

Identification		Numéro de dossier : 1030963069
Unité administrative responsable	Arrondissement Rosemont/La 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 2004-08-23
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 «habitation» à même une partie de l'aire «équipement collectif et institutionnel», localisée sur un emplacement situé à l'angle sud-ouest des rues Rachel et Préfontaine, et de créer une nouvelle aire de limite de hauteur et de densité de catégorie 10A.	

Contenu

Contexte

La grave pénurie de logements à prix abordable sur l'île de Montréal a incité les Autorités municipales à mettre sur pied l'Opération Solidarité 5 000 logements.

Ce vaste chantier de construction, lancé en février 2002, vise donc à ériger 5 000 logements locatifs abordables dans les prochaines années. Cette opération accorde un soutien financier à des projets soumis par des organismes promoteurs à but non lucratif (coopératives d'habitation, organismes d'habitation à but non lucratif, Office municipal d'habitation de Montréal).

L'un des sites retenus pour la construction de nouvelles unités d'habitation est le site Préfontaine, situé immédiatement à l'ouest de la rue du même nom, sur le côté sud de la rue Rachel. Dans le cas présent, il s'agit d'un projet de redéveloppement d'une partie de l'emplacement, soit la partie est.

Cette demande déroge au Plan d'urbanisme ainsi qu'au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie. Néanmoins, compte tenu des clientèles auxquelles s'adresse le projet, le redéveloppement à des fins domiciliaires serait autorisé par règlement en vertu de l'article 89.4 de la Charte de la Ville qui permet au conseil municipal d'autoriser ce type de projet (voir dossier 1030963056).

Décision(s) antérieure(s)

Description

Le proposition de développement du site implique la modification du plan **d'affectation du sol** et de celui des **limites de hauteur et de densité** du Plan d'urbanisme de l'arrondissement. **Plus précisément, il s'agit de créer une nouvelle aire d'affectation «habitation» à même l'aire d'affectation «équipement collectif et institutionnel» identifiée sur le site.**

Il est nécessaire aussi de créer une nouvelle aire de hauteur et de densité de catégorie 10A, permettant jusqu'à 8 étages sur le même emplacement.

PRÉREQUIS POUR LA RÉALISATION DU PROJET

De manière à permettre la mise en oeuvre du redéveloppement prévu, trois prérequis sont essentiels :

1. déménagement des jardins communautaires qui s'y trouvent;
2. décontamination du sol (notamment celui de la carrière);
3. ouverture d'une voie publique assurant la desserte des bâtiments à ériger en arrière-lot, tout en assurant le maintien d'un nombre maximal d'arbres sains et matures.

RÉALISATION DES PRÉREQUIS

1. Au moment de la fermeture du jardin à l'automne 2003, 96 des 226 jardinets avaient été déplacés ou encore les jardiniers concernés avaient décidé de ne pas renouveler leur abonnement. Ceux parmi les 130 autres jardiniers concernés (dont plusieurs habitent à l'extérieur de l'arrondissement) qui désirent continuer leurs activités horticoles ont pu le faire dans un autre jardin de l'arrondissement dès le début de la saison 2004.
2. À court terme, les terrains immédiatement à l'est de la voie d'accès nord-sud actuelle qui sont composés de matériaux de remblayage (ancienne carrière) ne pourront être utilisés ni à des fins résidentielles ni comme voie de circulation. Tout au plus, cette voie pourrait demeurer en l'état et servir aux déplacements des camions-citernes de façon temporaire. Un pavage de surface pourrait être appliqué pour l'aplanir. Tant que la décontamination n'aura pas été effectuée, cette voie ne pourrait être ouverte à la circulation ni servir de tourne-bride pour effectuer des demi-tours.

Ce qui précède explique pourquoi le projet doit être réalisé totalement en dehors du périmètre de la carrière, y compris les aires de stationnement.

