

Identification		Numéro de dossier : 1162913020
Unité administrative responsable	Arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter le projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), afin de modifier l'affectation du sol sur le lot numéro 2 402 168 du cadastre du Québec et bordé par l'avenue du Mont-Royal Est et les rues Augustin-Frigon, William-Tremblay et Molson.	

Contenu

Contexte

Dans le cadre d'une demande de règlement, en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, pour autoriser la construction de bâtiments mixtes de 6 étages comportant des logements sur le terrain portant le numéro de lot 2 402 168 du cadastre du Québec et bordé par l'avenue du Mont-Royal Est et les rues Augustin-Frigon, William-Tremblay et Molson, une modification au Plan d'urbanisme de la Ville (04-047) est requise en ce qui a trait à l'affectation du sol, car le projet est situé dans un « secteur d'emploi » au Plan d'urbanisme ce qui ne permet pas l'usage habitation.

Le projet de construction comporte plusieurs dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et au Règlement de lotissement de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (RCA-99) qui seront traitées distinctement dans le cadre d'un règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la ville de Montréal (1160963074).

Décision(s) antérieure(s)

18 avril 1995 : Entrée en vigueur du Règlement portant approbation d'un projet de construction et d'occupation sur le terrain des anciens ateliers Angus, situé au nord de la rue Rachel, entre le boulevard Saint-Michel à l'est et les voies ferrées du Canadien Pacifique à l'ouest (95-057)

- 29 septembre 1997 : Entrée en vigueur du Règlement modifiant le Règlement portant approbation d'un projet de construction et d'occupation sur le terrain des anciens ateliers Angus, situé au nord de la rue Rachel, entre le boulevard Saint-Michel à l'est, et les voies ferrées du Canadien Pacifique à l'ouest (97-170)

- 23 février 1998 : Entrée en vigueur du Règlement modifiant le Règlement portant approbation d'un projet de construction et d'occupation sur le terrain des anciens ateliers Angus, situé au nord de la rue Rachel, entre le boulevard Saint-Michel à l'est, et les voies ferrées du Canadien Pacifique à l'ouest (98-021)

- 31 mars 1998 : (S980453009, CO98 00532) - Approbation du projet d'accord de développement des

terrains des anciens ateliers Angus entre la Ville et la Compagnie de chemin de fer St-Laurent et Hudson limitée (Ref. 960101786)

- 18 août 2015 : CM15 1016 : Avis de motion et adoption d'un projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) pour fins notamment de concordance au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal » / Tenue d'une consultation publique (1151013002).

Description

Site

Le terrain visé par la demande est situé sur le site des anciens ateliers Angus, dans l'arrondissement de Rosemont--La Petite-Patrie. Cet îlot vacant, d'une superficie de 36 971,2 m² et portant le numéro de lot 2 402 168, est adjacent au parc Jean-Duceppe et est bordé par l'avenue du Mont-Royal Est et par les rues Molson, William-Tremblay et Augustin-Frigon. Il est situé à la jonction entre la zone d'emplois et le secteur résidentiel, à proximité de l'emprise de la voie ferrée du Canadien Pacifique où l'aménagement d'une piste multifonctionnelle, accessible à partir de la rue Molson dans l'axe de l'avenue du Mont-Royal Est et de la rue William-Tremblay, est prévu depuis 1995 (voir 1152913013).

Les bâtiments résidentiels existants ont une typologie variant entre la maison de ville en rangée, le plex et l'immeuble d'appartements, une hauteur variant entre 2 et 4 étages et un parement de brique d'argile. Récemment, dans le cadre des projets de « place Chassé » et de « Solotech », situés de part et d'autres de la 2^e Avenue entre l'avenue du Mont-Royal Est et le boulevard Saint-Joseph Est, des bâtiments d'une hauteur de 6 étages ont été permis. Plus largement, sur la rue Rachel Est et sur la rue Molson, des bâtiments résidentiels variant entre 6 et 10 étages ont été construits.

