

Identification		Numéro de dossier : 1080963069
Unité administrative responsable	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter le projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, afin de remplacer le secteur de densité « 21-03 » par le secteur de densité « 21-T3 », sur l'emplacement bordé au nord par la ruelle située au sud de la rue Masson, au sud par le boulevard Saint-Joseph, à l'ouest par la rue D'Iberville et à l'est par la rue Molson.	

Contenu

Contexte

Le secteur à l'étude est situé au coeur du Vieux-Rosemont et fait partie d'un vaste territoire bordant les voies ferrées du Canadien-Pacifique, dont les activités, de nature industrielle, sont en déclin, ce qui a amené l'arrondissement à redéfinir les vocations dans plusieurs secteurs, soit Angus, des Carrières, Marconi-Alexandra et les ateliers municipaux.

Le site est bordé au nord par une ruelle longeant la rue Masson, à l'est par la rue Molson, au sud par le boulevard Saint-Joseph, à l'ouest par la rue D'Iberville, ainsi que par les voies ferrées. Celui-ci est adjacent au parc Pélican situé de l'autre côté de la rue Molson. Le secteur englobe la compagnie Norampac, située au 5200, rue Molson, l'entreprise Teinturerie Perfection Canada, située au 5300, rue Molson ainsi qu'un immeuble comprenant des ateliers d'artistes, situé au 5195, rue D'Iberville.

Norampac a cessé ses activités à cet endroit en mai 2005 et la propriété, d'une superficie de 41 500 m², a été mise en vente par l'intermédiaire d'un courtier à l'été 2006. Elle fait actuellement l'objet d'une offre d'achat du groupe Gestion Réseau-Sélection.

Décision(s) antérieure(s)

Résolution CM07 0315 du 28 mai 2007, adoptant le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, afin de remplacer l'affectation « secteur d'emplois » par l'affectation « secteur résidentiel », sur l'emplacement bordé au nord par la ruelle située au sud de la rue Masson, au sud par le boulevard Saint-Joseph, à l'ouest par la rue D'Iberville et à l'est par la rue Molson. (Dossier 1060963064).

Résolution CA07 26 0302 du 4 septembre 2007, adoptant le Règlement RCA-46 intitulé « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble », relatif à l'exigence d'un plan d'aménagement d'ensemble pour la mise en valeur du site suivant : emplacement bordé au nord par la ruelle située au sud de la rue Masson, au sud par le boulevard Saint-Joseph, à l'ouest par la rue D'Iberville et à l'est par la rue Molson (zone 0698). (Dossier 1070963044).

Résolution CA07 26 0303 du 4 septembre 2007, adoptant le Règlement 01-279-19 intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) », relatif à

l'élaboration d'objectifs et de critères (Plan d'implantation et d'intégration architecturale PIIA), pour l'emplacement bordé au nord par la ruelle située au sud de la rue Masson, au sud par le boulevard Saint-Joseph, à l'ouest par la rue D'Iberville et à l'est par la rue Molson (zone 0698). (Dossier 1070963045).

Description

Le Plan d'urbanisme de Montréal a fait l'objet d'une modification en 2007, afin de permettre un développement résidentiel sur le site de la compagnie Norampac. Sa localisation, dans le Vieux-Rosemont, à proximité des services collectifs, commerciaux et du transport en commun, présente un potentiel indéniable de requalification résidentielle. Il y a peu de sites, de cette ampleur, propices à la transformation résidentielle dans les quartiers centraux de Montréal.

Une modification au Règlement d'urbanisme a été effectuée, par la suite, afin d'assurer la concordance avec la modification au Plan d'urbanisme. Ce règlement prescrit l'usage résidentiel H.1-3 ainsi qu'une limite de hauteur de 2 étages. Ce zonage restrictif avait pour objectif d'inciter les développeurs à présenter un PAE dans le cadre d'une demande de modification de zonage. Une modification réglementaire a également été adoptée, afin d'assujettir le secteur à un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour encadrer la mise en valeur du site de la compagnie Norampac.

Le concept d'aménagement

« ...Le site, par son échelle et sa localisation, se prête peu à la création d'un lotissement traditionnel. D'une part, dans la portion sud-ouest du site, la présence de murs de soutènement le long de la rue D'Iberville et du boulevard Saint-Joseph empêche le raccord à la trame existante. D'autre part, deux bâtiments localisés immédiatement au nord font obstacles à l'établissement d'un lien direct avec la rue Masson. Enfin, la présence du corridor ferroviaire du Canadien Pacifique crée une barrière supplémentaire à une éventuelle continuité urbaine vers le Plateau Mont-Royal.

Dans ce contexte peu propice à l'implantation d'une trame traditionnelle, il devient nécessaire d'aborder de façon novatrice le mode de relation des éléments constitutifs de la composition. L'approche privilégiée consiste à concevoir le projet d'ensemble en fonction des contraintes géométriques du terrain (notamment, en minimisant le réseau viaire et en augmentant la taille des parcelles), tout en assurant la compatibilité typologique avec le quartier environnant. Les principes qui dirigent cette démarche visent l'atteinte de deux objectifs complémentaires : la création d'une continuité urbaine et l'émergence d'une entité distinctive, contribuant à la diversité des ensembles urbains...» (extrait du document de présentation).

