

Identification		Numéro de dossier : 1032931036
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 (Plan directeur de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles (CO92 03386)) de manière à modifier l'aire d'affectation «Habitation» pour «Activités multiples»— lots 1 154 855, 1 154 856, 1 154 817, 1 154 818 et 1 505 649 dans l'emprise des lignes électriques d'Hydro-Québec entre la rue Notre-Dame Est et la rue Sherbrooke Est — District Bout de l'île	

Contenu

Contexte

Un commerce de type pépinière occupe, depuis une vingtaine d'années, une partie de l'emprise d'Hydro-Québec où passe des lignes à haute tension, dans la partie comprise entre la rue Notre-Dame, au sud, et la voie ferrée, au nord, et approximativement entre la 36^e et la 39^e Avenue. Le commerce bénéficiant de droits acquis a fait l'objet, en 1984, d'un règlement (règlement 6368 modifié par le 6464) visant à permettre un projet d'expansion de la pépinière. Ce règlement (programme de développement) visait entre autres la transformation d'un bâtiment résidentiel (13 411-13 413, rue Notre-Dame), au coin de la 36^e Avenue et de la rue Notre-Dame, en un magasin pour la vente des produits de jardinage de même qu'à la construction d'une serre et d'une aire de livraison. Cette étape rendrait donc conforme l'occupation du site autrefois permise en vertu de droits acquis.

La concrétisation du projet en conformité, au plan annexé, ne s'est pas réalisée. En fait, le bâtiment résidentiel (13 411-13 413, rue Notre-Dame), a servi de magasin mais sans plus. Le propriétaire de la pépinière a vendu éventuellement à une autre personne son commerce, sans toutefois vendre le bâtiment résidentiel servant de magasin. Il a été depuis reconverti en bâtiment résidentiel. Ainsi le propriétaire actuel du commerce possède un bail en bonne et du forme d'Hydro-Québec lui permettant d'opérer son commerce sous l'emprise de la ligne à haute tension. Toutefois le propriétaire actuel du commerce ne possède pas de certificat d'occupation puisque celui-ci réfère à l'adresse du bâtiment résidentiel (13 411-13 413, rue Notre-Dame) dont il n'est pas le propriétaire.

Devant cette situation, le nouveau propriétaire du commerce a adressé, en novembre 2001, une demande de modification au programme de développement de façon à exclure le bâtiment résidentiel transformé en commerce (13 411-13 413, rue Notre-Dame) du programme de développement, de même qu'a y inclure le 515 36^e avenue (servant d'entrepôt et d'atelier). La modification du programme de développement n'étant plus possible avec la nouvelle charte de la ville de Montréal, la demande n'était plus traitable. Aussi, il fallut attendre l'adoption d'un règlement encadrant les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation avant de procéder à l'étude du dossier.

Toutefois, les projets de résolution étudiés en vertu de ce règlement doivent être conformes au plan d'urbanisme de la ville de Montréal, contrairement au naguère programme de développement.

Après analyse et étude de la demande de programme de développement du requérant, la Direction de l'aménagement et des services aux entreprises considère qu'elle peut étudier la demande du requérant en vertu de son règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation (RCA03-011009). Toutefois, une modification au plan d'urbanisme (Plan directeur de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles (CO92 03386)) est préalablement nécessaire à l'adoption d'une résolution visant un projet particulier de modification et d'occupation pour l'ensemble immobilier constitué des lots 1 505 649 (515, 36^e Avenue) et 1 154 855 (emprise d'Hydro-Québec entre la rue Notre-Dame et la voie ferrée).

Décision(s) antérieure(s)

9 août 1983: reconnaissance de droits acquis à l'usage pépinière

27 février 1984: règlement 6368 portant approbation du plan de modification et d'occupation d'un ensemble de bâtiments, entre la rue Notre-Dame et les voies du CN, à l'est de la 36^e Avenue visant le projet d'agrandissement et d'expansion de la pépinière Pointe-aux-Trembles.

9 juillet 1984: règlement 6464 modifiant un libellé d'un article du règlement 6368

7 novembre 2001: Demande de modification du règlement 6464

Description

Description du projet à venir

Le requérant prévoit poursuivre les activités de sa pépinière en modifiant le programme de développement (règlement 6464 modifié par le 6368) de façon à y exclure le bâtiment résidentiel du 13 411-13 413, rue Notre-Dame (puisque ce n'est pas sa propriété) et y inclure le garage du 515, 36^e Avenue, servant d'atelier et d'entrepôt. Le traitement des bâtiments et des aménagements extérieurs devra être discuté dans le cadre du projet de résolution adopté en vertu du règlement sur les projets particuliers. Toutefois, la modification au plan d'urbanisme étant nécessaire pour la réalisation du projet, la Direction jugeait approprié de régulariser l'affectation du sol des lots situés sous l'emprise d'Hydro Québec depuis la rue Notre-Dame jusqu'à la rue Sherbrooke.

