

Identification		Numéro de dossier : 1030826008
Unité administrative responsable	Arrondissement Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction	
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 la «carte des limites de hauteur et de densité» pour limiter les hauteurs minimales et maximales prescrites à la catégorie «3A» et à modifier la «carte d'affectation du sol» pour permettre seulement l'affectation à la catégorie «Commerce», le tout situé à l'intérieur du périmètre décrit par le boulevard Maurice-Duplessis, l'avenue Gilbert-Barbier, la rue André-Arnoux et l'avenue Fernand-Gauthier - District Marc-Aurèle-Fortin	

Contenu

Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a reçu une demande de règlement particulier pour revoir le programme de développement 00-160.

Les propriétés sont localisées sur l'ancien site de la place Marc-Aurèle-Fortin. Un projet de construction d'importance qui n'a jamais été achevé. La Ville de Montréal a acquis le terrain et l'ensemble des installations par le biais des procédures de vente pour non paiement de taxes. Par la suite, les terrains ont été vendus et les constructions démolis. Afin de réutiliser le site, un programme de développement a été adopté en septembre 2000 (règlement 00-160) pour permettre la construction de 2 bâtiments commerciaux de grandes surfaces sur la partie nord du site et de 2 bâtiments commerciaux de plus petits gabarit le long du boulevard Maurice-Duplessis. Les bâtiments a été construit et les commerces sont présentement en exploitation.

Le programme de développement 00-160 avec ses bâtiments d'un étage est dérogoire au plan d'urbanisme, considérant que le site est dans une catégorie «12A» demandant une hauteur minimum de 6 étages et d'un maximum de 12 étages. Les programmes de développement adopté par l'ancienne Ville de Montréal n'avaient pas l'obligation de respecter les objectifs du plan d'urbanisme. Cependant, un projet de règlement particulier doit respecter la conformité au plan d'urbanisme. Il est donc prépondérant de processer au changement du plan d'urbanisme pour assurer le développement du site cohérent avec les dernières objectifs de la Ville.

Les bâtiments en place ne respectent pas les limites de hauteurs au plan d'urbanisme. La révision du projet ne sera possible que si le Conseil Municipal modifie le plan d'urbanisme. En effet, selon les dispositions des articles 109 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil municipal peut modifier le plan d'urbanisme en suivant le processus prévu à cet effet.

Décision(s) antérieure(s)

Adoption du plan d'ensemble règlement 7437
Acquisition du site pour non paiement de taxes
Vente de la propriété par la Ville
Abrogation du règlement 7437
Adoption du programme de développement règlement 00-160

Description

Objets de la demande de règlement particulier

Les propriétaires ont fait une demande de règlement particulier pour revoir le programme de développement 00-160 afin d'apporter 4 modifications à savoir:

- agrandir le bâtiment au 7515 boulevard Maurice-Duplessis;
- construction d'une station service à proximité du boulevard Maurice-Duplessis;
- augmenter la superficie de la mezzanine du bâtiment au 7605 boulevard Maurice-Duplessis;
- modification de la hauteur du mur écran.

Pour la demande de règlement particulier, une résolution sera soumise ultérieurement au conseil d'arrondissement, soit une fois les procédures de modifications au plan entamées.

Description du site

Le site comprend présentement quatre (4) bâtiments dont deux (2) de grandes surfaces pour du commerce d'épicerie et de la vente au détail et deux (2) bâtiments de plus petit gabarit pour des activités commerciales diverses. Le site comprend les terrains situés à l'intérieur du périmètre décrit par le boulevard Maurice-Duplessis, l'avenue Gilbert-Barbier, la rue André-Arnoux et l'avenue Fernand-Gauthier. Plus de 400 espaces de stationnements sont disponibles sur le site.

Description du milieu

Le site est entouré de bâtiments résidentiels sauf sur le côté est où l'on retrouve une station service. Le gabarit des bâtiments voisins ne dépassent pas 3 étages.

Réglementation applicable

Le programme de développement règlement 00-160;

Le règlement d'urbanisme 01-278, l'emplacement est régi par deux secteurs de zonage.

- La partie sud à proximité du boulevard Maurice Duplessis est située dans un secteur commercial de la catégorie C.5B, C.2C:32-42. Les hauteurs en mètres et en étages sont de 4 étages minimum et d'un maximum de 12 étages avec une hauteur en mètres maximum de 44 mètres. Les bâtiments peuvent être construits en mode isolé, jumelé ou contigu.
- La partie nord à proximité de la rue André-Arnoux est dans un secteur similaire permettant en supplément l'habitation avec un nombre de logement illimité.

Modification proposées au plan d'urbanisme

La présente demande vise à modifier le plan d'urbanisme de l'arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles afin de remplacer, dans la carte des limites de hauteur et de densité, la catégorie «12A» par la catégorie «3A» et de remplacer, dans la carte d'affectation du sol, la catégorie «activités multiples» par la catégorie «commerce».

Justification

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

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 :

- 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» pour limiter les hauteurs minimales et maximales prescrites à la catégorie «3A» et à modifier la «carte d'affectation du sol» pour permettre l'affectation «Commerce» au lieu de l'affectation «activités multiples», le tout situés à l'intérieur du périmètre décrit par le boulevard Maurice-Duplessis, l'avenue Gilbert-Barbier, la rue André-Arnoux et l'avenue Fernand-Gauthier. District Marc-Aurèle-Fortin

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» pour limiter les hauteurs minimales et maximales prescrites à la catégorie «3A» et à modifier la «carte d'affectation du sol» pour permettre seulement l'affectation «Commerce» accompagnant le plan d'urbanisme**, pour les raisons suivantes :

- les hauteurs et la catégorie d'affectation étaient liées à l'ancien projet de la place Marc-Aurèle-Fortin et ne correspondent plus au gabarit des bâtiments en place par programme de développement;
- le site est bien intégré dans un section de faible densité;
- les établissements commerciaux en place ont consolidé la desserte commerciale qui s'avérait particulièrement déficiente dans le quartier après l'abandon du projet Place Marc-Aurèle-Fortin.

Recommandation du comité consultatif d'urbanisme (CCU)

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.

NOTE : Les membres du CCU soulignent l'importance d'effectuer un sondage auprès des résidents habitant près du Loblaws afin de valider si la solution mise en place l'automne dernier convient toujours, c'est-à-dire la construction du mur, près des quais de chargement, à une hauteur de 8 pieds seulement. De façon générale, les membres réitèrent le besoin d'aménager davantage d'espaces verts sur le site.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Dossier soumis au secrétaire du CCU : le 8 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 :