3. Une nouvelle voie publique est-ouest devrait être ouverte avec un débouché nord-sud sur la rue Rachel. Sa portion est-ouest aurait une emprise de 13,3 mètres, serait temporairement à double sens et sans possibilité de stationnement. Lorsque la partie nord-sud sera construite, la partie est-ouest deviendrait à sens unique et permettrait le stationnement d'un seul côté.

DESCRIPTION DU PROJET

Le site serait scindé en deux pour permettre, du côté est, d'y ériger environ 120 unités d'habitation, alors que la portion ouest, où se localise le centre Raymond-Préfontaine, conserverait une vocation institutionnelle à consolider autour du bâtiment patrimonial. Les Habitations communautaires Loggia est l'organisme promoteur du projet. La clientèle qu'il entend rejoindre est composée de familles nombreuses, de jeunes et de personnes à mobilité réduite.

La planification du projet résidentiel prévoit la construction des unités en deux phases, la phase 1 constituée des Habitations communautaires Rachel, et la phase 2, les Habitations communautaires Préfontaine.

Ainsi, les Habitations Rachel comprenant un édifice d'une hauteur maximale de 8 étages et abritant 68 logements serait implanté à l'angle sud-ouest des rues Rachel et Préfontaine.

Les Habitations Préfontaine seraient formées de trois édifices identiques de 4 étages. Deux d'entre eux auraient front sur la rue Préfontaine alors que le troisième borderait, sur son versant sud, la nouvelle rue est-ouest projetée. Ils abriteraient respectivement 20, 20 et 12 logements (52 logements).

Ce projet serait réalisé sur des terrains qui devront être décontaminés avant toute construction, notamment celui de la carrière qui se trouve immédiatement à l'est de la voie d'accès nord-sud actuelle. La superficie disponible pour le développement résidentiel serait donc réduit d'autant.

DÉROGATIONS AU PLAN ET AU RÈGLEMENT D'URBANISME

Ce projet déroge à l'affectation (équipement collectif et institutionnel) et à la hauteur et la densité (3 étages maximum et densité de 3,0) identifiées au **Plan d'urbanisme**.

Au niveau réglementaire, le projet n'est pas conforme à l'usage, à la hauteur, aux taux d'implantation, à certaines marges latérales et au nombre d'espaces de stationnement requis.

PRÉSENTATION DU DOSSIER DEVANT LE CCU LORS DE SES SÉANCES DU 4 SEPTEMBRE 2003 ET 18 MARS 2004

Avis du 4 septembre 2003 : rejet du projet dans sa forme actuelle et nécessité de présenter un projet d'ensemble comportant des réponses quant au devenir du centre Préfontaine, des jardins communautaires, quant aux besoins en stationnement sur le site et en périphérie et à l'aménagement et la géométrie de la future voie publique.

Avis du 18 mars 2004 : approbation du nouveau projet déposé. Cependant, avis positif assorti de quelques commentaires :

- optimisation de l'utilisation de l'espace disponible pour la réalisation du projet;
- limiter la marge de recul sur la rue Rachel de manière à restreindre l'emprise de l'édifice de 7 étages sur la rue Préfontaine et intégrer la rampe d'accès véhiculaire à même le bâtiment;
- reculer les marges sur la rue Préfontaine et moduler les volumes à partir du 3^e étage;
- procéder au réaligement de la rue est-ouest projetée dans l'axe du Centre Préfontaine;
- déplacer la rue nord-sud projetée afin d'offrir un dégagement accru sur la perspective du centre;
- tourner les coins des édifices de part et d'autre de la rue rue est-ouest pour accroître le nombre d'unités d'habitation et encadrer plus correctement cette voie publique.