Finalement, en ce qui a trait aux immeubles à vocation d'emploi, ils ont généralement une hauteur variant entre 2 et 4 étages et un parement de brique d'argile. Puisque le dégagement requis entre le plancher et le plafond est supérieur à celui des bâtiments résidentiels, la hauteur en mètres des immeubles industriels peut atteindre 22 m. Ces bâtiments sont, pour la plupart, isolés, de faible densité et possèdent une aire de stationnement extérieure. Récemment, certains de ces bâtiments arborent une facture architecturale plus contemporaine, notamment par leurs jeux volumétriques et par les matériaux de revêtement utilisés.

Historique du développement du site

Le développement du quartier Rosemont est en lien direct avec les anciens ateliers Angus qui ont ouvert leurs portes en 1904. En effet, avec l'arrivée de milliers de travailleurs dans le secteur, la demande en logements fut très importante.

En 1995, suite à la fermeture des anciens ateliers Angus, le secteur a fait l'objet d'une planification détaillée qui a conduit à l'adoption du Règlement portant approbation d'un projet de construction et d'occupation sur le terrain des anciens ateliers Angus, situé au nord de la rue Rachel, entre le boulevard Saint-Michel à l'est et les voies ferrées du Canadien Pacifique à l'ouest (95-057). Dans ce plan, le site visé fut réservé exclusivement à l'emploi, afin de créer le Technopôle Angus. Cette décision d'investir dans les emplois est en lien avec une démarche de concertation citoyenne menée en 1994 avec la participation de la Corporation de développement économique communautaire (CDEC). Cette dernière a négocié avec le Canadien Pacifique (C.P.) une entente qui lui confère une option d'achat exclusive sur une partie des terrains disponibles.

En 1995, la CDEC fonde la Société de développement Angus (SDA) pour lui confier le mandat d'acquérir et de développer le Technopôle Angus en s'appuyant sur les principes de développement économique communautaire et pour créer des emplois destinés aux résidents du quartier.

En 1995, la SDA visait la création de 2 000 emplois sur l'ensemble du site. Aujourd'hui, le Technopôle Angus compte environ 2 300 emplois. Maintenant, la SDA cible 3 500 emplois en proposant un cadre bâti plus dense et un milieu de vie attrayant pour les travailleurs et les résidents. Elle délaisse le modèle du parc industriel traditionnel en créant un milieu de vie mixte et dynamique.

Projet

Le projet consiste à construire plusieurs bâtiments répartis en 8 blocs dont 52 % de la superficie de plancher est destinée aux emplois. La superficie de plancher réservée à l'emploi est d'environ 45 000 m², aux commerces est d'environ 3 000 m² et à l'habitation est de 38 000 m². Le projet prévoit la construction d'environ 400 logements, dont 20 % sont sociaux et 80 % sont abordables. Environ 35 % des logements abordables seront conçus pour répondre aux besoins des familles. Les bâtiments réservés exclusivement à l'emploi borderont les rues Molson et William-Tremblay, tandis que les bâtiments résidentiels feront face à l'avenue du Mont-Royal Est et à la rue Augustin-Frigon. Le projet comportera environ 540 unités de stationnement en sous-sol. Dans l'ensemble, les bâtiments atteindront une hauteur maximale de 6 étages et de 20 m tout en respectant la densité maximale de 3 permise au Règlement d'urbanisme, à l'exception du bloc 8. L'objectif est de redistribuer la densité permise de manière à dégager le sol pour permettre l'aménagement d'espaces publics de qualité.

Deux (2) places semi-publiques seront aménagées respectivement à l'intersection des rues Molson et William-Tremblay et de l'avenue du Mont-Royal Est et de la rue Augustin-Frigon. Ces deux places seront reliées par une rue partagée semi-privée formant ainsi une diagonale. Au cœur de l'îlot, la rue partagée sera élargie, afin de créer un espace boisé. Pour relier le parc Jean-Duceppe à la friche végétale située dans l'emprise de la voie ferrée du C.P., où l'aménagement d'un sentier polyvalent est prévu, l'aménagement d'un corridor de biodiversité sur le site visé et sur le lot 4 353 253 est proposé. Des élargissements de trottoirs et des passages piétons sont aussi proposés.

