

Identification Numéro de dossier : 1030963068

Unité administrative responsable	Arrondissement Rosemont/Petite-Patrie , 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 2003-12-16
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter un projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie (CO92 03386) afin de créer une nouvelle aire d'affectation «commerce/habitation» à même une partie des aires «industrie légère» et «industrie», localisée au sud du boulevard Rosemont, entre les rues De Normanville et Garnier, de créer une nouvelle aire d'affectation «activités multiples» à même une partie des aires «industrie légère», «industrie» et «commerce lourd» localisée au nord de la rue des Carrières, entre l'avenue Christophe-Colomb et la rue Garnier et de modifier les limites de hauteur et de densité dans ces nouvelles affectations.	

Contenu

Contexte

Au cours de la dernière année, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a été saisie, pour le secteur visé, de 3 demandes de modification au Plan et au Règlement d'urbanisme afin de permettre des usages résidentiels (dossiers 1020963029, 1020489045 et 1030963002).

Les différentes contraintes associées à l'insertion d'activité résidentielle dans ce secteur ainsi que les orientations du Plan d'urbanisme, à l'effet de préserver les pôles d'emplois actifs dans l'arrondissement, ont toujours prévalu sur les demandes ponctuelles de modification de zonage.

Comité consultatif d'urbanisme du 18 juin 2003

Toutefois, les pressions exercées de redéploiement résidentiel qui affectent de façon plus intense le secteur à l'étude, ont amené la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises à revoir la vocation de l'ensemble du secteur. L'analyse de la problématique du secteur ainsi que les trois demandes de modification ont été présentées au CCU du 18 juin dernier. Au terme de son analyse, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises doute que le secteur puisse procurer des assises adéquates en vue d'un redéploiement résidentiel. Pour ces motifs, il est proposé de maintenir les affectations en vigueur et de tirer partie du processus de révision du Plan d'urbanisme afin d'élargir la gamme d'usages industriels et commerciaux autorisés et ce, dans la perspective de la consolidation de la vocation actuelle du secteur délimité par les rues Garnier, des Carrières, l'avenue Christophe-Colomb et le boulevard Rosemont. (Le rapport présentant la problématique est intégré en pièce jointe au présent sommaire.)

Le comité émet unanimement un avis favorable quant aux orientations générales privilégiées par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises. Cet avis est assorti des commentaires suivants :

- **le comité soutient qu'il importe néanmoins de marquer un intérêt pour le renouvellement des activités dans le secteur visé afin d'inciter une mixité accrue dans les affectations et les usages en vigueur, notamment par l'introduction de projets à caractère résidentiel;**

- **il y aurait lieu, à cet effet, d'adopter des outils de contrôle architectural appropriés au secteur, de manière à assurer l'intégration cohérente de nouveaux projets.**

Comité consultatif d'urbanisme du 18 septembre 2003

Pour faire suite à la recommandation du CCU, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises soumettait au comité une proposition relative à une modification des affectations et aux limites de hauteur et de densité au Plan d'urbanisme, à une modification aux usages, hauteurs et densités prescrits au Règlement d'urbanisme dans le secteur à l'étude, accompagné d'objectifs et de critères applicables dans le cadre des plans d'implantation et d'intégration architecturale.

Le concept proposé pour assurer le redéploiement du secteur des Carrières est basé sur les orientations suivantes :

Vers une mixité d'usages plus grande : favoriser une mixité d'activités accrue particulièrement par l'insertion de nouveaux projets résidentiels, sauf en bordure de la rue des Carrières. Les nouveaux paramètres offrirait de nouvelles opportunités en ce qui a trait à la requalification du site : ils permettent une gamme d'activités économiques variées de moindre intensité permettant une meilleure cohabitation avec un voisinage résidentiel, et ils favorisent également l'intégration d'activité commerciale au rez-de-chaussée des bâtiments sur le boulevard Rosemont. La diminution de l'intensité des usages industriels est également à la base du concept retenu. L'entrée en vigueur des modifications proposées aurait pour effet d'interdire les activités les plus contraignantes en termes d'impacts sur les usages résidentiels, tel les activités industrielles intensives, l'entreposage extérieur et les activités reliées à l'automobile. Les établissements existants seraient protégés par droits acquis et pourraient donc poursuivre leur activités jusqu'à la perte de ce privilège.