PRÉSENTATION DU DOSSIER DEVANT LE CAU DU 21 MAI 2004

Le comité est favorable au changement de vocation, aux dérogations au stationnement et aux hauteurs souhaités mais émet les réserves suivantes :

1. dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble du site qui tienne compte davantage de la présence et de la valeur patrimoniale du Centre Préfontaine;
2. réalisation de la phase 3 (côté nord de la future voie publique est-ouest) dans la continuité des bâtiments qui seront construits du côté nord;
3. traitement aussi soigné des façades latérales que les façades avant;
4. révision de la volumétrie du bâtiment en hauteur pour diminuer l'impact des ombres portées sur les bâtiments de la rue Préfontaine;
5. révision du concept des jardins verticaux puisque leur pérennité est tributaire de la bonne volonté de tous les résidents. Envisager plutôt la réalisation d'un jardin vertical de type collectif dont la responsabilité de l'entretien incomberait à l'organisme promoteur plutôt qu'à chaque résident;
6. révision de la volumétrie du bâtiment en hauteur dans sa relation avec l'architecture environnante, notamment dans le traitement des jeux de façades qui devraient se juxtaposer plus subtilement.

TENUE D'UNE ASSEMBLÉE D'INFORMATION PUBLIQUE LE 8 JUIN 2004

Lors de cette assemblée une centaine de personnes se sont présentées dont une vingtaine de résidents de la rue Préfontaine. Ces derniers ont fait part de leurs réticences par rapport au projet présenté (bâtiment de 8 étages, perte des jardins communautaires). Le compte rendu de la soirée, rédigé par le Bureau Solidarité 5 000 logements du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, sera acheminé au Comité exécutif ultérieurement.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable à la modification demandée au Plan d'urbanisme pour les raisons suivantes :

- le redéveloppement des parcelles du site du Centre Raymond-Préfontaine permettra d'utiliser un emplacement vacant dans le but d'y construire des logements à prix abordable et de répondre ainsi à une partie des objectifs de l'Opération Solidarité 5 000 logements. En ce sens, cette opération rejoint les objectifs d'accroissement du nombre de logements sociaux énoncés au Plan d'urbanisme;
- le projet est aussi compatible avec la trame résidentielle du secteur, notamment de la rue Préfontaine, et rejoint le projet de développement résidentiel dans le bâtiment de l'ancien siège social de la Croix-Rouge occupant l'intersection nord-ouest des rues Sherbrooke et Préfontaine. La nouvelle vocation de cet édifice serait ainsi confirmée et sa mise en valeur contribuerait au redéveloppement à des fins résidentielles de ce vaste îlot;
- malgré la hauteur plus importante prévue à l'angle des rues Préfontaine et Rachel, le projet s'intègre dans son milieu avoisinant. La hauteur prévue de 8 étages sur la rue Rachel se justifie aussi par la configuration du site et les contraintes environnementales présentes, par la largeur de la rue Rachel et par son rôle de voie de transit dans le secteur et par la présence d'un vaste stationnement du côté nord de la voie;
- de plus, l'étude d'ensoleillement démontre peu d'impacts négatifs pour les édifices longeant la rue Préfontaine;
- un règlement sera adopté par le conseil municipal en vertu de l'article 89,4^o de la Charte de la ville pour permettre la mise en oeuvre d'un projet dédié à des personnes ayant besoin d'hébergement.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

-Adoption d'une résolution par le conseil d'arrondissement pour la modification au Plan d'urbanisme et d'une résolution pour l'approbation du projet de Règlement autorisant le développement résidentiel par le conseil d'arrondissement (article 89.4 de la charte) et transmission des projets de règlement au conseil municipal

-Avis de motion et première lecture en vue de l'adoption du projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme et autorisant la réalisation du projet par le conseil municipal

-Adoption des règlements modifiant le Plan d'urbanisme et autorisant la mise en oeuvre du projet par le conseil municipal

-Émission des permis

Échéancier initial de réalisation du projet

Début: Fin:

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant

(Claude DAUPHINAIS)

Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires

(Lucie BÉDARD_URB) (Jean-François MILOT)	Avis favorable avec commentaires Avis favorable avec commentaires
Autre intervenant	Sens de l'intervention

Responsable du dossier Bernadette DUQUESNOY Conseillère en aménagement - Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises Tél. : 868-3884 Télécop. : 868-3918	Endossé par: Carole PAQUETTE Directrice - Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises Tél. : 868-3883 Télécop. : 868-3918 Date d'endossement : 2004-06-15
---	---

Numéro de dossier : 1030963069