qu'on retrouve à l'ouest du quartier Rivière-des-Prairies;
- L'augmentation de la densité et des hauteurs des bâtiments dans la zone visée correspond au territoire sur lequel se trouve déjà des immeubles dont la hauteur excède les dispositions réglementaires actuelles et permettra ainsi d'adapter la réglementation d'urbanisme à une situation existante;
- La réalisation de ce projet visant une clientèle de personnes âgées et retraitées à forte concentration dans le quartier répond à la tendance d'occupation bien définie de ce secteur ainsi qu'à une demande de plus en plus importante pour ce type d'habitation.

Recommandation du comité consultatif d'urbanisme

À la séance du lundi 15 septembre 2003, les membres du comité consultatif d'urbanisme se sont montrés favorables à la recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises pour les raisons énumérées ci-haut.

<h4>Calendrier et étape(s) subséquente(s)</h4>

Dossier soumis au secrétaire du CCU : le 3 septembre 2003

Comité consultatif d'urbanisme : soumis à la séance du 15 septembre 2003

Conseil d'arrondissement - adoption d'une résolution demandant au conseil municipal de modifier le plan d'urbanisme : soumis à la séance du 7 octobre 2003

Adoption du projet de règlement par le conseil municipal :

Consultation publique par l'office de consultation de Montréal :

Dépôt du rapport de consultation au conseil municipal :

Adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme par le conseil municipal