Vers une forme urbaine adaptée au secteur : favoriser une densité plus importante sur le boulevard Rosemont et des bâtiments de densité et de hauteur comparables aux typologies d'habitation existantes du quartier. Le concept propose la reconstruction de têtes d'îlots sur le boulevard Rosemont et la rue des Carrières, et de corps d'îlots donnant sur les rues local nord/sud et l'aménagement de ruelles en forme de «H» afin de desservir les arrières lots et donner accès aux stationnements. La tête d'îlot sur le boulevard Rosemont présente une profondeur plus importante que celles adjacentes dans le secteur, soit 50 mètres, afin de permettre le déploiement de projet structurant et viable économiquement. Enfin, une série d'objectifs et de critères sont proposés afin d'assurer une meilleure intégration des usages et de structurer le cadre bâti.

Le comité recommande l'adoption de modifications au Plan d'urbanisme (CO92 0336) et au Règlement d'urbanisme (01-279) allant dans le sens suivant :

- **modifier les dispositions réglementaires en vigueur afin d'autoriser des usages de catégorie C.2B/H, de façon à permettre notamment l'implantation d'établissements commerciaux et de services de faible intensité pour les têtes d'îlots bordant le boulevard Rosemont;**
- **modifier les dispositions réglementaires en vigueur afin d'autoriser des usages de catégorie H/ C.1(2)C/ I.1C, ceci de façon à permettre l'introduction d'activités multiples à dominante «habitation» ainsi que les normes réglementaires relatives à la densité et à la hauteur afin d'autoriser l'implantation de bâtiments d'une densité de 3.5 et d'une hauteur maximale de 2 à 4 étages, jusqu'à concurrence de 5.5 à 16 mètres pour le secteur localisé au nord de la rue des Carrières, entre l'avenue Christophe-Colomb et la rue Garnier.**

Description

Modifications au Plan d'urbanisme

Le secteur est actuellement affecté à des fins industrielles et de commerce lourd au Plan d'urbanisme. L'habitation n'est actuellement pas autorisée dans les aires d'affectations industrielles.

La proposition est à l'effet de permettre les activités d'habitation et de commerce pour les têtes d'îlots bordant le boulevard Rosemont, les activités multiples (habitation, commerce et service d'appoint ainsi que l'industrie légère) pour les corps d'îlots et pour les têtes d'îlots bordant la rue des Carrières. Ces modifications d'usages sont assorties de modifications à l'égard des limites de hauteur et de densité afin de densifier les têtes d'îlots bordant le boulevard Rosemont et la rue des Carrières. (Voir plans ci-joints en annexe illustrant les modifications proposées au Plan d'urbanisme).

Modifications au Règlement d'urbanisme

Les modifications réglementaires proposées pour le secteur seraient effectuées en conséquence avec les modifications au Plan d'urbanisme. Un projet de règlement de concordance sera adopté suite à l'entrée en vigueur du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme.

La proposition de modification de zonage favorise la continuité des usages autorisés sur le boulevard Rosemont, soit les catégories C.2B / H. Ces catégories permettent l'implantation d'établissements commerciaux et de services de faible intensité au sous-sol et aux deux premiers niveaux d'un bâtiment (le commerce de détail est toutefois limité au rez-de-chaussée et aux niveaux inférieurs). L'habitation y est autorisée à tous les niveaux, sans limite quant au nombre de logements.

Les paramètres d'encadrement du cadre bâti prévoient des hauteurs de 4 à 6 étages, avec un maximum de 20 mètres. Ces limites, plus élevées que celles du voisinage (2 à 3 étages), se justifient par l'emprise du boulevard Rosemont, dont la largeur permet un tel gabarit. Elles s'expliquent aussi par la présence du parc Père-Marquette, dont l'encadrement bénéficiera de la présence d'immeubles ayant un volume plus marqué. Enfin, le potentiel de développement conféré par ces limites de hauteur favorisera les investissements dans un secteur affecté, en partie, par des problèmes de contamination.

