

Identification		Numéro de dossier : 1020992007
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises	
Niveau décisionnel	Conseil municipal	Au plus tard le 2002-12-16
Sommet	-	
Projet	-	
Objet	Adopter un projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal pour l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (CO92 03386) de manière à créer une aire d'affectation «activités multiples» du côté est du chemin de la Côte-des-Neiges, entre la rue Frobisher et l'emprise ferroviaire du Canadien Pacifique - Lots 83-6, 83-10 et 83-11 de la paroisse cadastrale du Village de Côte-des-Neiges	

Contenu

Contexte

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.

Le Service de l'aménagement urbain et services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce étudie présentement une demande de modification de zonage afin de permettre l'occupation des bâtiments localisés au 7085, chemin de la Côte-des-Neiges et au 3660, rue Frobisher, à des fins d'école primaire et préscolaire et à des fins de lieu de culte.

Cette demande déroge au Plan d'urbanisme de Montréal pour l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (CO92 03386).

Décision(s) antérieure(s)

Description

Le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce demande que le Plan d'urbanisme de Montréal pour l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce soit modifié de manière à créer une aire d'affectation «activités multiples» à l'est du chemin de la Côte-des-Neiges, entre la rue Frobisher et l'emprise ferroviaire du Canadien Pacifique.

Ce secteur est actuellement inclus dans la catégorie d'affectation «commerce lourd» au Plan d'urbanisme qui englobe les terrains compris entre la rue Jean-Talon et l'emprise ferroviaire, de l'autoroute Décarie à l'avenue de Dieppe. Cette affectation s'étend également au nord de la rue Jean-Talon, dans le triangle formé par cette rue et les avenues Royalmount et Mountain Sights. L'axe Jean-Talon, tel qu'identifié au Plan d'urbanisme, regroupe plusieurs commerces dédiés à l'automobile, lesquels génèrent des nuisances élevées notamment au plan de la circulation et du bruit. L'intégration de ces commerces au voisinage est qualifiée de difficile.

Cette aire d'affectation est bordée au sud par une zone d'industrie légère ainsi qu'une zone d'activités multiples qui assurent une transition avec les secteurs résidentiels situés plus au sud. À l'ouest, la zone de commerces lourds est bordée par un secteur d'activités multiples qui correspond aux abords de l'autoroute Décarie. Au nord de l'avenue Royalmount et de la rue Jean-Talon, la zone borde un secteur d'équipement collectif et institutionnel de même qu'un secteur résidentiel de faible à moyenne densité.

Il importe également de souligner que les terrains situés de part et d'autre du chemin de la Côte-des-Neiges, entre l'emprise ferroviaire du Canadien Pacifique et le chemin Queen-Mary, font partie d'une aire d'affectation «activités multiples» compte tenu de la grande mixité des usages que l'on retrouve sur cette artère.

Le secteur visé par le changement d'affectation se situe à l'est du chemin de la Côte-des-Neiges, au sud de la rue Frobisher. Il s'agit de trois terrains occupés par des bâtiments utilisés à des fins d'entreposage intérieur et extérieur et à des fins de bureaux. L'un des bâtiments qui a été occupé pendant une trentaine d'années à des fins de bureaux est vacant depuis 1992.

Ces bâtiments sont localisés dans un secteur mixte où l'on retrouve des usages industriels et commerciaux. Aux limites de la zone, on retrouve au 7115, chemin de la Côte-des-Neiges, un immeuble de 3 étages occupé au rez-de-chaussée par un salon de coiffure et des logements aux étages supérieurs, au 3530, rue Jean-Talon Ouest, un immeuble à bureaux de 4 étages et au 3550, rue Jean-Talon Ouest, un concessionnaire automobile.

La modification du Plan d'urbanisme vise à modifier l'aire d'affectation «commerce lourd» par une aire d'affectation «activités multiples» pour les terrains compris à l'est du chemin de la Côte-des-Neiges, entre la rue Frobisher et l'emprise ferroviaire.

Justification

Le Service de l'aménagement urbain et services aux entreprises est d'avis que la demande est justifiée pour les raisons suivantes :

- l'aire d'affectation «commerce lourd» demeure continue le long de la rue Jean-Talon , ce qui est conforme aux orientations du Plan d'urbanisme en ce qui concerne la vocation de cet axe commercial;
- l'aire d'affectation «activités multiples» confirme la mixité des usages que l'on retrouve à l'est du chemin de la Côte-des-Neiges, entre la rue Frobisher et l'emprise ferroviaire du Canadien Pacifique et renforce la vocation de l'axe Côte-des-Neiges;
- en autorisant le changement d'affectation de «commerce lourd» à «activités multiples», l'arrondissement pourrait autoriser des usages compatibles avec le voisinage et qui généreraient moins de nuisances que les usages actuellement autorisés.

Aspect(s) financier(s)

Pas applicable

Impact(s) majeur(s)

Occupation d'un bâtiment vacant depuis de nombreuses années

Opération(s) de communication

Pas applicable

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 1 Transmission d'une copie certifiée conforme du projet de règlement et de la résolution :
 - a. aux arrondissements de la Ville de Montréal et aux municipalités dont le territoire est contigu à celui de la ville de Montréal;
 - b. à la Communauté métropolitaine de Montréal.
2. Tenue d'une assemblée publique par l'Office de consultation publique de Montréal.

Échéancier initial de réalisation du projet

Début: Fin:

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant Secrétariat général , Direction des affaires juridiques (Véronique BELPAIRE) Développement économique et développement urbain , Direction du développement urbain (Manon BRULÉ)	Sens de l'intervention Avis favorable avec commentaires Avis favorable avec commentaires
Autre intervenant	Sens de l'intervention

Responsable du dossier Lucie BÉDARD_URB Conseillère en aménagement Tél. : 872-1569 Télécop. : 868-3538	Endossé par: Gaétan RAINVILLE Directeur Sylvie Champagne Chef de division - Urbanisme Tél. : 872-2345 Télécop. : 868-3538 Date d'endossement : 2002-10-25
---	---

Numéro de dossier : 1020992007