

Identification		Numéro de dossier : 1219037002
Unité administrative responsable	Arrondissement Mercier – Hochelaga–Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter un Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'augmenter les hauteurs permises dans le Secteur Bennett-Letourneux	

Contenu

Contexte

En moyenne, depuis 2015, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) perd 7 000 personnes par année dans ses échanges migratoires avec ses pourtours. Dans un contexte de développement à l'échelle régionale, le *transit-oriented development* (TOD), contribue à la protection des terres agricoles, au développement d'une métropole plus dense, plus écologique et prête à faire face aux défis environnementaux. Le réseau de métro qui parcourt l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve constitue une opportunité d'orienter le développement immobilier autour de ses neuf stations. La présence des points d'accès au réseau de transport collectif permet d'encourager des activités de moyenne et forte densité, une mixité des usages, une trame urbaine accordant une priorité aux déplacements actifs (piétons, cyclistes, etc.) et l'aménagement d'espaces publics de qualité.

La modification au Plan d'urbanisme vise à densifier les activités du secteur Bennett-Letourneux, à l'intersection des aires TOD Pie-IX et Viau. Une planification détaillée de portée locale a permis de confirmer que le secteur Bennett-Letourneux est appelé à devenir un véritable centre d'activités dans Hochelaga-Maisonneuve : un milieu de vie durable, parsemé d'espaces verts, où l'on retrouve une offre de logements variée et de qualité soutenant une offre commerciale diversifiée et où les activités d'emploi sont en croissance.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Planification détaillée de portée locale

Le territoire d'application de la planification détaillée couvre un vaste territoire situé à l'intersection des aires TOD Pie-IX et Viau. Il est délimité au nord par la rue Pierre-de Coubertin, au sud par la Promenade Marie-Victoire-Du Sault, à l'ouest par la rue Letourneux et à l'est par la rue Leclair. Il correspond au

territoire principalement voué à l'industrie de l'ancienne Cité de Maisonneuve. La nature des activités économiques se transforme considérablement au cours du 20^e siècle avec le départ de la plupart des entreprises qui s'y étaient implantées. On assiste alors jusqu'aux années 1990 à un lent déclin de l'activité industrielle. Ce sont les milieux résidentiels qui s'étendent graduellement au pourtour et à proximité de l'ancien secteur industriel. En 1976, l'aménagement du Parc olympique tente de donner un nouveau souffle au secteur. La construction de ce complexe sportif offre au quartier des installations sportives majeures et un monument d'architecture moderne. La désindustrialisation se maintient et entre 2005 et 2020, ce sont 1873 nouvelles unités d'habitation qui ont pris la place des activités manufacturières et d'entreposage à l'intérieur du secteur Pie-IX/Viau/Ontario/Pierre-de Coubertin. Aujourd'hui, le territoire d'application est constitué des derniers terrains vacants ou sous-utilisés du secteur nord-est d'Hochelaga-Maisonneuve. On y retrouve la présence d'édifices à bureaux, d'entreprises de service et de recherche, mais également quelques établissements manufacturiers, d'entreposage et de commerce de gros. La présence des entreprises manufacturières, d'entreposage et de commerce de gros occasionne plusieurs nuisances : camionnage, bruit, etc.

La planification détaillée pour le secteur propose les orientations d'aménagement et de développement suivantes :

1. Consolider l'ensemble urbain autour de l'axe Morgan
 - 1.1 Établir un réseau de liens verts et actifs
 - 1.2 Favoriser le verdissement des espaces publics, semi-publics et privés
2. Soutenir le développement d'un milieu de vie
 - 2.1 Encourager la densification résidentielle et commerciale
 - 2.2 Assurer le développement d'une gamme variée de logements privés
 - 2.3 Favoriser une architecture de qualité
 - 2.4 Viser l'adoption des meilleures pratiques en construction et aménagement durable des projets immobiliers
3. Encourager la croissance des activités d'emplois du secteur de Rouen
 - 3.1 Maintenir et encourager la croissance des activités d'emplois dynamiques du secteur
 - 3.2 Encourager la réalisation de projets mixtes résidentiel et emploi sur la rue de Rouen

Modifications au Plan d'urbanisme

Situation actuelle

Actuellement, les cartes 3.1.1 et 3.1.2 du Plan d'urbanisme prévoient l'affectation du sol et les secteurs de densité de construction suivant pour le territoire :

Affectation du sol	Secteur mixte
Type de secteur de densité	14-02
Nombre d'étages	2 à 6
Taux d'implantation au sol	Moyen

Modifications proposées

Les modifications au Plan d'urbanisme visent à adapter son contenu pour y intégrer les objectifs d'aménagement du Secteur Bennett-Letourneux. L'orientation retenue est la modification du secteur de planification détaillée "De Rouen" au chapitre d'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

La carte 3.1.2 du chapitre 3 de la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) intitulée "La densité de construction" est modifiée à l'égard du territoire de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, par l'ajout du nouveau secteur de densité "14-19" pour les lots situés entre les rues Bennett et Letourneux, Hochelaga et de Rouen, excluant les établissements scolaires. Le tout tel qu'illustré à l'annexe 1. Les caractéristiques du secteur "14-19" sont les suivantes :

Secteur 14-19 :

- bâti de deux à dix étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. maximal : 4,0.