Les nouveaux usages proposés pour le secteur localisé au nord de la rue des Carrières, entre l'avenue Christophe-Colomb et la rue Garnier seront ceux des catégories H/ C.1(2)C/ I.1C. Cette désignation accorde au secteur une dominante résidentielle, tout en permettant à des activités économiques de faible intensité de s'y implanter. Y serait permis, les bâtiments résidentiels, des établissements de vente au détail et de services répondant aux besoins des entreprises ainsi que des activités industrielles légères compatibles avec un tel milieu. Les activités commerciales et industrielles devront être exercées à l'intérieur et pourront s'implanter à tous les étages d'un bâtiment. Les établissements industriels et de vente au détail seront de faible superficie, ceux-ci étant limités à une superficie maximale de 200 m² par établissement.

Les nouveaux paramètres relatifs au cadre bâti s'inspirent des Plex montréalais et prévoient des limites de hauteur de 2 à 4 étages, une densité de 3.5 ainsi qu'un taux d'implantation maximal de 70 %.

Plans d'implantation et d'intégration architecturale

Considérant la problématique particulière du secteur des Carrières, où l'insertion d'habitation serait autorisée dans un milieu où prédominent actuellement les activités de commerces lourds et industrielle, la gestion des demandes uniquement par le moyen des normes réglementaires s'avèrerait insuffisante pour assurer la qualité des projets.

Un projet de règlement intégrant des objectifs et critères applicables à l'implantation des nouvelles constructions, à l'aménagement des aires de stationnement et au traitement architecturale sera adopté en parallèle aux modifications d'usages, de hauteur et de densité au Règlement d'urbanisme.

Justification

Idéalement, la vocation économique du secteur devrait être maintenue. Cependant, à la suite des recommandations du CCU, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a évalué la possibilité de favoriser une mixité d'activités accrue particulièrement l'insertion de nouveaux projets résidentiels.

Dans le contexte où la pression pour un redéploiement résidentiel dans le secteur des Carrières est intense et que le site présente des possibilités de remaillage avec le tissu urbain environnant, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a revu les affectations afin de favoriser une mixité dans le secteur, tout en proposant l'adoption d'un Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale visant à assurer l'intégration cohérente des nouveaux projets.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises juge cependant qu'il serait préférable de ne pas autoriser d'habitation en bordure de la rue des Carrières, en raison de l'intensité des activités des travaux publics, des activités commerciales et industrielles ainsi que du camionnage sur cette voie de circulation.

Le Comité consultatif d'urbanisme du 18 septembre 2003 recommandait au Conseil d'arrondissement de modifier le Plan d'urbanisme afin de permettre l'implantation d'habitation, d'établissements commerciaux et de services de faible intensité sur le boulevard Rosemont, et de permettre l'introduction d'activités multiples à dominante «habitation» pour le secteur localisé au nord de la rue des Carrières, entre l'avenue Christophe-Colomb et la rue Garnier.

Aspect(s) financier(s)

L'impact fiscal du projet de changement de l'affectation du sol d'industriel à résidentiel dans le secteur visé permettra un accroissement annuel récurrent des revenus fonciers. Toutefois, pour l'instant, plusieurs variables peuvent influencer le niveau de revenus anticipés; ce qui ne permet pas une évaluation pertinente. L'impact fiscal est tributaire de la qualité, de la densité et de la typologie des unités et de la séquence, de la durée et de l'intérêt pour le redéveloppement du secteur.

Calendrier et étape(s) subéquente(s)

- Avis de motion et adoption du projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme par le Conseil municipal;
- Avis de motion pour le Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme (pour l'effet de gel) par le Conseil d'Arrondissement;
- Assemblée publique de consultation tenue par l'Office de consultation sur le projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme;
- Assemblée publique de consultation tenue par l'arrondissement sur le projet de Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme;
- Adoption du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme;
- Entrée en vigueur du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme;
- Adoption du Règlement de concordance modifiant le Règlement d'urbanisme;
- Entrée en vigueur du règlement modifiant le Règlement d'urbanisme.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Cette demande déroge au Plan d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie (CO92 03386) qui prescrit des aires d'affectation industrielle et commerciale ainsi qu'au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement. Cette demande déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie (01-279) qui prescrit des usages industriel et commercial.