Le concept d'aménagement repose principalement sur l'implantation de 2 rues en forme de boucle intégrant un large terre-plein central aménagé. Ces deux ensembles forment deux « placettes », et deviennent des lieux de sociabilisation pour les résidents. Ces rues permettent principalement d'accéder au stationnement intérieur. Cette configuration atypique permet de réduire les volumes de circulation dans chacune des boucles, d'augmenter le gabarit des constructions et, par conséquent, d'offrir aux résidents davantage d'espaces libres au sol. L'ensemble des unités de stationnement sont aménagés sous le niveau de rez-de-chaussée des chacun des immeubles.

La première placette, située plus au nord, est un espace public caractérisé par la fermeture de son espace et par son rôle de liaison entre la rue D'Iberville et le parc Pélican. Les deux placettes sont reliées par un passage piéton traversant la grande cour centrale.

L'autre aspect majeur du concept apparaît du côté de la rue D'Iberville et du boulevard Saint-Joseph où un écran végétal sous forme de talus protège le site des inconvénients de la voie ferrée.

«(...) les talus fortement pentus (50 % maximum) sont aussi une réponse plastique apparentée aux forts gabarits architecturaux proposés, mais aussi à la verticalité des ouvrages d'art de voirie qui s'enfoncent sous le viaduc ferroviaire. Plutôt que de forcer une communion du quartier avec ses infrastructures viaires bruyantes et inhospitalières, nous proposons plutôt d'en marquer la séparation de façon nette. Ici, tout participe à la définition d'une limite de quartier dans la ville. Ce faisant, nous privilégions l'usage

d'un vaste talus en pente douce tourné vers le nouveau quartier et qui à sa limite sud, à son point le plus haut, devient belvédère, ouvrant des vues sur la ville lointaine » (extrait du document de présentation).

À l'intérieur du site, un ensemble d'espaces privés et semi-privés sont répartis, et ceux-ci ont été planifiés en vue d'être accessibles aux futurs résidents ainsi qu'à la population du secteur. Ces espaces sont reliés entre eux et au parc Pélican par de multiples liens piétons.

Le plan de mise en valeur du site permettra la construction de 1 163 nouveaux logements, dont 60 % seraient gérés par le promoteur et seraient destinés à une clientèle de retraités. Un immeuble destiné au logement social serait construit dans la partie nord du site, totalisant 178 unités et d'autre part le site devrait accueillir 110 logements abordables destinés à une clientèle de premier acheteur.

Une polyclinique d'une superficie de 4 000 m², un centre de soins de 125 chambres, destinés à une clientèle nécessitant des soins de longue durée ainsi qu'un Centre de la Petite Enfance de 500 m² sont prévus dans la partie nord-ouest du site avec un accès sur la rue D'Iberville.

La hauteur des 10 nouveaux bâtiments varierait de 4 à 10 étages. Les bâtiments situés en bordure de la rue Molson ont une hauteur de 10 étages et constituent une paroi urbaine percée de deux grandes portes. Cette structure forte d'une hauteur uniforme encadre et définit le parc. Les bâtiments implantés autour des deux nouvelles placettes sont majoritairement de 8 étages. Enfin, la hauteur des bâtiments situés dans la portion ouest du site varient de 4 à 6 étages.

Le concept d'aménagement propose également la création d'un front à caractère commercial et de service sur la rue Molson, mis en forme par l'intégration de petits commerces au rez-de-chaussée, comme éléments de transition et de continuité entre la rue Masson et les activités du secteur Angus. Une marge de recul de 5 mètres permet de préserver l'alignement d'arbres existants et d'intégrer des terrasses extérieures afin d'animer la rue.

La modification au Plan d'urbanisme

Le site à l'étude est situé dans un secteur de densité de construction 21-03 où des bâtiments de 2 à 6 étages sont autorisés. La modification du Plan d'urbanisme vise à intégrer le site dans un secteur de construction 21-T3, afin de permettre une densification de ce site à transformer.

Le tableau ci-après montre les secteurs de densité de construction et leurs composantes :

Secteur 21-03	Secteur 21-T3
<u>Composantes</u> <ul style="list-style-type: none">● bâti de 2 à 6 étages hors-sol ;● taux d'implantation au sol moyen ou élevé.	<u>Composantes</u> <ul style="list-style-type: none">● bâti de 2 à 10 étages hors-sol ;● taux d'implantation au sol moyen ou élevé ;● C.O.S. minimal : 1,0 ;● C.O.S. maximal : 6,0.

Les modifications réglementaires proposées pour le secteur seraient effectuées en conformité avec les modifications du Plan d'urbanisme. Un projet de Règlement en vertu de l'article 89,3° de la Charte de la Ville de Montréal sera adopté en parallèle par le conseil municipal, permettant de préciser les conditions particulières de construction, d'occupation et d'aménagement du terrain (sommaire 1080963053).