L'extrait de la carte 3.1.2 du chapitre 14 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) intitulée "La densité de construction" est modifiée à l'égard du territoire de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, par l'ajout du nouveau secteur de densité "14-19" pour les lots de part et d'autre du corridor de la rue Hochelaga entre la voie ferrée et la rue Moreau ainsi que le côté nord de la rue Hochelaga, à l'est jusqu'à la rue Dézéry. Le tout tel qu'illustré à l'annexe 1.

La section 14.5 du chapitre 14 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée par l'ajout du secteur de densité suivant :

"Secteur 14-19 :
bâti de deux à dix étages hors-sol;
taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
C.O.S. maximal : 4,0.."

Justification**La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande :**

De donner suite à la procédure de présentation d'un avis de motion et adoption d'un projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal dans le but de permettre la densification de l'urbanisation dans le secteur Bennett-Letourneux.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises se montre favorable à cette demande pour les raisons suivantes :

- le projet met en oeuvre les principes et les orientations énoncées dans les plans et politiques en vigueur à la Ville de Montréal;
- le projet permet l'aménagement d'une trame urbaine accordant une priorité aux déplacements actifs (piétons, cyclistes, etc.) et l'aménagement d'espaces publics de qualité;
- le projet trace la voie vers le développement d'une métropole plus dense, plus écologique et prête à faire face aux défis environnementaux.

Aspect(s) financier(s)

Des fonds au Programme décennal d'immobilisation (PDI) de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve devront être réservés pour l'aménagement du domaine public.

Le projet devrait générer des investissements privés et offrir, à terme, des revenus de taxes.

Développement durable

- Le présent projet s'inscrit en cohérence avec le Plan Climat de la Ville de Montréal visant à réduire d'au moins 55 % ses émissions de GES sous le niveau de 1990 d'ici 2030. Plus spécifiquement, il s'agit d'une action permettant notamment : de favoriser l'aménagement de quartiers vivants, à échelle humaine et adaptés aux changements climatiques" et d'encourager le verdissement et stimuler la densification de la ville par la conversion de stationnements à ciel ouvert" tel qu'inscrit au Chantier "Mobilité, urbanisme et aménagement".
- Le projet permet de réduire la dépendance à l'automobile en augmentant l'accessibilité à la station de métro pour les piétons, les cyclistes et les usagers du transport collectif.
- Le projet vise directement l'accroissement de l'utilisation des transports collectifs dans

l'arrondissement.

- Le projet offrira une gamme variée de typologie résidentielle afin de répondre aux besoins d'une vaste clientèle. Ce projet pourra ainsi contribuer à maintenir des ménages sur l'île de Montréal.

Impact(s) majeur(s)

- Construction d'un estimé de 1800 nouveaux logements.
- Application du Règlement pour une métropole mixte pour les projets résidentiels et contribution au logement social, abordable et familial
- Augmentation de l'utilisation du transport collectif et des déplacements actifs.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Ne s'applique pas.

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Conseil d'arrondissement – Avis de motion et adoption du premier projet de règlement
- Tenue de l'assemblée publique de consultation par l'arrondissement;
- Transmission de la résolution du conseil d'arrondissement demandant au conseil municipal d'adopter le règlement après la tenue de l'assemblée publique de consultation;
- Conseil municipal – avis de motion et adoption du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Ce projet de règlement est conforme aux dispositions de la Charte et à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1).

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Caroline LÉPINE

Services

Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Caroline LÉPINE, 25 mai 2021

Responsable du dossier

Carlos ACOSTA
Conseiller en planification –

Endossé par:

Réjean BOISVERT
Directeur de l'aménagement urbain et des

Urbanisme Tél. : 438-827-5980 Télécop. :	services aux entreprises suppléant Tél. : 514-872-4160 Télécop. : Date d'endossement : 2021-05-20 08:26:51
--	---

Approbation du Directeur de direction Réjean BOISVERT Directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises suppléant Tél. : 514 872-4160 Approuvé le : 2021-05-20 08:27	Approbation du Directeur de service Tél. : Approuvé le :
--	---

Numéro de dossier :1219037002