Les plans du projet sont joints en **annexe A** du présent sommaire décisionnel.

Aménagement du domaine public

Le promoteur aménagera à ses frais les élargissement du trottoir prévus sur la rue Molson.

Pour sa part, la Ville assumera les coûts de réaménagement de l'avenue du Mont-Royal Est, William-Tremblay et de la rue Augustin-Frigon.

Le promoteur cédera à la Ville de Montréal, une servitude de passage publique et de non-construction correspondant au bloc commun figurant sur le lot 2 402 168 et à l'emplacement du corridor de biodiversité aménagés sur le lot 4 353 253.

Ces éléments seront encadrés par une entente de développement signée entre la Ville et le promoteur. Cette entente fera l'objet d'un sommaire décisionnel distinct (1150963079).

Ensoleillement

L'impact du projet sur l'ensoleillement du domaine public et des propriétés adjacentes est limité dû, notamment à l'orientation de l'îlot, à la fragmentation des volumes et à la largeur du domaine public. L'impact est surtout concentré sur le site du projet, sur la rue Augustin-Frigon et sur une partie du parc Jean-Duceppe. Les propriétés situés au rez-de-chaussée et bordant l'avenue du Mont-Royal Est sont légèrement affectées sur une courte période dans la matinée. Pour minimiser cet impact, la hauteur d'une partie du bâtiment faisant face à cette avenue sera réduite.

L'étude d'impact sur l'ensoleillement est jointe en annexe A du présent sommaire.

Étude d'impact sur la circulation et le stationnement

Stationnement

Selon l'étude d'impact sur les déplacements et le stationnement produite par la firme WSP, l'offre de stationnement prévue dans le projet devrait répondre à la demande. Dans tous les cas, le projet devra se conformer aux normes prescrites par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) en terme de nombre de stationnement minimal et maximal prescrit. De plus, après la réalisation du projet, la SDA pourra ajuster l'offre en fonction de la demande lors de la construction des lots vacants bordant la rue Molson.

Circulation

Toujours selon l'étude de WSP, le projet aura un faible impact sur la circulation. Seule l'intersection du boulevard Saint-Joseph Est et de la rue Molson sera affectée par le projet aux heures de pointe. En effet, un retard additionnel de 60 secondes est à prévoir à l'approche est à l'heure de pointe du matin dû,

notamment, au virage à gauche. Des mesures pourront s'appliquer, le cas échéant, pour réduire le retard.

Transport collectif

Afin de réduire la demande en stationnement et pour encourager l'utilisation du transport collectif, il est proposé :

- de relier la ligne d'autobus 25 (Angus) à la station de métro Préfontaine;
- d'offrir le programme Voyagez futé;
- d'offrir 3 % des unités de stationnement à l'auto-partage.

L'étude d'impact sur les déplacements et le stationnement est jointe au présent sommaire.

Étude d'impact commercial

La SDA a mandaté le Groupe Altus afin de préciser la nature et les types de commerce les plus susceptibles d'être viables au sein de ce projet et pour estimer l'impact qu'ils auront sur la structure commerciale existante dans ce secteur, plus précisément sur la rue Masson.

Considérant les superficies impliquées, soit environ 3 000 m², la localisation et les conditions d'accessibilité du site Angus, le portrait actuel de l'offre commerciale, le potentiel de marché estimé dans la zone d'influence, de même que l'espace locatif brut disponible estimé, le consultant recommande d'envisager l'implantation de commerces orientés vers les biens courants (pharmacie, dépanneur), les services personnels (nettoyeur, salon de coiffure) et la restauration.

Finalement, considérant que le taux d'inoccupation est nul à l'intérieur de la zone d'influence, un signe de la vitalité du secteur, et que le bassin de travailleurs et de résidents est appelé à croître dans les prochaines années, le consultant est d'avis que l'impact du projet sera négligeable sur la structure commerciale existante. La venue de nouveaux restaurants desservira principalement le bassin de travailleurs du Technopôle Angus.