Description du milieu

Le site faisant l'objet de la présente demande se situe presque exclusivement sous l'emprise des lignes hydroélectrique. Puisque aucune construction permanente n'est permise dans ces espaces, nous retrouvons des usages pouvant s'accommoder de cette exigence. De telle sorte que l'affectation «habitation» prévue au plan d'urbanisme ne peut être respectée. Certaines activités commerciales ne nécessitant pas de bâtiment principal s'y sont malgré tout installées. La pépinière est l'une d'elle et l'autre est un mini-golf, toujours située sous la ligne électrique, mais à la hauteur de la rue Sherbrooke. Outre le segment entre les rues Sherbrooke et Notre-Dame, les affectations prévues au plan peuvent s'accommoder de la présence des infrastructures d'Hydro-Québec, comme par exemple la rampe de mise à l'eau, entre le fleuve et la rue Notre-Dame.

Réglementation d'urbanisme actuelle

Zone 412 (correspondant au secteur depuis la rue Notre-Dame à la rue Forsyth)

Ce secteur (dans lequel la pépinière se trouve) se situe en partie dans un secteur d'habitation de catégorie H.1. Cette catégorie d'usages comprend les habitations d'un seul logement. Ces terrains se trouvent également dans un secteur de hauteur de 1 à 2 étages pour un maximum de 9 m. Le taux d'implantation ne doit pas dépasser 50 % et les modes d'implantation sont isolé et jumelé. C'est également dans cette zone que l'on retrouve le règlement de plan d'ensemble (règlement 6368 modifié par le 6464), de façon à permettre l'activité pépinière tel qu'évoqué précédemment.

Zone 420 (correspondant au nord de la rue Forsyth et au sud de la bande de terrain de la rue Sherbrooke)

Ce secteur se situe en partie dans un secteur d'habitation de catégorie H.1. Cette catégorie d'usages comprend les habitations d'un seul logement. Ces terrains se trouvent également dans un secteur de hauteur de 1 à 2 étages pour un maximum de 9 m. Le taux d'implantation ne doit pas dépasser 50 % et les modes d'implantation sont isolé et jumelé.

Zone 414 (correspondant à la bande de terrain sur la rue Sherbrooke)

Ce secteur (où se trouve le mini-golf) se situe en partie dans un secteur d'habitation de catégorie H.4-6. Cette catégorie d'usages comprend les habitations de 4 à 6 logements. Ces terrains se trouvent également dans un secteur de hauteur de 3 à 4 étages pour un maximum de 16 m. Le taux d'implantation ne doit pas dépasser 50 % et le mode d'implantation est régi par les règles d'insertion.

Plan urbanisme

La catégorie d'affectation du sol prévue dans le secteur concerné vise à créer des milieux de vie résidentiels ce qui n'est évidemment pas possible sous la ligne à haute tension d'Hydro-Québec. L'affectation «Activités multiples» vise quant à elle à permettre la présence de secteur comportant une mixité d'occupation pour lequel les usages autorisés seront précisés ultérieurement dans le projet de résolution adopté en vertu du règlement sur les projets particuliers.

Modifications proposées

La présente demande vise à modifier le plan d'urbanisme de l'arrondissement Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles afin à modifier l'aire d'affectation «Habitation» pour «Activités multiples»— lots 1 154 855, 1 154 856, 1 154 817, 1 154 818 et 1 505 649 dans l'emprise des lignes électriques d'Hydro-Québec entre la rue Notre-Dame Est et la rue Sherbrooke Est».

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)) touchant les lots 1 154 855, 1 154 856, 1 154 817, 1 154 818 et 1 505 649 dans l'emprise des lignes électriques d'Hydro-Québec entre la rue Notre-Dame Est et la rue Sherbrooke Est — District électoral du Bout de l'île de manière à :

- modifier l'aire d'affectation «Habitation» pour «Activités multiples».

pour les raisons suivantes :

- cette modification au plan permettra d'assurer d'occuper des terrains, loués par Hydro-Québec, pour lesquels il est difficile de leur trouver une utilisation du sol;
- les usages faits actuellement sur le site (la pépinière et le mini-golf) n'engendrent pas d'effets nuisibles pour le voisinage et conviennent à ce genre d'emplacement et sont en place depuis longtemps;
- les servitudes imposées par le locateur font en sorte qu'aucune construction permanente ne peut y être érigée;
- le projet de la pépinière fera l'objet d'un projet de résolution adopté en vertu du règlement sur les projets particuliers où le traitement des bâtiments temporaires et des aménagements extérieurs sera prévu et aménagé à la satisfaction de la Direction et du requérant du projet de règlement particulier.

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.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)
--

Dossier soumis au secrétaire du CCU : le 8 septembre 2003

Comité consultatif d'urbanisme (CCU) : séance du 15 septembre 2003

Conseil d'arrondissement: soumis à la séance du 7 octobre 2003

Avis de motion du Conseil municipal et adoption du projet de règlement : soumis à la séance du XX octobre 2003

Consultation publique par l'Office de consultation de Montréal:

Adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme par le Conseil de Ville: