

Identification		Numéro de dossier : 1152363046
Unité administrative responsable	Arrondissement LaSalle , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et permis	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	En vertu des dispositions de l'article 89.3 de la Charte de la Ville de Montréal, adopter un projet de règlement autorisant la construction et l'occupation d'un ensemble résidentiel situé sur le quadrilatère délimité par la rue Des Oblats, la rue Wanklyn, la route 138 et la rue Jean-Milot - site de l'îlot Wanklyn	

Contenu

Contexte

Fruit d'une réflexion soutenue, d'une planification élaborée et de l'adoption d'un règlement modifiant le plan d'urbanisme, le projet actuel de règlement vise à assurer un développement harmonieux à des fins résidentielles prévu sur l'îlot Wanklyn, délimité par la rue Des Oblats, la rue Wanklyn, la route 138 et la rue Jean-Milot.

Ce projet s'inscrit dans la mise en oeuvre de la vision et des paramètres de développement du document de planification "Quartier de la gare LaSalle" et propose la conversion d'un terrain industriel vacant depuis de nombreuses années afin d'y établir un milieu de vie par la construction résidentielle.

Le présent projet vise l'adoption d'un projet de règlement, en vertu des dispositions de l'article 89.3 de la Charte de la Ville de Montréal, conforme aux paramètres du plan d'urbanisme et du document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal.

Décision(s) antérieure(s)

7 novembre 2011 (résolution CA11 20 0617) Retrait du projet de règlement numéro P2098-LAS-163 - Quartier de la gare LaSalle:

Retirer le projet de règlement portant le numéro P2098-LAS-163 intitulé "Règlement amendant le règlement numéro 2098 de manière à assurer la concordance aux modifications au plan d'urbanisme ainsi que d'apporter d'autres modifications touchant le Quartier de la gare LaSalle".

7 novembre 2011 (résolution CA11 20 0618):

Retirer le projet de règlement portant le numéro LAS-0014-6 intitulé "Règlement modifiant le règlement numéro LAS-0014 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) pour intégrer le secteur Quartier de la gare LaSalle".

19 décembre 2012 (résolution CM11 1065):

Adoption, sans changement, du règlement intitulé "Règlement; modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)" visant les secteurs établis, à construire et à transformer, le schéma des secteurs d'emplois, l'affectation du sol ainsi que la densité de construction pour le Quartier de la gare LaSalle".

3 juillet 2012 (résolution CA12 20 0394):

De recevoir le certificat de la secrétaire d'arrondissement substitut dans le cadre de la procédure des personnes habiles à voter suite au registre tenu le 21 juin 2012 sur le règlement numéro 2098-LAS-167 intitulé "Règlement amendant le règlement de zonage numéro 2098 de manière à assurer la concordance aux modifications au plan d'urbanisme, annuler la zone H08-06 et créer les zones P08-06, H08-47, H08-48 et H8-49".

De retirer le règlement numéro 2098-LAS-167 et de publier les avis requis.

Description

Terrain totalisant plus 4,7 hectares, l'îlot Wanklyn bordé par la rue Des Oblats, la rue Wanklyn, la route 138 et la rue Jean-Milot est un ancien site industriel.

Le présent projet prend racine dans le parti d'aménagement suivant:

- Offrir une mise en valeur du secteur en favorisant une mixité sociale, de clientèles variées (familles, jeunes professionnels, premiers acheteurs, pré-retraités, personnes âgées) répondant entre autres à la politique familiale de l'arrondissement;
- favoriser une variation des typologies et de densités;
- développer un projet phare de qualité axé sur le renouveau du secteur;
- favoriser une intégration du projet au tissu urbain existant;
- favoriser l'accès à la propriété par l'entremise du projet "accès condo";
- offrir un parc immobilier diversifié en fonction de la population.

Les principes du projet:

- Une rue de forme atypique avec un désaxement qui aboutit sur un espace public;
- un espace vert central avec plantation d'alignements d'arbres sur rue;
- implantation de bâtiments dont chaque façade donne sur une rue ou un espace public ou semi-public;
- accès véhiculaire commun limitant les impacts visuels.

Les caractéristiques du projet sont:

- La construction de 786 logements répartis dans des immeubles de 3 à 8 étages, soit 119 logements communautaires, 230 unités d'accès à la propriété et 437 unités privées (condos ou locatifs);
- 727 unités de stationnement en souterrain;
- 42,6% comme pourcentage d'implantation;
- 2,04 de coefficient d'occupation du sol;
- une (1) unité de stationnement par logement et 0,5 unité de stationnement par logement pour les logements communautaires.



Justification

Depuis le retrait du projet, le promoteur a révisé celui-ci en tenant compte à la fois du marché résidentiel et des commentaires émis lors de la consultation publique tenue en 2012.

Le projet de règlement inclut des prescriptions afin d'assurer une intégration harmonieuse au tissu urbain. Il prévoit des usages compatibles: habitations plus basses, maintenant entre 3 et 8 étages, modulées de façon à s'intégrer au tissu urbain, aménagement paysager important et une localisation du parc plus au centre du projet bénéficiant à plus de résidents.

RECOMMANDATIONS DE LA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DES SERVICES AUX ENTREPRISES

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande l'adoption du projet de règlement. Ce dernier assure une mise en valeur de l'îlot Wanklyn, le premier jalon du Quartier de la gare LaSalle et l'intégration d'un projet de qualité au tissu urbain.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Lors de la séance du 11 février 2015, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable au projet.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Lors de la séance du 27 février 2015, le comité Jacques-Viger a émis un avis favorable au projet. Il a formulé des recommandations quant aux aspects suivants:

- Encadrement des extrémités du parc central et connexion piétonne;
- implantation des maisonnettes sur la nouvelle rue et leur jonction avec les bâtiments plus hauts;
- considérer l'introduction d'une mixité de fonctions contribuant à l'animation de la rue centrale;
- raffiner le traitement de la portion sud du projet, afin de l'adresser davantage à la rue Wanklyn;
- garantir la pérennité des plantations réalisées sur les dalles de stationnement.

Le projet fut modifié afin de répondre aux recommandations du comité Jacques-Viger.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Avis de motion;

Adoption d'une résolution au conseil d'arrondissement transférant le dossier pour décision au conseil municipal;

Mandat à l'Office de consultation publique de Montréal;

Consultation - Office de consultation publique de Montréal;
Rapport - Office de consultation publique de Montréal;
Adoption du règlement par le conseil municipal;
Entrée en vigueur du règlement.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Projet conforme au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Sylvie CHAMPAGNE

C/d urb.permis & inspections

<<arr.>60000>>

Tél. : 514-367-6000 poste 6740

Télécop. : 514 367-6601

Endossé par:

Normand TROTTIER

Directeur

Tél. : 514-367-6000 poste 6730

Télécop. : 514 367-6601

Date d'endossement : 2015-04-27 16:45:50

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1152363046