L'étude d'impact commerciale est jointe au présent sommaire décisionnel.

Vues sur le Mont Royal

Le projet maintient les vues vers le Mont Royal indiquées au Plan de protection et de mise en valeur du Mont Royal et exigées dans le Schéma d'aménagement de l'agglomération de Montréal puisqu'ils sont situées dans l'axe de l'avenue du Mont-Royal Est et de la rue William-Tremblay. De plus, le projet a pris en considération les vues à partir du parc Jean-Duceppe, afin d'en ajouter deux.

Réglementation en vigueur

Schéma d'aménagement

- Affectation : Activités diversifiées : Cette affectation consiste à préserver l'activité économique tout en permettant, quand les conditions le permettent, l'intégration d'un usage résidentiel à proximité du réseau de transport collectif. L'usage habitation pourrait être permis sur la base d'une analyse de la compatibilité des usages, de l'intensité des nuisances et des risques découlant de la présence de sources fixes ou mobiles et de la nature du cadre bâti.
- Densité : Le seuil moyen de densité résidentielle est de 80 logements à l'hectare brut.

Plan d'urbanisme

- Affectation : Secteur d'emploi : Aire à vocation économique excluant l'usage résidentiel.
- Densité : Secteur 21-03 : bâti de deux à six étages hors-sol, taux d'implantation de moyen à élevé.

Modification au Plan d'urbanisme

Modification au Plan d'urbanisme

- Affectation du sol : remplacer l'affectation « secteur d'emploi » par l'affectation « secteur d'activités diversifiées » pour permettre la construction de logements.

Justification

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques est favorable au projet car il propose la création d'un véritable milieu de vie susceptible d'attirer de nouveaux emplois. En effet, la SDA délaisse le modèle du parc industriel traditionnel, caractérisé par sa faible densité et la présence de vastes aires de stationnement extérieur, pour un modèle plus compatible avec le milieu largement résidentiel dans lequel le Technopôle Angus s'inscrit.

De plus, les entreprises de type bureau ou axées vers les nouvelles technologies sont davantage attirées par un milieu de vie complet, incluant notamment des commerces et comprenant des espaces extérieurs de qualité.

L'introduction de la fonction résidentielle permettra de rentabiliser la construction de stationnements intérieurs et l'aménagement d'espaces publics de qualité pouvant bénéficier à l'ensemble des citoyens. L'ajout de cette fonction permettra d'instaurer diverses mesures d'économie d'énergie, telle la boucle énergétique, favorisant ainsi les échanges thermiques entre les bâtiments. De plus, le projet ne nuira pas à l'implantation d'entreprises, puisqu'une proportion importante du projet est dédiée à l'emploi, soit 52 % de la superficie de plancher totale, et que la SDA cible la création de 3 500 emplois, soit 1 500 emplois de plus que l'objectif initial de la SDA, déjà dépassé, de 2 000 emplois. Au contraire, il offrira les outils pour les attirer en créant un milieu de vie complet et de qualité.

Finalement, bien que le projet nécessite une modification au Plan d'urbanisme en ce qui a trait à l'affectation du sol et au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont-Petite-Patrie en ce qui a trait à l'usage, le projet respecte les grandes affectations du sol prescrites dans le Schéma d'aménagement de l'agglomération de Montréal entré en vigueur le 1^{er} avril 2015. En effet, le site visé est localisé dans une aire d'activités diversifiées caractérisée par la préservation de l'activité économique tout en permettant, quand les conditions le permettent, l'intégration d'un usage résidentiel à proximité du réseau de transport collectif. En effet, le site visé, situé près du métro Préfontaine, présente une possibilité d'intensification et de diversification des activités importante.

La Direction du développement du territoire et des études techniques est favorable au projet puisqu'il s'inscrit dans la vision stratégique du Schéma d'aménagement de l'agglomération de Montréal en améliorant le cadre de vie et en favorisant un développement durable par la mixité des usages permis, par la qualité des espaces libres, par la diversité et l'abordabilité des logements et par les mesures environnementales, tels le système de pré-traitement des eaux grises et la boucle énergétique.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

Le 14 décembre 2016, les membres du CCU ont émis un avis favorable au projet (voir note additionnelle).

Recommandation du Comité Jacques-Viger

Le 12 février 2016, le comité Jacques-Viger a émis un avis favorable au projet (voir pièce jointe). Toutefois, il émet les recommandations suivantes en vue d'en bonifier la conception :

1. Assouplir les critères établis à ce stade du projet en matière d'architecture, de manière à permettre plus de flexibilité à des concepteurs de talent et de façon à prévoir l'évolution du projet. À cette fin, certains critères ont été enlevés, afin de permettre plus de flexibilité dans la composition architecturale du bâtiment.
2. Adapter l'outil réglementaire au projet multiphasé en trouvant une façon d'alléger le processus successif de la copropriété au fur et à mesure de la réalisation de chacune des phases. Après vérifications auprès du promoteur, la construction de deux bâtiments en plusieurs phases s'avère la méthode la plus simple considérant le système de drainage centralisé du projet.
3. Coordonner le projet avec l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, notamment en vue de la construction d'une passerelle piétonne au-dessus des voies ferrées. À cette fin, l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie et du Plateau-Mont-Royal sont en liens et détermineront l'emplacement optimal de la passerelle, le cas échéant, en fonction des opportunités et des contraintes.
4. Prévoir une largeur de trottoirs suffisante pour assurer des dimensions optimales aux fosses des arbres. L'arrondissement prendra en compte cette recommandation dans la conception des trottoirs

et a déterminé une marge avant minimale permettant la plantation d'arbres à grand déploiement.

Le 18 novembre 2016, le comité Jacques-Viger a émis un avis favorable au projet tout en déplorant l'abaissement de la hauteur du projet de 8 à 6 étages qui entraîne une réduction importantes du nombre de logements sociaux et abordables offert (voir pièce jointe).

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

19 septembre 2013 - Séance de consultation publique tenue par la SDA
15 et 16 septembre 2015 - Séances d'information et inauguration du bureau de projet par la SDA
25 mai 2016 - Séance d'informations sur le projet par la SDA
21 septembre 2016 - Séances d'informations sur le projet par la SDA
À déterminer - audiences publique de l'OCPM

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

13 janvier 2016 - CCU
12 février 2016 - Comité Jacques-Viger
18 novembre 2016 - Comité Jacques-Viger
14 décembre 2016 - CCU
janvier 2017 - Résolution du CA recommandant du CM l'adoption du projet de règlement
février 2017 - Résolution du CE recommandant au CM l'adoption du projet de règlement
février 2017 - Résolution du CM adoptant le projet de règlement et mandatant OCPM
À déterminer - Audiences publiques de l'OCPM
À déterminer - Dépôt du rapport de l'OCPM
À déterminer - Résolution du CE recommandant l'adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme
À déterminer - Résolution du CM adoptant du règlement modifiant le Plan d'urbanisme
À déterminer - Entré en vigueur du règlement modifiant le Plan d'urbanisme.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs de la ville.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Julie FORTIER)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes Monique TESSIER	Services Service de la mise en valeur du territoire
Lecture : Monique TESSIER, 12 décembre 2016	

Responsable du dossier Olivier CARIGNAN DE CARUFEL Conseiller(ere) en aménagement Tél. : 514 868-3884 Télécop. : 868-3918	Endossé par: Daniel LAFOND Directeur et Pierre Dubois, chef de division Tél. : 514 868-3882 Télécop. : Date d'endossement : 2016-12-08 09:24:38
--	---

Approbation du Directeur de direction Tél. : Approuvé le :	Approbation du Directeur de service Tél. : Approuvé le :
---	---

Numéro de dossier :1162913020