Présentation du dossier devant le CCU du 22 octobre 2008

Le CCU recommande au conseil d'arrondissement d'accorder des suites favorables à la demande de modification au Plan d'urbanisme.

Présentation du dossier devant le CAU du 24 octobre 2008

Le comité est favorable à la modification du Plan d'urbanisme. Il formule certains commentaires et recommandations à l'égard de la proposition concernant notamment la frontalité du boulevard Saint-Joseph et le mode d'implantation des bâtiments, l'opportunité d'implanter un bâtiment près de la voie ferrée et l'importance des mesures de mitigation des bruits et des vibrations à proximité de la voie ferrée et pour les bâtiments le long de la rue D'Iberville.

Justification

L'augmentation de la hauteur de 6 à 10 étages favoriserait la construction d'un projet plus dense sur le site de l'ancienne usine Norampac. La localisation du terrain isolé de la trame traditionnelle du Plateau Mont-Royal et du Vieux-Rosemont est propice à la densification du site sans causer de préjudice au voisinage.

La densification du site répond à l'objectif du Plan d'urbanisme de Montréal de favoriser la construction de 60 000 à 70 000 logements d'ici 2014. Le site de l'ancienne compagnie Norampac pourrait accueillir 1 163 logements répartis dans des bâtiments de 6 à 10 étages.

Également, la création d'un milieu dense permettrait la mise en oeuvre des principes de développement durable énoncés dans le Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise, en favorisant, entre autres, la densification dans un quartier central de Montréal, la réduction de la circulation automobile et des espaces de stationnement et en maximisant la superficie d'espaces verts sur le site. Le projet de requalification du site poursuivrait également les objectifs de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, en favorisant la mixité de produits résidentiels pour répondre aux besoins des différentes clientèles.

La direction considère que la modulation de la hauteur des bâtiments pouvant atteindre 10 étages peut être intéressante sur le site, en vue d'offrir des frontages importants sur le parc Pélican, la rue D'Iberville et le boulevard Saint-Joseph. En effet, le volume significatif des édifices du projet contribuera à créer un marquage dans le paysage urbain en soulignant la rencontre de 2 des axes principaux de l'arrondissement. Le projet permet de constituer un cadre bâti d'une échelle importante le long de la rue D'Iberville, rue menant plus au nord à un pôle culturel de l'arrondissement et aussi le long du boulevard Saint-Joseph, axe longeant le Vieux-Rosemont. De plus, considérant l'isolement du site par rapport à la trame résidentielle existante, la hauteur des futures constructions n'aura pas pour effet de créer des impacts négatifs sur le milieu environnant.

Enfin, le projet de modification au Plan d'urbanisme a reçu des avis favorables du CCU et du CAU.

Pour l'ensemble de ces raisons, et considérant que ce projet s'intègre à son milieu par la création d'une entité distinctive participant à la continuité urbaine et à la définition d'un espace public paysager, qu'est le parc Pélican, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande l'adoption du projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme, afin de remplacer le secteur de densité 21-03 par un secteur de densité 21-T3, permettant une densification de cet emplacement bordé au nord par la ruelle longeant la rue Masson, au sud par le boulevard Saint-Joseph, à l'ouest par la rue D'Iberville et à l'est par la rue Molson.

Aspect(s) financier(s)

La valeur foncière actuelle (rôle 2007-2010) de la propriété située au 5200, rue Molson était de 5 800 000 \$, avant la démolition du bâtiment. Les taxes foncières 2010 perçues pour cette propriété représentaient un revenu d'environ 245 500 \$.

Sur les bases du nouveau projet dont la valeur au rôle 2007-2010 est estimé à 160 millions, à terme, les revenus anticipés annuels 2010 varient d'environ 880 000 \$ pour la première phase du projet, le tout atteignant environ 2 200 000 \$ en 2016 à l'achèvement de toutes les phases.

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Recommandation par le conseil d'arrondissement au conseil municipal : 5 juillet 2010
Recommandation par le comité exécutif : 11 août 2010
Avis de motion et adoption du projet de règlement par le conseil municipal : 23 août 2010
Audiences publiques : octobre 2010
Adoption du règlement par le conseil municipal : janvier 2011

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Affaires corporatives , Direction du contentieux (Marjolaine PARENT)

Avis favorable avec commentaires :
Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction du développement économique et urbain (Claire MORISSETTE)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Gisèle BOURDAGES
Conseillère en aménagement - Direction
de l'aménagement urbain et des services
aux entreprises

et Sophie Charlebois, architecte

Tél. : 514 868-4920

Télécop. : 514 868-3918

Endossé par:

Carole PAQUETTE
Directrice - Direction de l'aménagement urbain et des
services aux entreprises

et Sylvia-Anne Duplantie

Chef de division - Division de l'urbanisme

Tél. : 868-3883

Télécop. : 868-3918

Date d'endossement : 2008-11-21 09:36:38

Numéro de dossier : 1080963069